

# DOSSIER PREALABLE à la CREATION DE ZAC

OPERATION D'INTERET NATIONAL DE GUYANE

PERIMETRE N°22

Projet de Zone d'Aménagement Concerté

ZAC MARGOT

Commune de SAINT-LAURENT DU MARONI

Décembre 2023



ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER ET D'AMENAGEMENT  
DE LA GUYANE

VILLE DE SAINT-LAURENT DU MARONI

ZAC MARGOT

DOSSIER DE CREATION

RAPPORT DE PRESENTATION



DECEMBRE 2023

# SOMMAIRE

Introduction : Changement de statut de l'établissement public.....	3
1 - Situation de l'opération et insertion dans l'environnement .....	4
2 - Objet Et Justification De L'opération .....	6
A - Au regard de l'Opération d'Intérêt National (OIN) .....	6
B - Au regard du Schéma d'Aménagement Régional (SAR) .....	7
C - Au regard du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté de Communes de l'Ouest Guyanais (CCOG) .....	8
D - Au regard du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CCOG .....	8
E - Au regard des Plans de Prévention des Risques Naturels de Saint-Laurent du Maroni .....	8
F - Au regard du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Saint-Laurent-du-Maroni.....	12
3 - Objectifs de la ZAC soumis à concertation.....	15
4 - Programme prévisionnel des constructions .....	15
5 - Modalités de la concertation.....	17

## INTRODUCTION : CHANGEMENT DE STATUT DE L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC

Par décret n° 2016-1865 du 23 décembre 2016, publié au Journal Officiel le 26 décembre 2016, *l'Établissement Public d'Aménagement en Guyane* (EPAG) est devenu *l'Établissement Public Foncier et d'Aménagement de la Guyane* (EPFAG).

Ce décret a été pris en application de la loi n° 2015-1268 du 14 octobre 2015 d'actualisation du droit des outre-mer, qui prévoit la création en Guyane, en lieu et place de l'actuel « Établissement Public d'Aménagement en Guyane », d'un établissement public foncier et d'aménagement dont les dispositions sont codifiées aux articles L. 321-36-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Ce décret reprend les missions et compétences dévolues par la loi à ce nouvel établissement et qui étaient assurées par l'Établissement Public d'Aménagement en Guyane auquel il succède.

Les dispositions du présent décret sont entrées en vigueur au 1er janvier 2017.

A cette même date, le décret n° 96-954 du 31 octobre 1996 a été abrogé, l'établissement public d'aménagement en Guyane a été dissous et ses biens, droits et obligations ont été transférés à titre gratuit à l'Établissement Public Foncier et d'Aménagement de la Guyane. Les personnels précédemment affectés à l'Établissement Public d'Aménagement en Guyane le sont alors à l'Établissement Public Foncier et d'Aménagement de la Guyane.

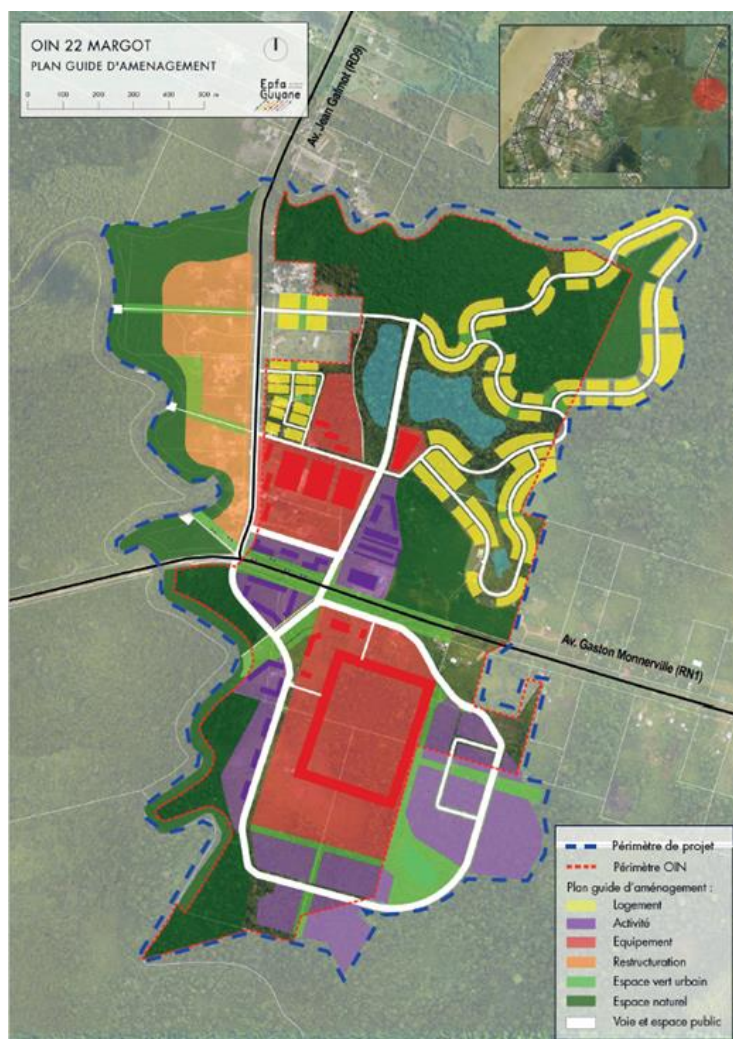
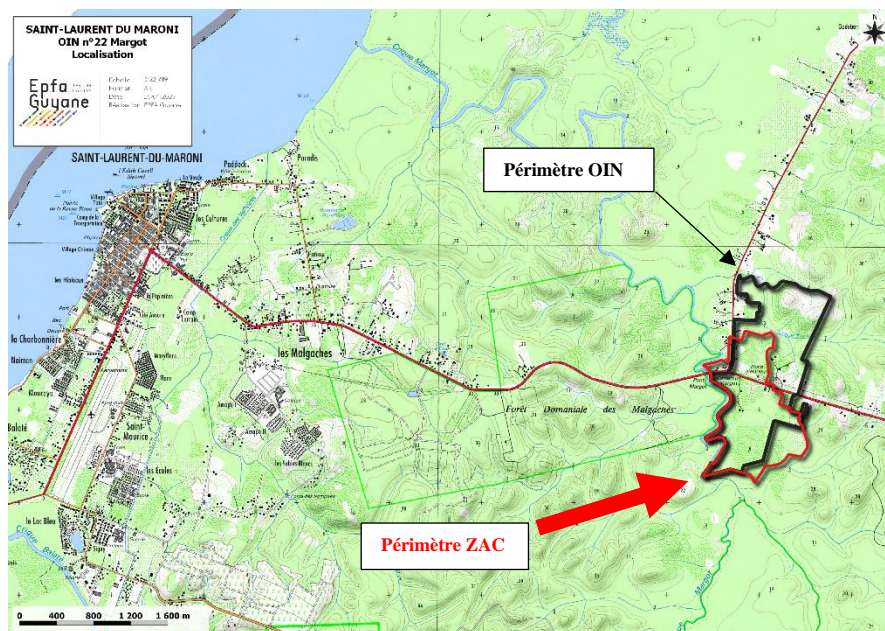
Le nouvel établissement sera notamment en charge de la mise en œuvre de l'Opération d'Intérêt National (OIN) développée dans la partie 2.A. ci-après.



# 1 - SITUATION DE L'OPERATION ET INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

Située sur la commune de Saint-Laurent du Maroni, l'opération MARGOT fait partie des nouvelles opérations de l'EPFAG.

Elle permettra de répondre aux problématiques de disponibilité de foncier aménagé destiné à l'activité économique et aux équipements publics à l'échelle de l'aire urbaine de Saint-Laurent du Maroni.



La réalisation d'un Plan Guide d'Aménagement sur l'ensemble du secteur OIN, soit 150ha, est issue d'un travail collaboratif avec l'ensemble des partenaires (Mairie de Saint-Laurent du Maroni, DGTM, CCOG, CTG, etc...).

Il a permis de définir un premier périmètre d'opération, d'environ 70 hectares, objet du présent dossier.



## Description de l'état du site et de son environnement

A l'échelle de l'agglomération, le périmètre se situe dans un espace caractérisé par la présence dominante d'espaces naturels.

D'un point de vue topographique, le secteur est relativement plat avec quelques pentes situées dans la partie nord-est du projet. Les altitudes observées restent relativement basses et certaines parties situées en dehors du projet sont concernées par le risque inondation.

Au nord, à proximité de l'emprise du projet, le long de la RD9, un quartier habité composé en majeure partie d'habitat spontané est situé des terrains à la propriété mixte (appartenant à des privés, à l'Etat ou la commune). Les densités d'occupations sur ces parcelles restent toutefois très peu élevées.

Le secteur de projet présente actuellement un déficit en matière d'espaces et d'équipements publics et de réseaux (éclairage, eau potable et assainissement). La ville ne disposant pas de lignes de transports publics, le quartier est assez isolé du reste de l'agglomération et notamment du centre-ville.

Une importante partie du projet étant aménagée sur des parcelles inoccupées à ce jour et éloigné des secteurs habités, le projet ne représentera pas pour autant une nuisance sonore.

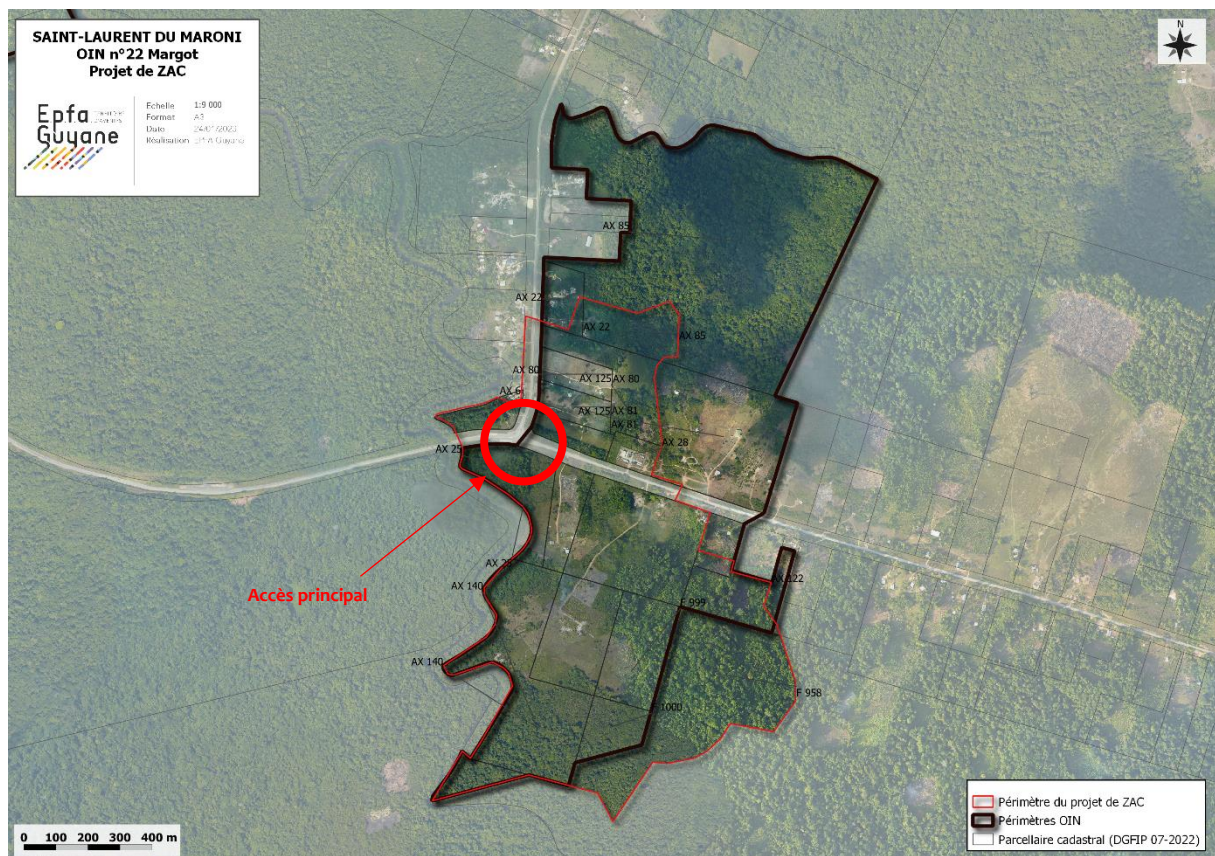
Pour valoriser le secteur et assurer un aménagement réfléchi de la zone, l'EPFA Guyane a décidé de développer une Zone d'Aménagement Concerté. Sa superficie est de près de 70ha.

La ZAC est délimitée comme suit :

A l'Ouest, par la route départementale 9 et la Crique Margot ;

Au Sud, par la Crique Margot et la forêt des Malgaches.

Les principaux accès de la ZAC se feront par la Route Nationale 1 et le carrefour Margot au sud et par la Route Départementale 9 et deux nouveaux accès qui seront créés, au nord.



