Présentation Réunion publique

20 Juin 2019

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

CEFUAM
L*AGENCE ACTIONS TERRITOIRES
ANTEA GROUPE
PYRENEES CARTOGRAPHIE

LE PLU REGLEMENTE
l'utilisation et l'occupation des sols

Raccordement aux réseaux

Gestion des eaux usées

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

Rapport de présentation

- DIAGNOSTIC SOCIO ECONOMIQUE
- ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT
- JUSTIFICATIONS DES CHOIX
- EVALUATION ENVIRONNEMENTALE …

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs
- Il fixe les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Pièces règlementaires

- Orientations d'Aménagement et de Programmation OAP
- Documents graphiques
- Règlement écrit

P.A.D.D.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

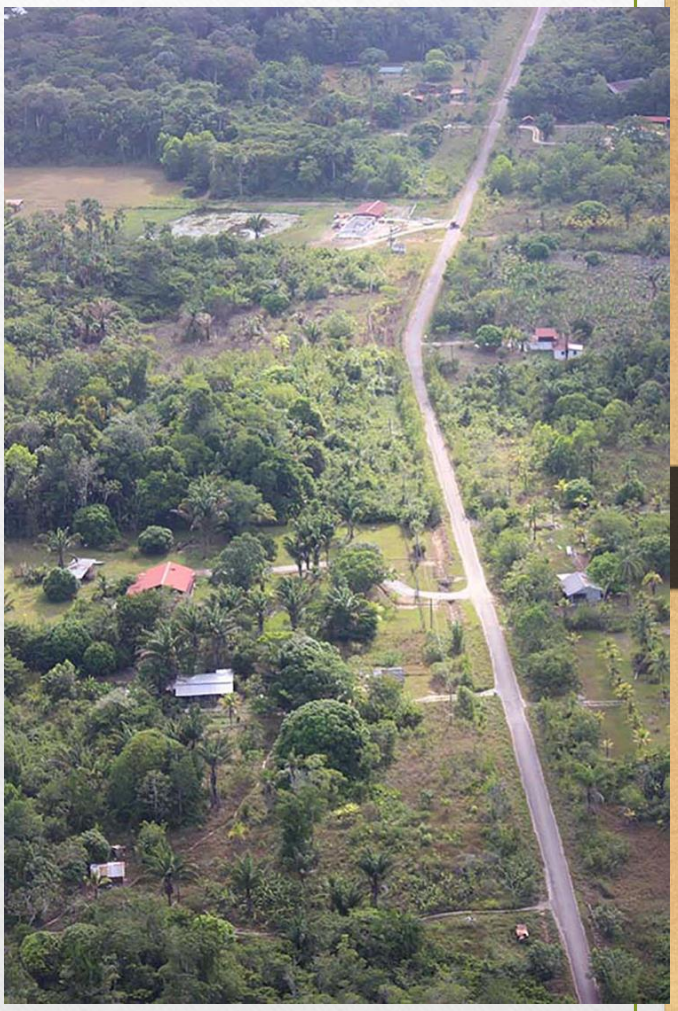
DOCUMENTS GRAPHIQUES REGLEMENT ECRIT

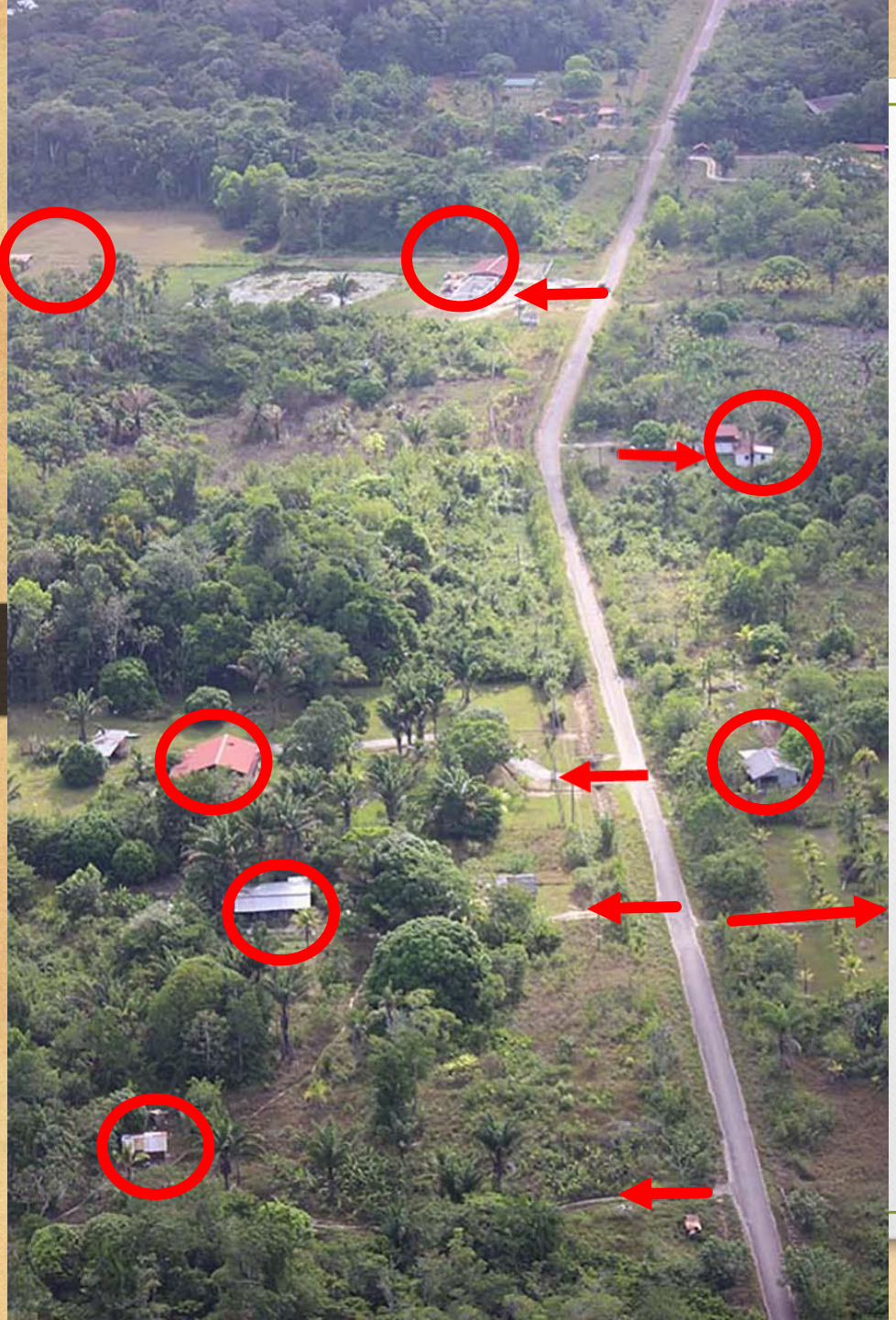
OAP

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :

1) Les **orientations générales des politiques** d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques.
2) Les **orientations générales** concernent l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Il **fixe les objectifs chiffrés** de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.





Etalement urbain
le long d'un axe routier :
-multiplication des accès
-implantation du bâti hétérogène
-implantation en profondeur sans 1er rideau

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le choix du scenario de développement

La projection démographique est établie à :
14 536 habitants en 2028.
Soit plus de 15 000 habitants à 2030.

Avec une taille des ménages à 4,5 personnes, c'est 73 logements qu'il convient de construire par an, (soit 73x14 ans)
Soit plus de 1022 logements à 2028/2030

L'objectif affiché de réduction de la consommation foncière de Mana est établi à 20%.

La consommation foncière est ramenée à 80 hectares, soit 8 hectares par an.

