

Commune de MANA GUYANE



PLAN LOCAL D'URBANISME

DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE n°1

Pièce N°3.3-ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Révision générale du PLU prescrite : 10 août 2017

Révision générale 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

Table des matières

I. CADRE GENERAL.....	4
1.1. Définition.....	4
1.2. Plan général de localisation des OAP (1AU).....	5
II. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE MANA.....	6
1. Les OAP sectorielles.....	7
1.1. Présentation générale et les principes retenus.....	7
1.2. Secteur RD22/entrée Ouest du centre-bourg.....	11
1.3. Secteur Charvein.....	14
1.4. Secteur Javouhey.....	17
1.5. Secteur Couachi.....	19
1.6. Secteur Bassin Mine d'Or.....	20
1.7. Secteur Nord RN 1.....	21
1.8. Secteur DEGRAD CANARD.....	22
2. Les OAP thématiques.....	27
2.1. Centre-bourg : une revitalisation qui s'impose.....	27
2.2. Acarouany : un site historique et patrimonial d'exception, au caractère isolé.....	39
2.3. Rendre lisible le paysage.....	40

I. CADRE GENERAL

1.1. DEFINITION

Les orientations d'aménagement sont opposables dans leur principe aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité et non de conformité. Elles se superposent aux règles édictées au règlement sur les mêmes quartiers ou secteurs.

Elles doivent être respectées dans leur esprit, se distinguant du règlement graphique auquel tout pétitionnaire est tenu de se conformer.

Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 portant sur la modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme, est venu renforcer le rôle des OAP dans la mise en œuvre des documents d'urbanisme.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements, et en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre la vacance, et assurer le développement de l'Intercommunalité ;

- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

1.2. PLAN GENERAL DE LOCALISATION DES OAP (1AU)



II. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE MANA

1. LES OAP SECTORIELLES

1.1. PRESENTATION GENERALE ET LES PRINCIPES RETENUS

- ➔ **Les OAP sectorielles couvrent l'ensemble des zones 1AU (zone à urbaniser à court terme) prévues au P.L.U. et traduisent une démarche commune à tous les sites, dans une recherche de prise en compte des paysages, de la biodiversité, des usages existants, pour trouver l'équilibre entre développement de l'offre en logements, implantation d'activités et préservation des sites.**

Chaque secteur est ainsi travaillé sous divers angles qui se complètent :

- **Préservation des grandes continuités écologiques** et maillage des sites par une trame verte interne permettant d'assurer la connexion vers les espaces naturels alentours, intégrant le traitement des interfaces entre les zones naturelles et les futures zones urbaines (préférentiellement traitées en espaces communs, à minima retrait des constructions). Ces continuités naturelles sont souvent existantes, dans ce cas-là elles sont à maintenir ; mais elles peuvent aussi être à renforcer ou à restaurer selon l'état actuel des milieux.
 - **Gestion naturelle de la collecte et l'écoulement des eaux de pluie**, dans une recherche d'écoulement naturel pour limiter les réseaux souterrains et permettre une gestion raisonnée
 - Respecter le fonctionnement hydraulique du site et sa topographie en anticipant les rétentions à différents endroits des quartiers (noues, bassins successifs, ...),
 - Les aménagements hydrauliques seront traités à ciel ouverts par des aménagements végétalisés et les éventuels bassins de rétention seront intégrés aux espaces publics, non clos et accessibles (donc réflexion sur les pentes et profondeurs),
 - Favoriser un usage économe des espaces et une gestion raisonnée de la rétention d'eau,
 - Créer des aménagements non perméables pour les chemins piétons et les espaces de stationnement,
- ⇒ Ces deux éléments (biodiversité et gestion des eaux de pluie) permettent de structurer les futurs quartiers et sont le support des liaisons piétonnes. Ils maillent les futurs quartiers en s'appuyant sur les spécificités de chaque site.
- **Liaison avec les quartiers alentours et le centre bourg.** Ces secteurs à urbaniser viennent compléter / conforter des structures urbaines existantes, de tailles variées (les principaux étant la RD22 et centre bourg, Javouhey). Ces extensions doivent venir se connecter au

fonctionnement urbain actuel, voire recréer des liens si ceux-ci sont actuellement insuffisants. Cette réflexion se porte sur les liaisons douces, mais aussi sur les liaisons viaires. Une hiérarchie des voiries est à poser, et elle doit se traduire dans le traitement différencié des voiries. Il conviendra d'éviter des plans d'aménagement avec des voiries en impasse, dans les nouveaux quartiers à aménager, notamment pour le secteur 1AUh à Javouhey et dans les secteurs à restructurer à Charvein.

- **Prise en compte des usages existants**, de la pertinence de leur maintien, de leur compatibilité avec les quartiers futurs, de leur intégration dans la composition urbaine générale.
- **Réflexion programmatique des besoins en équipements, espaces publics, activités**, pour assurer la création de vrais quartiers de vie, et pas seulement des « quartiers dortoirs » monofonctionnels.
- **Réflexion sur les formes urbaines** attendues et la diversité des réponses, pour poser les bases d'un quartier diversifié adapté aux modes de vie des populations :
 - o Déployer une offre de logements diversifiée et répondant aux besoins de la population identifiée,
 - o Permettre une densification maîtrisée en intégrant le nouveau quartier à son environnement,
 - o Ajuster les densités en fonction de l'attractivité de certains secteurs : densité plus forte aux abords des lieux attractifs (écoles, équipements publics, mobilité,...)
 - o Créer un quartier «complet» : mixité des formes urbaines et diversité d'espaces publics et privés,
 - o Si besoin, selon le contexte de chaque quartier, définir les implantations bâties principales, pour structurer l'espace en terme de volumétrie
- **Recherche qualitative** dans les aménagements
 - o Les aménagements auront des traitements sobres et pérennes,
 - o Les aménagements créés seront, autant que possible, accompagnés d'espaces végétalisés, arborés, venant qualifier les parcours principaux et améliorer le cadre de vie des quartiers par l'ombrage.

Sur la base de ces principes, chaque secteur d'OAP est décliné, en adaptant ces principes aux sites et à leurs caractéristiques. Chaque site donne ses cadres, ses limites et l'intensité de l'urbanisation à prévoir. Ceci va notamment se décliner par des densités variables en fonction des quartiers, dans le respect de l'organisation urbaine préexistante et des milieux naturels.

Les densités les plus importantes seront au bourg (environ 20 logements/ha) et à Javouhey (environ 15 logements/ha), en lien avec les densités existantes, mais aussi au regard des équipements et services existants à proximité.

Les densités les moins importantes seront dans les secteurs d'habitat plus éloignés (Couachi, Bassin Mine d'Or) (environ 4 à 5 logements/ha), en lien avec le caractère plus naturel de ces sites, mais aussi au regard de la capacité des réseaux.

Ces densités sont des moyennes et peuvent être adaptées localement. Elles ont été considérées à l'échelle de chaque secteur, et doivent être déclinées, à l'intérieur de chaque OAP, en fonction des polarités (densités plus fortes) et des secteurs d'habitat plus traditionnel (agricole avec abattis) où les densités sont plus faibles. De par leur situation géographique ou foncière, certains quartiers seront plus lâches notamment par l'impossibilité de les raccorder à l'assainissement collectif. A l'inverse d'autres secteurs mériteront des densités plus élevées notamment dans les zones d'intensité urbaine à proximité des équipements et des commerces, et des secteurs raccordables à l'assainissement collectif.

Ces densités sont exprimées en nombre de logements par hectare et doivent être replacées dans le contexte spécifique guyanais et les modes d'habiter de Mana (taille moyenne des ménages de 4,58 personnes, regroupement familial important), qui génère donc une densité plus importante si elle est exprimée en nombre d'habitants/hectare.

