

**DELIBERATION N° 25-058**

**« MISE EN ŒUVRE D'UNE PROCEDURE D'EXPROPRIATION EN  
VUE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT DU QUARTIER  
D'AFFAIRES DE DUGOMMIER SUR LA COMMUNE  
DE POINTE-A-PITRE »**

Le Conseil d'Administration de TERRES CARAIBES - Etablissement Public Foncier Guadeloupe – Saint-Martin, régulièrement convoqué par le Président, s'est réuni le **mercredi 08 Octobre** à TERRES CARAIBES -, Route de la Rocade 97139 Grand-Camp LES ABYMES, sous la présidence de monsieur Patrick SELLIN, en présence de madame Josiane GATIBELZA membre d'honneur, de l'établissement.

**Etaient Présents**

NOM/PRENOM	COLLEGE	STATUT
ALIX NABAJOOTH	CAP EXCELLENCE	TITULAIRE
JOSEPH LEE	CAP EXCELLENCE	SUPPLEANT
LOULY BONBON	CAGSC	TITULAIRE
HERIC ANDRE	CAGSC	TITULAIRE
YVES QUIQUEREZ	CARL	TITULAIRE
PATRICK SELLIN	REGION	TITULAIRE
JEAN-MARIE HUBERT	REGION	TITULAIRE
VALERIE FONROSE	COM SAINT-MARTIN	SUPPLEANTE

**Etaient Représentés**

NOM PRENOM	COLLEGE	STATUT	REPRESENTE PAR	COLLEGE	STATUT
ERIC JALTON	CAP EXCELLENCE	TITULAIRE	JOSEPH LEE	CAP EXCELLENCE	SUPPLEANT
LOUIS MUSSINGTON	COM SAINT- MARTIN	TITULAIRE	VALERIE FONROSE	COM SAINT- MARTIN	SUPPLEANTE
LILIANE MONTOUT	CARL	TITULAIRE	YVES QUIQUEREZ	CARL	TITULAIRE
BETTY ARMOUGON	CANGT	TITULAIRE	LOULY BONBON	CAGSC	TITULAIRE

971-794380733-20251008-25-058-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/10/2025

Publication : 15/10/2025

CONSEIL D'ADMINISTRATION – MERCREDI 08 OCTOBRE 2025 – SIEGE TERRES CARAIBES

Pour l'autorité compétente par délégation



**Etaient Absents/Excusés**

NOM/PRENOM	COLLEGE	STATUT	OBSERVATIONS
PIERRE THICOT	CAP EXCELLENCE	TITULAIRE	
JEAN-CLAUDE MAES	CCMG	TITULAIRE	
EDMEE MAURIELLO	CANBT	TITULAIRE	
PHILIPPE DEZAC	CANBT	TITULAIRE	
BLAISE MORNAL	CANGT	TITULAIRE	
JEAN BARDAIL	REGION	TITULAIRE	
DAVID MONTOUT	REGION	TITULAIRE	



Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L300-1 et L. 324-1 et suivants ;

**Vu** l'arrêté préfectoral n°2013-030/SG/DiCTAJ/BRA du 10 mai 2013, modifié, portant création de l'établissement public foncier Guadeloupe, devenu « *TERRES CARAIBES - EPF Guadeloupe Saint-Martin* » et les arrêtés modificatifs ainsi que les statuts ;

**Vu** le Plan Pluriannuel d'Interventions 2024-2028 de TERRES CARAIBES approuvé en date du 12 juillet 2024 ;

**Vu** la délibération du conseil municipal de la commune de Pointe-à-Pitre du 21/02/2025, approuvant le projet d'aménagement des abords du nouveau palais de justice situé rue Dugommier et confiant à Terres Caraïbes le soin de mener à bien la procédure d'expropriation des parcelles dont l'acquisition est nécessaire à la mise en œuvre du projet ;

**Vu** le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération et le dossier de l'enquête parcellaire ;

**Vu** l'estimation sommaire et globale sur la valeur vénale des domaines du 04/12/2025 ;

**Considérant** l'utilité publique de l'opération projetée, qui a pour objectif de proposer un ensemble urbain mixte composé d'espaces publics de qualité, de locaux d'activités, de commerces et logements.

**Après en avoir délibéré,**

***LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ADOPTENT LA DELIBERATION DONT LA TENEUR SUIT :***

**ARTICLE 1 :** Le Conseil d'administration approuve la demande de déclaration d'utilité publique dans le cadre de l'opération d'aménagement des abords du Palais de Justice situé rue Dugommier sur le territoire de la commune de Pointe-à-Pitre.

**ARTICLE 2 :** La directrice générale est autorisée à solliciter Monsieur le Préfet de Guadeloupe aux fins d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique de cette opération et de déclarer cessibles, au profit de TERRES CARAIBES, les parcelles suivantes telles qu'elles figurent dans l'enquête parcellaire :

Référence cadastrale	Superficie en m2
AO 104	46
AO 96	85
AO 94	539
AO 332	53
AO 333	59

**ARTICLE 3 :** La directrice générale et le payeur régional sont chargés, pour chacun en ce qui les concerne de l'exécution de la présente délibération.

**ARTICLE 4 :** Tout recours contre la présente délibération doit être adressé au tribunal administratif de Basse Terre dans un délai de 2 mois à compter de la date à laquelle elle est rendue exécutoire.

Les ABYMES, le 08 Octobre 2025

**Le Président de TERRES CARAÏBES**

**Patrick SELLIN**

**Le 1<sup>er</sup> Vice-Président de TERRES CARAÏBES**

**Alix NABAJOOTH**

Les actes pris par l'EPF de Guadeloupe sont exécutoires de plein droit dès qu'il a été procédé à leur publication ou affichage ou à leur notification aux intéressés ainsi qu'à leur transmission au représentant de l'Etat dans le département ou à son délégué dans l'arrondissement.

971-794380733-20251008-25-058-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/10/2025

Publication : 15/10/2025

Pour l'autorité compétente par délégation





# DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE PRÉALABLE A LA DÉCLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

## Opération d'aménagement du quartier d'affaires DUGOMMIER Centre ancien de Pointe-à-Pitre

Ville de Pointe-à-Pitre



Département de la Guadeloupe





# Sommaire

- 1 – Notice explicative et plan de situation
- 2 – Plan général des travaux
- 3 – Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
- 4 – Appréciation sommaire des dépenses



## 1 – Notice explicative et plan de situation



## Sommaire

<b>1. Contexte de l'opération et plan de situation</b>	<b>5</b>
1.1. Situation géographique de la commune de Pointe-à-Pitre	5
1.2. Plan de situation	6
1.3. Le contexte démographique et socio-économique	9
1.3.1. Contexte démographique	9
1.3.2. Logements	11
1.3.3. Contexte économique	12
1.4. La situation foncière	14
1.5. Le contexte environnemental	16
1.6. La procédure applicable au projet	18
1.6.1. L'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet et l'enquête parcellaire	18
1.6.2. Le bénéficiaire de l'opération	20
<b>2. Objet de l'opération</b>	<b>21</b>
2.1 Description de l'opération	21
2.2 Les raisons du choix du projet et l'insertion du projet dans l'environnement	24
2.3 Les conditions de réalisation de l'opération	26
2.4 La compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme et de planification	26
<b>3. La justification de l'utilité publique du projet</b>	<b>31</b>
3.1. La nécessité du recours à l'expropriation	31
3.2. Le bilan coût avantages	31
3.2.1. Les effets négatifs du projet	31
3.2.2. Les effets positifs du projet	32
3.2.3. Conclusion : un projet d'utilité publique	32



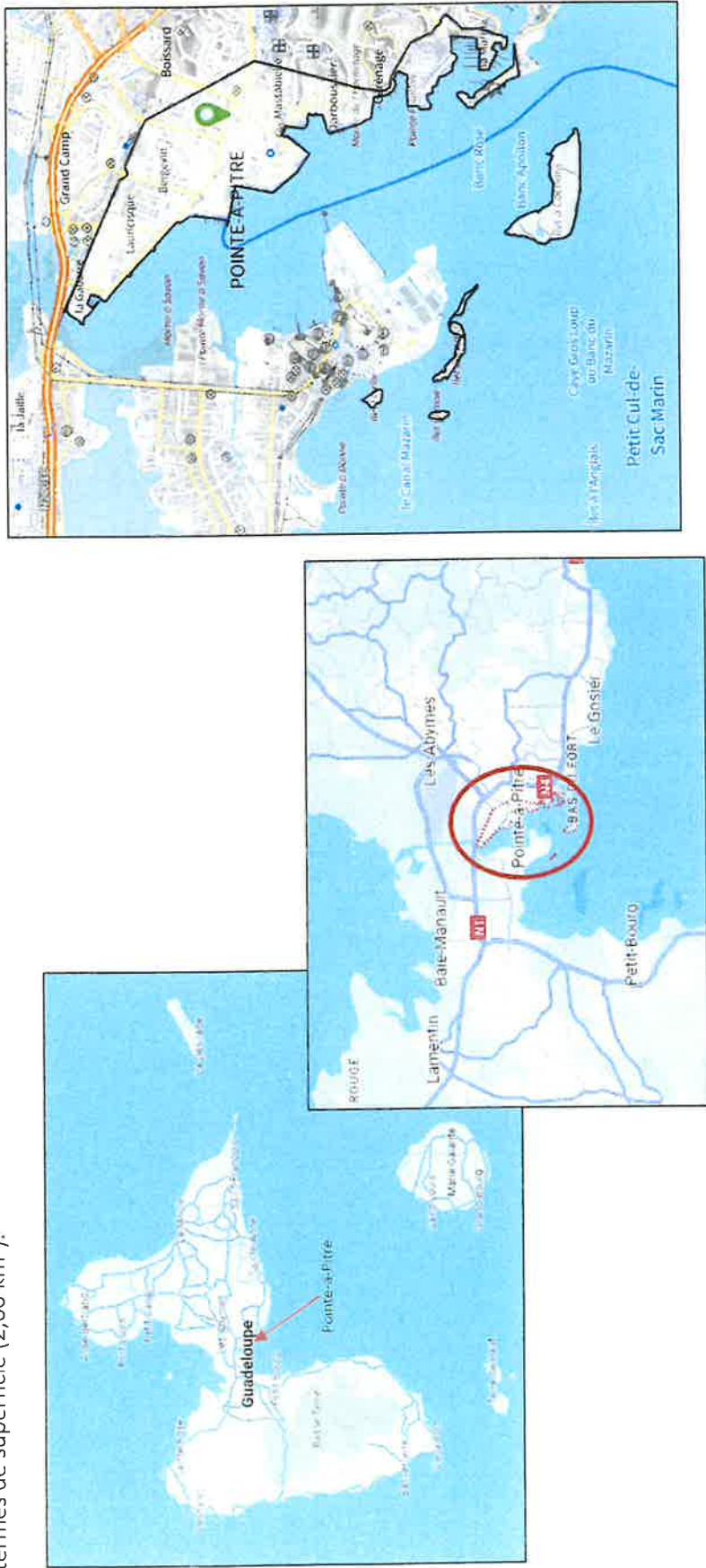


# 1. Contexte de l'opération et plan de situation

## 1.1. Situation géographique de la commune de Pointe-à-Pitre

La commune de Pointe-à-Pitre est située dans le département de la Guadeloupe. Localisée dans le Petit Cul-de-Sac marin au Sud-Ouest de Grande-Terre et construite sur des rives marécageuses, la commune est au centre de la Guadeloupe « continentale », à proximité de la Rivière-Salée qui sépare la Grande-Terre de la Basse-Terre. Elle possède, en outre, l'une des baies les plus vastes et les plus abritées des Antilles.

Unique sous-préfecture de la Guadeloupe depuis 2007, la commune de Pointe-à-Pitre, littorale et urbaine, est la plus petite commune de l'archipel en termes de superficie (2,66 km<sup>2</sup>).





Eu égard à sa position centrale sur le territoire guadeloupéen, la commune de Pointe-à-Pitre est accessible par les routes nationales 1 et 4, deux des axes routiers principaux de la Guadeloupe. La commune est en outre accessible via la route nationale 5 et est desservie par de nombreuses routes départementales. Par ailleurs, commune de Pointe-à-Pitre est desservie par le réseau de transport collectif urbain KARU'LIS, lequel dessert également les communes des Abymes, de Baie-Mahault et Gosier, ainsi que certains secteurs péri-urbains. De nombreux secteurs assurent la liaison de la commune de Pointe-à-Pitre, depuis la gare maritime de Bergevin, vers les îles de Marie-Galante, les Saintes, la Dominique, la Martinique et Sainte-Lucie.

La commune de Pointe-à-Pitre bénéficie de nombreux équipements. Elle est en effet dotée de plusieurs écoles élémentaires, de quatre collèges, d'un lycée et accueille le campus de Fouillole du pôle Guadeloupe de l'université des Antilles. La commune recense des équipements culturels (le Centre des arts et de la culture, la médiathèque Achille René-Boisneuf) et plusieurs infrastructures sportives (complexes sportifs de Fouillole et Michel Benjamin, hall des sports Chonchon, tennis club de la Marina...).

