

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'OUEST GUYANAIS



Etude stratégique de développement touristique de la Basse Mana



Actualisation Mai 2016
(Suite à l'étude de 2011)



ETUDES ET ACCOMPAGNEMENT DE PROJET POUR LE TOURISME, LES HEBERGEMENTS, LES LOISIRS
MLV Conseil - 11 Rue Tronchet - 75008 PARIS - www.mlv-conseil.com - Tél : 01 42 65 05 33

Sommaire

| | |
|--|----|
| <i>Préambule : Le contexte de la mission d'actualisation</i> | 3 |
| <i>1. Rappels de la stratégie validée</i> | 4 |
| | |
| 2. Les fiches - actions | |
| <i>1. Création d'un pôle de loisirs et d'hébergement sur le site de Bâti Masô en bord de la MANA</i> | 7 |
| <i>2. Création d'une boutique d'artisanat et de produits locaux à MANA</i> | 34 |
| <i>3. Circuits pédestres au départ de MANA et d'AWALA-YALIMAPO</i> | 44 |
| <i>4. Aménagement des sites de nature et ornithologiques MANA et d'AWALA-YALIMAPO</i> | 52 |
| | |
| Synthèse : Tableau récapitulatif du programme d'actions | 63 |

Préambule : Le contexte de la mission initiale et l'actualisation demandée

En 2010, la Communauté de Communes de l'Ouest Guyanais (CCOG) a souhaité disposer d'un plan d'actions touristiques à l'échelle d'un micro-territoire : la Basse MANA. Ce territoire de la Basse MANA est défini par les limites Ouest du PNR.

Le travail de définition de ce plan d'actions a été confié au cabinet MLV Conseil. **Le projet a été validé par les élus en Juin 2011.**

Pour passer en phase de mise en œuvre, les élus ont souhaité **disposer d'une actualisation** permettant :

- de s'intégrer dans les nouveaux cadres stratégiques et financiers prévus pour la période 2015/2020 (Schéma Régional de développement touristique, Programme Opérationnel européen, Contrat de Plan Etat/Région). **L'actualisation intègre les données du schéma régional de développement du tourisme et des loisirs (novembre 2013).**
- de prendre en compte les volontés des municipalités.
- d'actualiser le programme au regard des nouveaux équipements et réalisations mis en œuvre depuis l'étude de 2011. A ce titre l'actualisation s'est faite en partant sur les réalités locales et des volontés exprimées par les acteurs du terrain rencontrés au cours de cette actualisation.

Le rapport présenté ci-après réajuste entièrement les fiches actions au regard des attentes des élus.

Nota : la mission confiée à MLV Conseil est une étude de définition/faisabilité. Elle se situe en amont d'une mission de maîtrise d'œuvre.

Pour l'actualisation de ce programme nous avons rencontré :

- Les élus de la CCOG : réunion de la commissions économique + réunion de travail avec les élus d'Awal-Yalimapo + réunion avec la Présidente de la commission économique
- Les techniciens de la CCOG, des communes de MANA et Awala-Yalimapo en charge de ce dossier
- Le Comité du Tourisme,
- Le Pôle des Affaires Européennes,
- La Préfecture de Guyane,
- La cellule LEADER
- La réserve naturelle LAMANA
- Le CARMA
- Le club de canoë kayak,
- Les agro-transformateurs
- La régie de territoire.

Préalablement à la présentation de ces fiches-actions nous rappelons les attendus du programme et les objectifs en terme de publics cibles et de clientèles.

Ces objectifs stratégiques ont été validés en 2011 et réaffirmés en 2015 (réunion de travail avec la Commission économique le 15 Février 2016).

1. Rappels : Les attendus du projet et la stratégie validée par les élus

1.1. Les attendus du programme d'actions

L'objectif est avant tout économique avec l'implication attendue des opérateurs locaux et création d'emplois sur site.

1.2. Le diagnostic touristique

Constat est fait d'un territoire, la Basse MANA qui dispose d'un potentiel touristique important lié aux **spécificités nature et culture** avec des véritables points d'appui :

- la capacité d'être une offre alternative à la seule découverte de la forêt Guyanaise,
- la disponibilité de paysages et milieux naturels ouverts facilement accessibles pour les clientèles familles,
- une richesse culturelle qui se traduit par une diversité des productions agricoles et la présence d'élevage, la diversité des traditions culinaires, la production artisanale et artistique.

Parallèlement, constat est également fait d'une offre touristique disponible aujourd'hui très limitée. Les besoins essentiels des clientèles touristiques (se restaurer, s'héberger) sont mal assurés. Les hébergements sont limités et souvent non disponibles lors des événements (observation des tortues marines, événementiels...). L'offre de loisirs est quasi inexistante. La valorisation culturelle en est à ses débuts.

A ce jour, les flux touristiques sont générés par : les tortues, le marché de Javouhey, les événementiels identitaires (en développement).

Le diagnostic touristique met en avant la complémentarité de ce territoire : forte complémentarité entre Mana et Awala-Yalimapo et plus largement avec Saint-Laurent du Maroni.

Notre diagnostic identifie des acteurs locaux volontaires et motivés pour développer une activité touristique avec une réelle difficulté à passer à la phase opérationnelle. C'est bien tout le rôle de ce programme d'actions qui vise à appuyer le développement des initiatives locales.

1.3. Les clientèles cibles

En préambule, il importe de rappeler la réalité de l'activité touristique en Guyane avec un marché restreint des clientèles touristiques en pur séjour d'agrément, un tourisme d'affaire et affinitaire prédominant mais qui s'exerce avant tout sur l'est Guyanais.

Notre analyse intègre les données issues du schéma régional (rapport 2013) : 83 000 visiteurs dont 37 000 en affaires/études/stages et 33 000 en affinitaire/13 000 en agrément.

Au regard de ces éléments de cadrage et de la réalité touristique du territoire nous identifions comme clientèles cibles pour la Basse MANA :

Prioritairement :

Le marché des touristes et personnes déjà motivées par la Guyane, pour développer leurs séjours « ouest guyanais » :

Les clientèles touristiques affinitaires (visites du fait de parents et amis sur place) et d'affaires venant en séjour en Guyane

Les habitants locaux de Cayenne, Saint Laurent du Maroni et Kourou susceptibles d'accompagner leurs parents et amis ou faisant eux-mêmes une visite et séjour dans l'ouest. Parmi ces populations le marché des fonctionnaires venus de métropole est important et ne devrait pas baisser dans l'immédiat du fait de l'accroissement démographique.

Les clientèles antillaises déjà acquises à la Guyane et en découverte des facteurs identitaires de la Basse MANA : tortues, artisanat, baignade ...

Secondairement :

Les clientèles touristiques venues du Suriname ou allant au Suriname, des clientèles brésiliennes.
D'une manière générale les séjours à forfait combinés Guyane Suriname pour lesquels la Basse MANA est un point central.

1.4. Le positionnement retenu

Ce positionnement stratégique retenu pour la Basse MANA s'exprime ainsi :

Un lieu unique en Guyane qui offre une autre nature, une culture et un artisanat original

Une complémentarité entre nature et culture

Une complémentarité entre les 3 pôles Mana, Awala-Yalimapo et Saint-Laurent du Maroni

1.5. Les objectifs stratégiques

Une destination de courts séjours et week-ends pour les touristes et les résidents locaux

Capter pour une nuitée ou plus les flux venus ou allant au Suriname

Faire de la Basse MANA un lieu unique reconnu dans l'offre touristique Guyanaise

En terme d'enjeux, il s'agit de générer des consommations sur place et ainsi de créer des activités et des emplois.
Au regard de l'existant et des potentiels en terme de marché, l'offre est à structurer et de nouveaux services sont à créer.
L'objectif est bien de développer à partir de l'existant.

- L'action de la collectivité est volontairement forte en terme d'investissements avec des gestions déléguées aux opérateurs locaux.

Concernant la maîtrise d'ouvrage du programme d'action :

Pour chaque action, deux options sont envisageables :

- *L'action est considérée comme présentant un intérêt économique à l'échelle de la Communauté.* Dans ce cas, la CCOG assure la maîtrise d'ouvrage. Ceci est possible au regard de ses statuts (arrêté du 12 décembre 2011) et du fait que la CCOG exerce la compétence touristique (au titre de la compétence économique). *« Entre dans l'intérêt communautaire la mise en œuvre de projets ou d'actions qui présentent un intérêt économique à l'échelle de la communauté : étude, programmation, construction et gestion de tout immobilier industriel, tertiaire, agricole, artisanal et touristique favorisant l'installation des entreprises, la création d'emploi en accord avec la réglementation en vigueur »* (extraits).

- *L'action n'est pas considérée comme d'un intérêt économique à l'échelle de la Communauté.* Dans ce cas, la commune concernée par l'infrastructure assure la maîtrise d'ouvrage.

*Le rapport présenté ci-après détaille le programme réactualisé pour chacune de ces actions.
Les éléments techniques présentés permettent à la collectivité de définir des cahiers des charges support de consultation de l'équipe de maîtrise d'œuvre.*

ACTION 1 :

Création d'un pôle de loisirs et d'hébergement sur le site de Bâti Masô au bord de la MANA

I. Présentation générale de l'opération

1.1. Le contexte

Le projet s'inscrit dans le cadre du schéma de développement touristique de la Basse MANA.

L'enjeu est de combler le déficit d'offre touristique et de loisirs identifié et de générer des emplois sur place.

L'action vise à valoriser le site « Bâti Masô » qui dispose d'une implantation stratégique en bord de Fleuve et en proximité immédiate du centre ville de MANA. Il s'agit d'y installer les services touristiques à ce jour manquants.

Au regard de la stratégie définie, les clientèles cibles sont d'une part, les clientèles touristiques affinitaires et d'affaires venant en séjour en Guyane et d'autre part les habitants de Cayenne et Kourou et les résidents de courte durée (fonctionnaires de la métropole). Une fréquentation sur temps de courts séjours et week-ends.

Par ailleurs la clientèle des groupes de jeunes (sur temps scolaires et hors temps scolaires) sera également ciblée (en cohérence avec la priorité affichée au titre des Contrats de Projets Etat/Région 2007-2013 d'un développement des hébergements adaptés pour l'accueil des scolaires).

Le projet est ambitieux et au-delà du développement de nouvelles activités touristiques, il doit permettre à Mana d'aller vers une reconquête des bords du Fleuve.

Il s'agit de donner à ce site de « Bâti Masô » une fonction touristique et lui permettre de participer à l'amélioration de l'attractivité touristique de la Basse MANA.

Dans cette perspective, les aménagements à réaliser sont qualitatifs servant à l'image et à la notoriété touristique de MANA, de la Basse MANA et plus largement du territoire de l'Ouest Guyanais.

1.2. Les éléments de l'opération

Le projet de valorisation de « Bâti Masô » est articulé autour de trois pôles :

- Une halte nautique intégrant un point de convivialité/petite restauration

Il s'agit de structurer une offre de loisirs sur la voie d'eau au départ de Mana.

L'objectif est d'offrir les prestations suivantes :

Des sorties accompagnées (les marées ne permettent pas à des publics de partir librement),

Des sorties en pirogue (coque alu) sur le fleuve vers Awala, vers la crique d'Acarouany en direction de Javouhey,

Des sorties en canoë-kayak en direction de la Réserve Naturelle (Caïman Mouri),

D'autres types de sorties pourront être proposées par les prestataires accompagnateurs.

La halte nautique intègre une petite offre de restauration qui vient compléter l'offre en place à MANA et répondre aux besoins actuellement non couverts notamment sur les temps de loisirs (week-ends, soirée...) : petit snack, salade fraîcheur, grillades, glace ...

Le recours à des produits locaux (viande, poissons, légumes, fruits...) sera privilégié (cette contrainte devra figurer dans le cahier des charges d'exploitation).

- Un hébergement de groupe

L'enjeu est d'augmenter la capacité d'accueil touristique de la Basse Mana et plus largement du territoire de l'Ouest Guyanais.

Il s'agit de mettre en marché des hébergements positionnés sur une offre « moyenne gamme » répondant aux attentes des clientèles en week-ends et courts séjours ainsi qu'aux clientèles groupes (groupes de jeunes sur temps scolaire et hors temps scolaire).

L'offre proposée est volontairement simple et à un coût modéré.

Les clientèles cibles sont :

- les familles en courts séjours et week-ends, notamment pour l'observation de la nature : ponte de tortues de mars à juillet, observations ornithologiques.. mais aussi lors des manifestations/événementiels développés sur Mana et Awala

- les personnes venues à MANA dans le cadre des activités de retraite spirituelle proposées par la Congrégation Anne Marie Javouhey (Nota : actuellement l'offre disponible au sein de la Congrégation - 7 chambres simples de 2 personnes - n'est pas suffisante quantitativement).

Les besoins identifiés sont à minima de 12 personnes sur 2 jours chaque week-end de l'année.

- les groupes scolaires : classes de découverte, classes d'environnement, classes culturelles. Il n'existe pas de structure d'hébergements développée en direction de ces publics (constat établi par le CPER). Le gîte communal est parfois utilisé à cet effet.

- Une esplanade de loisirs ouverte à tous et orientée vers le Fleuve

L'objectif est d'aménager un espace agréable pour se détendre au bord de l'eau Mana.