## 2 - OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

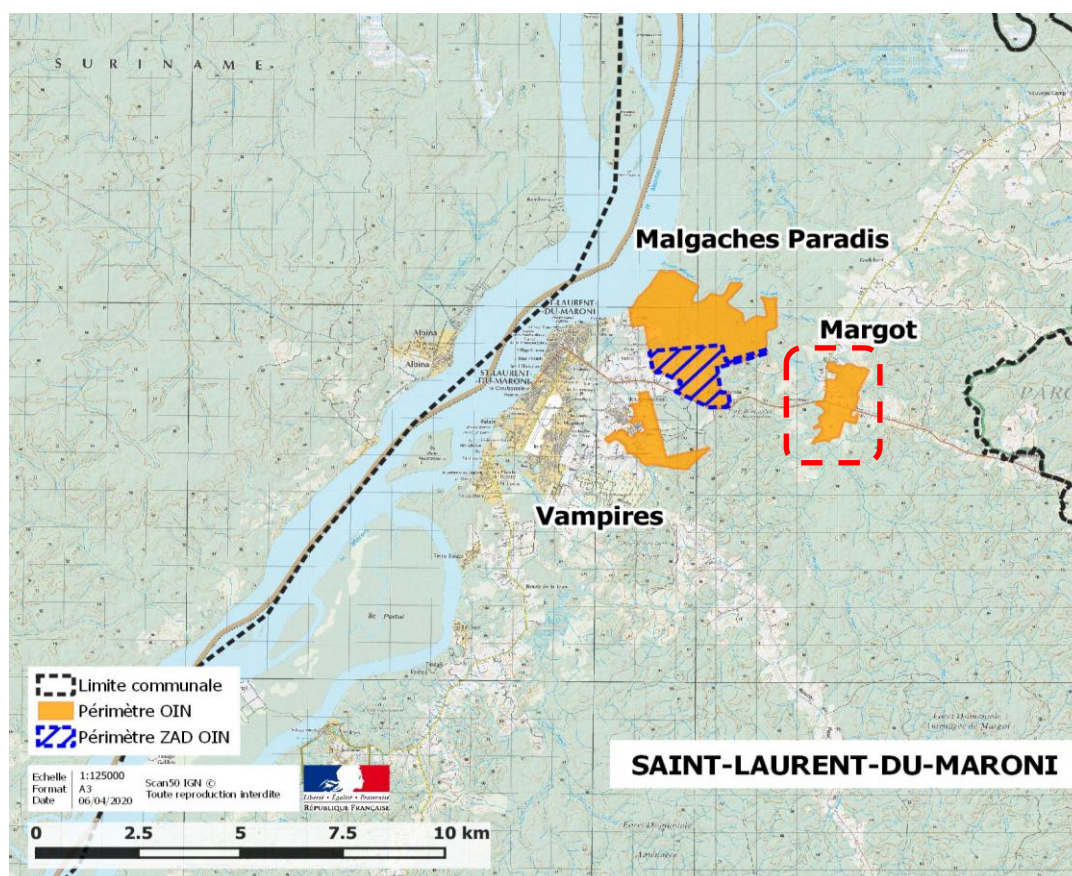
### A - Au regard de l'Opération d'Intérêt National (OIN)

Le décret n°2016-1736 du 14 décembre 2016 inscrit l'aménagement des principaux pôles urbains de Guyane parmi les OIN mentionnées à l'article R102-3 du code de l'urbanisme. Ils constituent la première opération d'intérêt national en Outre-mer.

L'OIN se justifie par la crise du logement qui touche la Guyane. La faiblesse de la production et le développement massif de l'habitat informel appellent en effet une action publique d'envergure pour répondre aux besoins et améliorer le cadre de vie d'une population en très forte croissance.

L'EPFAG a pour mission d'acquérir et d'aménager les terrains des périmètres OIN pour y construire des logements, de nouveaux quartiers ou encore des équipements publics. Il contribuera ainsi au développement d'un urbanisme durable et équilibré sur le territoire.

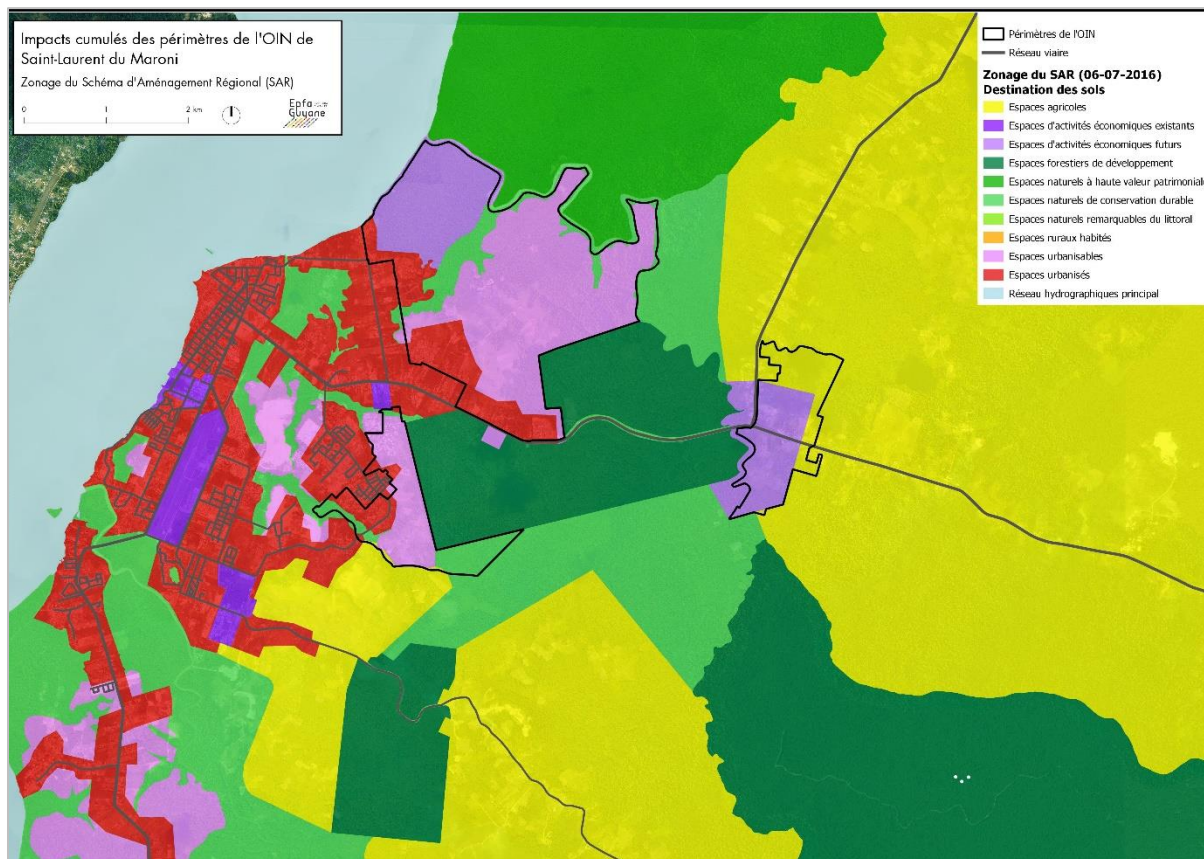
Parmi les périmètres de l'OIN retenus figure le secteur de Margot, correspondant au secteur n°22, encadré en rouge sur le plan ci-dessous :





## B - Au regard du Schéma d'Aménagement Régional (SAR)

Le SAR approuvé en 2016 est un document d'aménagement et de développement du territoire et d'urbanisme qui s'insère dans la hiérarchie des normes d'urbanisme.



Le périmètre de la ZAC Margot est situé dans un espace d'activités économiques futur (en violet sur le plan ci-dessus) et un espace agricole (en jaune).

*Les espaces d'activités économique futurs du SAR (zone violette) sont des espaces à bâtir destinés à l'accueil des activités portuaires, logistiques, industrielles, tertiaires, commerciales, artisanales, agroalimentaires, spatiales.*

*Les espaces agricoles du SAR (zone jaune) font l'objet de protection visant à assurer leur intégrité. Ces espaces sont définis comme à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

L'article L.4433-8 du code général des collectivités territoriales précise que le SAR doit respecter les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de l'OIN. En ce sens, le Préfet de Guyane a demandé à la Collectivité Territoriale de Guyane de procéder à la modification du SAR sur le secteur Margot.

La procédure, initiée par la Collectivité Territoriale de Guyane le 28/07/2022, permettra d'assurer la réalisation du projet envisagé sur l'ensemble du secteur OIN MARGOT en intégrant au SAR de nouveaux espaces urbanisables et dédiés aux activités économiques.



## C - Au regard du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté de Communes de l'Ouest Guyanais (CCOG)

La Communauté de Communes de l'Ouest Guyanais, n'est pas pourvu d'un SCoT.

## D - Au regard du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CCOG

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) a été prescrit par la CCOG en 2021 ; il est en cours d'élaboration par le bureau d'études Planed.

Le diagnostic et les orientations stratégiques d'interventions ont été présentées en comité de pilotage en septembre 2023.

Une fois approuvé le PLH sera applicable pour une durée de 6 ans

## E - Au regard des Plans de Prévention des Risques Naturels de Saint-Laurent du Maroni

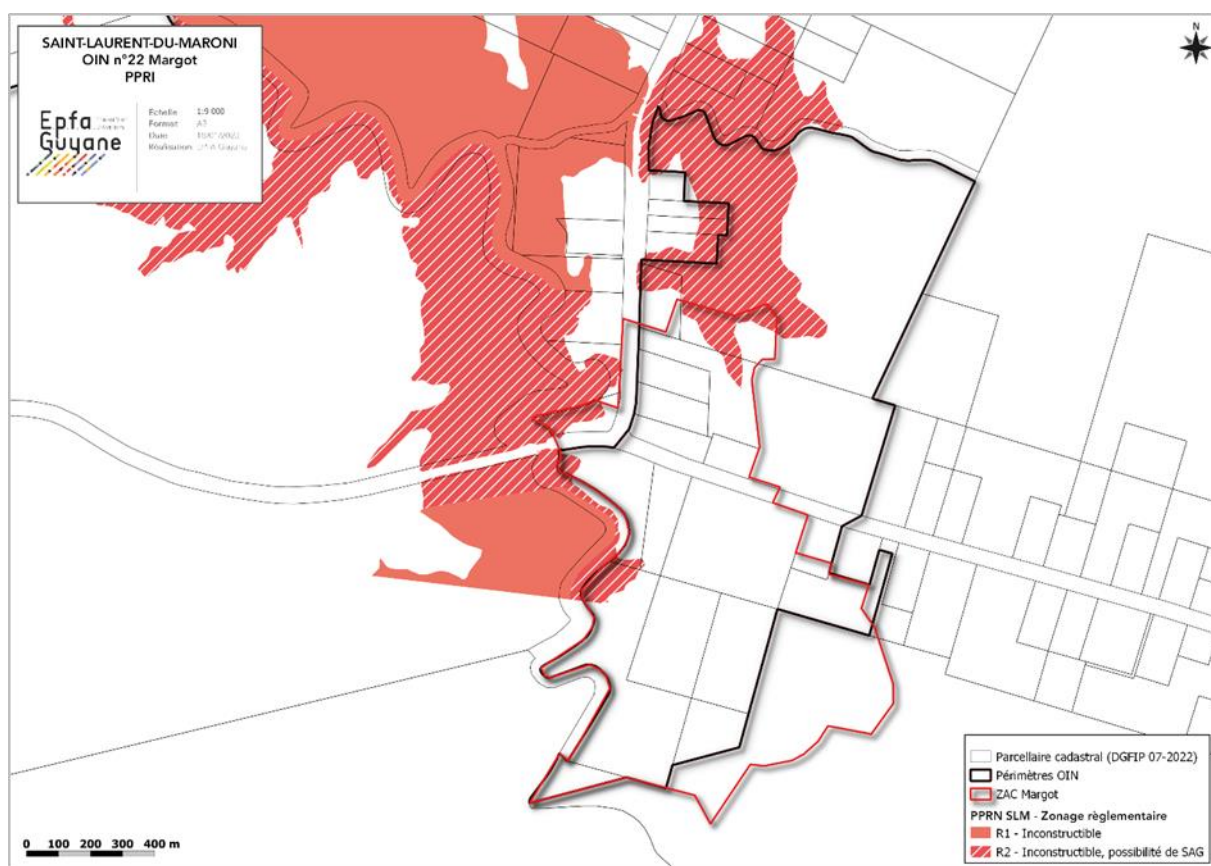
### 1. PPR Inondation

Le document en vigueur concernant les risques d'inondation, a été approuvé par arrêté préfectoral en Janvier 2022.

Dans la zone d'étude, le zonage du PPRI est le suivant :

- Zone R1 – Inconstructible
- Zone R2 – Inconstructible, possibilité de SAG

Ces zones sont situées au niveau de la Crique Blanche au nord et de la Crique Margot. Le PPRI en vigueur ne concerne que très peu le périmètre de la ZAC Margot.