La commune de Pointe-à-Pitre accueille sur son territoire l'un des deux tribunaux judiciaires de la Guadeloupe, situé au sein du Palais de Justice de Pointe-à-Pitre, lequel est situé rue Dugommier, en face de la Place Camille Desmoulins. Dès 2017, avant l'ouverture au public du palais de Justice (laquelle a eu lieu en octobre 2018), la Sous-Préfecture de Pointe-à-Pitre a sollicité Terres Caraïbes (alors nommé Etablissement Public Foncier de Guadeloupe) afin de procéder, pour le compte de la ville de Pointe-à-Pitre, à l'acquisition de plusieurs parcelles situées face à ce nouvel équipement. Ces demandes d'acquisitions étaient justifiées par le contexte urbain précaire alors constaté, marqué par la présence de bâtis en ruine et irrégulièrement occupés. Par conséquent, Terres Caraïbes a procédé à l'acquisition d'une partie de ces biens nus et bâtis par voie amiable puis à la démolition des bâtis au mois de septembre 2018.

Parallèlement, la commune de Pointe-à-Pitre a identifié ce secteur afin d'y réaliser un projet de revitalisation de son territoire dans le cadre du programme « Action Cœur de Ville ». Déclaré priorité nationale par le Ministre de la cohésion des territoires, le programme « Action Cœur de Ville » offre aux villes moyennes l'opportunité d'améliorer les conditions de vie de leurs habitants et de conforter le rôle de moteur de ces villes en matière de développement du territoire.

C'est dans ce contexte que la ville de Pointe-à-Pitre, accompagnée par Terres Caraïbes, souhaite mener l'opération d'aménagement « Quartier d'affaires de Dugommier ». Ce projet répond à une volonté forte de revitaliser un quartier réputé difficile et inscrit comme quartier prioritaire dans le Contrat de Ville. La commune souhaite réaliser une opération mixant commerce, activité et habitat en vue de permettre la requalification économique et urbaine de ce secteur.

## 1.2. Plan de situation

L'opération « Quartier d'affaires de Dugommier » est localisée dans le centre ancien de Pointe-à-Pitre, face au Palais de Justice et à proximité de nombreuses administrations telles que la Sous-Préfecture, la Direction des Actions de Solidarité Départementale, l'Agence des 50 pas géométriques



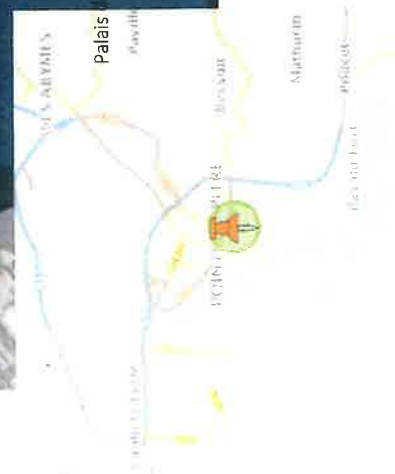
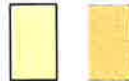


et l'association Comité régional Olympique et sportif de Guadeloupe. Elle se situe à l'angle des rues Dugommier et Massabielle et donne sur la rue Vatable.



Secteur élargi rattaché au dispositif "Action Cœur de ville"

Quartier prioritaire "Contrat de Ville"





Le périmètre de l'opération porte sur un espace constitué d'une emprise de voirie communale et de douze parcelles, dont cinq n'ont pas encore fait l'objet d'une acquisition foncière publique. Le périmètre de l'opération représente une surface de 1 773 mètres carrés.



Périmètre de la déclaration d'utilité publique



Parcelles à acquérir



Parcelles acquises





### 1.3. Le contexte démographique et socio-économique

#### 1.3.1. Contexte démographique

Comptant 14 486 habitants en 2021 (source INSEE), la commune de Pointe-à-Pitre forme, avec les deux communes voisines de Baie-Mahault et les Abymes, la communauté d'agglomération Cap Excellence. Totalisant 99 700 habitants, il s'agit de la communauté d'agglomération la plus peuplée de Guadeloupe. En 2018, le territoire de cet établissement public de coopération intercommunal (EPCI) représentait d'ailleurs un quart de la population totale du département.

Bien que le territoire de la communauté d'agglomération Cap Excellence soit densément peuplé, concentre la moitié des emplois en Guadeloupe et en constitue le véritable pôle économique, une décroissance du nombre d'habitants est constatée aux échelles intercommunale et communale.

En effet, la population de Pointe-à-Pitre est en constante diminution depuis 1990 :

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015	2021
Population	29 522	23 889	25 310	26 029	20 948	16 427	16 343	14 486
Densité moyenne (hab/km²)	11 098,5	8 980,8	9 515,0	9 785,3	7 875,2	6 175,6	6 144,0	5 445,9

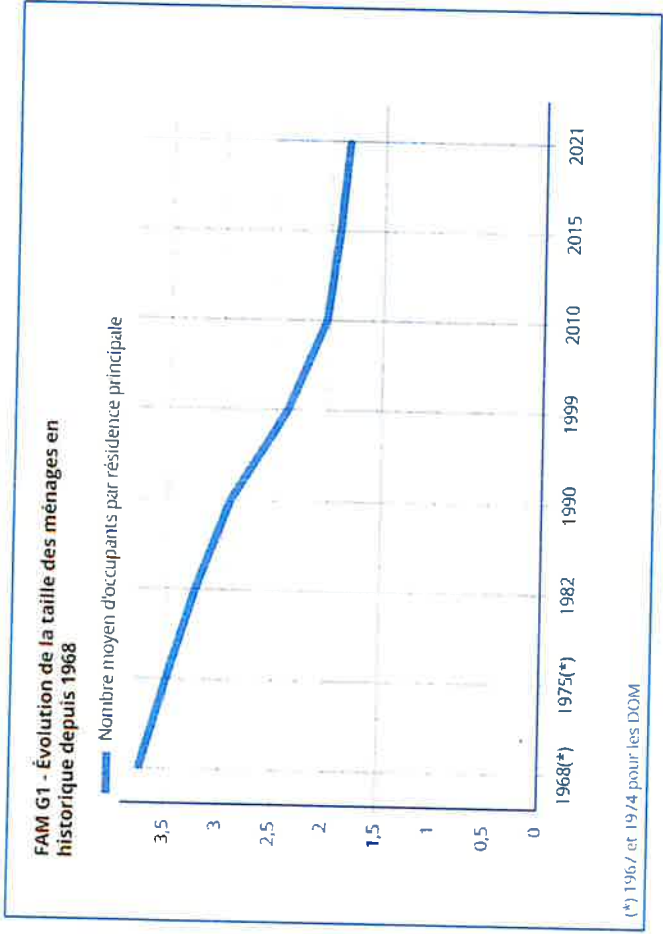
(\*) 1967 et 1974 pour les DOM  
Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2024.  
Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2010 au RP2021 exploitations principales.

Cette diminution du nombre d'habitants est due à la baisse continue du solde naturel conjuguée à la diminution du solde migratoire :



Indicateurs démographiques									
Variation annuelle moyenne de la population en %									
<i>donnée du Soudat national, RP 1968</i>									
<i>due au solde apparent des entrées sorties en ‰</i>									
Taux de natalité (‰)									
Taux de mortalité (‰)									
1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015	2015 à 2021			
-3,0	0,8	0,4	-2,4	-2,2	-0,1	-2,0			
3,0	1,8	1,9	1,3	nd	0,5	0,4			
-12,0	-1,0	-1,5	-3,7	-3,1	-0,6	-2,4			
106,0	25,4	25,6	20,9	17,9	14,9	nd			
15,5	7,5	7,1	7,6	9,1	10,4	nd			

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2024.  
Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2010 au RP2021 exploitations principales - État civil.



Il a été observé à l'échelle intercommunale que les départements, plus nombreux que les arrivées, touchent majoritairement la population jeune, et notamment les moins de 24 ans, qui ont tendance à s'installer en France hexagonale notamment à l'occasion de la poursuite de leurs études supérieures.



Néanmoins, les jeunes adultes (de 25 à 34 ans) sont plus nombreux à s'installer sur le territoire de Cap Excellence qu'à le quitter. Les opportunités professionnelles offertes par la bonne santé économique de l'EPCI favorisent ces installations. Par ailleurs, la migration interne favorise l'arrivée de nouveaux habitants. En effet, de nombreuses familles résidant auparavant dans des communes voisines s'installent sur le territoire de Cap Excellence dans l'objectif de se rapprocher des pôles d'emplois ou de leur lieu de travail, afin de réduire les temps de trajet.

### 1.3.2. Logements

Sur le territoire de la commune de Pointe-à-Pitre, la majorité des logements sont occupés à titre de résidence principale :

LOG T2 - Catégories et types de logements						
Catégorie ou type de logement		2010	%	2015	%	2021
Ensemble		10 355	100,0	10 576	100,0	10 262
Résidences principales		7 997	77,2	8 399	79,4	7 568
Résidences secondaires et logements occasionnels		818	7,9	880	8,3	1 334
Logements vacants		1 540	14,9	1 296	12,3	1 361
Ménages		1 315	12,7	1 421	13,4	1 308
Appartements		9 013	87,0	9 123	86,3	8 904

Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024 .

En termes de typologie de logement, la majorité des résidences principales sont des appartements (86,8%). Les propriétaires occupants de résidences principales sont minoritaires (18,2% en 2021). En effet, 80,4% occupants sont locataires, dont 53,9% occupent une habitation à loyer modéré.



### 1.3.3. Contexte économique

Malgré le recul démographique constaté depuis plusieurs années, le territoire de la communauté d'agglomération Cap Excellence concentre la moitié des emplois en Guadeloupe et en constitue le pôle économique. Ce dynamisme économique se traduit sur le territoire de la commune de Pointe-à-Pitre, où plus de 400 entreprises sont créées chaque année depuis 2020.

Plus précisément, sur les 404 créations d'entreprises en 2022, 142 ont été créées dans le secteur d'activité « Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration » et 110 dans le secteur « Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien » :

DEN T1 - Créations d'entreprises par secteur d'activité en 2022					
	Entreprises créées		Dont entreprises individuelles		
	Nombre	%	Nombre	%	
Ensemble	404	100,0	204	50,5	
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	21	5,2	4	19,0	
Construction	25	6,2	8	32,0	
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	142	35,1	80	56,3	
Information et communication	10	2,5	5	50,0	
Activités financières et d'assurance	9	2,2	0	0,0	
Activités immobilières	12	3,0	1	8,3	
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	110	27,2	49	44,5	
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	35	8,7	27	77,1	
Autres activités de services	40	9,9	30	75,0	
Champ : activités marchandes hors agriculture.					
Source : Insee, Système d'information sur la démographie d'entreprises (SIDE) en géographie au 01/01/2024.					

