

**PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET  
VALANT MISE EN COMPATIBILITE N°1 DU PLU DE  
MATOURY**

**BILAN DE LA CONCERTATION  
PUBLIQUE**

PROJET DE ZONE ECONOMIQUE-SECTEUR TERCA

CONCERTATION DU 28/09/2023 AU 28/10/2023

*Annexe à la délibération tirant le bilan de la concertation*



## Table des matières

1-	Le contexte de la procédure et du projet .....	4
2-	Les objectifs de la concertation .....	5
3-	Le dispositif de la concertation .....	5
A)	Publication sur le site Internet .....	7
B)	L’affichage de l’avis.....	11
C)	Autres modalités que celles énoncées dans la délibération .....	12
D)	La mise à disposition de registre .....	12
4-	Synthèse des remarques formulées par le public .....	14
4.1	Dans le registre .....	14
4.2	Par mail et/ou courrier en mairie .....	14
4.3	Analyse des remarques et réponses apportées .....	16
5-	Conclusions.....	17
	Annexes au présent bilan .....	18

## 1- Le contexte de la procédure et du projet

La déclaration de projet prise sur le fondement de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme s'applique indifféremment aux projets publics ou privés. Sont en effet visés par le code toute action ou opération d'aménagement ainsi que les programmes de construction, qu'ils soient publics ou privés.

La notion d'action ou d'opération d'aménagement doit être entendue au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme selon lequel : "Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels".

En application de l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme, l'enquête publique d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence. Le dossier de mise en compatibilité sera composé d'une part, d'une présentation du projet concerné ainsi que de la démonstration de son caractère d'intérêt général, et, d'autre part, d'un rapport de présentation concernant la mise en compatibilité du PLU, complété ou non par une évaluation environnementale.

La procédure de mise en compatibilité du document d'urbanisme de la commune de Matoury avec le projet d'intérêt général du secteur TERCA est régie par l'article L. 153-54 et suivants du code de l'urbanisme.

Ce projet d'intérêt général en vue de la réalisation d'une opération de commerces, de services, nécessite l'adaptation préalable des règles du PLU en vigueur, afin de pouvoir être mis en œuvre.

Ainsi, la procédure de Déclaration de Projet emportant Mise En Compatibilité (DP MEC) du PLU de Matoury permettra de créer un secteur spécifique avec un classement adéquat des terrains dans le PLU. Le règlement graphique et écrit et le rapport de présentation, feront en conséquence l'objet de modifications.

La Déclaration de Projet emportant Mise En Compatibilité du PLU est portée par la commune de Matoury compétente en PLU.

Le porteur de projet de l'opération est la société ABCHEE.

## 2- Les objectifs de la concertation

La concertation a pour objectif de :

- Donner une information sur le projet en question,
- Permettre au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables,
- Sensibiliser la population aux enjeux et objectifs de la démarche conduite et favoriser ainsi l'appropriation du projet,
- Permettre au public de formuler des observations et propositions.

## 3- Le dispositif de la concertation

Par délibération du 18 août 2023, la commune de Matoury a fixé les modalités de concertation publique. Elles sont listées ci-dessous.

- ☛ La mise à disposition d'un dossier de synthèse au format numérique sur les réseaux de communication de la collectivité et en Mairie sur support papier, pendant une durée d'un mois ;
- ☛ La tenue d'au moins une réunion publique et le cas échéant une ou des réunions de concertation avant l'examen conjoint des personnes publiques associées ;
- ☛ Huit jours au moins avant la date fixée pour la mise à disposition du dossier de synthèse, la population sera avisée par le biais des réseaux de communication de la collectivité, de la presse locale ainsi que par voie d'affichage ;

Ces modalités ont été rappelées dans l'avis de concertation préalable affiché et sont reprises ci-dessous :

- La durée de la concertation est d'un mois (28 septembre 2023-28 octobre 2023 inclus).
- Le dossier de concertation est mis à disposition du public pendant toute la durée de la concertation :
  - En version papier en Mairie de Matoury
  - En version numérique sur le site internet de la commune
- Le public pourra déposer ses observations et soumettre ses propositions, pendant toute la durée de la concertation, sur :
  - Un registre d'observations en format papier disponible en mairie
  - Ou par courrier adressé à Monsieur le Maire-Marie de Matoury
  - Ou par courriel : a.brena@ville-matoury.fr
- Une réunion publique sera organisée en Mairie de Matoury le 9 octobre 2023.

