DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MANA

Secteur TERRE ROUGE

1-NOTE DE PRESENTATION ET INTERET GENERAL

Révision générale N°1 du PLU prescrite : 10 août 2017
Révision générale N°1 du PLU approuvée : 1er juillet 2022
Mise à jour N°1 par arrêté : 10 avril 2024
Modification simplifiée N°1 approuvée : 29 novembre 2024
Modification de Droit Commun N°1 approuvée : 07 mars 2025
Déclaration de projet valant mise en compatibilité N°1 approuvée : 26 septembre 2025
Déclaration de projet valant mise en compatibilité N°2 approuvée : 05 décembre 2025

MISE EN COMPATIBILITE N°2 DU PLU

	PRESCRIPTION : 29/11/2024		
Date Examen conjoint PPA	**Date Enquête Publique**		**Date d'approbation**
26/06/2025	**Du 01/09/2025**	**Au 30/09/2025**	**05/12/2025**

Table des matières

1-NOTE DE PRESENTATION ET INTERET GENERAL 1
1. PREAMBULE 5
2. RAPPELS 9
3. LE PORTEUR DE PROJET 19
4.PRESENTATION DU CONTEXTE COMMUNAL 20
4.1. Les données 20
5. LE PROJET 30
5.1 Le plan masse du projet 32
6. JUSTIFICATIONS DU CHOIX DU SITE 37
7. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 42
7.1Géomorphologie 42
7.2 Ressource en eau 47
7.3 Milieu naturel et biodiversité 54
7.4 Risques naturels et technologiques 74
7.5 Nuisances et pollutions 79
7.6 Energie et climat 83
7.7 Paysage et patrimoine 88
7.8 Synthèse des enjeux environnementaux 92
8. L'INTERET GENERAL DU PROJET 95
8.1 Un projet qui répond aux besoins en logements 95
8.2 Un projet compatible avec les composantes environnementales du site 98

8.3 Un projet d'intérêt général 98
9. COMPATIBILITE DES PROJETS AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR 99
9.1 Compatibilité du projet avec le SAR DE GUYANE 99
10. Annexes 109
10.1 Diagnostic écologique réalisé par AGE-Décembre 2024 et complété en avril 2025 par les inventaires « Saison des pluies ». 109

1. PREAMBULE

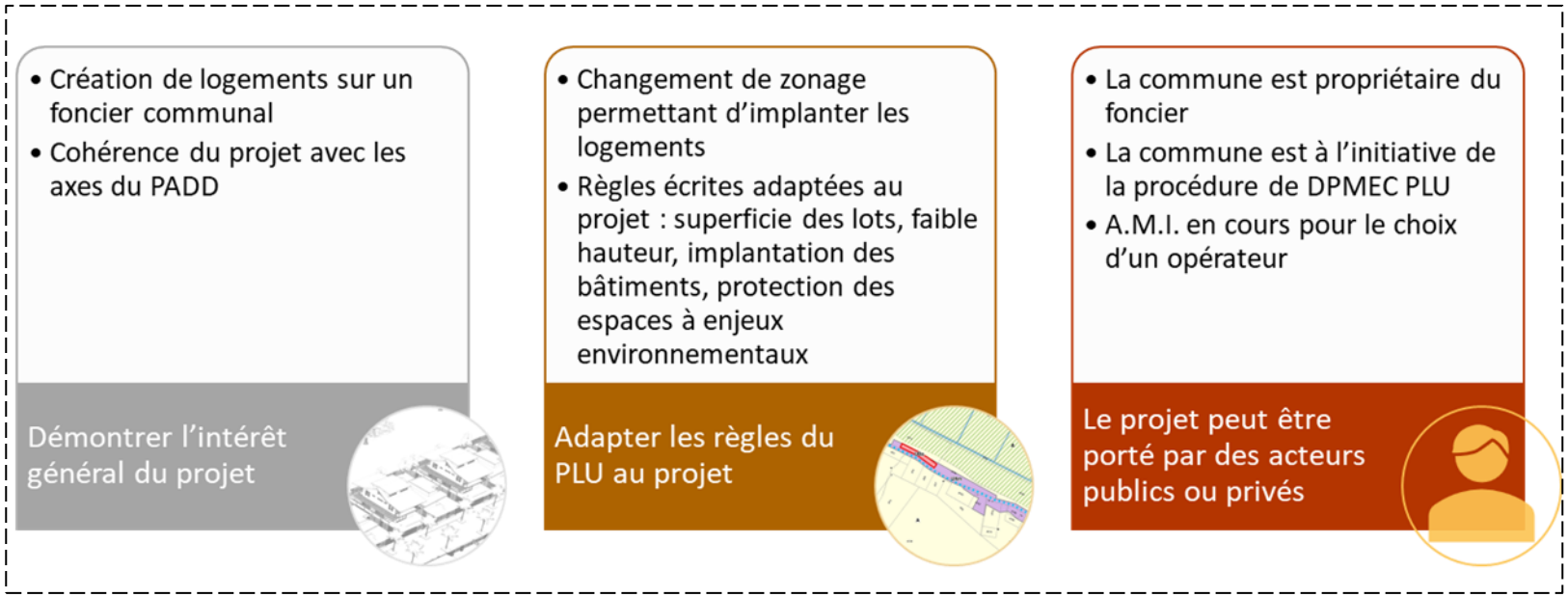
Le présent dossier concerne la procédure de Déclaration de projet valant mise en compatibilité N°2 du PLU de Mana, engagée par la commune de Mana pour la réalisation d'une opération de logements sur le secteur de Terre Rouge. L'emprise du projet de 3,41 ha fait partie d'une propriété communale de 8 ha.

La commune de Mana a décidé de procéder aux adaptations de son Plan Local d'Urbanisme afin de permettre la mise en œuvre de ce projet en ayant recours à la procédure de la déclaration de projet prévue à l'**article L.300-6 du Code de l'Urbanisme**, par délibération en date du 29 novembre 2024.

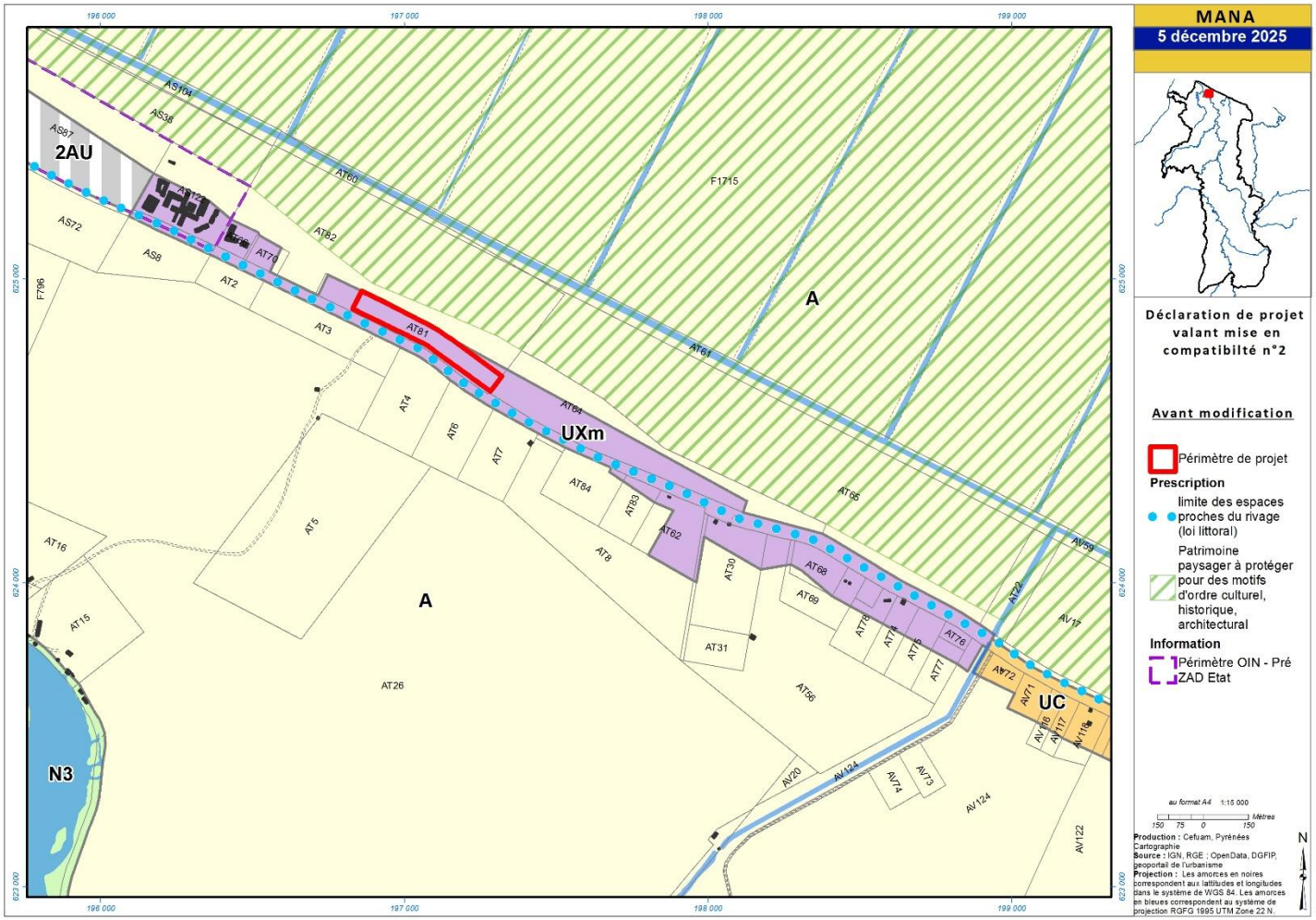
Le site concerné est classé en zone UXm dédiée aux activités économiques dans le PLU en vigueur.

L'objectif de la présente procédure a donc pour objectif d'adapter les dispositions règlementaires et graphiques du PLU en vigueur pour permettre la réalisation de cette opération de logements qui se situera à proximité du SDIS, de la piscine municipale et du collège.

LA PROCEDURE D'EVOLUTION DU PLU PAR DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU



Le présent dossier soumis pour avis aux PPA et mis à l'enquête publique, a été complété par l'inventaire « Saison des pluies » préconisé par la MRAE. L'état initial de l'environnement « toutes saisons » est intégré dans les annexes du dossier de DPMEC N°2 du PLU de Mana.



Localisation du secteur de projet dans le PLU approuvé

Le **Projet D'aménagement et de Développement Durables** du PLU en vigueur définit 4 objectifs :

- Un projet d'aménagement à 3 dimensions :
  - Économique et sociale
  - Écologique et humaine
  - Environnementale et durable

- Une démarche autour de 4 objectifs :
  - Développer l'économie et augmenter le taux d'emplois
  - Organiser l'armature territoriale de Mana future ville moyenne
  - Révéler un cadre de vie de grande qualité
  - Accompagner le changement climatique

➔ Le projet habitat sur le secteur Terre Rouge est en cohérence avec le PADD et notamment le renforcement de l'urbanisation sur les axes majeurs de la commune dont la route départementale 8. Le présent projet participe à renforcer l'armature territoriale existante. Le PADD est donc inchangé dans le cadre de la présente procédure.

La commune de Mana a donc décidé de procéder aux adaptations de son Plan Local d'Urbanisme afin de permettre la mise en œuvre de ce projet en ayant recours à la procédure de la déclaration de projet prévue à l'**article L.300-6 du Code de l'Urbanisme**, par délibération en date du 29 novembre 2024.

2. RAPPELS

1. LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

Les différentes étapes de la **procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme** de Mana sont détaillées ci-dessous :

- Lancement de la procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil Municipal de la Commune de Mana en date du 29 novembre 2024.
- **Examen conjoint** du projet par les Personnes Publiques Associées. Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier d'enquête publique.
- **Enquête publique**, organisée selon les dispositions du Code de l'Environnement, portant à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mana.
- **Déclaration de projet**, par délibération du Conseil Municipal de la commune de Mana se prononçant sur l'intérêt général du projet d'aménagement et emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

2. LE CONTENU DU DOSSIER

Le dossier de déclaration de projet et de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme comprend les pièces suivantes :

- Des **informations juridiques et administratives**
- Une **notice explicative** présentant les caractéristiques et l'intérêt général du projet
- L'**Evaluation Environnementale**
- Le **dossier de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme** comprenant :
  - Le règlement (pièces graphiques et littérales) modifié après mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme
  - Les justifications des modifications apportées au PLU.

3. LA DECLARATION DE PROJET ET LA MISE EN COMPATIBILITE

Les procédures de déclaration de projet et de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme sont régies par les dispositions des articles L.300-6, L.153-54 à L.153-59 et R.153-13 à R.153-17 du Code de l'Urbanisme.

❖ TEXTES REGISSANT LA DECLARATION DE PROJET ET LA MISE EN COMPATIBILITE

Article L.300-6 du Code de l'Urbanisme :

« L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L.143-44 à L.143-50 et L.15354 à L.153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme.

Lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat, elle peut procéder aux adaptations nécessaires du schéma directeur de la région d'Ile-deFrance, d'un schéma d'aménagement régional des régions d'outre-mer, du plan d'aménagement et de développement durables de Corse, d'une charte de parc naturel régional ou de parc national, du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, du schéma d'aménagement et de gestion des eaux, de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, du schéma régional de cohérence écologique ou du plan climat-air-énergie territorial. Ces adaptations sont effectuées dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables au contenu de ces règlements ou de ces servitudes.

Les adaptations proposées sont présentées dans le cadre des procédures prévues par les articles L.143-44 à L.143-50 et L.153-54 à L.153-59, auxquelles les autorités ou services compétents pour élaborer les documents mentionnés à l'alinéa précédent sont invités à participer.

Lorsque les adaptations proposées portent sur le schéma directeur de la région d'Ile-de-France, un schéma d'aménagement régional des régions d'outre-mer ou le plan d'aménagement et de développement durables de Corse, elles sont soumises pour avis, avant l'enquête publique, au conseil régional ou à l'Assemblée de Corse. Leur avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de trois mois. Cet avis est joint au dossier soumis à enquête publique. En cas d'avis défavorable, la déclaration de projet ne peut être prise que par décret en Conseil d'Etat.

Une déclaration de projet peut être prise par décision conjointe d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités territoriales et de l'Etat.

Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article ».

Article L.153-54 du Code de l'Urbanisme :

« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L.300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :
1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;
2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.
Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint ».

Article L.153-55 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :
1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :
a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;
b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;
c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L.300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;
2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes ».

Article L.153-56 du Code de l'Urbanisme :

« Lorsque la mise en compatibilité est requise pour permettre la déclaration d'utilité publique d'un projet, ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L.300-6-1 est engagée, le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et la décision procédant à la mise en compatibilité ».

Article L.153-57 du Code de l'Urbanisme :

« A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :

1° Emet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L.300-6-1 est engagée par l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;

2° Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas ».

Article L.153-58 du Code de l'Urbanisme :

« La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :

1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;

2° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

3° Par arrêté préfectoral lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L.300-6-1 est engagée par l'Etat ;

4° Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral ».

Article L.153-59 du Code de l'Urbanisme :

« L'acte de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L.153-25 et L.153-26.

Dans les autres cas, la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage. Lorsqu'une déclaration de projet nécessite à la fois une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et du schéma de cohérence territoriale, la mise en compatibilité du plan devient exécutoire à la date d'entrée en vigueur de la mise en compatibilité du schéma ».

Article R.153-13 du Code de l'Urbanisme :

« Lorsqu'il y a lieu de procéder à l'examen conjoint des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme prévue par les articles L.153-49 et L.153-54, cet examen conjoint a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique, à l'initiative de l'autorité chargée de la procédure.
Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique ».

Article R.153-15 du Code de l'Urbanisme :

« Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :
1° Soit lorsque cette opération est réalisée par la commune ou par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L.126-1 du code de l'environnement ;
2° Soit lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé, en application de l'article L.300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction. Le président de l'organe délibérant de l'établissement public ou le maire mène la procédure de mise en compatibilité.
L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal adopte la déclaration de projet. La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme ».

Article R.153-16 du Code de l'Urbanisme :

« Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique : 1° Soit lorsque cette opération est réalisée par un établissement public dépendant de l'Etat, une collectivité territoriale, un groupement de collectivités ou un établissement public dépendant d'une collectivité, autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune, et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L.126-1 du code de l'environnement ;
2° Soit lorsqu'un établissement public dépendant de l'Etat, une collectivité territoriale, un groupement de collectivités ou un établissement public dépendant d'une collectivité, autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune, a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

La procédure de mise en compatibilité est menée par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou du groupement de collectivités responsable du projet ou, lorsque le projet émane d'un établissement public dépendant d'une collectivité ou d'un groupement de collectivités, par le président de l'organe délibérant de cette collectivité ou de ce groupement, ou lorsque le projet émane d'un établissement public dépendant de l'Etat, par le président du conseil d'administration ou, lorsque le projet émane d'un établissement public dépendant de l'Etat, par le président du conseil d'administration. L'enquête publique est organisée par le préfet.

Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis par l'autorité chargée de la procédure à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au conseil municipal, qui dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête pour approuver la mise en compatibilité du plan. En l'absence de délibération dans ce délai ou en cas de désaccord, le préfet approuve la mise en compatibilité du plan et notifie sa décision au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au maire dans les deux mois suivant la réception en préfecture de l'ensemble du dossier.

Le préfet notifie à la personne publique qui réalise l'opération la délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune ou la décision qu'il a prise ».

Article R.153-17 du Code de l'Urbanisme :

« Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique : 1° Soit lorsque cette opération est réalisée par l'Etat et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L.126-1 du code de l'environnement ;

2° Soit lorsque l'Etat a décidé, en application de l'article L.300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis pour avis par le préfet à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au conseil municipal. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois.

Le préfet adopte par arrêté préfectoral la déclaration de projet au vu de l'ensemble des pièces du dossier. La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme ».

4. L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'évaluation environnementale est prévue aux articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-1 à R.104-14 du Code de l'Urbanisme.

5. L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique doit être réalisée selon les modalités prévues au chapitre III du Titre II du livre 1er du **Code de l'Environnement** (articles L.123-1 et suivants).

L'**article L.123-1** qui est en vigueur depuis le 1er juin 2012 stipule que «l'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L.123-2. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le Maître d'Ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision».

Les conditions de réalisation de l'enquête publique ont été modifiées par le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement en application de la loi Grenelle 2 promulguée le 12 juillet 2010.

Ce décret prévoit que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et à la réalisation d'aménagements susceptibles d'affecter l'environnement doit être réalisée selon les modalités décrites aux articles R.123-1 et suivants du Code de l'Environnement.

❖ OUVERTURE, DUREE ET CLOTURE DE L'ENQUETE

Un **commissaire enquêteur** ou une commission d'enquête sont désignés par le Tribunal Administratif sur saisine du Préfet conformément aux articles R.123-4 et R.123-5 du Code de l'Environnement.

L'enquête publique est initiée par le Préfet qui, après consultation du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête, précise par arrêté et conformément à l'article **R.123-9 du Code de l'Environnement** :

- L'objet de l'enquête, notamment les caractéristiques principales du projet, plan ou programme, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée
- La ou les décisions pouvant être adoptée(s) au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation
- Le nom et les qualités du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête, et de leurs suppléants
- Les lieux, ainsi que les jours et heures où le public pourra consulter le dossier d'enquête et présenter ses observations sur le registre ouvert à cet effet ; en cas de pluralité de lieux d'enquête, l'arrêté désigne parmi eux le siège de l'enquête, où toute correspondance relative à l'enquête peut être adressée au commissaire enquêteur ou à la commission d'enquête
- Les lieux, jours et heures où le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête, représentée par un ou plusieurs de ses membres, se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations
- Le cas échéant, la date et le lieu des réunions d'information et d'échange envisagées
- La durée et les lieux où, à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête
- L'existence d'une évaluation environnementale, d'une étude d'impact ou, à défaut, d'un dossier comprenant les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête, et du lieu où ces documents peuvent être consultés
- L'existence de l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement mentionné aux articles L.122-1 et L.122-7 du présent code ou de l'article L.121-12 du Code de l'Urbanisme et le lieu où il peut être consulté
- L'information selon laquelle, le cas échéant, le dossier d'enquête publique est transmis à un autre Etat, membre de l'Union européenne ou partie à la convention sur l'évaluation de l'impact sur l'environnement dans un contexte transfrontière, signée à Espoo le 25 février 1991, sur le territoire duquel le projet est susceptible d'avoir des incidences notables
- L'identité de la ou des personnes responsables du projet, plan ou programme ou de l'autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées ;
- Le cas échéant, l'adresse du site internet sur lequel des informations relatives à l'enquête pourront être consultées, ou les moyens offerts au public de communiquer ses observations par voie électronique

Un avis portant sur toutes ces indications est rendu public par les soins l'autorité compétente et publié, en caractères apparents, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département concerné au moins quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et rappelé de même dans les huit premiers jours de celle-ci.

Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, cet avis est publié par voies d'affiches et, éventuellement, par tout autre procédé, dans les communes désignées par l'autorité compétente. Cette désignation porte au minimum sur toutes les communes sur le territoire desquelles l'opération doit avoir lieu.

L'avis d'enquête est également publié sur le site Internet de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête.

La durée de l'enquête est fixée par l'arrêté d'organisation de l'enquête publique, et ne peut être inférieure à trente jours.
Elle se tient dans les locaux prévus à cet effet désignés par l'arrêté d'organisation de l'enquête publique.

Le public peut prendre connaissance du dossier d'enquête directement sur les lieux prévus à cet effet. Toute personne peut sur sa demande et à ses frais, demander une copie du dossier d'enquête publique.

Le commissaire-enquêteur reçoit durant l'enquête publique, les observations écrites ou orales du public. Par ailleurs, il est habilité à recevoir toute personne ou représentant d'associations qui en ferait la demande. Le public pourra également adresser ses observations par correspondance adressée au commissaire-enquêteur, au siège de l'enquête.

Le commissaire-enquêteur peut faire compléter le dossier, en se faisant communiquer tout document qu'il estime nécessaire.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est clos par le commissaire enquêteur. Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

Le commissaire enquêteur doit rendre son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de 30 jours à compter de la fin de l'enquête.

Le commissaire enquêteur établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies. Il consigne (dans un document séparé) ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet. En outre, le rapport doit mentionner les contre-propositions qui ont été produites durant l'enquête (ainsi que des réponses éventuelles du maître d'ouvrage). Le rapport et les conclusions motivées sont rendus publics.

3. LE PORTEUR DE PROJET

Le porteur de projet est la commune de Mana, propriétaire foncier.

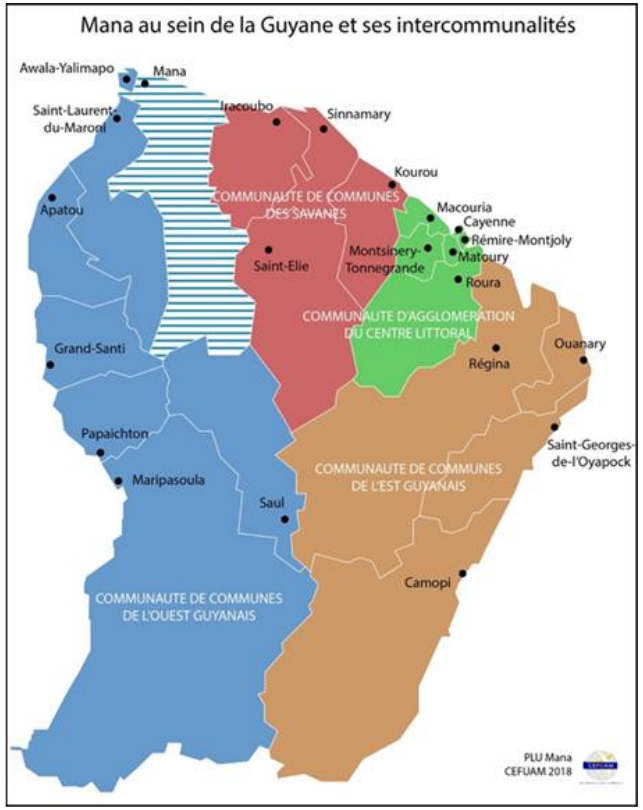
La commune confiera à un opérateur privé l'aménagement du secteur à l'issue d'un Appel à Manifestation d'Intérêt. Cette procédure a été engagée par délibération en date du 29 novembre 2024.

4.PRESENTATION DU CONTEXTE COMMUNAL

4.1. Les données

L'intérêt général du projet fait appel à des éléments de contexte qui conditionnent les motivations de ce projet. Parmi ces éléments contextuels, ceux qui se rapportent aux dynamiques démographiques et économiques du territoire peuvent utilement être rappelés.

La commune de Mana est située au nord-ouest de la Guyane et couvre une superficie de 6520 km². Elle comptait 11 234 habitants selon les données Insee 2018.
Elle fait partie de la Communauté de communes de l'Ouest Guyanais.



❖ DEMOGRAPHIE ET HABITAT

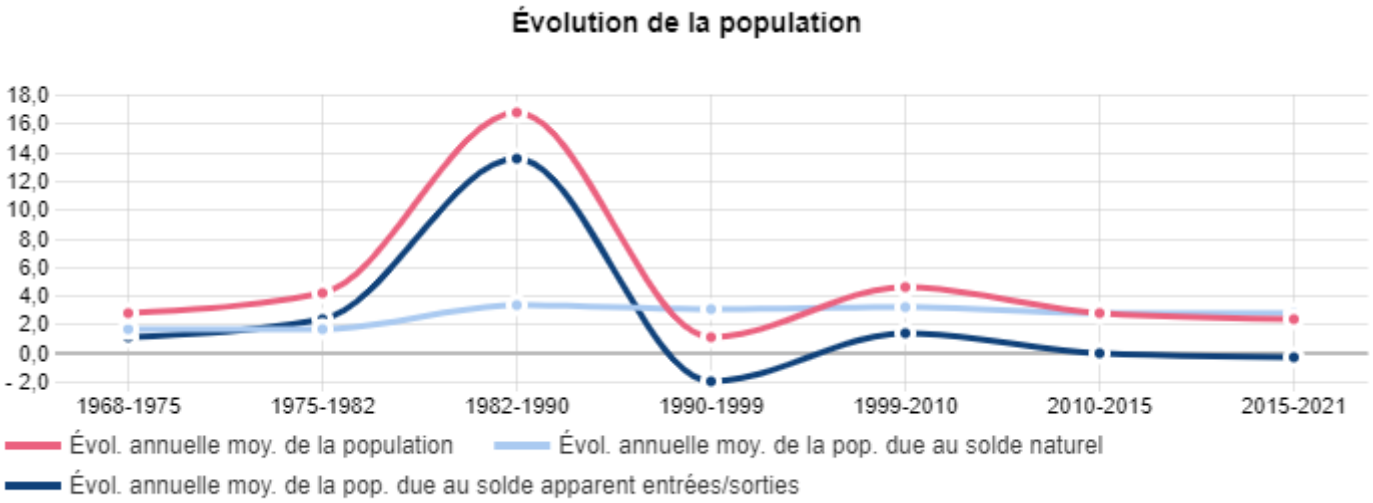
Le nombre d'habitants de Mana est passée de 11 764 habitants en 2021 à 12 595 personnes en 2024, la population de Mana est en **hausse constante** depuis plus de 5 décennies.

