

DEPARTEMENT DE LA GUYANE
COMMUNE DE MANA



PLAN LOCAL D'URBANISME



Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Prescrit le : 23 juin 2001

Arrêté le : 30 mars 2005

Enquête publique du : 12 avril 2006 au 11 mai 2006

Approuvé le : 8 février 2007

Modifications 1 et 2 et Révision simplifiée 1 approuvées le : 27 juin 2008

Révision simplifiée 2 approuvée le : 17 septembre 2010

Modification 3 approuvée le : 23 février 2018

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
TABLE DES ILLUSTRATIONS	3
A – DEFINITION EN TERME DE CONTENU	4
B – LES ORIENTATIONS GENERALES	5
C – L’AMELIORATION DE L’ATTRACTIVITE DU CENTRE BOURG	6
C1 – LES CONTRAINTES DU SITE.....	6
C2 – LES ETUDES ANTERIEURES.....	6
C3 – LES ORIENTATIONS D’URBANISME	6
C3.1. <i>Le centre ancien</i>	8
C3.2. <i>L’extension vers la commune d’Awala Yalimapo</i>	8
C3.3. <i>L’extension vers la Départementale</i>	9
C3.4. <i>Le développement de la rive droite</i>	10
C3.5. <i>Le traitement de l’entrée de ville</i>	11
D – LE SECTEUR DE JAVOUHEY- ACAROUANY	12
D1 – SITUATION.....	12
D2 – LES ETUDES ANTERIEURES.....	12
D3 – LES ORIENTATIONS D’URBANISME.....	12
E – LE SECTEUR DE CHARVEIN	14
F –L’AMENAGEMENT DE BASSIN MINE D’OR	15
F1 – LES EVOLUTIONS.....	15
F2– UN NOUVEAU HAMEAU : BASSIN MINE D’OR	15
F2.1. <i>Les objectifs de l’aménagement</i>	15
F2.2. <i>Le parti d’aménagement</i>	16

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 : Orientations pour le centre bourg	7
Figure 2 : Extension vers Awala-Yalimapo	8
Figure 3 : Extension vers la départementale	9
Figure 4 : Extension rive droite.....	10
Figure 5 : Orientations pour le secteur Javouhey	13
Figure 6 : L'implantation des populations dans le secteur de Charvein (source EPAG).....	14
Figure 7 : Bassin Mine d'Or – Etat initial (source EPAG)	15
Figure 8 : Principe d'aménagement de Bassin Mine d'Or.....	16

A – DEFINITION EN TERME DE CONTENU

Introduit par le décret n°2001.260 du 27 mars 2001, modifiant le Code de l'Urbanisme, le projet d'aménagement de développement durable (PADD), document faisant partie intégrante du Plan Local d'urbanisme, doit répondre à certaines attentes ou proposer diverses orientations.

Elaboré à partir du diagnostic et de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation, le PADD du PLU exprime les éléments du projet communal sur lesquels la commune souhaite s'engager. Il est l'une des pièces obligatoires du PLU ; son contenu est défini aux articles L.123-1 et R.123-3 du Code de l'urbanisme ; sa portée réglementaire est établie à l'article R.123-1. Il comporte deux parties :

- Une **partie obligatoire** qui exprime les **orientations générales** d'urbanisme et d'aménagement qui concernent l'organisation générale du territoire communal ;
Le PADD doit être compatible avec les principes de développement durable précisés par les articles L.110 et L.121-1 et les orientations définies par les documents supra-communaux.
- Une **partie facultative** pour préciser les **orientations et prescriptions particulières** concernant plus spécifiquement des espaces ou des quartiers, ou des actions publiques, soit thématiques, soit sectorisés (par quartiers, îlots, rues, immeubles,...).
Cette partie du PADD est l'expression territorialisée des politiques publiques urbaines de la commune. Elle doit être complétée par des dispositions réglementaires appropriées portées au règlement du PLU.

Le code de l'urbanisme définit avec précision, à l'article R.123-3, ce que peut comporter cette partie du PADD.

« Article R 123-3 - Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L 110 et L 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.*

« Dans ce cadre, il peut préciser :

« 1o Les mesures de nature à préserver les centres villes et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux ;

« 2o Les actions et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles ;

« 3o Les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer ;

« 4o Les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers ;

« 5o Les conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'article L. 111-1-4 ;

« 6o Les mesures de nature à assurer la préservation des paysages ».

B – LES ORIENTATIONS GENERALES

Autrefois tête de pont, la commune de Mana est soumise à la perte de vitesse de son centre bourg doublement délaissé par une route nationale I qui l'évite et un pont sur la Mana qui le contourne.

La dynamique actuelle a tendance à se déplacer sur les secteurs Charvein- Javouhey, sur les différents CD et la RN 1.

Comment maintenir une forme de vitalité dans le centre bourg tout en accompagnant la dynamique actuelle d'implantation des populations qui tend à s'en écarter ?

Le P.A.D.D. va essayer de répondre à cette problématique en traitant chacun des secteurs en fonction de ses spécificités :

- Améliorer l'attractivité du centre bourg ;
- Accompagner l'évolution des quartiers Javouhey-Charvein ;
- Implanter de nouveaux hameaux sur la route départementale n°8 afin de limiter le mitage dont elle fait l'objet ;
- Développer des zones d'accueil touristiques.