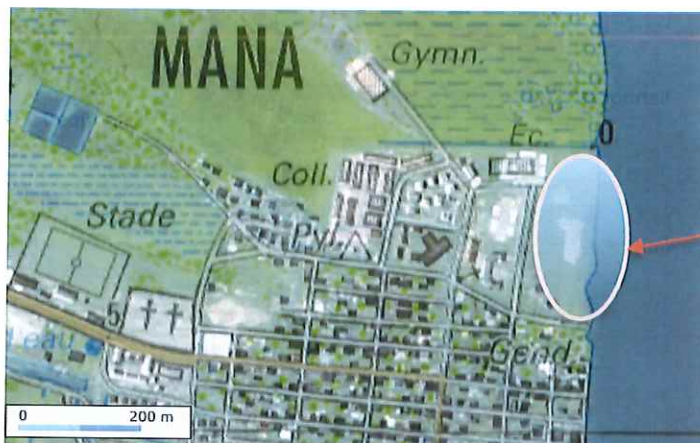
L'espace doit être ouvert accessible à tous.

L'aménagement est volontairement léger et simple avec un espace dédié aux Grands jeux (beach volley, beach soccer ...)

Une plage sera aménagée en bordure de MANA (baignade non surveillée).

II. Description du site support de l'opération

2.1. Le site d'implantation



Le site de Bâti Masô se situe en bordure de Fleuve MANA avec à l'arrière le complexe scolaire et le pôle enfance-jeunesse.

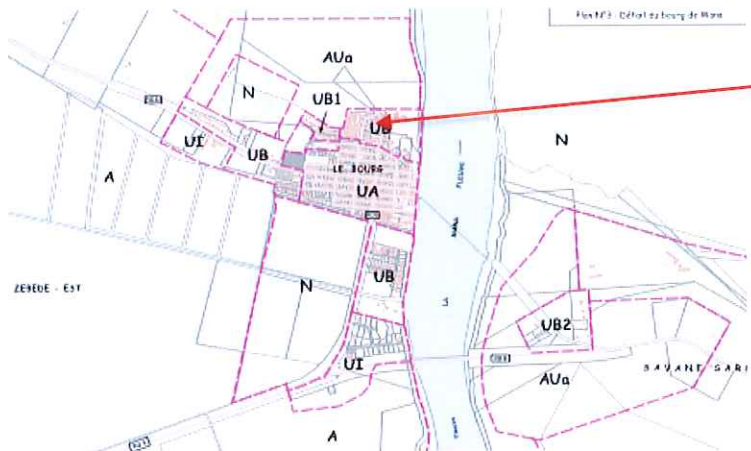
Ce site est propriété de la commune de MANA.

2.2. Les contraintes liées au site



Le site représente une superficie d'environ 2 ha.

Le terrain est plat. Il se situe entre le complexe scolaire et le Fleuve MANA.



Au PLU, il est classé **en Zone UB** sans restriction particulière

Le site est en-dehors du nouveau périmètre Monument Historique du centre ville de MANA.

Il **pourrait être inscrit dans le périmètre de l'AVAP** (aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine) en cours de définition.

Un lever topo de la zone est disponible.

Au PPRI, le site est classé en zone bleue foncée : c'est une zone largement exposée au risque d'inondation (les hauteurs d'eau pour une crue de référence sont considérées supérieures à 1 m). Les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve de la **réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble** au sens de l'article R 123-6 du code de l'urbanisme (sauf si le projet est transparent du point de vue hydraulique) et de mise hors d'eau de tous les éléments vulnérables. Le parti pris d'aménagement doit avoir un faible impact hydraulique. Il ne doit pas entraver les crues ni aggraver les conséquences du risque. Les remblais sont interdits.

Dans le cadre de l'aménagement du pôle jeunesse, le site a fait l'objet **d'une étude de sol complète** (Etudes géotechniques préliminaires de type G11. ANTEA France juillet 2012). Cette étude couvre la totalité de la zone concernée par le nouvel aménagement. Il en ressort :

- Le site se situe sur une terrasse alluviale du fleuve Mana, dont l'attitude moyenne est de l'ordre de 1 m NGG. La zone est bordée à l'est par le fleuve à environ 1 m sous la cote du TN. An nord, à l'ouest et au sud se poursuit la terrasse alluviale, sur un plan sub-horizontale.
- Les aléas naturels sont les suivants :
 - Mouvement de terrain (glissements, coulées, éboulements) : faible à nul
 - Sismique : faible à nul
 - Inondation : crues fréquentes
- Le rapport conclu au regard des sondage et des bâtiments envisagés pour le projet « pôle jeunesse » (RdC et bâtiments à structure légère) à retenir un mode de fondations superficielles.
- Il est recommandé que les eaux de ruissellement soient soigneusement canalisées et évacuées.
- Une dalle portée ou un vide sanitaire ou la mise en place d'une plateforme de remblai permettant de surélever le seuil des bâtiments est préconisée

Les réseaux (eaux, électricité, assainissement) sont disponibles : Pour la partie haute du site depuis l'école et pour la partie basse depuis le pôle jeunesse.

III. Les besoins et usages des espaces

3.1. Limites du programme

Le programme s'inscrit dans la stratégie de développement touristique de la Basse MANA et intègre des services et équipements de loisirs de pleine nature. Il s'adresse avant tout à un public familial et jeune.

L'offre développée est **volontairement simple** privilégiant l'accès de tous.

3.2. Usages des espaces

Trois types d'usages sont identifiés avec des interactions entre les espaces :

Espace halte nautique et point de consommation : dédié à la pratique des loisirs et à l'accueil de groupes et d'individuels.

Usage : sorties sur le Fleuve, location de canoë et autres embarcations

Utilisation : En fin de semaine (du jeudi au dimanche) toute l'année et sur réservation pour les groupes

Espace de loisirs : dédié à la pratique libre d'activités

Usage : accès au fleuve, embarquement/débarquement, grands jeux

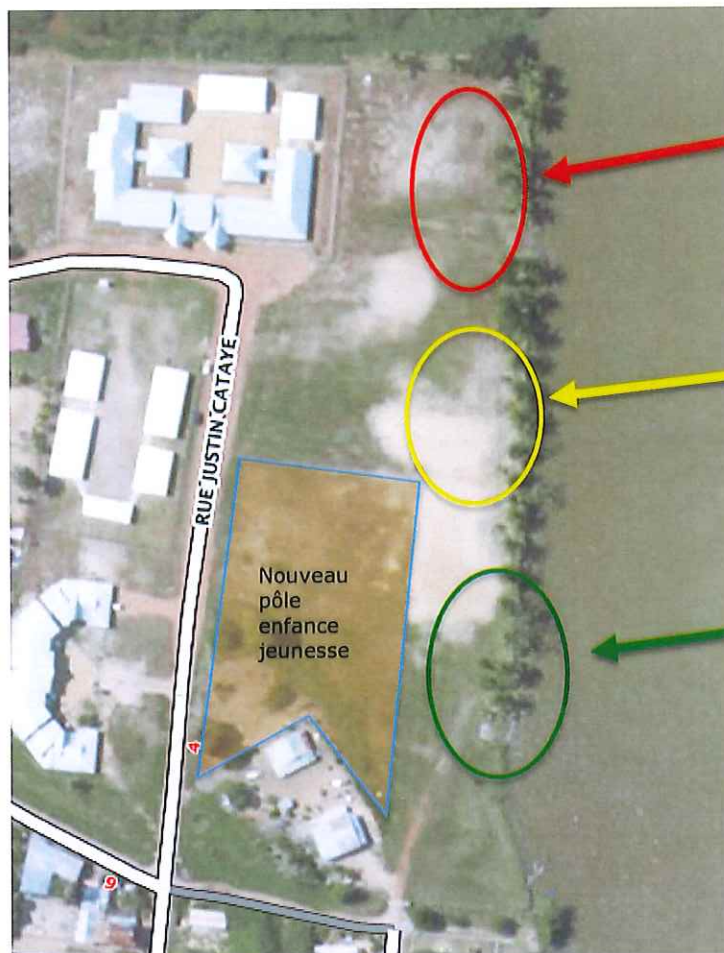
Utilisation : En accès libre, toute l'année

Le Gîte de Groupe : dédié à l'hébergement des clientèles groupes et individuelles

Usage : hébergement adultes et enfants

Utilisation : Toute l'année

3.3. Organisation spatiale des espaces



Hébergement : Gite de groupe

Esplanade de loisirs :
Accès au Fleuve (plage/nautique) et espace
de jeux

**Halte nautique intégrant un point de
consommation**

3.4. Descriptif de l'espace Halte nautique et Point de consommation

Type d'équipement

Construction type carbet traditionnel intégrant :

Un grand comptoir d'accueil qui fait office de bar et de guichet (vente de prestation, information et inscription). Il est situé dans l'espace de consommation.

Un espace « consommation » de 60 places assises.

Un espace de « préparation cuisine » (de type assemblage) aménagé conformément au Code de la Santé publique

Une réserve dédiée au point de consommation

Le bureau du gestionnaire et sanitaires personnels

Un espace de stockage du matériel nautique et de sécurité. Prévoir un dispositif d'aération pour le séchage naturel des gilets

Un vestiaire/douche destiné aux usagers de la halte nautique.

Des sanitaires destinés aux usagers du point de consommation et de la halte nautique

Pour le fonctionnement de la halte nautique :

Un ponton flottant aménagé le long de la cale pour l'amarrage et l'accostage des embarcations.

Le ponton sera équipé d'un rail sur sa partie amont pour écarter les embâcles.

La reprise de la cale existante (pente forte)

Niveau d'équipement exigé

Le Carbet traditionnel aura une terrasse avancée vers le fleuve (liaison visuelle panoramique).

Il disposera d'une ossature et d'un plancher bois

Les critères d'accessibilité en vigueur seront respectés.

Une attention toute particulière sera accordée à la convivialité et aux éléments de confort (ventilation, isolation, vues).

Le comptoir d'accueil comportera une caisse.

L'espace de repas sera équipé en quantité suffisante (tables et chaises) conformément à la capacité d'accueil.

Seront privilégiées des tables de 60 X 60 cm pour 2 couverts et des tables de 60 X 105 cm pour 4 couverts. Ces tables pouvant être facilement assemblées.

L'espace de préparation cuisine sera aménagé conformément à la réglementation en vigueur.

Concernant l'espace stockage de matériel nautique et les espaces sanitaires/vestiaires, il est demandé à l'équipe de concepteur de définir

l'emplacement le plus fonctionnel : local séparé ou non ?

L'espace vestiaires/douches. Selon les recommandations du Comité Régional de canoë Kayak et Pirogue, il y a lieu de retenir : un vestiaire femmes et un vestiaire hommes d'environ 10 m2 chacun avec 1 WC avec banc et porte manteau (fermé pendant les séances sur l'eau) + 1 cabine douche fermée accessible handicap. En extérieur, 3 à 4 douches.

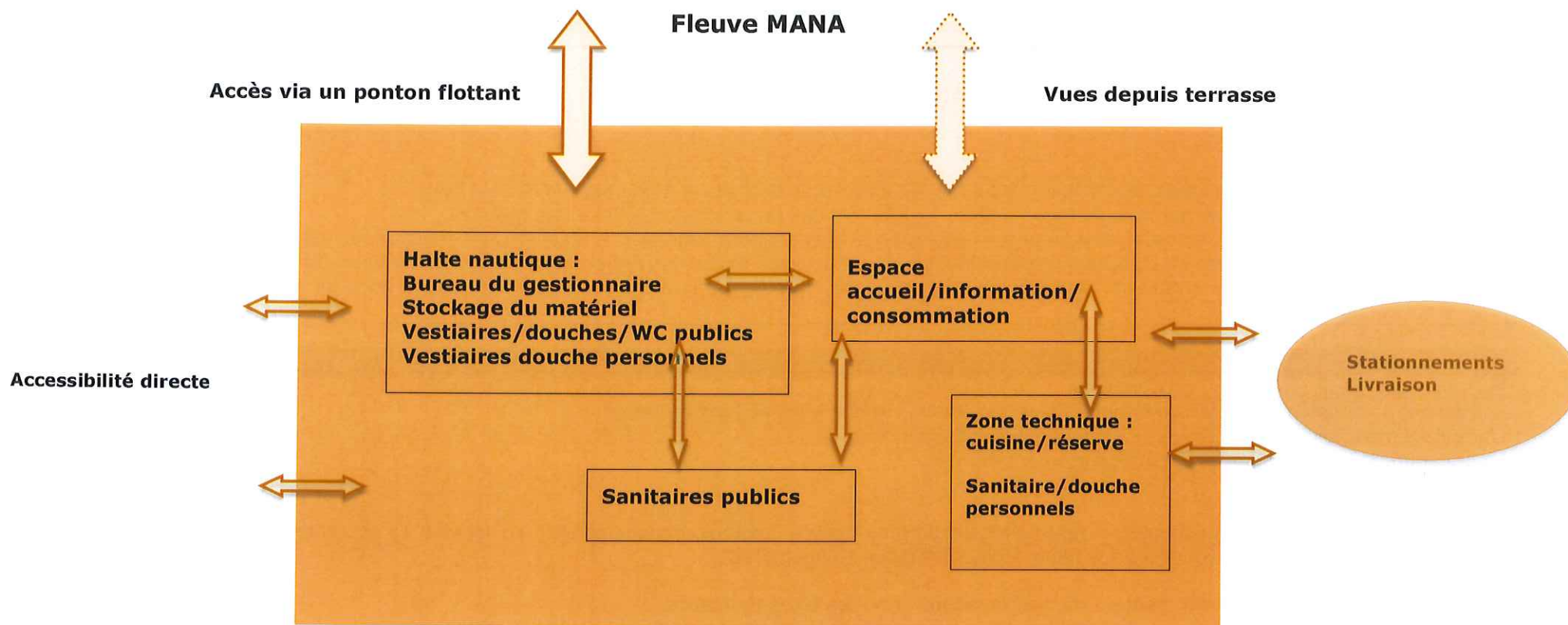
L'espace sanitaire comprenant 2 cabines WC accessibles handicap (homme/femme) avec lavabo et miroir + 2 cabines WC. Les cabines sont équipées de lavabos et miroir.