La population légale officielle de Mana au 1er janvier 2024 est cependant de 11 764 personnes, car les dernières données officielles sur la population légale datent de 2021. La ville attire particulièrement les familles avec des enfants, qui représentent plus de 40 % de sa population totale.

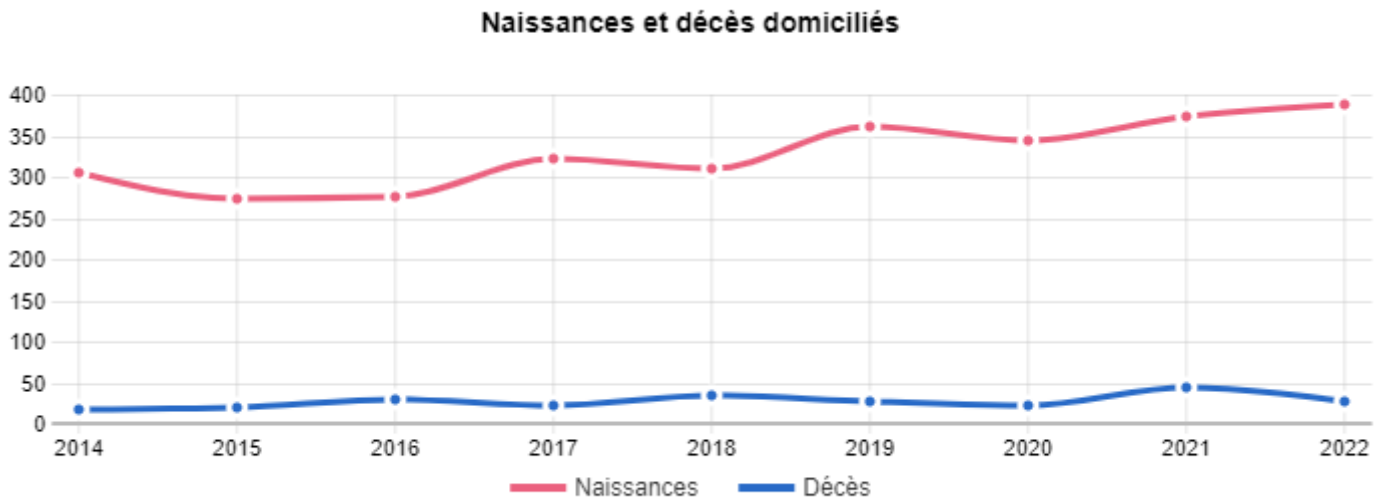
C'est une ville avec une **population qui rajeunit fortement**, son indice de vieillissement est de 7 personnes de 65 ans ou plus pour 100 personnes de moins de 20 ans.

NB : Le nombre d'habitants pour 2024 est calculé à partir du taux d'évolution moyen annuel de la population de Mana sur la période de 2015-2021, soit 2,30 % par an.

Sur le long terme, **la population de la ville de Mana est passée de 4 945 habitants en 1968 à 11 764 habitants en 2021**, soit une évolution de 138 % sur une période de 53 ans. Si l'on poursuit de façon linéaire la tendance de l'évolution du nombre d'habitants de la ville de Mana, sur la base du taux d'évolution moyen annuel récent (2015-2021). Le nombre d'habitants de Mana en 2026 sera de 12 884 personnes, soit une hausse de 573 habitants (5 %). **En 2030, la population de la ville de Mana serait de 14 111 habitants**, soit une hausse de 1 800 habitants (15 %).



Source : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2006 à RP2021 exploitations principales - Etat civil



Source : Insee, État civil

Population par grandes tranches d'âge

	Nombre		%	
	Mana	Communauté de communes de l'Ouest Guyanais	Mana	Communauté de communes de l'Ouest Guyanais
0 à 14 ans	4 411	38 103	37,5	39,1
15 à 29 ans	2 854	24 462	24,3	25,1
30 à 44 ans	2 299	19 112	19,5	19,6
45 à 59 ans	1 469	11 265	12,5	11,5
60 à 74 ans	572	3 676	4,9	3,8
75 ans ou plus	158	950	1,3	1,0
Total	11 764	97 568	100,0	100,0

Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2021

La tranche d'âge la plus importante de Mana est la tranche des 5 à 9 ans avec 797 filles et 872 garçons pour un total de 1 669 personnes, soit 14 % de la population.

La seconde tranche d'âge de la population la plus importante de Mana est celle des 10 à 14 ans avec 739 filles et 786 garçons soit 1 525 personnes.

NB : Les données sont basées sur les statistiques de 2019, les données du nombre d'habitants et de la répartition par âge et par sexe proviennent toutes de la base officielle de l'INSEE. Cependant il existe parfois des différences entre le nombre total cumulé d'habitants par tranche d'âge ou par sexe et le nombre total d'habitants (0,05% en moyenne). Nous ne disposons pas d'explication sur ce point et affichons les données officielles sans retraitement.

Le nombre de ménages à Mana est de 2 575. 438 ménages ne comptent qu'une personne, il y a 352 ménages de deux personnes, 325 ménages de trois personnes, 351 ménages de quatre personnes, 293 ménages de cinq personnes et enfin 816 ménages de six personnes ou plus.

Il existe 2 610 logements sur la commune de Mana. Le nombre des logements a progressé de 12 % au cours des 5 dernières années. Il y a 5 ans, le nombre de logements était de 2 324.

Sur 50 ans, le nombre de logements est passé de 437 en 1968 à 2 610 en 2018. Soit une évolution moyenne annuelle de 43 nouveaux logements.

Sur une période plus courte de 10 ans, l'évolution du nombre de logements annuel est de 22 nouvelles constructions par an.

Nombre de résidences secondaires à Mana

1 % des logements de Mana sont occupés comme résidence secondaire. Soit un total de 28 résidences secondaires. Il y a moins de résidence secondaire sur 5 ans, la baisse est de -72 %, soit 71 résidences secondaires de moins.

Nombre de logements vacants à Mana

5 % des logements de Mana sont vacants, c'est-à-dire proposés à la vente ou à la location, en attente de succession, ou sans affectation précise. Soit un total de 134 logements vacants. Il y a moins de logements vacants sur 5 ans, la baisse est de -33 %, soit 67 logements vacants de moins, cela peut être un indicateur de pression sur le marché immobilier, les rotations de ventes ou de locations étant plus rapides.

Nombre de logements sociaux à Mana

Sur l'ensemble des logements de Mana 6 % sont des logements sociaux HLM loués vides. Cela représente 141 logements. Le nombre de logements sociaux loués au titre de la résidence principale est en hausse sur 5 ans de 464 %, soit 116 logements de plus.

Qualité des logements à Mana

Ces données concernent les 2 448 logements de Mana occupés au titre de résidence principale. La taille moyenne des logements en résidence principale est de 4 pièces, 77 logements de 1 pièce, 363 logements de 2 pièces, 596 résidences principales de 3 pièces, 596 logements de 4 pièces et enfin 818 logements de 5 pièces ou plus.

978 logements sont en suroccupation, c'est-à-dire qu'il manque au moins une pièce par rapport au nombre d'occupants pour une utilisation normale. Cela représente 40 % des résidences principales, 43 logements sont équipés d'un chauffe-eau solaire, 373 ont la climatisation. 29 % logements utilisés en résidences principales sont raccordés au tout-à-l'égout. 437 ménages ont au moins une place de parking alors que 1 157 ménages disposent au moins d'une voiture. 801 ménages disposent d'une voiture et 356 ménages ont deux voitures ou plus. 64 logements occupés comme résidences principales sont des habitations de fortune.

Ancienneté du parc de logements de Mana

- 84 résidences principales dates d'avant 1919, soit 3 %, dont 82 Maisons, 2 Appartements
- 12 résidences principales ont été construites entre 1919 et 1945, soit 0 %, dont 10 Maisons, 2 Appartements
- 82 résidences principales ont été construites entre 1946 et 1970, soit 3 %, dont 76 Maisons, 6 Appartements
- 449 résidences principales ont été construites entre 1971 et 1990, soit 18 %, dont 394 Maisons, 51 Appartements
- 1 085 résidences principales ont été construites entre 1991 et 2005, soit 44 %, dont 985 Maisons, 90 Appartements
- 736 résidences principales ont été construites entre 2006 et 2015, soit 30 %, dont 598 Maisons, 119 Appartements

Lieu de travail et lieu de logement

81 % des personnes travaillent sur le territoire de Mana, 18 % des personnes travaillent dans une autre commune du département, 1 % des personnes travaillent dans une autre région.

Emploi et activité	
Indicateurs	Mana
Nombre d'emplois dans la zone	2096
Actifs en emploi résidant dans la zone	2208
Indicateur de concentration d'emploi	94,9
Taux d'activité des 15 ans ou plus (%)	42,1
Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale, lieu de travail - 2021	

Lieu de travail et lieu de scolarisation

97 % des personnes scolarisées étudient sur le territoire de Mana, 3 % des personnes scolarisées étudient dans une autre commune du département.

❖ **EMPLOIS (nombre)**

En 2021, la Commune de Mana compte 61% des emplois dans le secteur public.
Les emplois sont répartis entre les activités du domaine de la santé, du social et de la culture, du commerce et services à la personne.
L'industrie et la construction ne concentrent que 4,7% des emplois.
L'agriculture représente 21% des emplois recensés sur la commune.

Emplois selon le secteur d'activité	
Seuil d'utilisation à 2000 hab.	
	Nombre Mana
Ensemble	2146
Agriculture	452
Industrie	33
Construction	70
Commerce. transports. services divers	265
Administration publique. enseignement. santé. action sociale	1326
Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation complémentaire, lieu de travail - 2021	

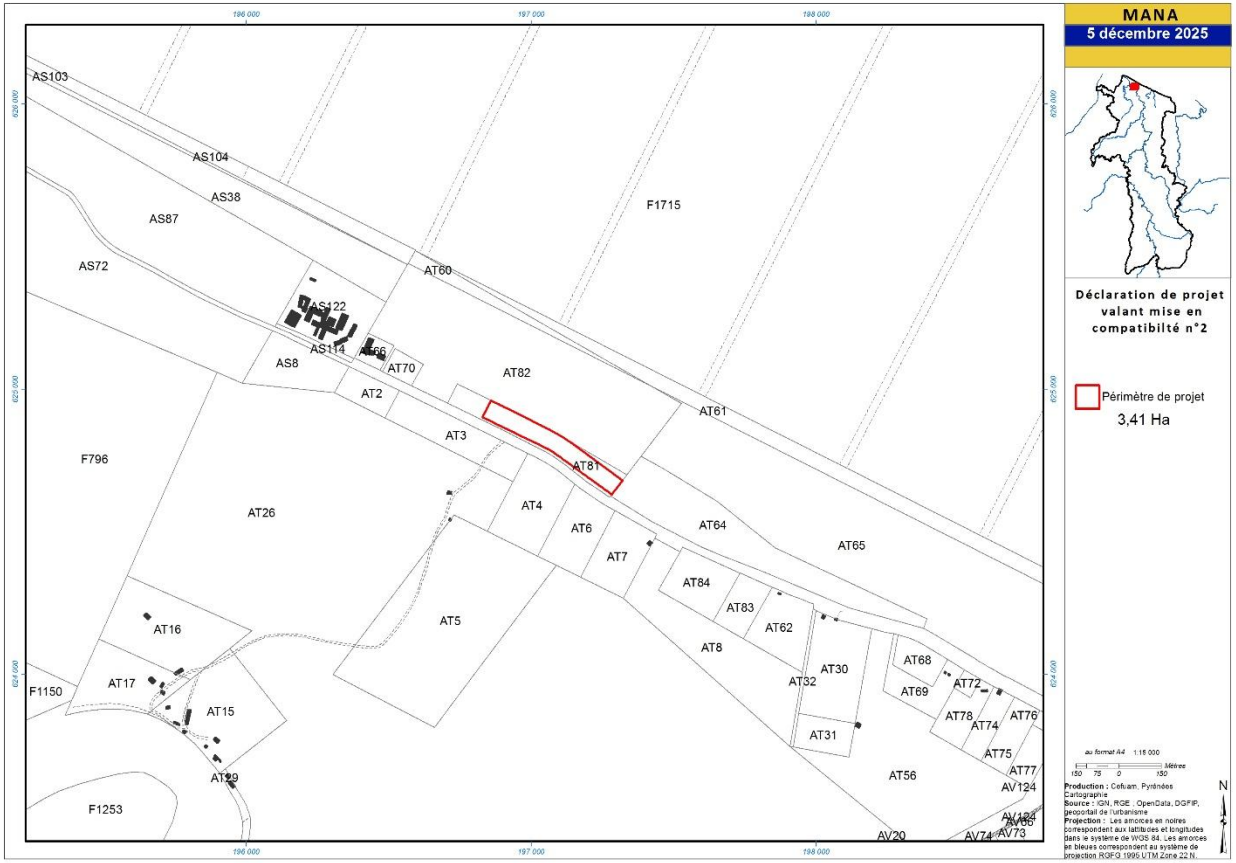
	Actifs Mana
Ensemble	3206
Agriculteurs exploitants	389
Artisans. commerçants. chefs entreprise	132
Cadres et professions intellectuelles supérieures	220
Professions intermédiaires	461
Employés	668
Ouvriers	795
Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation complémentaire - 2021	

Population des 15-64 ans par type d'activité	
Indicateurs	Mana
Ensemble	6906
Actifs : (%)	44,1
- actifs en emploi (%)	31,4
- chômeurs (%)	12,7
Inactifs : (%)	55,9
- élèves. étudiants et stagiaires non rémunérés (%)	15,9
- retraités ou préretraités (%)	1,1
- autres inactifs (%)	38,9
Source : Insee, Rencensement de la population (RP), exploitation principale - 2021	

Emplois selon le statut professionnel		
Indicateurs	Mana Valeur	Évol.2010-2021
Salariés :	1124	44.1%
- dont femmes	555	58.1%
- dont temps partiel	211	54.0%
Non salariés :	972	62.5%
- dont femmes	252	14.0%
- dont temps partiel	113	-30.7%
Ensemble	2096	52.1%
Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale, lieu de travail - 2021		

5. LE PROJET

Le projet se situe en bordure de la RD8, sur un site non occupé. Le projet concerne la réalisation d'une opération de logements.
L'emprise concernée par le projet est de : 3,41 ha. Elle se situe sur une propriété communale cadastrée AT 81.



Dans le cadre des éléments complétés suite à l'avis de la MRAE et pour tenir compte de la consultation qui a été engagée pour l'A.M.I., la commune a fixé les éléments techniques suivants :

-Les logements seront en accession ou location.

-Les lots seront de 500 m2 sur une emprise globale du projet de 3,2 ha.

- La hauteur des constructions est fixée à R+1.

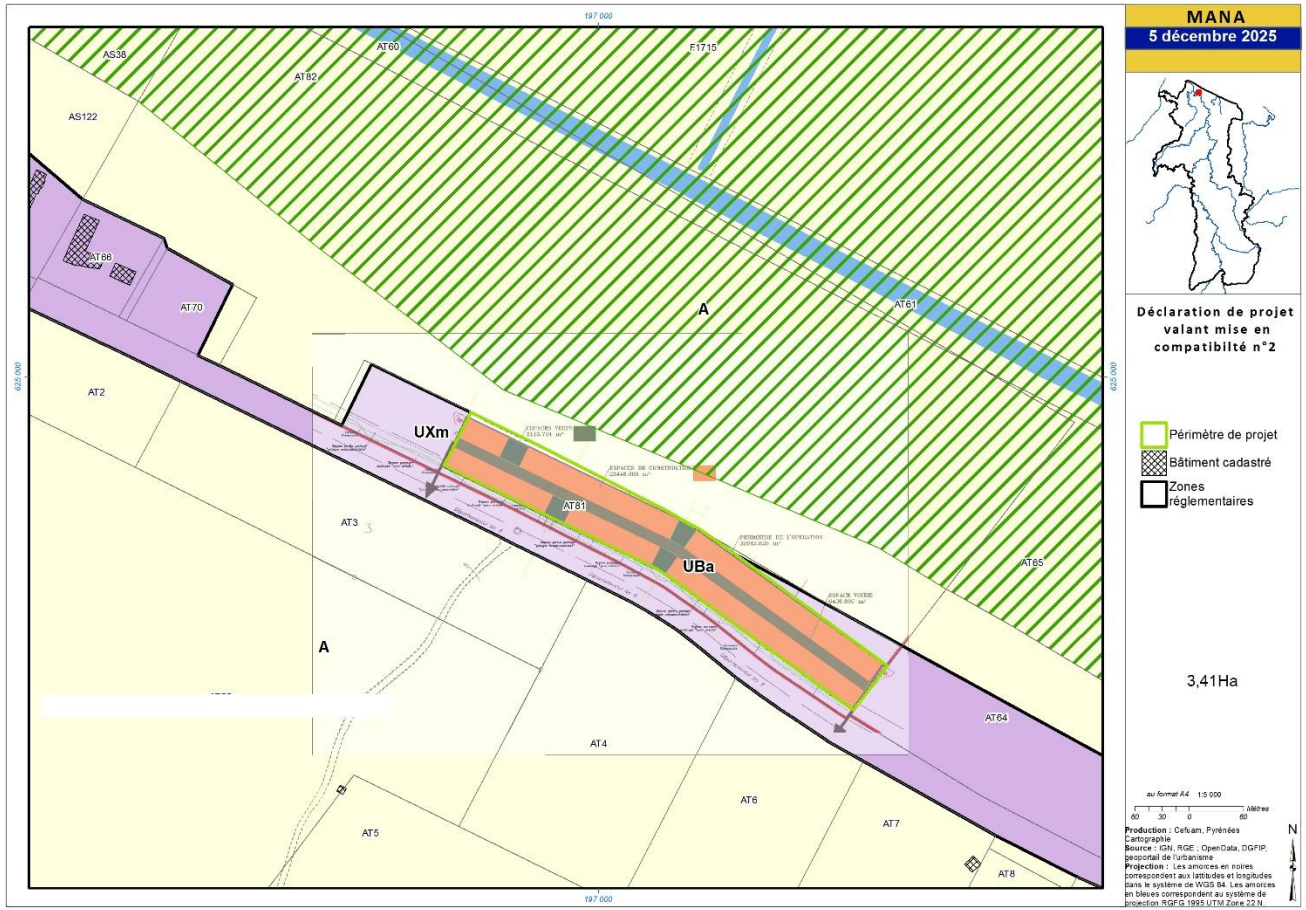
Les principes paysagers sont également précisés en fonction de ce qui a demandé dans le cahier des charges A.M.I. :

-Mise en place de la gestion des eaux pluviales.

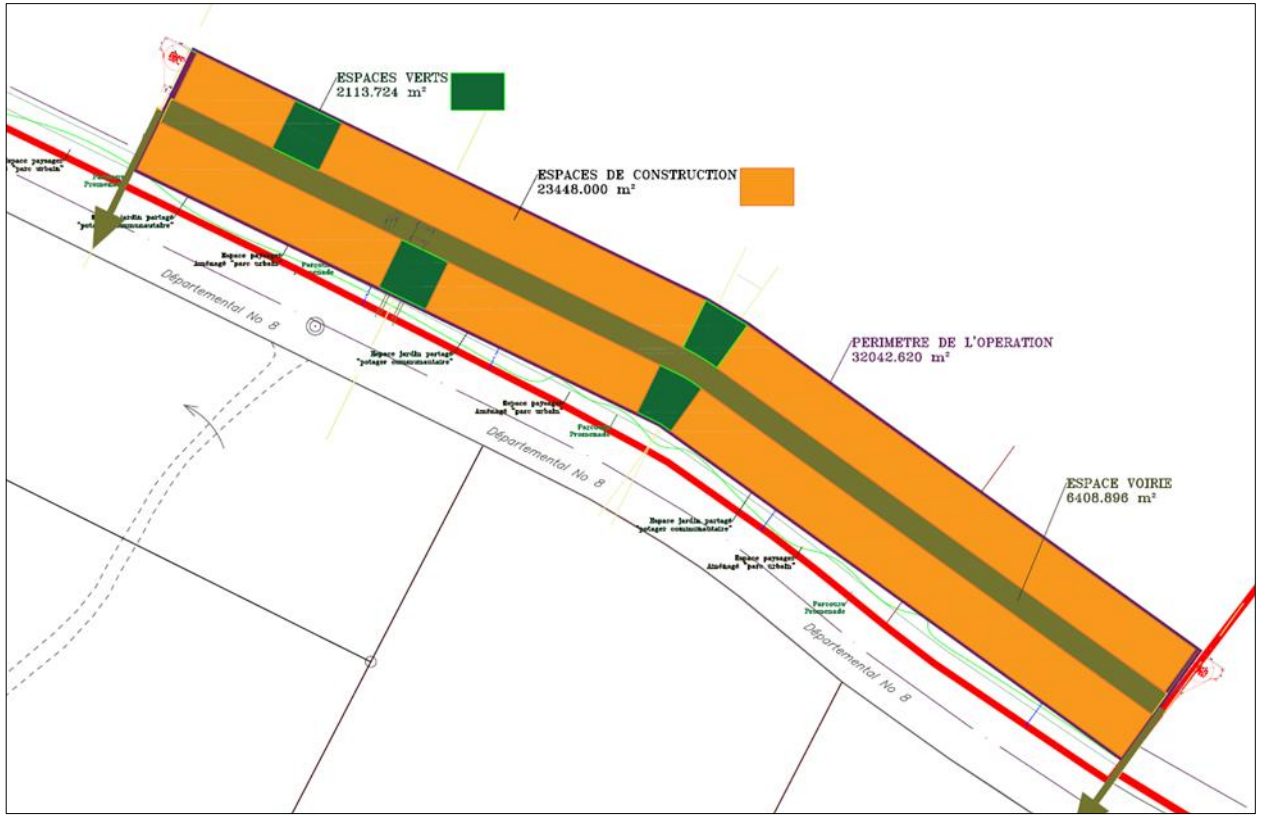
-Préservation de la biodiversité.

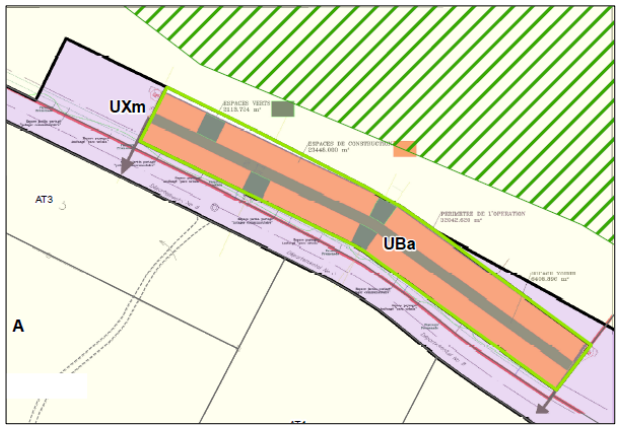
-Plan masse indicatif du traitement des espaces libres.

5.1 Le plan masse du projet



Le périmètre de projet dans le PLU mis en compatibilité





Le plan masse indicatif de l'opération envisagée

-2 accès sont prévus pour raccorder l'opération à la RD 8. Ces 2 accès sont localisés à chaque extrémité Ouest et Est du secteur de projet.

-Une voie de desserte interne vient desservir les lots à bâtir. Les lots seront de 500 m2 minimum.

-Des espaces verts viendront ponctuer l'aménagement du secteur et permettront de protéger les espèces de flore identifiées dans l'état initial de l'environnement.

Le règlement de la zone UBa stipule que les stations de flore remarquable identifiées dans l'expertise environnementale doivent être préservées.

Ainsi, aucun aménagement ne sera réalisé au droit de ces stations. Les secteurs autour de ces stations seront conservés en espaces verts. Un espace tampon de 10 m de rayon autour de la station sera respecté afin de garantir la pérennité de l'espèce.