C – L'AMELIORATION DE L'ATTRACTIVITE DU CENTRE BOURG

Le bourg de Mana présente un patrimoine d'une grande valeur architecturale, témoin d'une histoire et d'un passé encore fortement présents. Malheureusement, de nombreux édifices sont laissés à l'abandon et tombent en ruine. De plus, de nombreuses parcelles restent vierges de toute urbanisation et constituent des dents creuses au sein du tissu urbain.

C1 – Les contraintes du site

L'hydrographie démontre que le bourg de Mana se trouve dans une situation peu favorable. Les zones plates, actuellement urbanisées, se situent à des côtes d'altimétrie voisines de celles du niveau des nappes phréatiques en saison des pluies et aussi lors de fortes marées.

Le bourg a été édifié sur un ancien cordon littoral sableux et se trouve aujourd'hui enserré par des zones basses et marécageuses à l'exception de la zone ouest où le cordon se prolonge quelque peu vers la commune d'Awala Yalimapo.

Des investigations topographiques complémentaires montrent qu'il existe toutefois des possibilités d'extension sur des espaces exondés entrecoupés de zones basses et humides.

Ainsi, le bourg peut se développer vers le sud, de part et d'autre du pont de Mana où des opérations d'aménagement et d'équipements de terrains sont envisagées.

C2 – Les études antérieures

Un plan urbain patrimonial a été élaboré et mis à jour en juin 2002 par le S.D.A.P. et l'A.R.U.A.G.. Cette étude a mis en évidence un patrimoine d'une grande valeur architecturale et défini des principes de préservation.

C3 – Les orientations d'urbanisme

La commune souhaite que son centre bourg maintienne son rôle de pôle principal.

Pour ce faire, elle souhaite ouvrir à l'urbanisation les abords immédiats du bourg afin d'accueillir de nouvelles populations.

Le P.A.D.D. propose diverses actions :

- la densification du centre ancien,
- l'accompagnement de l'extension en cours vers la départementale,
- l'ouverture à l'urbanisation de terrains en direction de Awala Yalimapo,
- le développement de la commune sur la rive droite.

