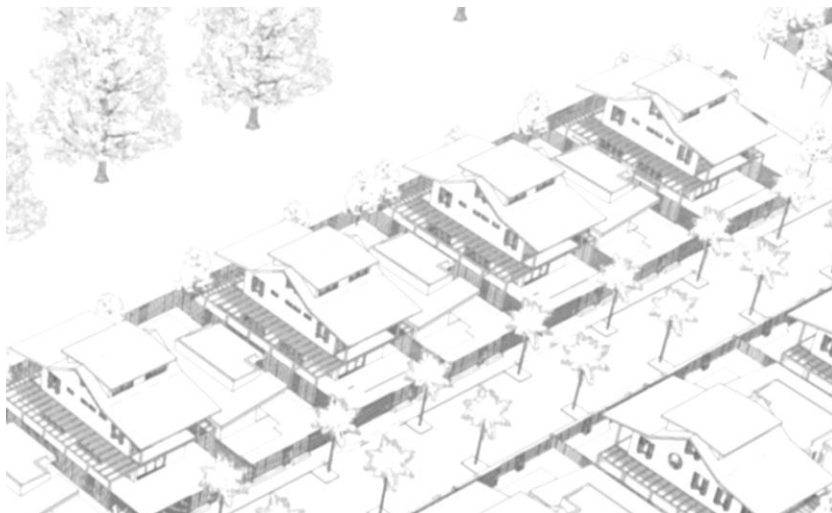




DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MANA

Secteur TERRE ROUGE

2-DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE



Révision générale N°1 du PLU prescrite : 10 août 2017

Révision générale N°1 du PLU approuvée : 1^{er} 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 DU PLU			
	PRESCRIPTION : 29/11/2024		
Date Examen conjoint	Date Enquête Publique		Date d'approbation
26/06/2025	Du 01/09/2025	Au 30/09/2025	05/12/2025

TABLE DES MATIERES

2-DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE	1
1 MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	5
1-1 LES NOUVELLES DISPOSITIONS EN VUE DE LA MISE EN COMPATIBILITE	5
1-2 LES DISPOSITIONS DU ZONAGE	6
1-2-1 LE ZONAGE ACTUEL	6
1-2-2 JUSTIFICATIONS DES CHANGEMENTS APPORTES AU ZONAGE	7
1-3 LES DISPOSITIONS DE LA ZONE DANS LE REGLEMENT LITTERAL	11
2 JUSTIFICATION DES CHANGEMENTS APPORTES AU REGLEMENT	22
3 L’EVALUATION ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DU PLU	24
3.1 Présentation des solutions de substitution au projet présenté	24
3.2 Analyse des incidences de la modification du PLU de Mana sur l’environnement et mesures ERC	25
3.2.1 Incidences sur la consommation d’espace	25
3.2.2 Incidences sur la géomorphologie	28
3.2.3 Incidences sur la ressource en eau	29
3.2.4 Incidences sur le milieu naturel et la biodiversité	31
3.2.5 Incidences sur les risques naturels et technologiques	34
3.2.6 Incidences sur les nuisances, les pollutions et la santé humaine	37
3.2.7 Incidences sur l’énergie et le climat	40
3.2.8 Incidences sur le paysage et le patrimoine	41
3.3 Synthèses des mesures ERC et des incidences résiduelles sur l’environnement de la modification du PLU de Mana	42
3.4 Analyse des incidences de la modification du PLU de Mana sur les sites Natura 2000	45
3.5 Indicateurs de suivi	45
3.6 Description des méthodes utilisées pour évaluer les incidences et les difficultés rencontrées	46
3.6.1 Description des méthodes utilisées pour évaluer les incidences	46
3.6.2 Les difficultés rencontrées	47
3.7 Résumé Non technique	48
3.7.1 Présentation des objets de la modification du PLU de Mana	48
3.7.2 Compatibilité avec le SAR de Guyane	49
3.7.3 Présentation des solutions de substitution	50
3.7.4 Evaluation environnementale	51

1 MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

1-1 LES NOUVELLES DISPOSITIONS EN VUE DE LA MISE EN COMPATIBILITE

Dans le cadre de la mise en compatibilité N°2 du PLU de Mana, le rapport de présentation de celui-ci est modifié. Ces changements visent principalement à :

- présenter le projet de logements et son intérêt pour la collectivité ;
- analyser le contexte environnemental du site, décrire les incidences générées sur l’environnement, et présenter les mesures proposées pour éviter et réduire les incidences notables liées à la mise en œuvre du projet ;
- présenter les évolutions apportées au PLU en vigueur, et notamment les pièces opposables qui le constituent : PLAN DE ZONAGE, REGLEMENT ECRIT.

En ce qui concerne le PADD du PLU en vigueur, les orientations retenues sont formalisées ainsi :

1. Développer l’économie afin de rendre la commune plus attractive et augmenter le taux d’emplois
2. Fonder et structurer l’armature territoriale de Mana pour un urbanisme durable
3. Révéler un cadre de vie de qualité en plaçant l’environnement et le paysage au cœur du Projet d’aménagement de la commune de Mana
4. Accompagner l’atténuation du changement climatique

Le projet proposé répond aux besoins essentiels de la population existante et des nouveaux habitants en matière de logements. Le projet est donc compatible avec les orientations générales définies dans le PADD, notamment celles de l’axe 2.

1-2-2 JUSTIFICATIONS DES CHANGEMENTS APPORTES AU ZONAGE

La déclaration de projet induit des conséquences sur le plan de zonage du PLU.

La zone UXm est modifiée en partie avec un classement en UBa pour les 3,41 ha concernés par le projet d'aménagement.

Les planches suivantes précisent les évolutions du document graphique du PLU de la commune de Mana soit :

- Extrait du plan de zonage au 1/5500° du PLU approuvé en 2022,
- Extrait du plan de zonage au 1/5500° après mise en compatibilité.

PLU APPROUVE EN 2022



Extrait PLU Mana-2022

Dans le PLU approuvé, la zone dénommée UX est une zone à vocation économique. Elle est subdivisée en 4 secteurs définis comme suit :

- **UXm** : zones d'activités mixtes (RD8)
- **UXa** : zones d'activités artisanales (ZAE)
- **UXp** : zone port de pêche
- **UXt** : zone d'activités touristiques et de loisirs (carrefour RD9/RD10)

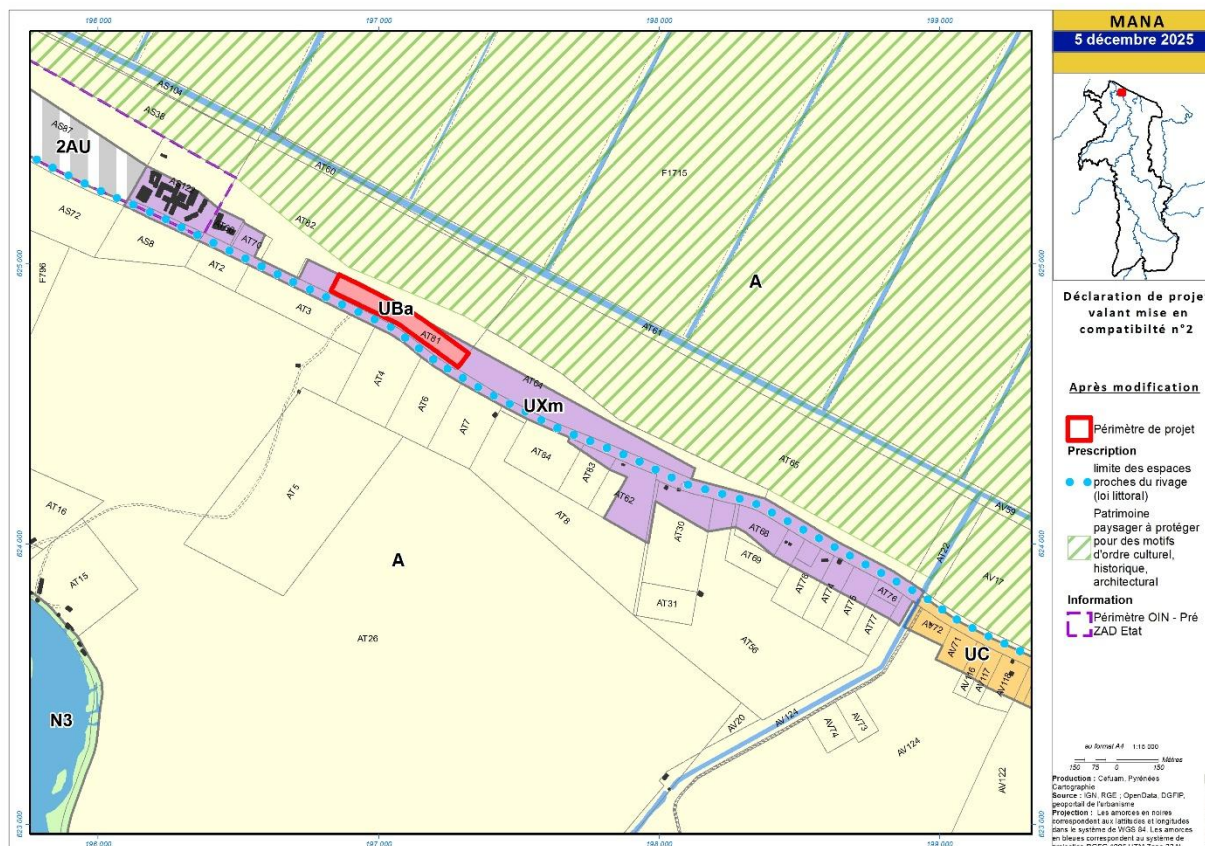
Le projet envisagé sur le secteur concerné par la présente procédure d'urbanisme est dédié à une opération d'habitat.

Il convient donc de renommer le secteur de 3,4 ha concerné par la DPMEC 2 du PLU de Mana.

Les zones d'habitat sont libellées UA (centre), UB (Patagay et Javouhey), UC (Couachy).

Considérant les formes urbaines choisies pour le projet, nous proposons de créer un nouveau secteur dans la zone UB. Il sera dénommé UBa.

PLU APRES LA MISE EN COMPATIBILITE



Les zones urbaines dédiées à l'habitat :

- UA** : correspond au centre historique de Mana (UAa) et au secteur historique de l'Acarouany (UAb)
- UB** : secteur de lotissement Patagay, et secteur Javouhey.
- UBa** : secteur de Terre Rouge.
- UC** : secteurs d'habitat limitrophe au centre bourg, accueillant équipements publics et habitat diversifié en termes de typologie ; secteur de Couachi.

Evolution des surfaces : tableau comparatif

Surface après modification	En HA
1AUa	147,06
1AUh	320,09
1AUxi	140,40
1AUxtcp	11,27
1AUd	6,4
2AU	162,43
A	24911,39
Ak	1576,85
Atvb	96,71
N	4182,23
N1	53361,79
N2	13476,57
N3	306972,51
Nc	55,01
Ne	1010,54
Nf	247295,85
Nl	4,56
Nore	140,23
Nrt	13,28
Nt	25,64
Ntvb	4849,92
UAa	27,71
UAb	3,83
UB	59,89
UBa	3,41
UC	396,10
UXa	16,23
UXm	41,00
UXp	10,17
UXt	4,27
Total Résultat	659415,62

Surface avant modification	En Ha
Libelle	Surface
1AUa	147,07
1AUh	320,10
1AUxi	140,41
1AUxtcp	11,27
2AU	162,43
A	24911,40
Ak	1675,39
Atvb	96,72
N	4182,24
N1	53361,79
N2	13476,58
N3	306972,52
Nc	55,02
Ne	1010,54
Nf	247295,85
Nl	4,56
Nore	140,23
Nrt	13,29
Nt	25,65
Ntvb	4849,92
UAa	27,72
UAb	3,84
UB	59,89
UBa	0,00
UC	396,11
UXa	16,24
UXm	44,42
UXp	10,17
UXt	4,27
Total Résultat	659415,62

Diminution de 3,41 ha de la zone UXm au profit de la nouvelle zone UBa.

1-3 LES DISPOSITIONS DE LA ZONE DANS LE REGLEMENT LITTERAL

TEXTE COMPLET DE LA ZONE UBa : APRES LA MISE EN COMPATIBILITE

Les éléments ajoutés dans l'actuel règlement de la zone UB figurent ci-dessous en surligné jaune.

Caractère de la zone UB

Ce secteur correspond au secteur de lotissement Patagay proche du centre-bourg de Mana, dédié principalement à l'habitat, et au secteur de Javouhey : secteurs majoritairement constitués de maisons individuelles implantées en retrait des limites séparatives, et de faible hauteur.

Le secteur UBa correspond au site de Terre Rouge, à vocation habitat.

ARTICLE UB1 - Usages, affectations, occupations et utilisations du sol interdits

- Les constructions relevant des destinations ou sous destinations suivantes :
 - Exploitation forestière ;
 - Exploitation agricole ;
 - Entrepôts supérieurs à 150 m² ;
 - Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
- Toute occupation ou utilisation du sol, incompatible avec le caractère de la zone, ou susceptible d'induire des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, ...) ou des dangers incompatibles avec le voisinage et/ou l'environnement :
 - Les dépôts de matériaux, de déchets, ou de véhicules hors d'usage,
 - L'aménagement de terrains de camping ou de parc résidentiel de loisirs,
 - Les résidences démontables,
 - Parc d'attraction,
 - L'aménagement de golf,
 - L'aménagement d'aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage,
 - Les carrières, les mines.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement et à autorisation dès lors qu'elles sont incompatibles avec la vie urbaine et/ou qu'elles portent atteinte au voisinage.

ARTICLE UB2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition que leurs réalisations soient liées à l'un des points suivants :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- à des aménagements paysagers ou hydrauliques ;
- à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

Pour les éléments repérés dans le document graphique, au titre du L.151.19 et L.151.23 du code de l'urbanisme qui concerne l'identification et le repérage des éléments de paysage et la délimitation des bâtiments, monuments, sites ou secteurs :

Sont interdits :

- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément identifié,
- les travaux d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre du L. 151.19 ne sont autorisés que s'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques, ou lorsqu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité publique.

ARTICLE UB3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Le maintien ou la création d'activités de bureaux, de services à la personne ou de commerces y est admise, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

ARTICLE UB4 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- Avec un retrait minimal de 3 m par rapport à l'alignement de la voie.

Ces règles s'appliquent au nu de la façade hors débords de toiture.

En bordure des voies départementales, les constructions devront être implantées avec un retrait minimal de 35 m par rapport à l'axe de la voie.

ARTICLE UB5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter soit en limites séparatives latérales soit avec un retrait minimal de 3 m.

Cette règle ne s'applique pas :

- A la construction de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, d'une emprise au sol inférieure à 20 m² ;
- Aux constructions annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol ;
- Aux piscines enterrées.

ARTICLE UB6 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre 2 bâtiments sur une même propriété est fixée à 4 m, minimum.

Cette distance est mesurée en tout point du bâtiment y compris au débord de toiture.

ARTICLE UB7 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé pour les 2 secteurs (Patagay et Javouhey) en UB.