		SURFACE 1AU	SURFACE OAP	NET CONSTRUCTIBLE HABITAT	LOGEMENTS	DENSITE	ESPACES VERTS AIRE DE JEUX
Couachy	1AUh Couachy Est et Ouest	111.0	275 ha	66.5 ha	2	4 log/ha	175 ha
Javouhey	1AUh Javouhey	59.7	103.8 ha	21.7 ha	3	15 log/ha	0.9 ha
Total		467.1	682.74	126.2	6		8.2

Dans le cadre de la procédure de Déclaration de projet valant mise en compatibilité N°1 du PLU concernant le nouveau secteur 1AUd Degrad Canard la répartition des surfaces est établie de la façon suivante :

UTILISATION DU SOL -1AUd	Nombre de m2
Activité de commerces, services, bureaux	10 278
Aménagement paysager avec aires de stationnement	10 440
Espace pour le traitement des eaux pluviales	3 915
Logement R+1+C (environ 70 logements) Densité : 20 logts/ha	23 726
Hébergement de tourisme (16 unités)	4 374
Industrie brassicole	3 535
Square central / aire de jeux	2 156

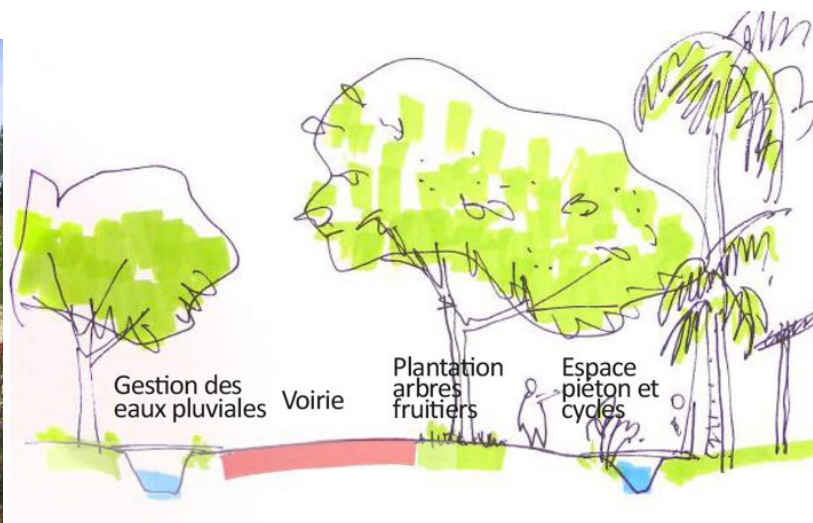
1.2. SECTEUR RD22/ENTREE OUEST DU CENTRE-BOURG

Ce secteur se situe en sortie/entrée Ouest du centre bourg, le long de la RD22, axe routier reliant Mana à Awala-Yalimapo. Ce secteur est limité par la zone inondable qui définit ainsi la limite extérieure du centre bourg.

Ce secteur porte un enjeu important de traitement de l'entrée du bourg, actuellement peu qualitative avec une friche industrielle. La voirie principale (RD22) doit être requalifiée et les abords repensés pour créer une véritable avenue d'entrée de ville.



L'entrée actuelle depuis la RD22



Exemple de traitement qualitatif de bord de route

Ce secteur d'O.A.P. intègre la friche industrielle existante, qui doit être réinvestie et participer à la composition de ce quartier. Ces volumes industriels importants, suggèrent des usages variés, tels des tiers lieux, lieux culturels, espaces de « co-working ».

Le schéma ci-après mentionne en plus de la programmation de logements, la proposition de création d'une Résidence d'artistes, et de logements pour les jeunes.



Exemples de reconversion de sites industriels

Pour accompagner ce nouveau quartier et compléter l'offre des quartiers alentours, ce secteur devra proposer de nouvelles micro-polarités tels que les espaces publics, terrains de loisirs, et équipements publics collectifs.

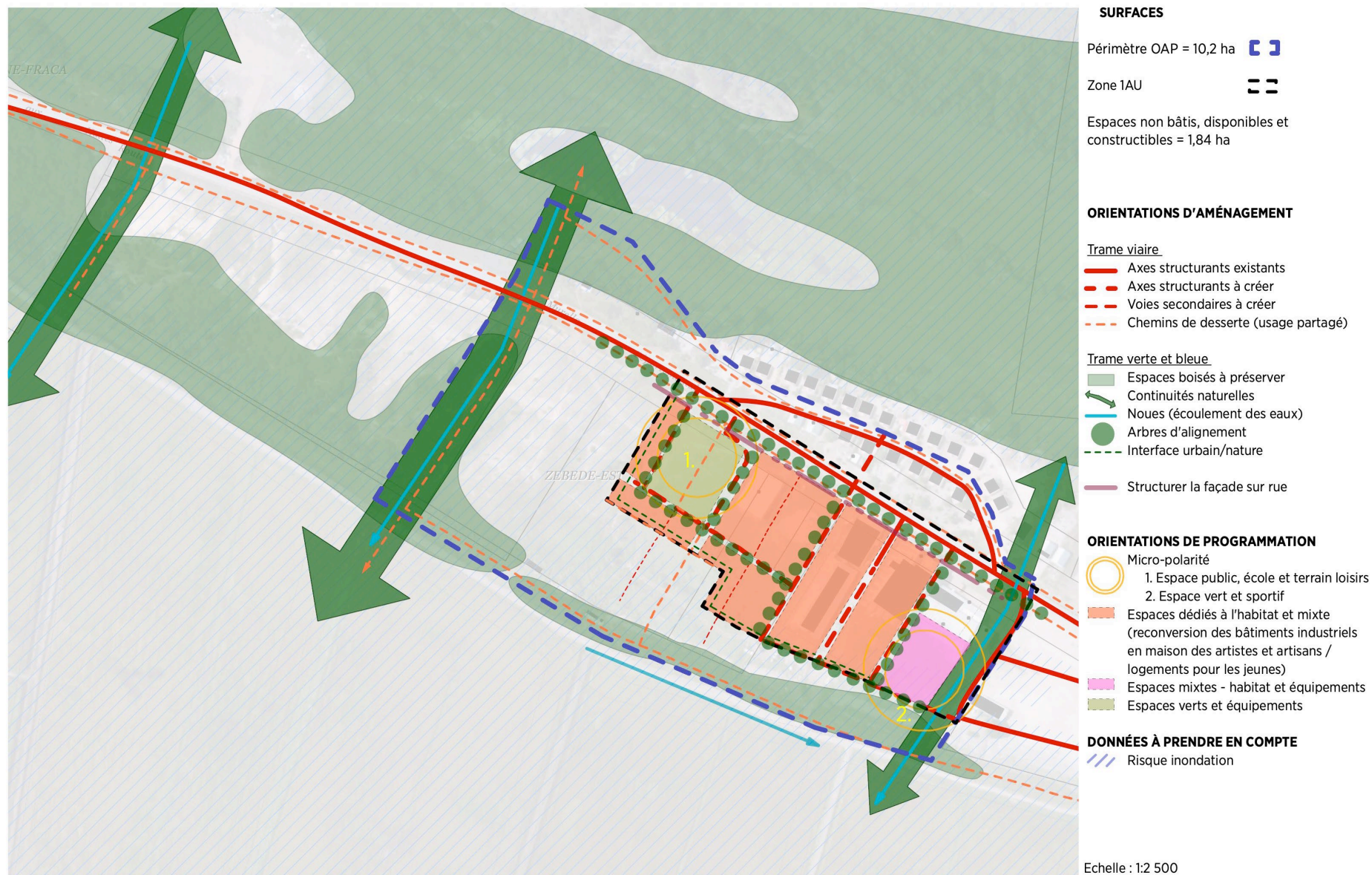


Schéma d'aménagement du secteur RD22/Entrée Ouest du centre-bourg

1.3. SECTEUR CHARVEIN

Le secteur à urbaniser de Charvein est couvert par une Opération d'Intérêt National et certains éléments seront à préciser dans ce cadre sur la base du Plan-guide élaboré par les équipes de maîtrise d'œuvre urbaine sous la conduite de l'EPFAG.

L'O.A.P. de ce secteur a donc pour objet de poser les orientations de son aménagement établi sur la base du plan-guide (voir ci-contre) réalisé en 2019.

L'objectif de cette OAP est de recomposer et structurer un secteur déjà largement habité, mais ne possédant pas les caractéristiques d'un quartier. Une mise à niveau des équipements et espaces publics, l'organisation viaire voitures et piétons, permettront d'ancrer le futur quartier autour de l'habitat et des activités préexistantes.

La densité moyenne d'environ 8 logements/ha est considérée sur l'ensemble du secteur, mais sera à décliner en fonction des polarités : une densité beaucoup plus forte (15 à 20 logements/ha, proche de la densité du bourg) sera pertinente autour des polarités urbaines (équipements) et une densité plus faible s'imposera dans les parties avec protection et conservation des espaces naturels. Attention, les spécificités des modes d'habiter (regroupement familial) génèrent de fait des densités de population bien plus importante et rend parfois inopérante la notion de densité exprimée en logements par hectare.



L'étude du CAUE, en cours en début 2022, permettra d'apporter un éclairage complémentaire, par l'analyse fine des modes d'habiter, et de décliner la pertinence et la localisation des intensités urbaines.

Le Schéma Directeur d'Assainissement, en cours de réalisation, permettra aussi d'apporter les éléments techniques à croiser avec les intensités urbaines. Les éventuelles possibilités de réseau collectif, de micro-station, ou autres solutions techniques devront être mises en parallèle des besoins urbains et des modes d'habiter.

Les voiries principales doivent être qualifiées et hiérarchisées, proposant des aménagements qualitatifs pour les liaisons douces et le traitement des eaux de pluie (arbres d'alignement, noues). La jonction entre les différents quartiers préexistants sera à réaliser, pour mettre en lien et favoriser l'émergence d'un quartier mixte dans ses fonctions. C'est notamment le cas entre Santi Passi (actuellement isolé) et Mama Kampoe. Le traitement des interfaces espaces naturels / zones d'urbanisation devra être pensé dans le projet global.