Visuel indicatif de l'ambiance sur les espaces publics

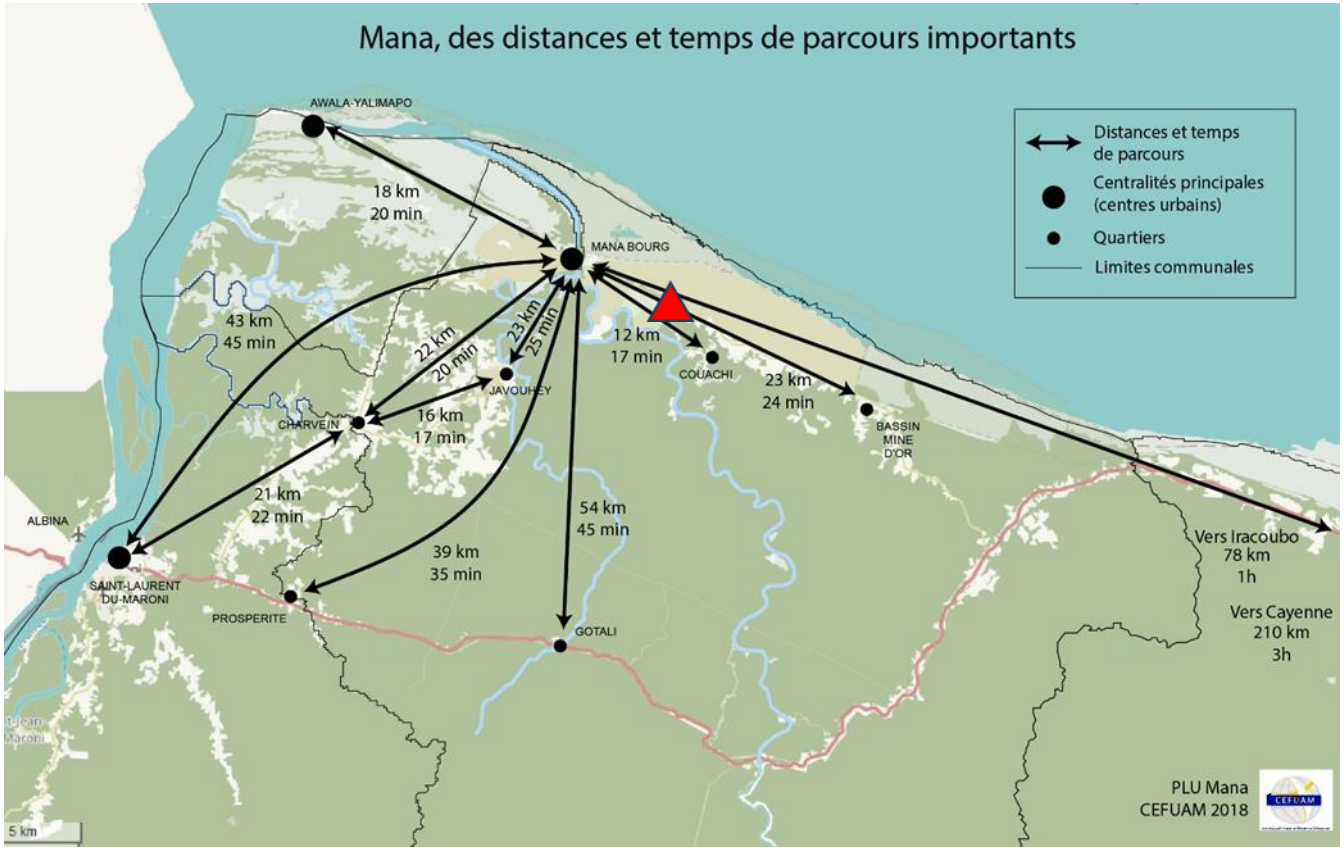
Visuel indicatif pour le traitement de l'espace rue

6. JUSTIFICATIONS DU CHOIX DU SITE

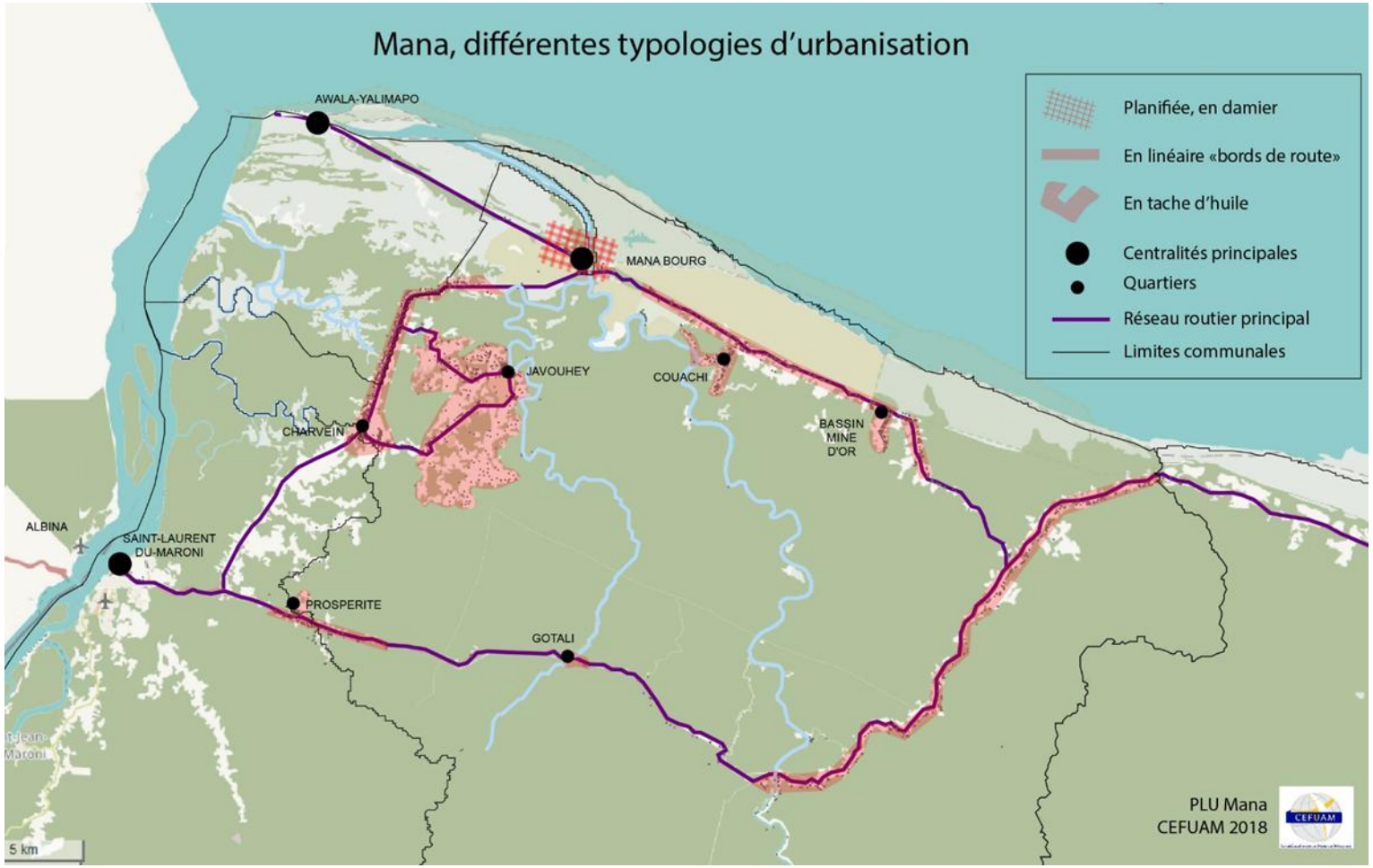
Il s'agit d'un projet qui vient renforcer l'urbanisation de cet axe RD8 considéré comme entrée de ville de Mana. L'opération habitat viendra créer une mixité fonctionnelle et urbaine dans un secteur occupé par des équipements publics collectifs tels que la piscine, le collège, le SDIS, le pôle agro-alimentaire, la MFR.

Le secteur se situe entre ce pôle d'équipements publics et le quartier de Couachy qui regroupe plus de 1000 habitants. Le secteur de Couachy étant impacté par le risque inondation, son urbanisation est aujourd'hui fortement limitée voire fortement contrainte. En effet, le projet était initialement prévu sur le secteur de Couachy et une AMI avait été engagée sur la parcelle F1827 en date du 15 septembre 2023. Cet AMI a été abandonné.

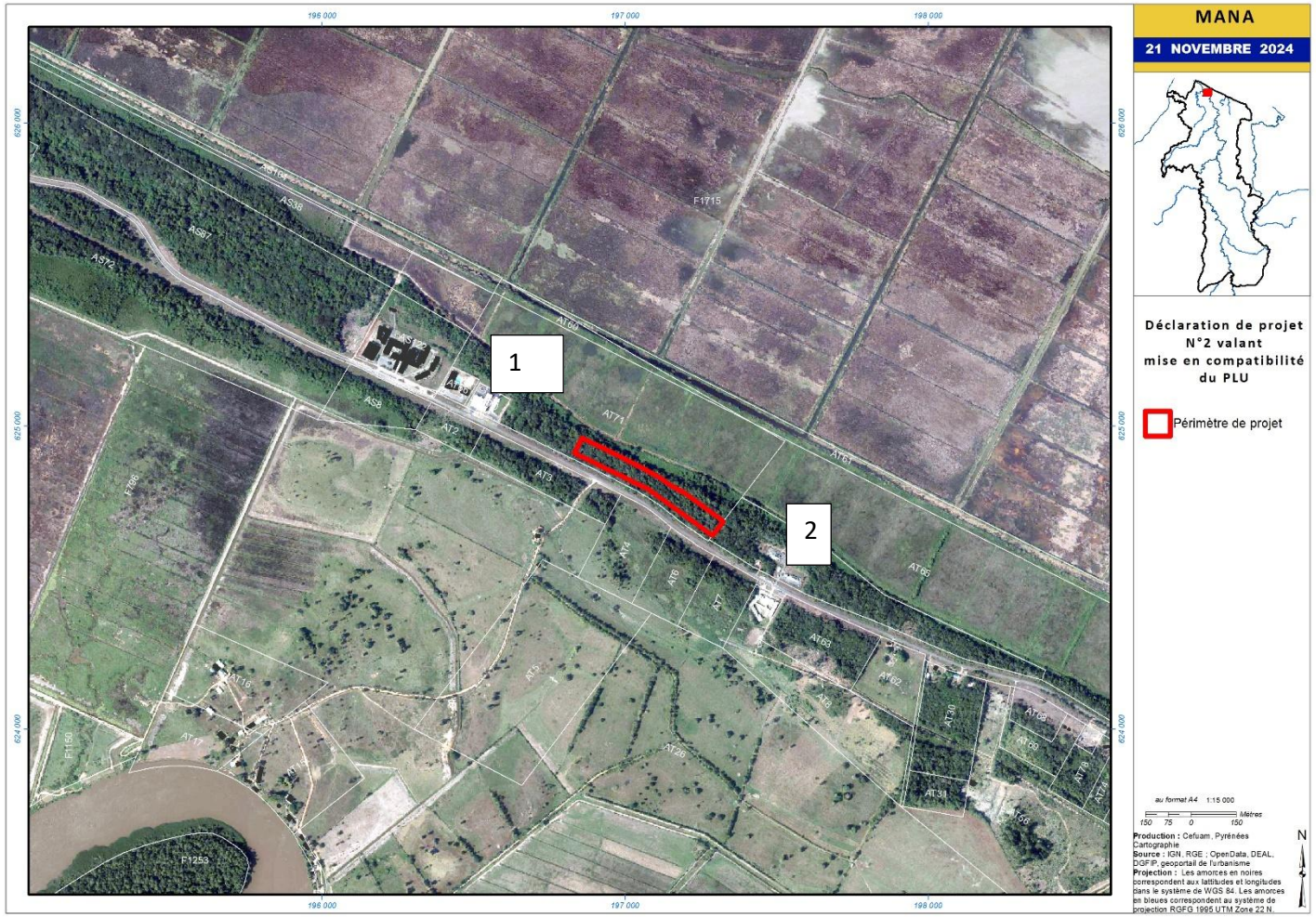
Compte tenu de la forte demande de logements à Mana, tant du personnel communal que des habitants, la commune a décidé de réaliser une opération de logements avec le concours d'un opérateur privé.



Un projet situé à moins de 10 km du centre-bourg de Mana, sur un axe routier majeur, à proximité des équipements scolaires et publics.



Un projet localisé entre Couachy et le centre-bourg en continuité de l'urbanisation existante



1-Proximité du SDIS

2-Proximité du pôle agroalimentaire

Les atouts du site :

-Une accessibilité routière très bonne en bordure du RD8.

-Un site sur l'axe routier majeur reliant Cayenne à Saint Laurent du Maroni.

-Un site à proximité de nombreux équipements publics (Piscine, SDIS, collège, MFR, pôle agro transformation).

-Un site proche du centre-bourg.

L'intérêt de ce projet, sur un axe (RD8) supportant déjà une urbanisation avec de nombreux équipements publics, axe d'entrée de ville et de liaison avec le centre-ville est de conforter l'urbanisation sur un des 3 axes structurants de la commune, dans laquelle la mixité urbaine, sociale et fonctionnelle constitue le fondement du projet d'aménagement. Il s'agit également pour la commune de Mana de répondre aux besoins en logements en mettant à disposition du foncier communal pour l'accès au logement à destination de la population et du personnel communal.

7. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

L'état initial de l'environnement se base sur :

- Les données bibliographiques à disposition ;
- Le diagnostic écologique (inventaires habitats / faune / flore) réalisé par AGE en novembre 2024 (cf chapitre 7.3). Ce diagnostic écologique est disponible en annexe.

7.1Géomorphologie

7.1.1 Géologie et topographie

L'aire d'étude se situe au droit de formations sédimentaires liés à des dépôts marins et fluviomarins.
La topographie du site est globalement plane, et présente une altitude d'environ 5 m NGF. Cependant, la bordure nord du site présente une légère inclinaison vers le nord-est, et la bordure sud vers le sud-ouest.

Dans le cadre de la mise en œuvre du projet, il conviendra de veiller à préserver la topographie locale.

Figure 1 : Topographie dans le secteur de l'aire d'étude

Source : Topographic map

NB : l'aire d'étude est représentée en rouge.

7.1.2 Occupation du sol

D'après la cartographie de l'occupation du sol réalisée par l'ONF en 2015, l'aire d'étude se situe intégralement au droit de milieux identifiés comme « Forêts ». L'aire d'étude est en effet intégralement couverte par des boisements. Un secteur identifié comme « Zone urbanisée » est recensée au sud-est du site. Des bâtis y sont implantés (abattoir de Mana, Pôle d'Agro-transformation de l'Ouest Guyanais, MFR de Mana...).

La route départementale D8 longe l'aire d'étude au sud. Entre la route D8 et le périmètre de l'aire d'étude, l'occupation des sols est caractérisée par des milieux naturels dégradés (sols à nus) et artificialisés (piste cyclable).

Dans le cadre de la mise en œuvre du projet, il conviendra de limiter au maximum la consommation d'espaces et l'imperméabilisation des sols.

Figure 2 : Vue sur le site depuis la route D8

Source : CEFUAM, septembre 2024

Figure 3 : Vue sur la bordure sud du site et la piste cyclable

Source : CEFUAM, septembre 2024

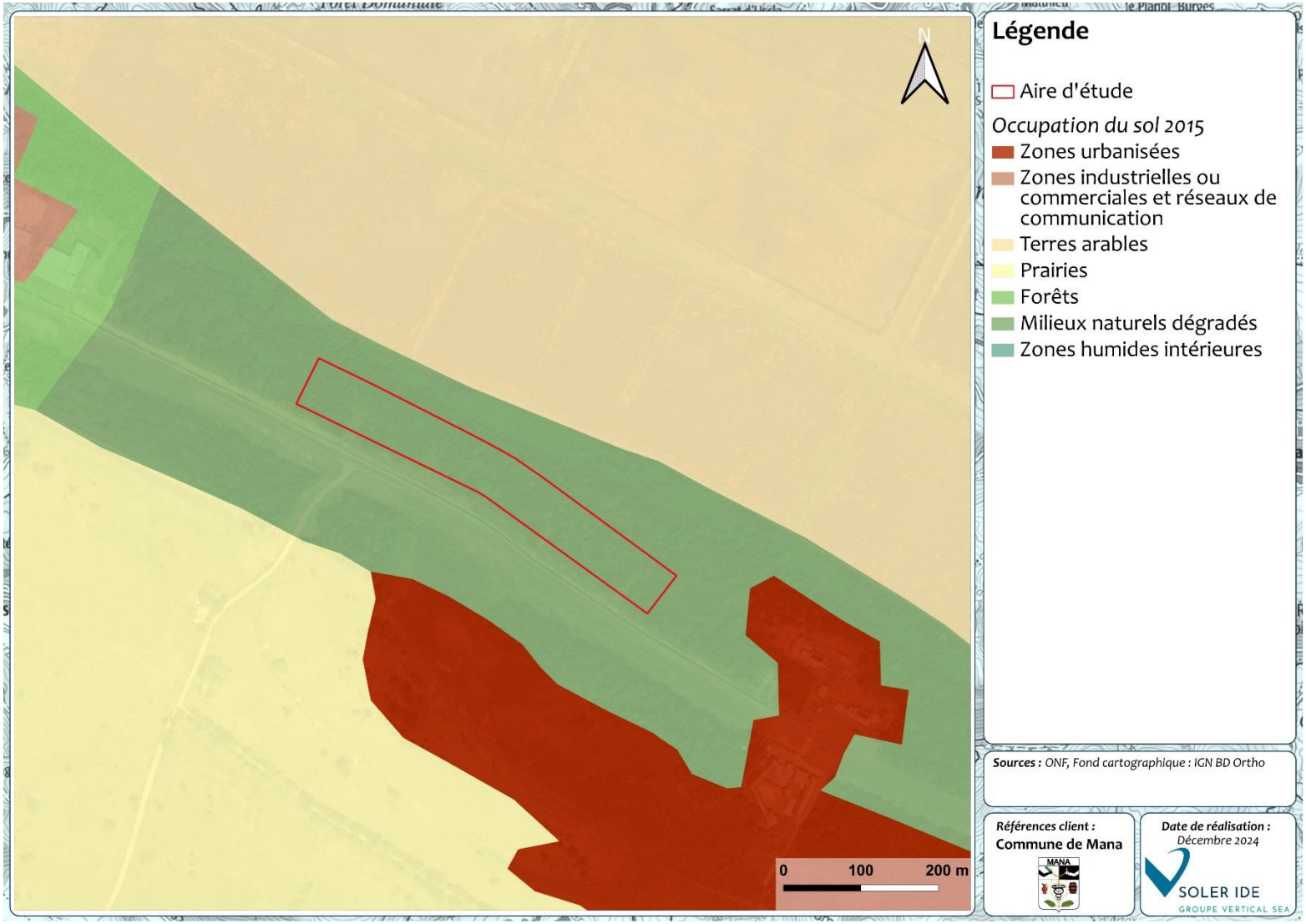


Figure 4 : Occupation du sol dans le secteur de l'aire d'étude

Figure 5 : Occupation du sol locale au droit de l'aire d'étude

7.2 Ressource en eau

7.2.1 Documents cadre

- **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de Guyane 2022-2027**

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de Guyane est le document qui définit les priorités pour la politique de gestion de l'eau et les objectifs à atteindre sur l'ensemble du territoire de la Guyane.

Le SDAGE 2022-2027 a été approuvé le 29 août 2022. Il présente les orientations suivantes, chacune déclinées en sous-orientations :

- 1. Préserver et restaurer les milieux aquatiques et humides guyanais et mieux connaître la biodiversité exceptionnelle qu'ils accueillent ;
- 2. Préserver le littoral guyanais, les eaux estuariennes et les eaux côtières tout en réduisant l'exposition aux risques naturels ;
- 3. Lutter contre les pollutions et la dégradation hydromorphologique des masses d'eau et restaurer les masses d'eau dégradées ;
- 4. Permettre l'accès à la ressource en eau et limiter l'exposition des populations aux risques et aux impacts du changement climatique ;
- 5. Construire une gestion de l'eau par bassin versant et sensibiliser aux enjeux de l'eau.

Le projet devra être compatible avec les orientations du SDAGE de Guyane.

7.2.2 Réseau hydrographique

- **Contexte hydrologique global**

En Guyane, la nature des terrains, le relief peu important n'induisant que de faibles pentes, le climat équatorial humide caractérisé par d'abondantes précipitations, sont autant de facteurs favorables au développement d'un réseau hydrographique dense.
Les cours d'eau sont globalement orientés vers le Nord.
Le régime hydrologique est lié à la pluviométrie. Les débits atteignent des valeurs considérables au cours de la saison des pluies qui s'étale de décembre à mi-juillet. Les vitesses de courant quant à elles, restent faibles (1 à 1,5 m/s).
L'influence de l'onde de marée peut se ressentir très en amont (jusqu'à 100 km), alors que la remontée saline se propage dans une moindre mesure, sur 20 à 30 km à l'intérieur des terres.

Contexte hydrologique local

La Mana, l'un des fleuves de la Guyane, s'écoule à environ 1,6 km au sud de l'aire d'étude. La Mana prend sa source dans le massif central guyanais, s'écoule sur 462,1 km, et se jette sur la commune de Mana, au nord-ouest.
Dans le secteur de l'aire d'étude, la Mana présente une largeur d'environ 250 m. Elle s'écoule à environ 1,6 km au sud-ouest de l'aire d'étude.

Plusieurs petits cours d'eau et fossés affluents de la Mana sont également localisés aux alentours de l'aire d'étude. Les plus proches s'écoulent à environ 60 m au nord et à environ 180 m au sud.

Aucun cours d'eau ne s'écoule au sein de l'aire d'étude ni à proximité immédiate. De plus, aucun plan d'eau n'est non plus recensé au sein de l'aire d'étude ou à proximité.

La rivière de Mana est identifiée comme masse d'eau dans le SDAGE de Guyane. Dans le secteur de l'aire d'étude, elle est identifiée comme masse d'eau de transition dans sa partie aval (« Mana rizière » - FRKT090), et masse d'eau rivière dans sa partie amont (« Fleuve Mana » - FRKR1187).
Le tableau suivant présente l'état chimique et écologique de ces masses d'eau et les objectifs d'atteinte du SDAGE 2022-2027.

Tableau 1 : Etat écologique et chimique et objectifs d'atteinte du bon état du SDAGE Guyane 2022-2027

Masse d'eau	Etat écologique	Etat chimique	Objectif d'atteinte du bon état écologique	Objectif d'atteinte du bon état chimique
« Mana rizière » – FRKT090	Moyen	Mauvais	2027	2027
« Fleuve Mana » - FRKR1187	Médiocre	Bon	2027	Atteint en 2015

Ainsi, la masse d'eau « Mana rizière » présente un état dégradé. La masse d'eau « Fleuve Mana » présente quant à elle un bon état chimique mais un état écologique dégradé.

Dans le cadre du projet, il conviendra de veiller à limiter l'apport de polluants au réseau hydrographique du secteur.

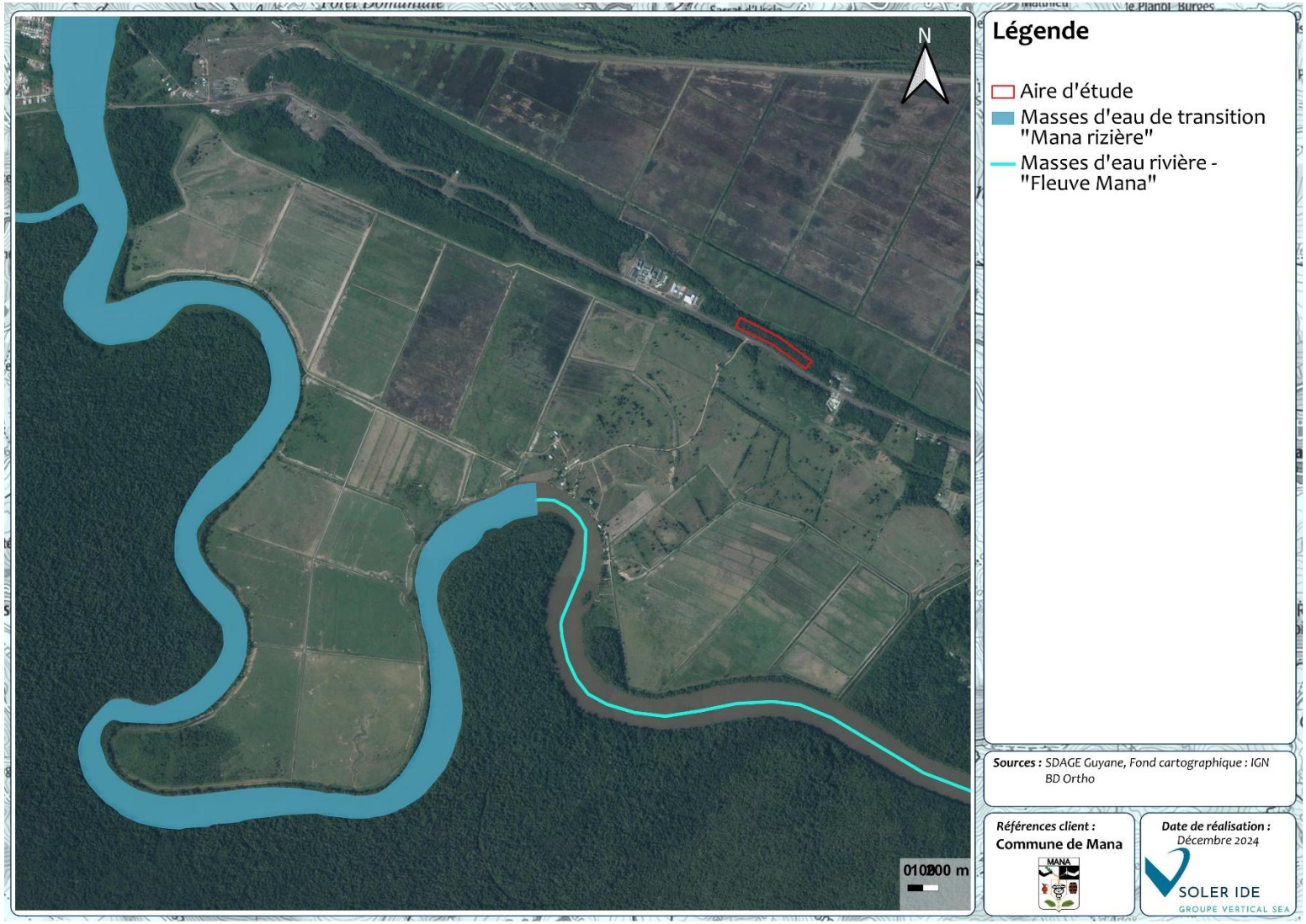


Figure 6 : Masses d'eau dans le secteur de l'aire d'étude

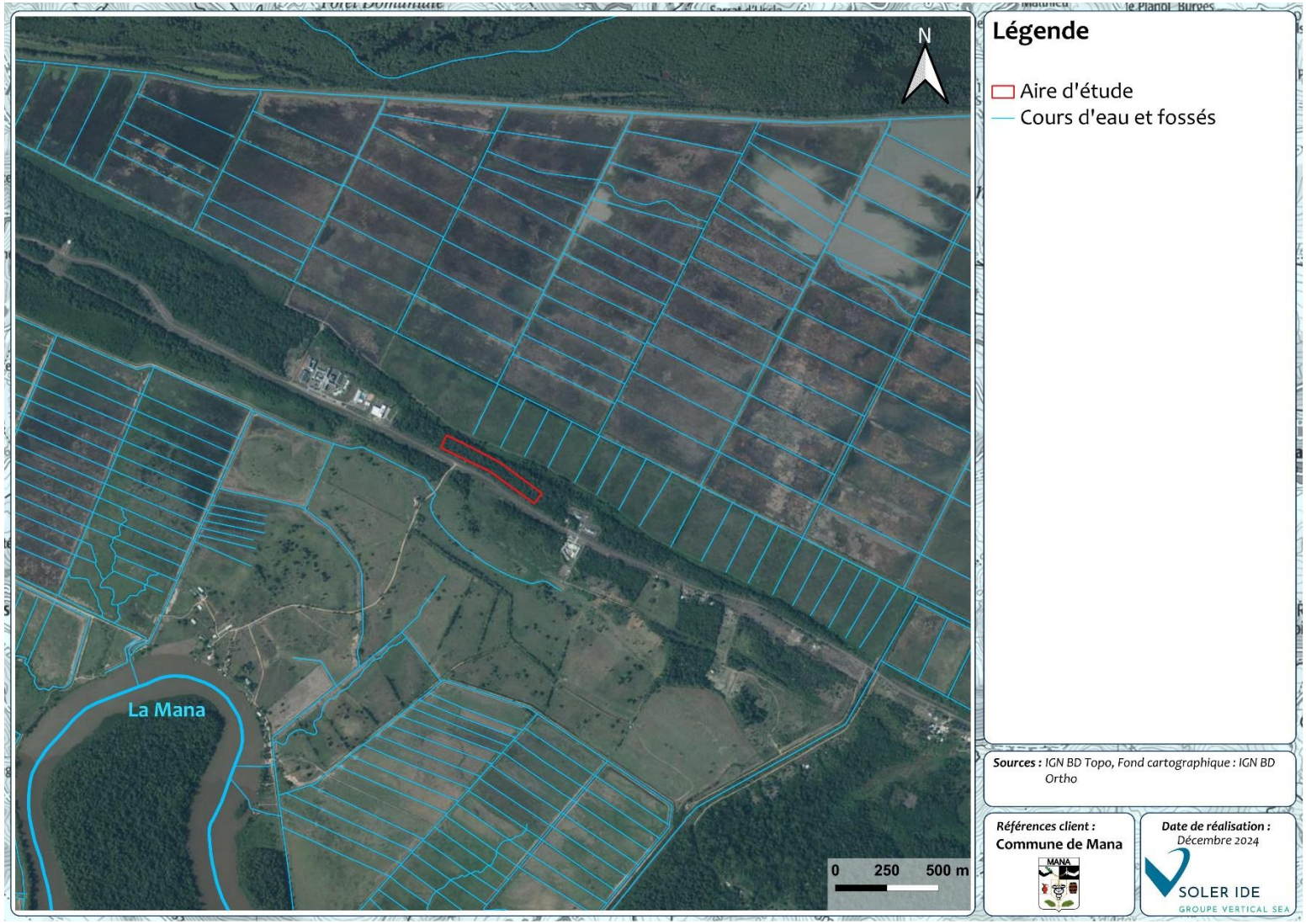


Figure 7 : Réseau hydrographique au droit de l'aire d'étude

Au sein du site d'étude, on distingue trois bassins versants. En effet, du fait de la topographie locale, les eaux pluviales tombant dans la moitié nord-est de l'aire d'étude s'écoulent vers le nord-est. Les eaux pluviales tombant dans la moitié sud-ouest du site s'écoulent quant à elles vers le sud-ouest, vers la route D8.