Pour le secteur UBa, l'emprise au sol des constructions est fixée à 30%.

ARTICLE UB8 - Hauteur maximale des constructions

Pour les secteurs UB, la hauteur des constructions à usage d'habitation est fixée à 9 m au faîtage soit R+2.

Pour le secteur UBa, la hauteur des constructions est fixée à R+1+Combles.

Pour les constructions annexes en UB et UBa : hauteur maximale est fixée à 3 m.

Les étages construits sous le niveau du terrain naturel et les parkings semi-enterrés ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle de hauteur maximale des constructions.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements portant sur des constructions existantes et destinés à l'amélioration du bâti ou de l'habitat, tels que construction de balcons, de loggias ou vérandas, modification de toiture, qui devront s'inscrire dans les hauteurs existantes avec une tolérance d'un niveau.

Les dispositifs relatifs au fonctionnement des énergies renouvelables de type capteurs solaires, ... ne seront pas pris en compte dans le calcul des hauteurs d'une construction.

ARTICLE UB9 - Aspect extérieur des constructions

Toute construction qui serait de nature, par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, du paysage urbain ou à la conservation des perspectives est interdite.

L'insertion des constructions dans le paysage tiendra compte des vues proches et lointaines.

Les façades :

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures, doivent être traités avec le même soin que les bâtiments principaux.

Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

L'isolation par l'extérieur doit faire l'objet d'un traitement particulier des soubassements, sur la hauteur du rez-de-chaussée au minimum, afin d'offrir une résistance et une durabilité adaptées à leur situation.

En cas de pose de volets roulants, les coffres devront impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou, dans le cas de construction neuve, former un linteau intégré dans la maçonnerie.

-Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire.

Les toitures :

Les toitures doivent s'harmoniser avec les constructions avoisinantes.

Dans le cas de toitures à pentes :

-La couverture des bâtiments peut être constituée d'une toiture à 2 pans, ou à combinaison de plusieurs pans ;

Toutes les toitures des constructions édifiées à l'alignement auront au minimum deux pans. La pente minimale moyenne devra être supérieure à 30 %.

Les débords sur rue seront au maximum de 1.50 m, cette longueur étant comptée à partir de l'alignement.

Les matériaux conseillés sont :

- La tôle ondulée
- Les bardeaux de bois
- Les tuiles.

Les toitures photovoltaïques :

Elles seront conçues :

- Soit de manière à former un bandeau sur la toiture ;
- Soit positionnés dans l'axe vertical des ouvertures ;
- Soit insérés dans la construction (brise-soleil, garde-corps...) ;
- Soit en couvrant au maximum la totalité d'un pan de toiture de la construction annexe.

Par ailleurs, ces panneaux sont autorisés sous réserve d'être encastrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb et que les cadres support soient de la même teinte que les panneaux. Les éléments de structure auront une finition mate.

Couleurs et matériaux :

Les façades devront présenter un aspect fini et être de tonalité claire.

L'indication des couleurs devra figurer lors du dépôt de permis de construire.

Les pilotis sont autorisés sous réserve que pour la ou les façades sur rue, 30 % au moins des surfaces soient pleines, traitées en claustras ou éléments menuisés.

Murs pignons :

Ils devront présenter un aspect fini. Les retours des auvents de protection sont autorisés sur les murs pignon.

Les clôtures :

Pour UB et le secteur UBa :

Les clôtures doivent être traitées avec autant d'attention que les façades des bâtiments.

Les clôtures nouvelles ou reprises dans le cadre d'opérations de rénovation et de résidentialisation doivent être traitées avec soin : haies éventuellement doublées d'un muret ou d'un grillage, muret surmonté d'une grille ou de ferronnerie.

Pour UB : la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètre.

Pour le secteur UBa :

- la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre.

-Les murs pleins sont interdits.

ARTICLE UB10 - Aires de stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et devra répondre aux besoins des constructions et des installations, notamment pour l'accueil du public et le stationnement du personnel.

Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur des propriétés et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

Les nouveaux aménagements seront conçus pour une cohabitation piétons, cycles et véhicules, dans un souci de sécurité et pour une accessibilité à tous.

Il est demandé :

- Deux places de stationnement par logement créé.

En cas d'impossibilité technique empêchant d'aménager le nombre de places nécessaires au stationnement des véhicules sur l'unité foncière, le constructeur pourra être autorisé, conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme :

- Soit à aménager ou faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m de celle-ci, les surfaces de stationnement qui lui font défaut ;

- Soit à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération ;

- Soit à justifier de l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300 m de l'unité foncière.

Imperméabilisation des sols :

Tout aménagement de stationnement devra utiliser des revêtements de type poreux adaptés à l'usage et aux types de véhicules attendus (herbes renforcées, dalles à alvéoles ensemencées, pavés drainants etc...), sauf impossibilités techniques relatives à une activité et ses besoins de service, comprenant par exemple des passages de camions quotidiens ou hebdomadaires.

ARTICLE UB11 - Espaces libres, aires de jeux et plantations

Dispositions concernant les plantations existantes en UB et UBa :

L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes et en particulier des arbres ; ceux-ci seront maintenus ou bien remplacés par une autre composition paysagère ou le même nombre d'arbres.

Espaces verts à créer en UB et UBa :

Les surfaces non bâties doivent être aménagées et traitées en espaces verts, paysagers et d'agrément (dallage, gravillon, plantation...).

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les éléments suivants doivent être respectés :

-Les espaces libres de toute construction ne pourront être aménagés qu'avec des matériaux perméables en UB et UBa.

-En zone UB : dès lors que l'unité foncière est supérieure à 500m², un coefficient d'espace vert de pleine terre d'un seul tenant, ci-dessous indiqué, est imposé :

- Pour les projets de construction de logements : 20%
- Pour les projets d'activités artisanales et commerciales : 10%
- Pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics : 10%

-En zone UBa : la surface des lots étant supérieure ou égale à 500 m², un coefficient d'espace vert de pleine terre d'un seul tenant est imposé : il est de 30%.

Les constructions et installations nouvelles veilleront également à favoriser le développement de la biodiversité en facilitant la circulation de la faune et le développement de la flore. Les stations florales repérées dans le secteur UBa devront être évitées. Un espace tampon de 10 m de rayon autour de la station sera respecté afin de garantir la pérennité de l'espèce.

ARTICLE UB12 - Performances énergétiques et environnementales

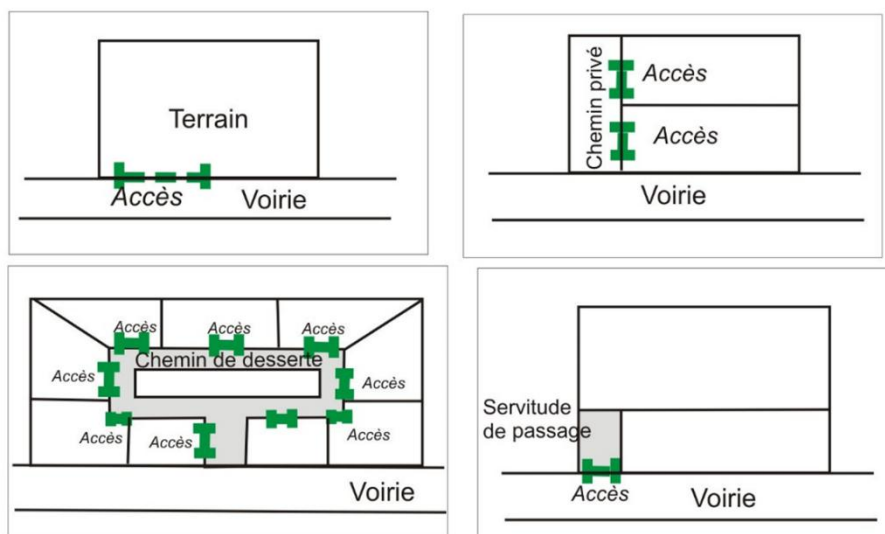
Les projets de construction et de réhabilitation devront respecter la réglementation thermique en vigueur. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Les constructions neuves doivent prendre en compte la préservation de l'environnement dans leur conception avec, si possible :

- l'installation d'un récupérateur d'eau de pluie sur la parcelle,
- l'utilisation des matériaux renouvelables, recyclables, pour la construction principale et les annexes,
- l'utilisation des énergies renouvelables.

ARTICLE UB13 - Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit comporter ou avoir une configuration permettant un accès automobile, sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins institué par acte authentique et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.



Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent :

- présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de la protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères ;
- être aménagés en fonction de l'importance (nature et intensité) du trafic desdites voies afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la voie de desserte.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui

présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès, y compris les portes de garage situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

Les voies à créer ou à aménager doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Le plan de voirie des ensembles immobiliers, des lotissements et des groupes d'habitations doit prévoir, en espace non privatif, la possibilité de raccordement ultérieur avec d'éventuelles opérations mitoyennes, afin de permettre un maillage du réseau viaire.

Les nouvelles voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie et de sécurité civile. Elles seront uniquement autorisées dans les cas suivants :

- en l'absence de solution permettant le maillage viaire ;
- lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

Sur les voies départementales, l'avis de la CTG est requis pour toute demande de création ou modification des accès.

ARTICLE UB14 - Desserte par les réseaux et gestion des déchets

Eau potable

L'alimentation de toute construction nouvelle, dont le besoin en eau potable est reconnu, est assurée par le réseau public s'il la dessert et dans la limite des capacités des installations, ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Les installations présentant un risque de pollution du réseau public par phénomène de retour d'eau doivent être équipées, après compteur, d'un dispositif de déconnection.

Eaux pluviales

Toute construction ou opération d'aménagement au sens du Code de l'urbanisme doit prévoir la mise en œuvre de solutions techniques permettant de supprimer ou de réduire ses rejets d'eaux pluviales vers le réseau public et si, possible, conserver les eaux pluviales sur la parcelle.

La récupération des eaux et leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doit respecter la réglementation en vigueur et notamment « *Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine* ».

Eaux usées

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis favorable du Service Public d'Assainissement Non Collectif (commune de Mana).

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées autres que domestiques au réseau public de collecte n'est pas obligatoire, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées autres que domestiques au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les capacités de transport et d'épuration des installations ainsi que de traitement des boues en aval.

L'autorisation de déversement est délivrée par arrêté du Maire de MANA qui précise notamment les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement.

Les immeubles ou établissements produisant des eaux usées assimilées domestiques, telles que définies à l'article R.213-48-1 du code de l'environnement, ont droit, à leur demande, au raccordement au réseau public de collecte dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations ainsi que de traitement des boues en aval.

Indépendamment du type de système public de collecte, tout immeuble doit disposer d'ouvrages en domaine privé permettant d'assurer une collecte séparée des différentes catégories d'eaux rejetées au réseau public.

Les ouvrages intérieurs de la propriété privée seront au minimum constitués d'un réseau d'eaux usées et, le cas échéant, d'un réseau d'eaux pluviales distincts jusqu'au regard de branchement situé en limite de propriété sur le domaine public.

Réseaux secs

Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe, au droit de l'unité foncière, s'il est enterré.

Le choix du matériel destiné à être rétrocédé au domaine public sera précisé lors de l'instruction du permis de construire ou d'aménager.

Collecte des déchets

Un bac est à disposition pour chaque habitation. Chaque propriétaire doit en faire la demande auprès de la CCOG, compétente en matière de déchets.

ARTICLE UB15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

TABLEAU COMPARATIF DES REGLEMENTS UXm et UBa

	UXm (zone avant DPMEC2)	UBa (Zone après la DPMEC 2)
Vocation de la zone	Vocation économique <i>commerces, artisanat</i>	Vocation habitat
Occupations du sol interdites	Les constructions à usage d'habitation dans les zones UXa, UXm, UXp, UXt	Les constructions relevant des destinations ou sous destinations suivantes : Exploitation forestière ; Exploitation agricole ; Entrepôts supérieurs à 150 m² ; Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. - Toute occupation ou utilisation du sol, incompatible avec le caractère de la zone, ou susceptible d'induire des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, ...) ou des dangers incompatibles avec le voisinage et/ou l'environnement : -Les dépôts de matériaux, de déchets, ou de véhicules hors d'usage, -L'aménagement de terrains de camping ou de parc résidentiel de loisirs, -Les résidences démontables, -Parc d'attraction, -L'aménagement de golf, -L'aménagement d'aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage, -Les carrières, les mines. -Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement et à autorisation dès lors qu'elles sont incompatibles avec la vie urbaine et/ou qu'elles portent atteinte au voisinage.
Occupations du sol admises sous conditions	Dans tous les secteurs de la zone UX : -Les extensions des constructions et installations interdites à l'article UX1 qui sont nécessaires à la mise aux normes PMR du bâtiment ou normes énergétiques ; -Les logements, à condition qu'ils soient nécessaires pour assurer le fonctionnement et le gardiennage des installations et activités ;	-Les affouillements et exhaussements de sol, à condition que leurs réalisations soient liées à l'un des points suivants : -aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ; -à des aménagements paysagers ou hydrauliques ; -à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;

		-à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.
Mixité fonctionnelle	Sans objet.	Le maintien ou la création d'activités de bureaux, de services à la personne ou de commerces y est admise, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
Implantation par rapport aux voies	Les constructions devront être implantées à : - 35 m de l'axe des routes départementales. - 5 m de la limite d'emprise des autres voies publiques ou privées. - 25 m des berges de la Mana, à l'exception des ouvrages tels que cales ou appontements.	Les constructions nouvelles doivent être édifiées : Avec un retrait minimal de 3 m par rapport à l'alignement de la voie. Ces règles s'appliquent au nu de la façade hors débords de toiture. En bordure des voies départementales, les constructions devront être implantées avec un retrait minimal de 35 m par rapport à l'axe de la voie.
Implantation par rapport aux limites séparatives	Les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives latérales en observant un recul supérieur ou égal à 5,00 mètres : d $\geq$ 5m. Cette distance est calculée en tout point du bâtiment y compris aux débords de toiture.	Les constructions peuvent s'implanter soit en limites séparatives latérales soit avec un retrait minimal de 3 m.
Emprise au sol	Non règlementé.	Pour le secteur UBa, l'emprise au sol des constructions est fixée à 30%.
Hauteur	Pour les secteurs UXa, UXm, UXp, les constructions à usage de dépôt artisanal ou industriel, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 m au faîtage, soit R+3.	Pour le secteur UBa, la hauteur des constructions est fixée à R+1+Combles.
Espaces libres, aires de jeux, plantation	L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes et en particulier des arbres ; ceux-ci seront maintenus ou bien remplacés par une autre composition paysagère ou le même nombre d'arbres. <i>Espaces verts à créer :</i> Les surfaces non bâties doivent être aménagées et traitées en espaces verts, paysagers ou d'agrément (dallage, gravillon, plantation...) et plantées d'arbres à raison d'un arbre minimum pour 200 m ² d'espace vert.	Les surfaces non bâties doivent être aménagées et traitées en espaces verts, paysagers et d'agrément (dallage, gravillon, plantation...). Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les éléments suivants doivent être respectés : -Les espaces libres de toute construction ne pourront être aménagés qu'avec des matériaux perméables en UB et UBa. -En zone UBa : la surface des lots étant supérieure ou égale à 500 m ² , un coefficient d'espace vert de

	Il est exigé de traiter en espaces verts, paysagers et d'agréments 20 % au moins de la superficie de l'unité foncière.	pleine terre d'un seul tenant est imposé : il est de 30%. Les constructions et installations nouvelles veilleront également à favoriser le développement de la biodiversité en facilitant la circulation de la faune et le développement de la flore. Les stations florales repérées dans le secteur UBa devront être évitées. Un espace tampon de 10 m de rayon autour de la station sera respecté afin de garantir la pérennité de l'espèce.
--	--	--

2 JUSTIFICATION DES CHANGEMENTS APPORTES AU REGLEMENT

Le nouveau secteur UBa est un secteur dédié à l'habitat, c'est un secteur de la zone UB existante.