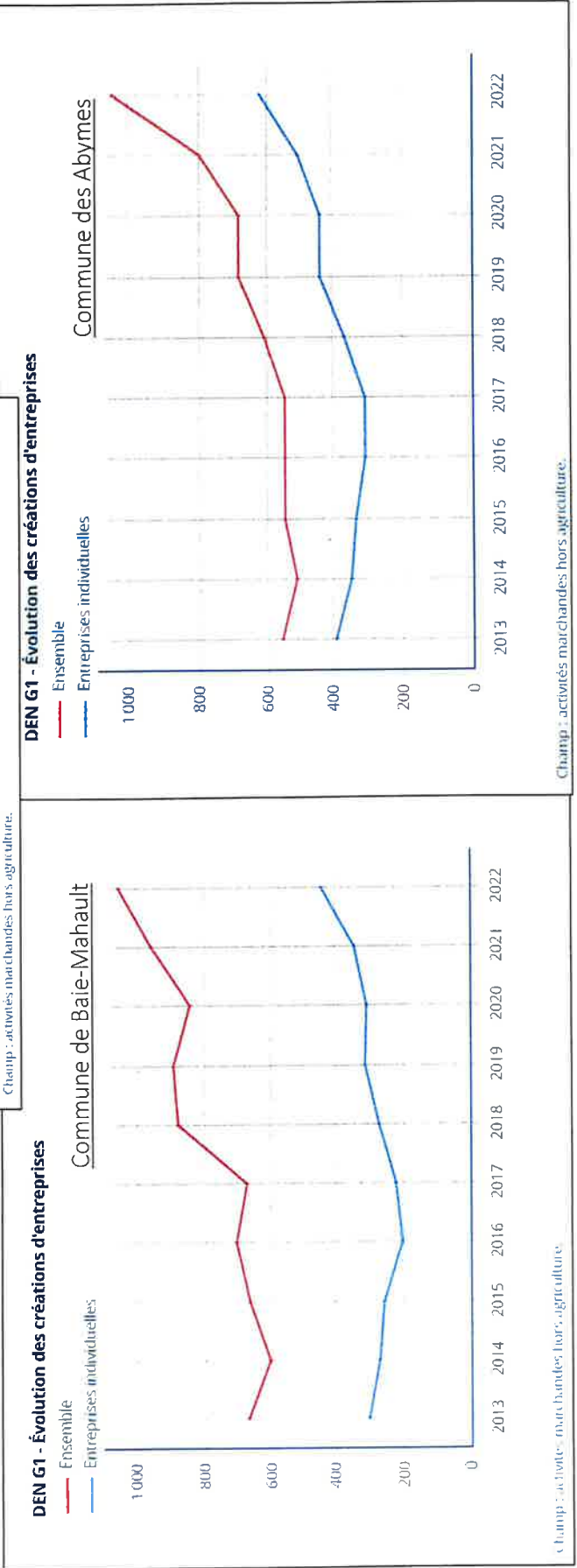
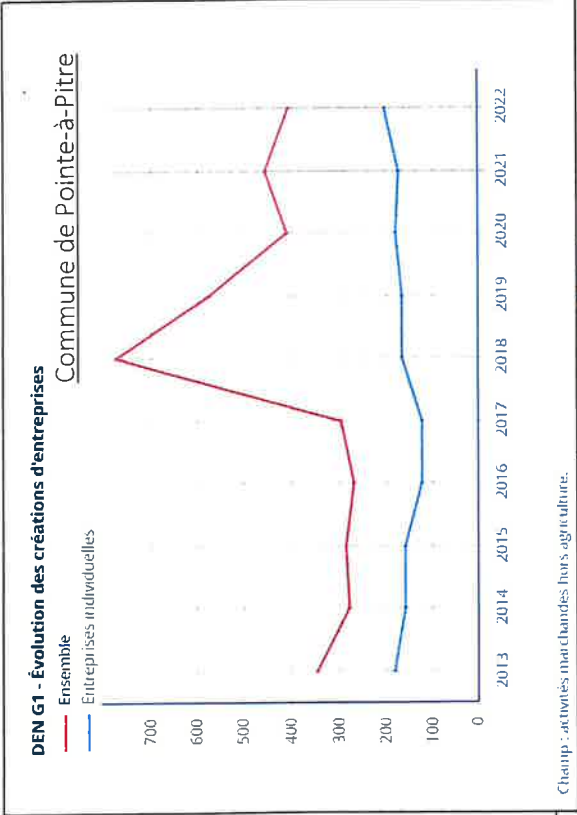
La dynamique de création d'entreprises est cependant moins importante sur la commune de Pointe-à-Pitre que sur les communes de Baie-Mahault et des Abymes, avec lesquelles elle forme la Communauté d'agglomération Cap Excellence.

En effet, en 2022, 1 053 entreprises ont été créées sur le territoire de la commune de Baie-Mahault. La commune des Abymes a quant à elle été marquée par la création de 1 044 entreprises au cours de l'année 2022.





Il est par ailleurs à noter que, ces deux communes connaissent une dynamique de création d'entreprises plus favorable que la commune de Pointe-à-Pitre.





La réalisation de l'opération « Quartier d'affaires de Dugommier » ayant pour objet de créer de nouveaux locaux à usage d'activités économiques permettra ainsi de favoriser l'accueil de nouvelles entreprises sur le territoire de la commune de Pointe-à-Pitre.

## 1.4. La situation foncière

La zone de l'opération projetée, située rue Dugommier à Pointe-à-Pitre, était majoritairement constituée, avant l'ouverture du Palais de Justice en 2018, de dents creuses et de bâtiments inoccupés ou irrégulièrement occupés, non entretenus voire en ruine, et appartenant à des propriétaires indivis. Sur demande de la Sous-Préfecture de Pointe-à-Pitre, Terres Caraïbes (alors nommé Etablissement public foncier de Guadeloupe) a acquis, par voie amiable, une partie de ces parcelles nues et bâties et fait procéder à la démolition des constructions en ruine.



*Vue aérienne en 2010*



*Vue aérienne en 2024*

Parallèlement, la commune de Pointe-à-Pitre a identifié ce secteur afin d'y réaliser un projet de revitalisation de son territoire dans le cadre du programme « Action Cœur de Ville ».





Le périmètre du projet comprend 12 parcelles et est situé rue Dugommier, entre la rue Lethière au Nord, la rue de Massabielle au Sud et la rue Vatable à l'Est.

Situé au cœur du centre ancien de Pointe-à-Pitre, l'emprise du projet est constituée de parcelles non-bâties est à proximité des réseaux de collecte d'eaux pluviales, d'eaux usées, d'eau potable, d'électricité et de télécommunication. Les réseaux primaires sont suffisants.

S'agissant de la voirie, l'état des chaussées est correct. Si les circulations piétonnes sont particulièrement facilitées aux abords du Palais de Justice, où les trottoirs sont en bon état, les rues Lethière et Vatable n'offrent pas les mêmes conditions de sécurité : revêtements de la chaussée dégradés, stationnement empiétant sur les trottoirs...

A ce jour, si le foncier d'assiette du projet ne comporte désormais plus aucune construction, cinq parcelles du périmètre concerné par l'opération projetée n'ont pu être acquises par voie amiable en raison de difficultés tenant à des recherches de propriétaires demeurées infructueuses ou en raison d'indivisions comportant un nombre trop conséquent de propriétaires et dont les successions n'ont pas été réglées.

Ce contexte compromet la conclusion d'actes d'acquisition par voie amiable. Aussi, afin de poursuivre les acquisitions d'ores et déjà réalisées et de permettre la mise en œuvre de l'opération dans les meilleurs délais, la commune de Pointe-à-Pitre n'a d'autre choix que de mettre en œuvre une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique afin d'assurer la maîtrise foncière de l'ensemble des parcelles du périmètre de l'opération projetée.

Il est précisé que dans l'hypothèse où les propriétaires parviendraient finalement à être identifiés alors que la procédure d'expropriation serait en cours, cette circonstance ne ferait pas obstacle à d'éventuelles négociations et acquisitions par voie amiable.



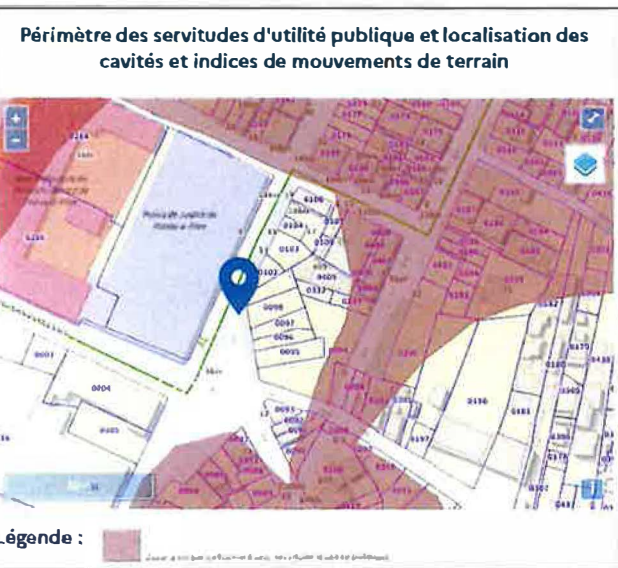
## 1.5. Le contexte environnemental



Le périmètre du projet est situé dans le centre-ville de la commune de Pointe-à-Pitre, à proximité de la place de la Victoire, au sein d'un environnement fortement urbanisé composé d'immeubles d'habitations, de locaux d'activités, d'équipements publics et de bâtiments institutionnels et administratifs (Sous-Préfecture, Palais de Justice).

Le projet « Quartier d'affaires de Dugommier » a fait l'objet d'une étude de faisabilité en 2021, laquelle concernait plus particulièrement le volet « voiries réseaux divers ». Celle-ci souligne que certaines des parcelles du secteur du projet sont concernées par des aléas inondation et mouvement de terrain de niveau « moyen » selon le plan de prévention des risques naturels (PPRN) en vigueur sur le territoire de la commune de Pointe-à-Pitre et que le respect des prescriptions figurant au plan de zonage des eaux pluviales de la commune est de nature à assurer la diminution du risque inondation. Cette même étude précise par ailleurs que le respect de ces prescriptions permettra de limiter le risque de débordement des collecteurs du réseau public d'eau pluviale.

Outre les aléas inondation et mouvement de terrain, le périmètre du projet est exposé, à l'instar de l'ensemble du territoire de la commune de Pointe-à-Pite, à un aléa sismique fort.



Source : [georisques.gouv.fr](http://georisques.gouv.fr)



Extrait de la cartographie du PPRN



Source : [georisques.gouv.fr](http://georisques.gouv.fr)

Enfin, le périmètre du projet est soumis au risque de cyclone, lequel est présent sur l'ensemble du département de la Guadeloupe. L'ensemble de ces aléas et risques est pris en compte dans le cadre de l'élaboration et de la mise en œuvre du projet, notamment à travers la réalisation d'études techniques.





Le périmètre du projet est situé à proximité d'une réserve de biosphère (FR6500007 - Archipel De Guadeloupe (Zone De Transition)) et d'un site géologique (GUA0028 - Le modelé karstique des Grands Fonds).



Localisation du projet et du site géologique « Le modelé karstique des Grands Fonds ». Source : Géoportail



Localisation du projet et de la réserve de biosphère. Source : Géoportail

Si la réserve de biosphère, qui concourt à l'objectif de développement durable fixé par les dispositions de l'article L. 336-1 du code de l'environnement ne fait l'objet d'aucune réglementation particulière au titre de sa protection, certaines parties du site géologique « Le modelé karstique des Grands Fonds » font quant à elles l'objet d'une protection en tant qu'elles sont situées dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF). La partie du site géologie du modelé karstique des Grands Fonds à proximité du projet n'est toutefois pas concernée par une ZNIEFF.

Cependant, ainsi qu'il ressort de la fiche du modelé karstique des Grands Fonds disponible sur le portail de l'Inventaire national du patrimoine naturel, ce site géologique fait actuellement face à une menace anthropique au titre de l'urbanisation, à travers les terrassements et l'augmentation de la pression urbaine, ce qui a pour effet de participer au mitage des paysages. Eu égard à la proximité du projet avec ce site géologique, la Commune de Pointe-à-Pitre s'engage à maintenir l'ampleur de son projet en termes de volume des constructions (R+3 maximum) afin de limiter l'impact du projet



sur le paysage naturel à proximité.

Au-delà, le périmètre du projet n'est situé ni dans une aucune zone naturelle (ZNIEFF), parc régional ou national, réserve naturelle ou biologique, ni au sein d'un site Natura 2000.

Il en résulte que le secteur du projet ne présente pas de sensibilité environnementale particulière.

Eu égard à l'absence de sensibilité du milieu et aux caractéristiques du projet, celui-ci n'est soumis ni à la réalisation évaluation environnementale, ni à une procédure d'examen cas au cas par cas en application des dispositions de l'article R. 122-2 du code de l'environnement.

## 1.6. La procédure applicable au projet

### 1.6.1. L'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet et l'enquête parcellaire

Le périmètre de l'opération « Quartier d'affaires de Dugommier » est à ce jour partiellement maîtrisé par Terres Caraïbes, qui est propriétaire de 7 des 12 parcelles constitutives du périmètre de l'opération. La poursuite des négociations amiables tendant à acquérir les 5 dernières parcelles constitutives du périmètre de l'opération n'est cependant pas envisageable dès lors que la recherche de certains propriétaires est demeurée infructueuse ou que certaines parcelles appartiennent à des indivisions comportant un nombre trop conséquent de propriétaires et dont les successions n'ont pas été réglées.

La commune de Pointe-à-Pître, accompagnée par Terres Caraïbes, a donc décidé de recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

La procédure de déclaration d'utilité publique du présent projet est menée en application du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'article L. 1 de ce code dispose que « *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. Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité.* »

Lorsque la déclaration d'utilité publique est sollicitée dans le cadre d'un projet impliquant la réalisation de travaux, le dossier d'enquête publique est constitué en application des dispositions suivantes :



Dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique régissant la composition du dossier d'enquête publique	
Article R. 112-4	<p>Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages, l'expropriant adresse au préfet du département où l'opération doit être réalisée, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>1° Une notice explicative ;</li><li>2° Le plan de situation ;</li><li>3° Le plan général des travaux ;</li><li>4° Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;</li><li>5° L'appréciation sommaire des dépenses ; (...).</li></ul>
Article R. 112-6	<p>La notice explicative prévue aux articles R. 112-4 et R. 112-5 indique l'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu, notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement.</p>
Article R. 112-7	<p>Tous documents, plans et maquettes établis par l'expropriant peuvent, en outre, venir préciser l'opération en vue de laquelle l'enquête publique est demandée.</p>

Au cas présent, l'enquête publique est organisée en vue de la réalisation d'une opération mixant commerce, activité et habitat en vue de la requalification économique et urbaine du quartier Dugommier. Le dossier d'enquête publique sera donc constitué en application des dispositions précitées.

