



PROCES VERBAL  
EXAMEN CONJOINT  
DES PERSONNES  
PUBLIQUES ASSOCIEES

En date du 26 juin 2025

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

Secteur TERRE ROUGE

08 juillet 2025

Monsieur le Maire introduit la séance en mentionnant l'intérêt du projet d'aménagement prévu à Terre Rouge compte tenu des besoins en logements des habitants de Mana : demande de décohabitation, amélioration des conditions de vie, qualité des logements. Il souligne également le caractère contraint des zones urbaines de Mana, notamment le centre-bourg impacté par le classement en zone rouge au PPRI. Il indique que les secteurs de Charvein, Javouhey, Couachi, Bassin Mine d'Or sont déjà occupés et que la commune souhaite régulariser les occupants.

La commune étant propriétaire du foncier sur le secteur de Terre Rouge, le conseil municipal a engagé une évolution du PLU pour y autoriser une opération de logements. Le PLU a en effet défini ce secteur comme une zone urbaine à vocation d'activité économique.

Monsieur le Maire informe les services présents que des échanges préalables ont eu lieu avec la CTG sur l'acceptabilité du projet de logements envisagé en justifiant l'échelle du projet, les besoins repérés, le résiduel du foncier économique sur la commune. Le cabinet CEFUAM mentionne les éléments contenus dans le rapport et les compléments apportés en termes de foncier économique.

Monsieur le Maire propose un tour de table des présents avant la présentation du dossier.

Mireille RIUS rappelle que la réunion prévue initialement en mars 2025 n'a pu se tenir en raison de l'avis donné par la MRAE nécessitant des compléments d'analyse en saison des pluies. Elle présente les éléments du projet, les modifications apportées au PLU dans les pièces écrites et graphiques ainsi que les justifications des changements apportés au regard du SAR de Guyane.

#### TOUR DE TABLE DES INTERVENANTS

-La **MRAE** indique que la commune a suivi ses recommandations en réalisant des inventaires complémentaires en Saison des pluies et mentionne que ce rapport a bien été joint au dossier. Les compléments concernant la biodiversité correspondent bien aux attendus de l'avis transmis.

Mireille RIUS indique qu'aucun enjeu fort supplémentaire n'a été repéré et qu'en conséquence le plan d'aménagement n'a pas été modifié. Elle rappelle que les 4 stations à fort enjeu écologique identifiées dans le diagnostic écologique réalisé lors de la saison sèche, ont été évitées dans le projet d'aménagement proposé.

-Le Directeur de la **SAFER** donne un avis favorable au dossier présenté en raison de l'absence d'enjeux agricoles sur le secteur de projet.

-La **DGTM** demande de vérifier les références cadastrales. Madame Clément indique que le projet de logements n'est pas en totale cohérence avec le PADD du PLU. Elle relève que le projet n'est pas en continuité de l'urbanisation et demande pourquoi l'espace entre le SDIS et le secteur de projet est en zone agricole. Elle demande que le projet puisse être justifié au regard des capacités de densification à l'échelle des autres secteurs de la commune.

Un échange avec Monsieur le Maire est engagé sur les sujets de densité et des modes d'habiter. Monsieur le Maire cite les zones d'habitations de Charvein, Javouhey, Acarouany, Gotali, BMO, Couachi, les besoins de régularisation des occupations sans titre et les problèmes financiers insurmontables pour la commune de gérer ce foncier occupé. Il rappelle le caractère contraint du bourg en matière de découpage parcellaire et du risque inondation.

-La **DGTM** rappelle le rôle des services de l'Etat sur les obligations réglementaires, et l'accompagnement des collectivités locales pour lever les difficultés liées aux projets envisagés.

-Monsieur le Maire demande que l'Etat facilite les régularisations en zone agricole, sur la RD 8 et la RD 10, notamment. Il mentionne que la rétrocession du foncier de l'Etat à la commune permettra l'identification de 400 foyers fiscaux supplémentaires.

-La **CTG** indique que l'ampleur du projet et l'intérêt général du projet ne remettent pas en cause l'économie générale du SAR. Monsieur LE MONTAGNER souligne que la présentation du dossier mentionne les éléments chiffrés concernant le foncier économique comme demandé dans l'avis écrit.

-L'**EPFAG** : Monsieur CHEVALIER se dit surpris par ce projet mais respecte le choix de la collectivité. Il demande si la commune a prévu une école sur le secteur. Il mentionne que ce projet à Terre Rouge et celui de Degrad Canard nécessiteront une école pour accueillir les nouveaux élèves et des services de proximité pour les habitants.

-Monsieur le Maire indique que les services doivent exister dans tous les quartiers, c'est la raison pour laquelle la commune a demandé du foncier à l'Etat avec l'indication des parcelles par secteur. Le dossier est toujours en instruction.

Monsieur le Maire remercie les participants et clôt la séance.

L'enquête publique aura lieu au mois de septembre.

# LISTE DES PPA CONVOQUEES PAR COURRIER – 26 MAI 2025

CCOG
CCIG
CONSERVATOIRE DU LITTORAL
COMMUNE D'AWALA
CHAMBRE D'AGRICULTURE
DAC
CHAMBRE DES METIERS
DGTM
CTG
EPFAG
COMMUNE D'IRACOUBO
PREFECTURE
ONF
<sup>2</sup> COMMUNE DE ST ELIE
VILLE DE ST LAURENT DU MARONI
PNRG
SAFER



## REUNION DU 26 JUIN 2025

### Ordre du jour : DPMEC 2 DU PLU DE MANA

	NOMS - PRENOMS	QUALITE	SIGNATURE
MAIRIE	Mr Albéric BENTH	Maire	
	Mme Arlène BOURGUIGNON	1ère adjointe au maire	
	Mr Jean-Marie BARDOUX	Directeur Général des Services	
	Mr François ALPHONSE	2 <sup>ème</sup> ADJOINT.	
	Ghislaine COELHO	Directrice Adjointe des Services Techniques	
Prestataire	Cabinet CEFUAM	Mandataire du groupement en charge de la DPMEC 1	
	Préfecture de la Guyane		
	Direction Générale des Territoires de la Mer	Mme Clement	Vosso
		Mme Delafosse	"
	Collectivité Territoriale de la Guyane	M. Le maitre	Vosso

[illegible]