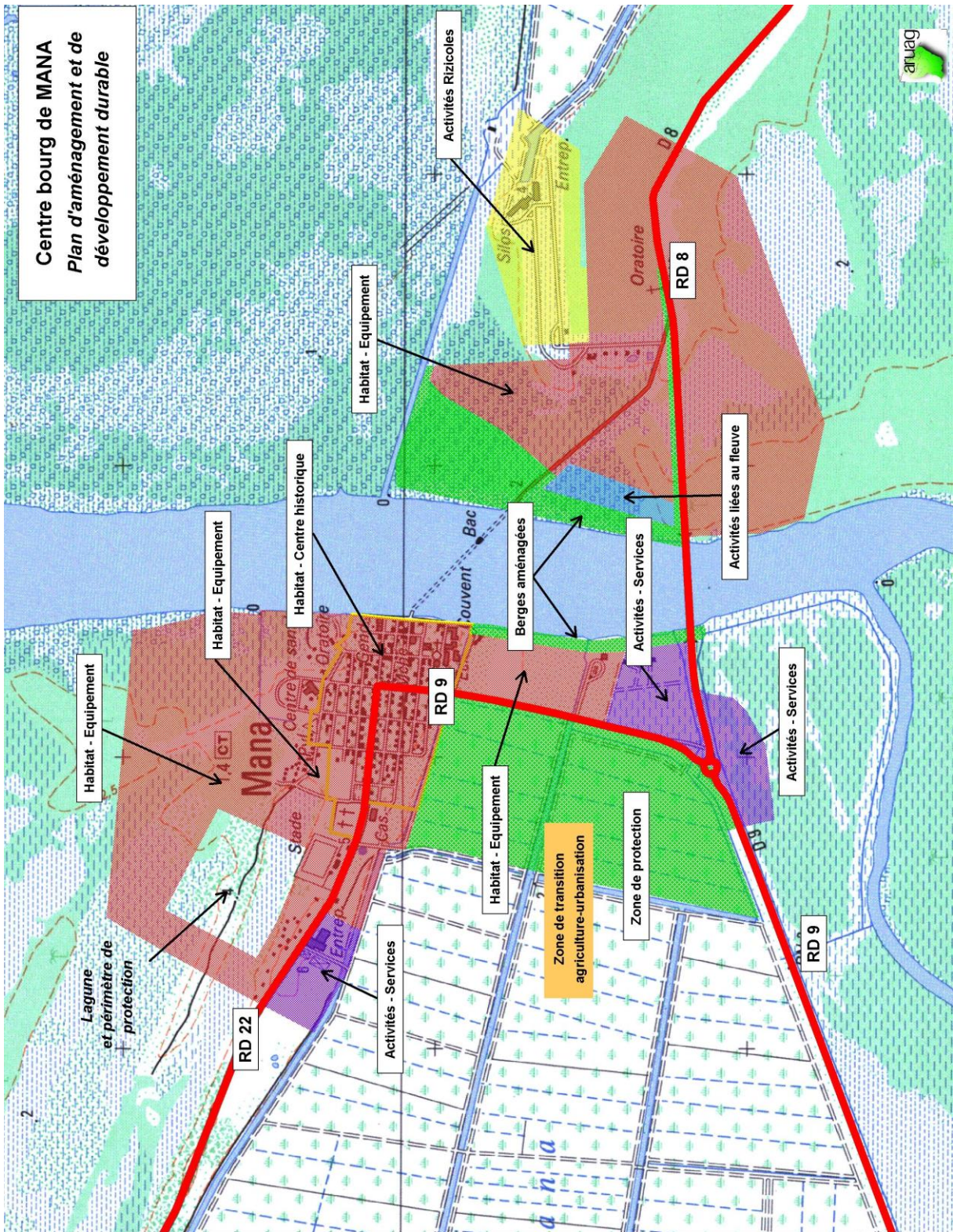


Figure 1 : Orientations pour le centre bourg

C3.1. Le centre ancien

La mise en place d'une politique d'incitation à l'appropriation des terrains vides est nécessaire.

Les prescriptions favorisant la protection du patrimoine sont intégrées dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme sans pour autant qu'elles génèrent de nouvelles contraintes, empêchant l'implantation de nouvelles habitations ou la réhabilitation de celles déjà existantes et permettre une architecture contemporaine.

L'amélioration de l'espace public pourrait renforcer son attractivité et ainsi motiver la venue de nouveaux habitants. De même, elle accompagnerait la mise en valeur de son patrimoine et ainsi son attractivité touristique.

Cette action, directement sous le contrôle de la puissance publique, pourrait dans un même temps :

- Favoriser les activités commerciales
- Améliorer les cheminements piétons tout en conservant l'aspect des voies
- Planter des alignements d'arbres
- Définir un mobilier urbain
- Créer du lieu : places et bancs, par exemple à la sortie des bâtiments publics (mairie, école, poste...),
- Organiser des lieux de promenade, notamment le long de la Mana

C3.2. L'extension vers la commune d'Awala Yalimapo

En dehors des zones basses et inondables au nord et à l'ouest du bourg, quelques terrains peuvent être urbanisés. Cette augmentation des terrains aménageables devrait enrayer en partie la possible rétention foncière dont souffre le bourg actuellement. L'organisation de ces extensions devra reprendre la trame du bourg.

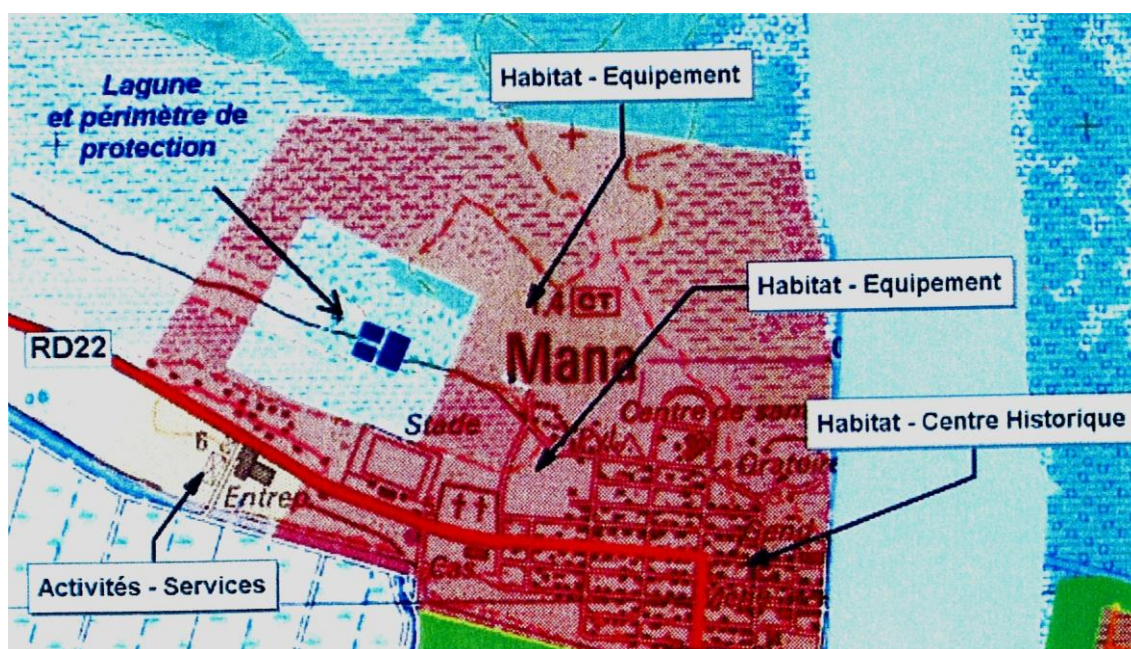


Figure 2 : Extension vers Awala-Yalimapo

C3.3. L'extension vers la Départementale

La perception du centre bourg, que cela soit en arrivant de Cayenne ou de Saint-Laurent, reste peu lisible. En effet, les abords du rond-point qui ne sont pas traités et les champs de rizières donnant un aspect très rural, cachent la proximité immédiate du centre.

Un début d'extension du bourg en direction de la départementale a été initié par quelques opérations privées. La présence du groupe scolaire et l'aménagement de l'espace public depuis le rond-point devraient améliorer l'entrée de bourg.