Dans un objectif de labellisation « éco-quartier », les espaces publics devront être maintenus en espaces verts naturels.

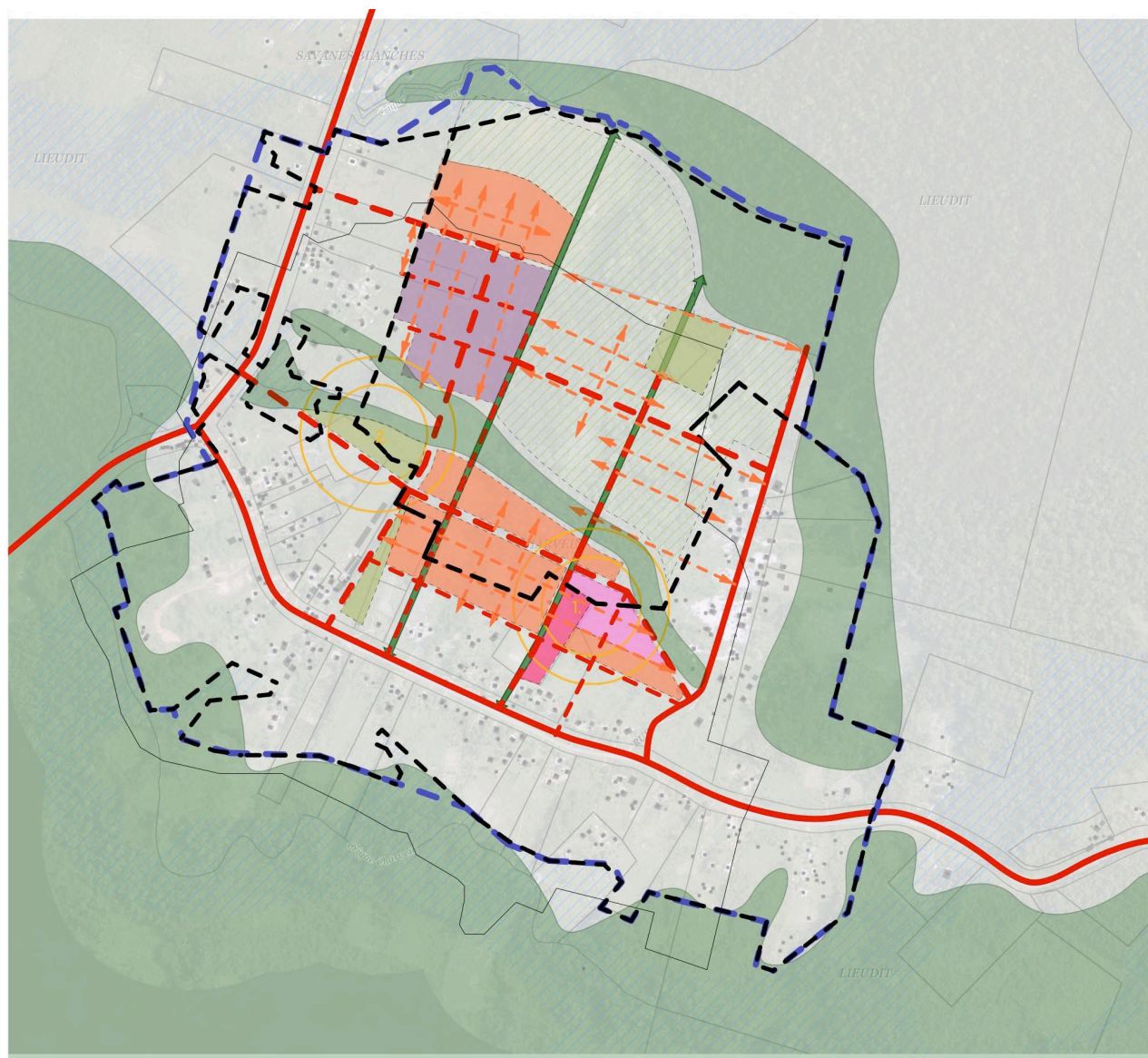
L'implantation des équipements publics collectifs, générant les micro-polarités, sera à affiner au fur et à mesure des avancées de l'OIN selon le Plan-guide validé par la commune en lien avec l'EPFAG. Leur localisation sur le schéma de l'OAP est indicative.

Parmi les équipements nécessaires au fonctionnement de la vie de quartier, le groupe scolaire est localisé en « second rideau » à proximité de la RD 10. Ce groupe scolaire devant accueillir 14 classes soit 350 enfants pourrait être conçu en BEPOS.

En plus de la construction de nouveaux logements, des activités économiques pourraient s'y implanter.

Un espace de 9 ha est prévu à cet effet.

Il convient de mentionner que le principe de mixité fonctionnelle et urbaine est également posé : logements, commerces, services, équipements, permettant ainsi de transformer ce secteur occupé en véritable quartier.



SURFACES

Périmètre OAP = 239,50 ha



Zone 1AU



Espaces non bâtis, disponibles et constructibles (habitat) = 16 ha

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Trame viaire

- Axes structurants existants
- Axes structurants à créer
- Voies secondaires à créer
- Chemins de desserte (usage partagé)

Trame verte et bleue

- Espaces boisés à préserver
- Continuités naturelles
- Noues (écoulement des eaux)

ORIENTATIONS DE PROGRAMMATION

Micro-polarité (implantation à préciser)

- 1. Espace public et de loisirs
- 2. Equipement d'enseignement et de formation
- Espaces dédiés à l'habitat

Aires de jeux collectifs

- Espaces dédiés aux équipements
- Espaces mixtes - habitat et équipements
- Espaces dédiés aux activités
- Espaces verts et équipements
- Espaces dédiés à l'agriculture familiale

DONNÉES À PRENDRE EN COMPTE

- Risque inondation

Echelle : 1:10 000

Schéma d'aménagement du secteur Charvein

1.4. SECTEUR JAVOUHEY

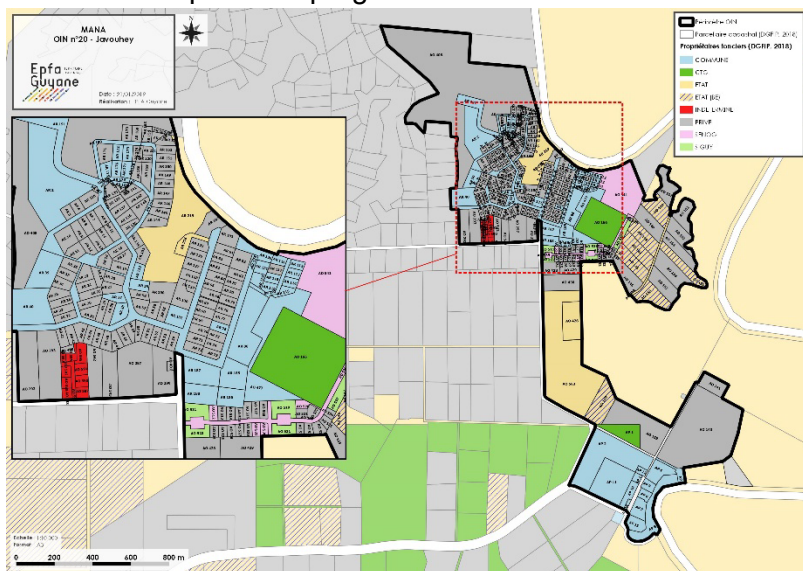
Le quartier de Javouhey est un quartier dynamique à la fois en terme d'économie (agricole principalement), mais aussi en terme de démographie. Les besoins en logements sont importants et doivent trouver un équilibre avec l'exploitation des terres agricoles par les habitants. C'est également un secteur de l'OIN multi-sites de Guyane conduite par l'EPFAG.

Au regard de la pratique agricole qui caractérise le secteur de Javouhey, des logements spécifiques pour les jeunes agriculteurs sont programmés. Par ailleurs, le secteur de Javouhey pourra accueillir du logement spécifique, pour les habitants des cases de l'Acarouany, dans l'optique d'une évolution du secteur touristique. Ces deux secteurs sont en effet attenants, permettant une réponse de relogement dans un contexte similaire.

Une gradation des densités est à organiser à l'échelle de l'ensemble de l'OAP : densités plus fortes à proximité de la zone urbaine ; densités se réduisant en s'éloignant du centre.

Aucun plan guide n'ayant encore été élaboré par l'EPFAG, les principes d'aménagement introduit dans cette OAP serviront de cadre à l'aménagement futur.

L'OAP a été élaborée en tenant compte d'une programmation possible (selon les statuts de propriété carte de gauche ci-dessous). Le règlement écrit tient compte de la programmation de la desserte en réseaux publics (plan ci-dessous à droite).