Les articles modifiés de la zone UB sont les suivants : emprise au sol, hauteur des constructions, les dispositions concernant les clôtures, le coefficient d'espaces verts de pleine terre.

Nous reprenons ci-dessous les articles du règlement écrit du PLU.

Article 1 : Toute occupation et utilisation du sol est interdite.

➔ Dispositions inchangées.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

➔ Dispositions inchangées.

Article 3 : Mixité fonctionnelle

➔ Dispositions inchangées.

Article 4 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées ou emprises publiques

En bordure des voies départementales, les constructions devront être implantées avec un retrait minimal de 35 m par rapport à l'axe de la voie.

➔ Disposition intégrée pour rappel par rapport au recul des constructions en bordure de voie départementale. Cette disposition n'existait pas pour le secteur Javouhey ni Patagay compte tenu de leur situation sans traversée de voie départementale.

Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

➔ Dispositions inchangées.

Article 6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

➔ Dispositions inchangées.

Article 7 : Emprise au sol des constructions

Pour le secteur UBa, l'emprise au sol des constructions est fixée à 30%.

➔ Justification de la disposition : la commune a pris en considération le fait que les lots pouvaient au minimum être de 500 m². Cette règle a pour objectif de laisser un espace de jardin privatif d'une surface suffisante.

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Pour le secteur UBa, la hauteur des constructions est fixée à R+1+Combles.

Pour les constructions annexes en UB et UBa : hauteur maximale est fixée à 3 m.

- ➔ Justification de la disposition : la commune souhaite des constructions de faible hauteur afin que le bâti soit bien intégré dans l'environnement. Le recul de 35 m par rapport à la voie permettra à la commune d'intégrer un interface paysager entre la voie et les constructions.

Article 9 : Aspect extérieur des constructions

Les clôtures :

Pour UB et le secteur UBa :

Les clôtures doivent être traitées avec autant d'attention que les façades des bâtiments.

Les clôtures nouvelles ou reprises dans le cadre d'opérations de rénovation et de résidentialisation doivent être traitées avec soin : haies éventuellement doublées d'un muret ou d'un grillage, muret surmonté d'une grille ou de ferronnerie.

Pour UB : la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètre.

Pour le secteur UBa :

- la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre.

-Les murs pleins sont interdits.

- ➔ Justification de la disposition : la commune souhaite que l'opération soit sécurisée au maximum en imposant une règle de hauteur pour les clôtures supérieure à celle imposée dans le reste de la zone UB.
- ➔ En revanche, les murs pleins et leur effet « couloir » en bordure de rue sont interdits.

Article 10 : Aires de stationnement des véhicules

- ➔ Dispositions inchangées.

Article 11 : Espaces libres, aires de jeux et plantations

-En zone UBa : la surface des lots étant supérieure ou égale à 500 m², un coefficient d'espace vert de pleine terre d'un seul tenant est imposé : il est de 30%.

- ➔ Justification de la disposition : limiter au maximum l'imperméabilisation des sols, garantir des espaces verts privatifs de qualité.

Les stations florales repérées dans le secteur UBa devront être évitées. Un espace tampon de 10 m de rayon autour de la station sera respecté afin de garantir la pérennité de l'espèce.

- ➔ Justification de la disposition : il s'agit d'une mesure d'évitement compte tenu de l'enjeu écologique de la station repérée et permet de garantir la pérennité de l'espèce.

Article 12 : Performances énergétiques et environnementales

- ➔ Dispositions inchangées.

Article 13 : Accès et voirie

- ➔ Dispositions inchangées.

Article 14 : Desserte par les réseaux et gestion des déchets

- ➔ Dispositions inchangées.

Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- ➔ Dispositions inchangées.

3 L’EVALUATION ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DU PLU

3.1 PRESENTATION DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION AU PROJET PRESENTE

Comme présenté dans la note de présentation, le projet de Terre Rouge est un projet qui vient renforcer l’urbanisation de l’axe RD8 considéré comme entrée de ville de Mana. L’opération habitat viendra créer une mixité fonctionnelle et urbaine dans un secteur situé à proximité et 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 dû être abandonné par délibération du Conseil municipal.

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. La commune met à disposition son foncier pour qu’un opérateur privé puisse y réaliser cette opération.

Le projet proposé répond aux besoins essentiels de la population existante et des nouveaux habitants en matière de logements. Le projet est donc sans contrariété avec les orientations générales définies dans le PADD, notamment celles de l’axe 2.

3.2 ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU DE MANA SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ERC

3.2.1 Incidences sur la consommation d'espace

Le projet d'aménagement, d'une superficie de 3,4 ha, se situe actuellement au droit d'une zone urbaine UXm du PLU de Mana en vigueur. Cette zone constructible est destinée à l'implantation d'activités mixtes.

La modification du PLU consiste à reclasser une zone UXm en zone UBa, au droit de l'emprise du projet d'aménagement, afin de pouvoir y autoriser la construction de logements.

Ainsi, le secteur concerné par le projet n'engendrera aucune consommation d'espace supplémentaire puisqu'il est déjà classé en zone constructible. Il s'agit uniquement de modifier la destination de la zone (logements).

Le tableau suivant présente l'évolution de la superficie des zones du PLU de la commune de Mana.

Tableau 1 : Evolution surfacique du zonage après modification du PLU

Zones	Superficie dans le PLU en vigueur (ha)	Superficie dans le PLU modifié (ha)	Evolution
U	562,7	562,7	/
UAa	27,7	27,7	/
UAb	3,8	3,8	/
UB	59,9	59,9	/
UBa	0,0	3,5	+ 3,4 ha
UC	396,1	396,1	/
UXa	16,2	16,2	/
UXm	44,4	40,9	-3,4 ha
UXp	10,2	10,2	/
UXt	4,3	4,3	/
1AU	618,9	618,9	/
2AU	162,4	162,4	/
A	26 683,5	26 683,5	/
N	631 388,2	631 388,2	/
TOTAL	659 268,5	659 268,5	/

Ainsi, l'évolution du zonage va entraîner une diminution de 3,4 ha de la zone UXm, au profit de la zone UBa qui sera créée.

Aucune augmentation de la superficie des zones à urbaniser n'est envisagée, ni aucune diminution des zones agricoles et naturelles. Cela va dans le sens de la limitation de la consommation foncière.

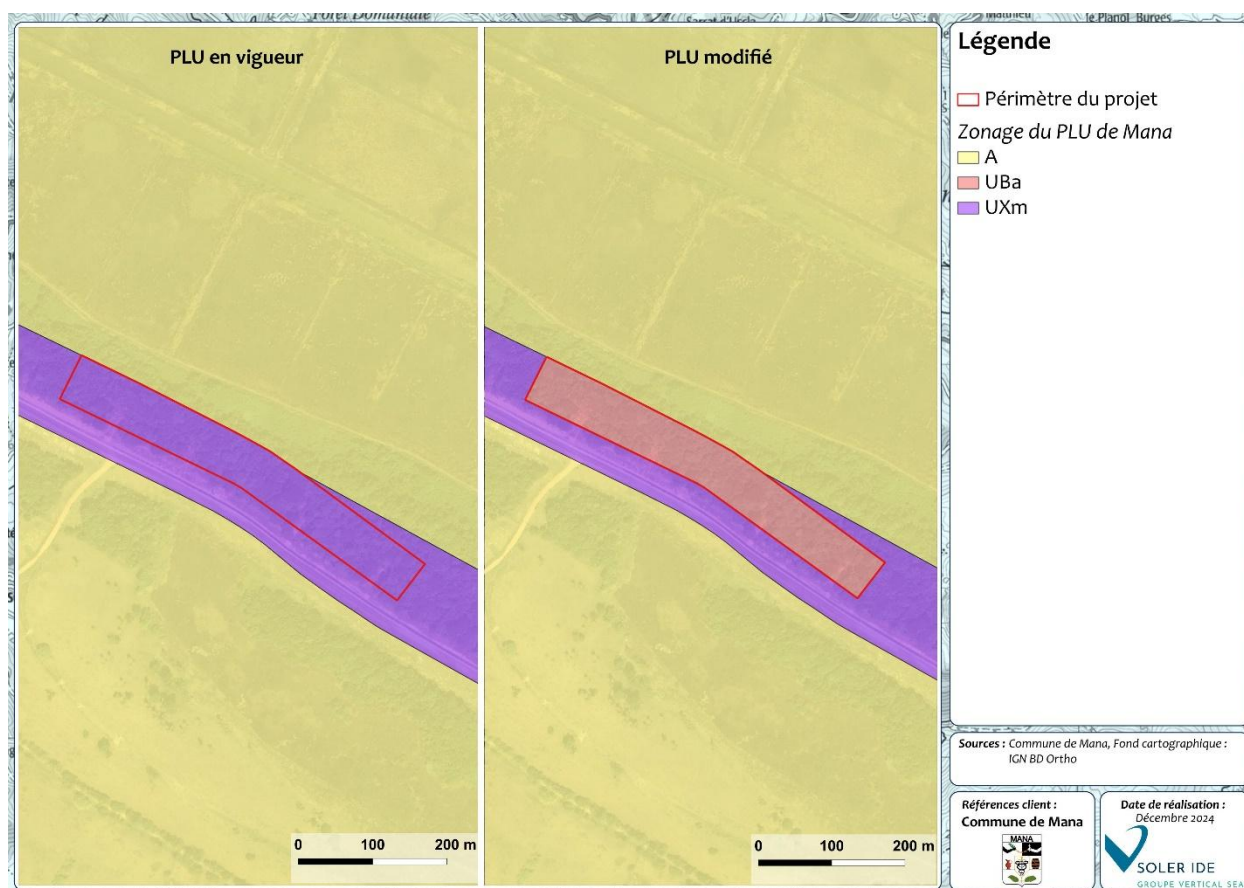


Figure 1 : Evolution du zonage du PLU

Par ailleurs, il est à noter que le projet est en cohérence avec le PADD du PLU de Mana, qui promeut notamment le renforcement de l'urbanisation le long des axes majeurs de circulation de la commune, dont la route départementale D8.

Les figures suivantes présentent l'évolution des photographies aériennes du site du projet d'aménagement entre les années 1986 et 2023.

Les photographies montrent que le site se trouve au droit de terrains qui sont naturels depuis les années 1986. A partir des années 2000, les terrains aux alentours de l'aire d'étude se sont urbanisés. De plus, la lisière forestière en bordure sud du site le long de la route D8 s'est dégradée (sols à nus en 2023).





Figure 2 : Evolution des photographies aériennes au droit du site du projet d'aménagement entre 1986 et 2023

Par ailleurs, dans le cadre du projet d'aménagement, notons que plusieurs espaces ne seront pas imperméabilisés. En effet, une bande paysagère d'environ 35 m de large sera créée entre la frange sud du projet et la route départementale D8. Des poches d'espaces verts seront également maintenues au sein des aménagements (cf plan d'aménagement ci-dessous). Ces poches d'espaces verts présenteront une surface totale de 2 113 m², soit environ 6 % de la superficie du projet d'aménagement.

De plus, le règlement de la zone UBa comprend des dispositions particulières pour limiter l'imperméabilisation des sols au sein des espaces construits :

- L'emprise des constructions est fixée à 30%
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés avec des matériaux perméables
- Un coefficient de 30% d'espace vert de pleine terre d'un seul tenant est imposé

Ces mesures permettent ainsi de limiter l'artificialisation des sols.

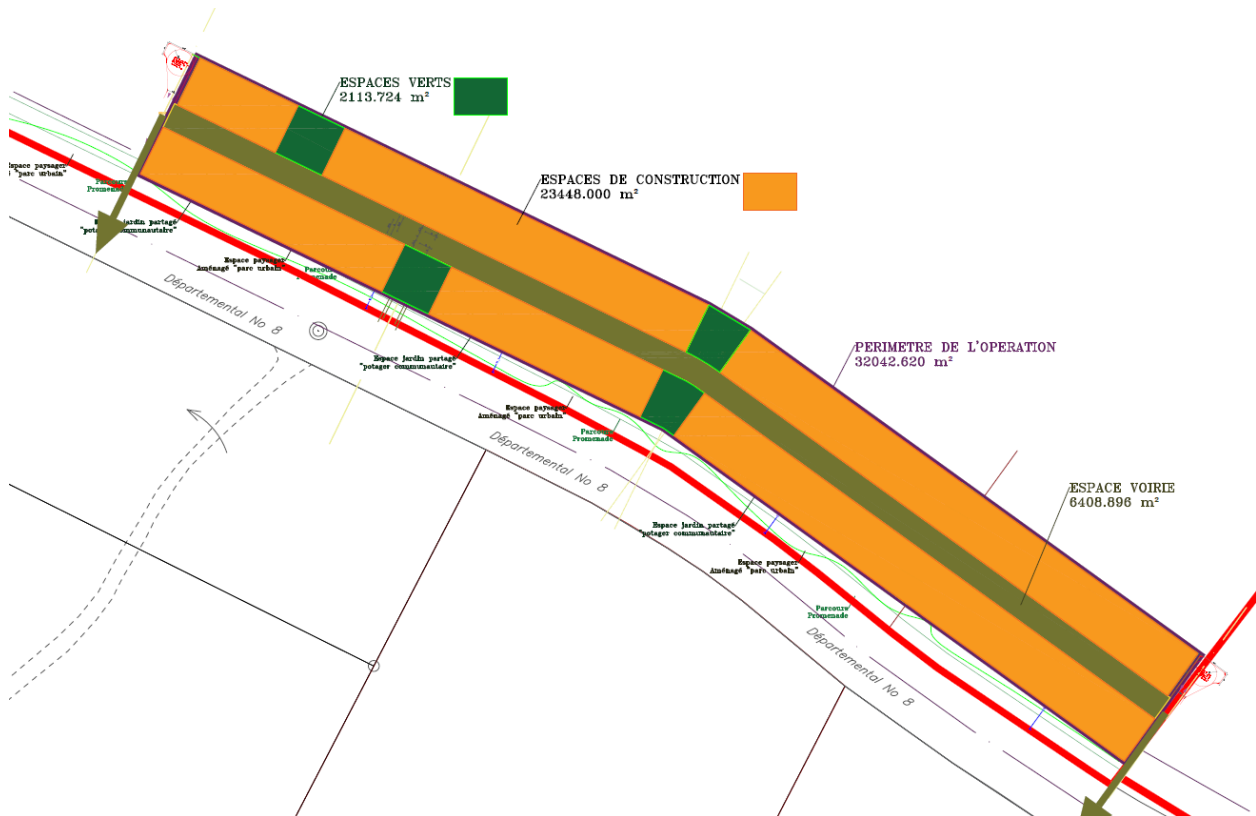


Figure 3 : Localisation des espaces dédiés aux aménagements et aux espaces verts dans le cadre du projet

- ✓ **En conclusion, aucune incidence négative significative n'est à attendre sur la consommation foncière dans le cadre de la modification du PLU de Mana.**

3.2.2 Incidences sur la géomorphologie

Le site du projet d'aménagement se trouve actuellement au droit de terrains présentant une topographie globalement plane. La bordure nord du site présente une légère inclinaison vers le nord-est, et la bordure sud vers le sud-ouest.