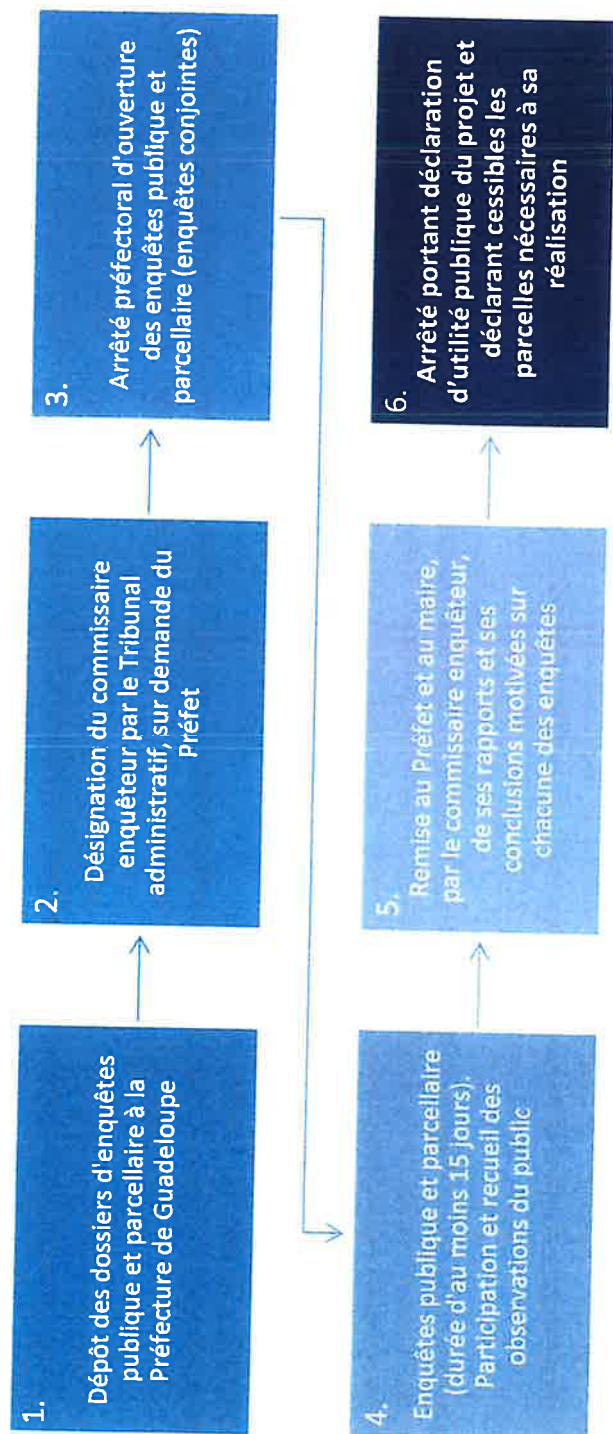
Par ailleurs, l'article R. 131-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique permet à l'expropriant de procéder à l'enquête parcellaire en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique lorsqu'il est en mesure, préalablement à la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires.

Au cas présent, l'enquête parcellaire sera menée conjointement à l'enquête publique. Le dossier d'enquête parcellaire sera composé, conformément aux dispositions de l'article R. 131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, de deux pièces :

- Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments ;
- La liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens.

Les enquêtes conjointes d'utilité publique et parcellaire sont organisées par le Préfet de la Guadeloupe, autorité compétente pour déclarer d'utilité publique le projet de la Commune de Pointe-à-Pitre et déclarer cessibles les parcelles situées dans l'emprise du projet.





## 1.6.2. Le bénéficiaire de l'opération

Le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique et de l'arrêté de cessibilité sera l'établissement public local Terres Caraïbes.

Créé par l'arrêté préfectoral n° 2013-030/SG/DICTA/BRA du 10 mai 2013, l'Etablissement public foncier local de Guadeloupe, désormais dénommé Terres Caraïbes, a pour mission d'accompagner les communes et établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) situés en Guadeloupe et à Saint-Martin dans le cadre de l'acquisition de fonciers ou de biens immobiliers afin de leur permettre de réaliser leurs projets. Ces acquisitions peuvent être destinées à constituer des réserves foncières ou à réaliser des actions ou opérations d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme.

La politique d'intervention de Terres Caraïbes est actuellement adossée aux orientations stratégiques du schéma d'aménagement régional (SAR) de Guadeloupe, et vise notamment à redynamiser les centres-bourgs en y créant ou en y recréant un cadre urbain de qualité ; à limiter l'étalement urbain et densifier les zones urbaines existantes et à faciliter une meilleure répartition de l'activité économique sur le territoire.





L'article 5 des statuts de l'établissement, tels que modifiés par son conseil d'administration le 20 septembre 2023 et approuvés par l'arrêté préfectoral du 23 juillet 2024, dispose que « Pour la réalisation des objectifs définis à l'article 2 ci-dessus, l'établissement public peut exercer par délégation de leurs titulaires les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme national et par le code de l'urbanisme de Saint-Martin dans les cas et conditions qu'il prévoient et agir par voie d'expropriation ».

C'est dans ce contexte que la commune de Pointe-à-Pitre et Terres Caraïbes ont signé, en 2019 et 2021, 7 conventions opérationnelles de portage foncier portant respectivement sur les parcelles cadastrées section AO n°s 95, 97, 98, 101, 102, 103 et 105. Aux termes de ces conventions, Terres Caraïbes s'engage à acquérir et à assurer le portage des parcelles concernées jusqu'à leur rétrocession effective à la commune et à réaliser, notamment, les travaux de démolition nécessaires. Les travaux de réalisation de l'opération seront effectués par un opérateur désigné par la commune de Pointe-à-Pitre.

Eu égard aux difficultés d'identification de certains propriétaires rencontrées par Terres Caraïbes et à l'impossibilité, dans ce contexte, de poursuivre les négociations amiables, le conseil municipal de la commune de Pointe-à-Pitre a, par délibération en date du \*\*, décidé d'engager une procédure de déclaration d'utilité publique concernant l'opération « Quartier d'affaires de Dugommier » et demandé à Terres Caraïbes de solliciter auprès de Monsieur le Préfet de la Guadeloupe l'ouverture d'une enquête publique et d'une parcelaire conjointes.

## 2. Objet de l'opération

### 2.1 Description de l'opération

S'inscrivant dans le cadre du programme « Action cœur de ville », l'opération « Quartier d'affaires de Dugommier » a pour objet la création d'un quartier d'affaires autour du Palais de Justice de Pointe-à-Pitre, dans un des quartiers prioritaires du Contrat de Ville. La réalisation de cette opération, sur une surface au sol de 1 773 m<sup>2</sup> en plein centre de la commune, va permettre la construction de logements et de locaux d'activités (commerces, bureaux) en dent creuse, favorisant ainsi la restructuration du foncier situé en face du Palais de Justice et proposant une offre attractive d'habitat en centre-ville.

Plus précisément, l'opération aura pour objet :

- La construction d'un ensemble bâti (composé de deux bâtiments) d'une hauteur de R+2 à R+3, d'une surface de plancher comprise entre 400 et 800 m<sup>2</sup>. Les surfaces nouvellement créées seront destinées à recevoir des activités commerciales (7 commerces en rez-de-chaussée), une dizaine de bureaux et huit logements ;
- La création d'une trentaine de place de stationnements ;
- La réfection des voiries et trottoirs ;
- La création d'une placette et d'espaces verts ;
- La création d'une connexion piétonne entre les rues Vatable et Dugommier.

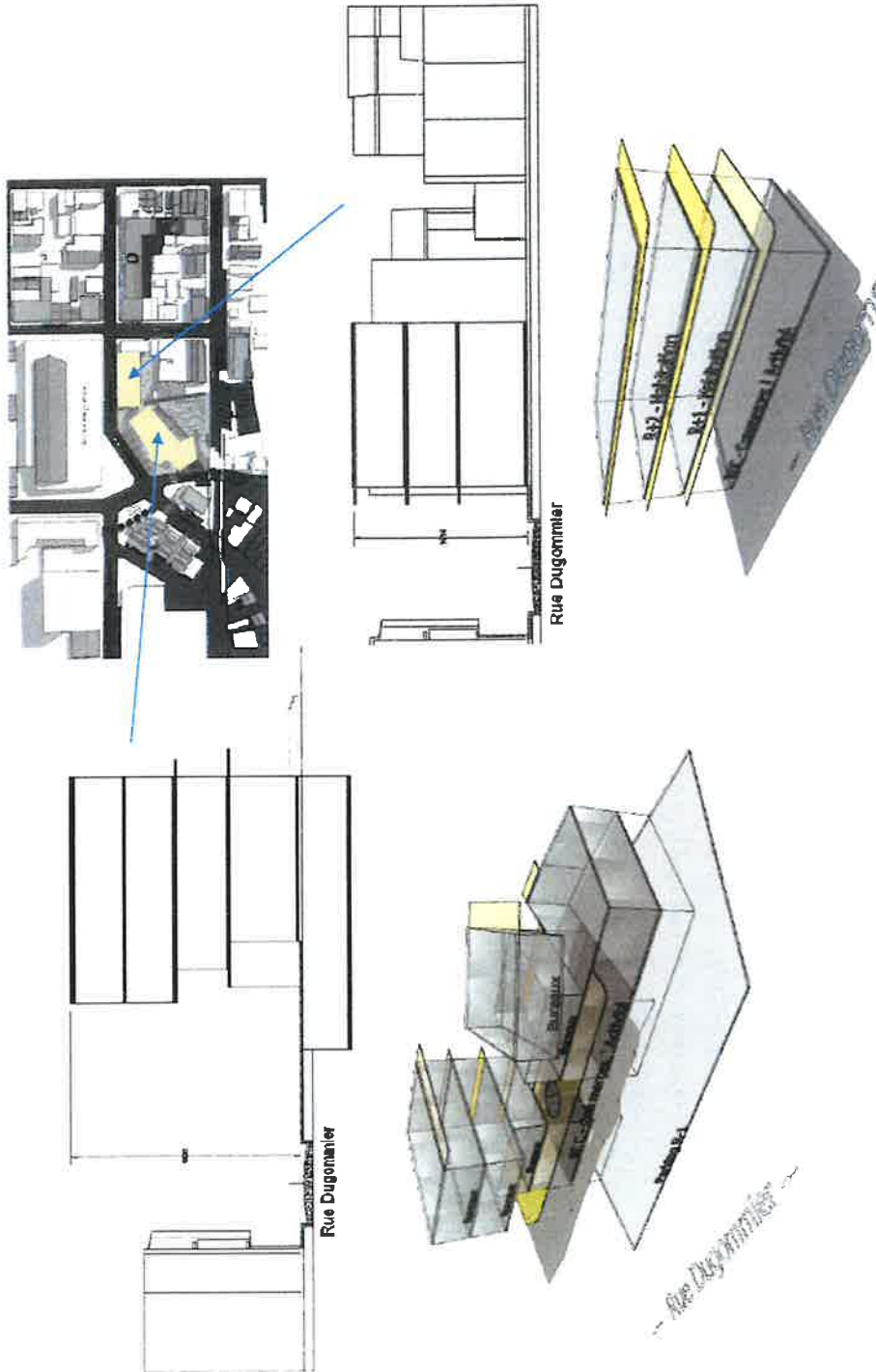


L'opération Dugommier représente un élément fort participant à la reconstruction, revitalisation et dynamisation de ce quartier prioritaire de Pointe-à-Pitre. Son enjeu majeur est de poursuivre de façon affirmée la mutation impulsée par l'installation du nouveau Palais de Justice sur le secteur. Cette opération, positionnée en face du Palais de Justice, proposera un programme en adéquation avec les activités tertiaires du secteur.

Il intégrera en outre une démarche de développement durable. Cette démarche se traduira par l'utilisation de matériaux et de techniques de construction innovantes visant à minimiser l'impact environnemental. Des espaces verts seront aménagés pour favoriser la biodiversité et améliorer la qualité de vie des habitants notamment par la création d'un îlot de fraîcheur, tout en promouvant la gestion durable des ressources en eau. De plus, l'opération prévoira l'optimisation de l'efficacité énergétique des bâtiments grâce à des systèmes de ventilation traversante et d'éclairage performants.




Une reconversion stratégique participant à la redynamisation de tout un quartier de la ville



Le schéma de principe de l'opération permet d'élargir la perspective et d'apporter de la lisibilité aux espaces autour du parvis du nouveau Palais de Justice. L'objectif est d'apporter de la qualité dans le traitement des espaces publics à travers le choix des matériaux, l'agencement et la proposition de fonctions cohérentes et adaptées aux usages et aux besoins, notamment des personnes à mobilité réduite.