La conception générale des espaces sanitaires/vestiaires/douches privilégiera l'utilisation de cloisons intérieures préfabriquées (par exemple stratifié massif) permettant un entretien facilité.

Surfaces utiles (SU) et Surfaces dans Oeuvre (SDO)

| | |
|--|----------------|
| Espace accueil/information/consommation : 60 places assises soit selon les ratios usuels de la profession 1,5 m2 par place | 90 m2 |
| Stockage de matériel nautique (avec coin pagaies et gilets) de 60 m2 + vestiaires/douches/wc publics (F et H séparés) : 2x20 m2 + local à outils et petite réparation : 10 m2 + bureau du gestionnaire : 10 m2 + vestiaire/douche/wc du personnel : 10 m2 + autre local technique (tableaux, rangements...) 10 m2 | 140 m2 |
| Zone techniques : Espace préparation : Sur la base des ratios usuels de la profession, nous retenons une surface de 0,5 m2/place : 30 m2 Réserve : Ratio : 0,25 m2/place. Soit 15 m2 Sanitaires/douches personnels/rangements : 10 m2 | 55 m2 |
| Sanitaires publics accessibles depuis l'extérieur (2 X 20 m2) | 40 m2 |
| Total SU | 325 m 2 |

Schéma fonctionnel Halte nautique/Point de consommation



3.5. Descriptif de l'espace Gîte de groupe

Type d'équipements à prévoir

Pour la partie accueil/salle des petits déjeuner/salle d'animation

Une construction type Carbet traditionnel.

Il intègre un espace service pour la préparation des petits-déjeuners.

Il intégrera également un sanitaire/lave mains (PMR).

Pour la partie hébergement :

Construction en dur pour une capacité d'accueil de 62 lits (15 chambres de 4 lits + 1 chambre PMR de 2 lits).

Une grande modularité sera recherchée de façon à recevoir à la fois des publics individuels et des groupes.

Le maître d'œuvre aura toute latitude pour proposer la solution la plus adaptée (une ou 2 unités pouvant fonctionner séparément).

Ce choix sera établi en prenant en compte les spécificités du site (surfaces, exposition) et en garantissant la meilleure fonctionnalité.

Une attention sera portée aux critères à respecter pour l'accueil des mineurs (séparation avec les adultes/séparation garçons et filles).

Niveau d'équipement exigé

Partie accueil, petit -déjeuner, convivialité :

Le bâtiment disposera d'une terrasse avancée vers le fleuve (liaison visuelle panoramique).

L'aménagement sera soigné avec une attention à l'ambiance créée.

La question de la ventilation sera particulièrement étudiée.

Pour la partie hébergement :

Des chambres familiales (4 couchages) simples avec sanitaires privatifs (lavabos, douche et WC). Hypothèse 15 chambres.

+ 1 chambre handicap/2 lits (norme en vigueur 1 chambre pour 20 chambres)

Une surface minimale des chambres de 5 m² par personne (normes Gîtes de France).

Un confort simple des chambres : 4 lits/2 tables et lampe de chevet/éclairage/moustiquaire/climatisation

Des lits de 90 X 190. Chaque couchage est équipé au minimum de :

- un sommier et un matelas,
- un protège matelas et un drap-housse,
- un oreiller ou un traversin avec une taie de protection,
- un couvre-lit
- une tablette et une lumière individuelle

Les chambres :

Sols : carrelage

Murs et plafond : peinture lessivable

Les sanitaires :

(Rappels : normes Gîtes de France 2 épis : 1 douche et 1 WC pour 8 personnes)

Un bloc sanitaire par chambre comprenant un douche + lavabo + wc. Un bloc sanitaire PMR pour la chambre adaptée.

Les équipements suivants pour la douche : patères, porte-serviettes, tablettes, porte-savon

Pour chaque lavabo : un miroir, une tablette, porte-serviettes, prise électrique.

Sols : carrelage antidérapant

Murs : carrelage sur toute la hauteur

Plafond : peinture résistant à l'humidité

Surfaces utiles (SU) et Surfaces dans Oeuvre (SDO)

Carbet accueil/animation/point de convivialité/services :

70 m2

Ratio : 1 m2 par lit. Soit 60 m2

Bureau/sanitaires personnels : 10 m2

Hébergement :

$(15 \times 25 \text{ m}^2 + 1 \times 17 \text{ m}^2) = 392$

Ratio de 25 m2 par chambre de 4 personnes et sanitaires +

+ coefficient 15 % de la SU =

1 chambre PMR (12 m2) avec sanitaire (5 m2)

Soit 450 m2 de SDO

Agréments et labels

Il y a lieu de prévoir pour l'hébergement :

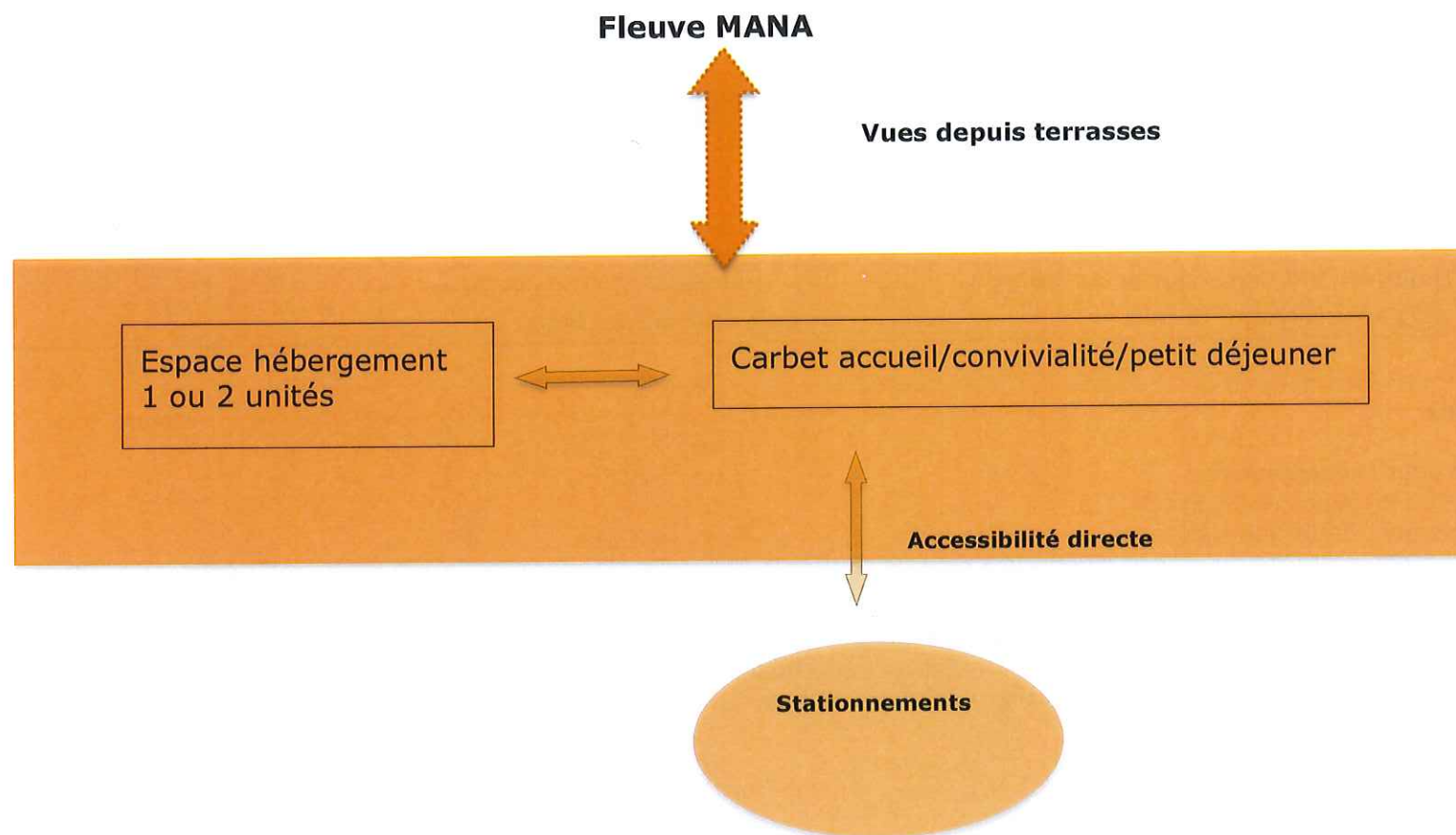
- L'obtention de l'agrément Jeunesse et Sport

- L'obtention de l'agrément Education Nationale

- Les labels Qualité Tourisme et Gîte de France catégorie « Gîte de Groupe » (nouvelle classification 2010) catégorie 2 épis.

Pour être en conformité avec le Schéma régional de développement touristique, il serait intéressant de **labelliser l'hébergement « Terre d'Amazonie française »**. A ce jour le cahier des charges n'est pas disponible. Les critères annoncés sont : des équipements aux normes, un décor soigné, une salle de bain et des toilettes individuelles. Une prestation d'accueil personnalisée et professionnelle intégrant le tissu social endogène est attendu (Rapport du CTG. Présentation « Terre d'Amazonie française » 2010).

**Schéma fonctionnel
Gîte de Groupe**



3.6. Descriptif de l'esplanade d'animation

Type d'équipements à prévoir

Consolidations des berges
Aménagement d'une plage naturelle stabilisée permettant embarquement/débarquement
Aménagement d'une aire de grands jeux : Beach volley, socker beach...
Plantations
Aménagements aires de stationnement (25 places pour l'hébergement + 15 places pour halte nautique)
Création d'une voirie de desserte en arrière du site et en limite du groupe scolaire et du pôle jeunesse.
Signalétique : signalétique directionnelle depuis les axes routiers + signalétique entrée de site
Eléments de confort (bancs, poubelles, rateliers vélo...)

IV. Les exigences générales du programme

4.1. Perceptions extérieures

Le programme d'aménagement a pour objet de définir les espaces utiles au bon fonctionnement du site.

L'organisation des espaces et leur localisation devra faire l'objet d'un travail d'architecte/urbaniste.

Une attention particulière sera portée à l'intégration dans l'environnement existant.

Les bâtiments à construire devront à la fois s'intégrer dans le tissu urbain et privilégier des espaces à vivre offrant des vues sur le fleuve MANA, une bonne ventilation, une accessibilité des publics (respect des nouvelles normes).

4.2. Exigences réglementaires et normatives

Du point de vue de l'urbanisme, le règlement PLU en cours est applicable. L'équipe de concepteur devra intégrer le règlement du PPRI.

L'ensemble de la réglementation applicable aux bâtiments recevant du public devra être prise en compte dans le cadre de l'opération qu'il s'agisse de règles, textes, décrets, arrêtés, normes,...

Le site aménagé est à considérer comme une IOP (Installation Ouverte au Public) avec ERP (Etablissement Recevant du Public) de 5^{ème} catégorie de type N et O (à valider par l'équipe de maîtrise d'œuvre) avec les incidences suivantes :

Sécurité et incendie : les locaux seront assujettis aux règles d'hygiène et de sécurité afférentes aux ERP 5^{ème} catégorie.

Accessibilité : Le principe d'une accessibilité généralisée à tous les handicaps définie par la loi 2005-102 du 11/02/05 devra être appliqué :

Espace de restauration,

Hébergement,

Abords immédiats et accès.

4.3. Prescriptions techniques particulières : Prescriptions environnementales

La qualité environnementale devra être le fil conducteur des choix engagés sur le projet. Toutefois le programme devra rester réaliste et pertinent par rapport à l'importance du projet, à ses caractéristiques, à sa localisation et aux moyens disponibles.

L'utilisation de bois de Guyane sera privilégiée.

Cette partie prescriptions techniques s'inspire des concepts du développement durable sans chercher à les appliquer tous.