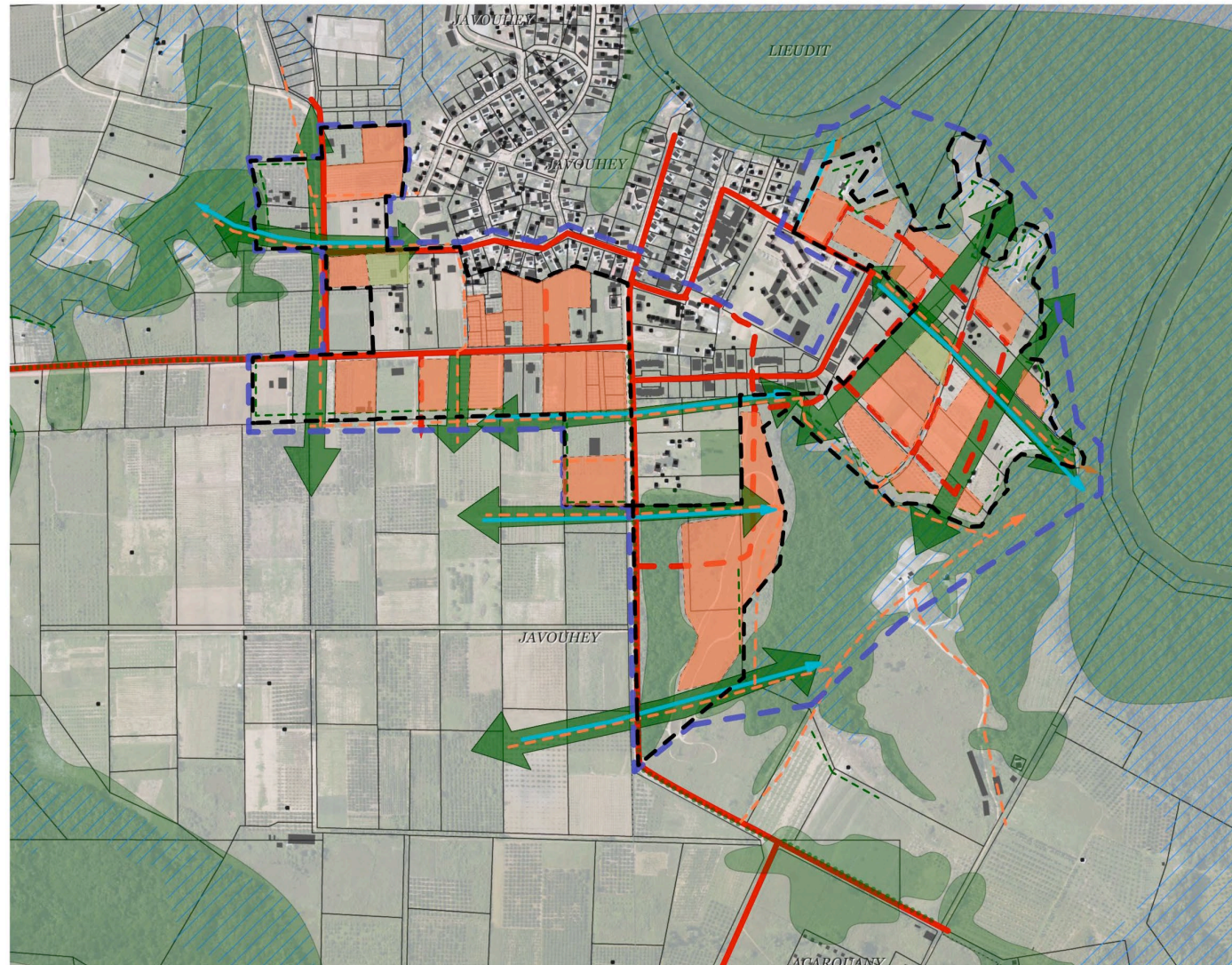


Schéma d'aménagement du secteur Javouhey

SURFACES

Périmètre OAP = 103,80 ha 

Zonage 1AU 

Espaces non bâtis, disponibles et constructibles = 21,70 ha

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Trame viaire : éviter les voies en impasse

-  Axes structurants existants
-  Axes structurants à créer
-  Voies secondaires à créer
-  Chemins de desserte (usage partagé)

Trame verte et bleue

-  Espaces boisés à préserver
-  Continuités naturelles
-  Arbres d'alignement
-  Interface urbain/nature
-  Noues (écoulement des eaux)

ORIENTATIONS DE PROGRAMMATION

-  Espaces dédiés à l'habitat
dont maison partagée pour jeunes
agriculteurs stagiaires
-  Espaces verts / espaces publics

DONNÉES À PRENDRE EN COMPTE

-  Risque inondation

Echelle : 1:8 000

1.5. SECTEUR COUACHI

Le secteur de Couachi, bien qu'éloigné du bourg, présente des habitations préexistantes assez nombreuses, mais diffuses. Au regard de la taille de ce quartier des micro-polarités autour d'espaces ou d'équipements publics sont à organiser.



Schéma d'aménagement du secteur Couachi

1.6. SECTEUR BASSIN MINE D'OR

Le caractère diffus et boisé de ce secteur, impose d'en conserver le caractère naturel. Un recul des constructions de 20 m par rapport à la voirie interne et 50 m par rapport au RD8, sont à respecter, permettant de conserver un espace tampon naturel entre la voie et les constructions.



SURFACES

Périmètre OAP = 64,24 ha

Zone 1AU

Espaces non bâtis, disponibles et constructibles = 20,7 ha

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Trame viaire

- Axes structurants existants
- - - Axes structurants à créer
- - - Voies secondaires à créer
- - - Chemins de desserte (usage partagé)

Trame verte et bleue

- Espaces boisés à préserver
- Continuités naturelles
- Arbres d'alignement
- - - Interface urbain/nature
- Recul des constructions

ORIENTATIONS DE PROGRAMMATION

- Espaces dédiés à l'habitat
- Espace vert

DONNÉES À PRENDRE EN COMPTE

- /// Risque inondation

Echelle : 1:7500



Schéma d'aménagement du secteur Bassin Mine d'Or

1.7. SECTEUR NORD RN 1

Le secteur 1AUXi est destiné à un projet de production de piles à hydrogène en utilisant l'énergie de source renouvelable. Il s'agit d'implanter un parc solaire sur les espaces figurant en gris sur le schéma ci-dessous. L'occupation des sols (parcs solaires, postes de transformation, stationnement) doit prendre en compte les continuités écologiques et maintenir la coupure verte centrale. L'implantation des parcs photovoltaïques doit rester dans les emprises définies dans l'OAP, sur les parties supérieures pour préserver les vallons porteurs d'enjeux de biodiversité majeurs. Les prescriptions de l'OAP sont complétées par des règles contenues dans le règlement écrit du PLU.