Extraits du règlement du PPRI :

*L'inconstructibilité est la règle générale de ces zones. Sont toutefois admis, sous certaines conditions, certaines constructions, certains travaux d'extension limitée d'aménagement et certains ouvrages techniques et d'infrastructures, ainsi que les constructions nécessitant la proximité de l'eau.*

*La zone rouge R1 comprend deux secteurs :*

- *Pour des raisons d'intensité du risque, tous les secteurs urbains situés en zone d'aléa fort ;*
- *Les zones naturelles non ou peu urbanisées que l'on nomme champs d'expansion des crues à préserver quelle que soit la hauteur d'eau.*

*Dans les secteurs urbains, la zone rouge est celle qui est la plus exposée au risque inondation. L'intensité du risque est telle qu'il n'existe pas de mesures de prévention économiquement opportune autre que l'inconstructibilité totale.*

*Dans les champs d'expansion des crues à préserver, l'objectif est d'interdire toute occupation ou utilisation du sol susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre le volume de stockage de la crue.*

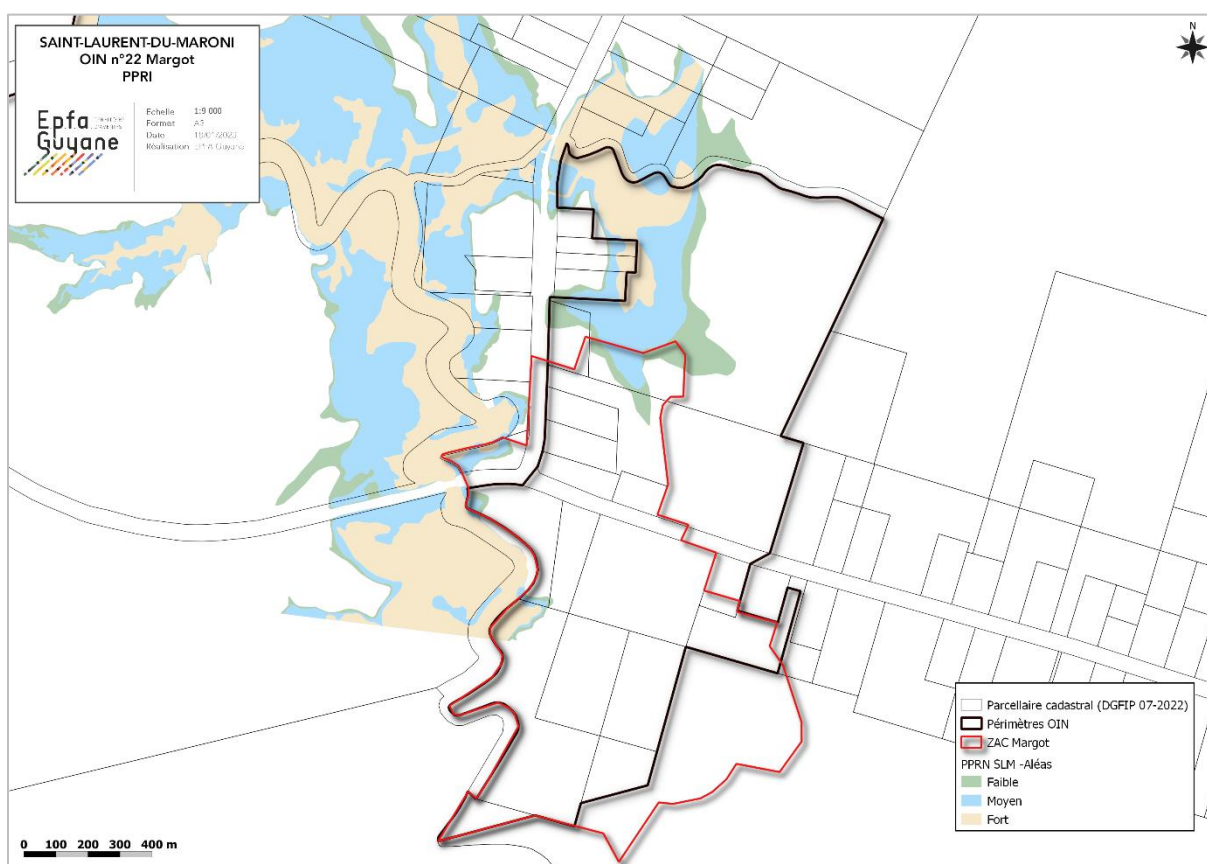
*La zone rouge R2 correspond à des zones d'aléa fort ou des zones d'expansion de crue, avec des enjeux importants, soit des secteurs largement urbanisés, dont le renouvellement et une certaine densification sont recherchés.*

*Dans cette zone, un schéma d'aménagement global peut être défini, selon la procédure décrite dans la note de présentation.*

## 2. Les Aléas du PPRI :

Les aléas du PPRI sont définis en fonction de la hauteur d'eau et de la vitesse d'écoulement comme suit :

Vitesse (m/s) \ Hauteurs (m)	H < 0,50 m	0,50 m < H < 1 m	H > 1 m
	Faible (V < 0,20)	Faible	Moyen
Moyenne 0,20 < V < 0,50	Moyen	Moyen	Fort
Forte V > 0,50	Fort	Fort	Fort



*Les zones d'aléa moyen à fort sont estimées très exposées et les risques y sont particulièrement redoutables.*

*Elles peuvent concerner également des zones d'aléa faible ou moyen, d'extension limitée, enclavées au sein de zones d'aléa fort.*

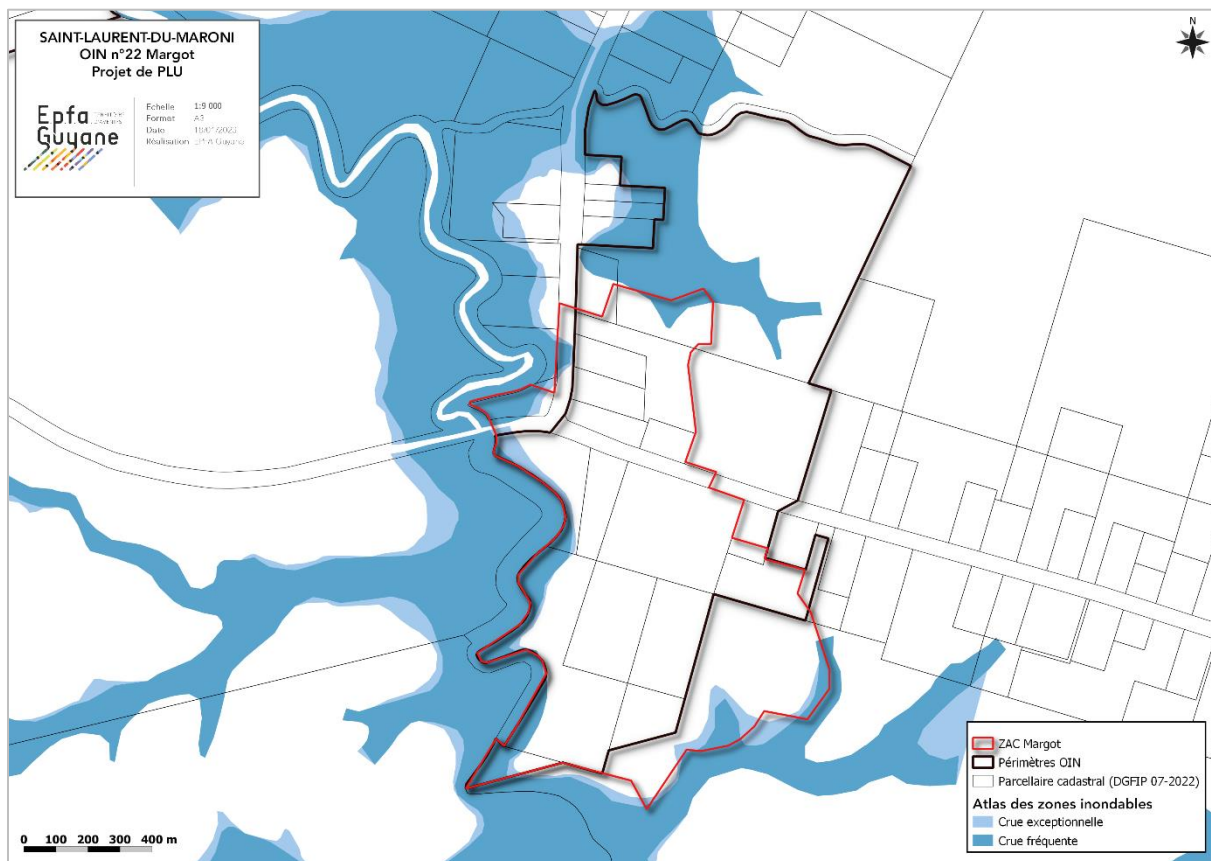
*Ces zones sont inconstructibles.*

*Les zones d'aléa moyen (voire faible). Elles peuvent globalement être le siège de manifestations physiques encore très dommageables.*

### 3. Les crues du PPRI :

Le PPRI précise deux types de crues :

- Crue exceptionnelle
- Crues fréquente



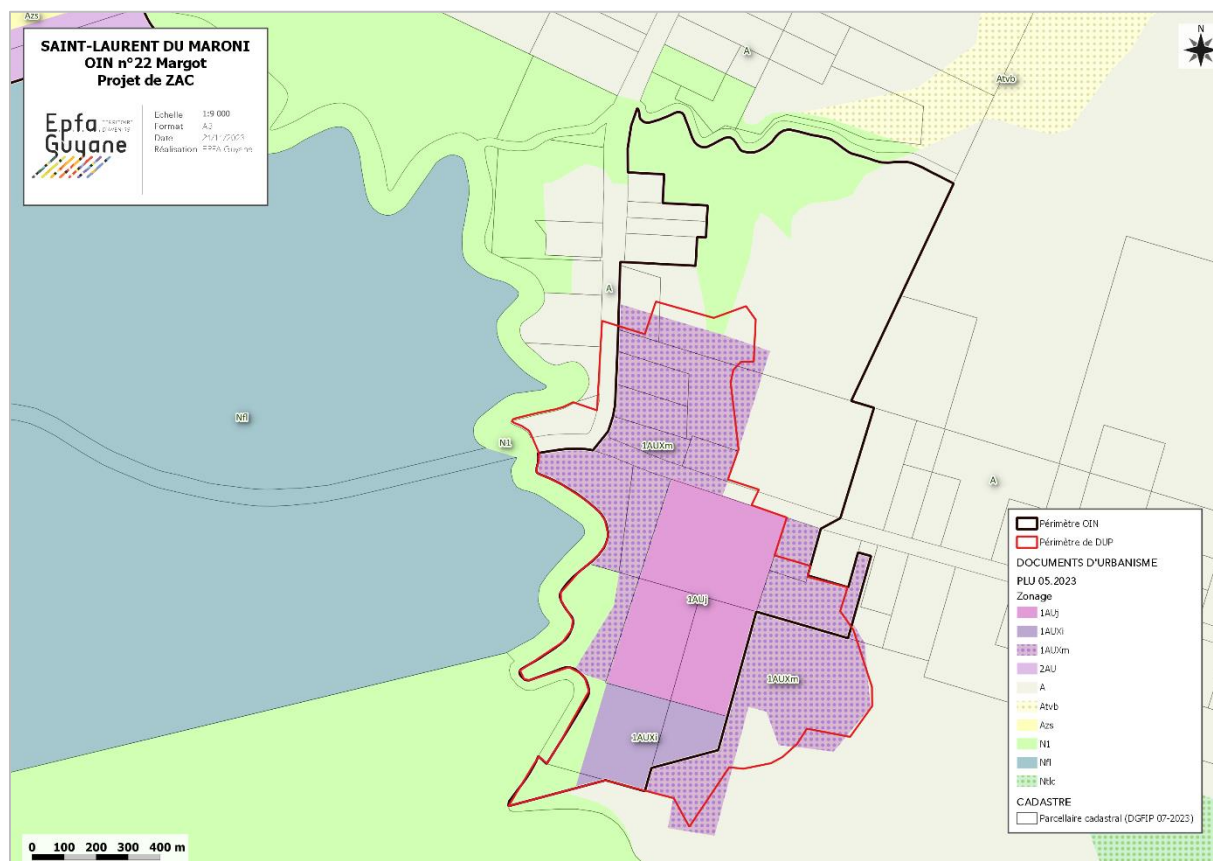
Le secteur de la ZAC Margot est entouré de zones inondables provoquant fréquemment des crues. Plus globalement, l'OIN n°22 Margot est entouré de zones concernées par des crues fréquentes.

Le secteur de la ZAC Margot n'a pas été défini comme étant un territoire à risque d'inondation et n'est pas concerné par les autres risques naturels (technologique et littoral).



## F - Au regard du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Saint-Laurent-du-Maroni

Le Plan local d'urbanisme de Saint-Laurent du Maroni approuvé en mai 2023, classe les terrains concernés par la ZAC en zone 1AUXm, en 1AUj, en 1AUXi en A et en N.



### Caractéristiques de la zone 1AUXm :

La zone 1AUXm correspond à une zone à vocation mixte artisanale et/ou commerciale.  
Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Exploitation agricole et forestière dans tous les secteurs de la zone 1AU ;
- Habitation sauf en zone 1AUh ;
- Entrepôt sauf en zone 1AUXi ;
- Les terrains de camping ;
- Les constructions et installations, y compris le stationnement et la circulation qu'elles induisent, qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou avec l'environnement ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction de nouveaux bâtiments ou avec l'aménagement paysager des espaces libres

### Caractéristiques de la zone 1AUj :

La zone 1AUj correspond à une zone située en bordure de la RN1 au niveau du carrefour Margot, destinée à accueillir des équipements judiciaires et pénitentiaires.

*Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :*

- *Exploitation agricole et forestière dans tous les secteurs de la zone 1AU ;*
- *Habitation sauf en zone 1AUh ;*
- *Entrepôt sauf en zone 1AUXi ;*
- *Les terrains de camping ;*
- *L'ouverture et l'exploitation des carrières ;*

### Caractéristiques de la zone 1AUXi :

La zone 1AUXi correspond à une zone à vocation industrielle (Sud Margot et Nord RN1)

*Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :*

- *Exploitation agricole et forestière dans tous les secteurs de la zone 1AU ;*
- *Habitation sauf en zone 1AUh ;*
- *Les terrains de camping ;*
- *Les constructions et installations, y compris le stationnement et la circulation qu'elles induisent, qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou avec l'environnement ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;*
- *L'ouverture et l'exploitation des carrières ;*

### Caractéristiques de la zone N1 :

*La zone N correspond aux secteurs naturels à protéger en raison de leur simple caractère naturel (contribuant aux réseaux d'espaces préservés), ou en raison de la qualité des sites et des milieux (richesses esthétiques, historiques, biologiques, écologiques, ...), ou de l'existence d'une exploitation forestière, de la nécessité de préserver/restaurer les ressources naturelles, ou encore de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.*

*Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :*

- *Toute construction nouvelle sauf celles à but scientifique ou d'observation ;*
- *Tout déboisement et défrichement ;*
- *Les décharges et dépôts de déchets de toute nature ;*
- *Tout remblai, exhaussement des sols et affouillements sauf ceux justifiés par les travaux d'intérêt public ;*
- *L'ouverture et l'exploitation des carrières, les extractions des matériaux, sauf autorisation sous condition fixée dans l'article N2.*
- *Les campings et dépôts de caravanes.*

### Caractéristiques de la zone A :

*La zone A correspond aux secteurs équipés ou non, protégées en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette zone comprend les secteurs principalement cultivés et les sièges d'exploitation.*

*Sont interdites les occupations et utilisation du sol suivantes :*

- *Toutes les constructions nouvelles affectées aux activités industrielles, artisanales, commerciales, sauf si elles sont nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles.*
- *Les carrières.*
- *Les décharges de toute nature.*
- *Les terrains de camping et de caravanes.*

### 3 - OBJECTIFS DE LA ZAC SOUMIS A CONCERTATION

Pour la ZAC MARGOT, le Conseil d'Administration de l'EPFAG du 26/11/2020 a retenu les objectifs suivants :

- Répondre aux besoins du territoire en termes d'activités économiques, d'équipements publics et logements ;
- Qualifier l'entrée de l'agglomération en proposant des infrastructures rayonnant à l'échelle du bassin de vie de l'Ouest Guyanais ;
- Apporter des solutions d'implantation aux activités d'intérêt général nécessaires et non présentes localement ;
- Offrir des espaces publics de qualité préservant et valorisant la richesse naturelle et paysagère du secteur : valoriser les accroches physiques avec la Crique Margot et le Domaine Forestier Permanent de la forêt des Malgaches ;
- Optimiser la gestion des ressources naturelle ;
- S'inscrire dans un processus de concertation et de gouvernance partagée ;
- Inscrire les opérations dans une démarche de qualité environnementale durable.