Un projet d'aménagement à 3 dimensions

- Economique et sociale
- Ecologique et humaine
- Environnementale et durable

Une démarche de projet autour de 4 objectifs

- DEVELOPPER L'ECONOMIE ET AUGMENTER LE TAUX D'EMPLOIS
- ORGANISER L'ARMATURE TERRITORIALE DE MANA Future ville moyenne
- REVELER UN CADRE DE VIE DE GRANDE QUALITE
- ACCOMPAGNER LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

Les orientations générales d'aménagement
pour un territoire résilient, à énergie positive, attractif

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 Mana**

4. **Accompagner l'atténuation du changement climatique**

Agriculture, industrie, commerces, services, …

1. **Développer l'économie afin de rendre la commune plus attractive et augmenter le taux d'emplois**

1.1 Conforter et encourager les différents types d'agriculture permettant à Mana de conserver son pôle agricole

- Conforter l'économie agricole comme fleuron du développement mananais en intégrant la production, fabrication, commercialisation, produits dérivés, le travail de filières
  - Développer la filière de l'élevage, en s'appuyant sur l'abattoir existant,
  - Créer une filière de pêche autour du futur port de pêche sur la Mana,
  - Conforter le fonctionnement des agricultures vivrières sous forme d'abattis,
  - Accompagner les projets d'agriculteurs autour de l'agro-écologie valorisant la production agricole et améliorant leurs conditions de travail.

- Réserver de larges espaces dédiés à l'activité agricole et encourager l'installation des agriculteurs à Mana.

- Prendre en compte tous les modes d'exploitation agricole (intensive, biologique, familiale et vivrière) dans l'affectation et l'utilisation des sols.

- Organiser spécifiquement le développement agricole de Javouhey permettant le regroupement des structures et des hébergements sur place.

L'ensemble de ces orientations, pourrait être intégré dans un futur Projet Agricole Territorial, à élaborer dans le cadre de la mise en œuvre du PLU.

1.2 Développer l'éco-tourisme et les infrastructures touristiques créatrices d'emplois

Le milieu naturel paysager et patrimonial de Mana permet de fixer des orientations particulières en termes d'aménagement lié au tourisme :

- Le site des polders peut accueillir des projets liés au tourisme, aux loisirs, à l'écotourisme, dans le cadre de la reconversion du site. Des sentiers pédestres pourraient y être créés.

- L'entrée de ville, au carrefour de la route de Charvein RD 9 et RD 10 en desserte directe vers Saint-Laurent du Maroni, avec son chapelet d'artisans d'art et la structure « Ouest Paradis », est un formidable signal pour développer une économie touristique, culturelle, répondant à la diversité culturelle de Mana. Cette entrée de ville devrait faire l'objet d'une étude spécifique afin de déroger aux obligations en matière d'implantation par rapport aux voies, compte tenu de la configuration topographique du site.

- Le secteur de la ZAE du bourg de Mana pourrait très utilement être orientée vers des activités tertiaires, de services, des loisirs, et du tourisme. L'infrastructure hôtelière déjà existante permettra d'attirer de nouveaux investisseurs en matière d'hébergement toute saison avec de possibles installations de loisirs pour les week-end.

1.3 Conforter les commerces, développer et renforcer l'offre de services à la population et encourager l'implantation de nouveaux équipements publics en lien avec la croissance démographique

- Renforcer les commerces et les services publics dans le centre-bourg pour en faire un véritable pôle-relais/ centre-ville comportant l'ensemble des services utiles à une population de 15 000 habitants.

- Accompagner l'évolution des quartiers en lien avec la programmation des services et commerces de proximité et des services publics collectifs de base.

- Développer l'offre de formation en lien avec les spécificités environnementales du territoire : créer un équipement d'enseignement et de formation pour les métiers liés aux sciences de la vie et de la terre. Un vrai projet d'envergure à élaborer dans un contexte géographique plus large, celui de l'Ouest guyanais, en partenariat avec les acteurs institutionnels, les centres de recherche, … (IRD, CIRAD, …).

1.4 Renforcer les activités de production, assurer la diversification de l'économie, en s'appuyant notamment sur les ressources naturelles

- Reconvertir les anciens sites industriels rizicoles vers une nouvelle activité économique : artisanale, énergies renouvelables, commerces, notamment.

- Créer un nouveau secteur dédié à l'activité économique sur le secteur de Degrad Canard.