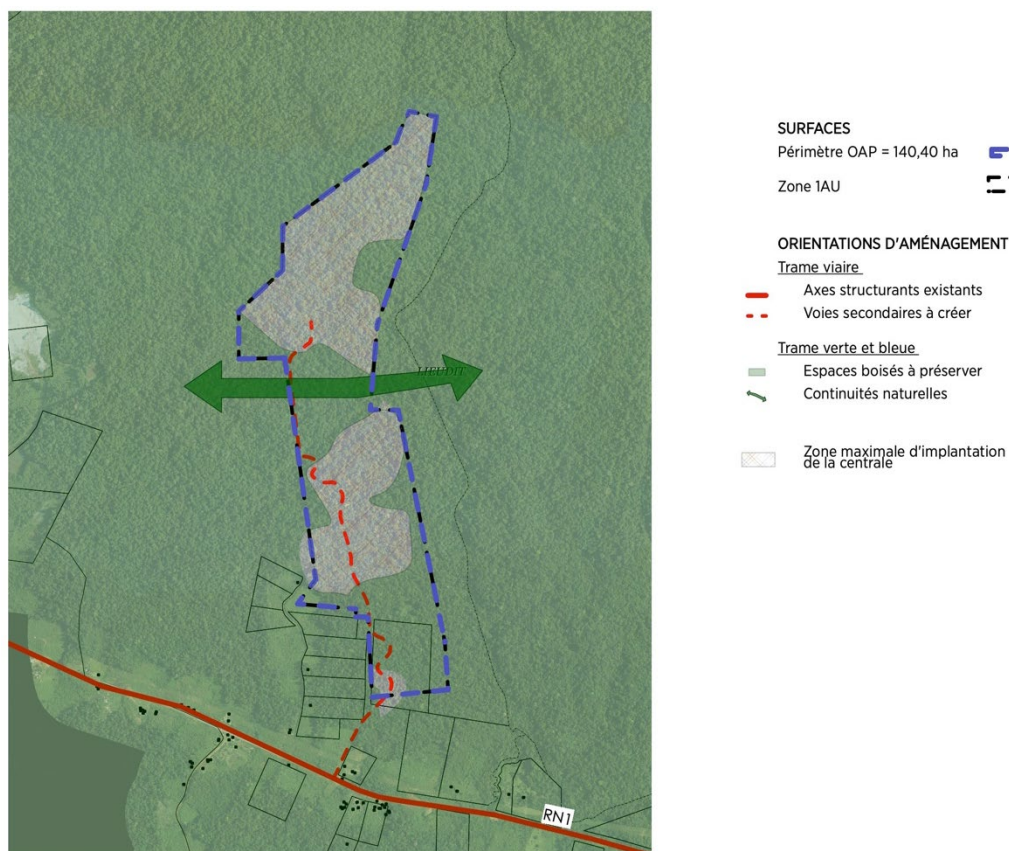
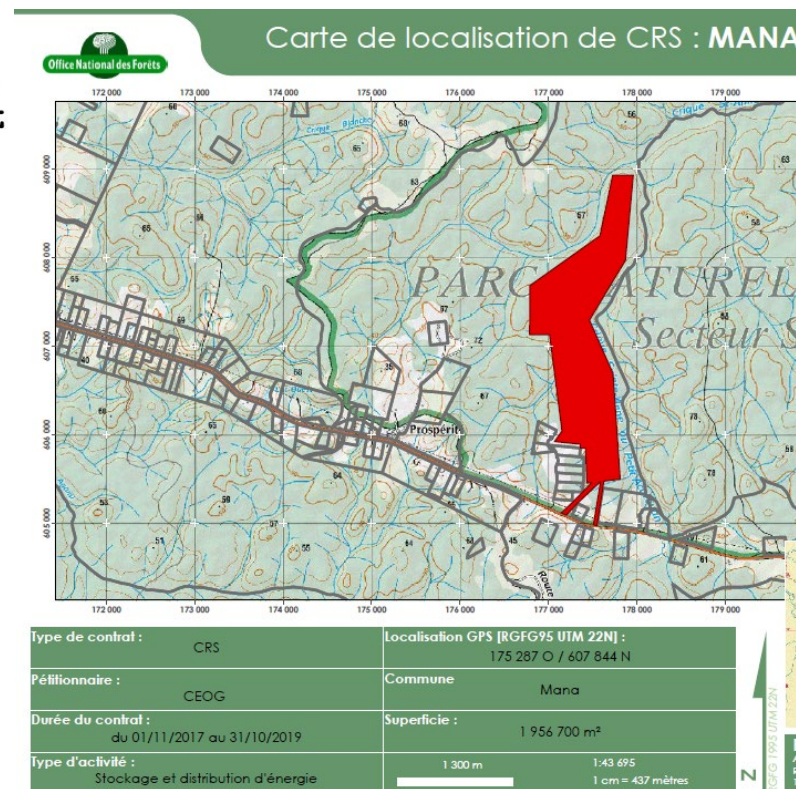


Schéma d'aménagement du secteur RN1



1.8. SECTEUR DEGRAD CANARD

Le périmètre concerné par le projet classé en zone 1AUd est constitué de 2 parcelles privées AS 76 (5,04 ha) et AS 77 (3,1 ha).

Le site dispose d'un accès direct à la RD8. Une piste cyclable de 2 m de large, aménagée par la CTG, longe la RD8.

Le paysage environnant est caractérisé par des plantations sur une partie de la parcelle AS 77 en bordure de la RD8.



La RD 8 et la voie cyclable



Les plantations existantes



Un accès direct sur la RD8

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) proposée est telle que décrite ci-après.

Le périmètre dédié à la zone 1AUd a été réduit pour éviter les secteurs à enjeux écologiques identifiés en « forêt » sur la carte ci-dessous et qui sont classés en zone N stricte au PLU.

-L'espace « forêt » sur la parcelle AS77 classé en zone N correspond à une emprise de : 5851 m².

-L'espace « forêt » sur la parcelle AS76 classé en zone N correspond à une emprise de : 1,1 ha.

Il s'agit de zones à enjeux écologiques qui sont évitées dans le cadre du projet d'aménagement.



OAP de Degrad-Canard

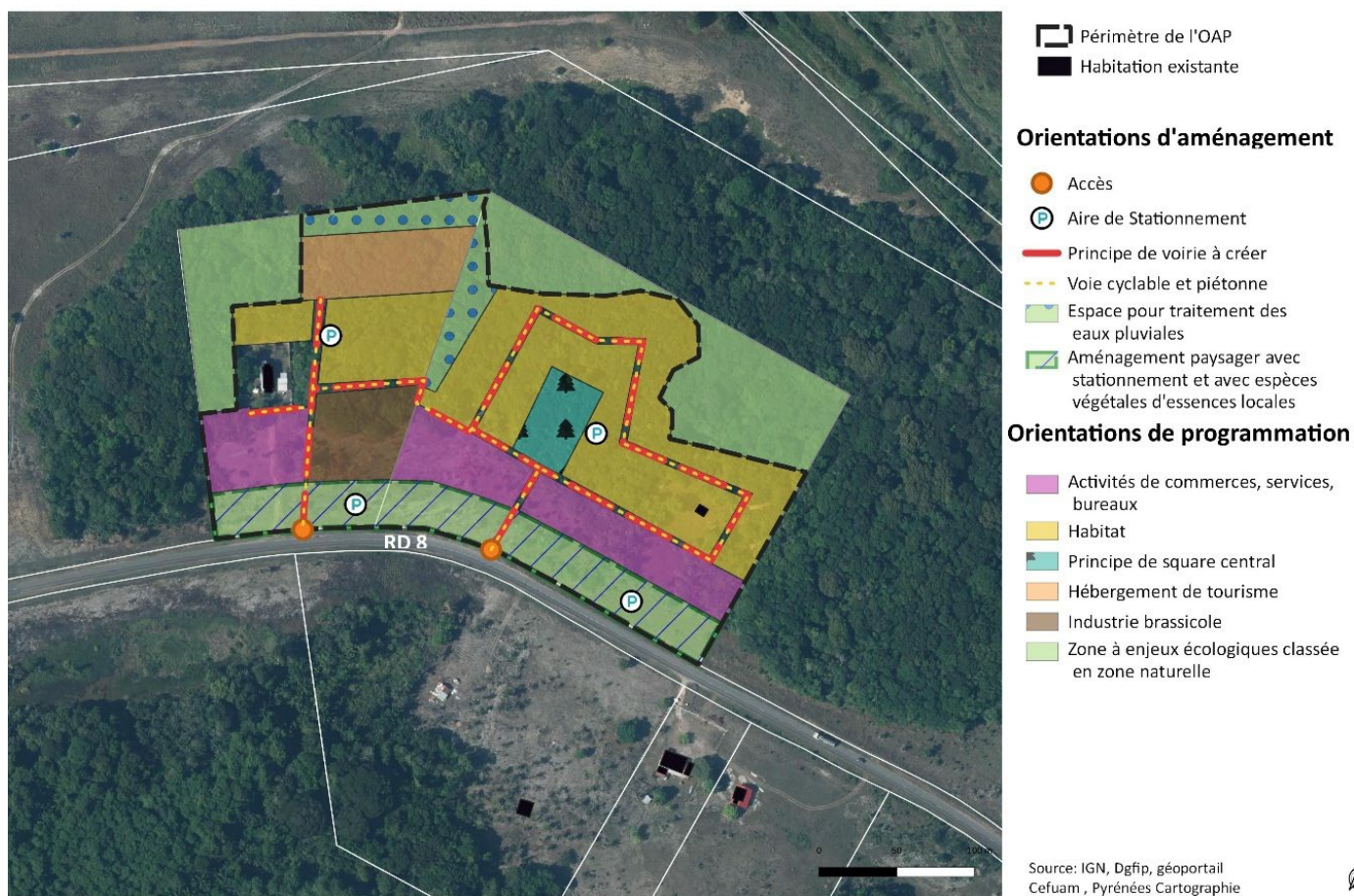


Schéma d'aménagement du secteur DEGRAD CANARD

Les principes de l'OAP qui figurent sur le schéma d'aménagement ci-dessus sont donnés à titre indicatif. Les permis d'aménagement devront néanmoins respecter les principes suivants :

- **Les accès** : 2 accès sont prévus en bordure de la RD8. Ils figurent sur le plan ci-dessus. Ils seront réalisés selon les impératifs techniques fixés par le gestionnaire de la voirie, la CTG.
- **La desserte interne** : un maillage de voies de desserte secondaire est envisagé pour desservir les différentes opérations, il s'agit de principes de tracés. Les voies doivent être reliées entre elles assurant ainsi une connexion entre les 2 parcelles. Des voies cyclables et piétonnes seront impérativement intégrées dans la trame viaire proposée. Une voie d'accès pourra être envisagée dans la partie nord de la bande paysagère pour relier les espaces dédiés aux activités économiques. Le traitement de cette voie d'accès devra tenir compte du volet paysager et des plans-façade envisagés dans les permis d'aménager.
- **Le stationnement** : il est prévu aux abords des accès dans la bande paysagère de 30 m de profondeur limitrophe de la RD8 ainsi qu'à proximité des opérations de logements. Les règles de stationnement figurent dans le règlement littéral.
- **Les espaces dédiés aux activités** sont de 3 types : commerces et bureaux, ateliers, industrie brassicole.
- **Un espace public de type « square »** est prévu sur la parcelle AS76, il s'agit d'un espace de convivialité à proximité de la zone d'habitat.
- **Le traitement des espaces verts** : les espèces invasives sont interdites. L'utilisation des espèces d'essence locale est obligatoire.