Feront l'objet d'une attention particulière :

L'intégration architecturale des bâtiments sur le site,

L'orientation permettant d'optimiser la ventilation naturelle,

Les protections solaires : isolation de la toiture, larges débords de toiture,

La ventilation naturelle,

V. Coûts d'investissements et aides pouvant être mobilisées

Les investissements ont été chiffrés sur la base des coûts récemment constatés en Guyane.

| Estimation des investissements site de Bâti Mâso | | | | | |
|--|--------------|-----------------|----------------------|-------------|------------------|
| Halte nautique et point de consommation | | | | | |
| <i>Descriptif</i> | Unité | Quantité | Prix unitaire | M.O. | Coût € |
| Bâtiment accueil/consommation. Style carbet traditionnel | m2 | 90 | 1 800 | 20% | 194 400 € |
| Bâtiment stockage de matériel nautiques. Style carbet traditionnel | m2 | 140 | 1 800 | 20% | 302 400 € |
| Construction zone technique : cuisine, sanitaires, local techniques + sanitaires publics | m2 | 95 | 2 100 | 20% | 239 400 € |
| Aménagement d'une cuisine | forfait | 1 | 30 000 | 20% | 36 000 € |
| Total immobilier | | | | | 577 800 € |
| Equipements point de consommation : matériels et mobilier | forfait | 1 | 30 000 | | 30 000 € |
| Equipement : matériels de sécurité, achats de canoés, pirogues | forfait | 1 | 20 000 | | 20 000 € |
| Total mobilier | | | | | 50 000 € |
| Total investissement Halte nautique et point de consommation | | | | | 627 800 € |

| Gîte de groupe | | | | | |
|---|------------------|-----------------|----------------------|-------------|------------------|
| <i>Descriptif</i> | Unité | Quantité | Prix unitaire | M.O. | Coût € |
| Unité d'hébergement. 62 lits | m2 | 450 | 2 100 | 20% | 1 134 000 |
| Carbet accueil/petit déjeuner/convivialité | m2 | 60 | 1 800 | 20% | 129 600 |
| Total immobilier | | | | | 1 263 600 |
| Matériels et mobilier (hébergement et espace convivialité) | forfait /chambre | 16 | 4 000 | | 64 000 |
| Site internet (création et référencement) outils de communication | forfait | 1 | 8 000 | | 8 000 |
| Total mobilier | | | | | 64 000 |
| Total investissement Gîte de Groupe | | | | | 1 327 600 |

| Aménagements extérieurs | | | | | |
|--|--------------|-----------------|----------------------|-------------|-----------------|
| <i>Descriptif</i> | Unité | Quantité | Prix unitaire | M.O. | Coût € |
| Raccordement aux réseaux | ml | 100 | 300 | 20% | 36 000 € |
| Ponton flottant | ml | 20 | 700 | 20% | 16 800 € |
| Reprise de la cale, apport de sable, travaux divers sur la plage | forfait | 1 | 20 000 | 20% | 24 000 € |
| Aire de stationnements (40places) | forfait | 1 | 16 000 | 20% | 19 200 € |
| Aménagements paysagers, clôtures ... | forfait | 1 | 5 000 | 20% | 6 000 € |
| Signalétique directionnelle et entrée de site : conception et pose | forfait | 1 | 10 000 | 20% | 12 000 € |
| Eléments de confort : bancs | Forfait | 1 | 2 000 | 20% | 2 400 € |
| Total Aménagements extérieurs | | | | | 80 400 € |

L'enveloppe du programme s'établit à 2 M d'€ HT non compris les travaux d'enrochement à prévoir de part et d'autre de la plage. (Les services techniques de la ville de Mana ont sollicité des devis pour ces travaux d'enrochement).

Les aides publiques pouvant être mobilisées :

Le programme FEDER sera mobilisé au titre de **l'objectif 3 : OS3 « Amélioration de la compétitivité des entreprises »**.

Le dossier sera déposé selon 2 modes :

- Au fil de l'eau
- En répondant au cahier des charges de l'AMI « hébergements » programmé pour le 4^{ème} trimestre 2016
Les dépenses subventionnables ne sont pas plafonnées

Sur la base de cette aide FEDER, nous retenons le plan de financement suivant :

| Plan de financement opération Bâti Mâso | |
|--|--------------------|
| Montant total de l'investissement | 2 035 800 € |
| Financements | |
| Fonds publics (FEDER, autres...) : 75% | 1 526 850 € |
| Autres fonds (CNES...) : 5% | 101 790 € |
| Total obtenus | 1 628 640 € |
| Reste à charge pour la collectivité | 407 160 € |

Le reste à financer par la collectivité s'établit à 407 000 € HT

VI. Les modalités de gestion à envisager

La question est posée pour les 2 équipements : **Halte nautique + point de consommation** et **Gîte de groupe**.

6.1 La solution du recours à des exploitants privés

L'orientation énoncée par les élus d'une gestion confiée à des tiers est validée.

Sous la réserve de pouvoir trouver des exploitants disposant d'un minimum de professionnalisme, cette solution est préférable pour les motifs suivants :

- Une offre touristique est obligatoirement multiservices. Au-delà des prestations nautiques ou d'hébergement, elle doit offrir des services tels que bar, point de vente
- Par ailleurs, le développement passe par des démarches marketing fortes, ce qui n'est pas dans le savoir-faire d'une collectivité publique.
- Enfin, l'activité subie de fortes fluctuations saisonnières, et l'offre de loisirs est très exigeante en personnel. Une des premières attentes des clientèles est l'accueil, la disponibilité.

La fonction publique intègre mal les contraintes du personnel. Cela entraîne pour la qualité du service :

- au mieux, une multiplication du personnel, sans possibilité de viser une mutualisation des fonctions avec pour conséquence une charge financière importante, pouvant devenir insupportable,
- au pire, un "service minimum ».

A ce titre signalons que le schéma touristique départemental met l'accent sur une prestation d'accueil personnalisée et professionnelle intégrant le tissu social endogène.

La mise en place d'une gestion par un opérateur local est donc la solution à retenir.

Compte tenu des prestations à mettre en place, nous recommandons à la collectivité d'orienter ses recherches vers deux opérateurs locaux :

- l'un pour la halte nautique + point de consommation,
- l'autre pour le gîte de groupe.

6.2. Les aspects juridiques : les possibilités offertes à la collectivité

Nous identifions 3 possibilités pour chaque équipement (Halte nautique + point de consommation/gîte de groupe)

1^{ère} solution : le Bail :

Soit se comporter en simple propriétaire, **en louant le bien à un opérateur**, sans autre condition pour cet opérateur que celui-ci assume ses responsabilités de locataire et paie le loyer convenu.

Dans le cas d'un bail, la collectivité ne peut imposer aucune contrainte ou mission de service public et ne possède pas de maîtrise sur l'activité.

2^{ème} solution : Le recours à une procédure de DSP

En 2011 nous avons recommandé la mise en place d'un contrat de délégation de service public de type affermage. Au regard du bilan effectué en 2016 nous prenons conscience que ce format est trop lourd et peu adapté.

3^{ème} solution : Le recours à une Convention d'Occupation Temporaire

C'est une solution souple qui nous paraît la plus adaptée.

Les principales caractéristiques d'une COT sont les suivantes :

| Pour la collectivité | Pour le preneur |
|--|---|
| <p>Avantages</p> <p>Une fois la convention conclue, la collectivité se comporte en simple propriétaire. Le preneur n'acquiert pas la propriété commerciale.</p> <p>Le contrat peut prévoir une obligation pour le titulaire de réaliser des investissements, la totalité des aménagements et investissements réalisés devenant propriété de la collectivité en fin de convention.</p> <p>La redevance va dans les faits être fonction de la rentabilité prévisionnelle escomptée par le preneur.</p> <p>Le preneur s'engage à investir ou à payer un loyer qui peut être au moins égal aux annuités d'emprunts.</p> <p>Contrat établi dans la durée selon la répartition des investissements.</p> <p>En général, la convention prévoit que les biens reviennent, sans frais, à la collectivité à la fin du bail.</p> <p>Inconvénients</p> <p>La collectivité perd toute maîtrise sur l'exploitation, sur ses orientations, et ne peut la retrouver qu'à la fin de la convention.</p> | <p>Avantages</p> <p>Contrat stable établi dans la durée. Durée du contrat prévue pour que les investissements soient rentabilisés.</p> <p>Inconvénients</p> <p>En général clause prévoyant que le preneur n'a pas la propriété du fonds de commerce ni de garantie de renouvellement.</p> |

Spécificité de la COT :

La COT est un contrat de droit public, de type bail, comportant nécessairement des clauses exorbitantes du droit commun, ce qui va la différencier du bail commercial. Ce contrat se justifie pour des biens de la collectivité, qu'elle décide de réserver ou d'affecter à une activité d'intérêt général en lien avec les compétences de la collectivité.

La collectivité impose une spécialisation de l'activité (activités autorisées et interdites) mais ne peut en aucun cas intervenir sur les orientations de gestion, ni prétendre à aucun contrôle de l'activité. Toute clause dans la convention sur des services à assurer, des clientèles à accueillir, etc... ou de contrôle de la gestion fait basculer le contrat sous le régime de la DSP.

Procédure de conclusion d'une COT :

Il est souhaitable qu'une délibération préalable en assemblée acte de l'intérêt général de l'activité qu'elle souhaite voir s'exercer sur le bien objet de la convention.

Il n'y a pas en droit français d'obligation de mise en concurrence avant la passation de la convention. Cependant sous l'influence du droit communautaire, et de la jurisprudence, **il est recommandé de procéder à une publicité adaptée.**

Le profil de l'opérateur à rechercher :

Celui d'un opérateur local. Au cours des entretiens réalisés sur site nous avons identifié :

- l'intérêt exprimé par le Club de Canoë de MANA pour la gestion du pôle nautique combinant de la petite restauration
- un restaurateur local ou un gestionnaire d'hébergement pour le pôle d'hébergement.

Par ailleurs la régie de territoire qui se met en place sur la basse MANA pourrait aussi se positionner.

Dans ce contexte nous conseillons à la communauté de communes (ou commune de MANA) de procéder à une petite consultation simple afin de connaître les intentions de chaque opérateur et de choisir en fonction des projets développés par chacun.

La consultation peut faire émerger d'autres candidatures (personne en reconversion professionnelle).

Les éléments clés de la procédure à suivre :

Nous recommandons à la communauté de communes (ou commune de MANA) :

- la publication d'une annonce : presse locale
- la rédaction d'un cahier des charges simple qui sera remis aux intéressés.
- l'examen des offres des candidats. Seront notamment examinés : les expériences et références du candidat, le projet de développement envisagé, les prestations envisagées, les moyens techniques et humains affectés par le candidat à l'exploitation, le budget prévisionnel, le montant de la redevance (loyer) proposé.
- la sélection et signature de la COT.

Les éléments clés de la COT seront (sans prétendre à l'exhaustivité) :

- Rappels de la nature du contrat : *ce contrat de droit public échappe entièrement à la législation sur les baux commerciaux. Le contrat ne peut ouvrir au profit du bénéficiaire, de droit quelconque, au bénéfice de la législation sur la propriété commerciale.*
- Sa durée : nous proposons une durée de 3 ans minimum renouvelable
- la date de prise d'effet
- les biens mis à disposition (descriptif détaillé)
- la possibilité offerte à l'opérateur d'installer de développer de nouvelles prestations de loisirs en compléments
- les prestations attendues :
 - Pour la halte nautique et le point de consommation : des horaires et jours d'ouverture, un tarif pour un menu,
 - Pour le Gîte de groupe : des horaires et jours d'ouverture, le tarif pour l'accueil des scolaires
- les périodes d'ouverture fixées
- la politique tarifaire
- les contraintes d'entretien : Le délégataire aura à sa seule charge les travaux d'entretien des immeubles et du foncier (surface à définir)
 - La collectivité conserve à sa charge :
 - *les travaux de grosses réparations au sens de l'article 606 du Code Civil,
 - *les travaux sur la plage et les abords du fleuve (enrochement, ponton flottant...)
- Abonnements, contrats d'entretien : *ils seront à la charge du bénéficiaire*
- Conditions financières : le bénéficiaire aura à verser à la communauté de communes, en contrepartie du droit d'occuper le domaine public une redevance tenant compte des avantages de toute nature procurée au bénéficiaire par l'autorisation. Nota : *cette redevance reste à fixer après négociation sachant que le montant devra rester bas.*
- Impôts et taxes à la charge du gestionnaire.

VII. Les objectifs de fonctionnement et les équilibres économiques

Pour la halte nautique et le point de consommation :

***Les périodes d'ouverture**

Nous préconisons une ouverture toute l'année les fins de semaine du jeudi au dimanche + jours fériés et réservation pour les groupes. Soit un équivalent arrondi à 210 j/an.

***Les objectifs de CA :**

Point de consommation :

Hypothèse de 30 consommations/j dont 50 % sous forme de repas et 50 % sous la forme de boissons/glaces.

Le ticket repas moyen est fixé à 15 €. Le ticket moyen de consommation à 3 €.

Soit un CA estimé à : 15 consommations x 15 € x 210 j + 15 consommations x 3 € x 210 j = 56 700 €

Activités nautiques :

Nous ne disposons pas d'antériorité.

Nous retenons un objectif à atteindre de 5 000 € CA

**Sur la base de ces simulations nous identifions un CA prévisionnel pour le point de consommations + activités nautiques :
61 700 €**

***Les dépenses du délégataire :**

Elles sont estimées comme suit :

Personnel + coûts matières : 70 % du CA

Frais fluides et charges externes diverses (hors loyer) : 16 % du CA

Soit 86% du Ca soit 53000 Euros

***Loyer possible**

L'Excédent Brut d'Exploitation obtenu est de 8 700 € devant couvrir la prise de risque de l'opérateur et le loyer à verser à la collectivité.

Concernant le loyer possible, nous recommandons de retenir en phase de lancement un loyer bas de l'ordre de 2 000 €/an (3% du CA).