Le programme de cette opération s'accordera sur le plan spatial, mais également fonctionnel, aux activités déjà présentes sur le secteur avec notamment la prédominance d'activités tertiaires. Autour de ces nombreuses activités tertiaires, l'opération permettra de pallier le manque de services, commerces de proximité et autres commodités participant à l'attractivité d'une zone urbaine.



 L'opération Quartier d'affaires de Dugommier vise à remplir les trois principaux objectifs suivants :

- Un objectif d'urbanisation fixé par les documents de planification urbaine
- Une réponse aux besoins économiques du secteur tout en participant à la création d'emplois
- L'inscription du projet dans la stratégie de redynamisation des centre villes proposée par le dispositif "Action Cœur de Ville"

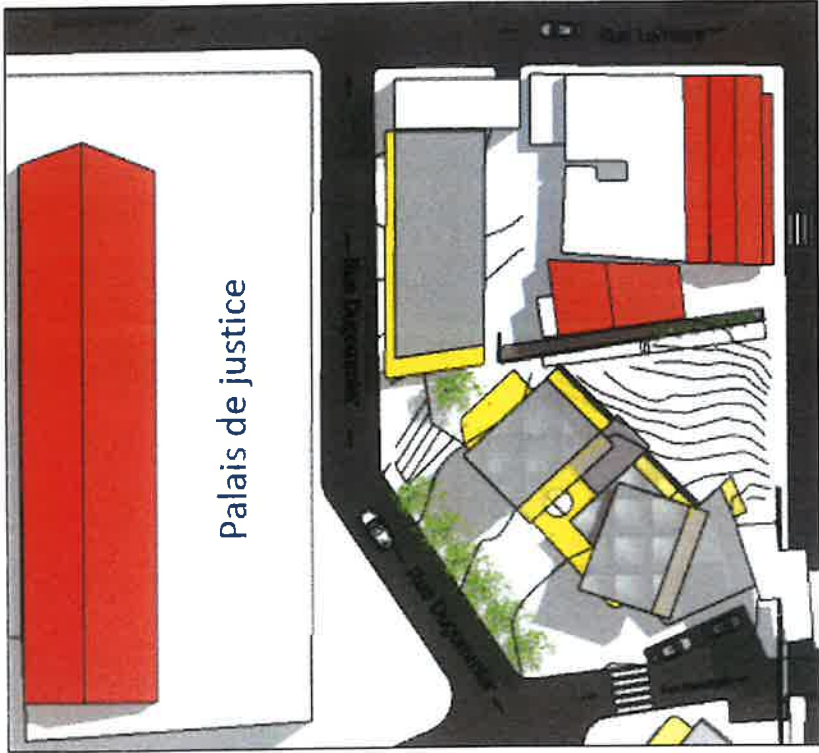
## 2.2 Les raisons du choix du projet et l'insertion du projet dans l'environnement

La commune de Pointe-à-Pitre porte, depuis 2006, un projet de rénovation urbaine. L'un des enjeux majeurs du projet de rénovation urbaine de la commune de Pointe-à-Pitre consiste dans la reconquête du foncier en dents creuses pour la réalisation de programmes de logements à haute qualité urbaine et architecturale. Également, la commune a souhaité donner à son territoire un fonctionnement urbain adapté aux nouveaux modes de vie, afin de le repositionner dans un rôle moteur et de favoriser l'émergence de nouvelles activités économiques compatibles avec l'environnement urbain.

Afin d'aller au-delà des actions d'ores et déjà mises en œuvre pour revitaliser son territoire, et afin de conforter efficacement et durablement son développement, la commune de Pointe-à-Pitre a signé avec ses partenaires la convention « Action Cœur de Ville », au sein de laquelle est directement identifiée l'opération Quartier d'affaires de Dugommier.

En effet, l'une des grandes orientations du projet urbain du cœur de la ville de Pointe-à-Pitre, décrit dans la convention cadre « Action Cœur de Ville » est intitulée « De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville » (axe 1) et a notamment pour enjeu de favoriser la mixité sociale, en encourageant, en complémentarité des actions menées sur l'accès au logement des ménages modestes via les projets d'aménagements OPAH/ANRU, une offre de qualité et diversifiée (logements de standings en accession, résidence étudiante privée...). C'est à ce titre que la convention vise la création d'un quartier d'affaires aux abords du nouveau Palais de Justice et prévoit l'acquisition de foncier pour y créer des logements et des commerces en dents creuses.

Si la commune a initialement envisagé un projet plus conséquent, répartis sur plusieurs « îlots » autour du Palais de Justice, elle a finalement choisi de limiter son projet (tant au niveau du périmètre que des constructions et aménagement) au seul « îlot A », c'est-à-dire face au Palais de Justice, sur du foncier d'ores et déjà majoritairement maîtrisé :



*Parti d'aménagement retenu*



*Projet initialement envisagé*

La réalisation de l'opération Quartier d'affaires de Dugommier va ainsi permettre à la commune de Pointe-à-Pitre de mettre en œuvre le programme Action Cœur de Ville, lequel s'inscrit dans la continuité de son projet de rénovation urbaine, mis en œuvre depuis plusieurs années.

Eu égard à sa nature et à son dimensionnement, cette opération, à vocation d'habitat et d'activités, bénéficiera d'une intégration urbaine idéale dans le centre-ville de la commune de Pointe-à-Pitre. En effet, outre la présence de nombreux immeubles à usage d'habitation autour du périmètre du projet, le secteur est d'ores et déjà marqué par la présence de nombreuses activités tertiaires et quelques activités commerciales.

En termes de conception, le projet intégrera une démarche de développement durable et comportera la création d'un espace végétalisé (au sud-est du périmètre) ainsi qu'une placette avec un traitement paysager s'inscrivant dans la continuité de l'esplanade du palais de justice.



Enfin, la conception et la réalisation du projet respecteront l'ensemble des prescriptions applicables en matière de prévention des risques cycloniques, sismiques, inondations et mouvement de terrain.

## 2.3 Les conditions de réalisation de l'opération

L'opération sera réalisée en trois phases :

- Une première phase portant sur les travaux de raccordement aux réseaux et aux éventuelles extensions de réseaux ; Il est précisé qu'aucune création de réseau primaire n'est nécessaire ;
- Une seconde phase concernant la réalisation des bâtiments et leurs espaces extérieurs privatifs ;
- Une ultime phase portant sur la réalisation des espaces publics et l'aménagement de la placette.

Les travaux de réalisation du projet vont occasionner une augmentation du trafic routier (véhicules de chantier, camions de matériel et matériaux, véhicules personnels des ouvriers...) et sont susceptibles de perturber les conditions de circulation des automobilistes et autres usagers de la route, ainsi que les riverains.

Dans ce contexte, un plan de circulation et une signalétique spécifique seront également mis en place pour gérer le trafic et la circulation des piétons. De même, des informations sur le chantier seront diffusées aux habitants du quartier (affiches, informations sur les réseaux sociaux de la ville de Pointe-à-Pitre...).

Les travaux d'aménagement seront par ailleurs à l'origine de nuisances sonores et de vibrations, notamment liées aux mouvements d'engins de chantier. Cependant, les impacts du chantier seront limités dans le temps. Également, le chantier est susceptible d'être à l'origine d'émissions de poussières localisées et limitées dans le temps.

## 2.4 La compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme et de planification

En application des dispositions de l'article L. 122-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, la déclaration d'utilité publique doit être compatible avec le plan local d'urbanisme, le schéma de cohérence territoriale et, le cas échéant, avec le schéma d'aménagement régional.

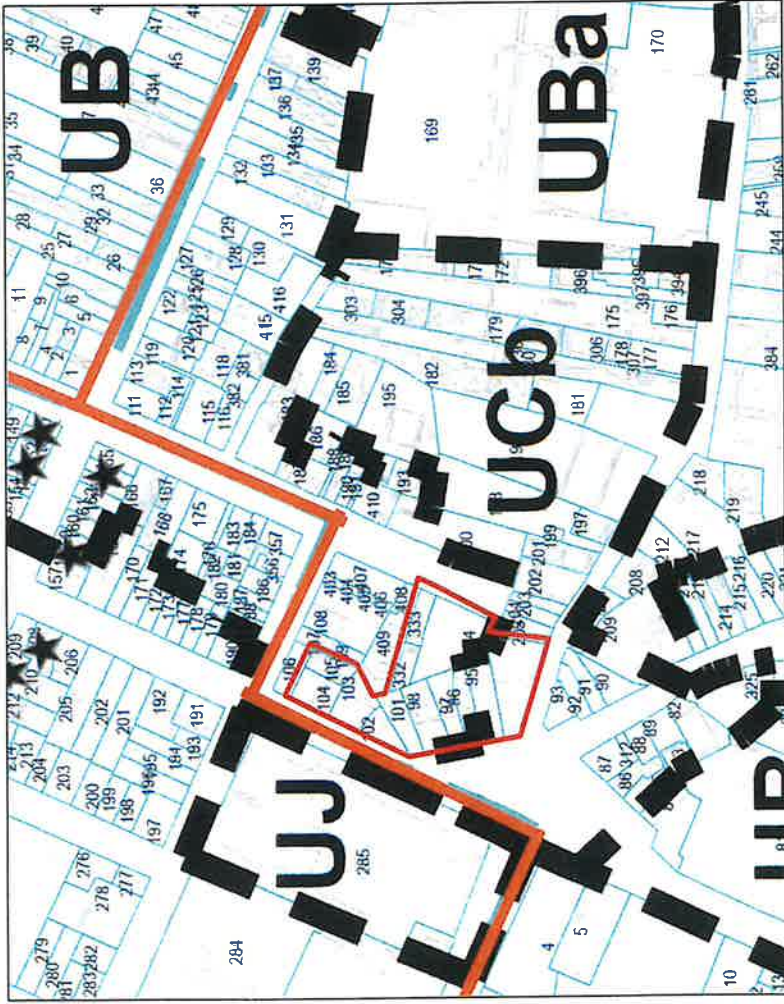
Si la compatibilité du projet avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) ne peut être appréciée au cas présent dans la mesure où le SCoT de Cap Excellence est en cours d'élaboration, il n'en demeure pas moins que le projet est compatible avec le plan local d'urbanisme de la Commune de Pointe-à-Pitre et avec le schéma d'aménagement régional de la Guadeloupe.





## 2.4.1. Le plan local d'urbanisme de la commune de Pointe-à-Pitre

Les parcelles d'assiette du projet sont majoritairement situées en zones UB du plan local d'urbanisme de la Commune de Pointe-à-Pitre, approuvé en 2013. La partie sud de la parcelle cadastrée section AO n° 94 est quant à elle située en zone UCb :



Aux termes du règlement écrit du document d'urbanisme en vigueur, la zone UB « est caractéristique des abords immédiats du centre-ville. Il s'agit d'une zone urbaine à forte densité à vocation d'habitat mais pouvant recevoir une activité de commerces et de services pour y favoriser la mixité urbaine. Cette zone est en grande partie contiguë à la zone UA. Elle comprend la zone des rues Condé, Dugommier, Vatable, les faubourgs Alexandre Isaac et Victor Hugo et une zone située entre les rues Denfert et Vatable. »

Le règlement écrit précise en outre qu'au sein de la zone UB, « il s'agit de renforcer le caractère urbain de cette zone en permettant l'extension des activités commerciales, la revalorisation de l'habitat, et un accroissement des normes de confort des populations, sans trop augmenter pour autant les densités de population. »



Sont autorisées à l'intérieur de cette zone les constructions et utilisations à usage d'habitation ; de commerce, d'artisanat ou d'industrie non classés sous réserves qu'elles ne soient génératrices d'aucune nuisance pour le voisinage (poussières, bruits, fumées, odeurs...) ; les bureaux et services ; et les parcs de stationnement, sous conditions.

La zone UC correspond quant à elle « à la périphérie orientale de la ville où s'est établie une urbanisation qui souffre de son inorganisation, parfois accrochée sur les pentes des mornes. Un grand nombre d'unités foncières ne sont pas desservies directement par les voies d'accès et les équipements. ».

Cette zone est caractérisée par un habitat majoritairement de type traditionnel et la présence d'activités artisanales et commerciales. Le règlement écrit précise que les tissus urbains situés dans ce zonage nécessitent notamment une certaine restructuration et qu'il s'agit de « faciliter une évolution vers un niveau d'équipement meilleur en permettant l'aménagement ou la reconstruction sur des parcelles insuffisamment desservies par les réseaux de voirie. »

Plus particulièrement, le secteur UCb concerne le quartier de "La Voute" où les rues Massabielle et Denfert croisent la rue Vatable à des niveaux séparés.

