

Le 24/06/2025

Affaire suivie par : Loïc Le Montagner
planification@ctguyane.fr

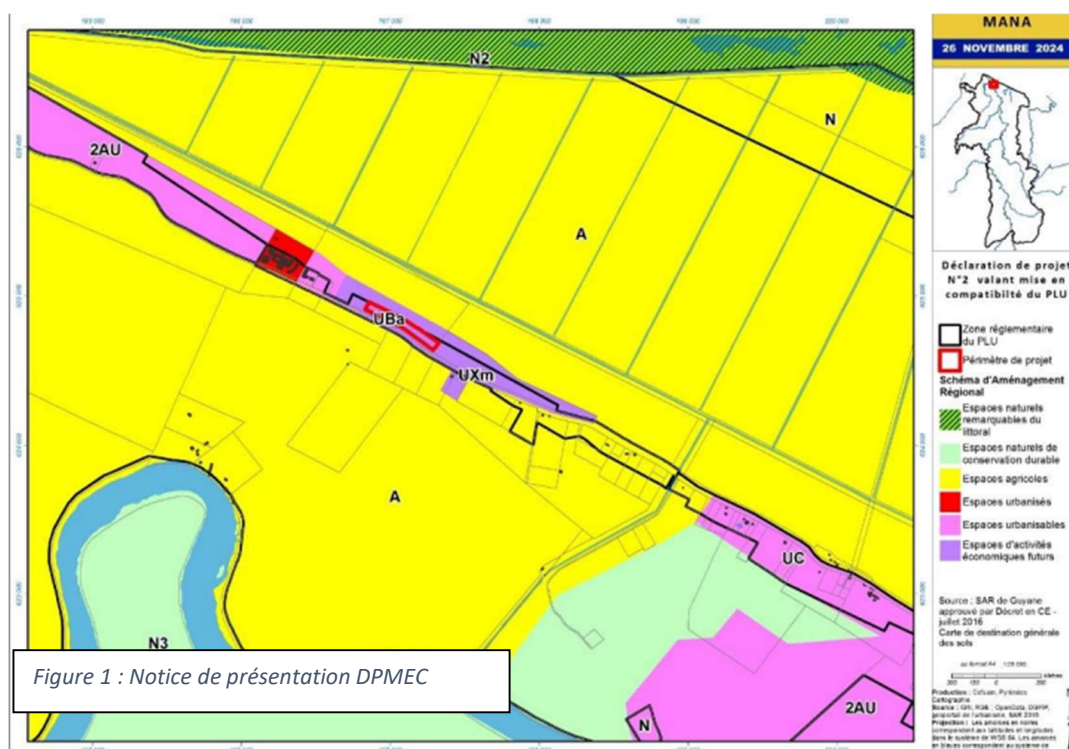
Avis technique

OBJET : Avis relatif à la déclaration de projet n°2 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Mana

Dans le cadre du projet d'aménagement porté par la commune de Mana, une modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été engagée afin de permettre la construction de logements sur la parcelle AT81, située le long de la RD8. Ce projet vise à répondre aux besoins croissants en habitat tout en s'intégrant dans la dynamique de développement territorial de la commune. Cet avis a pour objet de justifier les positionnements de la CTG, en amont de la réunion d'examen conjoint, sur cette Déclaration de Projet n°2 (DPMEC 2), en analysant les enjeux de cohérence avec le Schéma d'Aménagement Régional (SAR).

1. Non-contradiction avec le Schéma d'Aménagement Régional (SAR)

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



Toutefois, le SAR a identifié des espaces spécifiques destinés à accueillir des activités économiques, notamment celles incompatibles avec la proximité de zones résidentielles en raison de nuisances potentielles. Il est donc essentiel de préserver la vocation de ces secteurs pour ne pas compromettre, à moyen ou long terme, la capacité d'accueil de ces activités. Dans ce contexte, et tout en reconnaissant l'intérêt que présente le projet au regard des besoins en logements, il revient à la commune d'apporter les justifications nécessaires démontrant que cette évolution du document d'urbanisme ne remet pas en cause les besoins en foncier économique sur son territoire. En effet, les estimations réalisées lors de la révision du SAR en 2016 pourraient aujourd'hui ne plus correspondre à la réalité locale.