---

FACI00974

## **Matoury et la Zone TERCA :**

### **Un Nouveau Chapitre dans le Cadre de la CACL**

La ville de Matoury, en collaboration étroite avec l'EPFAG au sein de la Communauté d'Agglomération du Centre Littoral (CACL), est enthousiaste à l'idée de présenter le développement de la zone TERCA.

Cette initiative audacieuse est un jalon majeur dans notre quête d'un futur éclatant pour tous les Matouriens. Allant bien au-delà d'un projet d'urbanisation, il traduit une vision politique résolue, montrant que Matoury, au cœur de son territoire, est déterminée à soutenir ses entreprises et citoyens.

Les 24 hectares de TERCA reflètent notre désir de voir Matoury devenir un centre économique dynamique en Guyane. En favorisant la croissance et l'emploi, nous boostons l'attractivité de notre région.

La concertation publique est essentielle.

#### **S'informer et s'exprimer**

Une réunion publique se tiendra **le lundi 9 octobre 2023** à 17h30 à l'hôtel de ville.

Du 28 septembre au 28 octobre, le public est invité à s'exprimer et formuler ses observations sur les aménagements envisagés.

A compter du 28 septembre prochain, le dossier de concertation sera disponible en format papier à la mairie ou en numérique via : [www.ville-matoury.fr](http://www.ville-matoury.fr)

Les remarques et observations peuvent être formulées sur les registres de la concertation, disponibles en mairie, à la maison des associations à Cogneau ou via le registre numérique à l'adresse : [urbanisme@ville-matoury.fr](mailto:urbanisme@ville-matoury.fr).

A) Publication sur le site Internet

Le site Internet de la ville de Matoury a porté à la connaissance du public les modalités de la concertation :

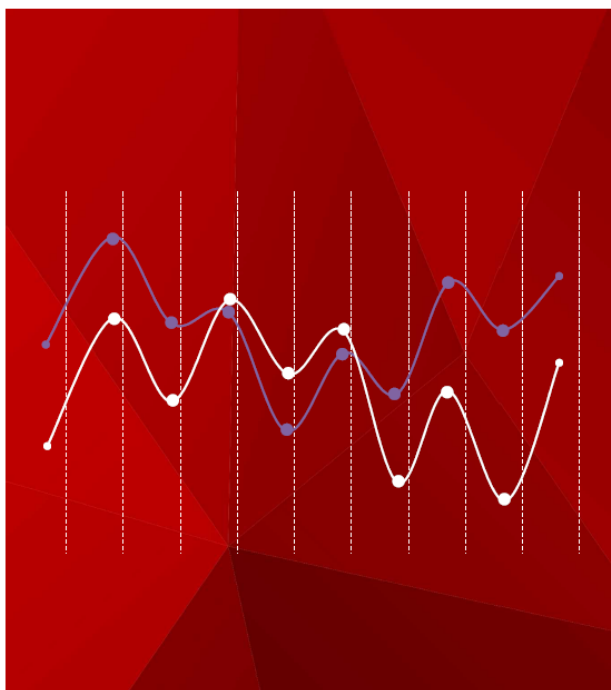
- Mise à disposition de la note de présentation du projet de Déclaration de projet ainsi qu'un registre destiné à recevoir les informations ;
- L'adresse mail pour transmettre les observations sur le projet.

Ces informations ont été relayées dans les supports presse de France Guyane et France-Antilles.