En zone UC, les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve du respect de certaines conditions. Par ailleurs, les constructions à usage de commerce, de services, de bureaux, d'artisanat ou d'industrie non classés dont l'activité est complémentaire de l'habitation et lorsque leur présence est nécessaire pour la commodité des habitants peuvent être autorisées après avis du Maire.

Il résulte de l'ensemble de ces éléments qu'en égard à la réglementation, aux caractéristiques et aux objectifs des zones UB et UCb (renforcement du caractère urbain, revalorisation de l'habitat, restructuration et évolution vers un meilleur niveau d'équipement), le projet Quartier d'Affaires de Dugommier est compatible avec le Plan local d'urbanisme de la commune de Pointe-à-Pitre

## 2.4.2. Le schéma d'aménagement régional de la Guadeloupe

Le Schéma d'Aménagement régional (SAR) de la Guadeloupe a été approuvé par décret en Conseil d'Etat n° 2011-1610 du 22 novembre 2011.

Ce document fixe les orientations fondamentales à moyen terme en matière de développement durable, de mise en valeur du territoire et de protection de l'environnement. Il détermine notamment la destination générale des différentes parties du territoire régional ainsi que la localisation préférentielle des extensions urbaine et des activités (industrielles, agricoles, touristiques...). Les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec le SAR.

Exposée dans le rapport du SAR, la première orientation stratégique majeure de ce schéma est relative à « l'optimisation écologique pour un environnement protégé ».





A ce titre « *le SAR se fixe comme orientations principales de limiter l'étalement urbain, de protéger et de valoriser le patrimoine naturel exceptionnel, de maintenir les équilibres entre les grandes fonctions de l'espace et de favoriser les changements de comportements et de pratiques* » (page 162 du rapport).

Dans le cadre de cet objectif stratégique d'optimisation et de protection de l'environnement, le SAR a pour objectif de préserver les espaces naturels et le cadre de vie. La réalisation de cet objectif passe notamment par « *l'arrêt du mitage urbain et la gestion parcimonieuse des occupations de l'espace du territoire, la préservation de la biodiversité et des paysages, la valorisation du patrimoine bâti des villes et des bourgs* ». Selon le rapport du SAR, ces différents éléments représentent de véritables priorités dans la mesure où, outre la protection de l'environnement, ils participent à l'attractivité de l'Archipel guadeloupéen à l'égard de l'extérieur ainsi qu'à la qualité de vie des habitants.

La deuxième orientation stratégique majeure du SAR porte sur **l'organisation plus équitable du territoire**. Dans le cadre de cette orientation, le SAR fixe la mise en œuvre d'une **politique foncière orientant les choix d'urbanisme des communes vers une utilisation plus économique des sols**, dans un contexte où, d'après les projections de l'INSEE, la Guadeloupe devrait accueillir 50 000 habitants supplémentaires d'ici 2030.

Le besoin global en logements neufs est évalué par le SAR à 57 500. Si le SAR admet que les communes pourront procéder à des déclassements limités d'espaces agricole, il fixe un objectif du renforcement de la densité moyenne afin que celle-ci passe de 10 logements à l'hectare vers 30 logements à l'hectare. Dans ce contexte, le SAR précise qu'il convient de **favoriser les immeubles collectifs**, de généraliser les politiques de **renouvellement urbain** et de prendre en compte le rôle essentiel de la **redynamisation des centres villes**. Le SAR souligne par ailleurs que le développement urbain sous la forme du renouvellement urbain fait désormais figure de référence et permet de réurbaniser prioritairement les **dents creuses** en centre-ville.

Le projet « Quartier d'affaires de Dugommier », qui vise à créer des logements collectifs et des locaux d'activité en dent creuse dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain est ainsi compatible avec les objectifs de limitation de l'étalement urbain, l'organisation fixés au sein du SAR de la Guadeloupe.

Outre le document écrit du SAR (le rapport), la carte du SAR reflète graphiquement la compatibilité du projet de la commune de Pointe-à-Pitre avec ce schéma. En effet, la commune de Pointe-à-Pitre est incluse à l'intérieur d'un secteur de renouvellement urbain et le secteur du projet « Quartier d'affaires de Dugommier » est identifié, au titre de la vocation des espaces de la région, en tant qu'espace urbain dense et centre-bourg.

Il résulte de l'ensemble de ces éléments que le projet est compatible avec le Schéma d'Aménagement Régional de la Guadeloupe.



## 3. La justification de l'utilité publique du projet

### 3.1. La nécessité du recours à l'expropriation

Ainsi que précisé ci-dessus, Terres Caraïbes, sollicité par la commune de Pointe-à-Pitre, a acquis une part significative du foncier inclus dans le périmètre du projet.

Cependant, la poursuite des négociations amiables est désormais difficilement envisageable eu égard aux difficultés rencontrées par Terres Caraïbes dans le cadre de l'identification des propriétaires indivis des parcelles non-maîtrisées.

Toutefois, la mise en œuvre du projet de la commune de Pointe-à-Pitre requiert une maîtrise foncière publique de l'ensemble des parcelles comprises dans le périmètre de son opération « Quartier d'affaires de Dugommier ».

Dans ce contexte, la commune, accompagnée de Terres Caraïbes, a décidé de recourir à la procédure de déclaration d'utilité publique, ce qui lui permettra de prendre possession des biens nécessaires à la réalisation de son projet.

Il est rappelé que l'engagement de la présente procédure ne fait pas obstacle aux négociations amiables avec les propriétaires concernés, dans l'hypothèse où les difficultés d'identification de ces derniers seraient levées.

## 3.2. Le bilan coût avantages

### 3.2.1. Les effets négatifs du projet

Les inconvénients inévitablement induits par le projet, motivé par la satisfaction de l'intérêt public, sont clairement identifiés.

Il s'agit essentiellement, pour les propriétaires et éventuels titulaires de droits concernés, d'inconvénients liés à la perte de leurs droits sur leurs parcelles.

Afin de compenser le plus justement les atteintes au droit de propriété ou aux droits réels des propriétaires et éventuels titulaires de droits réels concernés, l'ensemble des préjudices directs, matériels et certains causés par l'expropriation fera l'objet d'une juste et préalable indemnisation, qui sera déterminée soit par voie amiable, soit, faute d'accord, par voie judiciaire, conformément aux modalités prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.



Par ailleurs, les riverains de l'opération supporteront des nuisances (bruit, circulation...) pendant le chantier et les travaux de réalisation de l'opération. Ces nuisances demeureront néanmoins limitées dans l'espace et dans le temps, notamment par les mesures prises au cours des travaux.

### 3.2.2. Les effets positifs du projet

Situé en centre-ville de la commune de Pointe-à-Pitre, au sein d'un quartier prioritaire dans le Contrat de Ville, face au nouveau Palais de Justice et à proximité de la Place de la Victoire, le projet va permettre de poursuivre le renouvellement urbain du secteur. L'opération va permettre de proposer, d'une part, une nouvelle offre d'habitat de qualité s'inscrivant dans le cadre d'une démarche de développement durable et favorisant la mixité sociale, et d'autre part, de nouveaux locaux d'activités, permettant de dynamiser davantage le secteur autour du Palais de Justice, à proximité duquel de nombreuses activités tertiaires s'exercent.

L'implantation de nouveaux locaux commerciaux permettra par ailleurs de permettre de pallier le manque de services, commerces de proximité et autres commodités participant à l'attractivité d'une zone urbaine. Les nouvelles activités ayant vocation à s'exercer dans les locaux commerciaux et de bureaux participeront en outre la création d'emplois.

En termes d'environnement urbain, la réalisation du projet apportera une meilleure lisibilité aux espaces autour du parvis du nouveau Palais de Justice. Par ailleurs, le projet va permettre une réhabilitation de l'espace public (création d'une placette, d'un espace végétalisé, réfection des voiries et trottoirs) et privilégiera la qualité dans le traitement des espaces publics à travers le choix des matériaux, l'agencement et la proposition de fonctions cohérentes et adaptées aux usages et aux besoins, notamment des personnes à mobilité réduite.

Enfin, ce projet s'inscrit dans le cadre de la mise en œuvre, d'une part, du Programme Action Cœur de Ville, dans lequel la commune de Pointe-à-Pitre est engagée depuis 2018, et d'autre part, du Plan local d'urbanisme de la commune de Pointe-à-Pitre et du Schéma d'aménagement régional de la Guadeloupe.

### 3.2.3. Conclusion : un projet d'utilité publique

L'utilité publique du projet résulte d'un bilan coûts/avantages positif de l'opération.

Bien que le projet présente nécessairement, pour les propriétaires et éventuels titulaires de droits réels concernés, des inconvénients qui seront justement compensés, ces derniers ne sont toutefois pas de nature à ôter à l'opération son caractère d'utilité publique incontestable au regard des avantages conséquents qu'elle présente.

L'opération « Quartier d'affaires de Dugommier » est une opération de renouvellement urbain dont le foncier d'assiette, majoritairement maîtrisé par Terres Caraïbes, est situé en dent creuse, face au nouveau Palais de Justice de Pointe-à-Pitre.

Dans le cadre du programme Action Cœur de Ville le projet va conduire à :

- La construction d'un ensemble bâti (composé de deux bâtiments) d'une hauteur de R+2 à R+3, d'une surface de plancher comprise entre 400 et 800 m<sup>2</sup>. Les surfaces nouvellement créées seront destinées à recevoir des activités commerciales (7 commerces en rez-de-chaussée), une dizaine de bureaux et huit logements ;
- La création d'une trentaine de place de stationnements ;



- La réfection des voiries et trottoirs ;
- La création d'une placette et d'espaces verts ;
- La création d'une connexion piétonne entre les rues Vatable et Dugommier.

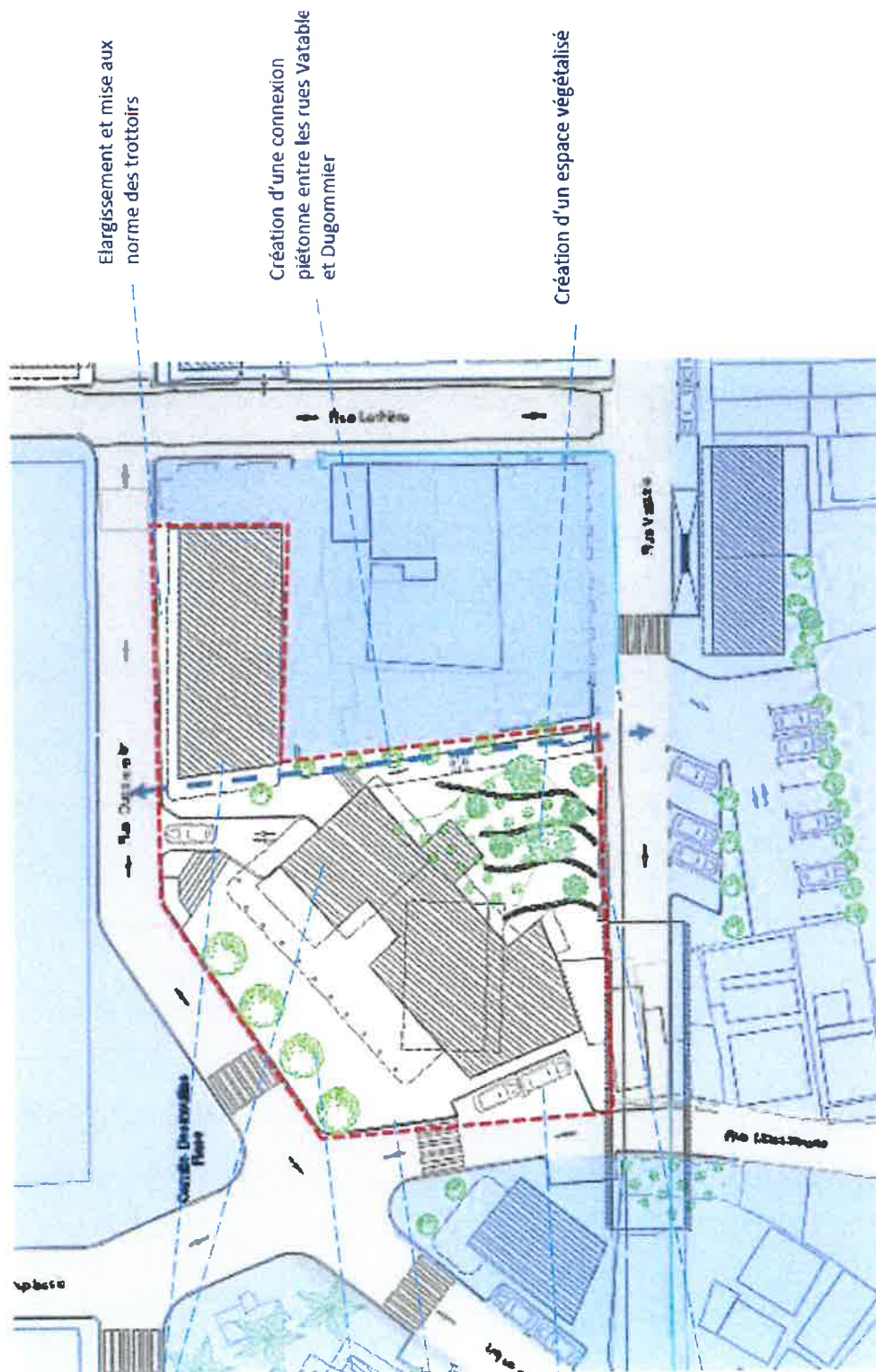
Le projet va permettre de favoriser la mixité sociale en proposant des logements en accession libre au sein de ce quartier prioritaire du Contrat de Ville, de répondre au besoin des habitants en matière de logements, de services et de commerces de proximité.