A l'issue des 3 années et en fonction des résultats, le loyer pourra être réajusté.

Pour le Gîte de groupe :***les périodes d'ouverture**

Nous préconisons une ouverture toute l'année sur réservation.

***Les objectifs d'occupation :**

Nous ne disposons pas de références significatives pouvant être utiles à la comparaison. L'auberge de Simili étant une offre plus simple et pour laquelle nous n'avons pas les données récentes (uniquement 2007).

Le calcul du taux d'occupation du Gîte de Groupe de MANA est établi sur la base de locations de nuitées, mid-weeks ou week-ends non consécutifs.

| | Clientèles individuelles et groupes |
|------------------------------|--|
| Mars | 4 week-ends soit 1 semaine |
| Avril | 4 week-ends soit 1 semaine |
| Mai-Juin | 4 semaines |
| Juillet-Août | 6 semaines |
| De septembre à Février | 12 week-ends soit 2 semaines + 2 semaines (groupes scolaires) |
| Objectif d'occupation | 16 semaines |

Cet objectif d'occupation est atteignable par une commercialisation professionnelle via :

- *un site internet de qualité,
- *une communication auprès des établissements scolaires,
- *un partenariat avec la congrégation,
- *l'édition d'un dépliant de présentation
- *un bon référencement auprès des OT de Saint Laurent du Maroni, Kourou et Cayenne.

***Les recettes escomptées :**

Elles sont issues :

- De la location des hébergements : sur la base des taux de remplissage estimés ci avant.
- Des consommations petit-déjeuner des clientèles hébergées. Soit 10 % du CA hébergement.

Les tarifs :

- Nuitée (tarif moyen*) : 15 €/personne
- Petit déjeuner : 5 €/personne
- *Ce tarif moyen intègre les tarifs individuels et groupes (notamment scolaires).

COMPTE D'EXPLOITATION PREVISIONNEL - HEBERGEMENT DE GROUPE

| | | | | |
|-------------------------------------|--|-----------------|-------------------|-----------------|
| Capacité en lits | | 60 | 60 | 60 |
| Date ouverture | | 01-janv | 01-janv | 01-janv |
| Date fermeture | | 31-déc | 31-déc | 31-déc |
| Nbre de jours d'ouverture | | 365 | 365 | 365 |
| | | Hypothèse haute | Hypothèse moyenne | Hypothèse basse |
| Taux d'occupation en lits(%) | | 25% | 31% | 35% |

| | | | | |
|--------------------|-----|---------------|---------------|---------------|
| PRESTATIONS | | Ventes | Ventes | Ventes |
| Nuitées | | 5 475 | 6 789 | 7 665 |
| Petits déjeuners | 95% | 5 201 | 6 450 | 7 282 |

| | | | | |
|---------------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| RECETTES | Tarifs | CA | CA | CA |
| CA nuits | 15 | 82 125 | 101 835 | 114 975 |
| CA Petits déjeuners | 5 | 26 006 | 32 248 | 36 409 |
| CA Total | | 108 131 | 134 083 | 151 384 |

| ACHATS POUR LA REVENTE | | | | |
|---------------------------------------|-------|---------------|---------------|---------------|
| Achats matières/p.déj | 2,5 | 13 688 | 16 973 | 19 163 |
| SOUS TOTAL ACHATS | | 13 688 | 16 973 | 19 163 |
| CHARGES EXTERNES | | | | |
| Energie | | 1 000 | 1 000 | 1 000 |
| Eau | 0,3 | 1 643 | 2 037 | 2 300 |
| Entretien équipements | | 2 000 | 2 000 | 2 000 |
| Assurances | | 1 500 | 1 500 | 1 500 |
| Honoraires, comptable | | 1 000 | 1 000 | 1 000 |
| Missions et déplacements | | 500 | 500 | 500 |
| Poste et télécom | | 1 000 | 1 000 | 1 000 |
| Publicité promotion | | 6 000 | 6 000 | 6 000 |
| Frais bancaires | 0,50% | 541 | 670 | 757 |
| TOTAL CH Externes | | 15 183 | 15 707 | 16 056 |
| IMPOTS ET TAXES | 2,50% | 2 703 | 3 352 | 3 785 |
| TOT Achats, Ch externe, impôts | | 31 574 | 36 032 | 39 004 |

| | | | | |
|--------------------------------|--|---------------|---------------|---------------|
| PERSONNEL (CS incluses) | | | | |
| TOT CH de personnel | | 54 066 | 67 041 | 75 692 |

| | | | | |
|-------------------------------------|--|---------------|----------------|----------------|
| TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION | | 88 343 | 106 425 | 118 480 |
| Résultat comptable | | | | |
| EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION | | 19 788 | 27 658 | 32 904 |
| EBE en % du CA | | 18% | 21% | 22% |
| Dotation aux amortissements | | | | |
| Charges financières | | | | |
| RESULTAT D'EXPLOITATION | | 19 788 | 27 658 | 32 904 |

Trésorerie

| | | | | |
|-------------------------------------|--|---------------|---------------|---------------|
| EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION | | 19 788 | 27 658 | 32 904 |
|-------------------------------------|--|---------------|---------------|---------------|

L'Excédent Brut d'Exploitation positif couvre la prise de risque de l'opérateur et la possibilité de verser un loyer ou une redevance à la collectivité.

VIII. Retombées économiques attendues

L'aménagement du site de Bâti Masô permet :

- L'implication et la prise de responsabilité de 2 opérateurs locaux : pour l'un dans la gestion de la halte nautique/point de consommation, pour l'autre dans la gestion de l'hébergement de groupe.
- La création d'emplois directs pour le fonctionnement de ses activités pour 4 ETP
- La mise à disposition de services touristiques qualitatifs pour les opérateurs en place et notamment pour les guides accompagnateurs.
- D'enregistrer des retombées économiques locales (dépenses sur place)

Sur la base des ratios de dépenses de vacances par jour et pour ce type d'hébergement, on évalue les retombées à 3 x le CA hébergement.
Soit 300 000 €/an.

IX. Le planning prévisionnel

Nous recommandons à la collectivité d'engager concomitamment :

- la phase de réalisation des travaux
- et la recherche de gestionnaires.

Pour une plus grande efficacité, il est conseillé à la collectivité de sélectionner au plus tôt les opérateurs afin de les associer dans la mise en œuvre du programme (définition des besoins, organisations des espaces).

Nous proposons le planning suivant :

Planning : Mise en œuvre du programme Bâti Masô

| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|---|------|------|------|------|
| Validation du programme d'action par les élus | | | | |
| Mission de conduite d'opération | | | | |
| Mise au point du planning prévisionnel travaux | | | | |
| Dépôt de dossier de financement (AMI/ Au "fil de l'eau") | | | | |
| Finalisation du plan de financement | | | | |
| Préparation et passation du marché de maîtrise de d'œuvre | | | | |
| Rédaction d'un cahier des charges pour la recherche d'un gestionnaire | | | | |
| Phase travaux | | | | |
| Sélection des gestionnaires | | | | |
| Lancement de la communication. Mise en marché | | | | |
| Ouverture | | | | |

Une ouverture au printemps 2019

X. Carnet d'ambiance.

Ci-après quelques illustrations d'infrastructures.



Les abris pour atelier et carbets
d'animation. Site Kalawachi à Kourou



La base nautique « Tropic Loisirs » de Montsinéry



Points de
consommations

Action 2 :

Création d'une boutique d'artisanat et de produits locaux

I. Présentation générale de l'opération

1.1. Le contexte

L'opération s'inscrit dans le cadre de la stratégie de développement touristique de la Basse MANA.

Le projet part des constats suivants :

- l'artisanat sur le territoire de la Basse MANA est particulièrement riche et constitue un facteur identitaire,
- cet artisanat est aujourd'hui reconnu pour sa qualité,
- certains artisans commercialisent en direct leur production, c'est le cas au village de Charvein et sur Awala-Yalimapo,
- à l'échelle de la Guyane, deux autres points de vente sont identifiés : la boutique « Le Corossol » à Sinnamary et la boutique « solidaire » à Cayenne gérée par le PNR, le récent carbet artisanal de Saint Laurent du Maroni.

Par ailleurs et plus récemment une activité de transformation de produits locaux est en place autour de l'agro-transformation : + de 150 produits disponibles à l'échelle de la Basse MANA. Ils sont structurés autour de l'association OAT Ouest Agro-transformateurs. La CCOG soutient cette activité économique : création d'un atelier de transformation. Il s'agit de les accompagner dans la mise en vente de leurs produits.

L'objectif est triple :

- Valoriser les produits locaux et les circuits courts en offrant des débouchés de vente aux producteurs locaux
- Valoriser l'artisanat et l'artisanat d'art et l'inscrire dans l'activité économique du territoire,
- Générer des retombées économiques locales en permettant aux clientèles touristiques d'avoir facilement accès aux produits fabriqués sur le territoire de la Basse MANA.

Le programme porte donc sur l'aménagement et la gestion d'une boutique d'artisanat et de produit locaux.

La zone de production concernée est celle de la Basse MANA : Mana, Awala-Yalimapo, Charvein, Javouhey....

Les produits concernés sont : les produits d'artisanat traditionnel, l'artisanat d'art, les produits locaux conditionnés (cf offre communiquée par OAT).

Au delà de l'intérêt culturel de cette mise en valeur, les enjeux sont économiques :

- Générer des consommations sur site
- Conforter des activités sur place.

L'opération s'articule autour d'un partenariat public-privé.

1.2. Les phases de l'opération

Deux phases sont identifiées :

Phase 1 : Validation des modalités de gestion et du partenariat avec les artisans locaux

Sur la base des premiers échanges engagés au démarrage de cette mission, il y a lieu de prolonger les échanges en établissant :

- la liste des artisans volontaires et motivés souhaitant s'investir dans l'opération : sur Awala-Yalimapo et MANA et plus largement,
- les produits pouvant être commercialisés : issus de l'agriculture, issus de l'artisanat d'art
- le mode de partenariat entre la collectivité et les artisans.

Plusieurs hypothèses de gestion peuvent être envisagées :

- la gestion par un groupement en association des artisans. Cette formule collective est délicate à mettre en œuvre et les retours d'expérience ne sont pas toujours positifs.
- la gestion par à un commerçant qui achète des pièces et les revend (situation de Corossol à Sinnamary). La difficulté est liée à l'avance de fonds nécessaire pour constituer le stock.
- la gestion par un opérateur commerçant qui gère la boutique sous la forme de dépôt-vente. C'est à notre sens la solution la plus adaptée. La collectivité signe une promesse de bail, et après travaux un bail avec l'opérateur.

Pour consolider le projet, la collectivité pourra s'appuyer sur la bonne connaissance du CARMA pour la partie « artisanat d'art ».

Phase 2 : Création à MANA de la boutique d'artisanat et de produits locaux.

La boutique est aménagée dans le bâtiment dénommé « la Glacière ».

Le programme d'aménagement défini ci-après pourra, si besoin, être amendé pour tenir compte des besoins particuliers éventuellement exprimés par le gestionnaire potentiel identifié.

Il s'agit d'éléments de faisabilité qui devront être validés/ajustés par l'équipe de maîtrise d'œuvre.

II. Description du site

2.1. Le site d'implantation

L'implantation envisagée « rue Javouhey » offre l'avantage de se situer au cœur de Mana, à proximité des commerces et services (Point Info de Mana, restaurant King et Manoa d'Eldorado) et du site de loisirs de Bati Maso.



Par ailleurs cette localisation offre l'avantage de mettre à disposition des places de stationnement en immédiate proximité.

2.2. Le bâtiment

L'actuel bâtiment est propriété de la commune de MANA. Ce bâtiment est mauvais état et n'a plus aucun usage. Il va supposer une démolition/reconstruction.



Les réseaux sont disponibles dans la rue attenante.

2.3. Les contraintes liées au site

Urbanisme : on se situe en secteur UA au PLU

Le bâtiment est intégré dans le périmètre de protection Monument Historique.

III. Les besoins

3.1. Limites du programme

Le présent programme concerne l'aménagement d'une boutique de vente d'artisanat et de produits locaux. Outre l'espace de vente, il intègre un espace réserve pour le stockage et un sanitaire à usage du personnel. Le programme prévoit également l'aménagement des abords immédiats et la signalétique commerciale.

