

# DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE MATOURY

REUNION D'EXAMEN CONJOINT

SECTEUR TERCA

05/12/2023

Liste des participants :

**MAIRIE :**

- Francesca FELIX, 1<sup>ère</sup> Adjointe au Maire
- Monsieur LEONE, Vice-président Transport et Aménagement
- Monsieur BANNIS, Madame BRENA, Monsieur DEFALCO : services techniques et service urbanisme

**COLLECTIVITE TERRITORIALE DE GUYANE :**

- Monsieur Le MONTAGNER, Chargé de mission Planification Territoriale
- Monsieur Chester LEONCE, 9<sup>°</sup> Vice-président Aménagement et Transport

**DGTM :**

- Monsieur Hendry SHIVBARAN, Chargé du pilotage de l'OIN

**EPFAG :**

- Monsieur Romain PINAUD, Directeur d'opérations

...../...../.....

**LE PRESTATAIRE :**

**CEFUAM : Mireille RIUS**

**LE PORTEUR DE PROJET : Monsieur Gaby ABCHEE**

**MAITRE D'ŒUVRE DU PROJET : AGIR - Alain TACLET et Sylvain DRUOT**

Madame Félix ouvre la séance en proposant un tour de table des participants.

Elle présente les grands enjeux de ce projet sur le secteur Terca et l'intérêt de la commune de porter la procédure de DP MEC pour le projet de zone commerciale.

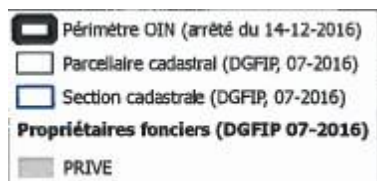
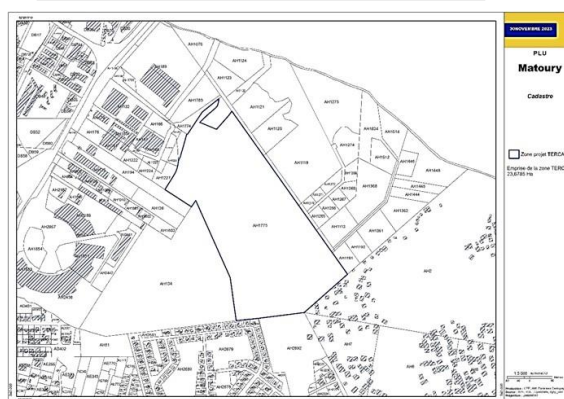
Elle donne la parole au Cabinet CEFUAM pour présenter le dossier.

Mireille RIUS rappelle les objectifs de la réunion d'examen conjoint et précise que les modifications du dossier n'interviendront qu'à l'issue de l'enquête publique. Elle mentionne que la présentation met en évidence une évolution du plan masse du projet et clarifie l'emprise exacte du projet.

OIN 6- source EPFAG



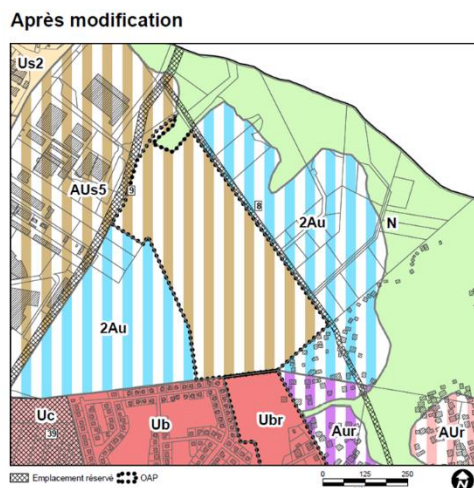
Périmètre du projet- Source CEFUAM  
Parcelle AH 1175



DPMEC TERCA-MATOURY - REUNION D'EXAMEN CONJOINT  
05/12/2023

4

Pour la bonne compréhension du présent compte-rendu, voici le plan de zonage reprenant le périmètre du projet.



Le porteur de projet, Monsieur Abchee, présente les activités de sa société et précise le choix du site après des investigations menées sur la commune de Rémire Montjoly. Il met également en évidence le fait d'être propriétaire de ce terrain squatté jusqu'en 2015. Ces éléments viendront compléter le dossier en fin de procédure.

**Au terme de la présentation, chaque organisme a présenté ses remarques.**

**Pour le représentant de la DGTM :**

Il rappelle que les périmètres OIN doivent faire l'objet de réflexions « à la bonne échelle ». Des propositions ont été formulées en 2019 en matière de mixité fonctionnelle soit : 32% des emprises dédiés aux activités économiques, 11% aux équipements, 57% à l'habitat.

Il interroge la commune sur la façon de pouvoir justifier de mener sur ce secteur une opération à destination d'activités économiques uniquement.