L'activité agricole située à proximité immédiate est vécue par les habitants comme une nuisance, notamment au regard du traitement aérien des rizières.

Le P.A.D.D. propose de réserver un espace tampon entre la route départementale et les premiers champs. Quelle destination donner à cet espace ? : nouvel espace public ou autre type d'activité agricole générant moins de nuisance ?

Pourquoi ne pas y réaliser une pépinière pouvant à terme fournir aux particuliers et à la collectivité différentes essences locales caractéristiques de la région de Mana ?

Côté fleuve, une amélioration du maillage pourra éventuellement encourager la densification de ce secteur dont le zonage traduira l'aspect équipé des terrains. L'aménagement de la berge du fleuve pourra être aménagée jusqu'au pont, facilitant ainsi les déplacements des habitants vers les centre bourg.

De l'autre côté de la départementale, des terrains déjà remblayés seront ouverts à l'urbanisation pour recevoir notamment de l'activité.

Ces différentes démarches devraient permettre de mieux visualiser l'entrée du bourg et ainsi de renforcer son attractivité.

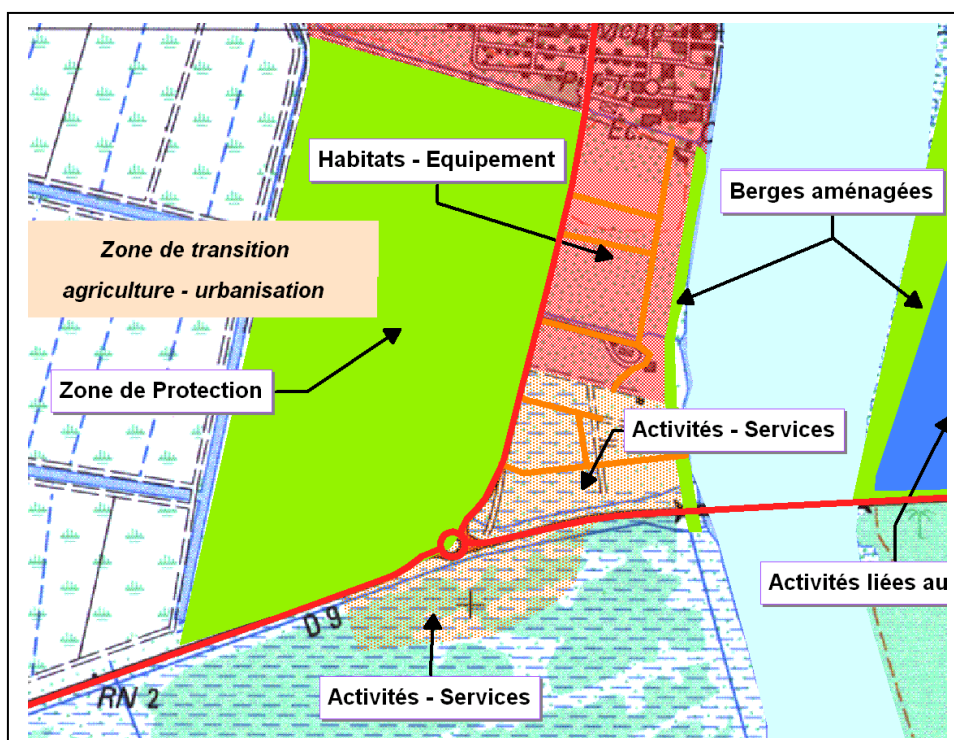


Figure 3 : Extension vers la départementale

C3.4. Le développement de la rive droite

Sur la rive droite, diverses constructions directement liées à l'activité rizicole ont été édifiées. Certains terrains présentant des qualités pour l'urbanisation sont encore disponibles.

Ces terrains déjà équipés en eau et électricité longent l'ancienne route départementale qui menait au dégrad.

Le plan incliné de l'ancien bac sera la base de cette zone d'extension où toutes les fonctions urbaines seront assurées : habitat, commerces, emplois, loisirs.

Sa réhabilitation en cale de mise à l'eau en fera un point d'accroche singulier autour duquel pourra s'organiser une zone d'équipements liés à la présence du fleuve Mana (activité de pêche, d'entretien de bateaux, de plaisance).

Elle devrait être le point de départ d'excursions touristiques axées sur la découverte du Fleuve aux cents sauts affirmant ainsi le caractère touristique de la commune de Mana.

Autour de cette zone de plaisance, une zone résidentielle pourra être aussi réalisée en continuité des installations rizicoles, sachant que ces terrains disposent actuellement des réseaux à l'exception du réseau eaux usées.

Il conviendra néanmoins de réaliser une étude définissant les potentialités du site notamment concernant les risques d'inondation.