3.2. Usages des espaces

Espace vente : dédié à l'accueil des clients

Usage : commercial

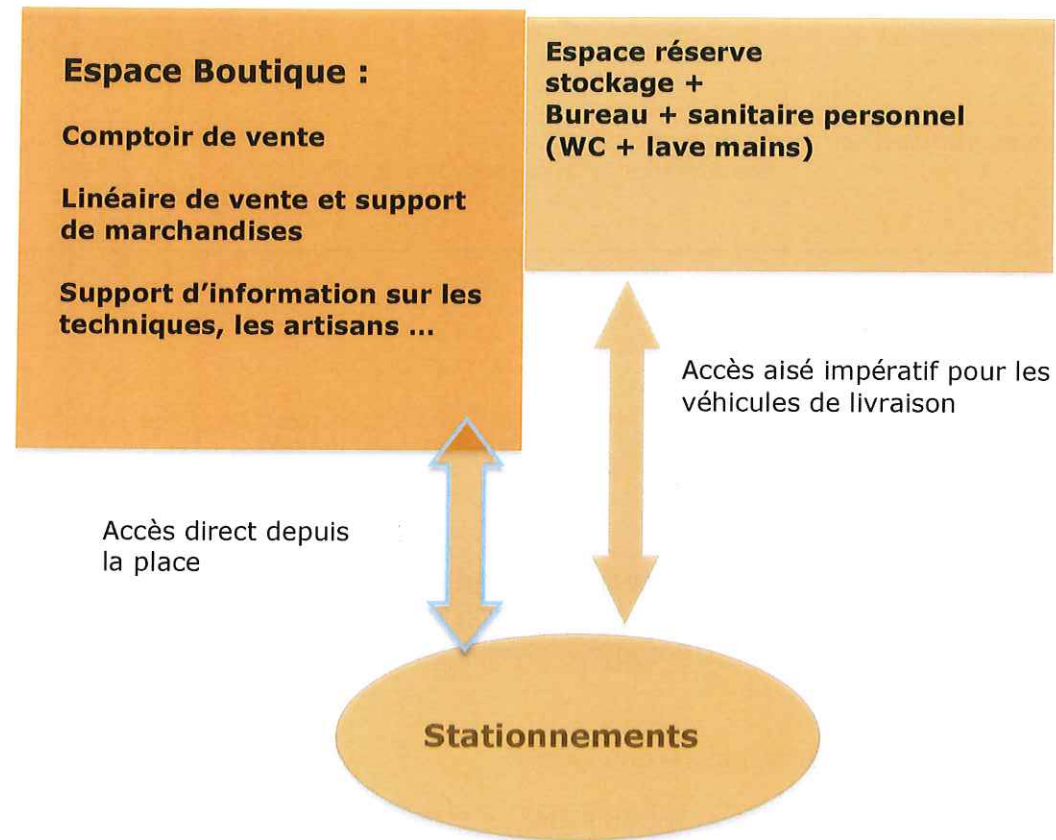
Utilisation : Toute l'année

Espace réserve :

Usage : interne sans accès aux publics

Utilisation : toute l'année par le responsable de la boutique.

3.3. Organisation spatiale des espaces



3.4. Description des espaces

| | Surfaces utiles | Niveau d'équipement exigé |
|--|--|---|
| Espace vente | 50 m ² | Démolition (option 1) ou reconstruction (option 2) Accessibilité handicap Dispositif de sécurité anti-effraction Climatisation |
| Espace réserve : stockage et sanitaires | Stockage : 25 m ² Sanitaire pour le personnel : 5 m ² | Dispositif de sécurité anti-effraction |
| SDO | 80 m² | |

IV. Les exigences générales

4.1. Perceptions extérieures

La boutique devra disposer d'une très forte visibilité.

Il est recommandé un traitement très qualitatif des façades, de la vitrine, des enseignes.

4.2. Prescriptions techniques

L'aménagement du bâtiment devra intégrer l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les aménagements intérieurs seront soignés afin de créer une ambiance en phase avec le caractère identitaire de ce territoire et en vue de garantir une bonne mise en scène des produits.

4.3. Normes et réglementations

Le programme respectera les normes et réglementations en vigueur.

Sécurité : le local constituant un Etablissement Recevant du Public de 5^{ème} catégorie, il sera par conséquent soumis aux règles d'hygiène et de sécurité avec notamment la mise en place d'un SSI (système de sécurité incendie).

Accessibilité : le principe d'une accessibilité devra être appliquée notamment en ce qui concerne l'espace de vente et les abords immédiats depuis le stationnement (pente d'accès si nécessaire).

V. Coûts d'investissements et aides pouvant être mobilisées

Les investissements ont été chiffrés sur la base des coûts récemment constatés en Guyane.

| Estimation des investissements "Boutique d'artisanat et de produits locaux" | | | | | |
|--|--------------|-----------------|----------------------|-------------|----------------|
| Descriptif | Unité | Quantité | Prix unitaire | M.O. | Coût € |
| Démolition des structures en mauvais état, enlèvement des gravats. Remise en état du site | forfait | 1 | 15 000 | 20% | 18 000 |
| Construction boutique + réserve | m2 | 80 | 2 100 | 20% | 201 600 |
| Agencement intérieur de la boutique | m2 | 50 | 500 | 20% | 30 000 |
| Rayonnages de stockage de la réserve fixés au mur | ml | 20 | 100 | 20% | 2 400 |
| Dispositif d'alarme anti effraction | forfait | 1 | 3 000 | 20% | 3 600 |
| Traitement des abords extérieurs. Signalétique. Eclairage | forfait | 1 | 10 000 | 20% | 12 000 |
| | | | | | 0 |
| Total immobilier | | | | | 267 600 |
| meubler et matériel, dont vitrine réfrigérée + caisse enregistreuse, éclairage ... | forfait | 1 | 10 000 | | 10 000 |
| Total mobilier | | | | | 10 000 |
| Total investissement Boutique d'artisanat et de produits locaux | | | | | 277 600 |
| Aléa (10%) | | | | | 27 760 |
| TOTAL | | | | | 305 360 |

Nota : nous intégrons un aléa de 10% sur le montant total des investissements prévus.

Les aides publiques pouvant être mobilisées :

Le programme FEDER sera mobilisé au titre de l'objectif 3 : OS3 « Amélioration de la compétitivité des entreprises ».

Le dossier sera déposé selon 2 modes :

- Au fil de l'eau
 - En répondant au cahier des charges de l'AMI « Tourisme » programmé pour le 2nd trimestre 2016
- Les dépenses subventionnables ne sont pas plafonnées

D'autres financements peuvent être mobilisés : des fonds Agricoles au titre de la valorisation des produits locaux, CNES ...

Nous retenons le plan de financement suivant :

| Plan de financement | |
|--|-----------------|
| Montant total de l'investissement | 305 360 € |
| Financements | |
| Fonds publics (FEDER, autres...) : 75% | 229 020 € |
| Autres fonds (CNES...) | 15 268 € |
| Total obtenus | 244 288 € |
| Reste à charge pour la collectivité | 61 072 € |

Soit un reste à charge pour la collectivité de 61 000 €.

VI. Retombées attendues

Le programme d'aménagement de la boutique permet :

- L'implication et la prise de responsabilité d'un opérateur local dans la gestion de la boutique
- La création d'emploi direct pour assurer l'accueil et la vente : Equivalent 2 ETP
- La valorisation économiques des productions locales (artisanat et produits agricoles transformés).
- Des retombées économiques locales indirectes.

VII. Planning prévisionnel

Planning :

| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|--|------|------|------|------|
| Validation du programme d'action par les élus | | | | |
| Dépôt de dossier de financement (AMI/ Au "fil de l'eau") : 2eme Trimestre | | | | |
| Mission de conduite d'opération | | | | |
| Mise au point du planning prévisionnel travaux | | | | |
| | | | | |
| Finalisation du plan de financement | | | | |
| Préparation et passation du marché de maîtrise de d'œuvre | | | | |
| Rédaction d'un cahier des charges pour la recherche d'un gestionnaire | | | | |
| | | | | |
| Phase travaux | | | | |
| Sélection du gestionnaire | | | | |
| Lancement de la communication. Mise en marché | | | | |
| Ouverture | | | | |

Soit une ouverture possible fin 2018

Action 3 :

Circuits pédestres au départ de MANA et d'AWALA-YALIMAPO

I. Présentation générale de l'opération

1.1. Le contexte

Le projet s'inscrit dans le programme stratégique de développement touristique de la Basse MANA. Il vise à inciter les clientèles touristiques à découvrir la Basse Mana et ses particularités.

L'enjeu est de consolider l'offre de loisirs sur Mana et Awala-Yalimapo et ainsi de prolonger le séjour des clientèles et les faire consommer sur place.

L'objectif retenu est de valoriser l'offre patrimoniale: nature et culture à partir d'itinéraires de balades et découverte depuis le centre de MANA et d'AWALA-YALIMAPO.

Il s'agit de découverte libre par les publics. Des boucles de marche tranquille, facilement accessibles par les publics famille.

II. Description des sites

2.1. Le site d'implantation

Une promenade mettant en valeur les éléments de patrimoine : beaux arbres, vestiges d'abatis. Il ne s'agit pas d'implanter des équipements d'interprétation du type panneaux mais de valoriser le patrimoine par le paysage : mise en valeur de beaux arbres,

Le site est intéressant pour la pratique de la pêche.

Le foncier appartient à l'Etat : la commune devra solliciter une convention d'occupation temporaire.

2.2. Les contraintes liées au site

La contrainte est celle du caractère inondable du site et de la forte présence de moustiques (mais pas de paludisme sur la zone).

Le sentier de Mana ne sera pas accessible en période de pluie.

III. Les besoins

3.1. Limites du programme

Le présent programme s'inscrit dans un objectif de valorisation touristique et développement de l'offre de loisirs. Il porte sur l'aménagement d'itinéraires d'accès libre et gratuit.

3.2. Usages des espaces

Usage : clientèles individuelles et groupes en accès libre ou accompagné.

Utilisation : Toute l'année (sauf période de pluie). Accès libre

Ce circuit peut être support de prestations pour des opérateurs accompagnateurs.

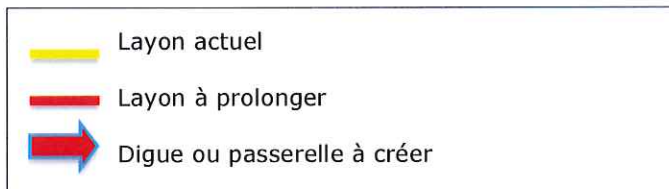
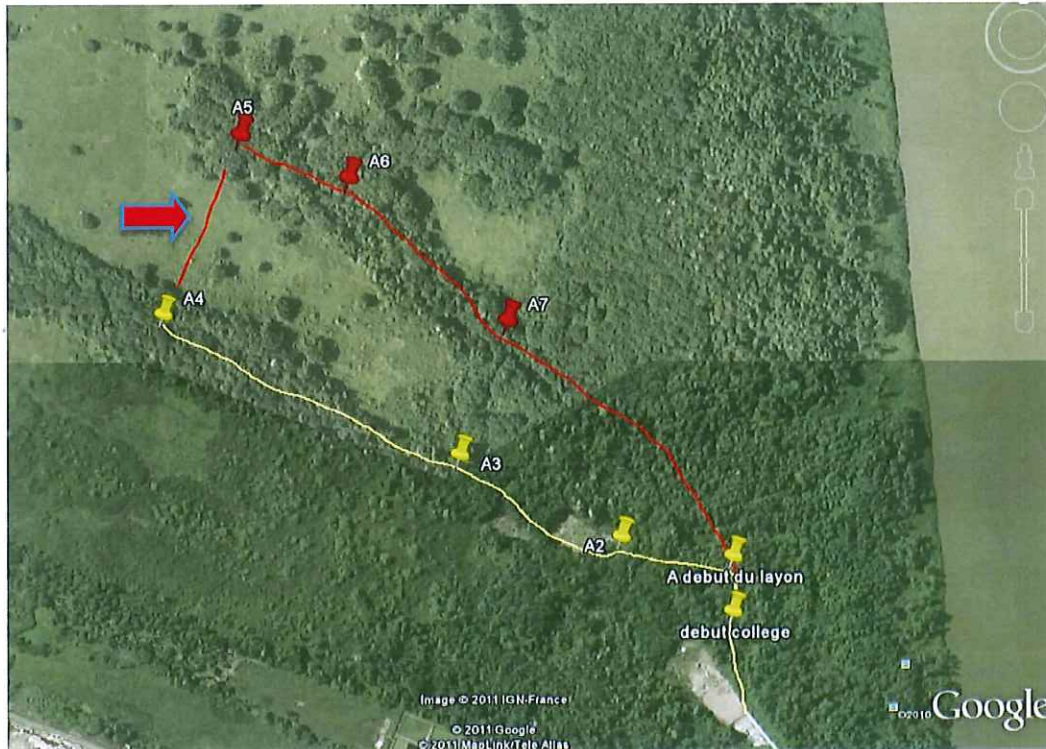
La pratique de la pêche peut être favorisée à partir de l'itinéraire nature.