Dans le cadre du projet, il conviendra de veiller à la bonne gestion des eaux pluviales sur le site.

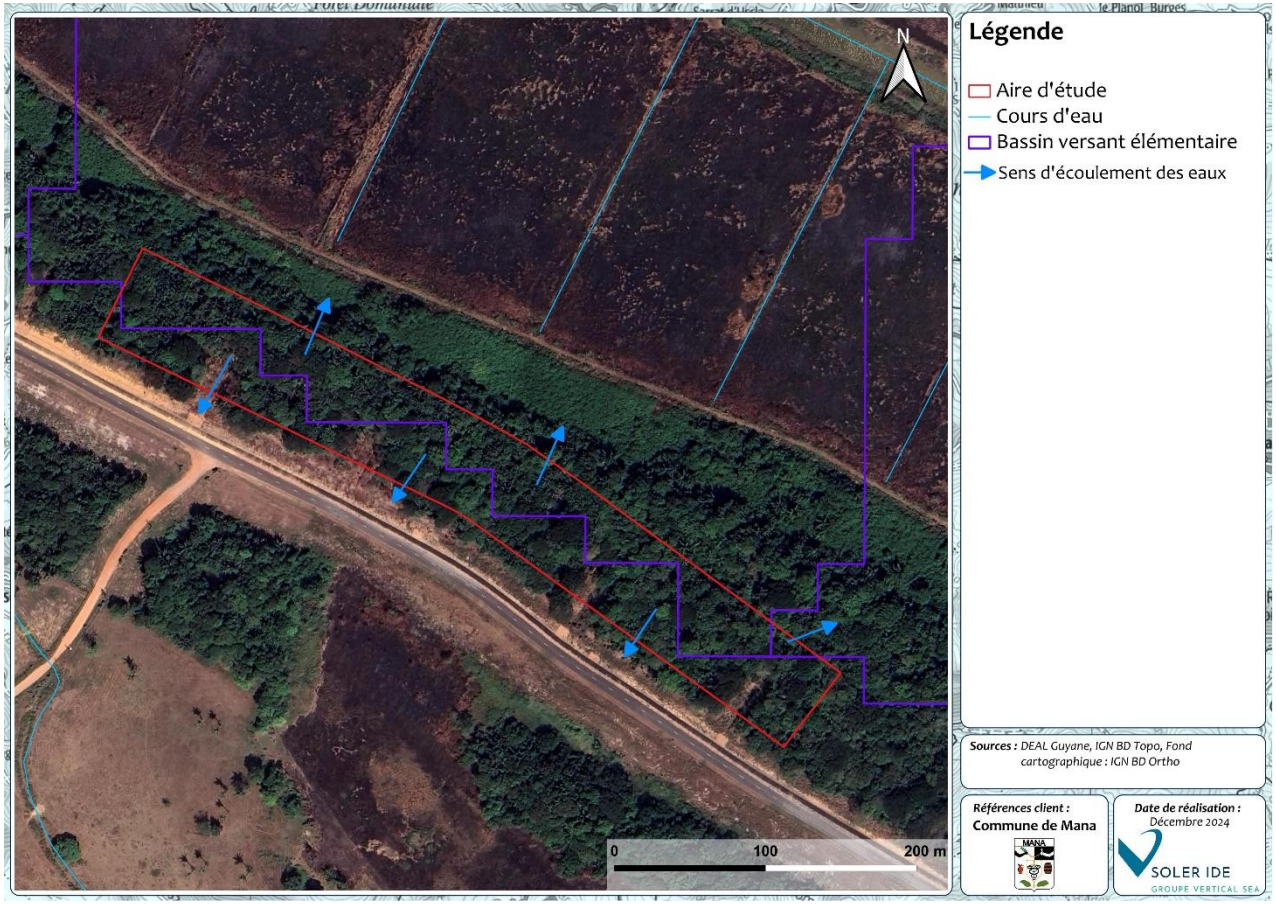


Figure 8 : Sens d'écoulement des eaux au droit de l'aire d'étude

7.2.3 Usages de l'eau

- **Eau potable**

Le bourg de Mana est desservi en eau potable depuis un point de captage en bordure de la Mana (prise d'eau), complété par des forages. Ce captage d'eau potable est localisé à environ 3,3 km au sud-est de l'aire d'étude. Ce captage alimente un château d'eau de 700 m^3, qui se situe à environ 2 km au nord-ouest de l'aire d'étude.
L'aire d'étude est desservie par le réseau d'eau potable. En effet, celui-ci passe en bordure sud du site, le long de la route départementale D8.

- **Assainissement**

La commune de Mana est équipée d'un réseau d'assainissement collectif. La STEP de Mana se situe à environ 5,8 km au nord-ouest de l'aire d'étude, au niveau du bourg de Mana. Elle présente une capacité nominale de 3 300 EH, et une charge maximale de 1 900 EH. Elle est donc en capacité d'accueillir une charge supplémentaire en lien avec l'augmentation de la population.

D'après le schéma directeur d'assainissement des eaux usées et pluviales réalisé en 2004, il est à noter qu'il n'y a pas de réseau d'assainissement au droit de l'aire d'étude.

Dans le cadre du projet, il conviendra de veiller au bon raccordement du site aux réseaux d'eau potable et d'eaux usées.

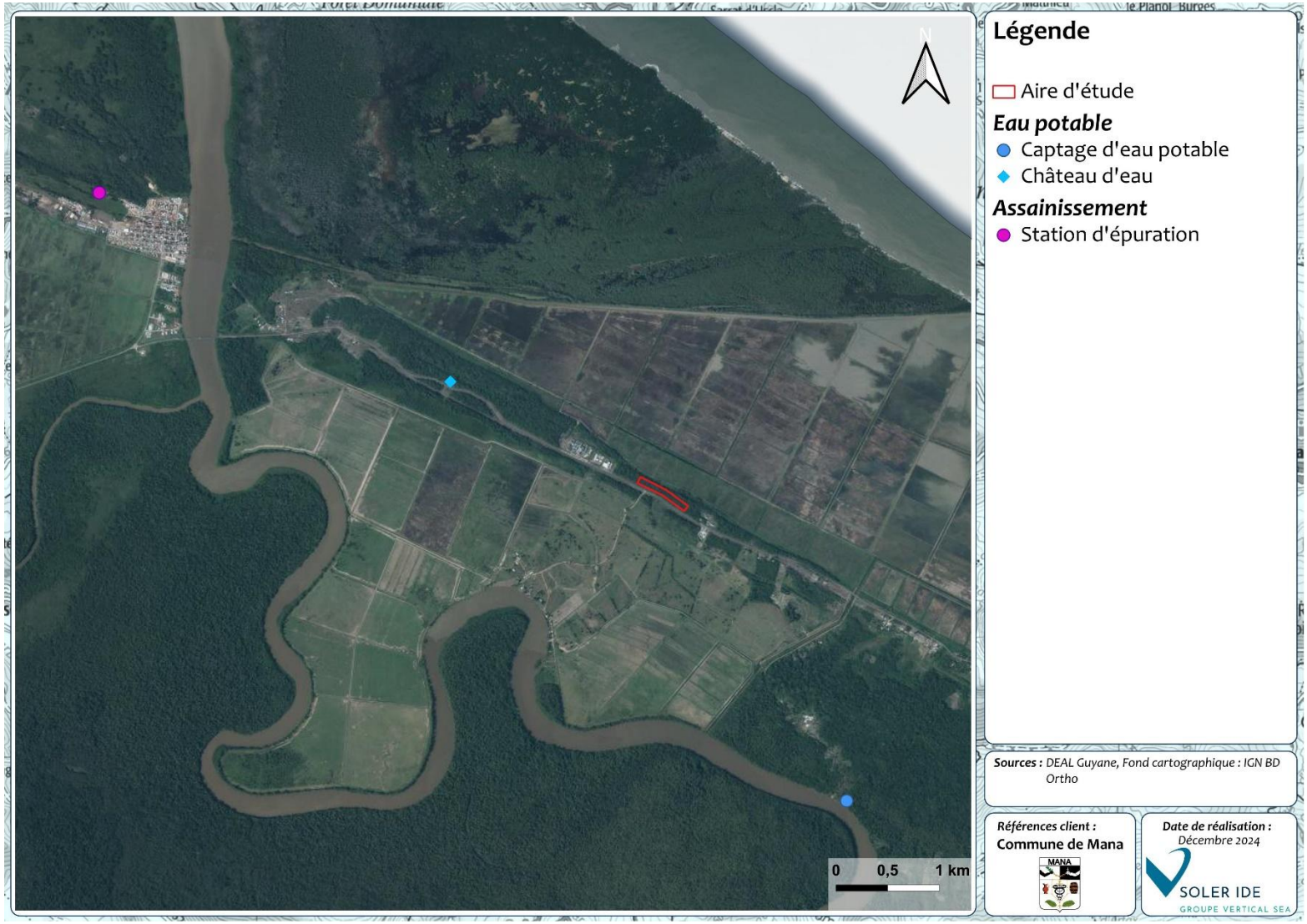


Figure 9 : Eau potable et assainissement dans le secteur de l'aire d'étude

7.3 Milieu naturel et biodiversité

Préambule

Le présent chapitre se base sur le diagnostic écologique réalisé par AGE en novembre 2024 et en avril 2025. Les prospections de terrain ont été réalisées entre le 16 août 2024 et le 25 septembre 2024 (saison sèche), puis entre le 22 et le 24 avril 2025 (saison des pluies).
Ce diagnostic écologique est consultable en annexe.

7.3.1 Espaces naturels remarquables

Plusieurs espaces naturels remarquables se situent à moins de 5 km de l'aire d'étude. Ils sont recensés dans le tableau suivant.
Aucun de ces espaces naturels remarquables ne recoupe l'aire d'étude.

Tableau 2 : Espaces naturels remarquables à proximité de l'aire d'étude

Espaces naturels remarquables	Type de zonage	Nom	Caractéristiques	Distance par rapport à l'aire d'étude
Zonage de protection	Zone humide RAMSAR	Basse Mana	La Basse-Mana est composée de multiples écosystèmes : vasières, mangroves côtières, cordons littoraux sableux, forêts sur sable blanc, marais d'eau douce, lagunes saumâtres, argiles marines, ainsi que forêts marécageuses. Ces milieux humides sont classés « zone humide d'importance internationale » (RAMSAR).	350 m au nord
	Site du Conservatoire du Littoral	Pointe Isère – Savane Sarcelle	A l'embouchure des fleuves Maroni et Mana, située sur la commune amérindienne d'Awala-Yalimapo, la Pointe Isère forme un vaste banc de sable mobile, propice à la ponte de multiples tortues Luth.	4 km au nord-est
	Réserve Naturelle Nationale	Amana	Située entre la rivière Organabo et le fleuve Maroni, la réserve est une association étroite de plages,	1,6 km au nord

Espaces naturels remarquables	Type de zonage	Nom	Caractéristiques	Distance par rapport à l'aire d'étude
			mangroves, marais d'eau douce, lagunes saumâtres, savanes sèches, forêts sur sables blancs et pinotières formant une importante zone humide.	
Zonages d'inventaires	ZNIEFF de type I	Lagune de Caïman mouri (030030026)	ZNIEFF de 3202 ha concernant la rive droite de l'embouchure du fleuve Mana, des rizières jusqu'au cordon sableux en bord de mer.	1,6 km au nord
		Rizières de Mana (030030028)	ZNIEFF de 4991 ha, correspondant essentiellement aux rizières de Mana et de zones humides naturelles d'arrière littoral.	50 m au nord
	ZNIEFF de type II	Mangroves et vasières du Maroni à l'Iracoubo (030020016)	ZNIEFF de 24017 ha, constituée essentiellement des plages, mangroves et de zones humides ouvertes ou forestières s'étalant du littoral jusqu'à la route de Mana.	50 m au nord
	ZNIEFF marine de type II	La bande côtière (03M000005)	La ZNIEFF-Marine de type II intitulée "Bande côtière" occupe une superficie de 990 982 ha. Sa limite Sud borde les ZNIEFF-Continentales de mangroves et vasières qui recouvrent une très grande partie du littoral guyanais.	4 km au nord

Figure 10 : Espaces naturels remarquables à proximité de l'aire d'étude

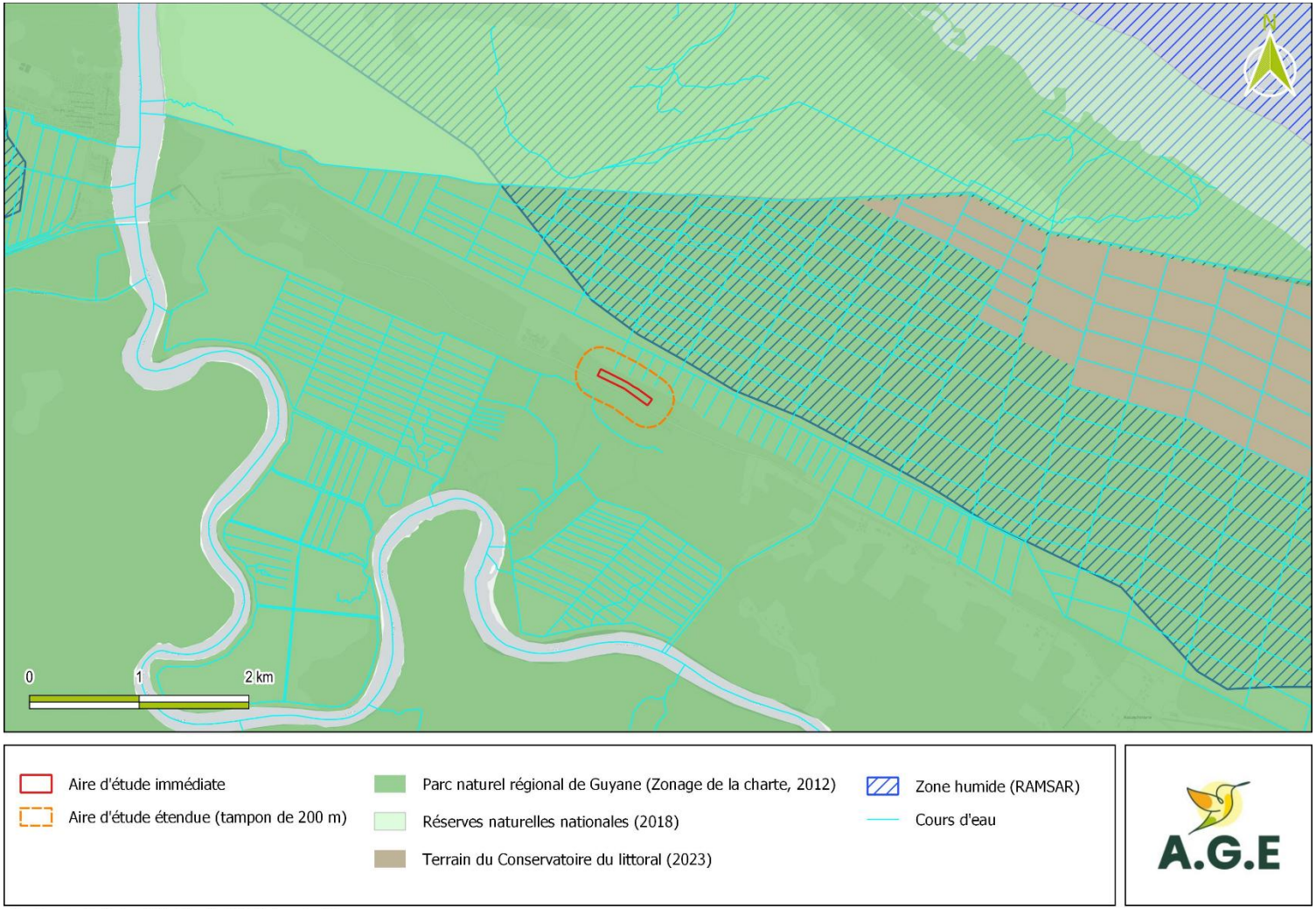


Figure 11 : Zonages de protection du patrimoine naturel

Source : AGE, 2024

Fond de carte : Db Positron / AGE - Décembre 2024 / Cartographe : FM

Figure 12 : Zonages d'inventaires du patrimoine naturel

Source : AGE, 2024

7.3.2 Continuités écologiques

Continuités régionales

Le SAR (Schéma d'Aménagement Régional) de Guyane a été approuvé le 6 juillet 2016. Il identifie la Trame Verte et Bleue du territoire à l'échelle régionale. En particulier, l'aire d'étude se situe au droit de grands ensembles identifiés comme agricoles.
A proximité de l'aire d'étude, au nord, est identifié un réservoir de biodiversité associé aux zones humides d'intérêt international. L'aire d'étude ne recoupe pas ce réservoir de biodiversité. De plus, la rivière de Mana, qui s'écoule à environ 1,5 km au sud de l'aire d'étude, est identifiée comme un corridor écologique des milieux aquatiques. L'aire d'étude n'est pas concernée par ce corridor majeur.

7.3.2.2 Continuités locales

Continuités forestières
L'aire d'étude immédiate est principalement constituée de forêt mais celle-ci est circonscrite au périmètre d'étude. En effet l'aire d'étude est immédiatement entourée de milieux ouverts et quelques cours d'eau. Il existe quelques étroites bandes de forêts qui constituent des continuités partielles et semi-fonctionnelles vers des blocs forestiers plus importants pour les espèces inféodées à cet habitat. Cependant, ces corridors boisés présentent un fort enjeu car reliant les milieux forestiers d'Awala-Yalimapo-Mana jusqu'au bloc forestier de l'est de la Mana. Ces corridors sont déjà altérés dû à la présence de route, de la commune de Mana et d'infrastructures.
Continuités aquatiques
La prédominance de l'agriculture dans le secteur et la présence de vastes zones humides permettent la subsistance de nombreux petits cours d'eau. Ceux-ci restent pour autant très limités en termes de débit, de profondeur et de surfaces mais quadrillent notamment la zone nord de l'aire d'étude. Ces cours d'eau permettent d'assurer des continuités partielles pour les espèces aquatiques à proximité de l'aire d'étude.
Continuités de milieux ouverts
L'agriculture étant prédominante dans le secteur, les milieux ouverts entourent logiquement l'aire d'étude, on observe par conséquent des continuités fonctionnelles de part et d'autre de l'aire d'étude. Celles-ci facilitent aisément le passage des espèces inféodées à ce type de milieu.

Dans le cadre du projet, il conviendra de veiller au maintien des continuités écologiques locales dans le secteur du site.

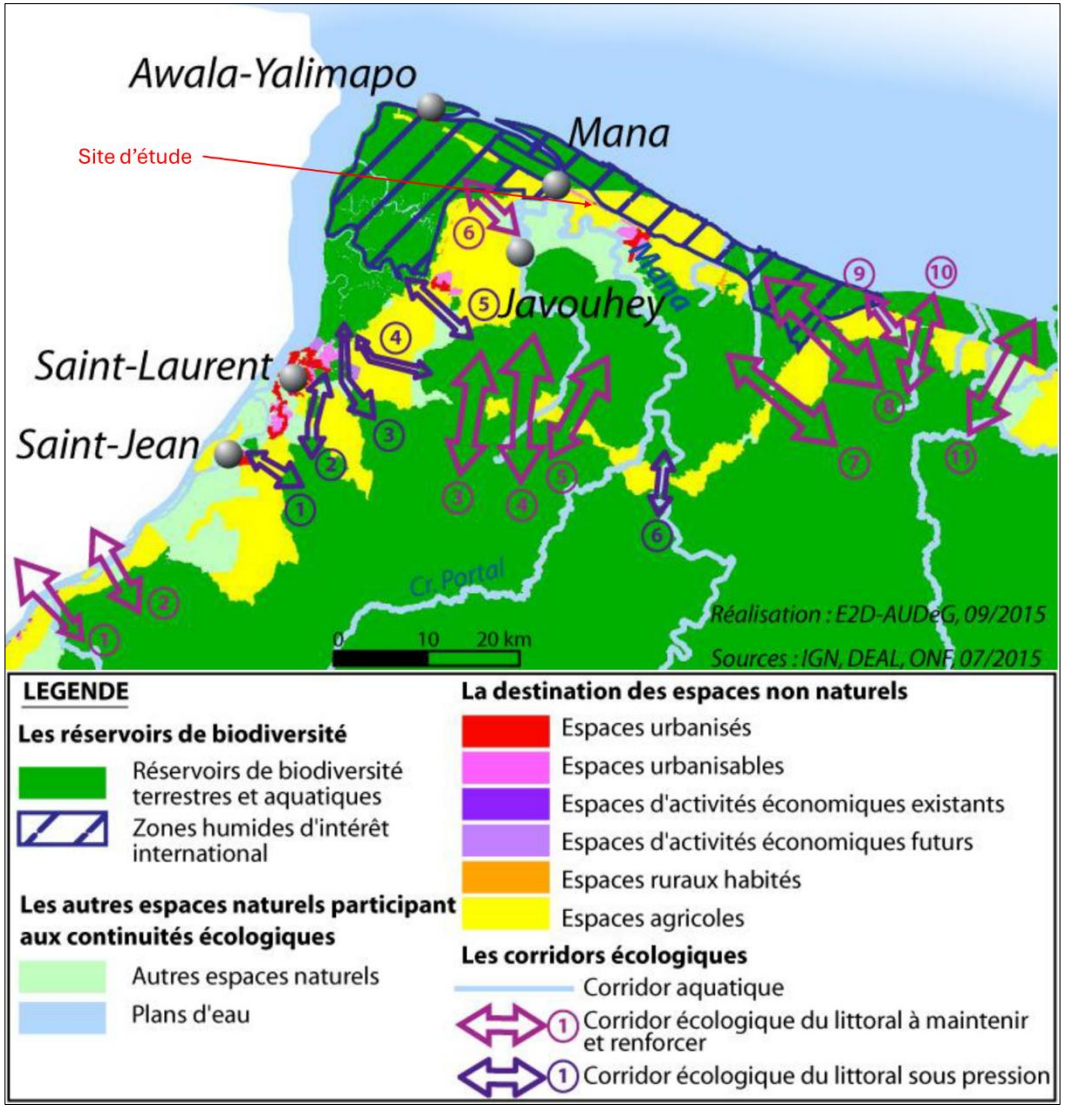


Figure 13 : Trame Verte et Bleue du SAR de Guyane au droit de l'aire d'étude

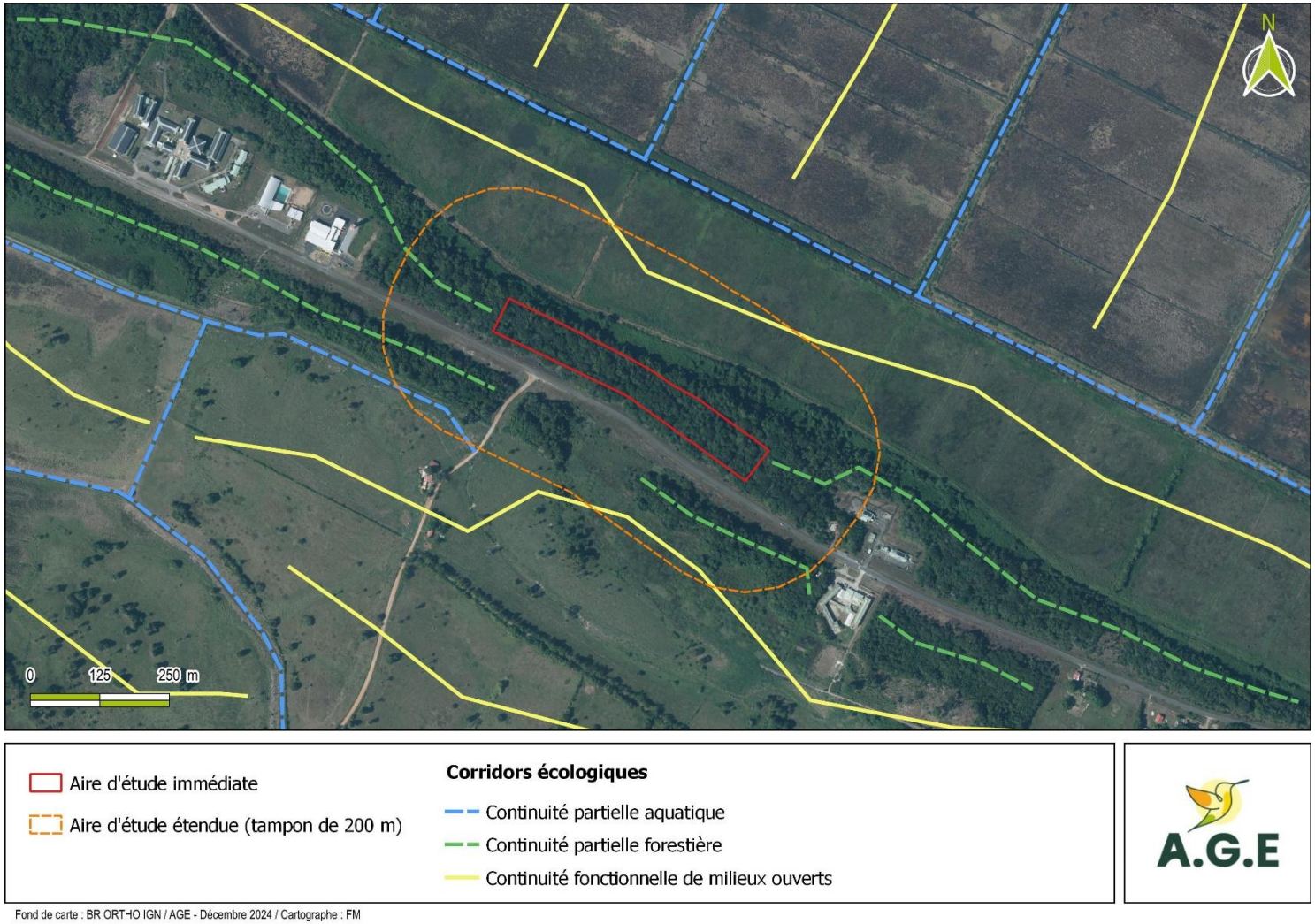


Figure 14 : Continuités écologiques dans le secteur d'étude

Source : AGE, 2024

7.3.3 Habitats naturels

D'après le diagnostic écologique réalisé par AGE en 2024, un seul type d'habitat naturel a été recensé au droit de l'aire d'étude. Il s'agit des forêts sur cordons sableux.

Les forêts sur cordons sableux présentes sur le site constituent un habitat majeur et rare en Guyane, représentant moins de 0,1 % des habitats du territoire. Ces forêts sont considérées comme des habitats patrimoniaux en raison de leur rareté et de la richesse en biodiversité qu'elles abritent.
En plus de leur importance biologique, ces forêts jouent un rôle dans la continuité écologique locale, en reliant les zones littorales aux habitats forestiers et marécageux intérieurs. Toutefois, elles sont menacées par l'urbanisation et l'artificialisation des sols. La préservation de ces forêts est cruciale car elles constituent des réservoirs de biodiversité et assurent un rôle de corridors écologiques.