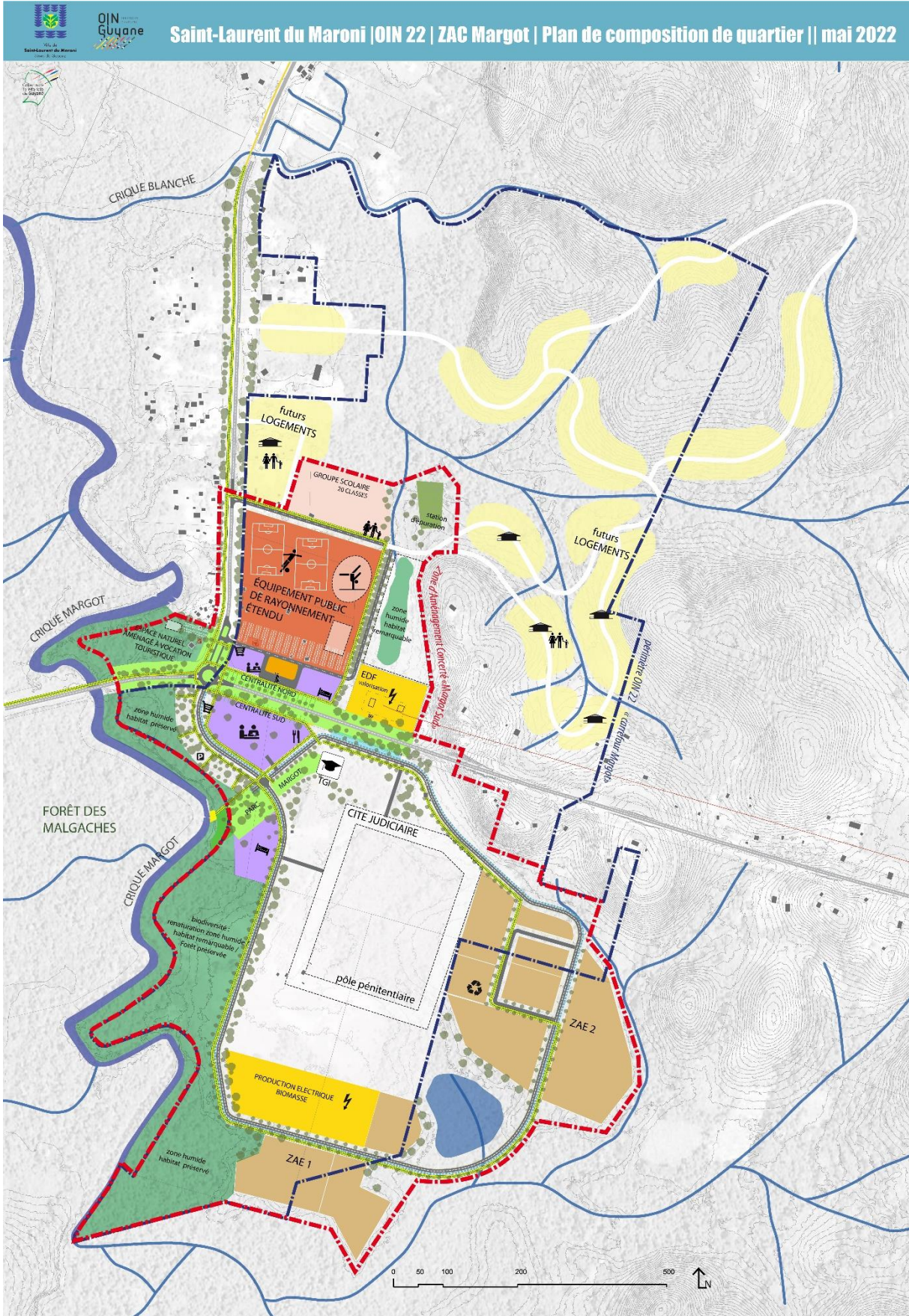
Cette délibération figure en annexe du dossier de création.

### 4 - PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

Le programme prévisionnel des constructions porte sur la réalisation de :

- La Cité du Ministère de la Justice regroupant notamment un établissement pénitentiaire de 36 000 m<sup>2</sup> de sdp et un palais de justice de 6 500 m<sup>2</sup> sdp ;
- Un équipement public de rayonnement étendu, un relais tourisme et un pôle d'échange modal sur un foncier aménagé de 75 000 m<sup>2</sup> ;
- Un groupe scolaire de 20 classes,
- Des locaux destinés à l'accueil d'activités tertiaires, pour 20 000 m<sup>2</sup> de sdp,
- Deux zones d'activités économiques dédiées l'accueil d'entreprises industrielles, artisanales ou logistique sur un foncier aménagé de 177 000 m<sup>2</sup>.





## 5 - MODALITES DE LA CONCERTATION

Pour la ZAC MARGOT, le Conseil d'Administration de l'EPFAG du 26/11/2020 a retenu les modalités de concertation suivantes :

- Sensibilisation de la population par voie de communiqué de presse locale ;
- Réunions d'échange avec les acteurs clés du projet ;
- Mise à disposition d'une plaquette d'information dans les lieux de proximité accessibles au public ;
- Organisation d'une exposition en mairie, expliquant le projet et la mise à disposition d'un registre destiné à recevoir les avis du public dans un lieu accessible au public ;
- Tenue d'une réunion publique ;
- Mise en place d'une page internet d'information sur le projet (EPFAG).

## ANNEXES

1. Délibération du Conseil d'Administration de l'Établissement Public Foncier et d'Aménagement de la Guyane.



## DELIBERATION N°2020-20-10/1

Relative à l'approbation des objectifs et modalités de la concertation en vue de la création de la Zone d'Aménagement Concerté MARGOT à Saint-Laurent du Maroni

---

Le Conseil d'administration,

Vu le décret 2016-1865 du 23 décembre 2016 portant création de l'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de la Guyane,

Vu la note de présentation annexé dans le rapport de séance,

Après en avoir délibéré lors de la présente 20<sup>ème</sup> séance du 26 Novembre 2020,

DECIDE :

Article 1 : D'engager la concertation en vue de la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) sur la Commune de Saint-Laurent du Maroni dans le quartier dit « MARGOT » avec un périmètre de concertation préalable défini dans le plan en annexe, et associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées pendant tout la durée de l'élaboration du projet.

Article 2 : D'approuver les objectifs poursuivis pour cette opération :

- Répondre aux besoins du territoire en termes d'activités économiques et d'équipements publics et de logements ;
- Qualifier l'entrée de l'agglomération en proposant des infrastructures rayonnant à l'échelle du bassin de vie de l'Ouest Guyanais ;
- Apporter des solutions d'implantation aux activités d'intérêt général nécessaires et non présentes localement ;
- Offrir des espaces publics de qualité préservant la richesse naturelle et paysagère du secteur : valoriser les accroches physiques avec la Crique Malgaches et le Domaine Forestier Permanent de la forêt des Malgaches ;
- Optimiser la gestion des ressources naturelles ;
- S'inscrire dans un processus de concertation et de gouvernance partagée ;
- Inscrire les opérations dans une démarche de qualité environnementale durable.

Article 3 : D'approuver les modalités de la concertation pour cette opération :

- Sensibilisation de la population par voie de communiqué de presse locale ;
- Réunions d'échange avec les acteurs clés du projet ;
- Mise à disposition d'une plaquette d'information dans les lieux de proximité accessibles au public ;
- Organisation d'une exposition, en mairie, expliquant le projet et la mise à disposition d'un registre destiné à recevoir les avis du public dans un lieu accessible au public ;
- Tenue d'une réunion publique ;
- Mise en place d'une page internet d'information sur le projet (EPFAG).

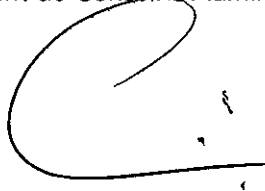
Article 4 : De participer, avec l'autorité compétente, à l'organisation de la procédure de participation du public par voie électronique conformément aux articles L. 123-19 et R. 123-46-1 du Code de l'environnement, notamment la prise en charge des frais afférents.



Article 5 : De charger le directeur de l'exécution de la présente délibération.

A Matoury le, 26 Novembre 2020

Le Président de Conseil d'Administration



Pour le préfet, le sous-préfet  
secrétaire général des services de l'État



**Paul-Marie CLAUDON**

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER ET D'AMENAGEMENT  
DE LA GUYANE

VILLE DE SAINT-LAURENT DU MARONI

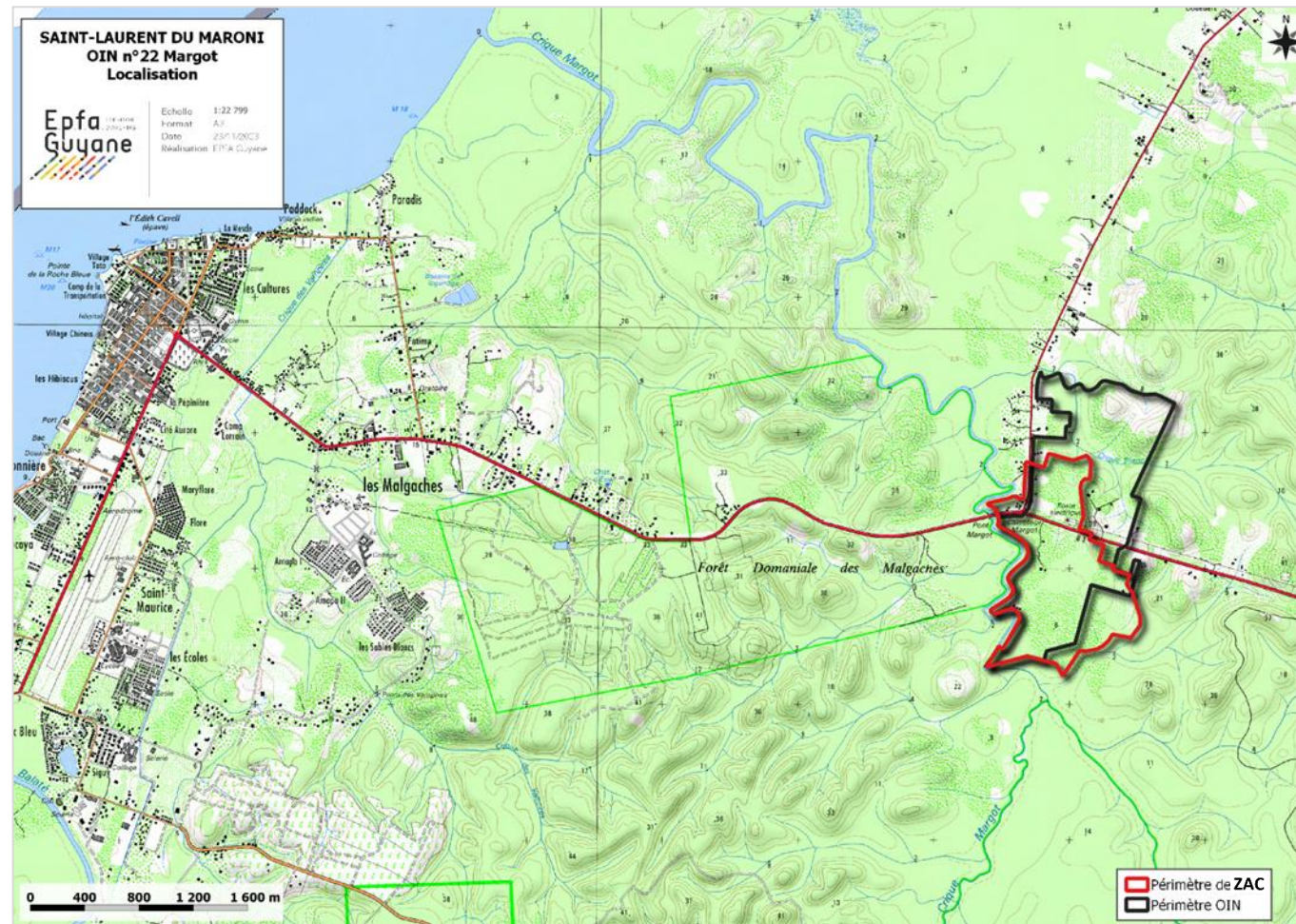
ZAC MARGOT

DOSSIER DE CREATION

PLAN DE SITUATION



DECEMBRE 2023



PLAN DE SITUATION	ZAC MARGOT COMMUNE DE SAINT-LAURENT DU MARONI	
Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de la Guyane La Fabrique Amazonienne – 14, Esplanade de la cité d'affaire – 97351 MATOURY Tél : 0594 38 77 00 – Fax : 0594 38 77 01 – contact@epfag.fr		



ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER ET D'AMENAGEMENT  
DE LA GUYANE