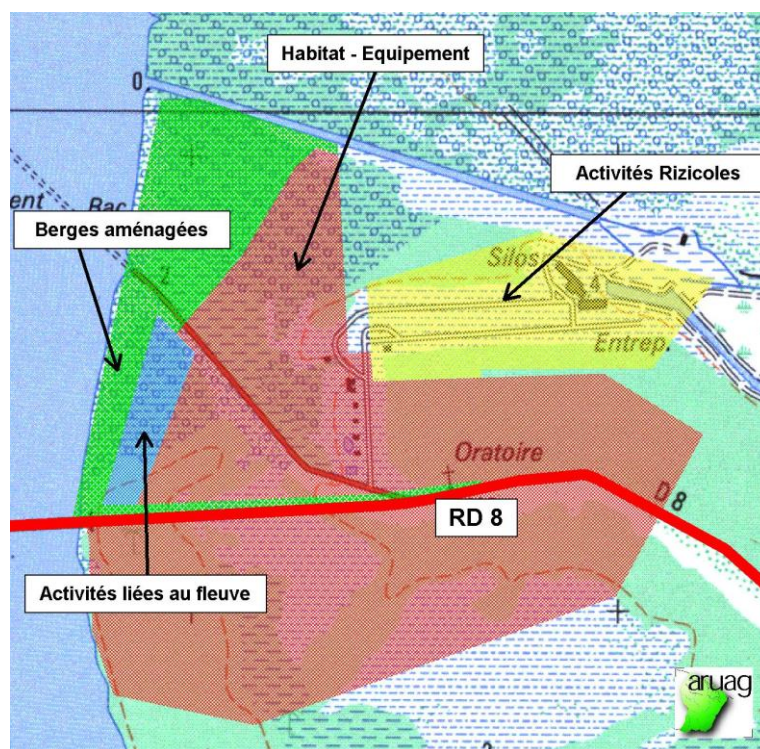
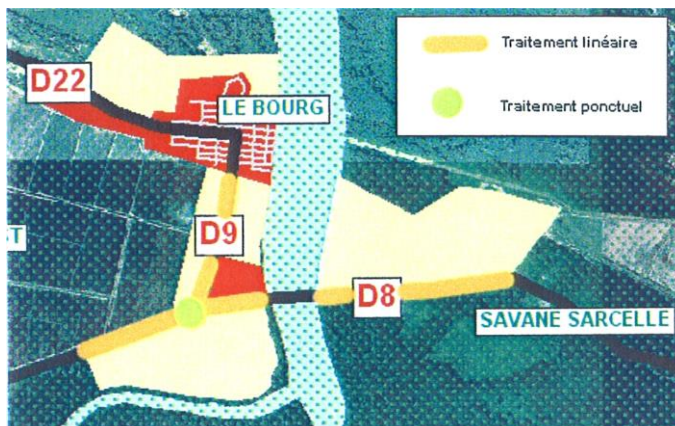


Figure 4 : Extension rive droite

Le bilan global en terme de logements nouveaux selon le schéma établi se situerait entre 630 et 760 logements permettant d'accueillir, dans les dix prochaines années, entre 2 000 et 2 500 habitants supplémentaires sur une base de 3,2 personnes par logement, soit plus d'un doublement de la population du bourg.

C3.5. Le traitement de l'entrée de ville

La perception du centre bourg, que cela soit en arrivant de Cayenne ou de Saint-Laurent, reste peu lisible. En effet, les abords du rond-point, qui ne sont pas traités, et les champs de rizières donnent un aspect très rural et dissimulent la proximité immédiate du centre.



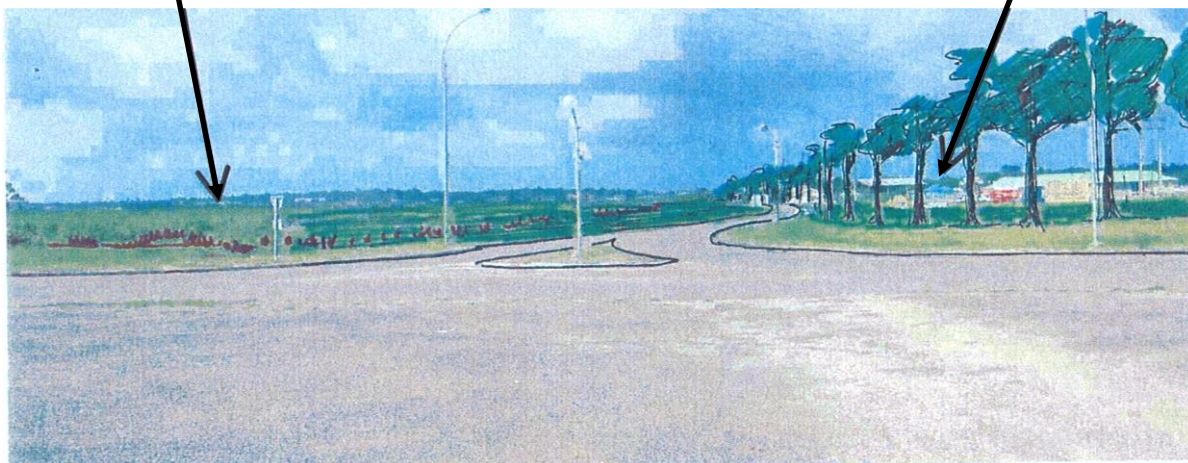
Un début d'extension du bourg, en direction de la départementale, a été initié par quelques opérations privées.

La présence du groupe scolaire et l'aménagement de l'espace public depuis le rond-point devraient améliorer la perception de l'entrée du bourg.

L'activité agricole, située à proximité immédiate, est vécue par les habitants comme une nuisance, notamment au regard du traitement aérien des rizières.

Espace ouvert vers la rizière avec végétation naturelle, type oiseau de paradis dans le canal de drainage.