# ANALYSE DE CAMPAGNE

MAIRIE DE MATOURY – LANCEMENT  
DE CONCERTATION



## VOS VISUELS DIFFUSÉS

MAIRIE DE MATOURY – LANCEMENT DE CONCERTATION

[www.franceantilles.fr](http://www.franceantilles.fr)

BANNIERE	DATE DEBUT	DATE FIN	IMPRESSIONS	CLICS	Taux de Clics
Flash Transparent (FAG)	20 / 09 / 2023	29 / 09 / 2023	121 001	310	0,26%
<i>Rapport chiffré</i>			<b>121 001</b>	<b>310</b>	<b>0,26%</b>





## VOS VISUELS DETAILLES

MAIRIE DE MATOURY – LANCEMENT DE CONCERTATION

[www.franceantilles.fr](http://www.franceantilles.fr)

**Dates de campagne**  
Du 20 septembre 2023 au 29 septembre 2023

**Format**  
Flash transparent GUYANE

**Redirection**  
<https://ville-matoury.fr/urbanisation-de-la-zone-de-terca/>



**Impressions**  
La publicité a été vue 121 000 fois  
Nombre de fois ou la publicité a été vue par les internautes.

**Clics**  
310 clics  
Action de cliquer sur un élément publicitaire contenu dans une page

**Taux de clic**  
0,26 %  
Rapport entre le nombre d'impressions et le nombre de clics d'un élément publicitaire



## COMMENTAIRES FIN DE CAMPAGNE & RECOMMANDATIONS

Cette campagne a très bien fonctionné, voire a performé avec un taux de clic global très bon de 0,26 %.





## B) L'affichage de l'avis

L'avis au public pour le lancement de la concertation publique de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Matoury a été affiché dans la commune et sur le site internet du journal France Guyane.



C) Autres modalités que celles énoncées dans la délibération

- Un panneau d'exposition (format Kakemono) a été réalisé, en plus des autres actions fixées par délibération.

D) La mise à disposition de registre



-Un registre destiné à l'expression de la population a été mis en place à l'accueil de la Mairie de Matoury

-Les registres ont été clos en date du 28 octobre 2023 à 13h.

-A l'issue de la période de mise à disposition, il a été constaté que les remarques figurent dans le registre au nombre de 2 en date du 09 et 10 octobre 2023, et par courrier électronique au nombre de 1.



Registre de consultation – Projet Commercial

09/10/23	<p>Je suis MADAME GEORGES MARIE YOUNG.          J'aimerais avoir un local pour transférer          mon commerce du Matoury. Alors j'aimerais          faire partie de ce projet commercial.          Et moi-même qui est à mobilité réduite Hoste          avec moi. Merci.</p>
10/10/23	<p>Mme. NICE GARGAR.          J'approuve entièrement ce projet et sou-          haite qu'il soit très bénéfique pour          la jeunesse de Matoury.</p> 
26/10/23	<p>Vois le courrier déposé au secrétariat          générale le 26/10/2023          Amélie ALY v DHANRAJIA et Jean-Marie Joyeux</p> 