- *La commune de Matoury précise que le secteur concerné par le projet a une surface de 24 ha. Soit 1/3 de l'emprise totale de l'OIN N°6.*
- *Elle précise par ailleurs qu'un autre projet situé à l'est sur les terrains ALI est destiné à une opération de logements. Ces 2 projets devaient être menés simultanément. Pour des raisons relatives à l'état d'avancement des projets, le projet Habitat a été enlevé de l'emprise dédiée à la Déclaration de projet.*
- *La commune ne remet pas en question le principe de mixité fonctionnelle retenu en 2019 à l'échelle de chaque OIN mais insiste pour permettre la réalisation de ce projet.*

**Pour le représentant de l'EPFAG :**

Il rappelle la programmation mixte des 7 secteurs concernant Matoury : 600 logements, un groupe scolaire et un collège, des activités économiques.

Il pose la question suivante « comment on traduit à l'échelle plus large, les intentions urbaines du périmètre OIN ? ».

Il souligne les points suivants :

- Point de vigilance entre la façade Sud et le secteur NPNRU. Y aura-t-il une zone tampon ?
- Le secteur est un « lot emblématique » : y aura-t-il un cahier des prescriptions architecturales ?
- Le projet de la Route du Centre d'une emprise de 25 m, va impacter le projet. Le gabarit de la route du Centre est de 25 m pour ne pas obérer le futur TCSP. Est-ce pris en compte ?
- Il note l'absence d'évaluation des flux routiers qui vont être générés par le projet commercial.
- Il souligne que des connexions « modes doux » doivent se faire avec le Family Plaza.
- Sur la trame verte : lien avec la Crique Fouillée : ces itinéraires sont importants à l'échelle de l'agglomération.
- Il souligne que le projet va aggraver la congestion du Rond-Point de la Crique Fouillée.

- sur la trame bleue : il note les liaisons entre les espaces impactés par le risque inondation.
- Il demande que ces liaisons soient mieux mises en valeur dans les plans proposés.

**Pour la CTG :**

Aucune remarque n'a été formulée.

➤ **La commune apporte les précisions suivantes :**

*-le principe de mixité fonctionnelle sera apprécié à l'échelle de la programmation de chaque secteur OIN. Ce qui signifie que le projet de logements à déployer sur les terrains limitrophes permettra d'atteindre cet objectif global de l'OIN N°6.*

*-la gestion hydraulique a été prise en compte dans le projet : crique, canal, espaces inondables.*

*-Une zone tampon avec le secteur NPNRU au Sud va être étudiée dans le plan masse final, au stade du dépôt de permis d'aménager.*

*-La Route du Centre est en dehors du périmètre de la DP MEC du PLU.*

*-une piste cyclable double est prévue sur l'emprise du projet. Des connexions avec le parking du Family Plaza sont prévues.*

*La commune de Matoury met en évidence que si on attend les autres projets, rien ne pourra être réalisé et ce site sera à nouveau squatté.*

*Madame Félix met en évidence que la commune porte le projet et déplore les lenteurs administratives depuis la définition des objectifs de programmation en 2019.*

*La commune n'engagera pas d'études spécifiques de trafic en lien avec ce projet. La phase de finalisation de la mise en compatibilité du PLU ne le permettant pas.*

*L'Orientation d'Aménagement et de Programmation concernant la zone AUs5 pour le projet Terca va être affinée avec un plan détaillé des emprises dédiées au bâti, au stationnement, aux mobilités douces, aux aménagements paysagers. Aucun cahier de prescriptions architecturales n'est prévu. Le règlement écrit de la zone est le même que celui qui existe déjà dans le PLU approuvé. L'OAP viendra préciser les implantations de bâtiments, les mesures paysagères, les accès, les pistes cyclables.*

# LA VOCATION DE LA ZONE

- ❑ La surface totale du secteur de projet est de 23,67 ha.
- ❑ Parcelle AH 1775
- ❑ Zonage PLU AU5

## Destination des sols:

- Commerciale
- Mixte: restauration, services, tertiaire
- Equipement public : le lot n°36 d'une surface de 10 000 m<sup>2</sup> est réservé à la commune de Matoury.

Superficie voirie et espaces communs (comprenant les espaces verts)	59 785 m <sup>2</sup>
Surface totale réservée aux aménagements hydrauliques	8 751 m <sup>2</sup>

METTRE EN SCENE LE PASSAGE DE LA CRIQUE BALATA AU COEUR DU PROJET URBAIN



PLANTER UNE LISIÈRE VÉGÉTALE DENSE EN LIEN AVEC UNE PROMENADE INTER-QUARTIER

DPMEC TERCA - MATOURY - REUNION D'EXAMEN CONJOINT  
05/12/2023

19

*Aucun emplacement réservé n'est inscrit dans les documents graphiques de la zone concernée.*

En l'absence de remarques complémentaires, Madame Félix remercie les participants, indique que le compte-rendu de la séance sera joint au dossier d'enquête publique, précise que le dossier de Déclaration de projet sera mis à l'enquête publique en début d'année 2024 et clôt la séance à 17h.