Espace plus fermé, face à la zone d'activités et de bureaux avec arbres d'alignement



D – LE SECTEUR DE JAVOUHEY- ACAROUANY

D1 – Situation

Le village de Javouhey date de l'implantation des Hmong dans les années 1980. Il est situé à proximité de l'ancienne léproserie de l'Acarouany et constitue le deuxième pôle structuré de la commune de Mana.

Il s'agissait à l'origine d'offrir des terrains à vocation agricole pour des migrants d'extrême orient. Cette zone a été choisie en raison de sa situation et de la qualité des sols.

Les habitants restent en majorité des agriculteurs et continuent à vivre dans les bâtiments qu'ils avaient construits lors de leur arrivée.

Les besoins en logement augmentant, suite à l'évolution démographique, il devient nécessaire, aujourd'hui, de rechercher de nouveaux espaces à urbaniser en préservant au mieux les zones cultivables.

Les demandes nouvelles en logements conduisent à un élargissement de la zone urbaine en tenant compte toutefois de la nature du site et de certaines contraintes pour la production d'eau potable (périmètre de protection). Les extensions envisagées se situent au sud du village actuel dans une zone charnière, en direction de l'Acarouany.

D2 – Les études antérieures

Divers projets de réaménagement de l'ancienne léproserie à des fins touristiques ou culturelles avaient été étudiés.

Des études pour des extensions ponctuelles du bourg avaient été réalisées en 1990.

D3 – Les orientations d'urbanisme

La capacité nouvelle offerte en logements est calée sur les besoins estimés pour la prochaine décennie entre 130 et 200 unités. Outre le collège, divers équipements de proximité seront à réaliser, notamment de nouvelles classes maternelles et primaires et divers services.

Les besoins en logement correspondraient aux décohabitations mais également à une part des salariés travaillant dans les équipements publics.

L'objectif du PADD est d'accompagner la tendance actuelle de recentrage du bourg vers le sud, en direction de l'Acarouany.

La présence de divers espaces publics tendent à confirmer cette évolution :

- terrain de football
- terrain de boules
- écoles

Le village pourrait ainsi s'agrandir en conservant ces divers équipements au centre de celui-ci. A l'est, certains terrains surplombant la crique de l'Acarouany pouvant correspondre aux attentes permettraient à terme de développer le village vers l'ancien dispensaire.

A noter une volonté de certains habitants d'avoir également des activités orientées vers le tourisme.

Le P.A.D.D. propose de définir les pistes du développement de l'urbanisation tout en proposant quelques aménagements d'agrément de l'espace public dans le centre du village :

- aménagement d'un nouveau marché couvert
- aménagement des berges de la crique ...