## 4- Synthèse des remarques formulées par le public

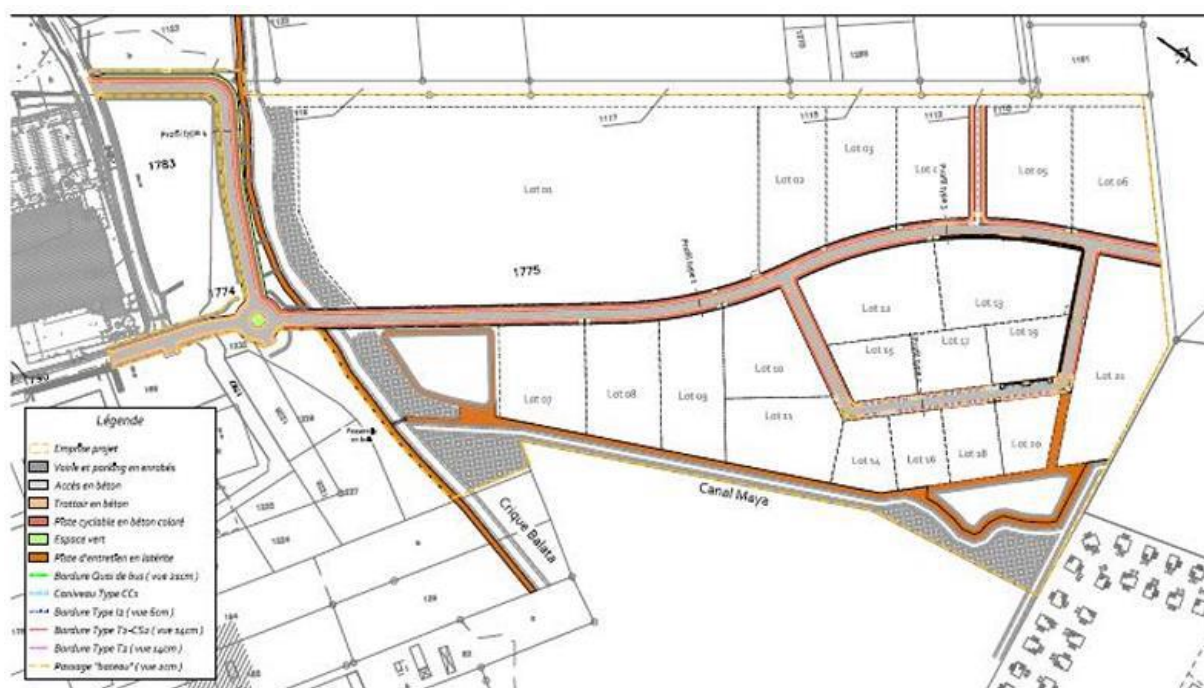
### 4.1 Dans le registre

3 remarques figurent dans le registre mis à disposition du public.

- a) La première mentionne son intérêt pour bénéficier d'un local commercial sur la future zone économique.
- b) La deuxième mentionne son approbation pour la réalisation du projet.
- c) La troisième précise qu'un courrier a été adressé au Secrétariat général de la commune de Matoury.

### 4.2 Par mail et/ou courrier en mairie

Le courrier reçu en Mairie mentionne les points suivants sur la base de l'examen du plan ci-dessous donné à titre indicatif dans le dossier.



-Les 2 éléments incohérents sont : « le rond-point et l'organisation de la voirie sur la voie de dégagement NORD ».

- il est mentionné : « Le projet actuel risque donc d'aboutir sur **une multitude de rond-points**, ce qui deviendra rapidement une gêne pour la circulation des usagers, comme on peut le voir.

**L'axe principal de la voie du centre étant situé au nord des parcelles**, on peut regretter que le projet n'en ait pas tenu compte...

-il serait préférable de déporter la voie de dégagement qui se trouve au nord du projet, auparavant entre les parcelles LOT 04 et LOT 05 vers une voie entre les parcelles LOT 05 et LOT 06 **en les modifiant**,

*afin de permettre une continuité de la voie qui part depuis le LOT 20, qui se prolonge ainsi vers une voie de dégagement qui accède non seulement sur la future route du littoral, mais surtout dans l'axe de la future rue qui longe la parcelles au-dessus et constitue une voie de dégagement en ligne droite.*

*Il est même prévisible par la suite qu'il y ait **un rond-point** au niveau de la sortie nord de la zone vers la **voie du centre**, qui se doit de devenir **l'axe principal** de circulation entre Matoury et Cayenne.*

*Pour cette raison, le projet que cette voie d'entrée/sortie nord aboutisse sur un **"T"** au niveau de la **voie du centre** est un non-sens vis à vis du devenir de ce secteur.*

*Le fait que cette voie s'arrête en plein face au LOT13 est également un non-sens, car cette issue risque bien de **devenir l'entrée/sortie principale de la zone**.*

*En conclusion, **je suis favorable au projet, sous réserve de ces 2 modifications** assez simples à réaliser, sans modifier la cohérence du dossier ».*

### 4.3 Analyse des remarques et réponses apportées

#### POUR LES REMARQUES FIGURANT DANS LE REGISTRE :

Le point a) n'appelle pas de réponse au titre du projet. Néanmoins la commune transmet la demande au porteur de projet.