Lors de la phase travaux, des terrassements légers pourront être réalisés pour niveler le terrain. Cependant, aucune modification significative de la topographie locale n'est à attendre.

Par ailleurs, le règlement présente des mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols au sein de la zone UBa créée (cf chapitre précédent).

- ✓ **Ainsi, la modification du PLU de Mana n'aura aucune incidence négative sur la géomorphologie.**

3.2.3 Incidences sur la ressource en eau

Pour rappel, aucun cours d'eau ne s'écoule au sein du site ou à proximité immédiate. Le fleuve de la Mana s'écoule à environ 1,6 km au sud-ouest du site. 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.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le règlement de la zone UBa stipule que tout projet d'aménagement « doit prévoir la mise en œuvre de solutions techniques permettant de supprimer ou de réduire ses rejets d'eaux pluviales vers le réseau public, et si possible conserver les eaux pluviales sur la parcelle ». Ainsi, les eaux pluviales générées dans le cadre du projet seront gérées dans des dispositifs suffisamment dimensionnés. Les solutions techniques mises en œuvre et leur dimensionnement seront précisés ultérieurement dans le cadre de l'avant-projet.

Par ailleurs, le règlement présente des mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols au sein de la zone UBa créée (cf chapitre 3.1.1). Ces mesures participent à limiter les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées.

De plus, notons que toutes les précautions seront prises dans le cadre de la phase chantier pour éviter les apports de polluants au réseau hydrographique.

Concernant la gestion des eaux usées, le site du projet n'est pas raccordé au réseau d'assainissement collectif. Cependant, comme le préconise le règlement de la zone UBa, « en l'absence de réseau collectif, l'assainissement doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis favorable du Service Public d'Assainissement Non Collectif (commune de Mana) ».

Concernant l'alimentation en eau potable, le projet sera raccordé au réseau d'eau potable communal existant.

De plus, pour limiter les consommations d'eau potable, le règlement de la zone UBa encourage l'installation de récupérateurs d'eau du pluie sur les parcelles. Dans ce cadre, il stipule que ces dispositifs soient « conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine ».

Enfin, la compatibilité de la modification du PLU avec le SDAGE 2022-2027 est présentée ci-dessous.

PLANS ET PROGRAMMES	OBJECTIFS ET ORIENTATIONS
SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) de Guyane 2022-2027 Approuvé le 29 août 2022	Le SDAGE Guyane 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.

La modification du PLU de Mana n'aura aucune incidence sur la ressource en eau. En effet, l'imperméabilisation des sols au sein du projet sera limitée au maximum, via la mise en œuvre de plusieurs mesures (reclassement d'un secteur de 1,7 ha en zone N, définition d'une bande d'aménagement paysager en bordure sud, définition d'un espace de gestion des eaux pluviales dans l'OAP...). Le taux d'imperméabilisation du site sera de 60%. Cela permettra de limiter les eaux de ruissellement. De plus, les eaux pluviales créées seront gérées directement à la parcelle, dans des bassins de rétention suffisamment dimensionnés créés au nord du site. Ils assureront la rétention des eaux pluviales et l'évacuation à débit régulé au milieu naturel. De plus toutes les précautions seront prises en phase chantier pour éviter les apports de polluants au réseau hydrographique. Ainsi, le fonctionnement hydrologique du secteur sera préservé. Par ailleurs, les eaux usées seront traitées sur site via l'assainissement non collectif. De plus le site sera raccordé au réseau d'eau potable existant.

La modification du PLU de Mana est donc compatible avec le SDAGE de Guyane 2022-2027.

- ✓ **En conclusion, la modification du PLU de Mana n'aura aucune incidence négative sur la ressource en eau.**

3.2.4 Incidences sur le milieu naturel et la biodiversité

D'après le diagnostic écologique réalisé par AGE en 2024 et 2025, le site du projet d'aménagement s'implante en intégralité au droit de l'habitat naturel suivant : « Forêts littorales sur cordons sableux ». Cet habitat présente un enjeu écologique fort. Au droit du site, cette forêt présente toutefois un état dégradé.

Ainsi, le projet entraînera la perte de 3,4 ha d'habitat de forêts littorales. Cependant, il est à noter que d'après le diagnostic écologique, la forêt au droit du site présente un état dégradé.

D'après les inventaires réalisés par AGE en 2024 et 2025, 3 stations d'une espèce de flore remarquable ont été recensées au droit du projet. Il s'agit de l'espèce *Disteganthus lateralis*, qui présente un enjeu fort.



Figure 4 : Enjeu lié à la flore au droit de l'aire d'étude

Source : AGE, 2024

Afin d'assurer la bonne prise en compte des enjeux liés à la flore, ces trois stations seront évitées dans le cadre du projet. En effet, le règlement de la zone UBa stipule que les trois stations de flore remarquable 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.

Concernant la faune, 4 espèces d'oiseaux remarquables, à enjeu modéré à fort, ont été recensées sur le site du projet. 7 espèces de chiroptères présentant un enjeu de conservation modéré à majeur ont également été recensées.

De plus, 3 espèces d'amphibiens et 2 espèces de reptiles à enjeu faible ont été recensées sur le site du projet. Aucun mammifère (hors chiroptère) n'a été identifié.

Il est à noter que les espèces d'oiseaux et de chiroptères recensées bénéficient de zones de report autour du site du projet. En effet, les habitats qu'elles fréquentent (forêt sur cordon sableux) sont bien représentés dans le secteur du projet. De plus, une bande boisée est identifiée en bordure extérieure nord du projet. Cette bande boisée ne sera pas impactée dans le cadre du projet, cela permettra d'assurer le maintien des continuités locales forestières.

Ainsi, aucune incidence n'est à attendre sur ces espèces dans le cadre de la mise en œuvre des aménagements au droit du site du projet.

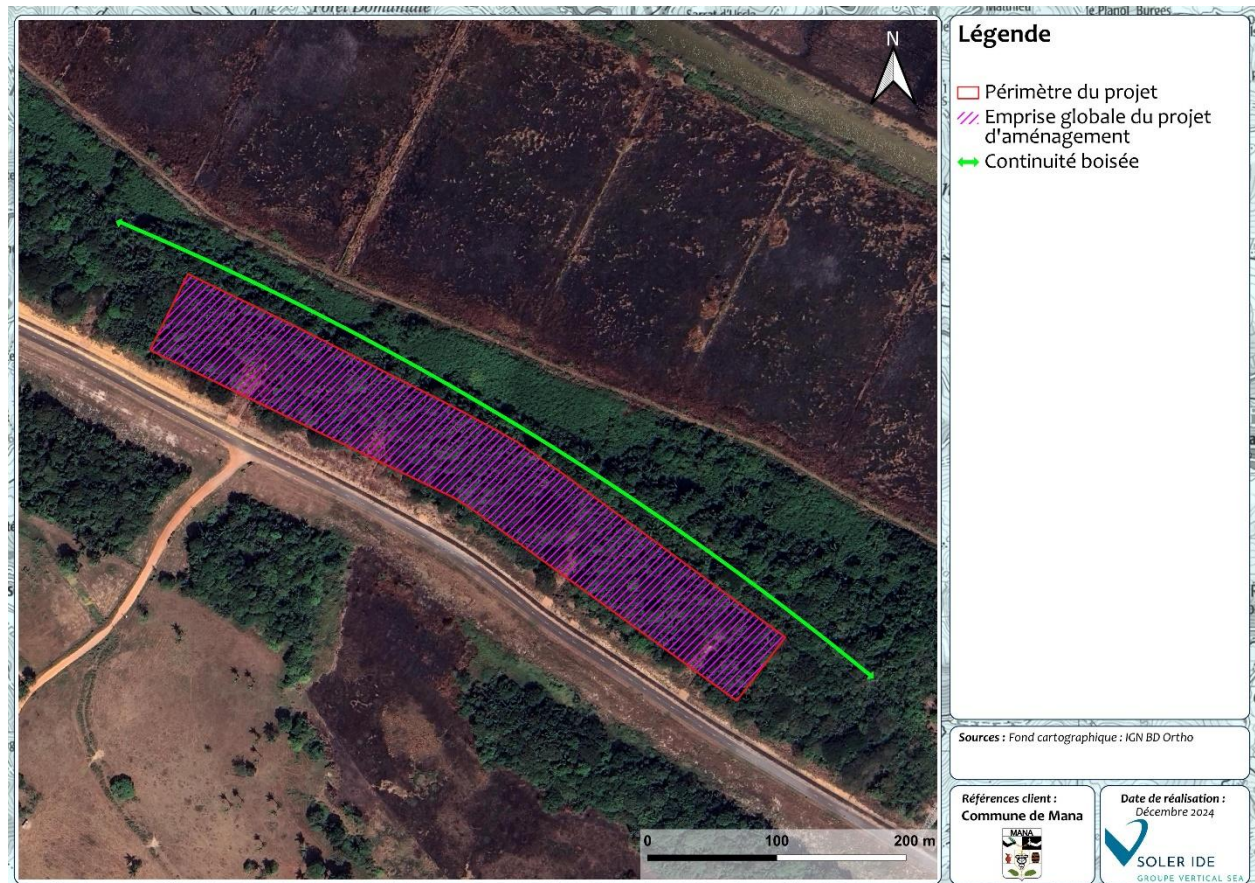


Figure 5 : Continuité boisée au nord du projet

Par ailleurs, notons que plusieurs espaces ne seront pas imperméabilisés dans le cadre du projet d'aménagement. En effet, une bande paysagère d'environ 35 m de large sera créée entre la frange sud du projet et la route départementale D8. Des poches d'espaces verts seront également maintenues au sein des aménagements. Ces poches d'espaces verts présenteront une surface totale de 2 113 m², soit environ 6 % de la superficie du projet d'aménagement.

De plus, le règlement de la zone UBa fixe un coefficient de 30% d'espace vert de pleine terre par parcelle. Les espaces verts créés intégreront des essences locales.

Ces mesures permettent de limiter l'artificialisation des sols, mais également de maintenir des continuités écologiques locales au sein même du projet d'aménagement. Notons également que des mesures pour limiter la pollution lumineuse seront mises en œuvre dans le cadre du projet (cf chapitre 3.2.6), afin de limiter le dérangement de la faune nocturne.

De plus, notons que deux ZNIEFF de type I et une ZNIEFF de type II se situent à environ 50 m au nord du site du projet d'aménagement. Une réserve naturelle nationale se situe également à 1,6 km au nord, ainsi qu'une zone humide RAMSAR à environ 350 m au nord.

Aucune de ces zonages ne recoupe le site du projet. De plus, ces zonages ne présentent pas de lien hydraulique direct avec le site du projet. Par ailleurs, le projet entend gérer sur site les eaux pluviales issues de l'imperméabilisation des sols. Cela permettra de limiter les apports de polluants au réseau hydrographique via le ruissellement.

Ainsi, les aménagements ne seront pas susceptibles d'avoir une incidence négative sur une ZNIEFF ou tout autre espace naturel remarquable.

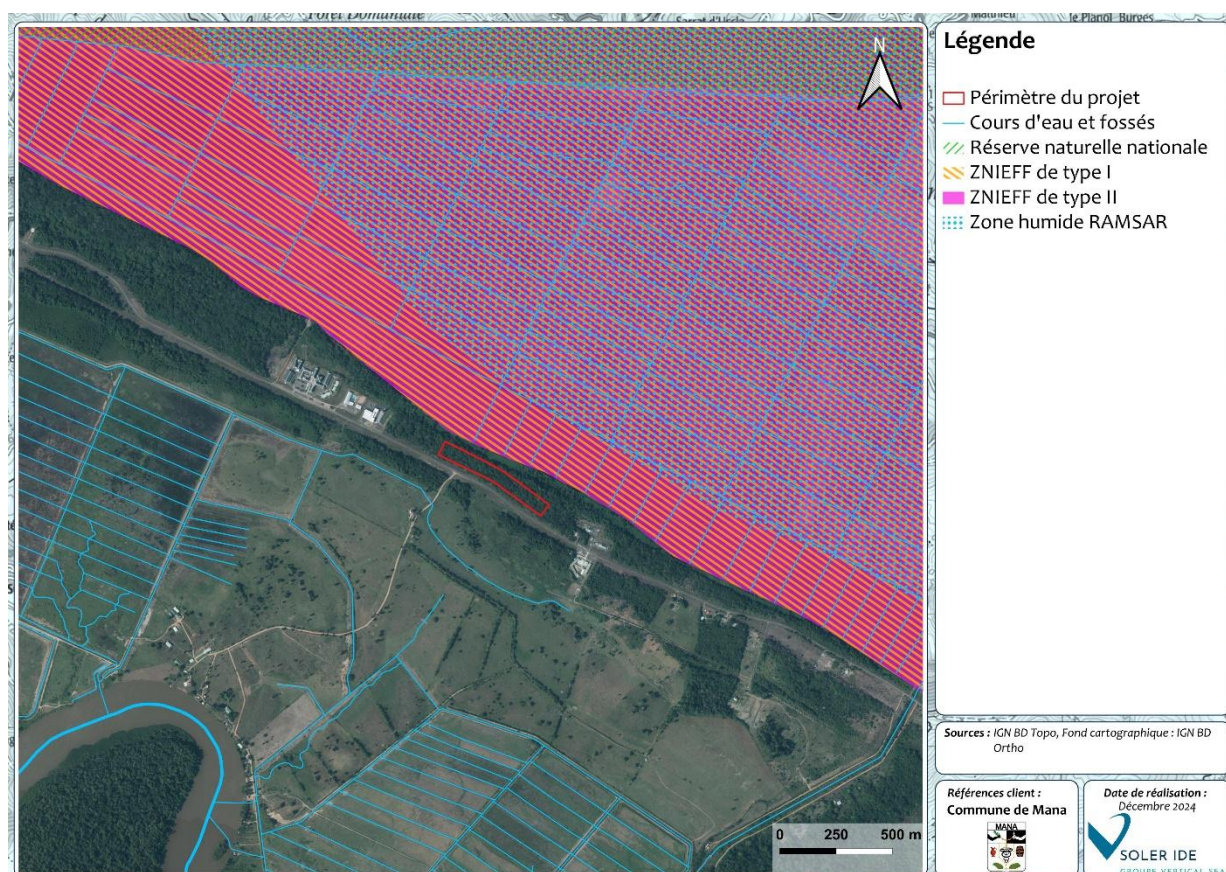


Figure 6 : Espaces naturels remarquables à proximité du site du projet d'aménagement

Enfin, notons que le projet d'aménagement n'est concerné par aucun réservoir de biodiversité ou corridor écologique à préserver, identifiés dans le SAR de Guyane. Ainsi, il ne porte pas atteinte à la Trame Verte et Bleue régionale du SAR. De plus, comme vu précédemment, le projet d'aménagement n'a pas d'impact sur les secteurs de sensibilité écologique particulière. En ce sens, le projet de modification est compatible avec les orientations du SAR en matière de préservation de la biodiversité et des continuités écologiques.