La réalisation de l'opération « Quartier d'affaires de Dugommier » va permettre de participer à la redynamisation du centre-ville de la commune de Pointe-à-Pitre, et plus particulièrement, à l'attractivité du quartier autour du nouveau Palais de Justice, tout en apportant de la lisibilité à proximité de ce dernier à travers l'aménagement d'espaces publics (placette, espace végétalisé, liaison piétonne) et la réfection des voiries et trottoirs.



## 2 – PLAN GÉNÉRAL DES TRAVAUX





 Périmètre de la DUP

Création d'un ensemble immobilier composé de 2 bâtiments proposant environ 8 logements, 10 bureaux et 7 commerces en RDC

Création d'une placette avec un traitement paysager dans la continuité de l'esplanade du palais de justice

Réfection des voiries et trottoirs existant

Création de 2 places de stationnement

Création d'un parking en sous-sol accessible par le rue Valable 0 places Voir plan détaillé

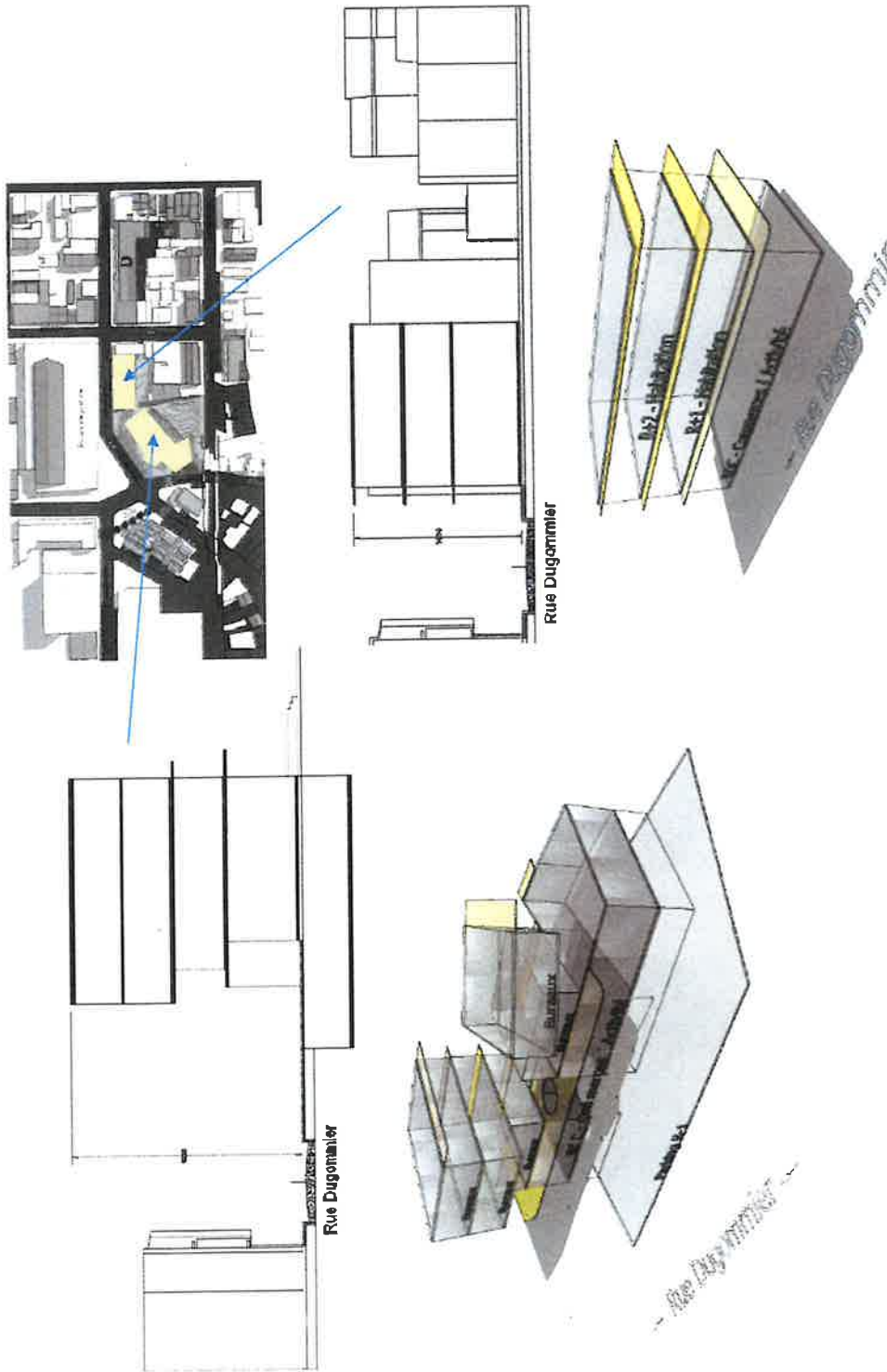


### 3 – CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS





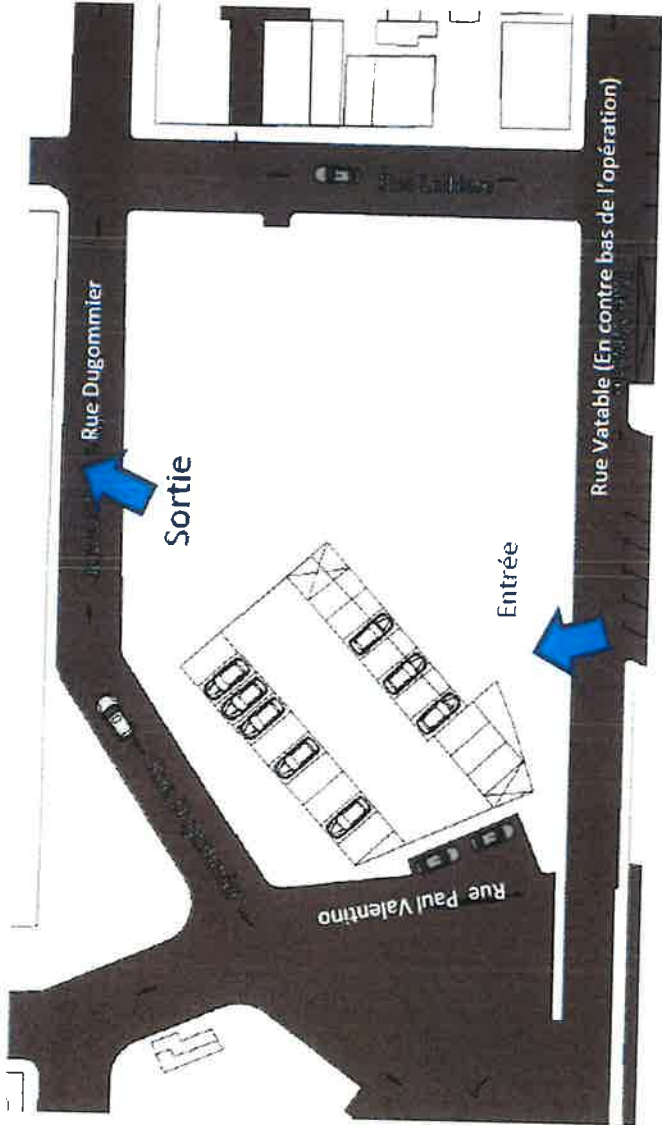
## Caractéristiques des constructions



Le terrain d'assiette de l'opération Dugommier sera susceptible d'accueillir deux immeubles de R+2 à R+3, d'une superficie entre 400 et 800m<sup>2</sup>, dont les surfaces seront destinées à accueillir des activités commerciales, des bureaux et des logements. Le projet prévoit également une quarantaine de place de stationnement. Le projet sera conforme au plan local d'urbanisme de la



Les places de stationnement - Schéma de principe



Positionnement	Destination	Nombre de place	Accès
Voirie	Parking le long du réseau viaire	2	Rue Paul VALENTINO
R-1	Parking en sous-sol	40	Rue VATABLE
Total		42	



## Caractéristiques des aménagements

Outre les constructions décrites ci-dessus, le projet inclut également la création d'une quarantaine de place de stationnement (2 en extérieur et 40 en souterrain) et des aménagements extérieurs (Espaces verts, placette, trottoirs, déambulation piétonne).

La zone sera aménagée et organisée autour d'un réseau viaire existant et impliquera :

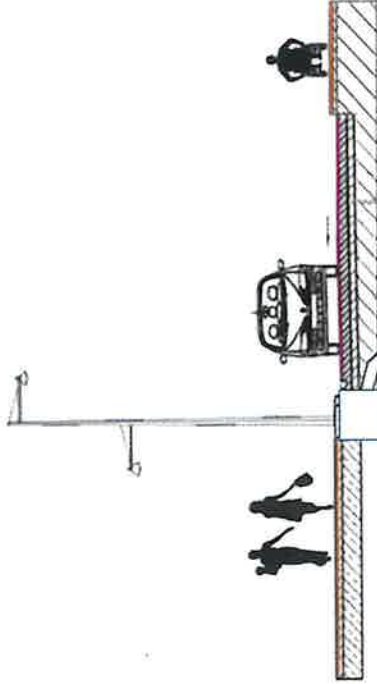
- La réfection des voiries et trottoirs desservant l'opération (pas de création de voirie)
- La création d'une placette donnant sur la rue Dugommier en continuité du parvis du Tribunal
- Des aménagements dédiés aux piétons (liaison piétonne reliant la rue Valable à la rue Dugommier).

Les travaux d'aménagement s'effectueront en trois phases :

- Une première phase d'aménagement du site avec la réalisation des travaux nécessaires au raccordement à l'existant
- Une seconde phase qui concernera la réalisation des bâtiments et des espaces extérieurs privés,
- Une troisième phase portant sur la réalisation des espaces publics et l'aménagement de la placette.

### Principe d'aménagement de la voirie :

- voies partagées dédiées à la circulation des piétons et véhicules d'une largeur de 3 à 4m50



Tous ces aménagements seront :

- D'une part, conformes à la réglementation PMR ainsi qu'au plan local d'urbanisme qui autorise les aménagements et installations liés aux voies, aux réseaux (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales,...) et aux équipements publics ou d'intérêt collectif sous réserve de rester compatible avec la vocation des zones Ub et UCb ;
- D'autre part, conformes à la réglementation du PPR et aux règlements des zones qui autorisent la réalisation des équipements d'intérêt général, réseaux secs et humides.



## 4 – Appréciation sommaire des dépenses





Estimation sommaire des travaux

DESIGNATION	MONTANT DES DEPENSES (€ H.T.)
ETUDES	676 000,00 €
TRAVAUX ET AMENAGEMENTS (le coût des travaux de construction et d'aménagement incombera à l'opérateur désigné par la commune)	7 200 000,00 €
ALEAS	499 200,00 €
Sous total travaux	8 375 200,00 €
Acquisitions foncières déjà réalisées	1 127 025,89 €
Acquisitions foncières à réaliser (estimation résultant de l'avis de la DIE en date du 4/12/2024)	467 000,00 €
Aléas	80 000,00 €
Sous total acquisitions	1 674 025,89 €
TOTAL	10 049 225,89 €

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

971-794380733-20251008-25-058-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/10/2025

Publication : 15/10/2025

Pour l'autorité compétente par délégation





## Opération d'aménagement du quartier d'affaires DUGOMMIER Commune de POINTE-A-PITRE



### ENQUÊTE PARCELLAIRE

ÉTAT PARCELLAIRE

971-794380733-20251008-25-058-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/10/2025  
Publication : 15/10/2025

Pour l'autorité compétente par délégation



ETAT PARCELLAIRE

Liste des propriétaires

COMMUNE DE POINTE-A-PITRE

PROPRIETE N°1	PROPRIETAIRE REEL (Personne physique) ou SON REPRESENTANT (Personne morale)
NOM : FAUGENET	
Prénom(s) : DEMETRIUS	
Adresse : 10 place Camille Desmoulin – 97 110 POINTE-A-PITRE	
Né le : Inconnu	
Situation maritale : Inconnue	
Profession : Inconnue	

Références cadastrales			Num. du compte de propriété	Emprise		Reste		Observations
Sect.	N°	Nature		N°	Surface en m²	N°	Surface	
AO	94	Terres			539		0	
TOTAL				539				

Origines de propriété :

- Adjudication prononcée au profit de Démétrius FAUGENET, suivant jugement du tribunal de 1<sup>ère</sup> instance de Pointe-à-Pitre du 18/08/1903, enregistré le 26/08/1903 par Maître Rodolphe Girard, publié et enregistré à la conservation des hypothèques de Pointe-à-Pitre le 01/12/1903 vol.601 n°106



971-794380733-20251008-25-058-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/10/2025  
Publication : 15/10/2025

Pour l'autorité compétente par délégation



ETAT PARCELLAIRE  
Liste des propriétaires

COMMUNE DE POINTE-A-PITRE

PROPRIETE N°2	PROPRIETAIRE REEL (Personne physique) ou SON REPRESENTANT (Personne morale)
NOM : COUVIN Prénom(s) : EVARISTE Adresse : 8 place Camille Desmoulin – 97 110 POINTE-A-PITRE Né le : 25/10/1902 Situation maritale : Inconnue Profession : Inconnue	

Références cadastrales			Num. du compte de propriété	Emprise		Reste		Observations
Sect.	N°	Nature		Adresse	Surface en m²	N°	Surface	
AO	96	Terres		8 place Camille Desmoulins – 97 110 POINTE-A-PITRE	85		0	
TOTAL					85			

Origines de propriété :  
Acte de vente dressé par Maître Georges Desgranges, notaire à Pointe-à-Pitre, publié et enregistré à la Conservation des hypothèques de Pointe-à-Pitre, le 19/11/1963, Vol.1138 n°30.