- **Le traitement des abords de la RD8**

Dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, un traitement qualitatif est imposé en bordure de l'axe routier d'entrée de ville de Mana.

Un espace paysager inconstructible est imposé dans une bande de 30 m comme cela est indiqué dans le schéma d'aménagement page 24.

- **La programmation**

Il s'agit d'une programmation mixte comprenant des constructions à usage d'habitation, de commerces, services, ateliers sous forme de pépinière d'entreprises, d'une activité industrielle liée à l'industrie brassicole.

- **Les constructions à usage d'habitations** devront respecter les caractéristiques définies dans les OAP de Mana, notamment en termes de densité et de formes urbaines.

En termes de densité, le secteur Degrad Canard s'apparente à l'OAP RD 22 dans laquelle la densité prévue est fixée à environ 20 logements par hectare.

Dans le cas des maisons de ville, la surface minimale des lots sera de l'ordre de 400 m² permettant aux habitants d'avoir un jardin d'agrément privatif. Des logements de type collectif de faible hauteur seront intégrés à l'opération.

Des écolodges à vocation touristique viendront compléter l'offre en logements, sur la parcelle AS 77.

- **Les espaces dédiés aux activités économiques sont répartis de la façon suivante :**

Parcelle AS 77 :

-Pépinière et/ou Espace coworking (ateliers partagés / bureaux / expo vente / commerces et galeries d'exposition pour les artistes) sur une emprise d'environ 3200 m2 (incluant les accès et les stationnements).

-Locaux et installations liés à l'industrie brassicole sur une emprise de 3500 m2 et 1500 m2 environ d'espaces paysagers extérieurs.

Parcelle AS 76 :

-Commerces et bureaux : la surface de plancher sera de 2100 m2.

La qualité environnementale choisie pour les constructions de la parcelle AS 77 :

-Toitures solaires et imperméabilisation de sols : construction sur pilotis, pas ou peu d'imperméabilisation.

-Les bardages utilisés seront en bois de Guyane.

-Les bâtiments seront ventilés selon les principes bioclimatiques, la climatisation artificielle sera limitée au maximum.

-Les espèces plantées seront endémiques et/ou inspirées des jardins créoles (awara, açai, comou, parépou, bananiers goyavier, papayer, avocatiers, agaves, ananas, plantes médicinales...).

Des dispositions règlementaires complémentaires aux principes décrits dans ce chapitre s'imposent au secteur Degrad Canard. Elles figurent dans le règlement écrit de la zone 1Aud du PLU (pièce 3.2). Il conviendra de s'y reporter pour toutes les demandes d'autorisation du droit des sols.

2. LES OAP THEMATIQUES

2.1. CENTRE-BOURG : UNE REVITALISATION QUI S'IMPOSE

2.1.1. Renouveau urbain et requalification urbaine

Le centre-bourg de Mana fait l'objet depuis de nombreuses années d'analyses, repérages, comptages, de son cadre bâti qui peu à peu est frappé de péril et d'insalubrité.

La révision du PLU est l'opportunité d'inscrire la revitalisation du cœur historique de Mana comme élément d'une dynamique urbaine renouvelée.

Le projet d'AVAP en cours ainsi que l'étude foncière de l'EPFAG participent à ce nouveau processus de revitalisation. Ci-dessous le plan de repérage des bâtiments d'intérêt patrimonial ainsi que les parcelles prospectées par l'EPFAG.

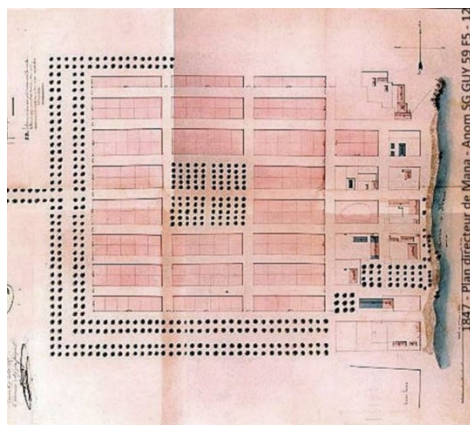
Les bâtiments destinés à être démolis, et les périmètres de projet, ne font pas partie des bâtiments d'intérêt patrimonial majeur.



2.1.2 Les tracés : permanence historique

On retiendra comme fil conducteur du futur grand chantier de revitalisation urbaine du centre-bourg, la permanence des tracés anciens qui ont participé à l'organisation spatiale de ce secteur.

Les visuels indiqués ci-dessous sont donnés à titre indicatif. On notera que les périmètres de projet sont institués sur des espaces non parcellisés à l'origine.



1847



1976



1821

LE CENTRE-BOURG DE MANA – ZONE UA / PLU



2021



 Opérations d'aménagement avec périmètres de projet cf article L151-41 5° alinéa du code de l'urbanisme ou L 332.11.3 PUP (Projet urbain partenarial)

 Bâtiments en ruine à démolir

 Bâtiments occupés à démolir

▲ Aires de stationnement à créer

 Espaces verts à protéger

● Espaces plantés à conserver

 Aire de jeux à qualifier

 Place publique à requalifier ou à créer

→ Emplacement réservé pour voie piétonne

↔ Bords de Mana à requalifier en voie piétonne

—●—●—●— Axe majeur à requalifier

—●—●—●— Axe majeur à requalifier avec linéaires commerciaux en rdc

- - - - - Enjeux visuels: Traitement des façades bâties

- - - - - Enjeux visuels: Ouverture sur le fleuve et paysages ouverts

— — — — — Voies cyclables matérialisées

 Périmètre OAP



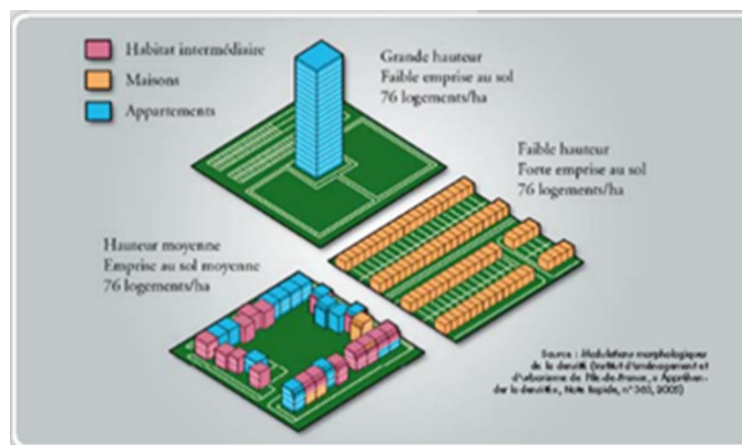
PRODUCTION DE LOGEMENTS DANS LES PARCELLES IDENTIFIEES

- Densification et dents creuses, selon les repérages effectués : 40 logements (12 000 m²) de type parcelle-jardins.
- Pour les parcelles intégrées dans les périmètres d'attente de projet et qui n'étaient pas organisées à l'origine selon un découpage parcellaire de 300 m², l'organisation spatiale fera l'objet d'un schéma d'aménagement d'ensemble : ilots 43, 45, 46 et autres parcelles (18). La servitude instituée, pour mener à son terme un projet global d'aménagement, a une durée maximale de 5 ans, conformément au code de l'urbanisme (L151-41).