VILLE DE SAINT-LAURENT DU MARONI

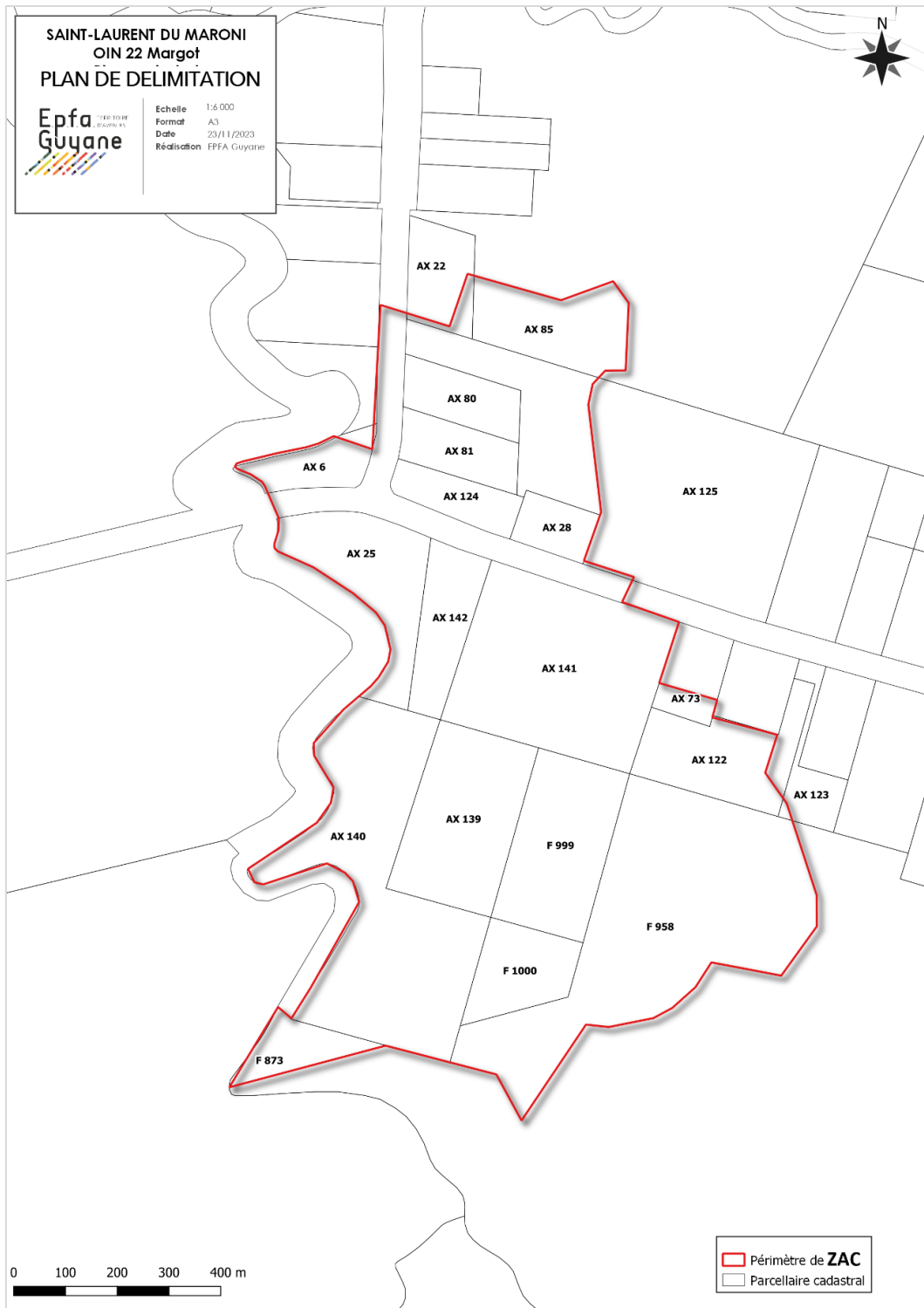
ZAC MARGOT

DOSSIER DE CREATION

PLAN DE DELIMITATION



DECEMBRE 2023



<p>PLAN DE DELIMITATION</p>	<p>ZAC MARGOT COMMUNE DE SAINT-LAURENT DU MARONI</p>	
<p>Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de la Guyane La Fabrique Amazonienne – 14, Esplanade de la cité d'affaire – 97351 MATOURY Tél : 0594 38 77 00 – Fax : 0594 38 77 01 – <a href="mailto:contact@epfag.fr">contact@epfag.fr</a></p>		

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER ET D'AMENAGEMENT  
DE LA GUYANE

VILLE DE SAINT-LAURENT DU MARONI

ZAC MARGOT

DOSSIER DE CREATION

TAXE D'AMENAGEMENT



DECEMBRE 2023



## REGIME DE LA ZONE AU REGARD DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

La part communale de la taxe d'aménagement ne sera pas exigible dans la ZAC MARGOT qui se situe dans un périmètre d'Opération d'Intérêt National (OIN), dans la mesure où l'EPFAG prendra à sa charge les voies et réseaux publics intérieurs à la zone et les espaces verts et aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des futurs habitants ou usagers de la zone, conformément aux alinéas 5 et 6 de l'article 1635 quater D du Code général des impôts :

*5° Les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres des opérations d'intérêt national prévues à l'article L. 102-12 lorsque le coût des équipements, dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat (ci-après), a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs ;*

*6° Les constructions et aménagements réalisés dans les zones d'aménagement concerté mentionnées à l'article L. 311-1 lorsque le coût des équipements publics, dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'Etat (ci-après), a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs. Cette liste peut être complétée par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale valable pour une durée minimale de trois ans.*

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER ET D'AMENAGEMENT  
DE LA GUYANE

VILLE DE SAINT-LAURENT DU MARONI

ZAC MARGOT

DOSSIER DE CREATION

BILAN DE LA CONCERTATION



DECEMBRE 2023

# SOMMAIRE

<b>1. Objet de la concertation.....</b>	<b>3</b>
1.1. La procédure de ZAC et la concertation préalable.....	3
1.2. L'aire géographique de la concertation et le contexte de la ZAC MARGOT.....	4
<b>2. La phase de préparation et de définition des modalités.....</b>	<b>6</b>
2.1. Réunions d'échanges avec les partenaires institutionnels.....	6
2.2. Les modalités de la concertation fixées dans les délibérations.....	7
2.3. Le partenariat avec l'Association Foe Ala Wi.....	7
<b>3. La phase de concertation publique.....</b>	<b>8</b>
3.1. Le dispositif d'information du public.....	8
• Elaboration d'une plaquette d'information.....	8
• Publication sur sites internet :.....	9
○ Article sur le Facebook de la Ville de Saint-Laurent du Maroni :.....	9
○ Article sur le site de la Ville de Saint-Laurent du Maroni :.....	10
○ Article sur le site de l'EPFA Guyane :.....	Erreur ! Signet non défini.
• Communiqué sur la radio locale :.....	13
3.2. Le dispositif de participation du public.....	13
3.2.1 Réunion publique.....	13
3.2.2 L'exposition permanente physique et numérique :.....	15
3.2.3 Les registres de la concertation.....	15
3.2.3 Les rencontres avec les socioprofessionnels.....	16
<b>4. Annexes.....</b>	<b>18</b>
4.1. Délibération du conseil d'administration du 26/11/2020.....	19
4.2 Les panneaux d'affichage de la concertation publique.....	21
4.3. Les registres de concertation.....	25
4.4 Le communiqué de radio sur Kam Radio.....	29



# 1. Objet de la concertation

## 1.1. La procédure de ZAC et la concertation préalable

Il est envisagé de recourir à la procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) pour mener à bien l'opération d'aménagement du secteur Margot dont les enjeux principaux concernent la qualification de l'entrée d'agglomération de Saint-Laurent du Maroni et la mise à disposition de foncier dédié à l'activité économique et aux services publics.

Une Zone d'Aménagement Concerté est une procédure d'initiative et d'utilité publique permettant d'acquérir des terrains, de les aménager puis de les céder à des utilisateurs publics ou privés, sur la base d'un aménagement cohérent et maîtrisé à l'échelle d'un territoire à enjeu.

La conception et la réalisation de la ZAC Margot sont conduites par l'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de la Guyane (EPFA Guyane), en étroite collaboration avec la ville de Saint-Laurent du Maroni. À cet effet, des comités de pilotage, de coordination et d'animation se tiennent de manière régulière.

D'autres partenaires sont également étroitement associés à cette démarche :

- La Collectivité Territoriale de Guyane (CTG), pour ses compétences en aménagement du territoire ;
- La Communauté de Communes de l'Ouest Guyanais (CCOG) : pour ses compétences de développement économique et aménagement du territoire ;
- La DGTM pour ses compétences en matière d'environnement, de police de l'eau, d'urbanisme et d'infrastructures routières.

La loi d'aménagement, votée le 18 juillet 1985, art. L311-1 à L311-8 et R311-1 à 12 du Code de l'Urbanisme, définit les procédures de création et de réalisation d'une ZAC. Le code de l'urbanisme prévoit qu'une concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées se déroule pendant toute la durée de l'élaboration du projet.

La phase de concertation doit donner l'information la plus large possible et permettre aux habitants, aux associations locales et aux autres personnes concernées, de formuler des avis et des souhaits, afin qu'ils puissent, dans la mesure du possible, être pris en compte dans la conception du projet.

Du 4 juillet au 5 août 2022, les personnes intéressées ont pu formuler leurs avis sur le registre physique mis à disposition du public au Service des Grands Projets de la ville de Saint-Laurent du Maroni, ainsi que sur le registre numérique disponible à l'adresse suivante : <https://www.democratie-active.fr/concertation-oin-22-margot/>.

Le bilan de cette concertation, objet du présent document, est ensuite établi et soumis pour approbation au Conseil d'Administration de l'EPFA Guyane et au Conseil Municipal de la Ville de Saint-Laurent du Maroni.

## 1.2. L'aire géographique de la concertation et le contexte de la ZAC MARGOT



Localisation de l'OIN Margot

Le projet MARGOT est situé sur la commune de Saint-Laurent du Maroni (47 621 habitants en 2019). Il est localisé à la croisée de la RN1 reliant Cayenne et de la RD9 menant à Mana.

Le projet Margot se trouve à l'intérieur du périmètre n°22 de l'Opération d'Intérêt National de Guyane défini dans le décret du 14 décembre 2016 représentant une superficie totale de 150 hectares.

Ce secteur représente les premières marques d'urbanisation à l'entrée de l'agglomération Saint-Laurentaise et se caractérise par la présence très marquée d'espaces naturels.

Compte tenu de sa situation et de ses potentiels, le secteur de Margot a été identifié pour répondre à des problématiques de disponibilité de foncier économique à l'échelle de la commune de Saint-Laurent du Maroni.

En 2019, les premières études de programmation de l'OIN 22 ont permis de retenir les orientations d'aménagement du secteur, présentées dans un plan guide d'aménagement. Une première intervention est identifiée. L'opération est dénommée : ZAC MARGOT.

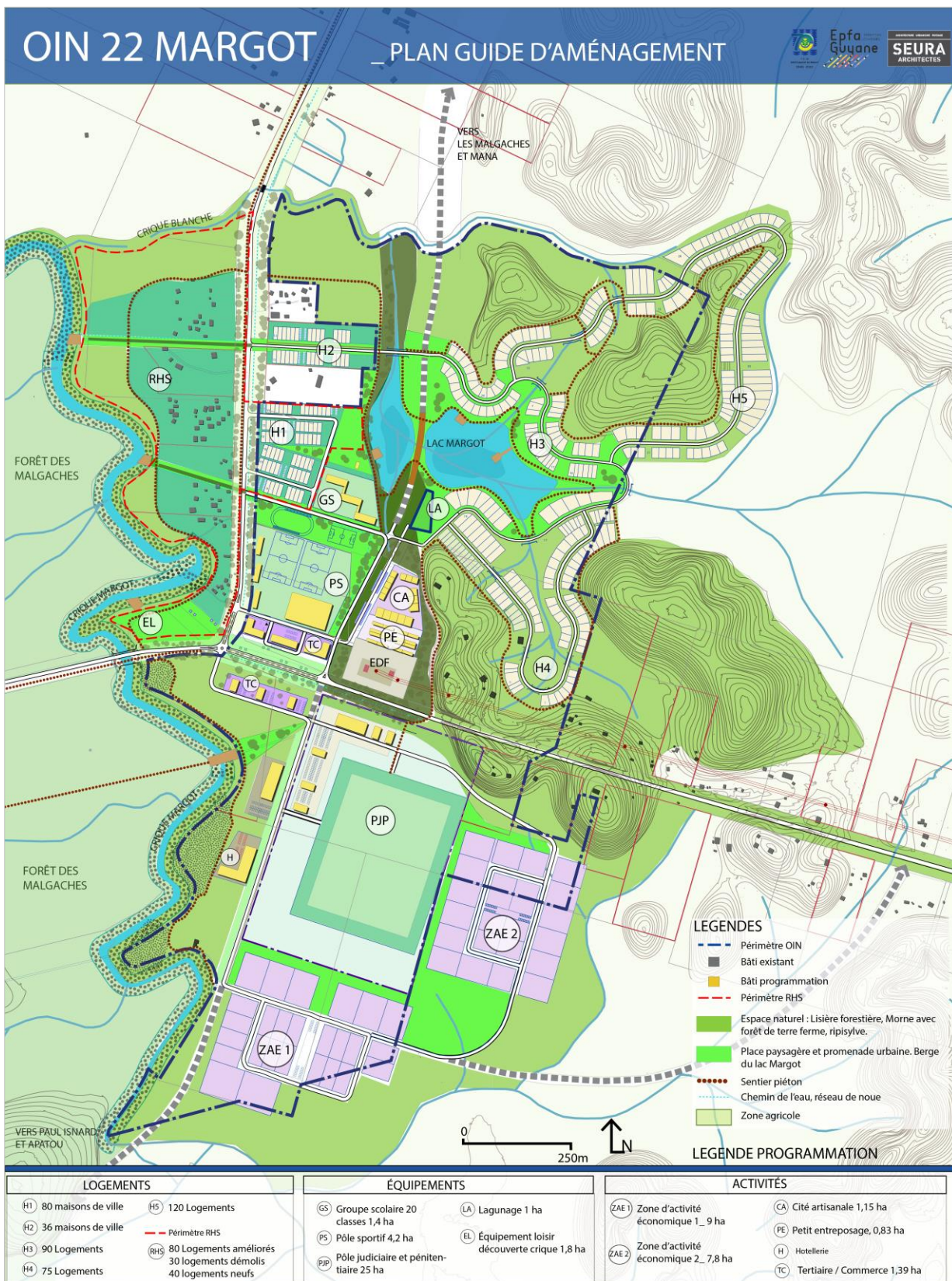
Le 26 novembre 2020, le Conseil d'Administration de l'EPFA Guyane a validé les objectifs de la ZAC comme suit :

- Répondre aux besoins du territoire en termes d'activités économiques, d'équipements publics et logements ;
- Qualifier l'entrée de l'agglomération en proposant des infrastructures rayonnant à l'échelle du bassin de vie de l'Ouest Guyanais ;
- Apporter des solutions d'implantation aux activités d'intérêt général nécessaires et non présentes localement ;
- Offrir des espaces publics de qualité préservant la richesse naturelle et paysagère du secteur : valoriser les accroches physiques avec la Crique Margot et le Domaine Forestier Permanent de la forêt des Malgaches ;
- Optimiser la gestion des ressources naturelles ;
- S'inscrire dans un processus de concertation et de gouvernance partagée ;
- Inscrire les opérations dans une démarche de qualité environnementale durable.