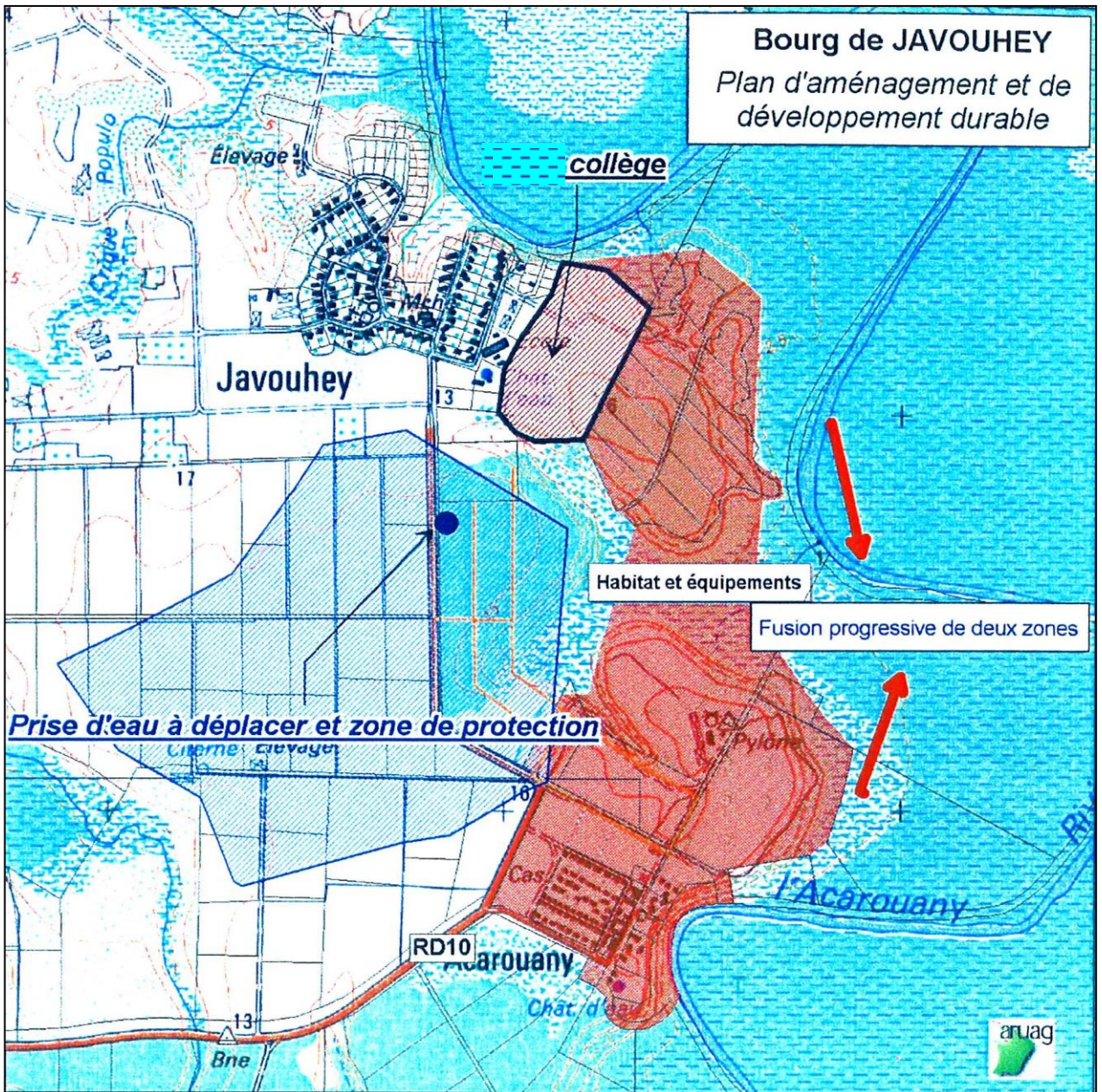


Figure 5 : Orientations pour le secteur Javouhey

E – LE SECTEUR DE CHARVEIN

Le secteur Charvein, depuis plus d'une dizaine d'années, connaît une occupation qui ne cesse d'évoluer. C'est le cas notamment du secteur situé à la croisé de la départementale n°9 et de la départementale n°10, route de Javouhey-Acarouany où de nombreuses habitations sont réalisées sans autorisation.

On estime entre 700 et 800 le nombre d'habitants de la zone. Ils vivent de l'agriculture vivrière et de l'artisanat en bois commercialisé en bordure du CD 9.

Il s'agit d'une dynamique naturelle, la commune ne souhaite pas y réaliser des équipements, l'option retenue sera d'équiper en priorité le secteur de Javouhey-Acarouany.

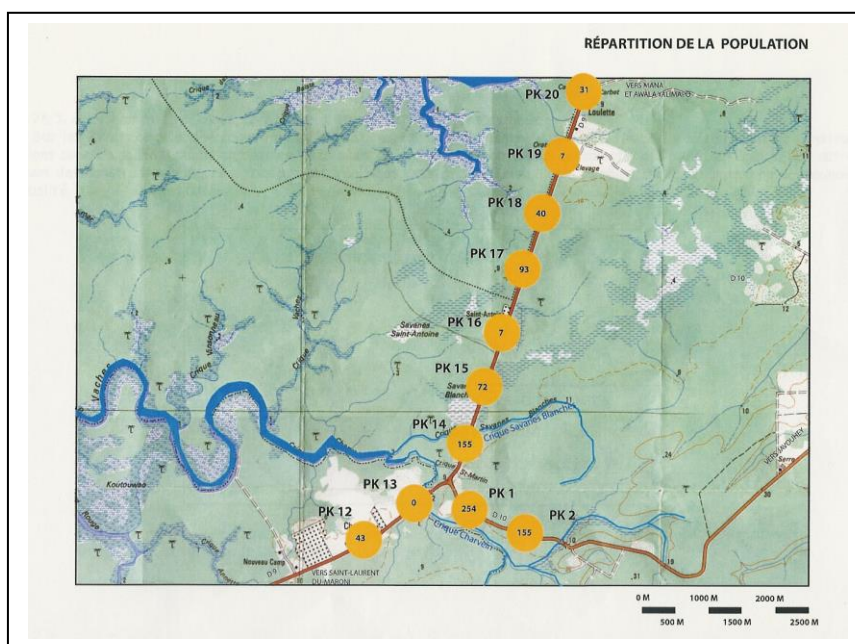


Figure 6 : L'implantation des populations dans le secteur de Charvein (source EPAG)

F – L'AMENAGEMENT DE BASSIN MINE D'OR

F1 – Les évolutions

Nous l'avons vu dans le rapport de présentation, la départementale n°8 fait l'objet d'un mitage peu conséquent aujourd'hui mais qui a tendance à rapidement s'accélérer. Ce mitage met dans le même temps en péril la forêt sur sable blanc.

Il est nécessaire d'encadrer cette évolution en créant un ou deux points d'accroche entre Organabo et Mana tout en profitant de la présence des réseaux.

Comme à Charvein, l'offre en terrains viabilisés devrait favoriser le regroupement des populations. Il convient néanmoins de définir les divers facteurs pouvant aider à la réussite de ces opérations :

- proximité de la départementale,
- des terrains potentiellement cultivables à proximité,
- une implantation humaine déjà décelable.

F2– Un nouveau hameau : Bassin Mine d'Or

Dans le secteur de bassin Mine d'Or, quarante familles sont installées représentant 160 habitants. Ces habitants pratiquent une culture familiale sur abattis qui a tendance depuis quelques années à augmenter sa productivité.

F2.1. Les objectifs de l'aménagement

- proposer une offre diversifiée et adaptée à chaque porteur de projet pouvant associer polycultures et élevage,
- proposer la desserte de toutes les parcelles à partir d'un axe de circulation évitant les zones inondables,
- préserver les espaces naturels boisés et les bas fond non drainables,
- conserver ainsi l'unité et la qualité des grands écosystèmes forestiers,
- répondre aux futurs besoins en parcelles agricoles.