Exemple d'organisation du cadre bâti et des espaces-jardins donné à titre indicatif

Schémas indicatifs non opposables



Réflexion sur les densités et les formes urbaines : emprise, implantation, règle de hauteur

Démolition N° parcelle	Ruines	Bâti occupé
274	X	
386	X	
398	X	
395		X
290	<i>vide</i>	
436	X	
202		X
172	X	
108		X
79		X
142	X	
472		X
111		X
124	X	
139		X
155		X
165		X

Démolition N° parcelle	Ruines	Bâti occupé
169		X
82		X
81		X
225		X
222	X	
215	X	
217	X	
221	X	
227		X
228		X
235	X	
252	X	
265		X
267	X	
301		X



2.1.2. Requalifier l'entrée de ville Sud du bourg de Mana



- >Front urbain à créer
- >Point de vue à préserver
- >Coupures vertes à préserver
- >Limite naturelle à préserver en frange forestière dense

Entrée de Mana existante - RD9



Simulation d'aménagement

2.1.3. Rendre lisible la structuration urbaine du bourg et de ses abords



- > Hiérarchisation des voies
- > Aménagements des voies principales (plantations et aménagement de trottoirs)
- > Alignement d'arbres à créer le long des voies principales de circulation
- > Maillage de liaisons piétons et cycles (Modes doux)
- > Espaces publics plantés ombragés à préserver et conforter

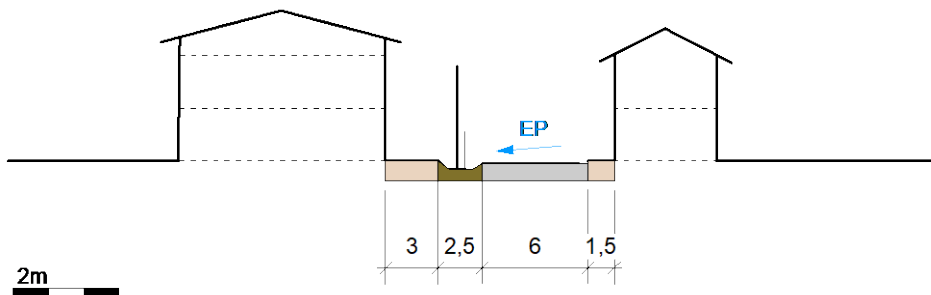
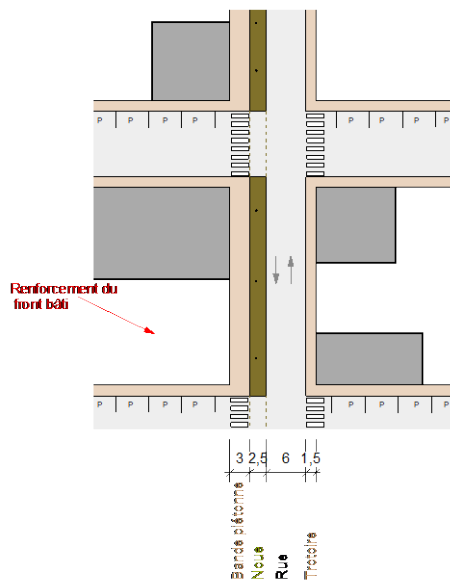


Une structuration et une hiérarchie des voies à retrouver, à rendre lisible

Simulation d'aménagement de la rue Berville Gazet

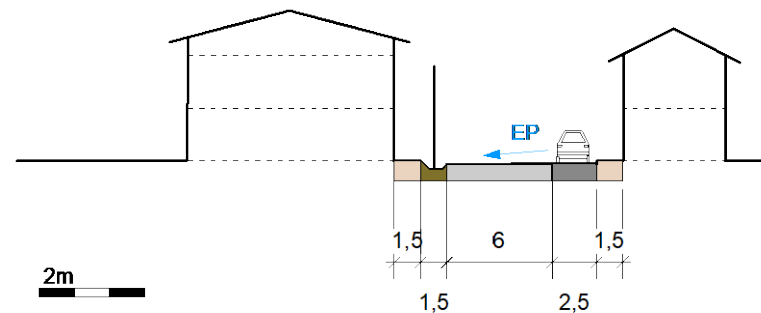
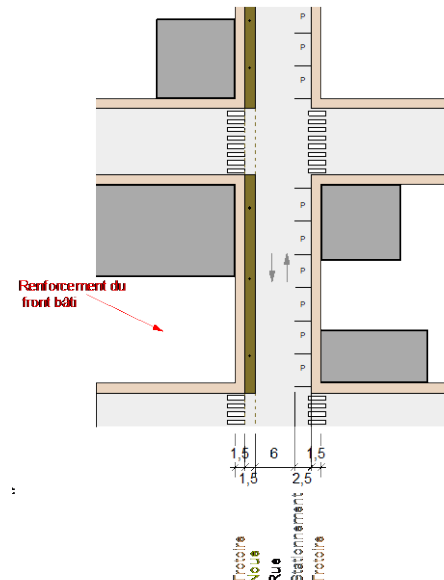
DEUX SIMULATIONS D'AMENAGEMENT DE VOIRIE

La rue est aménagée en avenue plantée avec un large trottoir d'un côté et une bande plantée servant de noue pour la récupération des eaux pluviales. De l'autre côté un trottoir permet de structurer la rue et de proposer un cheminement piéton sécurisé.



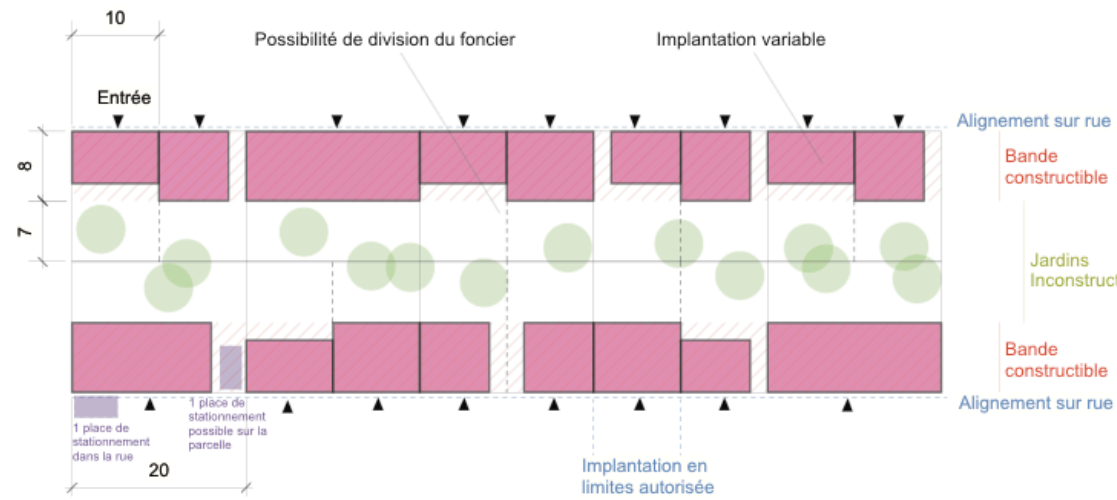
La noue permet à la fois une meilleure gestion des eaux de pluie mais aussi de protéger les cheminements piétons de la circulation

La rue est aménagée en avenue plantée avec des espaces de stationnement en longitudinal sur un côté et une bande végétalisée de l'autre côté. L'objectif est de définir les espaces dédiés à chaque usage afin de sécuriser les cheminements piétons.

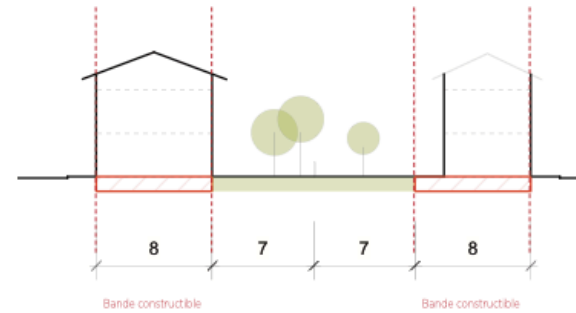


Les stationnements sont nécessaires sur ces avenues commerçantes, leur impact sur l'espace public est non négligeable

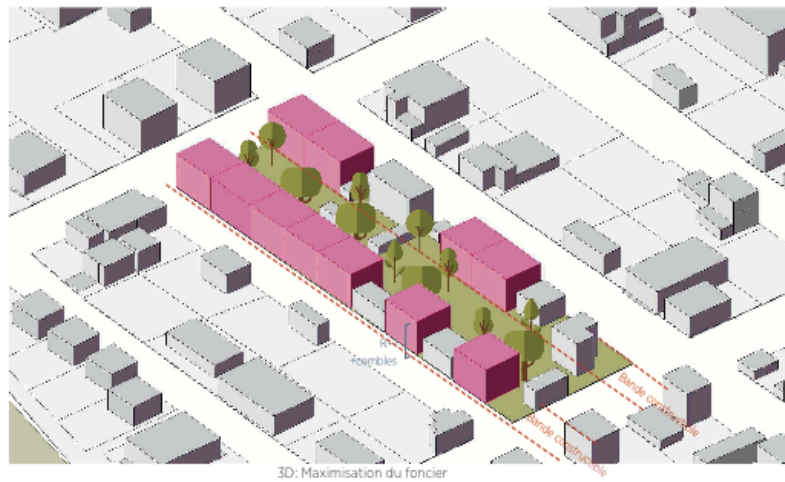
EXEMPLE DE DENSIFICATION D'UN ILOT



Principe



Coupe



2.1.4. Retrouver le lien avec le fleuve de la Mana



- > Renouer avec le fleuve, restauration des accès existants
- > Valorisation des berges de la Mana
- > Alignement d'arbres à restaurer / à créer sur les berges
- > Promenade piétonne le long de la Mana
- > Mise en valeur des espaces publics en lien avec les berges de la Mana