- ✓ **En conclusion, la modification du PLU de Mana n'aura aucune incidence négative significative sur le milieu naturel.**

3.2.5 Incidences sur les risques naturels et technologiques

Risque inondation :

La commune de Mana est concernée par le PPRIL de Mana, approuvé le 9 avril 2015 et modifié le 8 avril 2019. Le projet d'aménagement se situe en bordure d'une zone rouge du PPRIL (zone inconstructible).

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...).

La zone rouge du PPRIL, recoupe la frange nord du périmètre du projet, sur environ 1 405 m².

Cependant, aucun aménagement n'est prévu au sein de la zone rouge. En effet, parmi ces 1 405 m² :

- 1 097 m² sont situés au sein d'espaces qui ne seront pas imperméabilisés puisqu'ils ne sont pas concernés par les aménagements ;
- 308 m² sont situés au sein des espaces dédiés à l'habitat, cependant, ils se situent en fonds de parcelles. Aussi, aucun aménagement n'est prévu au droit de cette zone. L'écoulement des eaux n'est donc pas susceptible d'être entravé dans ce secteur.

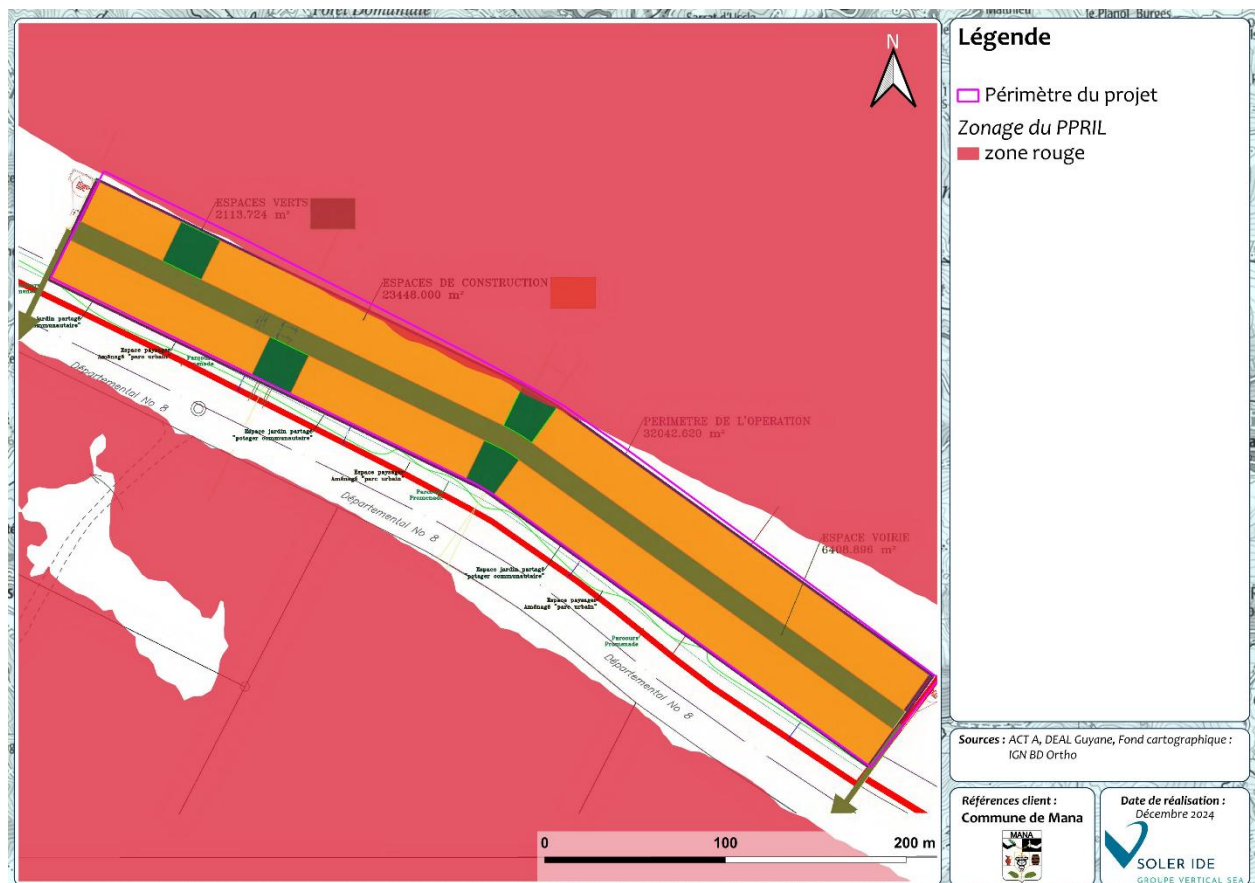


Figure 7 : Zonage du PPRIL au droit du projet d'aménagement

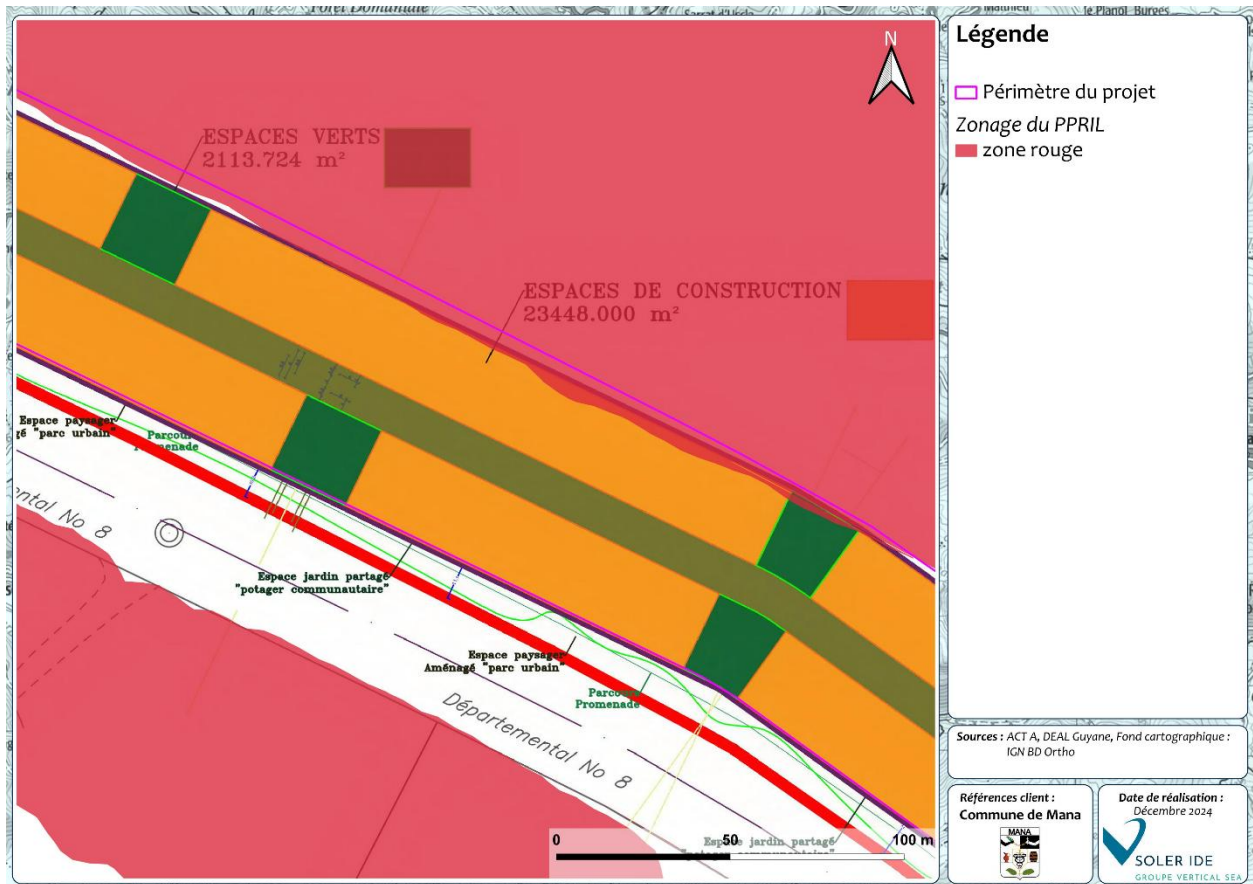


Figure 8 : Zonage du PPRIL au droit du projet d'aménagement – zoom

Par ailleurs, le projet entend limiter au maximum les surfaces imperméabilisées. En effet, une bande paysagère d'environ 35 m de large sera créée entre la frange sud du projet et la route départementale D8. Des poches d'espaces verts seront également maintenues au sein des aménagements. Ces poches d'espaces verts présenteront une surface totale de 2 113 m², soit environ 6 % de la superficie du projet d'aménagement.

De plus, le règlement de la zone UBa comprend des dispositions particulières pour limiter l'imperméabilisation des sols au sein des espaces construits :

- L'emprise des constructions est fixée à 30%
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés avec des matériaux perméables
- Un coefficient de 30% d'espace vert de pleine terre d'un seul tenant est imposé

Ces mesures permettent de limiter l'imperméabilisation des sols, et participent ainsi à la limitation du ruissellement des eaux et donc à la limitation du risque d'inondation sur le secteur.

De plus, le projet entend assurer la bonne gestion des eaux de ruissellements.

En effet, le règlement de la zone UBa stipule que tout projet d'aménagement « doit prévoir la mise en œuvre de solutions techniques permettant de supprimer ou de réduire ses rejets d'eaux pluviales vers le réseau public, et si possible conserver les eaux pluviales sur la parcelle ». Ainsi, les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées dans le cadre du projet seront gérées dans des dispositifs suffisamment dimensionnés. Les solutions techniques mises en œuvre et leur dimensionnement seront précisés ultérieurement dans le cadre de l'avant-projet.

Ces mesures permettent de garantir le bon fonctionnement hydraulique du site et contribuent à la réduction du risque d'inondation.

- ✓ **Ainsi, la modification du PLU de Mana n'est pas susceptible d'accroître le risque d'inondation.**

Risque de mouvement de terrain :

Le site du projet d'aménagement n'est pas concerné par le risque de mouvements de terrain.

- ✓ **La modification du PLU de Mana n'aura donc aucune incidence sur ce risque.**

Risque technologiques :

Le projet d'aménagement consiste en la création de logements. Aussi, aucune activité industrielle ne sera implantée sur le site. Le projet n'est pas susceptible de générer un risque technologique.

Par ailleurs, il est à noter que la route D8 est susceptible d'être concernée par le transport de matière dangereuse, car il s'agit de l'une des infrastructures routières principales du secteur.

Cependant, un recul significatif des premiers aménagements par rapport à la route D8 sera marqué. En effet, une bande paysagère sera implantée entre la route D8 et les premières habitations, sur une largeur d'environ 35 m. Le règlement rappelle par ailleurs que les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimal de 35 m par rapport à l'axe de la voie.

Cette mesure permet de limiter la vulnérabilité des futurs aménagements au risque technologique associé au transport de matière dangereuse.

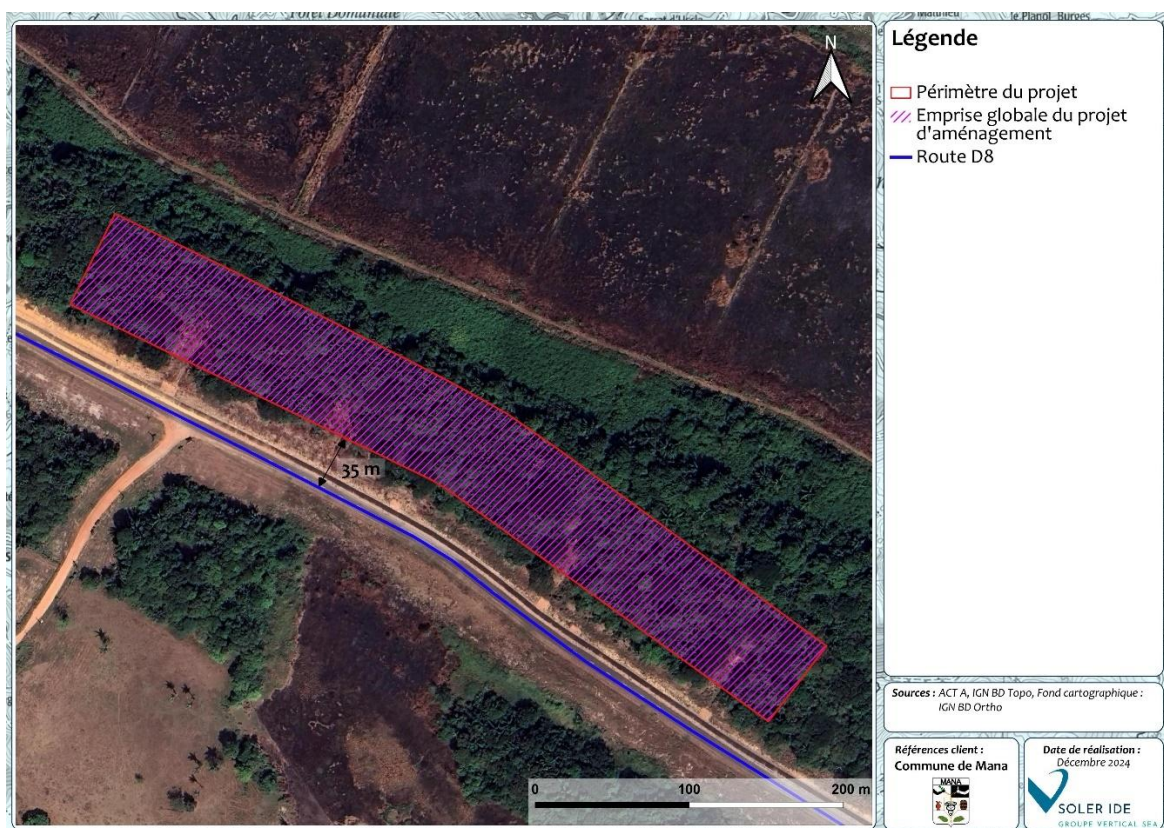


Figure 9 : Recul des habitations par rapport à la route D8

Par ailleurs, au vue de la mise en œuvre de ces différentes mesures, notons que le projet de modification du PLU est compatible avec les orientations du SAR en matière de prise en compte des risques dans l'aménagement.