3.3. Organisation spatiale et description des linéaires

L'objectif est de construire des boucles faciles d'accès et sécurisées.

| Itinéraire | Travaux à réaliser | Questions à traiter |
|--|--|--|
| Circuit de balade nature à Mana | <p>Une boucle de l'ordre de 3 kms en espace boisé (savane boisée) à l'arrière de Bâti Masô</p> <p>Le tracé ne comprend pas de dénivelé. On utilise deux bandes de terre parallèles. Un layon existant (1,320 km) + un layon à créer (1,140 kms). Un ouvrage est à mettre en place pour assurer la jonction entre les 2 layons. Soit création d'une digue (option chiffrée) soit installation d'une passerelle bois (220 ml).</p> <p>Le sentier aura une largeur de 1,5 m (normes ONF)</p> <p><u>Les travaux à réaliser :</u></p> <p>Ouverture du sentier (2,5 kms)</p> <p>Franchissement crique par digue (ou passerelle) pour permettre le passage en parties inondables</p> <p>Balisage. Signalétique d'entrée d'itinéraire</p> <p><u>Concernant le balisage :</u></p> <p>Pour s'inscrire dans le développement durable, il s'agit désormais de minimiser les marques. Cela étant en forêt et compte tenu des chutes régulières d'arbres, il est envisagé de prévoir un balisage de précaution tous les 100 m</p> <p>Principe : Des panneaux directionnels (ces panneaux ont une durée de vie de 1 à 4 ans mais peuvent être facilement changés par le personnel d'entretien).</p> <p><u>Concernant la signalétique en entrée de site :</u></p> <p>Pose d'un panneau d'accueil de grand format (1 500 x 1 200 hors support) en entrée de site : présentation de l'itinéraire, quelques lignes indiquant les caractéristiques naturelles et patrimoniale, conditions d'accès, recommandations en terme de sécurité, n° d'urgence, protection contre les moustiques à prévoir avant le départ.</p> | <p>La mise à disposition du foncier par l'Etat propriétaire</p> <p>Signaler la non utilisation en période de pluie</p> <p>Sécurisé l'itinéraire par rapport à la pratique de la chasse</p> |

Détail du circuit nature et culture :



Entrée du layon depuis le gymnase du collège

| Coordonnées GPS | Nord | Ouest |
|------------------------|-------------|--------------|
| Début du Layon | 5 40 26 02 | 53 46 45 02 |
| A2 | 5 40 26 75 | 53 46 50 81 |
| A3 | 5 40 31 13 | 53 46 59 66 |
| A4 | 5 40 39 03 | 53 47 15 86 |
| A5 | 5 40 49 37 | 53 47 11 46 |
| A6 | 5 40 46 82 | 53 47 05 88 |
| A7 | 5 40 38 92 | 53 46 57 06 |

| Itinéraire | Travaux à réaliser | Questions à traiter |
|---|---|---|
| <p>Circuit de balade nature à AWALA-YALIMAPO</p> | <p>2 circuits sont prévus :</p> <p>L'itinéraire Awala-Simili : un tracé simple sans difficulté. Il s'agit d'élargir l'offre de découverte.</p> <p>L'itinéraire Yalimapo – vestiges du bagne : Il s'agit d'ouvrir un layon accessible depuis les terrains de foot et en direction des vestiges du bagne (désormais identifiés suite à des travaux récents offrant des outils de médiation de cette partie historique). Un tracé simple sans difficulté. L'itinéraire permettra de renforcer les points de découverte depuis la plage et sur cette partie déjà fréquentée par les publics.</p> <p><u>Travaux à réaliser :</u></p> <p><u>Aménagement par layonnage</u> : ouverture de la végétation si nécessaire. Les travaux sont limités. Ils seront réalisés soit en régie soit confiés à la régie de territoire. Attention concernant l'itinéraire « Awala-Simili » et compte tenu de la fermeture importante de ce milieu, il conviendra de garantir l'ouverture du layon par des opérations d'entretien régulières.</p> <p><u>Mise en place d'une signalisation au point de départ des itinéraires.</u> Pose de panneaux d'accueil de grand format (1 500 x 1 200 hors support) en entrée de site (3 panneaux sont prévus : Yalimapo, Awala ; Simili): présentation de l'itinéraire, quelques lignes indiquant les caractéristiques naturelles et patrimoniale, conditions d'accès, recommandations en terme de sécurité, n° d'urgence, protection contre les moustiques à prévoir avant le départ.</p> <p><u>Mise en place d'une signalisation de guidage.</u> Pour s'inscrire dans le développement durable, il s'agit désormais de minimiser les marques. Nous recommandons un balisage de précaution simple.</p> <p>Support de médiation sur le site des vestiges du bagne : Il s'agit d'une information simple présentant les caractéristiques majeures de ces vestiges (origines et usages, liens avec les autres vestiges du bagne,)</p> | <p>Les conditions d'occupation du foncier sont à définir.</p> <p>L'articulation avec les autres sites de découverte sont à prévoir (Point d'information touristique...)</p> |

IV. Les exigences générales

4.1. Perceptions extérieures

Sur MANA :

Le foncier concerné est classé au PLU en zone Aua : destinée à une urbanisation future. Sans restriction particulière au regard du projet. L'itinéraire se situe en zone rouge du PPRI. Il n'est pas identifié de restriction particulière au regard du projet sauf à ne pas mettre en place des installations qui entraveraient l'écoulement des eaux ou aggraveraient les risques ; sont notamment interdites les clôtures pleines.

Sur AWALA-YALIMAPO : nous ne disposons pas d'élément d'information

4.2. Prescriptions techniques

Il n'est pas prévu d'éditer de topoguide dédié des sentiers. Les itinéraires seront référencés dans les documentations touristiques existantes (PNR, OT de Saint Laurent, SI de Mana).

Pour la signalétique, l'utilisation du bois de Guyane de classe IV est à privilégier.

Les élus ont fait le choix d'un aménagement « nature » écartant l'installation de mobilier urbain (parcours sportif ou autres..).

4.3. Normes et réglementations

Les sentiers nature seront inscrits au PDIPR.

V. Coûts d'investissements et aides pouvant être mobilisées

Les investissements ont été chiffrés sur la base des coûts récemment constatés en Guyane.

| Estimation des investissements "circuit nature de MANA" | | | |
|--|--------------|-----------------|---------------|
| Descriptif | Unité | Quantité | Coût € |
| Remblaiement partiel de l'excavation au départ du gymnase | forfait | 1 | 2 400 |
| Ouverture du sentier sur 2,5 kms. Débroussaillage, enlèvement de châblis et arbres dangereux | ml | 2500 | 18 000 |
| Aménagement passage humide. Installation d'une digue avec 2 passages busés | forfait | 1 | 12 000 |
| Balisage. Panneaux tous les 100 m | u | 25 | 300 |
| Conception, fourniture et pose d'un panneau d'information classe IV toit bardeaux | u | 1 | 12 000 |
| Total travaux | | | 44 700 |
| Aléas (10%) | | | 4 470 |
| Total investissement "circuit nature de MANA " | | | 49 170 |

| Estimation des investissements "circuit nature et culture d'AWALA-YALIMAPO" | | | |
|---|--------------|-----------------|---------------|
| Descriptif | Unité | Quantité | Coût € |
| Travaux de layonnage. Elagage. Déblaiement si besoin. | forfait | 1 | 5 000 |
| Conception, fourniture et pose d'un panneau d'information classe IV toit bardeaux. En entrée d'itinéraire + signalétique interprétative sur les vestiges du bagne | forfait* | 1 | 20 000 |
| Total investissement circuit "nature et culture" d'AWALA-YALIMAPO | | | 25 000 |

**Attention les coûts peuvent varier très fortement suivant le type de matériaux utilisé*

Les aides publiques pouvant être mobilisées :

Le programme LEADER via le GAL Ouest sera mobilisé

Il offre la possibilité de financement pour les projets inférieurs à 200 000 € avec un plafond des aides 80 000 €

Les délais d'instructions sont courts et se font au fil du dépôt des dossiers.

Attention un seul dossier est à déposer par maîtrise d'ouvrage, nous recommandons donc le dépôt d'un dossier par chaque commune.

Nous retenons le plan de financement suivant :

| Plan de financement du circuit nature de MANA | |
|--|----------------|
| Montant total de l'investissement | 49 170 € |
| Financements | |
| Fonds publics (LEADER) : 85% | 41 795 € |
| Reste à charge pour la collectivité | 7 376 € |

| Plan de financement du circuit "nature et culture" d'Awala-Yalimapo | |
|--|----------------|
| Montant total de l'investissement | 25 000 € |
| Financements | |
| Fonds publics (LEADER) : 85% | 21 250 € |
| Reste à charge pour la collectivité | 3 750 € |

Concernant la création et l'entretien des itinéraire nature et culture :

La création et l'entretien pourraient être confiées à **la régie de territoire**.

Pour maintenir en état les sentiers, il conviendra d'assurer des passages réguliers :

- utiliser régulièrement l'itinéraire pour s'assurer de son état,
- remplacer les éléments de signalétique abîmés,
- enlever le chablis,
- apporter des petites réparations aux petits équipements,
- améliorer les passages difficiles de l'itinéraire (travail sur assise, pose de petits équipements de franchissement ...)

Dans le cadre du PDIPR, un partenariat est à conclure avec le Conseil Général. L'objectif est de s'inscrire dans le marché passé par le Conseil Général pour une gestion des itinéraires par l'insertion. La contribution versée par le Conseil Général varie entre 4 et 8 000 €/an.

VI. Retombées attendues

L'aménagement vise à prolonger le séjour sur place.

Il constitue un support attractif pour le développement des opérateurs guides en place sur le territoire.

VII. Planning prévisionnel

Planning : Mise en œuvre des circuits

| | 2016 | 2017 |
|---|------|------|
| Validation du programme d'action par les élus | | |
| Dépôt de dossier de financement LEADER | | |
| Mission de conduite d'opération | | |
| Mise au point du planning prévisionnel travaux | | |
| | | |
| Finalisation du plan de financement | | |
| Marché de maîtrise de d'œuvre | | |
| Réalisation des travaux | | |

Une ouverture programmée pour le printemps 2017

ACTION 4 :

Aménagement des sites de découverte nature et ornithologique

I. Présentation générale de l'opération

1.1. Le contexte

Les objectifs du projet sont les suivants :

- Elargir l'offre de loisirs par une mise à disposition des clientèles touristiques d'aménagements et d'équipements permettant de découvrir facilement les riches spectacles offerts par l'avifaune dans son cadre naturel.
- Equiper des sites reconnus comme étant stratégiques pour l'observation des oiseaux et la nature en général
- Permettre aux clientèles touristiques de découvrir dans de bonnes conditions la richesse de la faune de la Basse Mana
- Contribuer à prolonger les séjours sur Mana et Awala-Yalimapo.

Il s'agit de créer des lieux de découverte nature, d'observation de la faune de la Basse MANA.

3 sites différents sont concernés par le programme 1 sur MANA et 2 sur Awala-Yalimapo.

***Le Site de Caïman Mouri**

Un site de la Réserve Naturelle AMANA (Zonage C). Un accès des publics nécessairement accompagnés.

***La vasière d'Awala-Yalimapo**

Un site sur la commune d'Awala-Yalimapo. Un accès libre ou accompagné (sorties programmées par des guides locaux).

***La lagune d'Awala-Yalimapo**

Un site sur la commune d'Awala-Yalimapo. Un accès libre ou accompagné (sorties programmées par des guides locaux).

II. Description des sites

2.1. Les sites d'implantation

Détail du site de Caïman Mouri

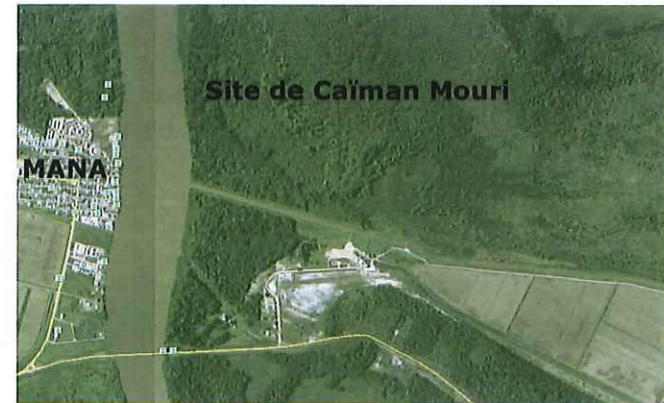
(Situation 2011. Notre travail de réactualisation n'intégrait pas un nouveau passage sur site).



Le site de Caïman Mouri est accessible depuis MANA par une crique et/ou le canal.

Le site est composé d'un ensemble de vasières.

Un ancien carbet y était précédemment installé. Aujourd'hui disparu.



Détail du site de la vasière d'Awala-Yalimapo :

Un accès depuis Awala depuis la place ITAKALE

Situation en 2011 : un site ouvert avec vue sur la réserve naturelle et de dortoir d'oiseaux (notamment Ibis Rouge)



Situation en 2016 : un site désormais fermé avec progression rapide de la mangrove.



Détail du site de la Lagune d'Awala-Yalimapo : (photos 2011)



Un site composé d'anciens bassins de lagunage.

Des restrictions d'usage posées par l'ARS

Un site qui naturellement se « ferme » avec un affaiblissement noté de l'intérêt ornithologique (en 2011 nous avons identifié une richesse ornithologique : passereaux notamment .. et la présence de caïmans nous avait été signalée).

II. Les besoins

2.1. Limites du programme

Le programme vise à diversifier l'offre de loisirs sur la Basse MANA et à conforter son intérêt ornithologique auprès des publics.

2.2. Usages des espaces

Les sites ainsi aménagés sont en accès libre.