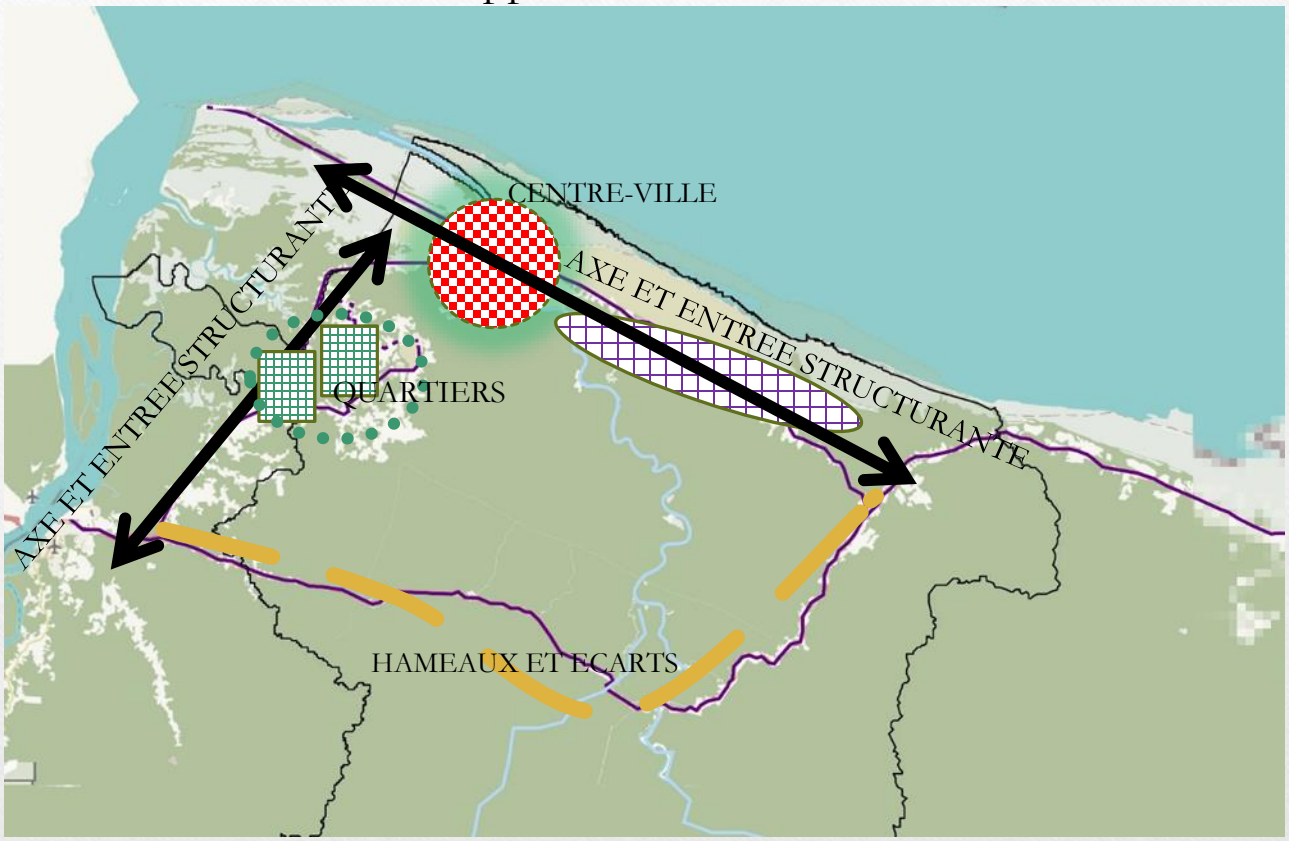
- Développer les projets autour des énergies renouvelables (éolien, biomasse, photovoltaique, hydroélectricité) et prévoir des sites dédiés à la production et au stockage de l'énergie électrique afin de satisfaire les besoins de la population. Faire de Mana, déjà engagée dans la production d'énergie de source renouvelable, un territoire à énergie positive.

- Equiper les bâtiments publics de dispositifs permettant l'utilisation d'énergie renouvelable.