Sur le site, cette forêt est toutefois dégradée et se caractérise par un sous-bois peu dense et très ouvert à certains endroits. Il y a en effet une faible imbrication de la canopée. Seulement trois à quatre strates d'arbres sont observables et les diamètres des individus sont peu conséquents.
Cet habitat présente toutefois un intérêt écologique et patrimonial.
Il faut noter l'effet lisière qui s'observe sur plusieurs dizaines de mètres depuis la route RD8, qui pourrait correspondre à un habitat spécifique de transition, mais que nous ne prenons pas en compte car le périmètre d'étude ne s'étend pas jusqu'à la route.

En conclusion, la forêt sur cordons sableux représente un intérêt écologique fort, bien qu'elle soit dégradée.

Figure 15 : Forêt sur cordons sableux

Source : AGE, 2025

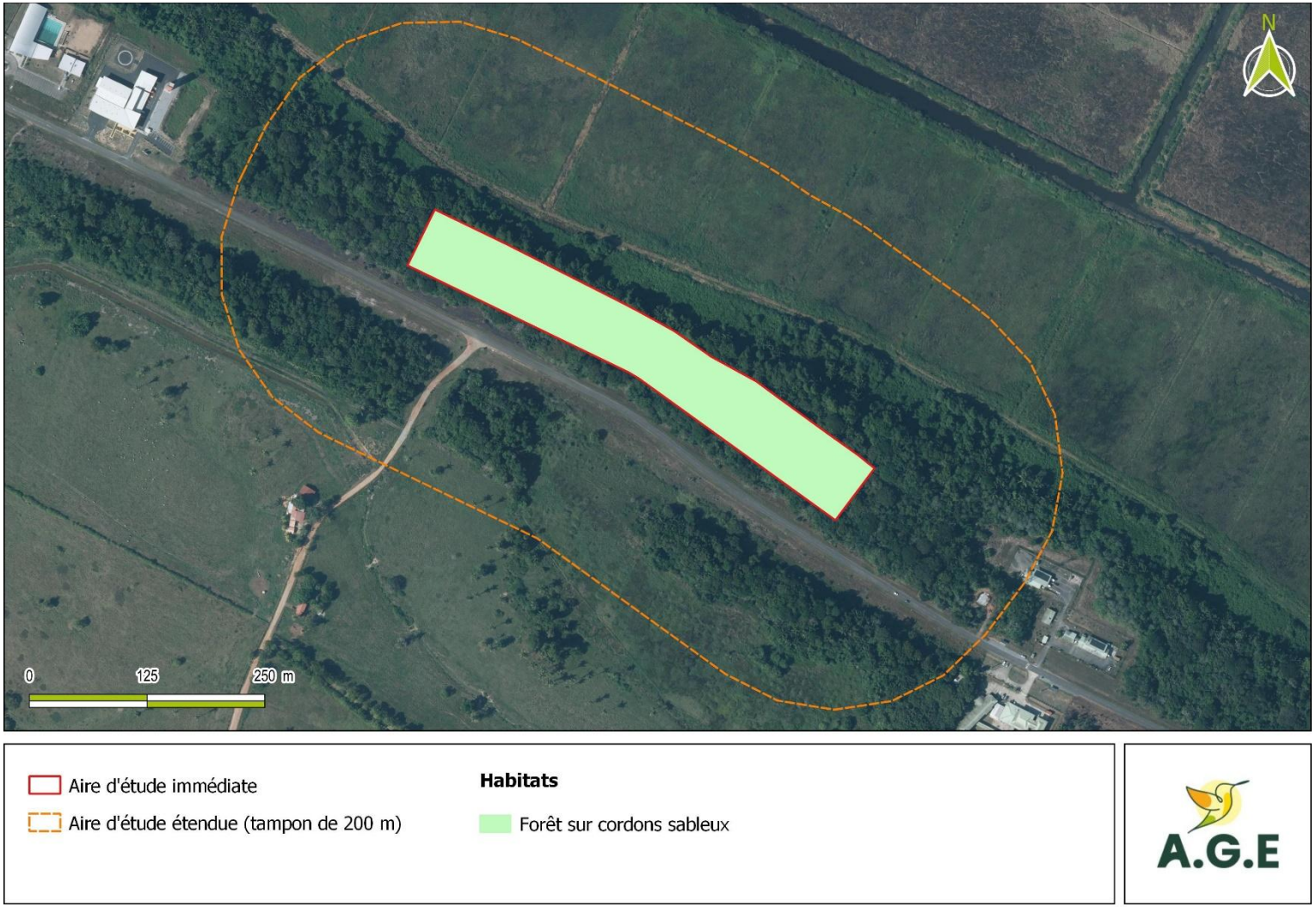


Figure 16 : Habitats naturels au droit de l'aire d'étude

Source : AGE, 2025

7.3.4 Flore

D'après le diagnostic écologique réalisé par AGE en septembre 2024 et complété en avril 2025, 41 espèces végétales ont été recensées sur l'aire d'étude.

Les espèces végétales qui ont pu être identifiées sont typiques des boisements littoraux sur sables de l'Ouest guyanais, mais il s'agit pour la plupart d'espèces communes se trouvant dans d'autres types de forêts (littorales notamment, mais pas uniquement).

Ainsi, la quasi-totalité des espèces recensées au sein de l'aire d'étude sont communes et à **faible enjeu**. Une seule espèce végétale remarquable a été observée au sein de l'aire d'étude : la broméliacée *Disteganthus lateralis*. Celle-ci présente un enjeu **fort**. Trois stations de cette espèce ont été recensées au sein de l'aire d'étude.

La broméliacée *Disteganthus lateralis* est une espèce terrestre assez typique de certains boisements sableux du littoral guyanais, mais peut aussi se trouver dans d'autres habitats. Elle peut être localement abondante, mais reste peu fréquente et ses stations sont globalement dispersées.

L'espèce est déterminante de ZNIEFF : sa présence est indicatrice d'un milieu présentant une certaine originalité sur le plan écologique. *Disteganthus lateralis* est bien présente au sein de l'aire d'étude immédiate, avec une station comprenant plusieurs dizaines de pieds.

Par ailleurs, il est à noter qu'aucune espèce exotique envahissante n'a été observée au sein de l'aire d'étude.

Il conviendra de préserver les stations d'espèces à enjeu fort dans le cadre de la mise en œuvre du projet.

Figure 17 : Station de *Disteganthus lateralis* au sein de l'aire d'étude

Source : AGE, 2025

Figure 18 : Enjeu lié à la flore au droit de l'aire d'étude

Source : AGE, 2025

7.3.5 Faune

Amphibiens :

D'après le diagnostic écologique réalisé par AGE en 2024 et 2025, 11 espèces d'amphibiens ont été recensées au droit de l'aire d'étude étendue (zone tampon de 200 m autour de l'aire d'étude), parmi lesquelles 2 espèces présentent des enjeux de conservation : la Phylloméduse à lèvres blanches (enjeu très fort) et la Grenouille paradoxale (enjeu modéré).
Cependant, ces deux espèces ne sont pas recensées au droit de l'aire d'étude.

Au droit de l'aire d'étude, 3 espèces d'amphibiens ont été recensées : l'Adénomère familière, la Leptodactyle de la Trinidad, et la Scinax des maisons. Ces trois espèces présentent toutes un enjeu **faible**.

Reptiles :

D'après le diagnostic écologique réalisé par AGE en 2024 et 2025, 10 espèces de reptiles ont été recensées au droit de l'aire d'étude étendue, parmi lesquelles 2 espèces présentent des enjeux de conservation : le Lézard coureur galonné (enjeu modéré) et la Couresse des vasières (enjeu modéré).
Cependant, ces deux espèces ne sont pas recensées au droit de l'aire d'étude.

Au droit de l'aire d'étude, 2 espèces de reptiles ont été recensées : le Grage petits-carreaux et le Gonatode des carbets. Ces deux espèces présentent toutes un enjeu **faible**.

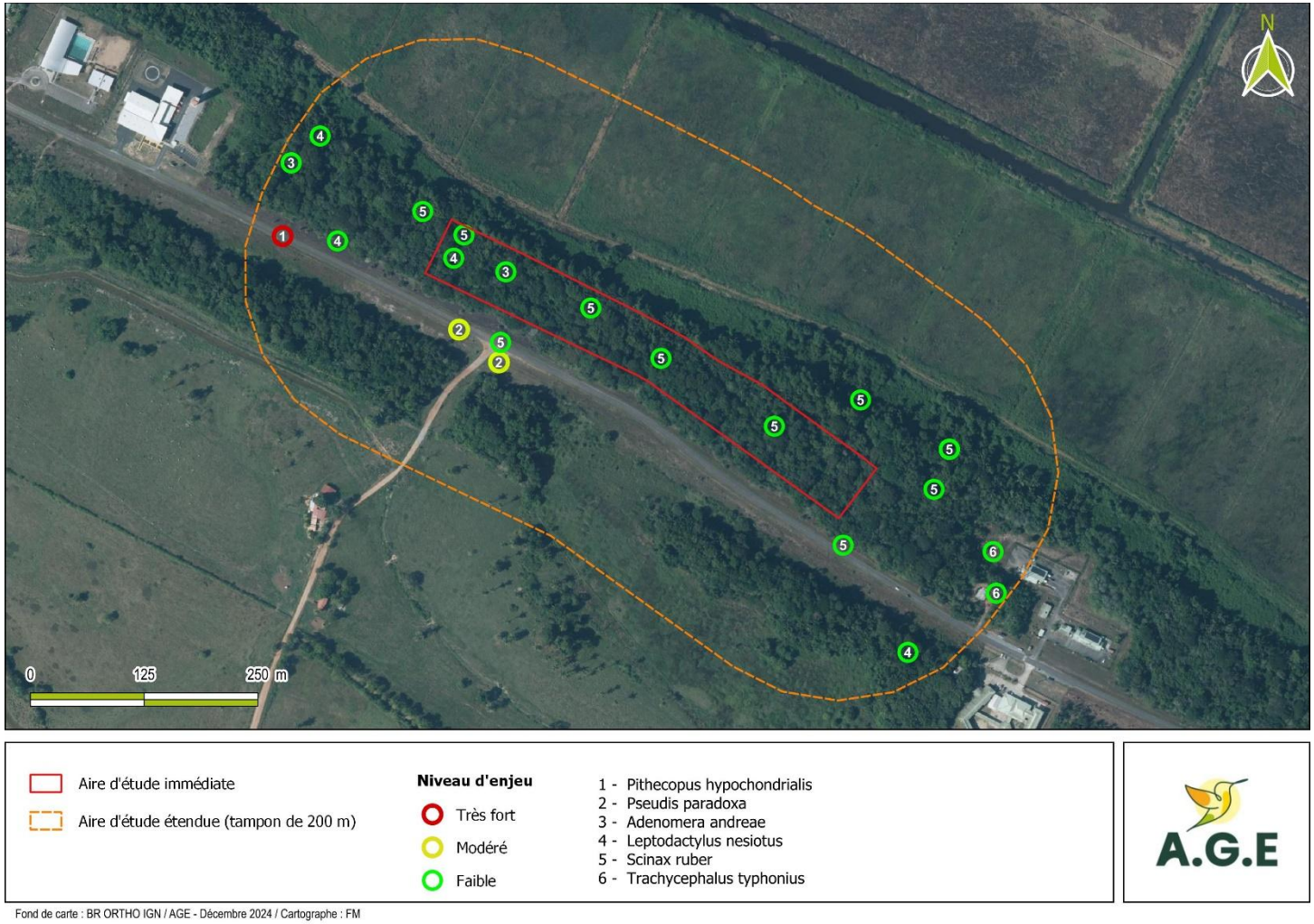


Figure 19 : Enjeux liés aux amphibiens au droit de l'aire d'étude

Source : AGE, 2025

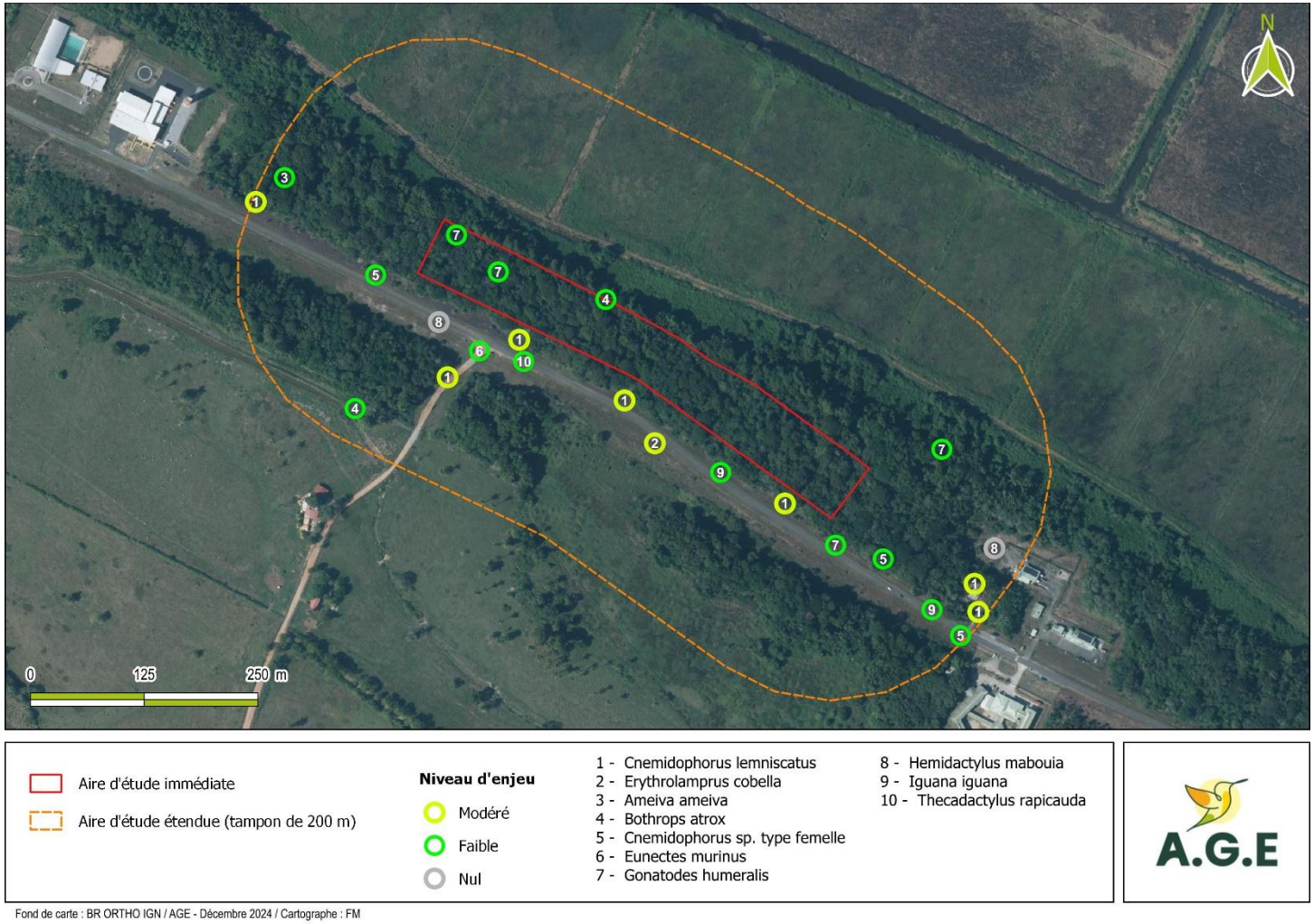


Figure 20 : Enjeux liés aux reptiles au droit de l'aire d'étude

Source : AGE, 2025

Mammifères (hors chiroptères) :

D'après le diagnostic écologique réalisé par AGE en 2024 et 2025, 6 espèces de mammifères (hors chiroptères) ont été recensées au droit de l'aire d'étude étendue. Elles présentent toutes un enjeu faible.

De plus, aucune de ces espèces n'a été recensée au droit de l'aire d'étude.

Chiroptères :

D'après le diagnostic écologique réalisé par AGE en 2024 et 2025, 21 espèces de chiroptères ont été recensées au droit du secteur d'étude dans le cadre de l'inventaire bioacoustique. Parmi elles, 7 espèces présentent un enjeu de conservation (modéré à majeur). Au regard du nombre d'espèces recensées, on peut qualifier le secteur comme ayant une belle diversité spécifique.
Les espèces à enjeu identifiées sont les suivantes :

- Petit promope (enjeu majeur) ;
- Lasiure jaune (enjeu fort) ;
- Petit noctilion (enjeu fort) ;
- Saccoptère givré (enjeu modéré) ;
- Grande dame blanche (enjeu modéré) ;
- Grand Peroptère (enjeu modéré) ;
- Grand promope (enjeu modéré) ;

Ces espèces à enjeu ont été identifiées en transit ou en chasse. Elles ne nichent pas sur l'aire d'étude.

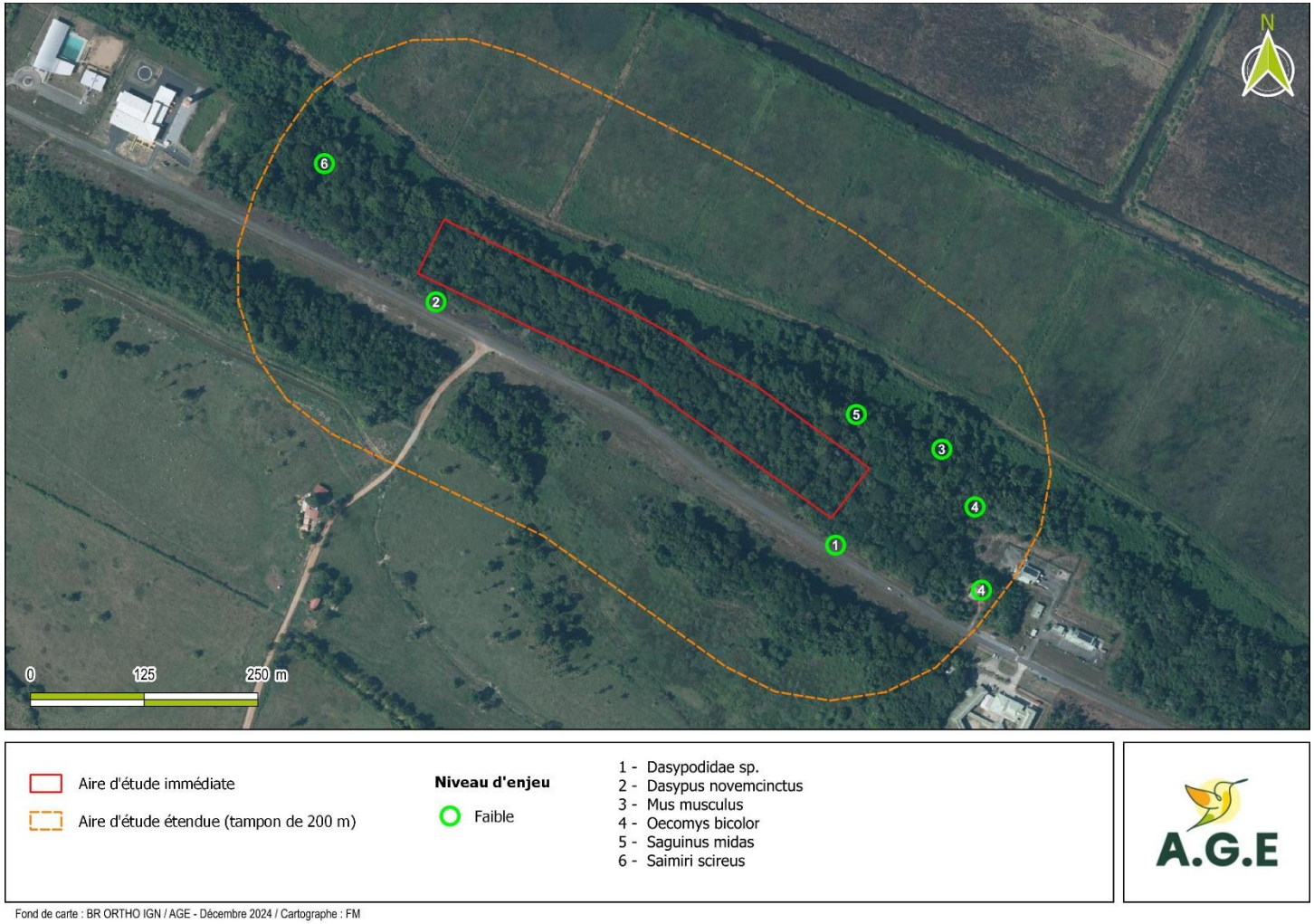


Figure 21 : Enjeux liés aux mammifères (hors chiroptères) au droit de l'aire d'étude

Source : AGE, 2025

Oiseaux :

D'après le diagnostic écologique réalisé par AGE en 2024 et 2025, au sein de l'aire d'étude élargie, on rencontre deux types de communautés ornithologiques :

- Les espèces inféodées aux milieux ouverts herbacés humides de la périphérie des rizières de Mana ;
- Les espèces des milieux boisés littoraux sur sables qui composent l'intégralité de l'aire d'étude immédiate et du périmètre qui sera potentiellement impacté directement.

95 espèces d'oiseaux ont été recensées sur l'aire d'étude élargie, parmi lesquelles 17 espèces à enjeux, ayant un enjeu modéré à très fort.
En particulier, les principales espèces remarquables recensées au droit de l'aire d'étude élargie sont les suivantes :

- Buse à queue barrée – enjeu très fort ;
- Bec-en-croc de Temminck – enjeu fort ;
- Buse échasse – enjeu fort ;
- Aigle noir-et-blanc – enjeu fort ;
- Macagua rieur – enjeu fort ;
- Buse à tête blanche – enjeu fort ;
- Effraie d'Amérique – enjeu fort ;
- Picumne frangé – enjeu fort ;
- Buse à queue courte – enjeu modéré ;
- Tyran tacheté – enjeu modéré ;
- Tyran de Wied – enjeu modéré.

Seules 4 espèces remarquables ont été contactées au sein de l'aire d'étude : la Buse échasse (enjeu fort), le Macagua rieur (enjeu fort), la Buse à queue courte (enjeu modéré) et le Tyran de Wied (enjeu modéré).

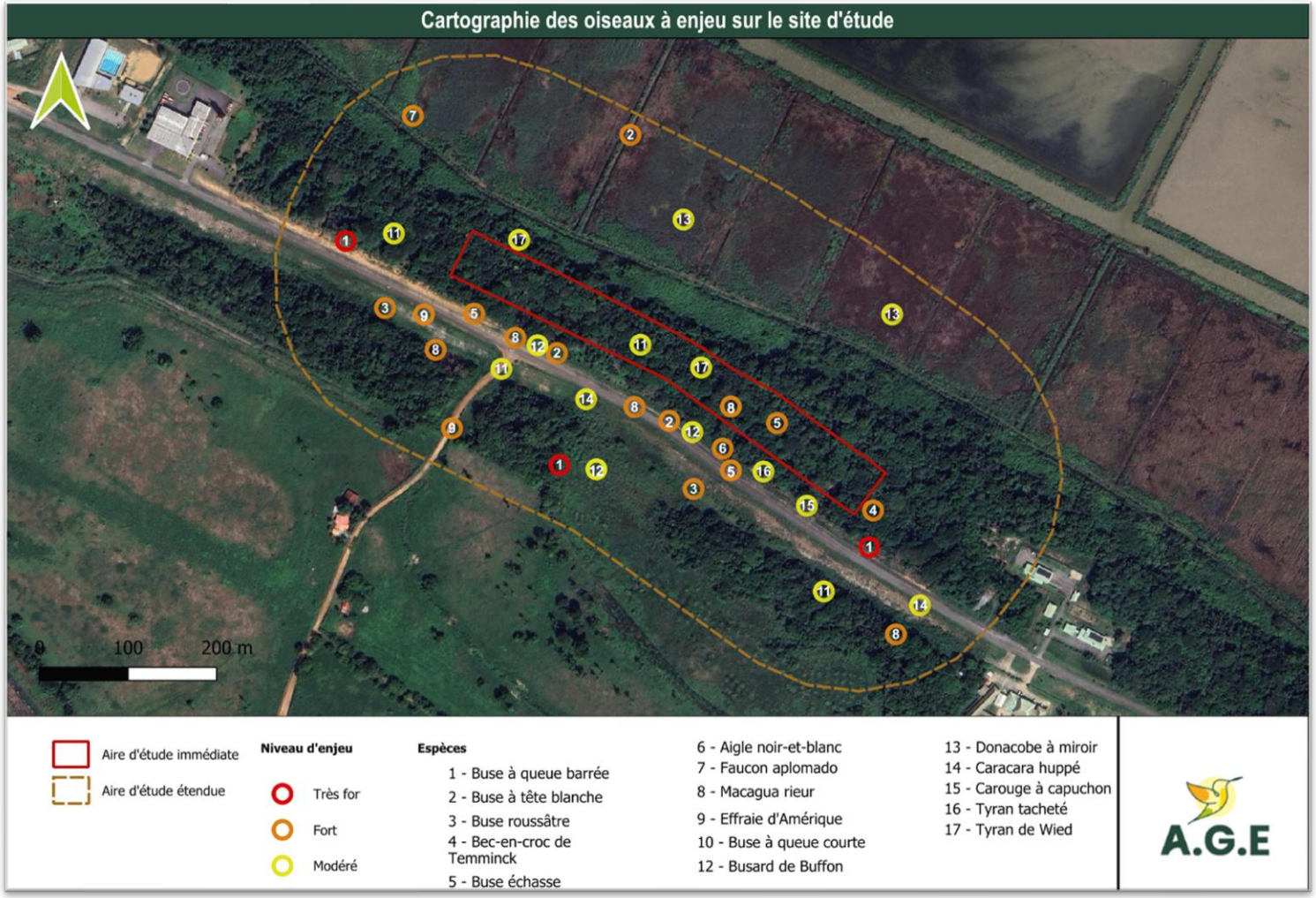


Figure 22 : Espèces d'oiseaux remarquables au droit de l'aire d'étude

Source : AGE, 2025

Insectes :

- Odonates :

D'après le diagnostic écologique réalisé par AGE en 2024 et 2025, 14 espèces d'odonates ont été recensées au droit de l'aire d'étude étendue.
Le cortège d'espèces se compose en majorité d'espèces communes. Cependant, deux espèces remarquables ont été recensées : *Lestes tenuatus* (enjeu très fort) et *Metaleptobasis bicornis* (enjeu modéré).

- Papillons de jour :

D'après le diagnostic écologique réalisé par AGE en 2024 et 2025, 28 espèces de lépidoptères ont été recensées au droit de l'aire d'étude étendue.
Parmi ces espèces, une seule présente un enjeu significatif : *Itaballia demophile* (enjeu fort).

Il conviendra de limiter les incidences sur la faune dans le cadre de la mise en œuvre du projet.