Pour cela le projet propose :

- 3 pôles d'équipements (un relais touristique, la Cité du Ministère de la Justice et un équipement public de rayonnement étendu),
- 2 Zones d'Activités Economiques au sud et à l'est de la future Cité Judiciaire,
- Des bureaux, commerces, restaurants et de l'hôtellerie,
- Un pôle d'échange multimodal,
- La préservation et la protection des habitats naturels remarquables.









## 2.2. Les modalités de la concertation fixées dans les délibérations

La Conseil d'Administration de l'EPAG fixe, dans sa délibération n°2020-20-10/1 du 26 novembre 2020, les modalités de concertation publique préalable à la création de la ZAC telle que le prévoit l'article L.300-2 du Code l'urbanisme :

- Sensibilisation de la population par voie de communiqué de presse locale ;
- Réunions d'échange avec les acteurs clés du projet ;
- Mise à disposition d'une plaquette d'information dans les lieux de proximité accessibles au public ;
- Organisation d'une exposition en mairie, expliquant le projet et la mise à disposition d'un registre destiné à recevoir les avis du public dans un lieu accessible au public ;
- Tenue d'une réunion publique ;
- Mise en place d'une page internet d'information sur le projet (EPFAG).

## 2.3. Le partenariat avec l'Association Foe Ala Wi

Dans le but de favoriser la participation des personnes résidentes à proximité du projet de la ZAC Margot, l'EPFA Guyane s'est rapprochée de l'association Foe Ala Wi, localisée à Margot et qui mène des actions de prévention avec le public du secteur.

Une convention de partenariat pour l'assistance aux démarches participatives en vue de la mise en œuvre du projet d'aménagement de l'OIN Margot à Saint-Laurent du Maroni, a été signée entre l'association Foe Ala Wi et l'EPFA Guyane le 23/03/2022.

Les missions confiées à l'association concernent :

- La distribution de plaquettes d'information et l'information préalable à la population (2500 dépliant) dans un périmètre défini dans la convention ;
- L'affichage de supports de communication (50 affiches) ;
- La participation et la traduction lors des permanences publiques ;
- La participation et la traduction lors de la réunion publique.



*Périmètre de distribution postale*

# 3. La phase de concertation publique

La concertation publique règlementaire s’est tenue du 4 juillet au 5 août 2022.

## 3.1. Le dispositif d’information du public

- Elaboration d’une plaquette d’information

Une plaquette d’information réalisée par la maîtrise d’œuvre et l’EPFA Guyane a été imprimée en 2 500 exemplaires puis distribuée par l’Association Foe Ala Wi dans les boîtes aux lettres des riverains du quartier Margot à partir du 30 juin 2022.

Ces supports avaient pour objectifs de présenter le projet et d’annoncer les moments forts de la concertation (exposition et réunion publique). Les coordonnées des contacts et adresses internet étaient également indiquées afin d’assurer un relais d’information.

**PROJET D'AMÉNAGEMENT QUARTIER MARGOT**  
Commune de Saint-Laurent du Maroni - Secteur OIN 22

La Mairie de Saint-Laurent du Maroni et l'EPFAG vous invitent à participer aux temps forts de la concertation du futur quartier Margot

**ÉDITO** par SOPHIE CHARLES, Maire par de Saint-Laurent du Maroni

Chères Saint-laurentaises, chers Saint-laurentais,

La construction de notre ville est un défi à relever pour faire face à notre démographie et l'Etat a décidé de mener à Saint-Laurent du Maroni l'opération d'Intérêt National (OIN) dans le but de favoriser le développement économique de l'Ouest guyanais. La Ville de Saint-Laurent du Maroni et l'Établissement Public Foncier et d'Aménagement de Guyane (EPFAG) se sont donc associés pour réaliser autour du projet de Cité judiciaire de l'Ouest guyanais porté par l'Etat la zone d'aménagement concerté « Margot sud ».

Le secteur du carrefour Margot, aujourd'hui peu urbanisé, va devenir la future entrée de ville de Saint-Laurent du Maroni. Ce nouveau quartier doit contribuer à répondre aux besoins des habitants en termes d'emplois, d'équipements, de logements et d'espaces publics dans une démarche durable et respectueuse de l'environnement.

Acteurs économiques et habitants sont mis au cœur du projet. Je convie donc chacune des personnes et des acteurs locaux intéressés à venir participer à cette opération d'importance pour l'avenir de la commune. Echanger, proposer, partager, confronter, dans un esprit de dialogue et de confiance, c'est ce qui nous permettra de concevoir ensemble les principes qui constitueront notre futur quartier Margot.

Chères concitoyennes, chers concitoyens, construisons ensemble et aujourd'hui le Saint-Laurent du Maroni de demain.

**Une croisée d'itinéraires stratégique**

Le carrefour Margot se situe à la croisée de la route Nationale 1 et du futur contournement de Saint-Laurent du Maroni. Cette position en fait une adresse stratégique pour l'implantation d'équipements et d'activités qui intéressent l'Ouest guyanais, d'Apatou à Mana. Initialement identifié pour l'accueil d'activités économiques, le site a ensuite été retenu par l'Etat pour la construction de la nouvelle Cité judiciaire de l'Ouest Guyanais. Le périmètre Margot fait aujourd'hui l'objet d'une Opération d'Intérêt National (OIN), parmi 25 autres périmètres en Guyane. Le réaménagement du carrefour existant, la construction du nouveau pôle judiciaire et pénitentiaire de l'Ouest guyanais dont le chantier devrait débuter en 2023 et la création de deux zones d'activités économiques au sud de la RN1 donnent le coup d'envoi de la transformation du quartier.

**Un quartier au service des habitants**

Le projet d'aménagement du futur quartier Margot est en cours de définition. Une première tranche, la zone d'aménagement concerté Margot sud, devrait couvrir près de 70 hectares. Urbanisation du quartier s'accompagne de l'arrivée de services urbains. Les équipements du nouveau quartier : aménageo, itinéraires piétons, éclairage, commerces, écoles, services, terrains de sport... amplifient le cadre de vie des habitants du faubourg.

Une seconde tranche au nord s'étend au delà du périmètre OIN. Elle permettra d'équiper et de restructurer l'habitat de faubourg existant le long des routes, de valoriser le cadre de vie des habitants et d'organiser le développement d'une offre nouvelle de logements à destination des actifs et des habitants du quartier et d'ailleurs...

Pour mener à bien cette opération d'aménagement dont les enjeux d'équipement dépassent très largement le périmètre du projet, la procédure retenue est la zone d'aménagement concerté. Cette procédure d'initiative et d'utilité publique permet d'acquies des terrains, de les aménager et de les équiper pour ensuite les céder à des utilisateurs publics ou privés, en assurant un aménagement cohérent et maîtrisé. Dans le cas de l'aménagement du quartier Margot, les phases de conception et de réalisation sont conduites par l'EPFAG, en étroite collaboration avec la commune de Saint-Laurent du Maroni.

---

**QUELS SONT LES OBJECTIFS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT QUARTIER MARGOT ?**

1. Qualifier l'entrée de l'agglomération en proposant des infrastructures rayonnant à l'échelle du bassin de vie de l'Ouest Guyanais;
2. Apporter des solutions d'implantation aux activités d'intérêt général nécessaires et non présentes localement;
3. Répondre aux besoins du territoire, en termes de logements et d'équipements publics;
4. S'inscrire dans un processus de concertation et de gouvernance partagée;
5. Inscrire les opérations dans une démarche de qualité environnementale durable;
6. Offrir des espaces publics de qualité préservant la richesse naturelle et paysagère du secteur : valoriser les accroches physiques avec la cirque Margot et le domaine Forestier permanent de la forêt des Malgaches;
7. Optimiser la gestion des ressources naturelles.

Le projet intègre une réelle ambition environnementale et sera engagé dans la démarche écoquartier

Margot nord, un quartier mixte associant agriculture et habitat pour l'amélioration du cadre de vie des habitants du faubourg

Margot sud, des activités économiques et équipements au service du développement de l'Ouest Guyanais

**PROJET D'AMÉNAGEMENT QUARTIER MARGOT**  
Commune de Saint-Laurent du Maroni - Secteur OIN 22

LA FABRIQUE AMAZONNIÈRE  
Siège : 14, Esplanade de la Cité d'Affaires, CS 30039, 97307 MANTOUURY CEDEX  
• www.fabriqueamazonienne.fr  
• Twitter: @fabguyane

MAIRIE DE SAINT-LAURENT DU MARONI  
5 avenue du Colonel-Chandon  
BP 80, 97309 SAINT-LAURENT DU-MARONI  
• www.saint-laurent-du-maroni.fr  
• Facebook: ville de Saint-Laurent du Maroni

OIN Guyane  
Collectivité territoriale de Guyane  
Cité et Région d'Intérêt National REPUBLIQUE FRANÇAISE  
Opération d'intérêt national

**CONCERTATION DU 04 JUILLET AU 05 AOÛT 2022**

**LES TEMPS FORTS**

**RÉUNION PUBLIQUE LE JEUDI 07 JUILLET 2022 À 17H**  
Au lieu-dit « Margot Festival »

**EXPOSITION**  
Durant toute la concertation à la Direction des Grands Projets

Permanences tous les **MERCREDIS ET VENDREDIS DE 9 H À 13 H**  
à la Direction des Grands Projets

**POUR PLUS D'INFORMATIONS**  
Scannez le QR Code  
OU  
Rendez-vous sur :  
• [www.epfag.fr](http://www.epfag.fr)  
• <https://www.democratie-active.fr/concertation-oin-22-margot/>

Plaquette d’information – SEURA & EPFA Guyane



- Publication sur internet :
  - Article sur le Facebook de la Ville de Saint-Laurent du Maroni :



**Ville de Saint-Laurent du Maroni**

5 juillet · 🌐

⋮

#Concertation publique du 4 juillet au 5 août 2022 | Projet d'aménagement du quartier "Margot"

Les habitants de Saint-Laurent du Maroni sont conviés à participer aux échanges et donner leurs avis.

- ➔ Réunion publique le jeudi 7 juillet à 17h au lieu dit "Margot festival"
- ➔ Exposition des projets d'aménagements à la Direction des Grands Projets
- ➔ Permanences les mercredis et jeudis de 9h à 13h

#slm973 #saintlaurentdumaroni

---





👍 14
1 commentaire 6 partages

- o Article sur le site de la Ville de Saint-Laurent du Maroni :

**LA MAIRIE**

**#CONCERTATION PUBLIQUE DU 4 JUILLET AU 5 AOÛT 2022 | PROJET D'AMÉNAGEMENT DU QUARTIER "MARGOT"**

**COMMUNIQUÉ**

Le 01/07/2022

**Concertation préalable**

Création de la Zone d'Aménagement Concerté « Margot »  
OIN n°22 Margot

**L'Opération d'Intérêt National (OIN) :**  
Est une grande opération d'aménagement multipartenelle visant à créer du logement, des équipements publics et de l'activité économique afin de répondre aux besoins du territoire guyanais. Pilotée par l'Établissement Public Foncier d'Aménagement de la Guyane (EPFAG), l'OIN associe les différents acteurs du territoire au sein d'une gouvernance partagée rassemblant les Collectivités, la Préfecture et les services de l'État.

**La concertation préalable à la création de la ZAC Margot aura lieu du 04 Juillet au 05 Août 2022, et comprendra :**

- **Une réunion publique :** le jeudi 07 juillet à 17h sur le site de l'Association FOE ALA WI - MARGOT FESTIVAL, au PK1 de l'Avenue JEAN GALMOT, Route Départementale 9 à Saint-Laurent du Maroni.
- **Une exposition permanente :** du 4 juillet au 5 août 2022 le projet d'aménagement sera exposé à la Direction des Grands Projets, 17 rue Felix Eboué, de 8h à 17h. Un registre de concertation sera à la disposition du public pour y inscrire des avis et des observations. Des permanences s'y dérouleront tous les mercredis et les vendredis de 9h à 13h pour répondre à vos questions.

Les habitants de Saint-Laurent du Maroni sont conviés pour participer aux échanges et donner leur avis sur le projet d'aménagement du secteur Margot.