- Développer l'exploitation de ressources telles que le Kaolin, au nord de Charvein, à des fins économiques.

2. Fonder et structurer l'armature territoriale de Mana pour un urbanisme durable

L'ARMATURE TERRITORIALE DE MANA :
un centre-ville, des quartiers, des hameaux
autour 2 axes structurant le développement urbain : RD 8 et RD 9



2.1 Faire du bourg de Mana un véritable centre-ville à l'échelle du projet de Mana/ville moyenne

Il s'agit, tout d'abord, d'organiser un véritable **centre-ville** doté de toutes les aménités et fonctions répondant aux enjeux d'une future ville moyenne :

- Prendre en compte le risque inondation dans toute opération d'aménagement urbain afin d'éviter l'exposition des biens et des personnes à ce risque.

- Restructurer le centre-bourg et renforcer son attractivité par la qualité de ses espaces publics et la présence des services, qui lui confère un usage par tous les mananais quel que soit leur lieu de vie
  - Conforter les services administratifs et scolaires au bourg
  - Requalifier les espaces publics : places, rues, traitement des abords des voies.
  - Préserver un équilibre entre espaces publics / espaces verts / espaces bâtis.

- Développer l'offre en logements dans le bourg, en relation avec la présence des services (écoles notamment) et commerces

- Promouvoir les formes urbaines permettant de sauvegarder les tracés originels de la ville organisée en damier, privilégier des densités de l'ordre de 10 logements à l'hectare dans le centre-bourg, en équilibre avec les espaces végétalisés ou jardins (privés comme publics).

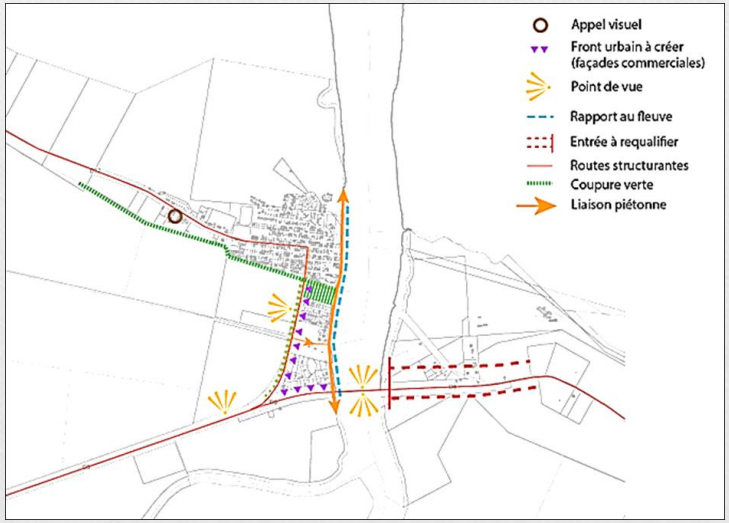
- Conforter la valeur patrimoniale et touristique du bourg

- Requalifier l'interface Ville-Fleuve pour redonner au bourg son lien historique à la Mana et pour réactiver ce lieu actif et de rencontre
  - Prévoir des espaces de loisirs (plage, espace de détente) et de promenade piétonne le long des berges
  - Retrouver des usages des constructions le long des berges, en lien avec le fleuve : salle polyvalente, notamment.
  - Créer une liaison piétonne en bord du fleuve du pont de Mana au centre-bourg, avec un emplacement réservé dans les documents graphiques.
  - Anticiper le phénomène d'érosion des berges et encourager les travaux de confortement de celles-ci par des interventions techniques adaptées.

- Prévoir des espaces de loisirs (plage, espace de détente) et de promenade piétonne le long des berges
- Retrouver des usages des constructions le long des berges, en lien avec le fleuve : salle polyvalente, notamment.
- Créer une liaison piétonne en bord du fleuve du pont de Mana au centre-bourg, avec un emplacement réservé dans les documents graphiques.
- Anticiper le phénomène d'érosion des berges et encourager les travaux de confortement de celles-ci par des interventions techniques adaptées.