7.4 Risques naturels et technologiques

7.4.1 Risques d'inondation

La commune de Mana est concernée par le PPRIL (Plan de Prévention des Risques d'Inondation et Littoraux), approuvé le 9 avril 2015 et modifié le 8 avril 2019.
En particulier, une zone rouge du PPRIL est identifiée de part et d'autre de l'aire d'étude.
L'aire d'étude n'est, dans sa très grande majorité, pas concernée par le zonage du PPRIL. Cependant il est à noter que la zone rouge recoupe la frange nord-ouest de l'aire d'étude sur une surface réduite, de 1 405 m².

La zone rouge du PPRIL comprend deux secteurs :

- Les zones urbaines recouvertes, pour la crue de référence, par une hauteur d'eau supérieure à 1 mètre ou recouvertes par une hauteur d'eau supérieure à 0,50 mètre lorsque la vitesse de courant est de plus de 0,50 m/s ;
- Les zones naturelles ou agricoles, non ou peu urbanisées, que l'on nomme champ d'expansion des crues à préserver quelle que soit la hauteur d'eau.

D'après le règlement du PPRIL, la zone rouge est inconstructible. Certaines occupations du sol sont autorisées, dans la mesure où elles ne sont pas susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux ou d'aggraver le risque (par exemple, parcs, jardins, stationnements...).

Par ailleurs, notons que la commune de Mana, comme tout le littoral guyanais, est concernée par l'érosion du littoral et de recul du trait de côte. Cependant, aucune donnée n'est actuellement disponible concernant les scénarios prospectifs de recul du trait de côte sur le territoire.

Dans le cadre du projet, il conviendra de respecter les prescriptions du PPRIL.

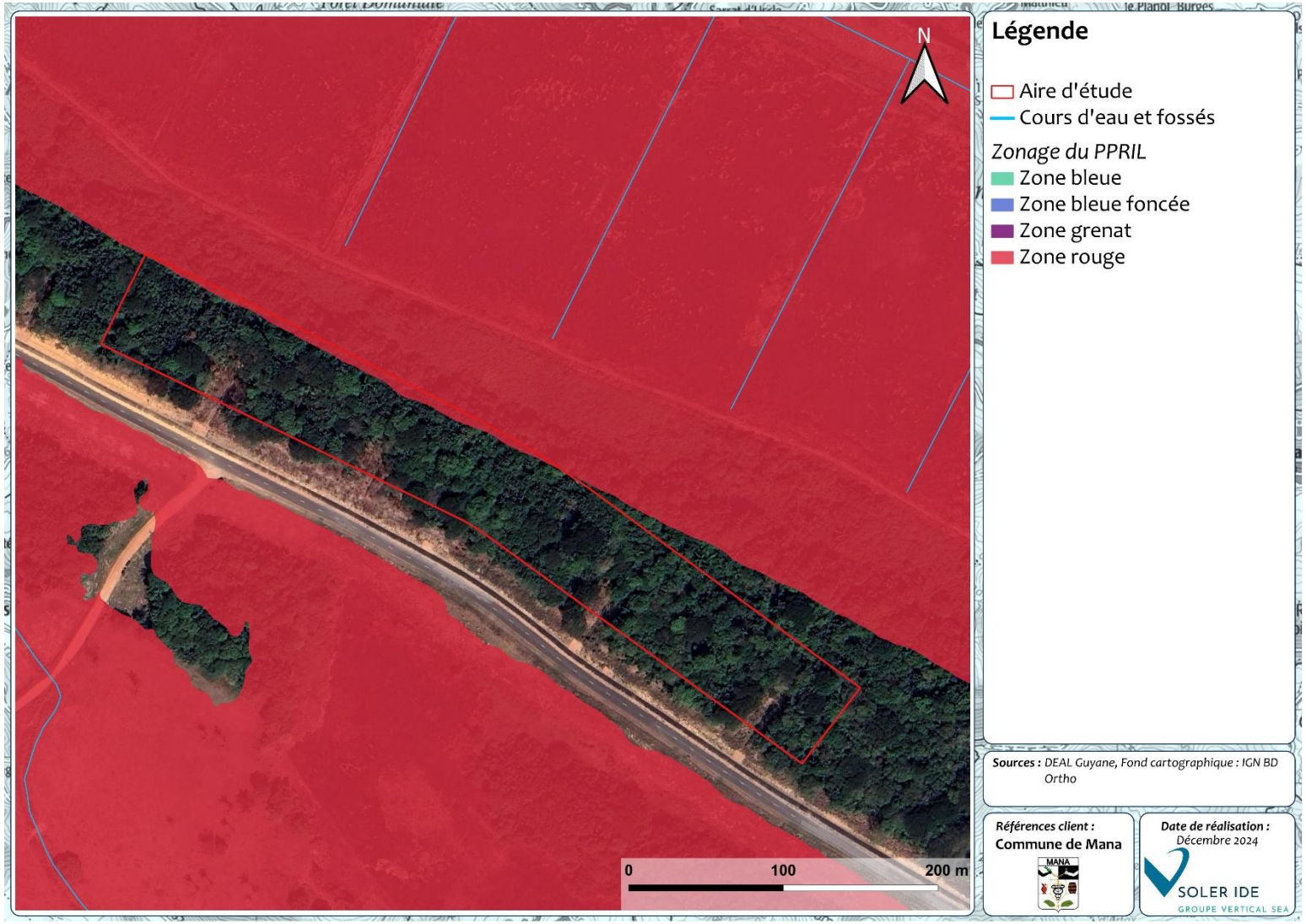


Figure 23 : Zonage du PPRIL de Mana au droit de l'aire d'étude

7.4.2 Risques de mouvement de terrain

Aucun PPR mouvement de terrain ne couvre la commune de Mana.

Par ailleurs, d'après la plateforme Géorisques, plusieurs mouvement de terrain ont été recensés sur la commune de Mana (glissement de terrain, coulée de boue...), cependant, aucun de ces événement n'a été recensé au droit de l'aire d'étude.

De plus, aucune cavité souterraine n'est recensée au droit de l'aire d'étude.

7.4.3 Risques technologiques

Aucune Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) n'est recensée au sein ou à proximité immédiate de l'aire d'étude.
L'ICPE la plus proche se situe à environ 3,5 km au nord-ouest de l'aire d'étude. Il s'agit de l'exploitation agricole AGRIYANE (régime de Déclaration).
Par ailleurs, aucun site SEVESO ne se situe à proximité de l'aire d'étude.

De plus, l'aire d'étude est concernée par le risque lié au transport de matière dangereuse.
En effet, elle est bordée au sud par la route départementale RD8. Cette route est l'une des infrastructures routières principales du secteur, elle est donc susceptible d'être concernée par le transport de matière dangereuse.

Dans le cadre du projet, il conviendra d'assurer un recul entre la route départementale RD8 et les aménagements.

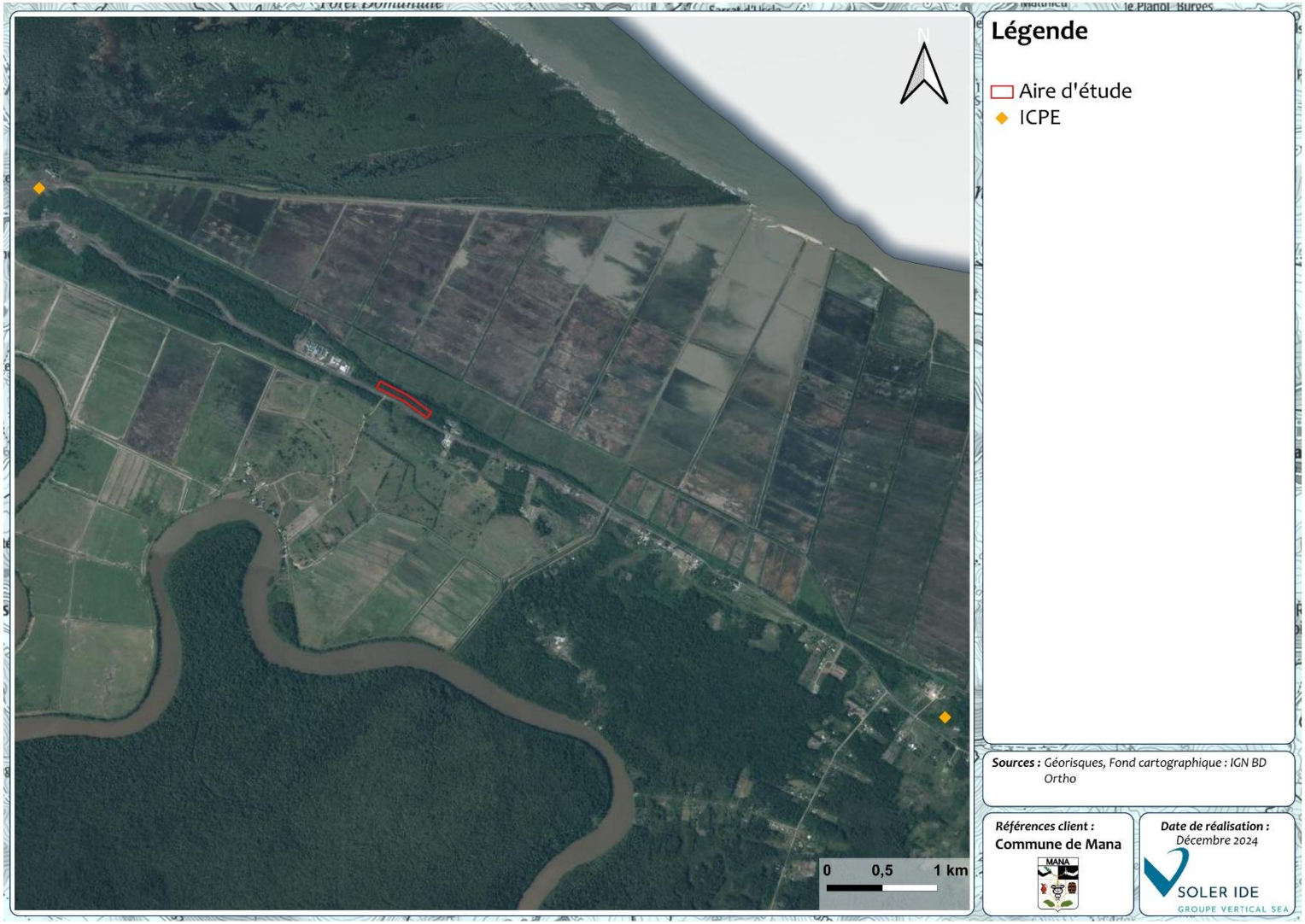


Figure 24 : ICPE dans le secteur de l'aire d'étude

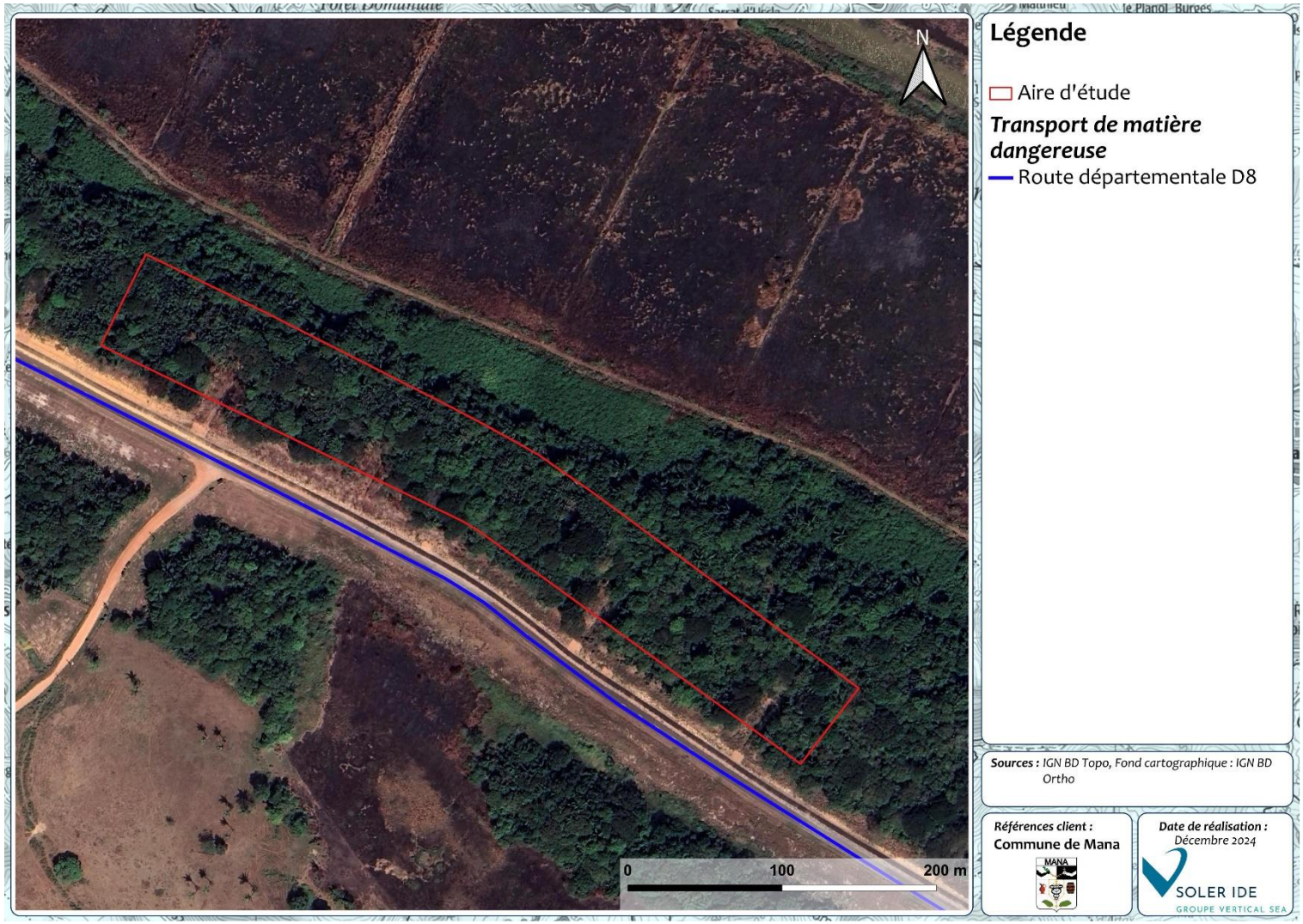


Figure 25 : Risque de transport de matière dangereuse au droit de l'aire d'étude

7.5 Nuisances et pollutions

7.5.1 Qualité de l'air

L'ORA de Guyane est l'association agréée pour la surveillance de la qualité de l'air en Guyane Française. Sa principale mission est de mesurer la qualité de l'air et de prévenir la pollution atmosphérique dans cette région.
Trois stations fixes sont présentes sur le territoires Guyanais, localisées à Kourou et Cayenne.
Aucune station n'est recensée à proximité de l'aire d'étude, aussi aucune donnée n'est disponible sur la qualité de l'aire au droit de ce secteur.
Cependant, l'aire d'étude s'inscrit dans un contexte rural, aussi il est attendu une qualité de l'air globalement bonne.

Dans le cadre du projet, il conviendra de veiller à la préservation de la qualité de l'air.

7.5.2 Sites et sols pollués

La base données CASIAS recense les anciens sites industriels et activités de services, susceptible de présenter une pollution des sols.
Aucun site potentiellement pollué recensé dans la base de données CASIAS ne se situe au droit de l'aire d'étude ou à proximité immédiate.
Les sites les plus proches se situent à environ 3,1 km au nord-ouest et 3,2 km au sud-est de l'aire d'étude.

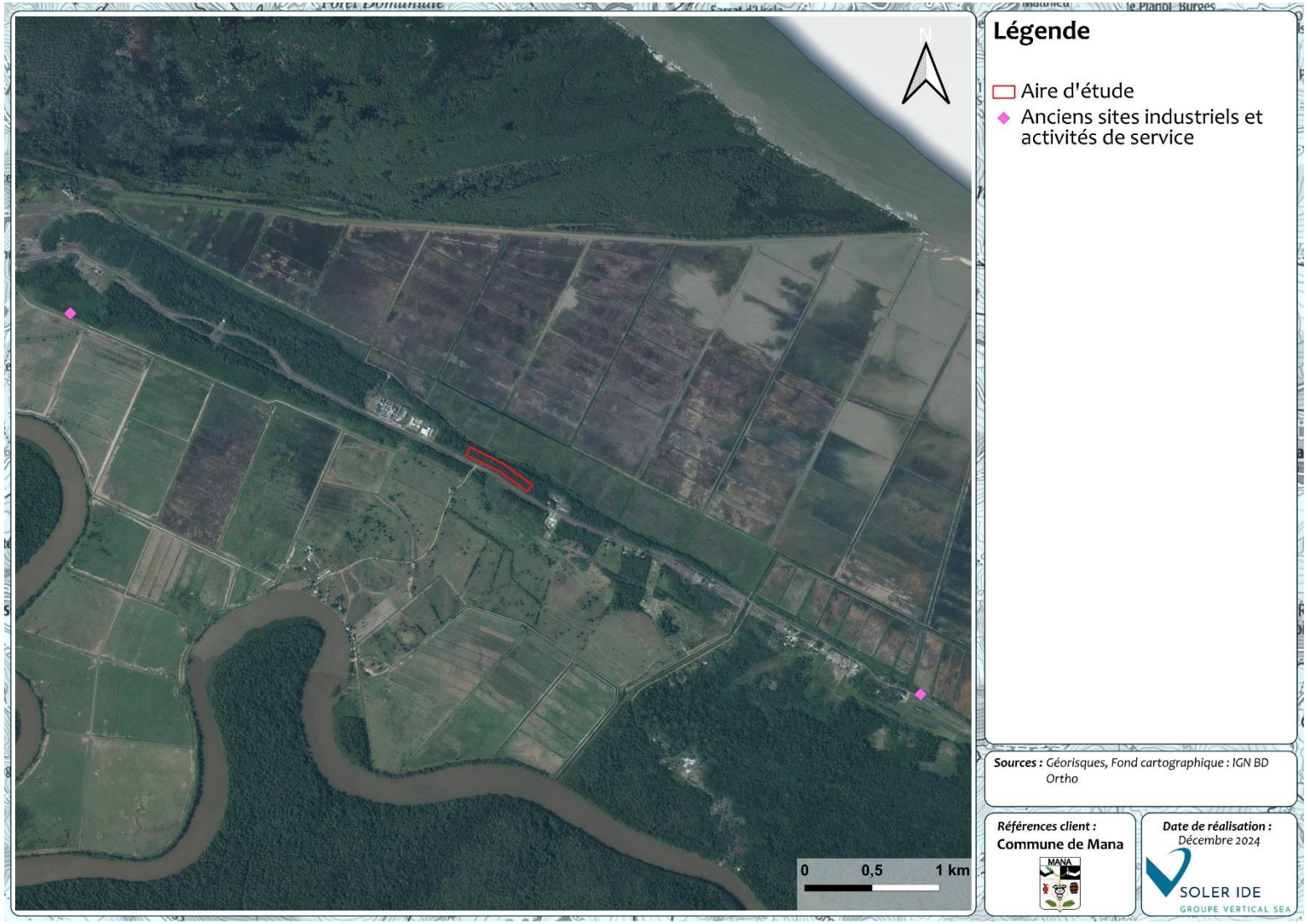


Figure 26 : Sites et sols potentiellement pollués dans le secteur de l'aire d'étude

7.5.3 Nuisances sonores

L'aire d'étude présente une ambiance sonore relativement calme, du fait du contexte naturel dans lequel il s'inscrit.
Il est cependant à noter que la route D8 est susceptible de constituer une source de bruit. Celle-ci se situe en bordure sud de l'aire d'étude. Il s'agit d'une des principales infrastructures de transport du secteur.

Conformément à la transposition de la directive européenne 2002/49/CE relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement (articles L572-1 à L572-11 et R572-1 à R572-11 du code de l'environnement), des cartes de bruit stratégiques ont été établies par la DEAL Guyane pour les grandes infrastructures routières de plus de 3 millions de véhicules par an. En effet, les routes sont généralement les principales sources de nuisances. Pour quantifier ces nuisances, plusieurs indicateurs permettent de caractériser une exposition au long terme. Deux ont été retenus pour l'étude réalisée en Guyane :

- Ln : *Lnight* qui correspond à au cumul des bruits sur la nuit ;
- Lden : *Lday, evening, night* qui correspond à au cumul des bruits sur 24h.

Cependant, il n'existe pas de cartographie de bruit Ln ou Lden au droit de la route D8.

Dans le cadre du projet, il conviendra de veiller à limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores issues de la RD8.

7.5.4 Gestion des déchets

La gestion des déchets sur la commune de Mana est gérée par la Communauté de communes de l'Ouest Guyanais (CCOG). Aucune décharge n'est recensée sur la commune de Mana.
Le PLU de Mana indique que « *les ordures ménagères et les encombrants sont collectés et dirigés vers un centre intercommunal de stockage. Dans le cadre d'une étude réalisée par la CCOG, un site pour la réalisation d'un futur centre d'enfouissement technique a été répertorié selon les critères de l'arrêté ministériel du 09 septembre 1997. Le site retenu est situé sur la commune de Mana au PK 240 de la RN1, soit à 17 km de Saint-Laurent et 43 km du bourg de Mana. Ce site devra accueillir les déchets des communes de Mana, Awala Yalimapo et Saint-Laurent.* ». Ce site potentiel est éloigné de la zone d'étude.

Dans le cadre du projet, il conviendra de prendre en compte la gestion des déchets produits sur le site.

7.5.5 Transports et déplacements

L'aire d'étude se situe en bordure de la route départementale D8.
Des comptages routiers au droit de la RD8 ont été effectués sur 5 postes, du 14 juin au 21 juin 2022.
En particulier, le poste 2 se situe à proximité de l'aire d'étude.
Les données de comptage routier enregistrées sont présentées sur la figure suivante.

Mana
Poste 2 - Sens 1

D8 - en direction de N1 (Ouest)
Récapitulatif

Résultats Globaux de la Période

Nombre de jours : 7		Nombre de jours complets : 7													
		VL		PL		TC		2RM		Vélos		Piétons		TV	
Débit Total		6 923		386		121		319		56		102		7 907	
Jour le plus chargé		1 277	ven 17/06	87	lun 20/06	28	mer 15/06	53	sam 18/06	16	mer 15/06	25	lun 20/06	1 443	ven 17/06
Moyenne Journalière (Jours Complets)	Période	989	87,6%	55	4,9%	17	1,5%	46	4,0%	8	0,7%	15	1,3%	1130	
	Jours Ouvrables	1064	86,5%	73	5,9%	24	1,9%	45	3,7%	8	0,7%	16	1,3%	1230	
Moyenne Horaire (Jours Complets)	Période	41	87,6%	2	4,9%	1	1,5%	2	4,0%	0	0,7%	1	1,3%	47	
	Jours Ouvrables	44	86,5%	3	5,9%	1	1,9%	2	3,7%	0	0,7%	1	1,3%	51	
	J.O. 7/10h	78	87,7%	6	6,9%	2	2,0%	2	2,8%	0	0,5%	0	0,1%	89	
	J.O. 16/19h	72	86,0%	3	3,2%	2	2,8%	4	4,9%	1	1,1%	2	1,9%	84	
	Période - Nuit (22H-6H)	4	76,9%	0	7,3%	0	0,6%	0	3,2%	0	1,3%	1	10,8%	6	

Figure 27 : Comptage routier au niveau du poste 2 de la RD8, à proximité de l'aire d'étude

Source : Commune de Mana

7.6 Energie et climat

7.6.1 Climat

La Guyane se trouve dans la zone équatoriale de l'hémisphère nord dont le climat est induit par les deux ceintures anticycloniques subtropicales nommée « Zone Intertropicale de Convergence » (ZIC).
Le basculement saisonnier de la Terre provoque un double mouvement annuel des anticyclones antagonistes de la ZIC provoquant un cycle saisonnier de quatre périodes inégales :

- La petite saison des pluies généralement de mi-novembre à mi-février avec un hiver boréal qui se situe entre le 15 décembre et le 15 février. Ces précipitations s'expliquent par l'arrivée de l'air polaire maritime propulsé par l'anticyclone des Açores. Cette période se caractérise par un ciel chargé, des précipitations abondantes et soutenues avec un maximum courant janvier. Les vents ont alors des vitesses généralement faibles à moyennes ;
- Le petit été de mars correspond à l'atteinte de la position méridionale extrême de la ZIC où elle y reste quelques semaines avant de reprendre son retour vers le nord. Cette période correspond à une accalmie des précipitations. Cependant, pendant cette période, les vents plus forts provenant de l'Atlantique et chargé en air maritime humide provoque quelques développements nuageux locaux et souvent générateurs de pluies nocturnes avec des journées souvent ensoleillées ;
- Dès le mois d'avril, pendant la saison des pluies, la ZIC effectue sa lente remontée vers le nord. Les mouvements des différentes masses d'air (air équatoriale et air polaire maritime nord) provoquent une grande instabilité résultant en de fortes à très fortes pluies pouvant perdurer pendant plusieurs journées. La période transitoire de mi-juin à juillet apporte encore quelques précipitations modérées où l'ensoleillement augmente notablement ;
- Bien établie de mi-août à mi-novembre, la saison sèche s'installe provoquant de rare averses éparses pouvant se transformer en violent orages d'origine thermiques. Dans les périodes de transitions (août et novembre) des averses de fin de journée peuvent se produire. Elles sont plutôt faibles et totalisent moins de 20% de la pluviométrie annuelle. Généralement, durant ces cinq mois, une journée sans soleil reste très rare.

En ce qui concerne les températures, l'amplitude thermique est en moyenne de 8,5°C pouvant atteindre jusqu'à 17°C en saison sèche dans les régions de l'intérieur. Ce sont les amplitudes thermiques qui permettent de définir les saisons. La température du sol varie peu et reste approximativement entre 28 et 32°C à 1 mètre de profondeur.
L'humidité relative moyenne est globalement élevée et comprise entre 80 et 90% selon la saison. En saison humide, l'amplitude quotidienne moyenne s'établit entre 98 et 75%, alors que le minima peut atteindre 50% en saison sèche et quasiment 100% chaque matin avant le lever du soleil.

Les précipitations varient annuellement fortement au sein du territoire, entre 1,7 m au nord-ouest et 3,8 m dans la région de Régina-Cacao. Les précipitations sont supérieures sur la bande côtière que dans les régions intérieures.