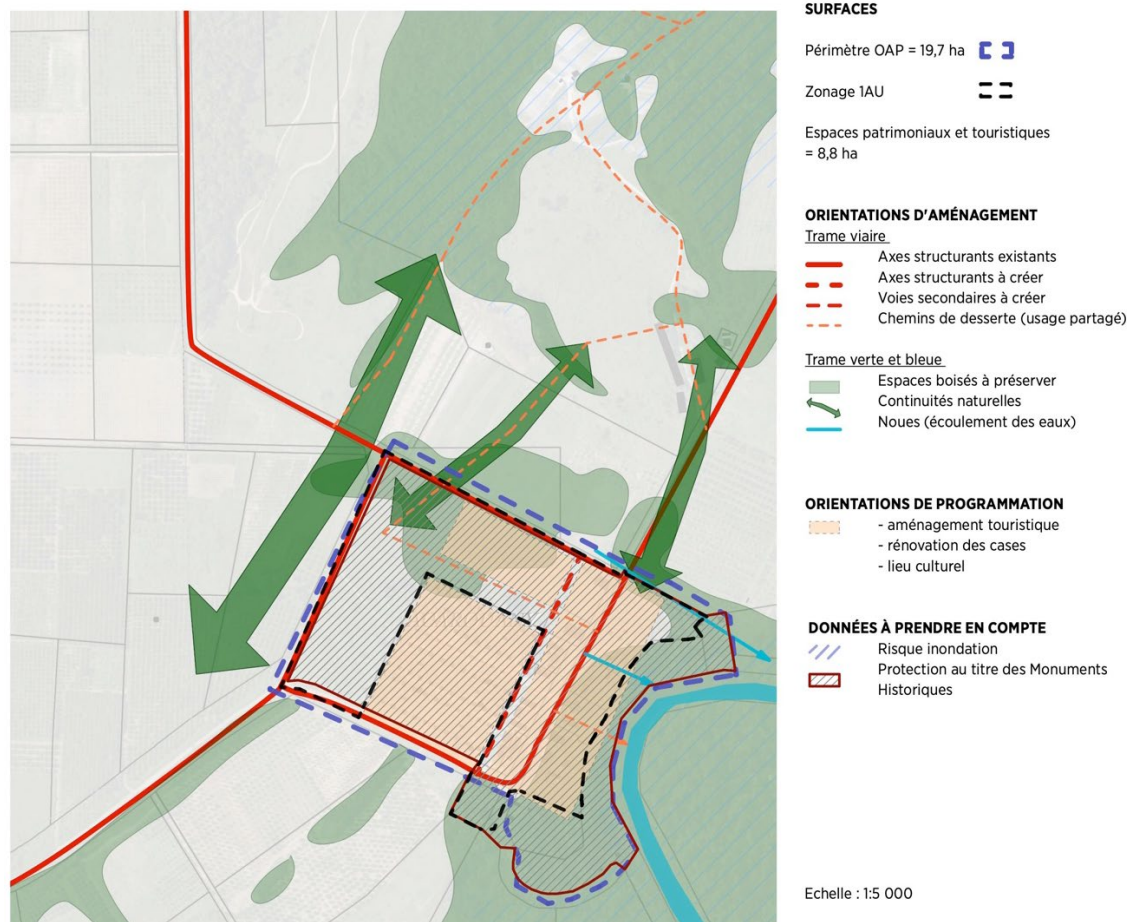
Quai = Espace piéton pouvant accueillir diverses activités de loisirs et récréatives en lien ou non avec le fleuve

Exemples de simulation d'aménagement des bords de la Mana



Prolongement des quais en promenade le long du fleuve dans une ambiance plus naturelle vers Bati Masso, et aménagement de petites plages pour l'accès à l'eau

2.2. ACAROUANY : UN SITE HISTORIQUE ET PATRIMONIAL D'EXCEPTION, AU CARACTERE ISOLE



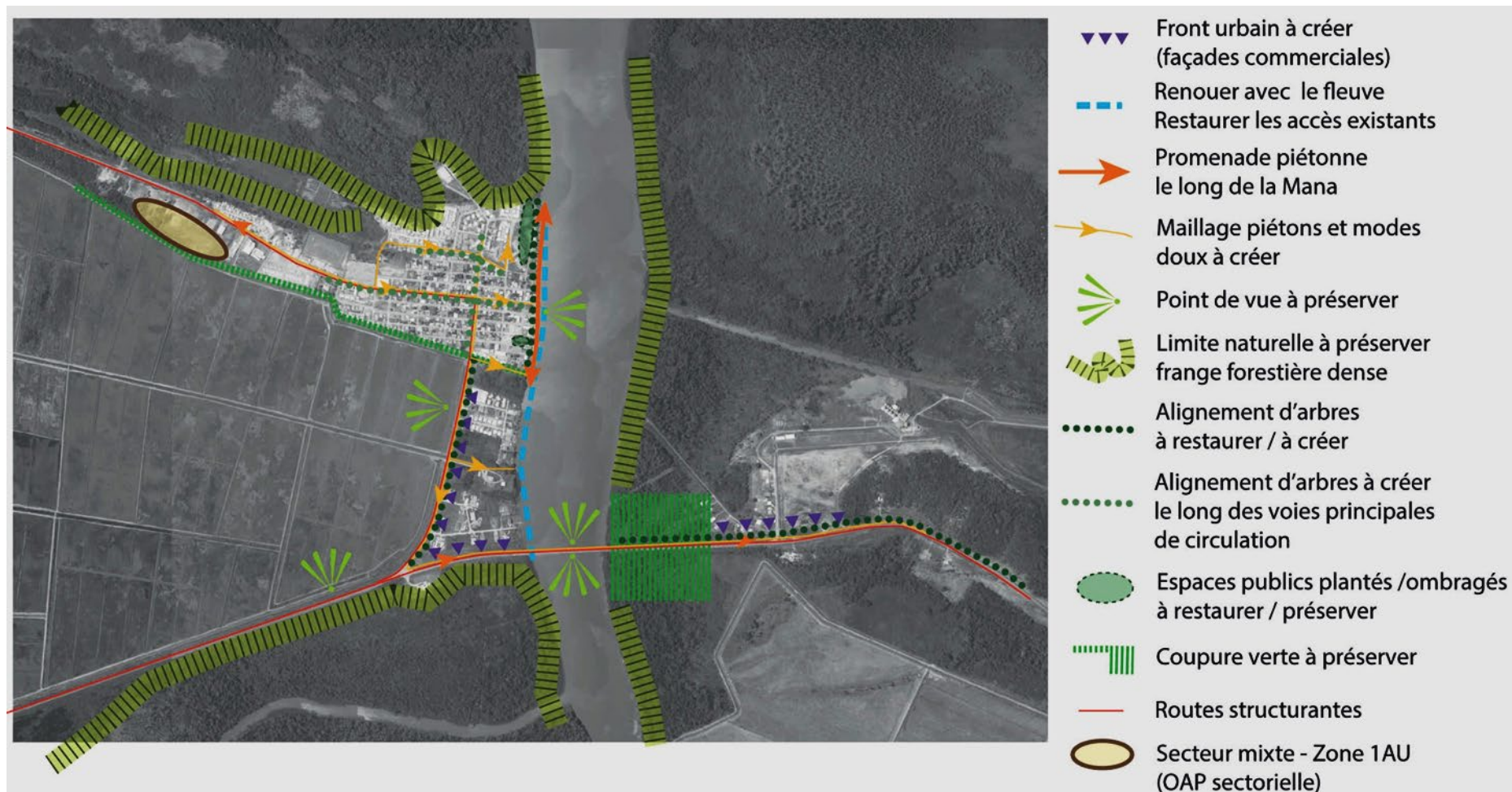
Une programmation autour des activités dédiées au tourisme, des activités religieuses, des espaces récréatifs explique son classement en 1AUxTCP dans le PLU.

Objectif : Préserver le caractère isolé du site de l'Acarouany (l'ancienne léproserie était isolée dans la forêt, le site est maintenant isolé par des champs et s'appuie sur la crique).

Préserver de toute construction aux abords immédiats (à définir en fonction des vues sur /depuis l'ancienne léproserie).

Schéma de principe du secteur patrimonial de L'Acarouany

2.3. RENDRE LISIBLE LE PAYSAGE



Certains espaces naturels sont couverts par des ZNIEFF. Une attention particulière devra être portée sur leurs aménagements, notamment au regard des espèces identifiées dans les ZNIEFF et au maintien de leurs habitats : rester sur des interventions légères.