- Requalifier les entrées du bourg du rond-point (route de Saint-Laurent) au centre, des 2 côtés de la voie, avec évolution de la ZAE.
- Préserver les cônes de vue sur les paysages ouverts qui concourent à la mise en valeur du bourg en s'assurant de retrait suffisant pour les implantations d'activités afin de sauvegarder la silhouette du bourg.

Cette démarche de revitalisation et de requalification urbaine et patrimoniale du centre-bourg de Mana doit intégrer très largement le cadre environnemental et paysager comme un élément qualitatif du projet d'ensemble.



Zone d'activites
Zone naturelle piétonne
Place du marché
Salle des fêtes
Restaurant
Potentiel
futur équipement
Zone aménagée
piétons / voitures
Aire de Jeux
Equipements publics
Zone naturelle piétonne

2.2 Organiser la requalification des « secteurs habités » en véritables quartiers, en y développant une offre de logements et de services adaptés à la population, limiter l'extension urbaine des écarts et des hameaux

- Prioriser le développement de l'habitat dans les 3 pôles principaux : centre-bourg de Mana, Javouhey, Charvein, en lien avec les secteurs OIN, support de l'urbanisation future,

- Envisager les équipements et services publics de proximité en lien avec les besoins des quartiers,
- Limiter l'enveloppe urbaine aux secteurs déjà construits, dans le cas des zones éloignées des services, des équipements, et des commerces : RN1 et RD 8,

- Permettre la structuration de véritables hameaux comme éléments de composition de l'armature territoriale de Mana,
- Dans les secteurs OIN : structurer le foncier pour y organiser le développement de l'habitat, permettre la régularisation des constructions ou bâtiments existants dans un cadre organisé,
- Accompagner, encadrer et valoriser l'auto-construction dans un objectif de requalification urbaine.
- Soutenir la desserte numérique de la commune avec notamment l'implantation de Bornes wifi, … dans les différents quartiers.

L'ensemble de ces orientations doit concourir à la mise en place d'une offre en logements diversifiée et adaptée aux différentes populations.

2.3 Placer le sujet du foncier comme un élément déterminant du projet d'aménagement de Mana

- Le foncier lié aux occupations sans titre :

- Mettre en place une véritable stratégie foncière permettant d'une part de régulariser les constructions dans les secteurs dédiés et s'inscrivant dans l'armature urbaine définie, et d'autre part d'enrayer le développement des installations sans titre.
- Mobiliser les outils du foncier (emplacements réservés, ZAD, ZAC) pour développer une stratégie permettant la mise en œuvre du projet communal sur les thèmes : équipements, logements, économie, mobilité, environnement, paysage, patrimoine, risques,…
- Porter les projets d'acquisition foncière dans un cadre global, générateur d'un développement durable, et non au « coup par coup ».

- Le foncier à destination de nouveaux aménagements publics

- Le cadre naturel de Mana permet également de créer un sentier de « Grande Randonnée », entre Batimaso, la Mana, les polders, le long des criques à proximité des anciens villages (Terre rouge, Angoulême, …), notamment.

Des emplacements réservés pourront être créés pour l'implantation d'un pôle de formation ou pôle d'excellence et d'un nouveau lycée, au regard des prévisions démographiques et des besoins des populations en âge de scolarisation.

3.Révéler un cadre de vie de qualité en plaçant l’environnement et le paysage au cœur du Projet d’aménagement de Mana

3.1 Envisager les projets avec leur interaction avec l'environnement pour limiter leur impact sur l'environnement

- Préserver les éléments de biodiversité, en évitant l'occupation des secteurs de protections environnementales majeures : la Trinité, la réserve naturelle de l'Amana, notamment. Par la protection de ces éléments naturels, la commune participe à la préservation de la biodiversité répondant à des enjeux régionaux et planétaires.

- Prendre en compte, et traduire à l'échelle communale et locale, les corridors écologiques définis dans le SAR, secteur de la Trame Verte et Bleue du PLU, pour assurer leur pérennité et leur continuité avec les territoires voisins.