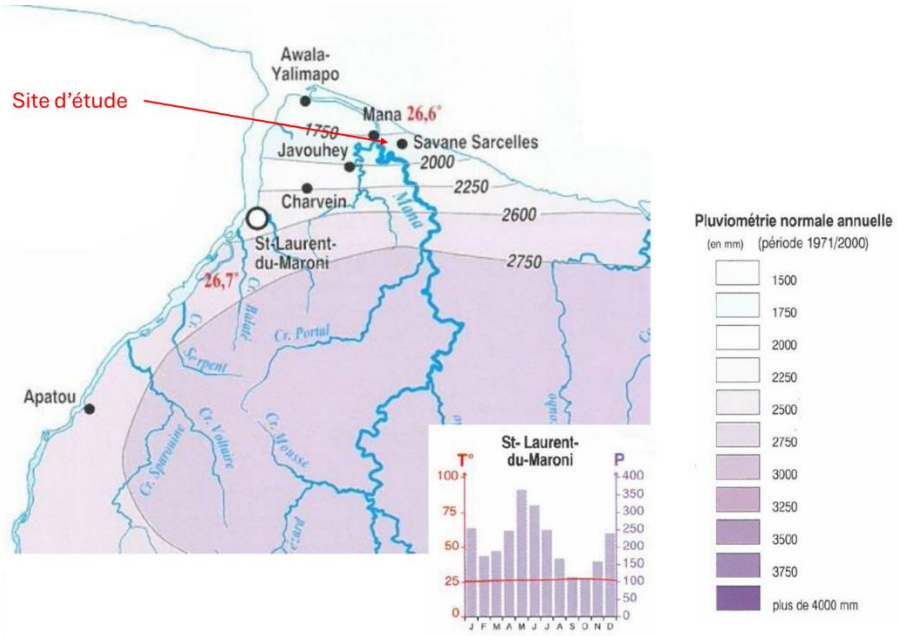


Figure 28 : Pluviométrie en Guyane

Source : Biotope, 2019

Enfin, en ce qui concerne les vents, la Guyane est ventilée par des flux d'est/nord-est en saison des pluies et d'est/sud-est en saison sèche. Ces vents sont globalement homogènes sur la bande littorale et de force modérée (entre 10 et 15 km/h).

Mois de l'année	janv.	févr.	mars	avril	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov.	déc.	Année
	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	1-12
Direction du vent	ENE	NE	NE	ENE	ENE	ENE	ENE	ENE	ENE	ENE	ENE	ENE	0
Probabilité du vent >= 4 Beaufort (%)	32	31	39	39	24	15	9	14	16	18	22	28	**23**
Vitesse du vent moyenne (km/h)	15	15	17	17	13	11	11	13	13	13	15	15	**13**

Figure 29 : Statistiques des vents

Source : Biotope, 2019

7.6.2 Consommations énergétiques

Pour les communes du littoral guyanais, en 2014 la production d'énergie est assurée majoritairement (64%) par les énergies renouvelables, les énergies fossiles ne représentant plus que 36 % de la production d'électricité.

Le mix électrique se décompose comme suit :

- Une part prépondérante de l'hydraulique (57,1 %) issue essentiellement de la centrale hydroélectrique de Petit Saut ;
- Une contribution de 36 % des moyens thermiques (Dégrad-des-Cannes et Kourou) à l'équilibre offre-demande ;
- Une part des autres énergies renouvelables (biomasse et photovoltaïque) qui s'établit à 6,9 %.

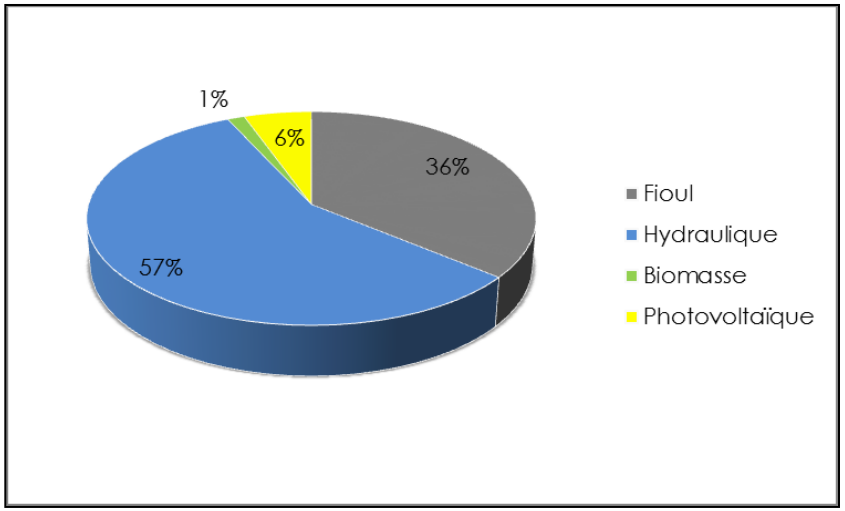


Figure 30 : Production électrique par type de ressource

(Source : EDF SEI Guyane – Bilan prévisionnel de l'équilibre offre/demande en électricité Juillet 2015)

A terme, l'augmentation de la demande induira des répercussions majeures sur l'approvisionnement énergétique qu'il convient d'appréhender dans le cadre de la création d'un nouveau projet.

D'autant plus que le Grenelle de l'environnement a fixé des objectifs de développement des énergies renouvelables tels que :

- 50% de l'offre en énergie finale doit être couverte par les énergies renouvelables en 2020 ;
- Atteinte de l'autonomie énergétique à l'horizon 2030.

7.6.3 Potentiel de production d'énergies renouvelables

La Guyane dispose d'un gisement en énergie renouvelable intéressant de par sa variété et sa quantité exploitable.

Les potentiels d'exploitation d'énergies renouvelables en termes d'hydroélectricité et d'éolien n'apparaissent pas envisageables sur le secteur d'étude :

- Il n'y a pas de cours d'eau traversant la zone dont le débit et la hauteur soient suffisants pour être exploitables ;
- Le gisement éolien est circonscrit sur la bande littorale, cependant les contraintes réglementaires sont contraignantes (zone d'éloignement des constructions, loi littoral…).

En revanche, l'énergie solaire possède un potentiel intéressant et réellement exploitable. Le gisement solaire moyen annuel de la Guyane s'élève à 1 222 kWh/m²/an, soit environ 2 200 heures d'ensoleillement annuel, les maxima étant situés sur la bande côtière. Il peut être utilisé de deux manières :

- Pour la production d'eau chaude, par le biais de capteurs solaires thermiques ;
- Pour la production d'électricité de type photovoltaïque.

Dans le cadre du projet, la conception architecturale et les choix techniques concernant la gestion thermique des bâtiments devront permettre de limiter la consommation d'énergie.

7.7 Paysage et patrimoine

7.7.1 Paysage

D'après l'Atlas des Paysages de Guyane, l'aire d'étude s'inscrit au sein de l'unité paysagère « Grandes rizières de Mana ». Cette unité paysagère est marquée par l'activité liée à la riziculture (hangars, silo...) et par les rizières elles-mêmes.

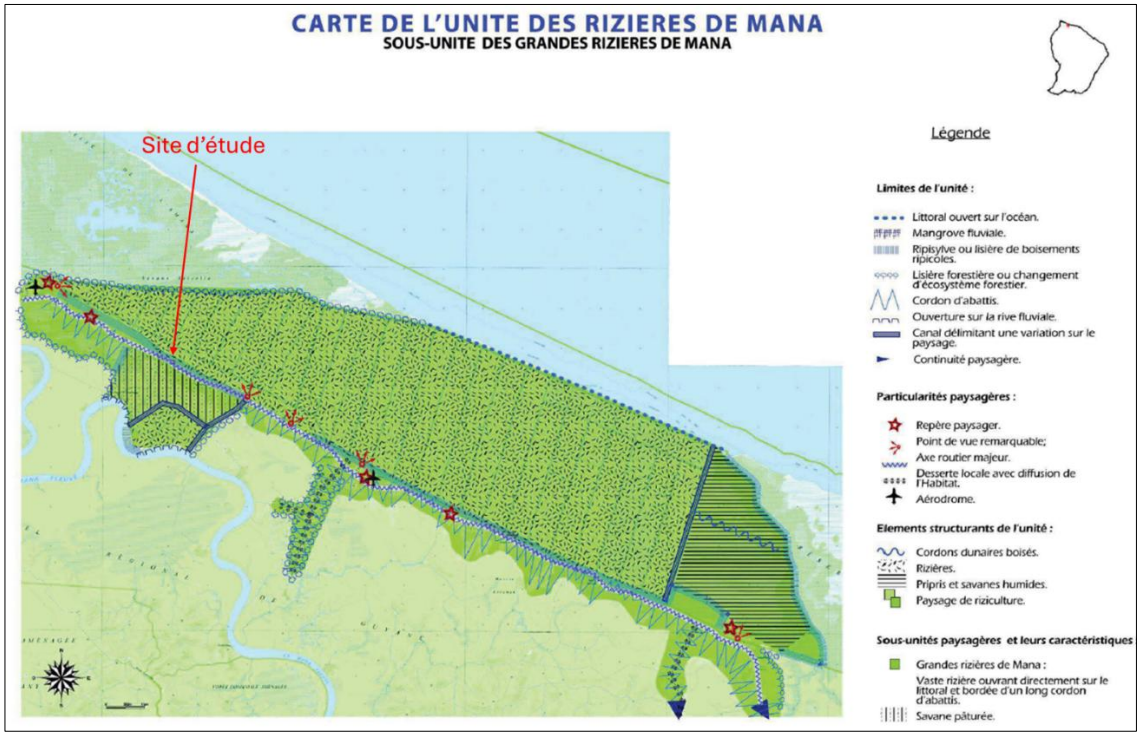


Figure 31 : Unité paysagère des grandes rizières de Mana

Source : Atlas des paysages de Guyane

Le paysage local de l'aire d'étude n'est cependant pas concerné par la riziculture. Il se caractérise par la présence de boisements sur l'ensemble du site.

L'aire d'étude est visible depuis la route D8 qui passe en bordure sud. En particulier le secteur entre la route D8 et le périmètre de l'aire d'étude est caractérisé par des milieux naturels dégradés (sols à nus) et artificialisés (piste cyclable).

Dans le cadre du projet, il faudra veiller à limiter la visibilité du site depuis la route départementale D8, et à maintenir la qualité paysagère globale du site.

Figure 32 : Vue sur le sud du site depuis la route RD8

Source : CEFUAM, septembre 2024

Figure 33 : Sols à nu en bordure sud du site

Source : CEFUAM, septembre 2024

7.7.2 Patrimoine

Les monuments historiques les plus proches de l'aire d'étude se situent tous à environ 5 km au nord-ouest, dans le bourg de Mana. Il s'agit des monuments suivants :

- Eglise Saint-Joseph de Mana (classé)
- Presbytère (classé)
- Maison des Sœurs Saint-Joseph de Cluny (classé)
- Maison Epailly (inscrit)
- Maison Médaille (inscrit)

Aucun des périmètres de protection de ces monuments historiques ne recoupe l'aire d'étude. De plus, il n'existe aucune co-visibilité entre l'aire d'étude et ces monuments historiques.

Par ailleurs, il à noter la présence d'un bâti remarquable à proximité de l'aire d'étude. Il s'agit d'un oratoire situé le long de la RD8, à environ 3,5 km au nord-ouest. Cependant, au vue de la grande distance les séparant et de la topographie plane, il n'existe aucune co-visibilité entre ce bâti remarquable et l'aire d'étude.

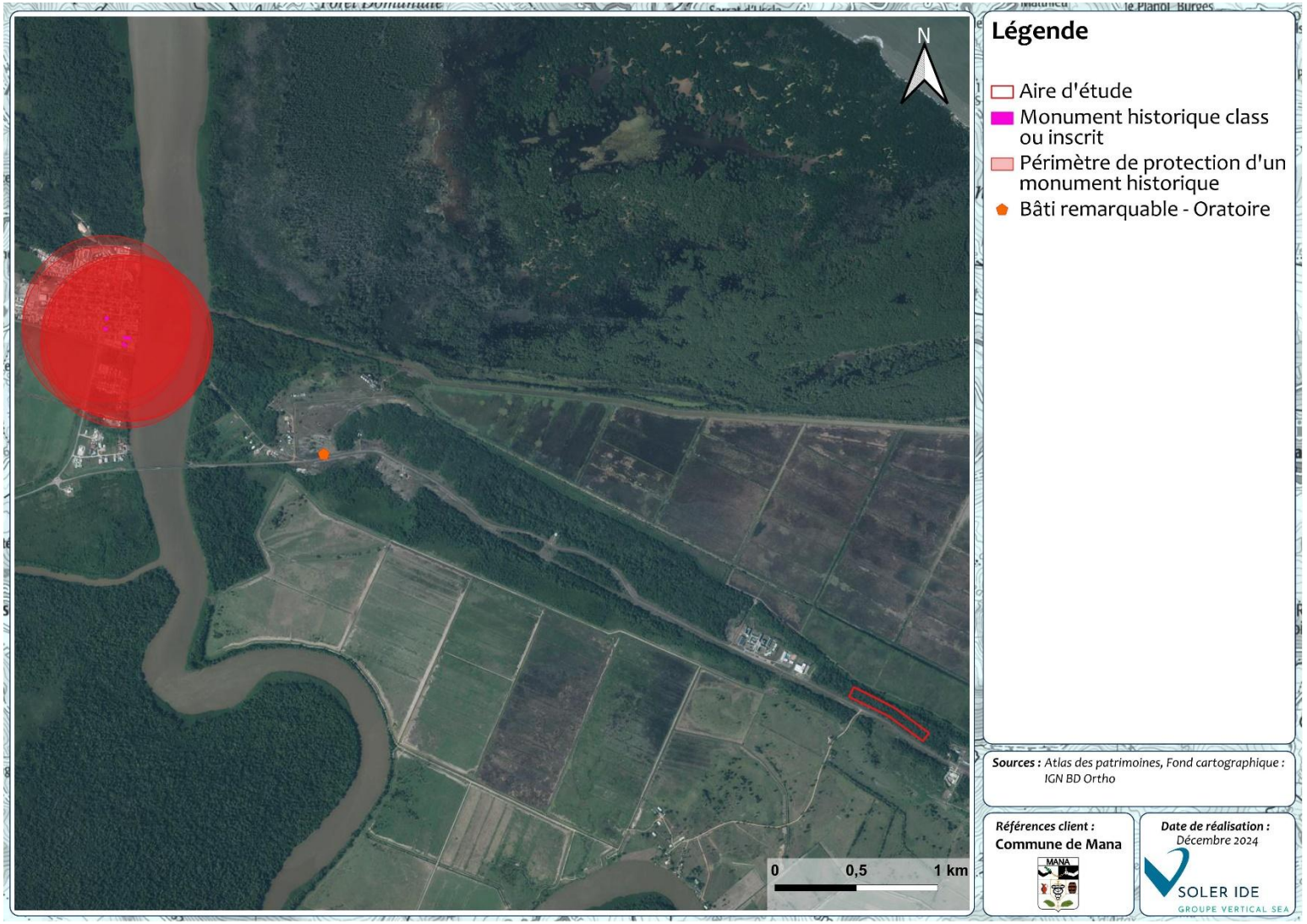


Figure 34 : Patrimoine remarquable à proximité de l'aire d'étude

7.8 Synthèse des enjeux environnementaux

Le tableau suivant présente une synthèse des enjeux identifiés par thématique environnementale, ainsi que les recommandations associées.

Tableau 3 : Synthèse des enjeux et des recommandations par thématique environnementale

Thématique environnementale	Synthèse des enjeux	Niveau d'enjeu	Recommandations
Géomorphologie	- Topographie locale globalement plane - Bordure nord présente une légère inclinaison vers le nord-est, et bordure sud vers le sud-ouest - Aire d'étude au droit de boisements - Aire d'étude longée par la route D8, milieux naturels dégradés (sols à nus) et artificialisés (piste cyclable) entre la route et l'aire d'étude	**Faible**	Préserver la topographie locale. Limiter au maximum la consommation d'espaces et l'imperméabilisation des sols.
Ressource en eau	- La Mana s'écoule à environ 1,6 km au sud-ouest de l'aire d'étude - Plusieurs cours d'eau et fossés s'écoulent aux alentours de l'aire d'étude, mais aucun ne s'écoule au droit de l'aire d'étude - La Mana dans le secteur de l'aire d'étude est identifiée dans le SDAGE Guyane comme masse d'eau de transition (en aval) et masse d'eau rivière (en amont) - La masse d'eau « Mana rizière » présente un état chimique et écologique dégradé, la masse d'eau « Fleuve Mana » présente un bon état chimique mais un état écologique dégradé - Dans la moitié nord-est de l'aire d'étude, les eaux pluviales s'écoulent vers le nord-est, et dans sa moitié sud-ouest, elles s'écoulent vers le sud-ouest - Aire d'étude desservie par le réseau d'eau potable - Une STEP sur la commune de Mana, mais l'aire d'étude n'est pas raccordée à celle-ci.	**Modéré**	S'assurer de la compatibilité du projet avec les orientations du SDAGE de Guyane. Limiter l'apport de polluants au réseau hydrographique du secteur. Veiller à la bonne gestion des eaux pluviales sur le site. Veiller au bon raccordement du site aux réseaux d'eau potable et d'eaux usées.

Thématique environnementale	Synthèse des enjeux	Niveau d'enjeu	Recommandations
Milieu naturel et biodiversité	- 6 espaces naturels remarquables recensés à moins de 4 km de l'aire d'étude, aucun ne recoupe l'aire d'étude - D'après la TVB du SAR de Guyane, aire d'étude droit de grands ensembles agricoles. Aire d'étude non concernée par un corridor écologique du SAR - L'aire d'étude s'inscrit au sein d'une continuité forestière partielle - Aire d'étude au droit d'un habitat naturel à enjeu écologique fort « Forêt littorales sur cordons sableux ». Cependant, cet habitat est dégradé - 3 stations d'une espèce remarquable de flore à enjeu fort recensées au droit de l'aire d'étude (*Disteganthus lateralis*) - 4 espèces d'oiseaux remarquables, à enjeu modéré à fort, recensées au sein de l'aire d'étude - 3 espèces d'amphibiens et 2 espèces de reptiles à enjeu faible recensées au droit de l'aire d'étude - Aucune espèce de mammifère (hors chiroptères) recensée au droit de l'aire d'étude - 7 espèce de chiroptères à enjeu modéré à majeur et présentant un enjeu de conservation recensées dans le secteur de l'aire d'étude - 2 espèces remarquables d'odonates et 1 espèce remarquable de lépidoptère recensées dans le secteur de l'aire d'étude	**Fort**	Préserver les continuités écologiques locales dans le secteur du site. Limiter au maximum l'emprise du projet au sein de l'habitat « Forêts littorales sur cordons sableux ». Préserver les stations de flore à enjeu fort.
Risques naturels et technologiques	- Frange nord-est de l'aire d'étude (1 405 m²) concernée par une zone rouge du PPRIL de Mana : zone inconstructible - Commune de Mana concernée par le risque de recul de trait de côte - Aire d'étude non concernée par le risque de mouvement de terrain - Aucune ICPE à proximité de l'aire d'étude, la plus proche à environ 3,5 km (exploitation agricole)	**Modéré**	Respecter les prescriptions du PPRIL. Marquer un recul entre la route départementale D8 et les aménagements.

Thématique environnementale	Synthèse des enjeux	Niveau d'enjeu	Recommandations
	- Aire d'étude concernée par le risque de transport de matière dangereuse en lien avec la route D8.		
Nuisances et pollutions	- Qualité de l'aire au droit de l'aire d'étude globalement bonne, du fait du contexte rural - Aucun site ou sol pollué recensé au droit ou à proximité de l'aire d'étude - Route D8 susceptible d'être source de nuisances sonores - Gestion des déchets gérée par la CCOG.	**Faible**	Veiller à la préservation de la qualité de l'air. Limiter l'exposition aux nuisances sonores issues de la RD8. Prendre en compte la gestion des déchets produits sur le site.
Energie et climat	- Aire d'étude concernée par un climat équatorial - Le secteur présente un potentiel de production d'énergie renouvelable (solaire thermique et photovoltaïque notamment)	**Modéré**	Limiter les consommations d'énergie dans les bâtis, et mettre en œuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable.
Paysage et patrimoine	- Paysage local de l'aire d'étude caractérisé par des milieux boisés et des milieux naturels dégradés et artificialisés (bordure D8) - Aire d'étude visible depuis la route D8 - Aire d'étude non concernée par un périmètre de protection de monument historique - Aire d'étude non visible depuis un monument historique ou un bâti remarquable	**Modéré**	Limiter la visibilité du site depuis la route départementale D8, et maintenir la qualité paysagère globale du site.

8. L'INTERET GENERAL DU PROJET

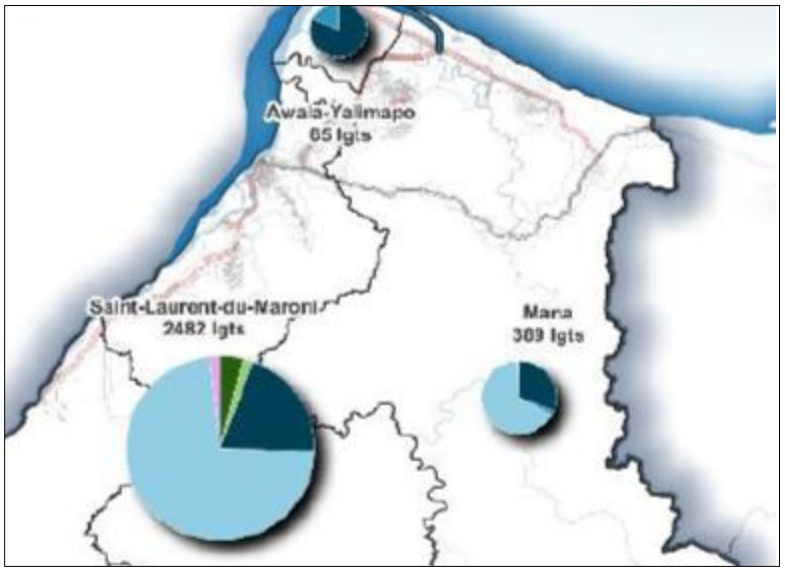
8.1 UN PROJET QUI REPOND AUX BESOINS EN LOGEMENTS

Selon l'étude menée par GUY TAIEB CONSEIL en 2022 : avec l'hypothèse d'une évolution démographique de 2,7% par an, (plus de 15 000 habitants à 2029) une taille des ménages de 4,11 personnes par ménage, les besoins en logements seraient les suivants : 389 logements correspondant au stock, 1102 logements en flux sur 10 ans.

Les projets, objet de la présente procédure d'urbanisme, répondent en partie au volume de logements à construire sur la commune.

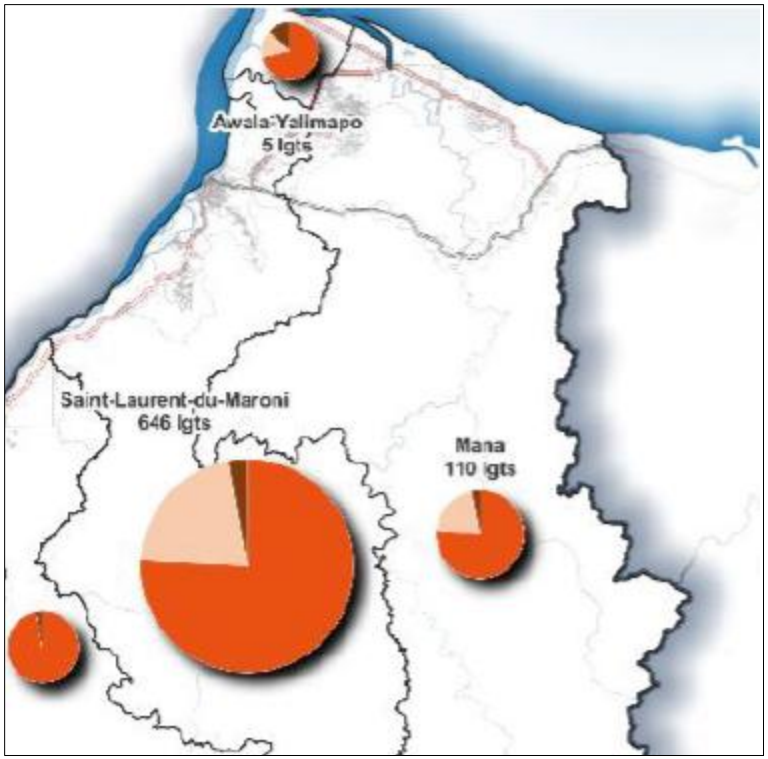
	BESOINS EN STOCK	BESOINS EN FLUX SUR 10 ANS
CC de l'Ouest Guyanais	**3 485**	**11 653**
Mana	389	1 102

Source : Guy TAIEB Conseil



Répartition des besoins en stock

- Personnes sans domicile
- Structures d'hébergement
- Zones de risques
- Zones protégées
- Habitat insalubre
- Inadéquation financière
- Inadéquation physique



Répartition des besoins en flux

- Accueil de nouvelles populations
- Desserrement des ménages
- Variation logements vacants
- Variation résidences secondaires
- Renouvellement du parc

En synthèse par an

	Population des ménages en 2019	Evolution annuelle moyenne de la population			Population des ménages 2029	Estimation des besoins en accueil de nouvelles populations (effet démographique) par an
		Evolution 2008-2019	*Evolution 2013-2019*	Hypothèse d'évolution annuelle moyenne de population		
CC de l'Est Guyanais	*7 166*				*8 291*	*23*
Régina	*827*	*-0.1%*	*-1.8%*	*-0.1%*	*821*	*0*
Saint-Georges	*4 234*	*0.9%*	*1.4%*	*0.9%*	*4 615*	*9*
Ouanary	*242*	*10.1%*	*10.2%*	*10.1%*	*633*	*7*
Camopi	*1 863*	*1.8%*	*1.5%*	*1.8%*	*2 222*	*7*
CA du Centre Littoral	*145 502*				*186 708*	*1 452*
Cayenne	*64 565*	*1.2%*	*3.1%*	*1.2%*	*72 957*	*344*
Macouria	*16 155*	*6.0%*	*7.2%*	*6.0%*	*28 830*	*387*
Matoury	*33 395*	*2.5%*	*1.7%*	*2.5%*	*42 638*	*289*
Remire-Montjoly	*25 260*	*3.1%*	*3.1%*	*3.1%*	*34 422*	*373*
Roura	*3 170*	*1.5%*	*0.6%*	*1.5%*	*3 693*	*21*
Montsinéry-Tonnegrande	*2 957*	*3.5%*	*3.0%*	*3.5%*	*4 168*	*38*
CC de l'Ouest Guyanais	*88 985*				*129 731*	*948*
Mana	*11 594*	*2.7%*	*3.4%*	*2.7%*	*15 070*	*84*
Saint-Laurent-du-Maroni	*46 786*	*3.4%*	*3.4%*	*3.4%*	*65 183*	*489*
Saül	*152*	*-0.4%*	*0.2%*	*-0.4%*	*147*	*0*
Maripasoula	*7 657*	*5.8%*	*3.3%*	*5.8%*	*13 423*	*116*
Grand-Santi	*8 079*	*6.7%*	*4.1%*	*6.7%*	*15 402*	*137*
Apatou	*9 431*	*3.5%*	*3.6%*	*3.5%*	*13 307*	*71*
Awala-Yalimapo	*1 448*	*0.9%*	*1.2%*	*0.9%*	*1 592*	*3*
Papaichton	*3 837*	*3.9%*	*0.1%*	*3.9%*	*5 607*	*47*
CC des Savanes	*29 238*				*27 881*	*-47*
Iracoubo	*1 730*	*-1.5%*	*-2.1%*	*-1.5%*	*1 489*	*-7*
Kourou	*24 563*	*-0.4%*	*-0.6%*	*-0.4%*	*23 684*	*-31*
Sinnamary	*2 866*	*-0.9%*	*-0.8%*	*-0.9%*	*2 629*	*-9*
Saint-Élie	*79*	*-15.0%*	*-10.1%*	*0.0%*	*79*	*0*
Guyane	***270 891***	***2.3%***	***2.6%***		***352 611***	***2 376***

❖ LES INTERETS LOCAUX

8.2 Un projet compatible avec les composantes environnementales du site

Ce projet n'induit ni déblais ni remblais. Il est sans apports chimiques extérieurs garantissant le respect des lieux (qualité de la nappe, qualité pédologique, respect des espèces écologiques patrimoniales).