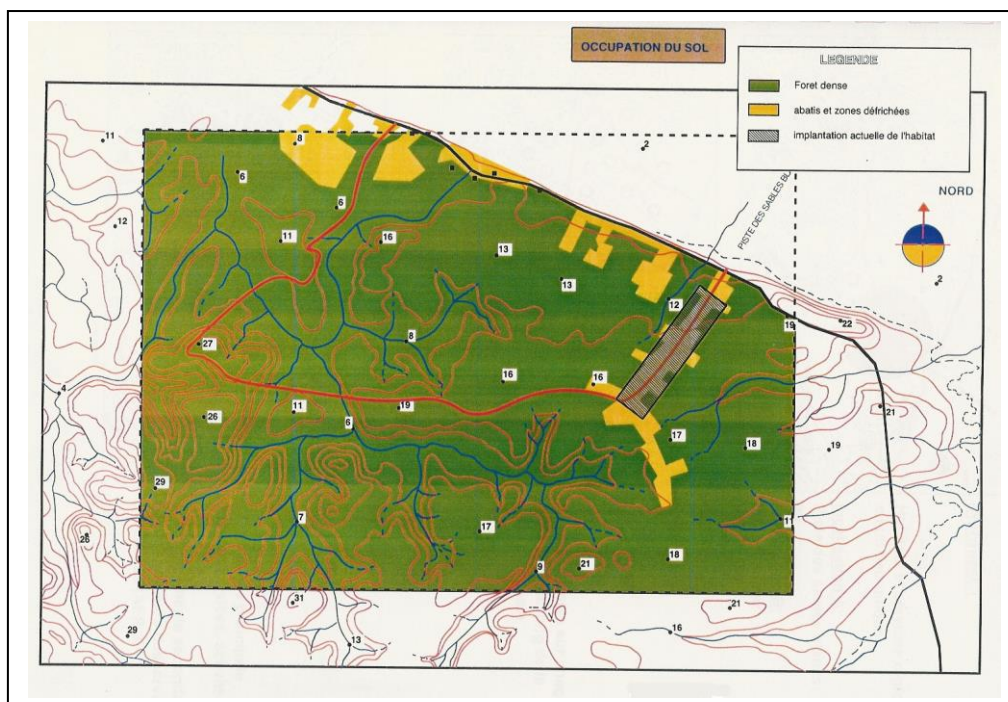


Figure 7 : Bassin Mine d'Or – Etat initial (source EPAG)

F2.2. Le parti d'aménagement

Après avoir réalisé différents scénarios, il a été décidé de réaliser un centre de vie unique et structuré afin :

- de répondre aux futurs besoins en logements et en respectant la logique d'une urbanisation groupée à partir du pôle existant sur la piste des sables blancs ;
- de minimiser l'investissement initial en matière de réseaux publics (voirie, eau potable, électrification, assainissement), en matière de cadre de vie (équipements publics de quartier), mais aussi en matière de maintenance (surveillance et entretien des réseaux, ramassage scolaire, collecte des déchets...) ;
- de favoriser une implantation préférentielle répondant aux meilleurs critères d'implantation (proximité de la RD 8, localisation sur un point haut, ouverture sur des vents dominants pour favoriser la ventilation naturelle, secteur à faible impact visuel).

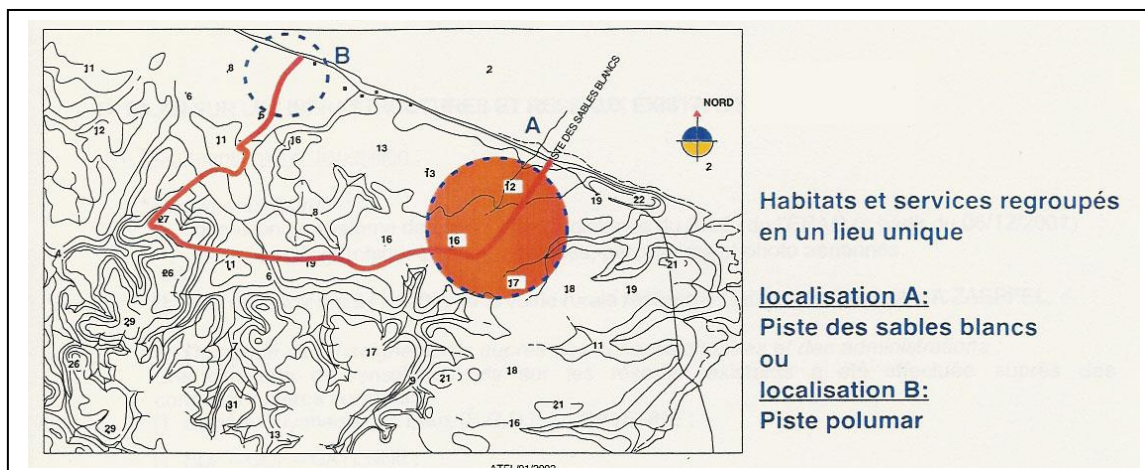


Figure 8 : Principe d'aménagement de Bassin Mine d'Or