- Optimiser les réseaux et envisager l'urbanisation dans les secteurs pouvant être desservis par les réseaux publics, pour limiter les pollutions (limitation des rejets dans le milieu naturel) et pour limiter la consommation des ressources naturelles épuisables (limitation des prises d'eau).

3.2 Mettre en valeur l'eau par la création d'un Plan Bleu sur l'ensemble de la commune, un plan rassemblant toutes les actions en faveur de l'eau

Le fleuve de la Mana et les autres cours d'eau sont à l'origine des implantations humaines et ont structuré l'histoire de la commune (déplacement et alimentation). La préservation et la mise en valeur des accès au fleuve Mana et aux criques est fondamental pour préserver ce lien étroit avec l'eau. Aujourd'hui certains accès se ferment ou se privatisent.
La création de nouveaux usages, notamment récréatifs et de loisirs, permettra de conserver ce lien d'usage avec le fleuve.

- Développer les accès fluviaux entre les sites habités.
- Utiliser le fleuve de la Mana pour le développement de sites de loisirs vers le Sud de la commune, et au-delà.
- Aménager les bords de fleuve et les criques comme lieux de loisirs et lieux récréatifs pour la population, les visiteurs, et les touristes.
- Requalifier l'interface ville-fleuve dans le centre- bourg de Mana.

3.3 Préserver la diversité des paysages et mettre en valeur le patrimoine bâti et non bâti

- **Sur l'ensemble de la commune :**

- Préserver la diversité des paysages et maintenir les espaces naturels et forestiers comme ceintures vertes : mangrove, anciennes rizières, forêt.
- Rendre lisibles les séquences naturelles en bord de route : limiter l'urbanisation linéaire, structurer les « entrées/sorties » en regroupant les accès, utiliser les coupures vertes / corridors de biodiversité comme support de structuration des secteurs habités.
- Préserver les vues sur les paysages ouverts, notamment sur les anciennes rizières (polders) et en entrée de bourg : avoir une attention particulière sur les usages, y compris agricoles, pour assurer la pérennité de ces espaces ouverts.
- Conforter les espaces agricoles comme des espaces d'intérêt paysager en contrôlant les installations et l'utilisation des sols.

- **Sur le centre-bourg :**

- Requalifier les entrées du bourg en intégrant les évolutions le long de la RD8 : considérer l'entrée du bourg depuis le lycée en intégrant le secteur OIN de Degrad Canard :
  - Aménager qualitativement la ZAE en entrée de ville, et plus largement tous les secteurs d'entrée de ville,
  - Créer des voies cyclables et piétonnes pour faciliter les échanges des deux côtés du pont sur la Mana, accompagnées d'un traitement paysager adapté et ombragé,
- Mettre en valeur les éléments patrimoniaux inventoriés et les espaces publics dans le cadre de la revitalisation du centre-bourg.

- **Sur certains secteurs repérés :**

- Faire découvrir des sites méconnus : chute d'eau et site amérindien de Haut Portal, crique Charvein (ancien bagne et ancienne voie ferrée) en y facilitant l'accès (signalétique, transport par le fleuve et les rivières).
- Engager un projet dédié au tourisme et aux loisirs sur la crique d'Organabo, en entrée de commune.
- Faire de Batimasso, secteur au Nord du bourg, un véritable lieu récréatif en articulation avec l'aménagement des berges de la Mana.
- Requalifier les anciens sites industriels comme « marqueurs » du paysage et des entrées de Mana, par les voies départementales.
- Faire du secteur de l'Acarouany un lieu touristique patrimonial majeur autour de l'ancienne Léproserie et du sentier créé par Anne-Marie Javouhey.

4. Accompagner l’atténuation du changement climatique

4.1 Réduire les consommations énergétiques fossiles et développer les énergies renouvelables

- Mettre en place un plan des mobilités pour favoriser les modes doux.

- Organiser les circulations douces sur les axes majeurs, sur les liaisons inter-quartiers, notamment entre le bourg / le lycée et le bourg / Charvein…

- En entrée de ville : mettre en place un plan de voies piétonnes et cyclables spécifiques.