8.3 Un projet d'intérêt général

Les besoins en logements à Mana sont en constante évolution y compris pour les besoins en logements des agents municipaux.
La commune de Mana a décidé de répondre à une partie de ces besoins en mettant à disposition du foncier communal situé en zone urbaine.

9. COMPATIBILITE DES PROJETS AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

9.1 Compatibilité du projet avec le SAR DE GUYANE

Il n'existe pas de SCoT applicable à l'échelle de la Communauté de communes de l'Ouest Guyanais.
Le Schéma d'Aménagement Régional de Guyane a été approuvé par décret en Conseil d'Etat le 06 juillet 2016. Il constitue un instrument qui fixe les orientations fondamentales à moyen terme en matière d'aménagement et de développement durable, de mise en valeur du territoire et de protection de l'environnement. Il s'impose aux documents d'urbanisme d'échelle inférieure, ici le PLU de Mana, dans un rapport de compatibilité. Les orientations fondamentales du SAR du Guyane correspondent à la mise en œuvre de la vision stratégique de la région.

Le SAR détermine notamment :

-la destination générale des différentes parties du territoire,

-l'implantation des grands équipements d'infrastructures et de transport, etc …

-la localisation préférentielle des extensions urbaines, des activités économiques, commerciales, agricoles, forestières, touristiques, et relative aux énergies renouvelables.

Le SAR de Guyane dispose depuis 2019 d'un guide d'application du SAR qui apporte des éléments de méthodologie pour la prise en compte du SAR dans l'élaboration des documents d'urbanisme. Elaboré sous forme de fiches réparties en 5 livrets (A, B, C, D, E), il expose les outils mobilisables pour répondre aux projets d'aménagement, il explicite par ailleurs la bonne prise en compte des prescriptions du SAR.

Nous verrons dans le présent document comment certaines explications du guide du SAR seront mises au service de notre démonstration de « non contrariété » du projet/PLU avec le SAR en vigueur.

Nous rappelons ci-dessous les grands objectifs du SAR.

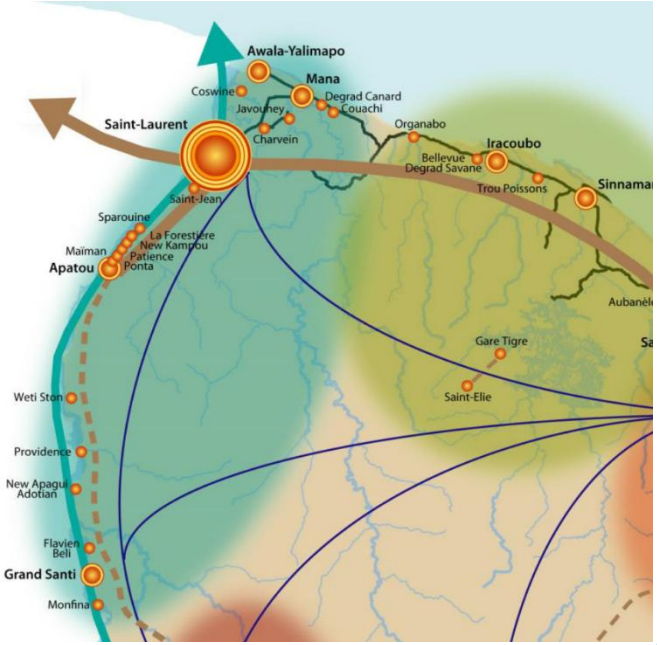
➔ Les 5 grands objectifs du SAR sont les suivants :

- *Garantir la cohésion sociale et l'équilibre territorial ;*
- *Rendre les équipements, services et infrastructures accessibles au plus grand nombre ;*
- *Créer les conditions d'un développement économique endogène mieux adapté aux potentiels de la Guyane ;*
- *Renforcer et exploiter les politiques liées à l'environnement ;*
- *Développer les coopérations avec l'environnement géographique.*

Afin de contenir l'étalement urbain, le SAR vise à « *structurer le développement humain, urbain, économique autour de polarités* » reliées par des infrastructures.

Selon la cartographie de l'armature territoriale figurant dans le SAR de Guyane, le centre-ville de Mana figure comme un pôle relais « espace de vie périurbain médian, entre des espaces urbains agglomérés, des espaces ruraux, qui fournissent services, équipements, emplois ».

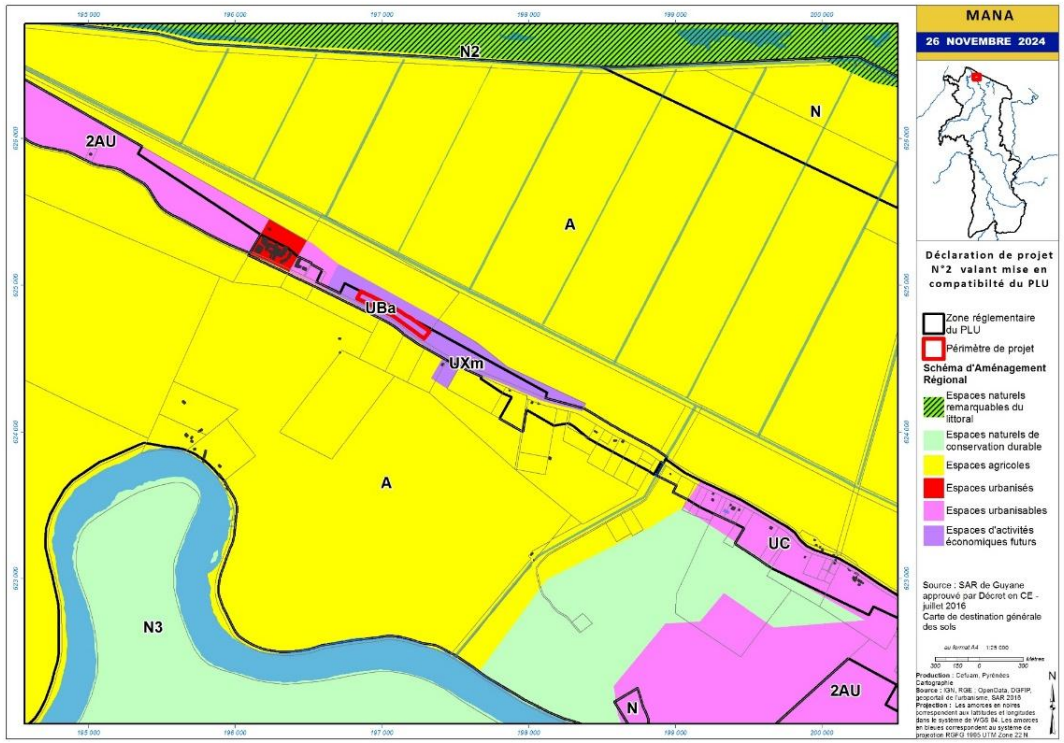
Les secteurs de Javouhey, Degrad Canard, Charvein, Couachi sont considérés comme des « pôles de proximité ».

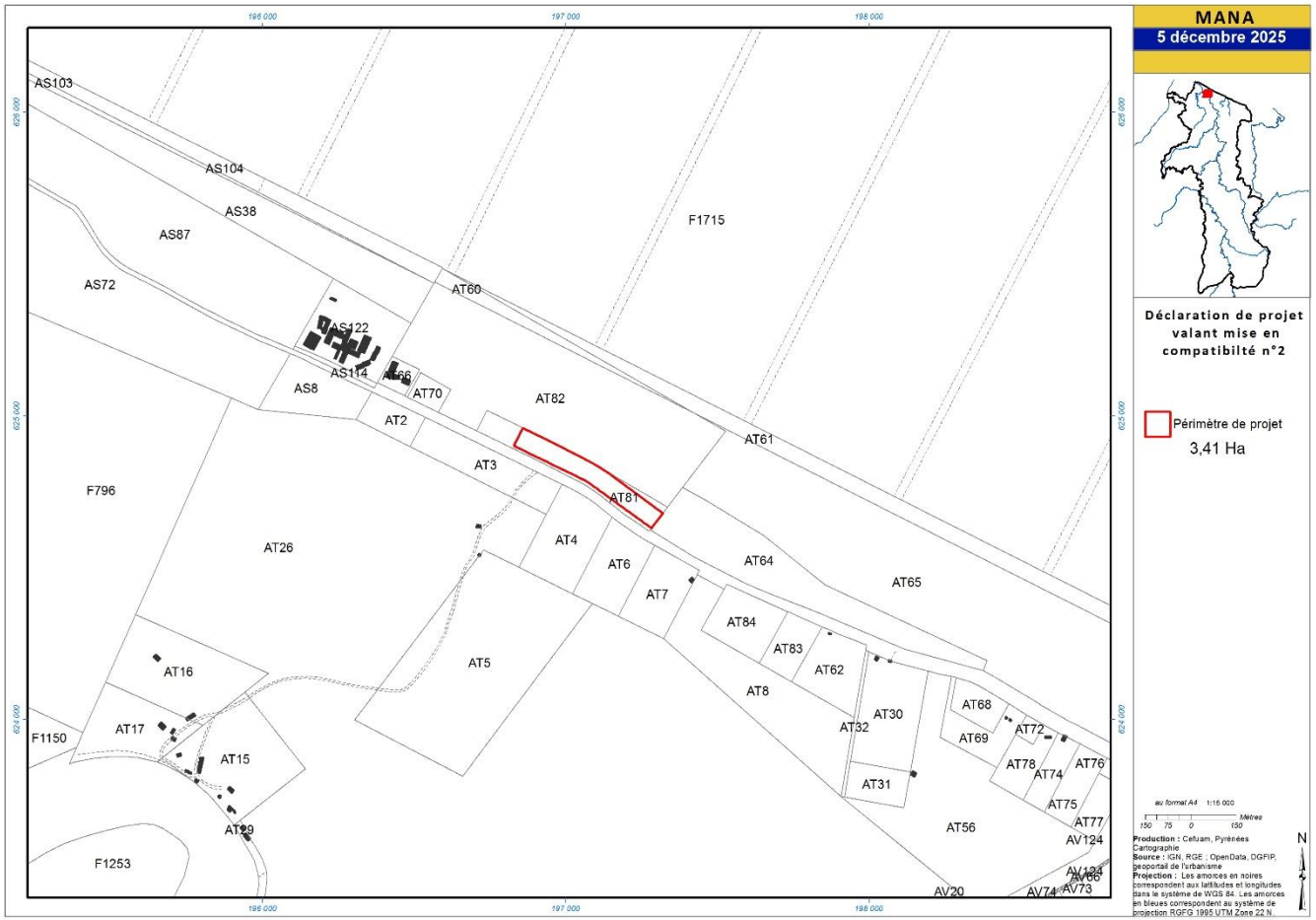


Selon les projections établies dans le scenario de référence du SAR : Mana compterait 14 536 habitants en 2028, soit 330 de plus par an sur 13 ans.

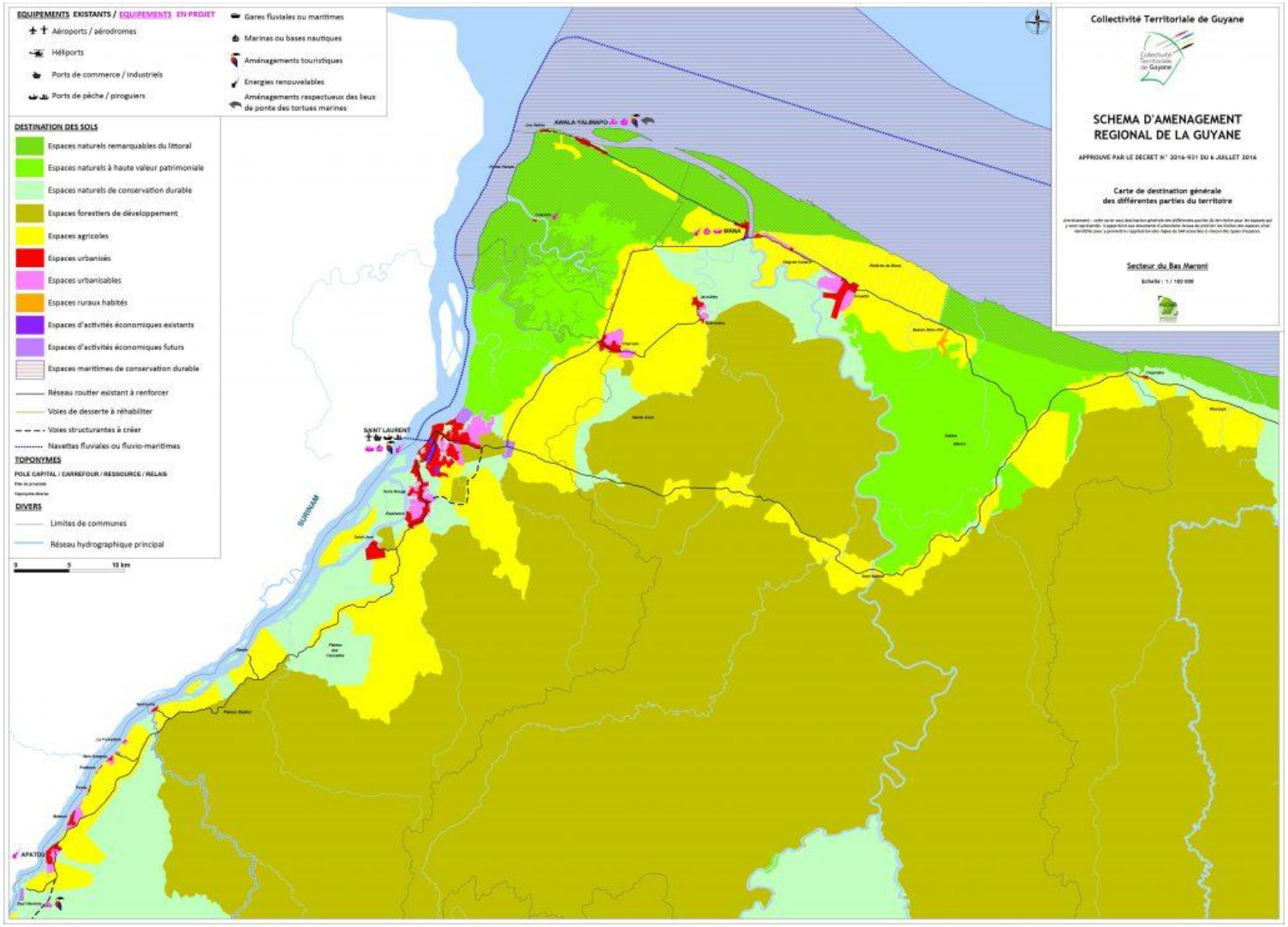
- ➔ Le projet de logements prévu sur le site de Terre Rouge permet de répondre aux enjeux démographiques et d'habitat, compte tenu des sites contraints sur le reste de la commune de Mana.
- ✓ Le projet concerné par la présente procédure de mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet transpose de façon différente le classement du secteur limité à une faible superficie de 3,41 ha. La surface totale de la zone UXm étant de plus de 40 ha.

Selon la carte de destination générale des sols, reportée sur le zonage PLU ci-dessous, le secteur de projet (UBa) est en effet localisé en zone d'activités économiques futurs du SAR.





Parcelle communale AT 81 et le périmètre de projet



SAR de Guyane-Carte de destination générale des sols-Secteur Bas Maroni

Le guide d'application du SAR met en évidence les éléments ci-après, s'agissant de la notion de compatibilité.

LIVRET D du guide :

Comme le stipule le tableau ci-dessous, l'espace d'activité économique futur a été classé en zone urbaine dans le PLU approuvé en 2022, respectant ainsi l'orientation formulée dans le guide de la façon suivante « leur urbanisation dépend des besoins identifiés ». Les auteurs du PLU ont donc classé la zone urbaine en UXm (activité économique mixte liant artisanat, commerces, services, …).

Il est noté que la compatibilité est à rechercher lors de l'élaboration de PLU. Les motifs aujourd'hui invoqués pour pouvoir faire évoluer le classement de la zone UXm du PLU par procédure de DPMEC PLU est la prise en compte d'enjeux majeurs en matière de logements. Ce qui ne prévalait peut-être pas de façon si aigue au moment de l'élaboration du SAR.

Par ailleurs, selon le SAR page 248, les espaces d'activités économiques futurs ont été identifiés soit en extension de sites économiques existants, soit de sites économiques nouveaux.

Il convient de relever que la propriété communale concernée par le changement de classement n'est pas un site économique existant et qu'il n'y a pas de projet économique nouveau envisagé sur cette partie du RD8 à Mana. L'objectif décliné dans le SAR est de pouvoir « faire émerger des pôles d'activités économiques d'envergure régionale ». Il convient de noter que 8 ans après la mise en œuvre du SAR de Guyane, la notion de pôle d'envergure régionale ne concerne pas ce secteur de Mana qui présente manifestement un déficit en production de logements pour répondre aux besoins de la population active présente sur la commune. En effet, le projet dont il est question dans cette procédure de DPMEC PLU est une opération d'habitat avec mise à disposition du foncier des futurs habitants.

EXTRAITS SAR ET GUIDE DU SAR POUR INFORMATION

LIVRET D GUIDE

DESTINATION DU SOL (SAR)	ZONAGE PLU/PLUI INCOMPATIBLE			
	ZONE URBAINE (U)	ZONE A URBANISER (AU)	ZONE AGRICOLE (A)	ZONE NATURELLE (N)
Espaces naturels à haute valeur patrimoniale Espaces naturels de conservation durable	⛔	⛔	⛔	
Espaces forestiers de développement	⛔	⛔	⛔	
Espaces maritimes de conservation durable	⛔	⛔	⛔	
Espaces agricoles	⛔	⛔		
Espaces urbanisés Espaces d'activités économiques existants	Le classement logique est de la zone U mais sous réserve de justification tout autre zonage pourrait être envisagé. Il peut s'agir notamment de classer une zone urbanisée en zone naturelle pour des motifs liés à la présence d'un risque majeur.			
Espaces urbanisables Espaces d'activités économiques futurs	Pas d'incompatibilité. En effet, ces espaces sont des espaces qui peuvent être mobilisés pour l'urbanisation mais ils peuvent tout à fait être classés par le PLU/PLUi en zone agricole ou naturelle *Le SAR définit les espaces du territoire où il pourrait être envisagé un développement urbain (espaces urbanisables). Au regard des obligations de limitation de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain renforcées dans la loi ALUR et la loi Littoral, tous les espaces urbanisables du SAR n'ont pas forcément intérêt à être ouverts à l'urbanisation dans les documents de rangs inférieurs. Leur urbanisation dépend des besoins identifiés.*			
Espaces ruraux habités	Pas d'incompatibilité. Leur classement s'effectue au cas par cas en fonction des spécificités locales			

La compatibilité est à rechercher avant tout. Si toutefois le document d'urbanisme s'en écarte, à titre exceptionnel, le rapport de présentation devra exposer les motifs de non prise en compte des prescriptions du SAR (incohérence, erreur d'appréciation, évolution des données disponibles, enjeux très localisés non pris en comptre à l'échelle du SAR). Dans le cas d'un site urbanisé, il conviendra notamment de justifier de l'antériorité de l'urbanisation du site au moment de l'élaboration du SAR et de la régularité des constructions édifiées.

Page 247 du guide du SAR de Guyane

« Les espaces d'activités économiques futurs du SAR sont des espaces à bâtir destinés à l'accueil des activités portuaires, aéroportuaires, logistiques, industrielles (y compris pour la production d'énergie), tertiaires, commerciales, artisanales, agroalimentaires, spatiales ».

Les espaces d'activités économiques futurs du SAR ont été identifiés soit en extension des espaces d'activités économiques existants soit sur des sites nouveaux.

Ces espaces définis à l'échelle régionale, visent à contribuer de façon significative à l'augmentation et la diversification de l'offre d'équipement et de foncier économique pour répondre aux besoins locaux d'emplois et des besoins territoriaux et régionaux et ce faisant, faire émerger des pôles d'activités économiques d'envergure régionale.

SAR PAGE 248

Ainsi, le choix opéré par la commune de Mana est de classer 3,41 ha en espaces dédiés à l'habitat et non en espace économique futur respecte l'esprit du projet porté par le SAR (p 166 à 222 du SAR).

L'objectif 2 du SAR dédié à la question du logement et de ses enjeux stipule :

« LE LOGEMENT, UN ENJEU MAJEUR

Le logement occupe, à cet égard, une place prépondérante tant du fait de sa fonction sociale (il constitue la base de la famille) que de son rôle économique (en termes d'activités et d'emplois).

L'objectif du SAR, en matière de logements, est de répondre aux quatre problématiques majeures, présentées dans le diagnostic : l'insuffisance de la construction de logements ; l'inadéquation de l'offre et de la demande ; l'importance du nombre de logements insalubres ; le développement croissant d'un habitat illicite ou spontané, réponse naturelle au manque d'habitats adaptés.

L'anticipation semble être le maitre mot : anticipations foncières sur la maîtrise des sols et anticipation sur les procédures d'urbanisme avec un PLU permettant les aménagements prévus.

Les économies devraient en premier lieu être trouvées sur le choix des terrains dont la nature des sols permet des économies substantielles dans les structures des chaussées notamment.

L'accès au crédit pour les personnes les plus modestes reste le point critique, celui où des propositions concrètes doivent être apportées.

Afin de répondre aux besoins actuels et futurs, avec une population de 515 000 habitants en 2030, le nombre total de logements à construire est estimé à 63 100, qui se répartissent par territoire de la manière suivante :

- Centre Littoral : 19.000 logements

- Bas Maroni : 26.000 logements

- Haut-Maroni : 10.000 logements

- Coeur de Guyane : 100 logements

- Est : 2 000 logements

- Savane : 5.000 logements ».

Nous pouvons conclure que le projet de Terre Rouge concourt aux orientations stratégiques définies dans le SAR. Il est effet rappelé que :

« Un document d'urbanisme local est réputé compatible avec le SAR s'il concourt à la réalisation de ses orientations et met en application ses prescriptions. » cf SAR de Guyane-page 225.

Nous confirmons cette conclusion en citant un extrait de la page 247 du guide du SAR, mettant en évidence les critères à respecter dans le cas de transcriptions différentes entre SAR et PLU.

Voici les 5 critères à respecter :

-Ne pas concerner des occupations du sol illégales,

-Prendre en compte les risques et la qualité de l'environnement,

-Etre d'une superficie de faible ampleur,

-Respecter les autres dispositions du SAR et législations nationales,

-Pouvoir être transcris dans un PLU.

Que faire si l'utilisation du sol existante ne correspond pas à ce qui est prévu par le SAR ?

Afin d'être compatibles avec le SAR, les zonages des PLU/PLUi doivent retranscrire de la manière la plus justifiée localement les destinations précisées dans les cartes au 1/100 000ème (ou dans la carte générale au 1/500 000ème pour les espaces non identifiés dans les cartes au 1/100 000ème) tout en respectant les prescriptions édictées pour chaque destination.

Il convient de rappeler que c'est la compatibilité avec le SAR qui doit être recherchée. Par exception, des transcriptions différentes dans les PLU/PLUi peuvent être permises mais doivent respecter plusieurs critères :

NE PAS CONCERNER DES OCCUPATIONS DU SOL OU DES CONSTRUCTIONS ILLÉGALES
Pour justifier la prise en compte d'une divergence entre l'occupation du sol et la destination du SAR, il est possible de préciser que celle-ci est manifeste. L'occupation du sol doit être ancienne, c'est-à-dire antérieure à l'approbation du SAR, mais ne pas être illégale au regard des diverses législations (en particulier les constructions).

PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET LA QUALITÉ DE L'ENVIRONNEMENT
Le projet ne doit pas porter atteinte à l'environnement et notamment aux espaces de sensibilité écologique (ZNIEFF, réserve naturelle...). Des études faunes-flores peuvent néanmoins déterminer un moindre impact justifiant d'un reclassement différent.

ETRE D'UNE SUPERFICIE DE FAIBLE AMPLEUR
L'échelle d'application du SAR au 1/100 000ème permet de définir des secteurs spécifiques qui ne remettront pas en cause la compatibilité du PLU/PLUi avec le SAR.
Il n'existe pas de superficie minimale ou maximale, celle-ci doit être cohérente au regard de la demande et du projet. Il s'agira par exemple d'apprécier cette superficie au regard de la superficie globale de la destination de l'espace impacté, de ceux environnants et de la taille de la commune.

RESPECTER LES AUTRES DISPOSITIONS DU SAR ET DES LÉGISLATIONS NATIONALES
Au-delà de la destination de l'espace, le projet développé ne devra pas être en contradiction avec d'autres dispositions du SAR, qui peuvent induire des restrictions, ou remettre en cause sa politique générale.
Il ne doit pas non plus s'inscrire en contradiction avec des dispositions législatives nationales, comme la Loi Littoral par exemple (urbanisation en continuité des zones urbanisées, maintien des coupures d'urbanisation...).

POUVOIR ÊTRE TRANSCRIT DANS UN PLU/PLUI
Les documents d'urbanisme sont des documents fonciers qui régulent la constructibilité d'un territoire à travers les différentes destinations des constructions (article R151-27 du CU et suivants) et non les usages. Des espaces faisant l'objet d'abattis n'ont pas forcément l'obligation d'être classés en zone agricole afin d'être autorisés. Ceux-ci peuvent aussi être réalisés en zone naturelle. Des politiques de sensibilisation sont plutôt à mener lorsqu'ils affectent des espaces sensibles sur le plan écologique.

Nous terminerons enfin cette justification SAR/PLU en rappelant qu'il s'agit d'un secteur de Mana d'une surface de 3 ha, appartenant à la commune, qui souhaite mettre à disposition de ses habitants un foncier aménagé, desservi, accessible, à proximité d'équipements publics collectifs.
Le plan d'urbanisme de Mana est en cohérence avec la destination générale des différentes parties du territoire contenue dans le SAR, les projets d'équipements et d'infrastructures et les prescriptions environnementales inscrits dans le SAR.

La procédure de Déclaration de projet N°2 valant mise en compatibilité du PLU de Mana n'est pas en contradiction avec la stratégie régionale.

L'analyse du dossier montre que cette modification ne remet pas en cause l'économie générale du SAR en vigueur. En effet, bien que le site soit inscrit dans un espace d'activités économiques futures, le projet reste cohérent avec les orientations générales du SAR, qui prône un développement urbain structuré et adapté aux besoins de la population.

Le foncier à vocation économique dans le PLU en vigueur représente : 70,83 ha (UXa, UXm, UXp)

Le foncier à vocation économique dans le PLU mis en compatibilité dans le cadre de la présente procédure représente : 67,42 (Uxa, Uxm, Uxp)

La modification demandée ne crée pas d'incohérence majeure avec la planification régionale.

10. Annexes

10.1 Diagnostic écologique réalisé par AGE-Décembre 2024 et complété en avril 2025 par les inventaires « Saison des pluies ».

MAITRISE D'OUVRAGE : COMMUNE DE MANA

DECLARATION DE PROJET- NOTE DE PRESENTATION ET INTERET GENERAL