Enfin, notons que le projet se situe à proximité de la zone UXm qui reste dédiée au développement économique. Cependant, aucun projet économique n'est envisagé dans ce secteur depuis l'approbation du PLU en 2022.

✓ **Ainsi, la modification du PLU de Mana n'aura aucune incidence sur les risques technologiques.**

3.2.6 Incidences sur les nuisances, les pollutions et la santé humaine

Trafic :

Dans le cadre des travaux, les rotations de camions seront limitées au maximum. L'accès au chantier se fera depuis la route D8 passant au sud du site, et l'ensemble des engins resteront sur le site le soir. Ainsi les travaux n'auront pas une incidence significative sur le trafic.

En phase d'exploitation, les circulations se feront sur les voies nouvellement créées. Celles-ci seront raccordées à la route D8 via deux accès. Les circulations sur le site entraîneront une augmentation du trafic par rapport à la situation initiale (aucun trafic). Cependant aucune incidence négative significative sur le trafic n'est attendue.

Le nombre de logements attendus dans le cadre du projet est de maximum 68 (densité de 20 logements/ha). Ainsi, le nombre véhicules légers estimé en circulation sur le site est de 68 (sur la base d'un véhicule par logement).

D'après les comptages routiers réalisés en juin 2022 sur la RD8 à proximité du projet, le trafic journalier moyen sur cette route est de 989 véhicules légers et 386 poids lourds. Ainsi, au regard du nombre de véhicules estimés en circulation sur le site, le projet n'est pas susceptible d'entraîner une augmentation significative du trafic dans le secteur.

Par ailleurs, notons que dans le cadre du projet d'aménagement sur le secteur Degrad Canard localisé à proximité du présent projet, le nombre de véhicules légers en circulation sur le site est estimé à 70 (soit environ 1 véhicule par logement). Aussi, il n'est pas à attendre d'incidence cumulée significative sur le trafic entre ces deux projets.

Ambiance sonore :

Dans le cadre de la mise en œuvre du projet d'aménagement, des nuisances sonores temporaires sont susceptibles d'être générées durant la phase travaux. Cependant, les travaux interviendront uniquement en période diurne.

En phase d'exploitation du projet, les seules nuisances sonores potentielles seront liées à la circulation des véhicules sur le site, en lien avec les habitations (véhicules légers). La plupart des déplacements interviendront en période diurne. Le site accueillera uniquement des habitations, aussi aucune activité source de nuisances sonores n'est à attendre.

Par ailleurs, il est à noter que la route D8 est susceptible d'être une source de nuisances sonores, car il s'agit de l'une des infrastructures routières principales du secteur.

Cependant, un recul significatif des premiers aménagements par rapport à la route D8 sera marqué. En effet, une bande paysagère sera implantée entre la route D8 et les premières habitations, sur une largeur d'environ 35 m. Le règlement rappelle par ailleurs que les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimal de 35 m par rapport à l'axe de la voie.

Ces mesures permettent de limiter l'exposition des futures populations aux nuisances sonores potentielles en lien avec la route D8.

Emissions lumineuses :

Le site accueillera uniquement des habitations, aussi aucune activité génératrice d'émissions lumineuses n'est à attendre.

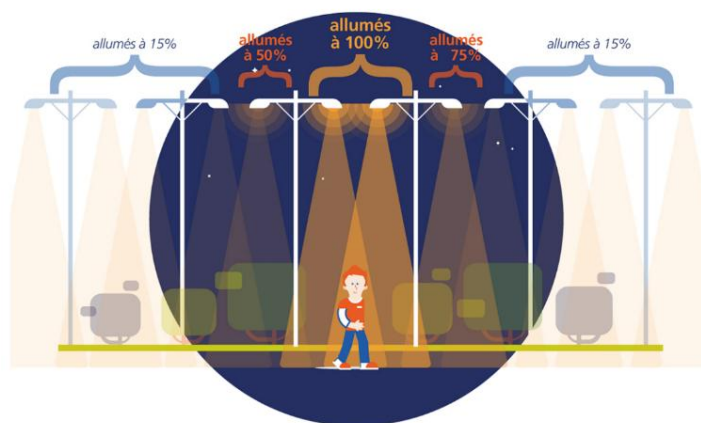
Les seules émissions lumineuses engendrées dans le cadre du projet d'aménagement seront liées à l'éclairage public.

Des mesures sont définies concernant l'éclairage public, afin que les émissions lumineuses soient de moindre impact pour la faune et la population.

Ainsi, l'éclairage sera conforme à l'arrêté du 28/12/2018 concernant les nuisances lumineuses.

Les mesures suivantes viendront en complément :

- Restreindre la diffusion de la lumière : orientation du faisceau vers le bas, plaque d'orientation autour de l'ampoule ;
- Adapter le type de lumière : pas de néons, pas d'halogène, pas de lampes à vapeur de mercure / utiliser une lumière rouge/orangée / utiliser des LED dont il est prouvé qu'elles attirent moins les insectes (absence d'UV, pas de lumière blanche). La lumière prévue sera de couleur 3 000 Kelvin au maximum ;
- Les candélabres seront réglés de manière à s'adapter au passage : ils ne seront allumés qu'à 15% de leur puissance et celle-ci augmentera au fur et à mesure si du passage est détecté ;



- L'éclairage sera équipé d'une horloge crépusculaire afin de restreindre la diffusion de la lumière dans le temps, et donc l'éteindre tout ou partie de la nuit (minuit à 5h).

Ces mesures permettront en outre de limiter les consommations énergétiques liées à l'éclairage des espaces publics de 55%.

De plus, baisser la puissance nominale des candélabres permet d'augmenter la durée de vie des LED.

Qualité de l'air :

Le site accueillera uniquement des habitations, aussi aucune activité génératrice d'émissions de polluants atmosphériques n'est à attendre.

Ainsi, la seule source de polluants atmosphériques sera liée à la circulation des véhicules sur le site (véhicules légers). Cela est susceptible d'augmenter légèrement les émissions de polluants atmosphériques sur le site. Cependant, cette légère augmentation restera localisée. Il n'est pas à attendre de dégradation significative de la qualité de l'air à l'échelle du territoire de la commune de Mana.

De plus, comme présenté précédemment, le projet n'est pas susceptible d'entraîner une augmentation significative du trafic dans le secteur par rapport au trafic existant, et il n'est donc pas non plus susceptible d'entraîner une augmentation significative des polluants atmosphériques dans le secteur. Il n'est pas non plus à attendre d'incidence cumulée significative sur le trafic entre le présent projet et le projet situé sur le secteur Degrad Canard. Ainsi, aucune incidence cumulée significative en termes d'émissions de GES n'est à attendre.

Par ailleurs, des cheminements piétons seront créés au sein du quartier. Cela permettra d'encourager les modes de déplacement doux, et contribuera ainsi à la lutte contre la pollution atmosphérique. Cet élément technique sera détaillé dans le cadre du projet d'aménagement proposé par l'opérateur dans le cadre de l'A.M.I. engagé par la commune.

Pollutions :

Durant la phase chantier, toutes les mesures nécessaires seront prises pour éviter un apport de pollution au milieu naturel.

En phase d'exploitation, le site accueillera uniquement des habitations, aussi aucune activité génératrice de rejets polluants n'est à attendre.

Déchets :

Le projet d'aménagement sera desservi par la collecte des déchets réalisée par la collectivité.

- ✓ **En conclusion, la modification du PLU de Mana n'aura aucune incidence négative significative sur les nuisances, les pollutions et la santé humaine.**

3.2.7 Incidences sur l'énergie et le climat

Lutte contre le changement climatique :

Le site accueillera uniquement des habitations, aussi aucune activité génératrice de gaz à effet de serre (GES) n'est à attendre.

Ainsi, la source principale de GES, et en particulier de CO₂, sera liée à la circulation des véhicules au sein du quartier (véhicules légers). En effet, comme vu précédemment, le projet entraînera une augmentation du trafic sur le site, ce qui entraînera une augmentation des émissions de CO₂ sur le site.

Cependant, cette augmentation restera localisée. Il n'est pas à attendre d'augmentation significative des émissions de GES à l'échelle du territoire de la commune de Mana.

De plus, notons que comme présenté précédemment, il n'est pas à attendre d'incidence cumulée significative sur le trafic entre le présent projet et le projet situé sur le secteur Degrad Canard. Ainsi, aucune incidence cumulée significative en termes d'émissions de GES n'est à attendre.

Le parc de logement sera également émetteur de GES. Cependant, ces émissions restent limitées et n'entraîneront pas d'augmentation significative à l'échelle de la commune de Mana.

Par ailleurs, le règlement de la zone UBa encourage à mettre en place des dispositifs de production d'énergie renouvelable au sein des nouvelles constructions. Ces dispositions vont dans le sens du développement d'énergies non émettrices en GES.

De plus, il est à noter que des cheminements piétons seront créés au sein du quartier. Cela permettra d'encourager les modes de déplacement doux, et contribuera ainsi à la lutte contre les émissions de GES.

Adaptation au changement climatique :

Un traitement paysager qualitatif sera apporté dans les secteurs non bâtis, via le maintien de la végétation existante et la plantation d'espaces verts avec des essences locales. Le développement de la végétation sur le site, permet de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain. Cela participe à la stratégie d'adaptation au changement climatique du territoire.

- ✓ **Ainsi, la modification du PLU de Mana ne participera pas à l'aggravation du changement climatique.**

3.2.8 Incidences sur le paysage et le patrimoine

Incidences sur le paysage :

Rappelons que le site du projet, objet de la modification du PLU de Mana, est caractérisé par la présence de boisements. Le secteur entre la route D8 et la bordure sud du projet est concerné par des milieux naturels dégradés (sols à nu).

Dans le cadre de la mise en œuvre du projet, des aménagements paysagers de qualité seront mis en place afin d'assurer la bonne intégration paysagère de la zone dans son environnement.

En particulier, une bande paysagère d'une largeur d'environ 35 m sera implantée entre la frange sud du projet et la route départementale D8. Des poches d'espaces verts seront également créées au sein des aménagements. De plus, le règlement de la zone UBa fixe un coefficient de 30% d'espace vert de pleine terre par parcelle. Plus globalement, les espaces non imperméabilisés feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif.

Les espaces verts créés intégreront des essences locales.

Incidences sur le patrimoine :

Le projet d'aménagement portera une attention particulière à la qualité architecturale des bâtis. En particulier, le règlement de la zone UBa stipule que les constructions ne doivent pas porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, du paysage urbain ou à la conservation des perspectives.

Par ailleurs, il n'existe aucune co-visibilité entre le projet d'aménagement et un bâti remarquable ou un monument historique. Ainsi, aucune incidence sur le patrimoine remarquable n'est à attendre.

- ✓ **En conclusion, la modification du PLU de Mana n'aura aucune incidence négative significative sur les paysages et le patrimoine.**

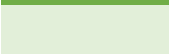
3.3 SYNTHESES DES MESURES ERC ET DES INCIDENCES RESIDUELLES SUR L'ENVIRONNEMENT DE LA MODIFICATION DU PLU DE MANA

Tableau 2 : Synthèse des mesures et des incidences résiduelles sur l'environnement

Thématique	Mesures prises vis-à-vis de la thématique	Incidence résiduelle	Commentaire
Consommation d'espace	■ Implantation du projet au sein d'une zone classée en zone urbaine UXm du PLU en vigueur ■ La modification vise au reclassement d'une zone UXm en zone UBa ■ Aucune augmentation de la superficie des zones à urbaniser n'est envisagée ■ Aucune diminution de la superficie des zones agricoles et naturelles n'est envisagée ■ Projet d'aménagement en cohérence avec le PADD ■ Maintien d'une bande paysagère de 35 m de large au sud, maintien de poches d'espaces verts au sein des aménagements. Les espaces verts représentent 2 113 m² soit 6% du projet ■ Emprise des constructions fixée à 30% de la parcelle ■ Utilisation de matériaux perméables pour les surfaces non construites ■ Mise en œuvre d'un coefficient de 30% d'espace vert de pleine terre par parcelle	++	Sans objet
Géomorphologie	■ Pas de modification de la topographie locale dans le cadre des éventuels travaux de terrassements légers ■ Limitation de l'imperméabilisation des sols	++	Sans objet
Ressources en eau	■ Gestion des eaux pluviales via des dispositifs suffisamment dimensionnés, gestion à la parcelle ■ Limitation de l'imperméabilisation des sols, permettant de limiter le ruissellement ■ Gestion des eaux usées via l'assainissement non collectif ■ Développement de dispositifs de récupérateurs d'eaux pluviales, permettant de limiter les consommations d'eau potable	++	Sans objet
Milieu naturel et biodiversité	■ Préservation des trois stations de flore à enjeu fort au sein du projet ■ Identification de plusieurs espaces non imperméabilisés (bande d'aménagement paysager de 35 m au sud, espaces verts) faisant l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Les espaces verts représentent 2 113 m² soit 6% du projet ■ Mise en œuvre d'un coefficient de 30% d'espace vert de pleine terre par parcelle ■ Maintien d'une continuité forestière en bordure nord du projet ■ Préservation des continuités écologiques locales via les plantations au sein du projet ■ Utilisation d'essences locales pour les plantations	++	Le projet entraîne l'ouverture à l'urbanisation au droit de milieux naturels. Cependant, des mesures sont mises en œuvre pour limiter l'impact sur la biodiversité. Les continuités locales sont préservées.
Risques naturels et technologiques	■ Aucun aménagement prévu au sein de la zone rouge du PPRIL (espaces non aménagés et fonds de parcelles) ■ Limitation de l'imperméabilisation des sols, permettant de limiter le ruissellement et donc le risque d'inondation	++	Sans objet

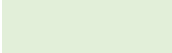
Thématique	Mesures prises vis-à-vis de la thématique	Incidence résiduelle	Commentaire
	- Gestion des eaux pluviales via des dispositifs suffisamment dimensionnés, gestion à la parcelle - Aucune activité industrielle implantée sur le site - Recul des habitations de 35 m par rapport à la route D8, permettant de limiter le risque associé au transport de matières dangereuses		
Nuisances, pollutions et santé humaine	- Pas d'installation d'activité émettrice de lumière, de pollution, ou de nuisances sonores - Pas de circulation en période nocturne - Recul des habitations de 35 m par rapport à la route D8, permettant de limiter l'exposition aux nuisances sonores - Création de cheminements piétons au sein du quartier, permettant d'encourager les modes de déplacements doux (lutte contre les émissions de polluants atmosphériques) - Projet desservi par la collecte des déchets	+ V	Une augmentation du trafic sur le site (véhicules légers) est attendue par rapport à la situation existante. Cela est susceptible d'entraîner une légère augmentation des nuisances sonores et des émissions polluantes. Cependant, cette augmentation restera très localisée.
Energie – climat	- Pas d'installation d'activité émettrice de GES - Développement de dispositifs de production d'énergie renouvelable au sein des constructions - Création de cheminements piétons au sein du quartier, permettant d'encourager les modes de déplacements doux (lutte contre les émissions de GES) - Maintien et développement de la végétation au sein du projet, contribuant à la lutte contre les îlots de chaleur urbain	+ V	Une augmentation du trafic sur le site (véhicules légers) est attendue par rapport à la situation existante. Cela est susceptible d'entraîner une légère augmentation des émissions de GES. Cependant, cette augmentation restera très localisée.
Paysage et patrimoine	- Identification de plusieurs espaces non imperméabilisés (bande d'aménagement paysager de 35 m au sud, espaces verts) faisant l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Les espaces verts représentent 2 113 m² soit 6% du projet - Mise en œuvre d'un coefficient de 30% d'espace vert de pleine terre par parcelle - Utilisation d'essences locales pour les plantations - Qualité architecturale des bâtis	++	Sans objet

NB : La nomenclature suivante est utilisée pour définir le niveau d'incidences :

	Incidence positive directe	+	Faible
	Incidence positive indirecte	++	Forte
	Incidence négative directe	V	Point de vigilance
	Incidence négative indirecte		Sans objet

- ✓ Ainsi, les incidences résiduelles sur l'environnement de la modification du PLU de Mana sont globalement positives, directes et fortes.
- ✓ Aucune mesure compensatoire n'est nécessaire.