Le point b) n'appelle pas de réponse spécifique.

Le point c) renvoie au courrier reçu en mairie ;

#### REPONSE DE LA COMMUNE AU COURRIER :

La commune prend bonne note des différentes observations de ce courrier concernant les éléments techniques liés aux accès et aux voies de desserte prévues dans le projet.

La commune précise que le projet d'aménagement est en cours de définition par le porteur de projet.

La commune précise dans le cadre du présent bilan qu'il s'agit d'une procédure d'évolution du PLU pour permettre la réalisation d'un projet économique. Les plans mentionnés dans le courrier sont des plans donnés à titre indicatif pour la future opération.

- ➔ Ainsi, s'agissant du PLU, la commune mentionne que le giratoire ne fait pas partie de l'emprise du projet classée en AUs5. Le plan de zonage ne prévoit aucun emplacement réservé pour cet ouvrage.
- ➔ Le PLU prévoit 2 emplacements réservés (56 et 8) pour voirie. C'est un élément encore en discussion avec le porteur de projet qui réalise les aménagements de la zone.
- ➔ Les extraits de plans de la page 2 du courrier reçu, ne concernent pas le périmètre exact de la zone AUs5. En effet, les plans mettent en évidence les parcelles limitrophes et un projet de carrefour qui ne fait pas partie de la présente procédure de mise en compatibilité du PLU.
- ➔ En ce qui concerne les voies de desserte interne, elles seront réalisées par le porteur de projet.
- ➔ L'ER 8 figurant dans le plan de zonage du PLU ne fait pas partie de l'emprise du projet.

La commune souligne que des précisions sur les voiries seront apportées dans le dossier finalisé de la Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU, en lien avec l'évolution du projet.

La commune mentionne dans le cadre de ce bilan de concertation que l'emplacement réservé N°8 fait déjà partie du zonage actuel du PLU. Les voies de desserte interne ne figureront pas en emplacement réservé dans la mesure où la commune ne réalisera pas ces voiries.



## 5- Conclusions

La concertation publique s'est déroulée du 28 septembre 2023 au 28 octobre 2023 avec mise à disposition d'un dossier de synthèse.

Elle s'est déroulée conformément au cadre fixé par délibération de la commune de Matoury.

Le bilan des diverses modalités de concertation montre que le public a privilégié la réunion publique pour s'exprimer, un seul courrier ayant été reçu en Mairie et 3 remarques consignées sur le registre.

Au vu de l'ensemble des remarques et des débats qui se sont tenus dans le cadre de cette concertation préalable (réunion publique, registres, dossier mis à disposition), le public a pu pleinement s'exprimer.

Nous pouvons donc conclure que le public a été suffisamment informé sur le projet de Déclaration de projet emportant la mise en compatibilité N°1 du PLU de Matoury.

**Le public sera amené à se prononcer une nouvelle fois lors de l'enquête publique prévue au titre de la Déclaration de projet.**

## Annexes au présent bilan

**-PHOTOS REUNION PUBLIQUE**

**-COMPTE RENDU DE LA REUNION PUBLIQUE DU 09 OCTOBRE 2023**

*Annexe au dossier de concertation :*

*-Support de présentation de la réunion publique au format pdf*

*-Délibération fixant les modalités de concertation*

*-extraits registre et courrier reçu*

*-Photos et extraits presse*

## PHOTOS REUNION PUBLIQUE



Photos Ville de Matoury-2023



**Photos Ville de Matoury-2023**

## COMPTE-RENDU DE LA REUNION PUBLIQUE

### Compte Rendu de la Réunion Publique du 9 Octobre 2023

Lieu : Salle du Conseil Municipal

#### Les élus présents :

Francesca FELIX	1ere adjointe au Maire
Yahya DAOUDI	4eme adjoint au Maire
Anne Michele ROBINSON	5eme adjointe au Maire
Franck VIEILLOT	8eme adjoint au Maire
Sandrine JACQUES GAIL	9eme adjointe au Maire
Léa COLOMBINE	Conseillère municipale
Nélia POLIUS	Conseillère municipale
Daisy SORPS	Conseillère municipale
Ghislaine EDMUND	Conseillère municipale
Muriel MARBLOIS	Conseillère municipale

#### Les services présents :

- Monsieur MONTET, Collaborateur de cabinet
- Madame GLAUDIN, Directrice Générale des services de la commune
- Monsieur Cyril DEFALCO, responsable de l'urbanisme opérationnel, en charge du NPNRU et du PLU.
- Madame Aurélie BRENA, Responsable du service urbanisme, en charge du suivi du dossier Terca.