Pour plus d'informations sur le projet d'aménagement ou pour émettre une contribution par voie numérique, veuillez-vous référer au registre dématérialisé suivant : <https://www.democratie-active.fr/concertation-oin-22-margot/>

Le Maire  
*Sophie CHARLES*  
Sophie CHARLES

**PROJET D'AMÉNAGEMENT QUARTIER MARGOT**  
Commune de Saint-Laurent du Maroni - Secteur OIN 22

**CONCERTATION**  
DU 04 JUILLET AU 05 AOÛT 2022

**RÉUNION PUBLIQUE**  
LE JEUDI 07 JUILLET 2022 À 17H

Au lieu dit « Margot Festival »

**EXPOSITION**  
Durant toute la concertation à la Direction des Grands Projets  
Permanences :  
**TOUS LES MERCREDIS ET VENDREDIS DE 8 H À 13 H**

**POUR PLUS D'INFORMATIONS**

Téléphone : 05 94 00 00 00  
ou  
Parcourrez le site : [www.epfag.fr](http://www.epfag.fr)  
+ <https://www.democratie-active.fr/concertation-oin-22-margot/>



La Mairie de Saint-Laurent du Maroni et l'EPFAG vous invitent à participer aux temps forts de la concertation du futur quartier Margot

Les habitants de Saint-Laurent du Maroni sont conviés à participer aux échanges et donner leurs avis.

- ➡ Réunion publique le jeudi 7 juillet à 17h au lieu dit "Margot festival"
- ➡ Exposition des projets d'aménagements à la Direction des Grands Projets
- ➡ Permanences les mercredis et jeudis de 9h à 13h

#slm973 #saintlaurentdumaroni

Rédigé le Mardi 5 Juillet 2022 - Service de la Communication

 [Tweet](#)

- o Article sur le site de l'EPFA Guyane :

The screenshot shows a website page for a public meeting. At the top, there is a navigation bar with the following items: LA GUYANE, QUI SOMMES NOUS, NOS ACTIONS, NOS COMMERCIALISATIONS, MARCHÉS PUBLICS. A search bar is located on the right side of the page. The main content area features a large green banner with the following text: **PROJET D'AMÉNAGEMENT QUARTIER MARGOT**, Commune de Saint-Laurent du Maroni - Secteur OIN 22. Below this, it says **CONCERTATION DU 04 JUILLET AU 05 AOÛT 2022** and **RÉUNION PUBLIQUE LE JEUDI 07 JUILLET 2022 À 17H** Au lieu dit « Margot Festival ». To the right of the banner, there is a section for **EXPOSITION** during the concertation, with permanences on **TOUS LES MERCREDIS ET VENDREDIS DE 9 H À 13 H**. On the left side of the banner, there are logos for the Ville de Saint-Laurent du Maroni, Epfa Guyane, Collectivité Territoriale de Guyane, and OIN 22. Below the banner, there is a QR code and a link to the website: <http://www.democratie-active.fr/concertation-oin-22-margot/>. At the bottom of the page, there is a footer with the text: **La Mairie de Saint-Laurent du Maroni et l'EPFAG vous invitent à participer aux temps forts de la concertation du futur quartier Margot**. The page also includes a 'Haut de page' link and a footer with the date 'Mise à jour le 29/06/2022' and contact information for EPFA Guyane.



- Communiqué de presse de l'EPFA Guyane



Établissement Public  
Foncier et d'Aménagement  
de la Guyane  
La Fabrique Amazonienne  
14, Esplanade de la cité  
d'affaire  
CS 30059  
97351 MATOURY  
[www.epfaq.fr](http://www.epfaq.fr)

**Service communication**  
Clara CLET  
Responsable de la  
communication  
0594 38 77 03  
[communication@epfag.fr](mailto:communication@epfag.fr)

**Agence Manifeste**  
Rachel BRUNELLA  
[rachel.brunella@manifeste.guyane.fr](mailto:rachel.brunella@manifeste.guyane.fr)

Port : 06 21 03 08 30  
Tél : 01 55 34 99 84



## COMMUNIQUE DE PRESSE



### RÉUNION PUBLIQUE DE CONCERTATION POUR LA CREATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ « MARGOT »

Secteur OIN n°22 Margot – Saint-Laurent du Maroni

Retour en images sur la réunion publique de concertation du projet d'aménagement Margot qui s'est déroulée ce jeudi 07 Juillet 2022 de 17h à 19h sur le terrain de football de l'Association Foe Ala Wi à Margot à Saint-Laurent du Maroni.



- Communiqué sur la radio locale :

Une campagne de communication a été lancée sur la radio local « Kam’Radio » permettant la communication au grand public :

- Un spot diffusé du 30 juin 2022 au 05 août 2022 informant de la période concertation, de la tenue des permanences et de la mise à disposition d’un registre numérique ;
- Un spot diffusé du 30 juin 2022 au 07 juillet 2022 informant de la tenue d’une réunion publique et y conviant la population Saint-Laurentaise.

### 3.2. Le dispositif de participation du public

#### 3.2.1 Réunion publique

La réunion publique a eu lieu le jeudi 07 juillet 2022 de 17h à 19h sur le terrain de football de l’Association Foe Ala Wi à Margot à Saint-Laurent du Maroni.



La réunion a débuté par une présentation détaillée par la maîtrise d’ouvrage, du projet, de ses objectifs, des orientations programmatiques et des aménagements prévus. Les échanges ont été traduits tout le long de la réunion en langue bushinengé.

La réunion publique a réuni une trentaine de personnes venues prendre connaissance du projet et partager leurs questions, craintes et avis sur le projet de ZAC.

Différents points ont été soulevés au cours de la réunion publique :

❖ La participation des habitants à l'élaboration du projet

Le Collectif Margot, association composée des habitants du quartier, rappelle qu'il a participé à plusieurs rencontres avec le sous-préfet, dont certaines avec l'EPFA Guyane, suite aux manifestations en opposition à la création de la Cité du Ministère de la Justice prévue à l'intérieure de la ZAC Margot. Il regrette que leurs propositions n'aient pas été prises en compte dans l'élaboration du projet.

La maîtrise d'ouvrage précise que le projet d'aménagement présenté ce jour, n'est pas définitif et que la concertation est l'occasion de recueillir les avis de chacun afin d'ajuster le projet présenté.

❖ Attribution des parcelles économiques

Les parcelles économiques seront commercialisées à des porteurs de projet sur la base de critères préalablement définis et, parfois, avec un jury d'attribution.

Pour des raisons de libre concurrence et d'équité, il n'est pas possible de limiter la vente de foncier à des porteurs de projet originaires du quartier Margot ou de Saint-Laurent du Maroni.

❖ Prise en compte des quartiers/logements existants dans la nouvelle opération.

L'intervention sur les logements existants et le devenir des habitants a fait l'objet de plusieurs questions et représente une préoccupation importante des personnes présentes.

L'EPFA Guyane a rappelé que le présent projet (au sud) ne concernait pas le secteur habité, mais qu'un projet était à l'étude. À ce jour, les documents d'urbanisme en vigueur : le Schéma d'Aménagement Régional et le Plan Local d'Urbanisme ; ne permettent pas le développement d'une urbanisation dédiée à l'habitat.

Il est rappelé que les terrains situés à l'Est de la RD9 sont situés en dehors du périmètre de l'OIN et que la programmation préconisait, au moment du plan guide, une opération de restructuration foncière.

La Ville de Saint-Laurent du Maroni prévoit l'extension du réseau d'eau potable pour desservir le projet de la ZAC Margot et les futurs besoins liés au développement du secteur.

❖ Attribution des parcelles destinées aux logements

Le projet de ZAC Margot – partie sud su secteur OIN Margot- ne prévoit pas la construction de logement.

Dans le cas de l'opération dédiée à l'habitat, à venir, les parcelles destinées aux logements (lots libres) ne seront pas uniquement réservées aux habitants actuels du quartier, mais commercialisées à des porteurs de projet sur la base de critères préalablement définis.



### 3.2.2 L'exposition permanente physique et numérique :

Une exposition permanente, composée de quatre panneaux, au format A0, relatant le contexte, les enjeux, les orientations, la programmation et le projet détaillé de la ZAC Margot, a été mise en place pendant 1 mois, soit du 4 juillet au 5 août 2022.



Cette exposition s'est tenue physiquement dans la salle de réunion de la Direction des Grands Projets de la Ville de Saint-Laurent du Maroni, en accès libre. Neuf permanences ont été assurées par les membres de l'EPFA Guyane les mercredis et vendredis matin de 9h à 13h tout au long de la période de concertation.

Elle s'est également tenue de manière numérique sur le site <https://www.democratie-active.fr/concertation-oin-22-margot/> accessible via un QR Code présent sur l'ensemble des supports de communication et rappelé dans les communiqués de presses, les spots radio et les posts sur les réseaux sociaux.

### 3.2.3 Les registres de la concertation

Deux registres ont été mis à disposition du public tout le long de la concertation.

Le premier était un registre physique disponible à la Direction des Grands Projets lors des permanences de l'EPFA Guyane. Le second était un registre numérique accessible via un QR code à scanner sur les plaquettes, les panneaux et les affiches et permettant l'accès un site permettant de :

- Télécharger les supports de la concertation,
- Connaître les temps forts de la concertation,
- Ecrire un avis, une observation sur le projet d'aménagement.

Quatre observations ont été comptabilisées sur ces registres (2 sur le registre physique et 2 sur le registre numérique) portant très majoritairement sur :

- ❖ Craintes sur le devenir du quartier Margot et des habitants du long de la RD9

Les habitations situées à gauche de la RD9 en provenance de Saint-Laurent du Maroni, ne seront pas détruites et les habitants ne seront pas déplacés. Dans le long terme, ces terrains seront concernés par une opération de restructuration (définition des tailles et formes des parcelles).

- ❖ Amélioration des conditions de vie (accès à l'eau potable, éclairage public, etc.) des habitants du quartier Margot (le long de la RD9)

Ces éléments sont pris en compte dans l'OIN.

Le raccordement à l'eau potable est prévu par la Ville de Saint-Laurent du Maroni, maître d'ouvrage sur cette mission.

L'éclairage d'une partie de la RD9 est intégré à l'aménagement de la ZAC Margot et l'aménagement du futur Carrefour Giratoire Margot.

### **3.2.3 Les rencontres avec les socioprofessionnels**

Le 27 juillet et le 2 août 2022, se sont tenues deux réunions à destination des socioprofessionnels à la Chambre de Commerces et d'Industrie de Guyane à Saint-Laurent du Maroni. Elles ont rassemblé une quinzaine d'entrepreneurs et de porteurs de projet et ont permis d'aborder différents sujets tels que :

- ❖ Les temporalités du projet

Pour la plupart des porteurs de projet, les temporalités du projet et la disponibilité des parcelles notamment sur la ZAC Margot, sont trop éloignées. La disponibilité foncière étant rare dans la commune, nombre d'entre eux recherchent des terrains leur permettant de développer leur activité à court terme.

- ❖ Les critères d'attribution des parcelles et le coût du foncier

Le foncier est évalué, aujourd'hui, entre 90 et 120 € le m<sup>2</sup>. Ces prix seront évalués à nouveau au fur et à mesure que les missions avanceront. Ces prix paraissent, pour l'instant, très élevés pour les porteurs de projet.

Les parcelles économiques seront attribuées selon des critères qui ne sont, pour l'instant, pas définis. À la demande des porteurs de projet présents aux réunions ayant exprimé la crainte de ne voir que des porteurs de projet extérieurs à la commune s'installer dans la ZAC Margot, la maîtrise d'ouvrage étudiera la possibilité d'ajout d'un critère de connaissance du territoire sur lequel se situe le projet d'aménagement. Cela pourrait permettre de cibler des entreprises Saint-Laurentaises.

- ❖ La possible concurrence entre le centre-ville de Saint-Laurent du Maroni et la ZAC Margot en nouvelle entrée d'agglomération

Le projet d'aménagement présenté durant la concertation et les actions entrepris par la Ville de Saint-Laurent du Maroni, notamment Action Cœur de Ville, sont deux projets ayant des ambitions différentes. La ZAC Margot a pour but de qualifier l'entrée de l'agglomération Saint-Laurentaise et les Zones d'Activités Economiques sont tout d'abord destinées à de l'activité industrielle nécessitant de foncier souvent important. Ce type d'activités ne pourrait pas s'installer en centre-ville. Action Cœur de Ville permettrait de redynamiser le centre-ville de la commune en termes d'offre d'habitat mais également en termes d'activités économiques et commerciales.

- ❖ Cohérence entre la programmation des projets et besoins réels

La ZAC Margot permet de répondre à de réels besoins en termes de foncier économique dans la commune de Saint-Laurent du Maroni. Parmi les professionnels présents, nombreux sont ceux qui souhaiteraient étendre leur activité mais n'ont pas la possibilité de le faire car les parcelles exploitées à ce jour, ne proposent pas de surface suffisante.



## 4. Annexes

---


4.1 Délibération du Conseil d'Administration

4.2 Les panneaux d'affichage pour l'exposition permanente

4.3 Les registres de concertation : physiques et numériques

4.4 Communiqué radio diffusé sur Kam Radio.

## 4.1. Délibération du conseil d'administration du 26/11/2020



Délibérations CA20 du 26/11/2020

### DELIBERATION N°2020-20-10/1

Relative à l'approbation des objectifs et modalités de la concertation en vue de la création de la Zone d'Aménagement Concerté MARGOT à Saint-Laurent du Maroni

---

Le Conseil d'administration,

Vu le décret 2016-1865 du 23 décembre 2016 portant création de l'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de la Guyane,

Vu la note de présentation annexé dans le rapport de séance,

Après en avoir délibéré lors de la présente 20<sup>ème</sup> séance du 26 Novembre 2020,

**DECIDE :**

**Article 1 :** D'engager la concertation en vue de la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) sur la Commune de Saint-Laurent du Maroni dans le quartier dit « MARGOT » avec un périmètre de concertation préalable défini dans le plan en annexe, et associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées pendant tout la durée de l'élaboration du projet.

**Article 2 :** D'approuver les objectifs poursuivis pour cette opération :

- Répondre aux besoins du territoire en termes d'activités économiques et d'équipements publics et de logements ;
- Qualifier l'entrée de l'agglomération en proposant des infrastructures rayonnant à l'échelle du bassin de vie de l'Ouest Guyanais ;
- Apporter des solutions d'implantation aux activités d'intérêt général nécessaires et non présentes localement ;
- Offrir des espaces publics de qualité préservant la richesse naturelle et paysagère du secteur : valoriser les accroches physiques avec la Crique Malgaches et le Domaine Forestier Permanent de la forêt des Malgaches ;
- Optimiser la gestion des ressources naturelles ;
- S'inscrire dans un processus de concertation et de gouvernance partagée ;
- Inscrire les opérations dans une démarche de qualité environnementale durable.