NB : La nomenclature suivante est utilisée pour définir le niveau d'incidences :

	Incidence positive directe			+	Faible
	Incidence positive indirecte			++	Forte
	Incidence négative directe			V	Point de vigilance
	Incidence négative indirecte				Sans objet

3.4 ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU DE MANA SUR LES SITES NATURA 2000

La Guyane n'est pas concernée par le réseau Natura 2000.

Aussi, la modification du PLU de Mana n'aura aucune incidence sur un site Natura 2000.

3.5 INDICATEURS DE SUIVI

La modification du PLU de Mana vise à reclasser un secteur en zone UXm en zone UBa, afin de pouvoir y autoriser la construction de logements.

Des indicateurs sont proposés afin d'évaluer le suivi des effets de ces modifications. Pour chaque indicateur est indiqué la source de la donnée, la périodicité d'actualisation de l'indicateur, et une valeur de référence.

Tableau 3 : Indicateurs de suivi de la modification du PLU de Mana

Indicateur	Source	Périodicité	Valeur de référence
Nombre d'habitants sur la commune de Mana	INSEE	6 ans	11 764 (en 2021)
Nombre de logements sur la commune de Mana	INSEE	6 ans	2 797 (en 2021)
Nombre d'emplois sur la commune de Mana	INSEE	6 ans	2 096 (en 2021)
Trafic journalier moyen sur le site (nb de véhicules/jour)	Commune de Mana	6 ans	0
Trafic journalier moyen entre le bourg de Mana et le site du projet	Commune de Mana	6 ans	989 véhicules légers en juin 2022 sur la RD8 à proximité du site du projet
Nombre de stations de flore remarquables au sein du projet	Commune de Mana	6 ans	3 stations
Superficie des espaces végétalisés au sein du projet d'aménagement (ha ou m²)	Commune de Mana	6 ans	Le projet s'implante au droit de milieux forestiers identifiés comme dégradés
Nombre de dispositifs d'éclairage public implantés sur le site	Commune de Mana	6 ans	0

3.6 DESCRIPTION DES METHODES UTILISEES POUR EVALUER LES INCIDENCES ET LES DIFFICULTES RENCONTREES

Le présent chapitre a pour objet de présenter la démarche employée pour l'élaboration de l'évaluation environnementale et les éventuelles difficultés rencontrées par le bureau d'études SOLER IDE, en charge de l'évaluation environnementale du projet de modification du PLU de Mana.

3.6.1 Description des méthodes utilisées pour évaluer les incidences

3.6.1.1 Méthode pour l'analyse de l'état initial de l'environnement

Les sources de données utilisées pour chaque thématiques environnementale de l'état initial de l'environnement sont présentées dans le tableau suivant. De plus, les résultats des inventaires écologiques sont issus du diagnostic écologique réalisé par AGE en 2024.

Tableau 4 : Méthodes et sources de données de l'état initial de l'environnement

Thématique environnementale	Méthode / Source
Géomorphologie	Les données sont issues du BRGM, de topographic-map, et de l'ONF.
Caractéristiques hydrogéologiques et hydrologiques	Les données sont issues du SDAGE de Guyane, de GéoGuyane, de l'IGN BD Topo, et du portail assainissement.developpement-durable.
Milieu naturel et biodiversité	Les données présentées sont issues de GéoGuyane, du Schéma d'Aménagement régional de Guyane, et des inventaires réalisés par AGE en 2024.
Risques naturels et technologiques	Les données sont issues de la base de données Géorisques, de GéoGuyane, de la DDTM de Guyane, du BRGM et de l'IGN BD Topo.
Nuisances et pollutions	Les données sont issues de l'ORA de Guyane, de la base de données nationale CASIAS, de la DDTM de Guyane, et de la Communauté de communes de l'Ouest Guyanais.
Energie – Climat	Les données sont issues de Météo France et EDF SEI Guyane.
Paysage et patrimoine	Les données sont issues de l'Atlas des Paysages de la Guyane et de l'Atlas des patrimoines.

Néanmoins, les limites d'utilisation de ces données sont de plusieurs ordres : leur date de validation, parfois ancienne, leur forme (données brutes, mode de calcul, données interprétées), la surface géographique considérée...

3.6.1.2 Méthode pour l'analyse des incidences de la modification du PLU et la définition des mesures

L'évaluation environnementale est une démarche itérative, qui est intervenue en parallèle de la procédure de modification du PLU. Elle a été réalisée entre novembre 2024 et décembre 2024.

L'analyse des incidences sur l'environnement du projet de modification du PLU a été menée sur les grandes thématiques environnementales suivantes :

- Consommation foncière

- Géomorphologie
- Ressource en eau
- Risques naturels et technologiques
- Nuisances et pollutions
- Energie et climat
- Paysage et patrimoine

L'évaluation des incidences environnementales de la modification du PLU consiste à apprécier, pour chaque modification envisagée, les effets de celle-ci sur l'environnement au regard des enjeux environnementaux prioritaires identifiés dans l'état initial de l'environnement.

Afin d'éviter, réduire ou compenser chaque incidence mise en évidence, des mesures correctrices ont ensuite été établies et intégrées, grâce à la démarche itérative, dans l'élaboration des pièces constitutives du PLU.

Enfin, afin de permettre l'évaluation future de la modification du PLU au regard des enjeux environnementaux, des indicateurs ont été définis. Pour chaque indicateur, est indiquée la source de la donnée, la périodicité d'actualisation, ainsi qu'une valeur de référence.

3.6.2 Les difficultés rencontrées

Aucune difficulté majeure n'a été rencontrée.

3.7 RESUME NON TECHNIQUE

3.7.1 Présentation des objets de la modification du PLU de Mana

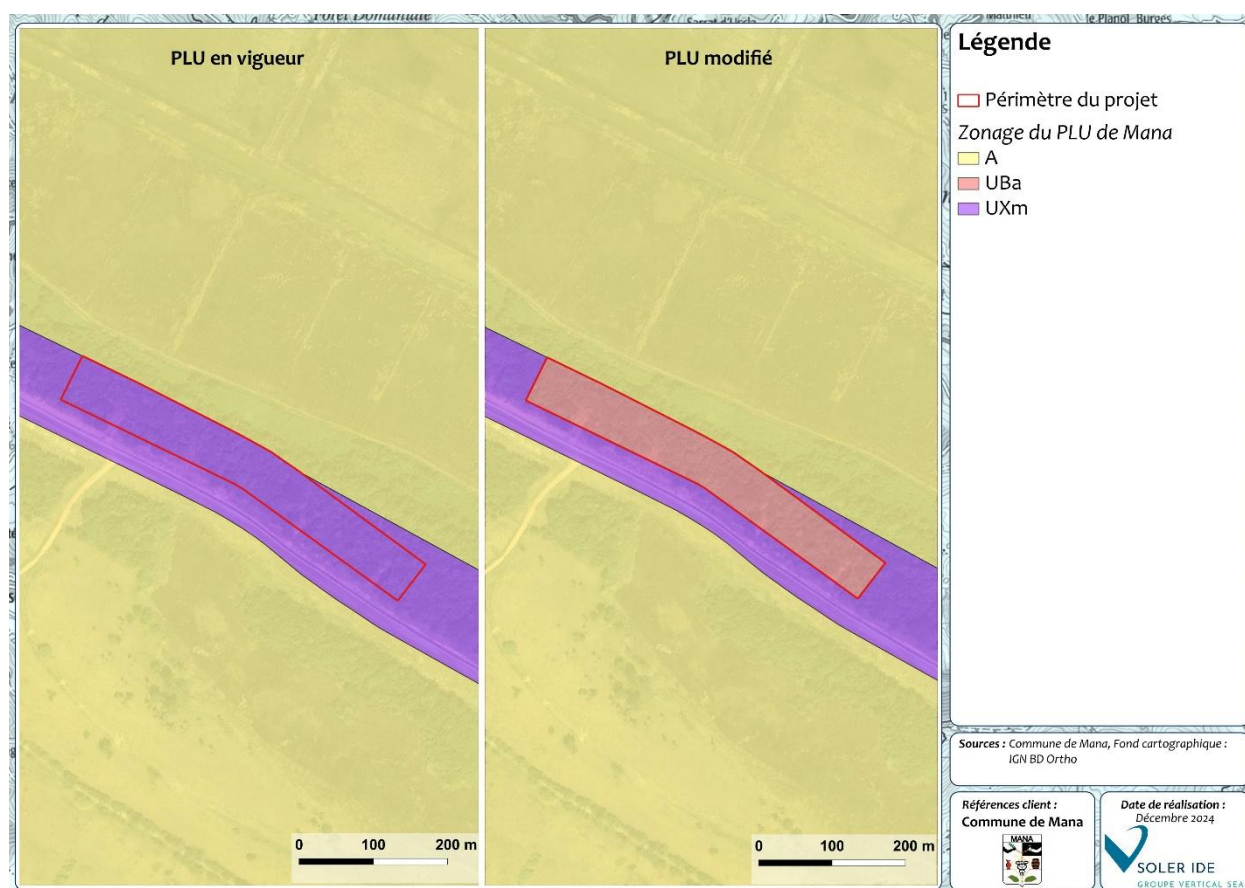
Le projet d'aménagement du site Terre Rouge à Mana est un projet de création de logements, sur une superficie de 3,4 ha. Il est sis sur la parcelle AT 71, qui est une parcelle communale.

Le projet s'implante au droit d'une zone UXm du PLU (Plan Local d'Urbanisme) de Mana, c'est-à-dire une zone urbaine dédiée à l'implantation d'activités mixtes. Ainsi, le projet de logements n'est pas compatible en l'état avec le PLU de Mana, c'est pourquoi une modification du PLU est nécessaire.

La présente modification du PLU de Mana vise donc à reclasser cette zone UXm en zone UBa au droit de l'emprise du projet d'aménagement de 3,4 ha, afin de pouvoir y autoriser la construction de logements.

Ainsi, l'évolution du zonage du PLU entraînera une diminution de 3,4 ha de la zone UXm, au profit de la zone UBa qui sera créée. Aucune augmentation de la superficie des zones à urbaniser n'est envisagée, ni aucune diminution des zones agricoles et naturelles.

L'évolution du zonage du PLU, ainsi que le plan du projet d'aménagement, sont présentés en suivant.



Evolution du zonage du PLU de Mana

3.7.2 Compatibilité avec le SAR de Guyane

Le projet d'aménagement s'implante au droit d'un secteur identifié comme « espace d'activité économique futur » dans le SAR.

- Il n'y a aucun site économique existant au droit du secteur du projet, et il n'y a pas de projet économique nouveau envisagé dans ce secteur ;
- Le SAR précise que l'urbanisation de espaces d'activités économiques futurs « dépend des besoins identifiés ». Or, la modification du PLU de Mana a pour objectif la prise en compte d'enjeux majeurs en matière de logements sur la commune. En effet, 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 de création de logements concourt aux orientations stratégiques du SAR en matière de logements, qui visent à « *répondre aux quatre problématiques majeures [...] : 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 » ;

- Le PLU respecte les 5 critères du SAR à respecter dans le cas de transcription différente entre SAR et PLU :
 - Ne pas concerner des occupations du sol illégales ;
 - Prendre en compte les risques et la qualité de l'environnement ;
 - Être d'une superficie de faible ampleur ;
 - Respecter les autres dispositions du SAR et des législations nationales ;
 - Pouvoir être transcrit dans un PLU.

3.7.3 Présentation des solutions de substitution

Le projet de Terre Rouge est un projet qui vient renforcer l'urbanisation de l'axe RD8 considéré comme entrée de ville de Mana. L'opération habitat viendra créer une mixité fonctionnelle et urbaine dans un secteur situé à proximité et 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 un AMI (Appel à Manifestation d'Intérêt) avait été engagé sur la parcelle F1827 en date du 15 septembre 2023. Cet AMI a dû être abandonné par délibération du Conseil municipal.

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. La commune met à disposition son foncier pour qu'un opérateur privé puisse y réaliser cette opération.

Le projet proposé répond aux besoins essentiels de la population existante et des nouveaux habitants en matière de logements. Le projet est donc en cohérence avec les orientations générales définies dans le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables), notamment celles de l'axe 2.

3.7.4 Evaluation environnementale

3.7.4.1 Synthèse de l'état initial de l'environnement du secteur objet de la modification du PLU de Mana

Géomorphologie

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

Thématique environnementale	Synthèse des enjeux	Niveau d'enjeu	Recommandations
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 (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) de 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 station d'épuration 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.

Milieu naturel et biodiversité

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 trame Verte et Bleue du SAR (Schéma d'Aménagement Régional) 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 (<i>Disteganthus lateralis</i>) - 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 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

Thématique environnementale	Synthèse des enjeux	Niveau d'enjeu	Recommandations
Risques naturels et technologiques	- Frange nord-est de l'aire d'étude (1 405 m²) concernée par une zone rouge du PPRIL (Plan de Prévention des Risques d'Inondation et Littoraux) de Mana : zone inconstructible - Aire d'étude non concernée par le risque de mouvement de terrain - Aucune ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) à proximité de l'aire d'étude, la plus proche à environ 3,5 km (exploitation agricole) - Aire d'étude concernée par le risque de transport de matière dangereuse en lien avec la route D8.	Modéré	Respecter les prescriptions du PPRIL. Marquer un recul entre la route départementale D8 et les aménagements.

Nuisances et pollutions

Thématique environnementale	Synthèse des enjeux	Niveau d'enjeu	Recommandations
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 Communauté de communes de l'Ouest Guyanais	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

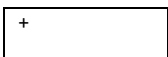
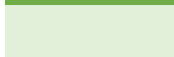
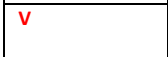
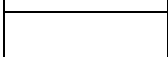
Thématique environnementale	Synthèse des enjeux	Niveau d'enjeu	Recommandations
Energie et climat	- Aire d'étude concernée par un climat équatorial - Le secteur présente un potentiel de production d'énergie renouvelable (solaire thermique et photovoltaïque notamment)	Modéré	Limitier les consommations d'énergie dans les bâtis, et mettre en œuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Paysage et patrimoine

Thématique environnementale	Synthèse des enjeux	Niveau d'enjeu	Recommandations
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.