#### Le représentant du porteur de projet : Monsieur Alain TACLET

Madame Francesca FELIX introduit la séance en précisant que la réunion a pour objectif de présenter la procédure de Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU pour le projet TERCA, à vocation économique.

Elle demande aux habitants de bien vouloir excuser Monsieur le Maire, absent en raison d'un déplacement hors du département.

Elle fait lecture des attendus de ce projet pour la collectivité au premier rang desquels : la création d'emplois, les besoins en structures commerciales à l'échelle de la commune et de la communauté d'agglomération, le renforcement du pôle d'attractivité de la commune de Matoury.

Elle explique que le PLU ne permet pas aujourd'hui d'urbaniser ce secteur et que la commune a engagé une procédure de déclaration de projet permettant de faire évoluer les dispositions du PLU. Elle donne

la parole à chaque participant pour leur présentation et demande à Monsieur DEFALCO de présenter le dossier remis par le cabinet CEFUAM en charge de la procédure. Ce point est rajouté dans le cadre du présent compte rendu.

Monsieur Cyril DEFALCO prend la parole pour exposer les détails du projet d'urbanisation de la zone TERCA sur la base de la présentation jointe en annexe du présent compte-rendu.

A l'issue de la présentation, les habitants se sont exprimés, permettant ainsi de revenir sur quelques points du projet.

#### **Un habitant demande si les terrains côté gauche du plan à l'écran sont concernés ?**

Monsieur DEFALCO précise que les terrains concernés sont la propriété de Monsieur Abchee. Il est d'ailleurs le porteur de projet. Les terrains limitrophes ne font pas partie du projet.

Il précise que les terrains sont aujourd'hui classés en zone d'urbanisation future et qu'ils doivent évoluer dans leur classement pour permettre les implantations de bâtiments à usage de commerces et de services. Il précise que les règles seront identiques à la zone AUs5, comme celles de la zone commerciale de Carrefour.

#### **Un habitant demande une explication sur la seconde route qui va être réalisée**

Monsieur DEFALCO explique qu'il s'agit d'une voie interne à la charge du porteur de projet permettant de desservir les lots qui seront construits. Il précise la signification dans le code de l'urbanisme des emprises réservés pour des ouvrages d'intérêt publics, tels que les routes et les équipements publics par exemple.

#### **Un habitant demande ce qu'est une zone AUs**

Monsieur DEFALCO répond en détaillant que le PLU actuel a classé les terrains à urbaniser à vocation d'activités économiques et de services avec ce sigle AUs.

#### **Un habitant demande ce qu'est une zone 2AU ?**

Monsieur DEFALCO explique qu'un secteur classé en zone 2AU ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après réalisation des réseaux.

#### **Un habitant demande si la totalité du secteur 2AU va être urbanisée ? pourquoi on ne peut pas ouvrir plus loin, la parcelle en triangle puisque c'est le même quartier ?**

Monsieur DEFALCO précise que la procédure de déclaration de projet ne peut concerner que les terrains destinés à un projet précis. Ici, il s'agit des terrains de Monsieur Abchee le porteur de projet qui va financer l'ensemble des constructions et aménagements prévus dans la zone. Il ne peut y avoir d'autres ouvertures à l'urbanisation sur d'autres secteurs car ce projet concerne la parcelle appartenant à Monsieur Abchee.

Par ailleurs, les contraintes hydrauliques liées à la crique Fouillée, le canal Maya, et la crique Balata viennent contraindre très fortement l'évolution du site plus global. Sur ce sujet, des précisions seront apportées dans le dossier de Déclaration de projet.