- Créer des aires de covoiturage au carrefour de Mana sur la RN 1 et entrée de ville à proximité de la ZAE pour les liaisons Mana/Saint-Laurent du Maroni, Mana/Cayenne.

- Envisager les transports fluviaux comme un atout de développement pour le tourisme.

- Développer les projets autour des énergies renouvelables : centrale hydro-électrique, parcs solaires, biomasse, éolien, notamment.

4.2 Prendre en compte les risques naturels et la situation de Mana commune littorale

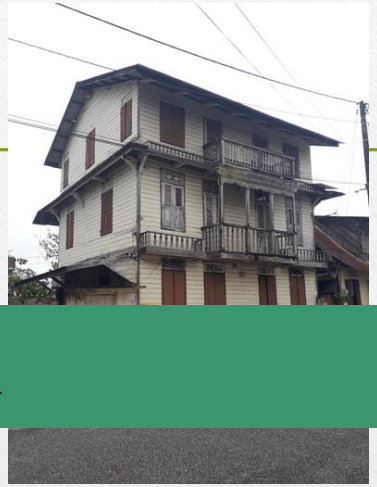
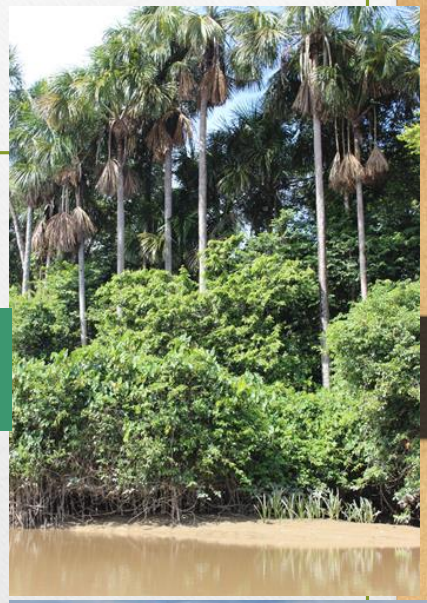
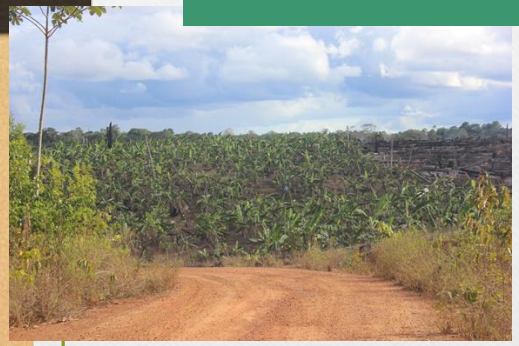
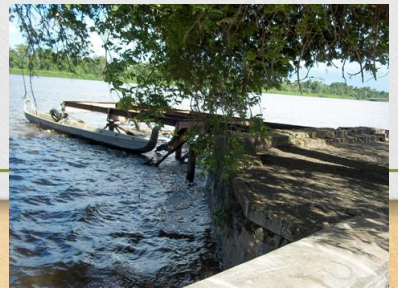
- Prendre en compte le risque inondation dans les futurs projets sur les secteurs déjà urbanisés (Bourg / Charvein / Javouhey / Couachy).

- Ne pas développer l'urbanisation dans les secteurs soumis au risque inondation ou adapter les modes de construire aux risques pour faire de Mana un territoire résilient.

- Anticiper l'évolution du trait de côte et la montée des eaux, par une réflexion globale des usages entre l'océan, le bourg et la RD8 et leur réversibilité sur les secteurs les plus fragiles.

4.3 Développer des actions ciblées comme autant d'engagements en faveur d'un développement respectueux de l'environnement et des ressources naturelles

-Végétaliser les espaces publics et les bâtiments pour « rafraîchir » les secteurs urbanisés.
- Privilégier des modes de construire permettant l'aération naturelle des bâtiments.
-Développer la filière bois-énergie et la production d'énergie à partir des sources renouvelables.
-Etablir les choix des zones d'urbanisation en fonction des réseaux énergétiques.
-Rechercher des formes urbaines peu consommatrices d'espace et adaptés aux modes de vie des populations.




Merci de votre attention