**Article 3 :** D'approuver les modalités de la concertation pour cette opération :

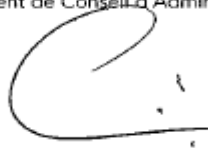
- Sensibilisation de la population par voie de communiqué de presse locale ;
- Réunions d'échange avec les acteurs clés du projet ;
- Mise à disposition d'une plaquette d'information dans les lieux de proximité accessibles au public ;
- Organisation d'une exposition, en mairie, expliquant le projet et la mise à disposition d'un registre destiné à recevoir les avis du public dans un lieu accessible au public ;
- Tenue d'une réunion publique ;
- Mise en place d'une page internet d'information sur le projet (EPFAG).

**Article 4 :** De participer, avec l'autorité compétente, à l'organisation de la procédure de participation du public par voie électronique conformément aux articles L. 123-19 et R. 123-46-1 du Code de l'environnement, notamment la prise en charge des frais afférents.


Article 5 : De charger le directeur de l'exécution de la présente délibération.

A Matoury le, 26 Novembre 2020

Le Président de Conseil d'Administration



Pour le préfet, le sous-préfet  
secrétaire général des services de l'État



Paul-Marie CLAUDON



## 4.2 Les panneaux d'affichage de la concertation publique

1

# PROJET D'AMÉNAGEMENT

# QUARTIER MARGOT

Commune de Saint-Laurent du Maroni - Secteur OIN 22





### UNE OPÉRATION D'INTÉRÊT NATIONAL

Situé à 7 km du centre ville, le secteur Margot est identifié dans la stratégie de développement régional pour l'accueil d'activités économiques. Le site a ensuite été retenu par l'Etat pour la construction de la nouvelle Cité judiciaire de l'Ouest Guyanais.

Le périmètre Margot fait aujourd'hui l'objet d'une Opération d'Intérêt National (OIN), parmi 23 autres périmètres en Guyane et 2 autres à Saint-Laurent du Maroni.

Le projet de Quartier Margot est le produit d'un travail multi-partenarial (Etat, Ville, EPFAG, APU etc.), avec l'ambition de relever les grands défis de développement du territoire (en termes d'économie, d'équipements, de transport, de logements, etc.).

La programmation d'activités économiques, d'équipements et de nouveaux logements compose avec l'inondabilité de la plaine et les reliefs collinaires pour y inscrire l'armature et les diverses fonctions du futur quartier.

### UNE RÉFLEXION MULTISCALEAIRE

Sa situation à la croisée de la route Nationale 1 et de la RD9, au débouché du contournement projeté vers le sud en fait un périmètre absolument stratégique pour implanter les programmes d'activités économiques et d'équipements qui intéressent le développement de l'Ouest guyanais, d'Apetou à Mana.

À court terme, le réaménagement du carrefour existant pour sécuriser les échanges et amorcer le contournement, la construction du nouveau pôle judiciaire et pénitentiaire dont le chantier devrait débuter en 2023, et l'ouverture de deux zones d'activités économiques au sud de la RN1 vont donner le coup d'envoi de la transformation du secteur Margot. Une seconde phase d'aménagement prévoit l'amélioration du cadre de vie et le renforcement de l'offre d'habitat.



### UNE CROISÉE STRATÉGIQUE

La réflexion sur le quartier Margot a débuté à l'échelle du périmètre OIN (145 ha). Mais elle s'est vite élargie pour prendre en compte à la fois une situation privilégiée de carrefour d'entrée dans la future métropole de l'ouest guyanais et également celle de future centralité dans un faubourg habité pré-existant. Le Plan Guide d'aménagement propose une vision d'un avenir possible sur le long terme (cf. planches n°2 et 3). Document évolutif, il sera adapté et mis à jour au fur et à mesure des réflexions à venir.

Pour des raisons d'opérationnalité et de phasage, les études se concentrent aujourd'hui sur la partie sud du quartier pour assurer à court terme la desserte des activités et équipements projetés sur le secteur (cf. planche n°4).



# 2 PROJET D'AMÉNAGEMENT




# QUARTIER MARGOT

Commune de Saint-Laurent du Maroni - Secteur OIN 22

## DU FAUBOURG AU QUARTIER DANS LA VILLE ARCHIPEL

**1** le projet d'aménagement s'inscrit dans un paysage anthropisé et contraint : la crique Margot, sa plaine inondable et l'horizon de Saint Laurent découverts depuis le relief collinaire et à la croisée de routes à grande circulation, un faubourg habité, spontané, périurbain et agricole.



**2** l'arrivée sur la crique Margot marque l'entrée de Saint Laurent par la route et donne le signal d'une conduite pacifiée respectueuse de tous les modes de déplacements



**3** l'urbanisation s'accompagne de l'arrivée de nouveaux services urbains pour les habitants : amenée d'eau, itinéraires piétonniers et cyclables sécurisés, éclairage, commerces, école, terrains de sport... améliorent le cadre de vie des habitants du faubourg.

## PLAN GUIDE POUR L'AMÉNAGEMENT DE L'OIN MARGOT



### LES ÉTAPES



1er temps : aménager sécuriser les échanges, apaiser la circulation et aménager le carrefour pour desservir au sud la Cité Judiciaire et les Zones d'Activités Économiques



2ème temps : équiper installer autour du carrefour une centralité d'équipements et de services aux actifs et aux habitants avec l'aménagement d'une aire d'échange bus / taxi / autopartage, d'un Pôle sportif d'intérêt régional, de commerces et de services, d'un point d'information touristique...



3ème temps : habiter équiper et restructurer l'habitat existant, valoriser le cadre de vie des habitants et organiser le développement d'une offre nouvelle de logements à destination des actifs et des habitants du quartier et d'ailleurs...



# 3 PROJET D'AMÉNAGEMENT



# QUARTIER MARGOT

Commune de Saint-Laurent du Maroni - Secteur OIN 22

## QUELS SONT LES OBJECTIFS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT MARGOT ?

1. Qualifier l'entrée de l'agglomération en proposant des infrastructures rayonnant à l'échelle du bassin de vie de l'Ouest Guyanais ;
2. Apporter des solutions d'implantation aux activités d'intérêt général nécessaires et non présentes localement ;
3. Répondre aux besoins du territoire, en termes de logements et d'équipements publics ;
4. S'inscrire dans un processus de concertation et de gouvernance partagée ;
5. Inscrire les opérations dans un démarche de qualité environnementale durable.
6. Offrir des espaces publics de qualité préservant la richesse naturelle et paysagère du secteur : valoriser les accroches physiques avec la crique Margot et le domaine forestier permanent de la forêt des Malgaches ;
7. Optimiser la gestion des ressources naturelles.

## UNE PROGRAMMATION MIXTE POUR UNE VILLE ÉQUATORIALE GUYANAISE DURABLE



UNE NOUVELLE PORTE D'ENTRÉE EN VILLE  
CENTRALITÉ DE COMMERCE-SERVICES

3 PÔLES D'ÉQUIPEMENTS  
ÉQUIPEMENT PUBLIC DE RAYONNEMENT ÉTENDU,  
CITÉ DU MINISTÈRE DE LA JUSTICE  
ET RELAIS TOURISTIQUE

DEUX ZAE DIVERSIFIÉES POUR  
ACCUEILLIR LES ACTIVITÉS NÉCESSAIRES À  
AMORCER L'ÉCONOMIE DE L'OUEST GUYANAIS

AMÉLIORATION DE L'HABITAT DU FAUBOURG  
(RACCORDEMENT AUX GRANDS RÉSEAUX)

ALLOTISSEMENT POUR 450 LOGEMENTS  
(MAISONS DE VILLE ET LOTS LIBRES)

BIODIVERSITÉ : ÉVITEMENT ET PROTECTION  
DES HABITATS NATURELS REMARQUABLES  
(ZONES HUMIDES, CRIQUE MARGOT, MORNE...)

GESTION HYDRAULIQUE  
UN RÉSEAU DE NOUES ET DE BASSINS TAMPONS  
POUR DRAINER ET GÉRER LE RISQUE D'INONDATION



# 4 PROJET D'AMÉNAGEMENT






# QUARTIER MARGOT

Commune de Saint-Laurent du Maroni - Secteur OIN 22

PROJET D'AMÉNAGEMENT ZAC MARGOT (SUD) À L'HORIZON 2030



PRÈS DE 50 HA DÉDIÉS AUX ÉQUIPEMENTS ET AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

- SCOLAIRE
- TRANSPORTS
- COMMERCES ET SERVICES BUREAUX
- PME - TPE
- FILIERE BOIS
- EQUIPEMENT PUBLIC À RAYONNEMENT ÉTENDU
- TOURISME
- CITÉ JUDICIAIRE
- ENERGIE
- UTILITÉ PUBLIQUE
- CONSTRUCTION ET BTP

POUR PLUS D'INFORMATIONS

Scannez le QR Code



OU

Rendez-vous sur

• [www.epfag.fr](http://www.epfag.fr)

• <https://www.democratie-active.fr/concertation-oin-22-margot/>

DES ESPACES PUBLICS AGRÉABLES À VIVRE EN MILIEU ÉQUATORIAL

Le projet intègre une forte ambition environnementale et sera engagé dans la démarche ECOQUARTIER



Le parc Margot, sentier forestier, un ponton carbet sur la rivière, espace de repos, de contemplation, de baignade.



## 4.3. Les registres de concertation

Nom: Monsieur ANBOCA Michel.

Date: 20/07/2022 à 10h30.

CONTRIBUTION: Monsieur ANBOCA habite depuis les années 1970 à proximité du Carrefour Margot. Il s'inquiète sur le devenir de sa situation. Il a peur d'être expulsé dans le cadre du projet. L'occupation est située en limite du projet ZAC Margot au nord de l'espace à vocation touristique.

Il souhaite que ce projet améliore immédiatement son quotidien et celui du Quartier Voisinage: créer des bornes collectives pour l'accès à l'eau potable, l'éclairage sur la route pour sécuriser les piétons

✍

il faudra aussi des ralentisseurs



Juliani Charbonnier. - 05/08/2022 à 12h30.

Porteur de projet dans l'agroalimentaire.  
A fait une demande de foncier en 2020 sur Margot  
L'interlocuteur: M. De Fato.  
Mme Charbonnier souhaiterait savoir si son dossier a été  
conservé dans notre base de données et serait intéressée  
pour le foncier économique pour y installer son activité.

### Export des observations de l'enquête publique du 24/08/2022 15:23

---

**Observation n° 1 du 7 juillet 2022 - 20:21**

**Favorable**

**Auteur : Francley Ilionord**

Il y aura t-il des parcelle de terrain pour particulier dans ce projet comme cela a été fait à soûla.  
Pour permettre à ceux qui le veulent de construire leur maison

---

**Observation n° 2 du 27 juillet 2022 - 15:08**

**Favorable**

**Auteur : MADELEINE AKATIA Organisation : AKATIA MADELEINE**

je pense que c'est un projet qui permettra le bon développement de commune de saint laurent du maroni

## 4.4 Le communiqué de radio sur Kam Radio



OIN 22 : MARGOT / OIN 24 : VAMPIRES

Organisation de la concertation préalable

Communiqués Radio à diffuser via KAM-RADIO

A Saint Laurent du Maroni, le 29/06/2022

### A - SECTEUR MARGOT

#### 1 - Période de concertation (à diffuser du jeudi 30/06/2022 au vendredi 05/08/2022)

La Préfecture de Guyane, la Collectivité Territoriale de Guyane, la Ville de Saint Laurent du Maroni et l'Etablissement Public Foncier d'Aménagement de la Guyane informent la population que se tiendra, du lundi 4 juillet 2022 au vendredi 5 août 2022, la concertation préalable à la réalisation du projet de Zone d'Aménagement Concertée MARGOT prévue sur le secteur OIN 22 : MARGOT à Saint Laurent du Maroni.

De manière à informer et recueillir l'avis de la population sur les enjeux, les objectifs et la programmation envisagée sur l'opération projetée, une exposition permanente est organisée pendant toute la durée de la concertation à l'accueil du service de la Direction des Grands Projets de la ville de Saint Laurent du Maroni, située Avenue Felix Eboué.

Une permanence des services l'Etablissement Public Foncier d'Aménagement de la Guyane se tiendra tous les mercredis et les vendredis au service des Grands Projets, de 9h00 à 13h00 pendant toute la durée de cette concertation.

Les avis du public sont à déposer sur le registre papier mis à disposition au Service des Grands Projets ou sur le registre numérique accessible sur le site internet dédié via le lien :

<https://www.democratie-active.fr/concertation-oin-22-margot/>

Toutes les informations relatives à cette concertation sont aussi disponibles sur le site internet de la ville de Saint Laurent du Maroni et de l'Etablissement Public Foncier d'Aménagement, EPFA Guyane.

#### 2 - Réunion publique (à diffuser du jeudi 30/06/2022 au jeudi 07/07/2022)

La Préfecture de Guyane, la Collectivité Territoriale de Guyane, la Ville de Saint Laurent du Maroni et l'Etablissement Public Foncier d'Aménagement de la Guyane informent la population que, dans le cadre de la concertation préalable à la réalisation du projet de Zone d'Aménagement Concertée MARGOT prévue sur le secteur OIN 22 : MARGOT à Saint Laurent du Maroni, une réunion publique d'information se tiendra à partir de 17h00, le jeudi 07/07/2022, sur le site de l'association FOE ALA WI – MARGOT FESTIVAL au PK1 de l'avenue JEAN GALMOT, route départementale 9, au lieu-dit MARGOT à Saint Laurent du Maroni.

Cette réunion publique a pour objet d'informer et recueillir l'avis de la population sur les enjeux, les objectifs et la programmation envisagée sur l'opération projetée.

Toutes les personnes intéressées sont invitées à y participer.