Il détaille le périmètre du NPNRU, et précise que le NPNRU est distinct de la procédure d'évolution du PLU sur le secteur Terca. Il indique également que les régularisations foncières se feront dans le cadre du projet en cours de définition avec un conventionnement prévu avant fin 2023.

**Un habitant demande si pendant les travaux, la route vers le centre Carrefour sera maintenue ou sera fermée ?**

Monsieur DEFALCO précise que la volonté de la commune est de la laisser ouverte.

Monsieur Taclet donne des précisions sur les voies existantes, le temps du chantier.

**Un habitant dit que « c'est un beau projet mais 2 choses attirent son attention »** : la première concerne les maisons en bois, il demande si elles seront déplacées. La seconde concerne les secteurs de Kombo et Komou et les problèmes de réseaux électriques.

**Il demande ce qui bloque ?** Pour la Route du Centre, il avait demandé que la route puisse déboucher après le carrefour pour éviter les embouteillages ».

Monsieur Taclet précise qu'aucune démolition n'est prévue puisque tout a été évacué en 2017. Le site est vide actuellement.

En ce qui concerne la route, Monsieur DEFALCO mentionne le problème de la gestion des eaux. La création d'un nouveau giratoire sur la crique Fouillée n'est pas envisageable.

**Une habitante dit qu'elle est perdue avec les plans présentés. Elle demande où le projet commence ? est-ce la partie sans habitations ?**

Monsieur DEFALCO répond que la partie concernée par le projet n'est pas habitée. Aucune habitation n'est prévue dans le projet porté par Monsieur Abchee.

**Une autre question : s'il y a des habitants, vous les gardez ?**

Monsieur DEFALCO insiste en disant que le site du projet ne contient aucune habitation, en conséquence personne ne sera déplacé.

Madame Francesca FELIX insiste en disant que le projet ne concerne pas le NPNRU, ni Komou, ni Kombo.

**Un habitant pose la question des routes**

Monsieur Taclet précise que la piste actuelle sera réhabilitée, le temps que l'autre route soit réalisée. Dans le cadre des travaux la route sera entretenue. Monsieur TACLET précise que dans le cadre du projet présenté cette route ne sera pas fermée.

*Pour une bonne compréhension des voies créées dans le cadre du projet, il est précisé dans le cadre de ce compte-rendu que la voie interne qui sera créée permettra de desservir les lots. La voie classée en emplacement réservé ER 8 ne fait pas partie de l'emprise du projet.*

**Un habitant demande si les habitants pourront utiliser la piste ?**

Monsieur Taclet dit que la piste bordant les terrains appartenant aux consorts ALY sera réhabilitée.

**Un habitant demande si la commune apporte des financements ?**

Il est précisé qu'aucun financement n'est apporté par la commune.

**Un habitant demande si des recensements ont commencé ?**

Madame Francesca FELIX dit que le recensement se fait en milieu d'année. Mais il ne peut y avoir de recensement sur un terrain sans occupants. Elle insiste en disant que le projet dont il est question aujourd'hui concerne la propriété de Monsieur Abchee, pas les terrains Aly, ni Komou, ni Kombou.

Madame FELIX dit que le dossier de concertation est consultable en mairie jusqu'au 28 octobre. Elle conclut la séance en disant que de nombreux emplois sont prévus sur cette zone commerciale et que les habitants de Matoury pourront y trouver des opportunités de travail. Aucune habitation n'est prévue puisqu'il s'agit d'une zone économique. Elle répète qu'aucun habitant ne sera déplacé pour la simple raison que le site n'est pas occupé.

Pour le projet NPNRU, des réunions seront organisées et une communication sera faite mais pas dans le cadre du projet Terca présenté aujourd'hui.

Monsieur DEFALCO informe les habitants qu'il y aura une enquête publique sur la mise en compatibilité du PLU en début d'année 2024.

Madame FELIX remercie les participants et les habitants pour les échanges sur ce projet économique souhaitée par la commune de Matoury.