2. Intégration du reclassement dans la révision du SAR

La révision du SAR permettra d'évaluer la pertinence d'un reclassement de la zone concernée en "espace urbanisé". Cette approche permet d'inscrire l'évolution du territoire dans une démarche globale et cohérente, garantissant un équilibre entre les besoins en logements et le développement économique. Il est par ailleurs entendu que la commune ne fait pas, à ce stade, de l'ouverture de nouvelles zones d'activités économiques une priorité immédiate.

3. Accessibilité et nécessité d'une autorisation routière

L'aménagement prévoit deux accès à la RD8. Afin de garantir la sécurité et la fluidité du trafic, ces raccordements nécessitent une autorisation du service des routes de la Collectivité. Il est donc indispensable que la commune engage, si ce n'est pas déjà fait, les démarches nécessaires pour obtenir cette validation technique avant toute mise en œuvre opérationnelle.

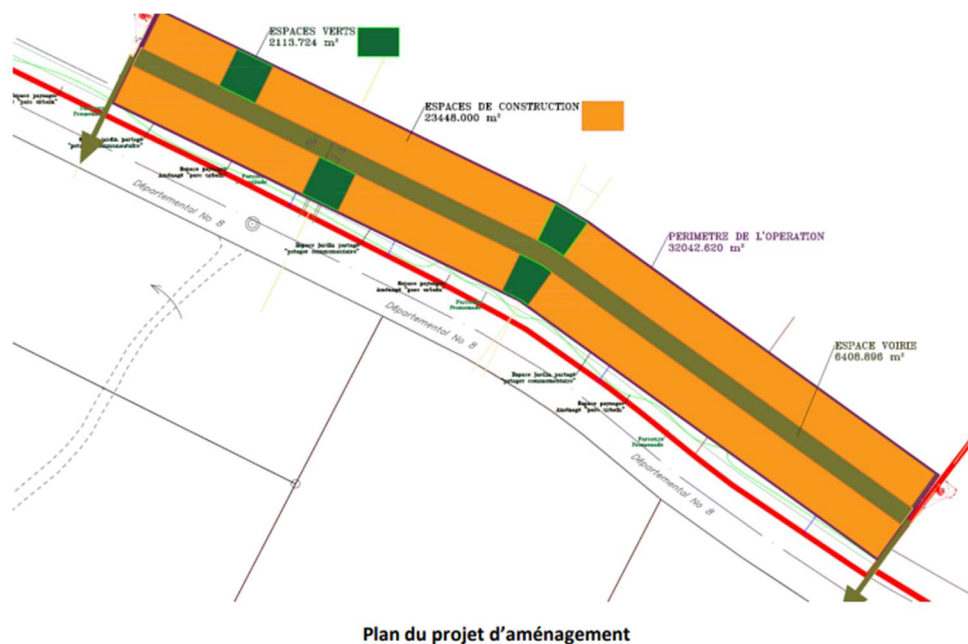


Figure 2 : Dossier de mise en compatibilité DPMEC2

Le projet de modification du PLU de la commune de Mana repose sur une approche équilibrée, conciliant le besoin urgent en logements avec les exigences de planification à long terme. Il s'inscrit globalement dans les orientations du SAR et répond aux dynamiques de développement local. Néanmoins, au regard de la vocation économique initiale du secteur concerné, la commune devra démontrer que cette évolution n'affecte pas ses capacités d'accueil futures en foncier économique, notamment au vu des besoins qui ont pu être surestimés lors de la dernière révision du SAR.