3.7.4.2 Analyse des incidences de la modification du PLU de Mana sur l'environnement et mesures ERC

NB : La nomenclature suivante est utilisée pour définir le niveau d'incidences :

	Incidence positive directe		Faible
	Incidence positive indirecte		Forte
	Incidence négative directe		Point de vigilance
	Incidence négative indirecte		Sans objet

Consommation d'espace

Thématique	Mesures prises vis-à-vis de la thématique	Incidence résiduelle
Consommation d'espace	■ Implantation du projet au sein d'une zone classée en zone urbaine UXm du PLU en vigueur ■ La modification vise au reclassement d'une zone UXm en zone UBa ■ Aucune augmentation de la superficie des zones à urbaniser n'est envisagée ■ Aucune diminution de la superficie des zones agricoles et naturelles n'est envisagée ■ Projet d'aménagement en cohérence avec le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) ■ Maintien d'une bande paysagère de 35 m de large au sud, maintien de poches d'espaces verts au sein des aménagements. Les espaces verts représentent 2 113 m² soit 6% du projet ■ Emprise des constructions fixée à 30% de la parcelle ■ Utilisation de matériaux perméables pour les surfaces non construites ■ Mise en œuvre d'un coefficient de 30% d'espace vert de pleine terre par parcelle	++

Ainsi, aucune incidence négative n'est à attendre sur la consommation foncière dans le cadre du projet de modification du PLU de Mana.

Géomorphologie

Thématique	Mesures prises vis-à-vis de la thématique	Incidence résiduelle
Géomorphologie	- Pas de modification de la topographie locale dans le cadre des éventuels travaux de terrassements légers - Limitation de l'imperméabilisation des sols	++

Ainsi, la modification du PLU de Mana n'aura pas d'incidence négative sur la géomorphologie.

Ressource en eau

Thématique	Mesures prises vis-à-vis de la thématique	Incidence résiduelle
Ressource en eau	- Gestion des eaux pluviales via des dispositifs suffisamment dimensionnés, gestion à la parcelle - Limitation de l'imperméabilisation des sols, permettant de limiter le ruissellement - Gestion des eaux usées via l'assainissement non collectif - Développement de dispositifs de récupérateurs d'eaux pluviales, permettant de limiter la consommation d'eau potable	++

Ainsi, la modification du PLU de Mana n'aura pas d'incidence négative sur la ressource en eau.

Milieu naturel et biodiversité

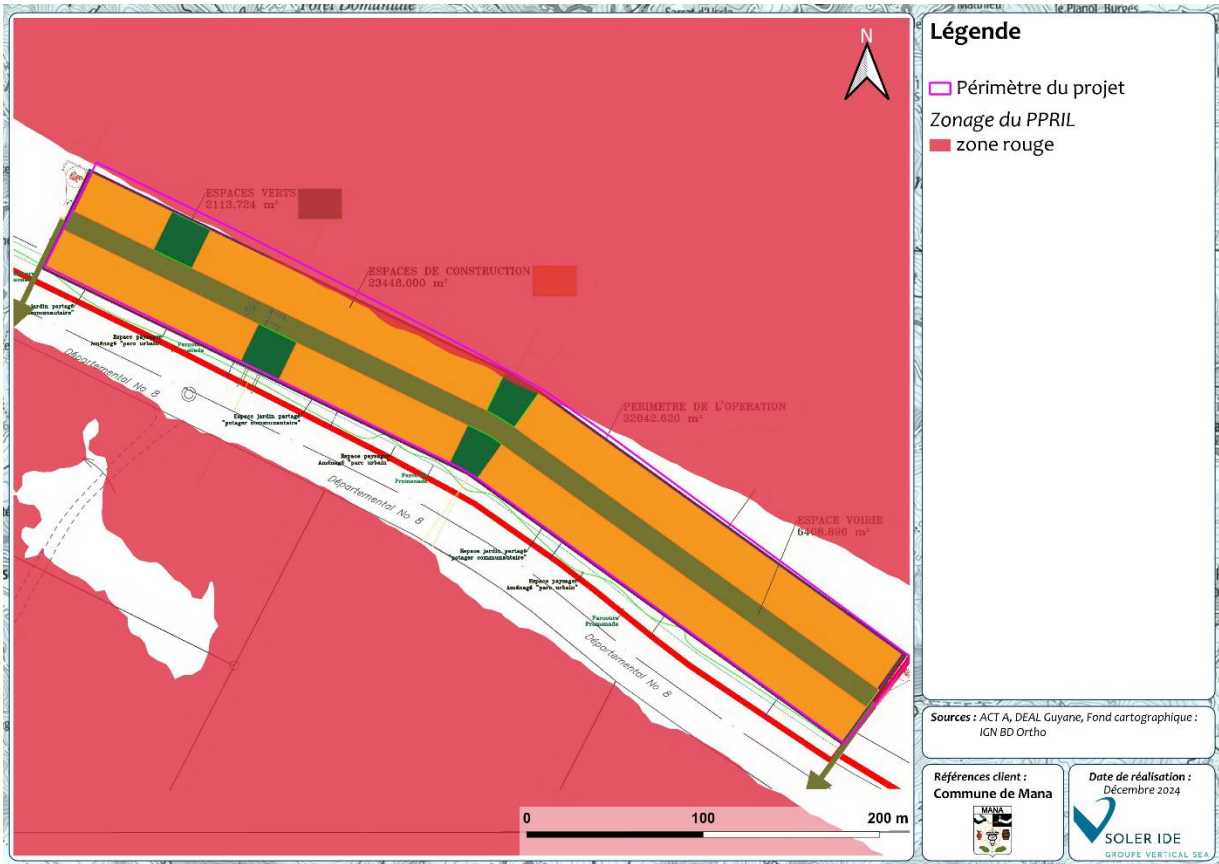
Thématique	Mesures prises vis-à-vis de la thématique	Incidence résiduelle
Milieu naturel et biodiversité	- Evitement et préservation des trois stations de flore à enjeu fort au sein du projet - Identification de plusieurs espaces non imperméabilisés (bande d'aménagement paysager de 35 m au sud, espaces verts) faisant l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Les espaces verts représentent 2 113 m² soit 6% du projet - Mise en œuvre d'un coefficient de 30% d'espace vert de pleine terre par parcelle - Maintien d'une continuité forestière en bordure nord du projet - Préservation des continuités écologiques locales via les plantations au sein du projet - Utilisation d'essences locales pour les plantations	++

Le projet entraîne l'ouverture à l'urbanisation au droit de milieux naturels. Cependant, des mesures sont mises en œuvre pour limiter l'impact sur la biodiversité. Les continuités locales sont préservées.

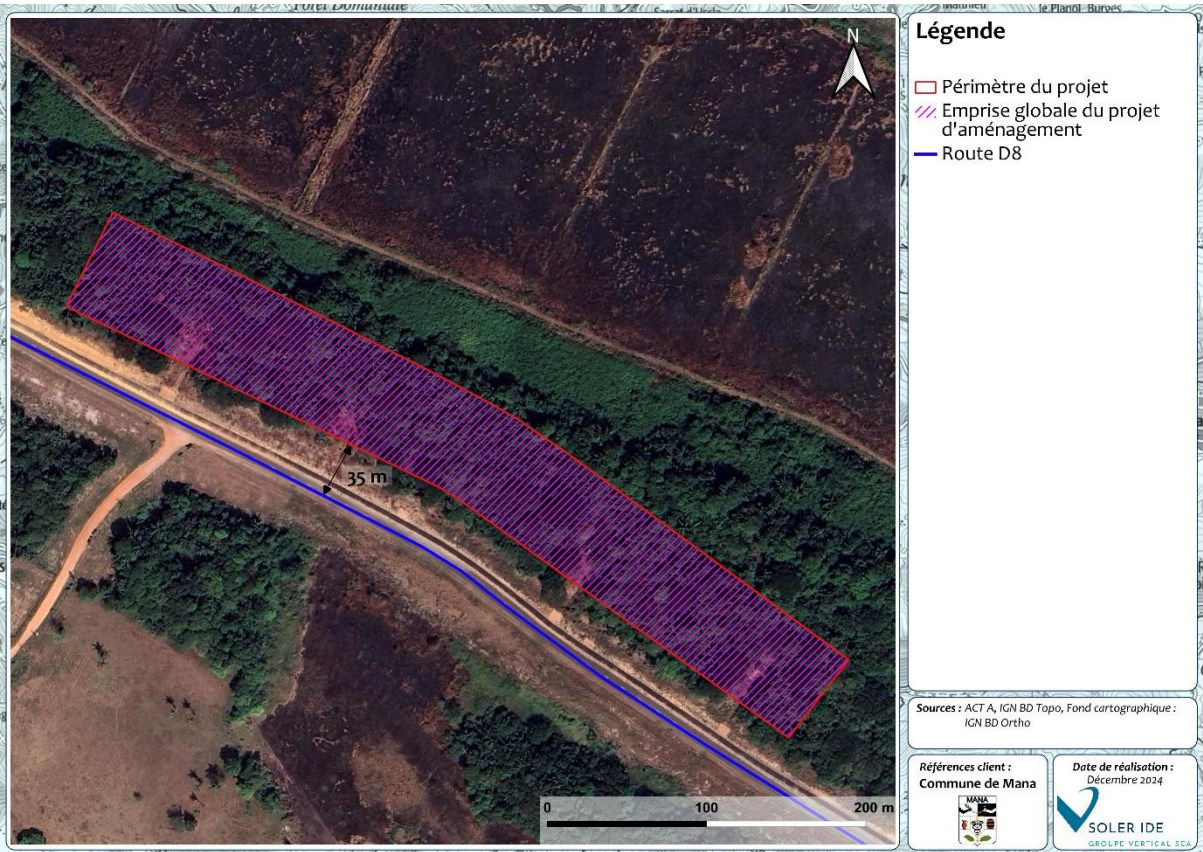
Ainsi, aucune incidence négative significative n'est à attendre sur le milieu naturel et la biodiversité dans le cadre de la modification du PLU de Mana.

Risques naturels et technologiques

Thématique	Mesures prises vis-à-vis de la thématique	Incidence résiduelle
Risques naturels et technologiques	- Aucun aménagement prévu au sein de la zone rouge du PPRIL (espaces non aménagés et fonds de parcelles) - Limitation de l'imperméabilisation des sols, permettant de limiter le ruissellement et donc le risque d'inondation - Gestion des eaux pluviales via des dispositifs suffisamment dimensionnés, gestion à la parcelle - Aucune activité industrielle implantée sur le site - Recul des habitations de 35 m par rapport à la route D8, permettant de limiter le risque associé au transport de matières dangereuses	++



Zonage du PPRIL au droit du projet d'aménagement



Recul des habitations par rapport à la route D8

Ainsi, la modification du PLU de Mana n’aura aucune incidence négative significative sur les risques naturels ou technologiques.

Nuisances, pollutions et santé humaine

Thématique	Mesures prises vis-à-vis de la thématique	Incidence résiduelle
Nuisances, pollutions et santé humaine	- Pas d’installation d’activité émettrice de lumière, de pollution, ou de nuisances sonores - Pas de circulation en période nocturne - Recul des habitations de 35 m par rapport à la route D8, permettant de limiter l’exposition aux nuisances sonores - Création de cheminements piétons au sein du quartier, permettant d’encourager les modes de déplacements doux (lutte contre les émissions de polluants atmosphériques) - Projet desservi par la collecte des déchets	+ v

Une augmentation du trafic sur le site (véhicules légers) est attendue par rapport à la situation existante. Cela est susceptible d’entraîner une légère augmentation des nuisances sonores et des émissions polluantes. Cependant, cette augmentation restera très localisée au niveau du secteur du projet.

Ainsi, la modification du PLU de Mana n’aura pas d’incidence négative significative sur les nuisances et les pollutions.

Energie et climat

Thématique	Mesures prises vis-à-vis de la thématique	Incidence résiduelle
Energie et climat	- Pas d'installation d'activité émettrice de GES (gaz à effet de serre) - Développement de dispositifs de production d'énergie renouvelable au sein des constructions - Création de cheminements piétons au sein du quartier, permettant d'encourager les modes de déplacements doux (lutte contre les émissions de GES) - Maintien et développement de la végétation au sein du projet, contribuant à la lutte contre les îlots de chaleur urbain	+ V

Une augmentation du trafic sur le site (véhicules légers) est attendue par rapport à la situation existante. Cela est susceptible d'entraîner une légère augmentation des émissions de GES. Cependant, cette augmentation restera très localisée dans le secteur du projet.

Ainsi, la modification du PLU de Mana n'aura pas d'incidence négative significative sur l'énergie et le climat.

Paysage et patrimoine

Thématique	Mesures prises vis-à-vis de la thématique	Incidence résiduelle
Paysage et patrimoine	- Identification de plusieurs espaces non imperméabilisés (bande d'aménagement paysager de 35 m au sud, espaces verts) faisant l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Les espaces verts représentent 2 113 m² soit 6% du projet - Mise en œuvre d'un coefficient de 30% d'espace vert de pleine terre par parcelle - Utilisation d'essences locales pour les plantations - Qualité architecturale des bâtis	++

Ainsi, la modification du PLU de Mana n'aura aucune incidence négative significative sur les paysages et le patrimoine.

3.7.4.3 Mesures compensatoires

Les incidences résiduelles sur l'environnement de la modification du PLU de Mana sont globalement positives, directes et fortes.

Aucune mesure compensatoire n'est nécessaire.

3.7.4.4 Indicateurs de suivi de la modification du PLU de Mana

Conformément aux dispositions prévues par le Code de l'Urbanisme, des indicateurs sont proposés afin d'évaluer le suivi des effets des modifications du PLU de Mana.

Indicateurs de suivi de la modification du PLU de Mana

Indicateur	Source	Périodicité	Valeur de référence
Nombre d'habitants sur la commune de Mana	INSEE	6 ans	11 764 (en 2021)
Nombre de logements sur la commune de Mana	INSEE	6 ans	2 797 (en 2021)
Nombre d'emplois sur la commune de Mana	INSEE	6 ans	2 096 (en 2021)
Trafic journalier moyen sur le site (nb de véhicules/jour)	Commune de Mana	6 ans	0
Trafic journalier moyen entre le bourg de Mana et le site du projet	Commune de Mana	6 ans	989 véhicules légers en juin 2022 sur la RD8 à proximité du site du projet
Nombre de stations de flore remarquables au sein du projet	Commune de Mana	6 ans	3 stations
Superficie des espaces végétalisés au sein du projet d'aménagement (ha ou m²)	Commune de Mana	6 ans	Le projet s'implante au droit de milieux forestiers identifiés comme dégradés
Nombre de dispositifs d'éclairage public implantés sur le site	Commune de Mana	6 ans	0

MAITRISE D'OUVRAGE : COMMUNE DE MANA

