

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 AU5, 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 conjoints 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.