971-794380733-20251008-25-058-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/10/2025  
Publication : 15/10/2025

Pour l'autorité compétente par délégation



ETAT PARCELLAIRE  
Liste des propriétaires

COMMUNE DE POINTE-A-PITRE

PROPRIETE N°3 PROPRIETAIRE REEL (Personne physique) ou SON REPRESENTANT (Personne morale)

NOM : MONTOUT  
Prénom(s) : MARTHE  
Adresse : 6 rue Vatable – 97 110 POINTE-A-PITRE  
Née le : 29/10/1926  
Situation maritale : Inconnue  
Profession : Inconnue

Références cadastrales			Num. du compte de propriété		Emprise		Reste		Observations
Sect.	N°	Nature	Adresse	Surface en m²	N°	Surface en m²	N°	Surface	
AO	332	Terres	6 rue Vatable – 97 110 POINTE-A-PITRE	53		53		0	
TOTAL						53			

Origines de propriété :

Acte de vente du 21/02/1979 de GASPARD Adèle à MONTOUTE Marthe publié le 8/03/1979 Vol.1809 n°14.

971-794380733-20251008-25-058-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/10/2025  
Publication : 15/10/2025

Pour l'autorité compétente par délégation



ETAT PARCELLAIRE  
Liste des propriétaires

COMMUNE DE POINTE-A-PITRE

PROPRIETE N°4	PROPRIETAIRE REEL (Personne physique) ou SON REPRESENTANT (Personne morale)
NOM : GASPARD épouse JASON Prénom(s) : OCTAVIE Adresse : 6 rue Vatable – 97 110 POINTE-A-PITRE Née le : Inconnu Situation maritale : Inconnue Profession : Inconnue	

Références cadastrales			Num. du compte de propriété		Emprise		Reste		Observations
Sect.	N°	Nature	Adresse	Surface en m²	N°	Surface en m²	N°	Surface	
AO	333	Terres	6 B rue Vatable – 97 110 POINTE-A-PITRE	59		59		0	
					TOTAL	59			

Origines de propriété :  
Acte de vente de CITA Andrée à GASPARD Adèle du 17/10/1962 enregistré et publié le 6/11/1962 Vol.1119 n°51.

Réception par le préfet : 15/10/2025  
Publication : 15/10/2025

Pour l'autorité compétente par délégation



**ETAT PARCELLAIRE**

## Liste des propriétaires

COMMUNE DE POINTE-A-PITRE

PROPRIETE N°5	PROPRIETAIRE REEL (Personne physique) ou SON REPRESENTANT (Personne morale)
<p>NOM : MARECHAUX épouse CUVINOT</p> <p>Prénom(s) : VIOLETTE URSULE</p> <p>Adresse : 13 rue Frébault – 97 110 POINTE-A-PITRE</p> <p>Née le : 05/04/1912</p> <p>Situation matrimoniale : Mariée</p> <p>Profession : Inconnue</p>	
<p>NOM : CUVINOT</p> <p>Prénom(s) : MAXIMILIEN PROSPER</p> <p>Adresse : 13 rue Frébault – 97 110 POINTE-A-PITRE</p> <p>Né le : 25/06/1907</p> <p>Situation matrimoniale : Marié</p> <p>Profession : Inconnue</p>	

Références cadastrales				Num. du compte de propriété	Emprise		Reste		Observations
Sect.	N°	Nature	Adresse		Surface en m²	N°	Surface en m²	N°	
AO	104	Terres	17 rue Dugommier - 97 110 POINTE-A-PITRE	46		46		0	
					<b>TOTAL</b>	<b>46</b>			

Origines de propriété :

Acte de vente par FLAMAND Emilie et DUFAU Madeleine à CUVINOT Maximilien et MARECHAUX Ursule publié et enregistré à la Conservation des Hypothèques de Pointe-à-Pitre le 22/01/1964 sous le volume 1141 n°44



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

971-794380733-20251008-25-058-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/10/2025

Publication : 15/10/2025

Pour l'autorité compétente par délégation



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

971-794380733-20251008-25-058-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/10/2025

Publication : 15/10/2025

Pour l'autorité compétente par délégation





# VILLE DE POINTE-A-PITRE

Région et Département de la Guadeloupe

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté - Égalité - Fraternité

1<sup>ère</sup> séance de l'année  
Vendredi 28 février 2025

Sous la Présidence  
de Monsieur Harry DURIMEL  
Maire de la Ville de Pointe-à-Pitre

Convocation adressée aux élus  
Le 21 février 2025

NOMBRE DE CONSEILLERS EN EXERCICE : 33

## PRESENTS

Harry DURIMEL  
Tania GALVANI  
François PELLECUER  
Corinne DIAKOK-EDINVAL  
Cécile BOUCAUD  
Philippe RIBERE  
Marie-Hélène SALOMON  
Jimmy LOUIS  
Rosette BONNETO  
Georges BREDENT  
Dominique DOLMARE  
Yann NANETTE  
Badi FADDOUL

## PRESENTS

Madly PAULIN-GARGAR  
Myriame LACROSSE  
Bruno FANFANT  
Michèle ROBIN-CLERC  
Jean-Marc SOUKAÏ  
Marie-Odile LOUIS-  
ALPHONSE  
Claude BARFLEUR  
Loïc MARTOL  
Marie-Eugène TROBO-  
THOMASEAU

## ABSENTS

Henri ANGELIQUE  
(proc. M. LACROSSE)  
Marie-Andrée MANDIL  
(proc. C. DIAKOK-EDINVAL)  
Alain SOREZE-EUGENE  
Danita LEBRERE  
(Proc. J. LOUIS)  
Alex AUCAGOS  
Jacques BANGOU  
Sandra ENJARIC  
Jean-Charles SAGET  
Evelyne DEMOCRITE  
Monique DECASTEL  
Mehdi KEITA

LANCEMENT DE LA PROCEDURE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE  
(DUP) POUR L'ACQUISITION  
DE CINQ (5) PARCELLES PAR TERRES CARAIBES CONCOURANT A  
L'AMENAGEMENT DES ABORDS DU NOUVEAU PALAIS DE JUSTICE SITUÉ RUE  
DUGOMMIER.

DEMANDE D'APPROBATION

Hôtel de Ville . Place des Martyrs de la Liberté .

☎ 0590 93 85 85 - 📠 0590 48 17 48 - 📧 dire

www.ville-pointeapitre.fr 🌐 villede

Date de transmission de l'acte: 12/03/2025

Date de réception de l'AR: 12/03/2025

971-219711207-AU\_011\_2025-AU  
A G E D I

9 / 28 février 2025



**LANCEMENT DE LA PROCEDURE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE  
(DUP) POUR L'ACQUISITION  
DE CINQ (5) PARCELLES PAR TERRES CARAIBES CONCOURANT A  
L'AMENAGEMENT DES ABORDS DU NOUVEAU PALAIS DE JUSTICE SITUE  
RUE DUGOMMIER.**

**DEMANDE D'APPROBATION**

**Vu** le Code général des collectivités territoriales notamment l'article L. 2121-29;

**Vu** le Code de l'Urbanisme,

**Vu** le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique,

**Vu** l'arrêté préfectoral n°2013-030/SG/DiCTAJ/BRA du 10 mai 2013 portant création de l'EPFL de Guadeloupe et ses statuts, modifié par les arrêtés préfectoraux 2013-032/SG/DiCTAJ/BRA du 23 mai 2013, 2013-036/ SG/DiCTAJ/BRA du 30 mai 2013, 2013-048/ SG/DiCTAJ/BRA du 3 juillet 2013 ;

**Vu** l'arrêté préfectoral n° 2015-015/SG/DiCTAJ/BRA du 13 février 2015 relatif au périmètre et aux statuts de l'EPF de Guadeloupe ;

**Vu** le règlement intérieur de l'EPFL de Guadeloupe ;

**Considérant** que les abords du nouveau Palais de Justice édifié rue Dugommier à Pointe-à-Pitre représentent un enjeu fort et un atout majeur dans la redynamisation et la revitalisation de ce secteur, faisant partie des quartiers prioritaires du Contrat de ville ;

**Considérant** que la Ville a pour projet d'y réaliser un projet structurant, proposant un ensemble urbain mixte composé d'espaces publics de qualité, d'activités, de commerces et de logements appelé « **Quartier d'Affaires de Dugommier** »;

**Considérant** l'exposé du Maire évoquant la nécessité pour la Ville d'assurer la maîtrise foncière des parcelles AO 94, AO 96, AO 104, AO 332 et AO 333.

**Considérant** qu'il est nécessaire d'acquérir ces parcelles compte tenu que :

- D'une part, sept (7) acquisitions ont déjà été effectuées par l'EPF pour le compte de la Ville et que l'opération serait compromise si les **cinq (5)** autres parcelles ne sont pas acquises.
- D'autre part, eu égard à la nécessité de maîtriser l'ensemble de l'emprise foncière dans des délais raisonnables et contraints par une dureté foncière consécutive à un grand nombre de propriétaires indivis et à des successions non régularisées depuis trois (3) générations ;

**Entendu** le rapport du Maire, et après en avoir délibéré,

**LE CONSEIL MUNICIPAL DECIDE**

A l'unanimité des suffrages exprimés et quatre (4) abstentions : M. François PELLECUER,  
M. Badi FADDOUL, M. Loïc MARTOL, Mme Marie-Eugène TROBO-THOMASEAU

**Article 1 :** D'approuver le projet d'aménagement de la rue Dugommier face au Palais de Justice tel qu'il figure au dossier annexé à la présente, projet appelé « Quartier d'Affaires de Dugommier » ;

**Article 2 :** De charger l'Etablissement Public Foncier - TERRES CARAIBES d'établir un dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en se fondant sur un projet d'aménagement arrêté dans ses grands principes par le Conseil municipal.

**Article 3 :** D'autoriser TERRES CARAIBES à solliciter auprès de Monsieur le Préfet de la Guadeloupe l'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et de

Date de transmission de l'acte: 12/03/2025

Date de reception de l'AR: 12/03/2025

971-219711207-AU\_011\_2025-AU

A G E D I





l'enquête parcellaire pour l'acquisition des terrains mentionnés, ce dernier étant désigné comme bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique.

**Article 4 :** De confier à TERRES CARAIBES le soin de mener à bien la procédure d'expropriation publique des parcelles AO 94, AO 96, AO 104, AO 332 et AO 333 et de procéder à l'indemnisation des propriétaires ;

**Article 5 :** De donner tout pouvoir au Maire pour accomplir les formalités nécessaires et signer toutes conventions, pièces et documents relatifs à ce dossier.

**Article 6 :** Le comptable public et la Directrice Générale des Services de la Ville sont chargés de l'exécution de la présente délibération.

**Article 7 :** Le Maire et, sous son autorité, les services municipaux sont chargés de la transmission au contrôle de légalité et de l'exécution de la présente délibération.

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de la délibération qui peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de la Guadeloupe dans un délai de deux mois (2) à compter de la date de sa notification ou de son entrée en vigueur et/ou par « citoyens.telerecours.fr ».



Date de transmission de l'acte: 12/03/2025

Date de reception de l'AR: 12/03/2025

971-219711207-AU\_011\_2025-AU  
A G E D I

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

971-794380733-20251008-25-058-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/10/2025

Publication : 15/10/2025

Pour l'autorité compétente par délégation