Ils peuvent être utilisés par des clientèles individuelles et par des groupes lors de sorties accompagnées

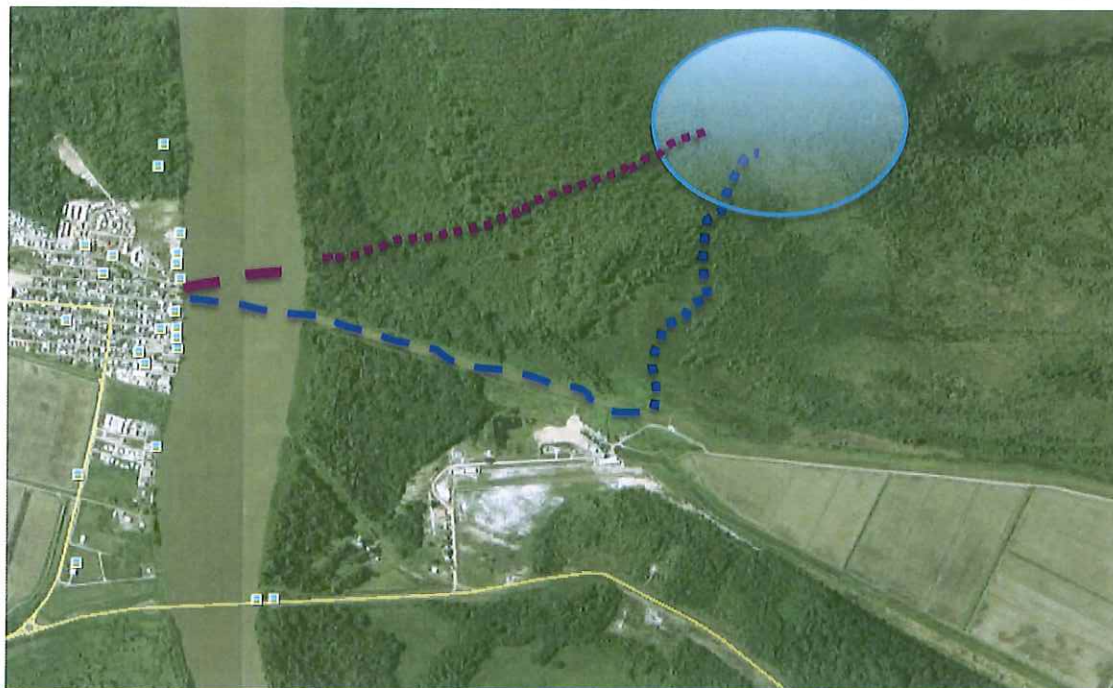
2.3. Organisation spatiale et description des espaces

| Le site | Description des espaces et des aménagements à prévoir | Commentaires. Questions à traiter |
|---|---|--|
| <p>Le site de Caïman Mouri</p> <p>Le site est accessible depuis MANA par une crique et/ou le canal.</p> <p>Le site est composé d'un ensemble de vasières.</p> <p>Un ancien carbet y était précédemment installé. Il est aujourd'hui disparu.</p> | <p>Deux options d'accès par canoë et marche :</p> <ul style="list-style-type: none">- soit accès par la crique déversoir de la vasière dans la Mana, si cette crique peut être praticable en canoë- soit accès par le canal (si accès autorisé dans le futur) <p>Longueur à traiter 2 kms. Elagage sur 1 m de large. Enlèvement de chablis et arbres dangereux.</p> <p>Installation d'un carbet simple surélevé (1 m). Il sera destiné à l'observation de la faune et à l'abri des publics</p> <p>La construction de ce carbet doit être prévu en recherchant un compromis entre la minimisation des coûts sur ce site d'accès difficile, l'utilisation de techniques éprouvées, la volonté d'avoir des ouvrages intégrés au paysage.</p> <p>Ce carbet sera en bois de classe IV. Dimension 3m x 3 m. Sur 2 m de hauteur. Bardeaux bois.</p> | <p>Le site est implanté en zone C de la Réserve.</p> <p>A vérifier les conditions de cohabitation avec les chasseurs.</p> <p>Est à prévoir le conventionnement nécessaire pour la mise à disposition du foncier.</p> |

| Le site | Description des espaces et des aménagements à prévoir | Commentaires. Questions à traiter |
|---|---|---|
| <p>Le site de la vasière d'Awala-Yalimapo</p> <p>Un accès depuis Awala depuis la place ITAKALE</p> <p>Une vue sur la Réserve Naturelle d'AMANA et le dortoir d'oiseaux (notamment Ibis rouge).</p> | <p>*Installation de 2 passerelles partant des berges en forme de U ayant à chaque extrémité une plateforme d'observation couverte pour recevoir des groupes. Les passerelles sont en bois surélevées: 1,50 m au niveau de la berge. 2,50 m à l'extrémité. Longueur : 30 ml.</p> <p>*Installation d'une plateforme d'observation à positionner en fonction de l'avancée des évolutions de la végétation et dont la hauteur sera à définir en fonction de la hauteur de la végétation.</p> <p>*Réhabilitation de l'ancien marché en le transformant en un point d'accueil et de départ des sorties et visites accompagnées.</p> <p>*Pose de panneaux d'information à l'intérieur de l'observatoire Suppression du mobilier ancien existant.</p> | <p>Depuis la mission de 2011, le site fait l'objet de vastes changements avec des modifications importantes du trait de côte et une progression ultra rapide de la mangrove.</p> <p>Nous avons attiré l'attention des élus sur cette réalité et les incidences qui en découlent pour ce projet (note du 22 Février). Les élus ont fait le choix de maintenir ce projet.</p> <p>Par ailleurs nous signalons que l'installation des passerelles supposera une intervention sur le milieu naturel (mangrove) avec autorisation d'élagage à solliciter auprès de la réserve et des services de l'Etat.</p> <p>Avant toute réalisation, il conviendra de procéder à une expertise technique (avec matériel adéquat) pour vérifier les hauteurs à prévoir pour la plateforme d'observation (permettant une vue sur la lagune) et définir le site le plus pertinent pour son implantation. De même l'expertise permettra de préciser le lieu d'implantation des passerelles.</p> <p>A ce stade de l'étude de faisabilité et compte tenu de l'évolution rapide du milieu naturel il n'est pas possible de localiser sur carte les aménagements prévus. Nous restons donc sur une approche de « projet idéal ».</p> |

| Le site | Description des espaces et des aménagements à prévoir | Commentaires. Questions à traiter |
|---|--|---|
| <p>Le site de la lagune d'Awala-Yalimapo</p> <p>Un site composé d'anciens bassins de lagunage.</p> <p>Lors de la mission de 2011, le site avait été identifié pour sa richesse ornithologique : passereaux notamment .. et la présence de caïmans nous a été signalée.</p> | <p>Aire de stationnement pour 10 véhicules aménagée en bordure de la route. Cette capacité de stationnement paraît suffisante étant entendu que l'objectif est d'inciter les publics à venir à pied (depuis les autres points d'attraction d'AWALA-YALIMAPO) et que la fréquentation de ce site restera confidentielle.</p> <p>Dépose de latérite compactée pour stabiliser le stationnement sur 30 ml (L) X 3 ml (l).</p> <p>Installation d'un observatoire en entrée de site sous la forme d'un carbet en bois de classe IV. Dimension 3m x 3 m. Sur 2 m de hauteur. Bardeaux bois. 4 plots béton. (cf modèle marais Yiyi).</p> <p>Suppression de l'ancienne barrière à l'entrée.</p> <p>Mise en sécurité des bassins : Fermeture du site par une Clôture.</p> <p>Pose de signalétique d'accueil de grand format (1 500 x 1 200 hors support) en entrée de site : présentation du site, caractéristiques naturelles et patrimoniale, conditions d'accès, recommandations en terme de sécurité, n° d'urgence.</p> | <p>Le site a fait l'objet de restrictions de la part de l'ARS (nota : nous n'avons pas été destinataire du courrier)</p> <p>La fermeture du site a été constatée avec une réduction annoncée de l'intérêt ornithologique. Des mesures de gestion sont à prendre pour retrouver l'intérêt de ce site.</p> <p>Avant réalisation, il conviendra :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'examiner avec l'ARS les modalités d'accès au site - de procéder à un entretien de la lagune - puis de faire réaliser un relevé ornithologique <p>Ceci permettra de définir le site d'implantation De l'observatoire.</p> <p>A ce stade de l'étude de faisabilité nous restons donc sur une approche de « projet idéal ».</p> |

Détail des aménagements : Crique Caïman Mouri



Exemple d'observatoire : Modèle implanté par le Conservatoire du littoral au marais de YIYI (réalisation SATP).

Un itinéraire depuis MANA :

Accès en canoë : 30 minutes de traversée du fleuve + suivant l'option :

- accès par la crique (option 1 en rouge) accessibilité plus délicate.
- ou par le canal + layon (option 2 en noir).

Soit une balade de 2H30/3H.

IV. Les exigences générales

4.1. Perception extérieures

Les aménagements prévus sont volontairement légers limitant l'impact sur le milieu naturel.

4.2. Prescriptions techniques

Seront pris en compte :

- Crique Caïman Mouri : Installation nécessairement légère compte tenu du site préservé (Réserve Naturelle. Zone C).

Les matériaux nécessaires à la construction du carbet seront transportés en pirogue jusqu'au canal puis en canoë.

Le site est propriété de l'Etat : une autorisation de la DEAL sera nécessaire. Une convention de mise à disposition du foncier devra être sollicité.

- Vasière Awala-Yalimapo : Le caractère maritime du site d'Awala-Yalimapo et son évolution dynamique

- lagune : conditions fixées par l'ARS

4.3. Normes et réglementations

Pas de prescriptions particulières.

V. Coûts d'investissements et aides pouvant être mobilisées

| Estimation des investissements Crique Caïman Mouri | | | | |
|---|--------------|-----------------|----------------------|---------------|
| Descriptif | Unité | Quantité | Prix unitaire | Coût € |
| Ouverture d'un accès. Enlèvement de chablis et arbres dangereux | ml | 2000 | 10 | 24 000 |
| Installation Carbet (y compris transport de matériaux) | forfait | 1 | 30000 | 36 000 |
| Petite signalétique : balisage pannonceaux 10X5 tous les 100 m | u | 25 | 10 | 300 |
| | | | | 0 |
| Total immobilier | | | | 60 300 |
| Pas de mobilier | | | | 0 |
| Total investissement Crique Caïman Mouri | | | | 60 300 |

| Estimation des investissements "site de la vasière Awala-Yalimapo" | | | | |
|---|--------------|-----------------|----------------------|----------------|
| Descriptif | Unité | Quantité | Prix unitaire | Coût € |
| Réhabilitation de l'ancien marché couvert en point de départ. Signalétique informative | forfait | | 20000 | 24 000 |
| Passerelle en bois surélevée : 2 unités | ml | 100 | 500 | 60 000 |
| Plateforme d'observation 6m L x 3 m l : 2 unités | m2 | 36 | 600 | 21 600 |
| Tour d'observation à installer proche du château d'eau | forfait | | 50000 | 60 000 |
| Petite signalétique intérieure dans plateforme d'observation et tour d'observation | forfait | 3 | 2000 | 6 000 |
| | | | | |
| Total immobilier | | | | 147 600 |
| Aléas | | | | 14 760 |
| Total investissement "Site de la vasière Awala-Yalimapo" | | | | 162 360 |

**Nota : compte tenu des incertitudes sur le milieu naturel d'implantation de ces ouvrages, le chiffrage présenté est une enveloppe forfaitaire qui pourra fortement évoluer en fonction des contraintes de longueur des passerelles, des hauteurs à prévoir pour la tour d'observation ...*

| Estimation des investissements "site de la lagune d'Awala-Yalimapo" | | | | |
|--|--------------|-----------------|----------------------|---------------|
| Descriptif | Unité | Quantité | Prix unitaire | Coût € |
| Stabilisation aire de stationnement 30 ml x 3 ml | forfait | 1 | 3000 | 3 600 |
| Pose clôture. Dispositif de protection autour des bassins | ml | 300 | 50 | 18 000 |
| Carbet-Observatoire | forfait | 10000 | 1 | 12 000 |
| Fourniture et pose d'un panneau d'information classe IV toit bardeaux | forfait | 7000 | 1 | 8 400 |
| Total | | | | 42 000 |
| Aléa (10%) | | | | 4 200 |
| Total investissement "Site de la Lagune d'Awala-Yalimapo" | | | | 46 200 |

**Nota : compte tenu des incertitudes au regard des contraintes posées par l'ARS, le chiffrage présenté est une enveloppe forfaitaire qui pourra fortement évoluer.*

Les aides publiques pouvant être mobilisées :

Le Contrat de Plan pourrait être mobilisé

Nous retenons le plan de financement suivant :

| Plan de financement des sites ornithologiques | |
|--|-----------------|
| Montant total de l'investissement | 268 860 € |
| Financements | |
| Fonds publics (Contrat de Plan ? Autres) : 75% | 201 645 € |
| Reste à charge pour la collectivité | 67 215 € |

Concernant la création et l'entretien des itinéraires nature :

La création et l'entretien pourraient être confiées à la régie de territoire.

Pour maintenir en état le sentier nature et culture, il conviendra d'assurer des passages réguliers :

- utiliser régulièrement l'itinéraire pour s'assurer de son état,
- remplacer les éléments de signalétique abîmés,
- enlever le chablis,
- apporter des petites réparations aux petits équipements,
- améliorer les passages difficiles de l'itinéraire (travail sur assise, pose de petits équipements de franchissement ...)

Dans le cadre du PDIPR, un partenariat est à conclure avec le Conseil Général. L'objectif est de s'inscrire dans le marché passé par le Conseil Général pour une gestion des itinéraires par l'insertion. La contribution versée par le Conseil Général varie entre 4 et 8 000 €/an.

VI. Retombées attendues

L'aménagement vise à prolonger le séjour sur place.

Il constitue un support attractif pour le développement des opérateurs guides en place sur le territoire.

VII. Planning prévisionnel

Planning : Mise en œuvre des sites de nature

| | 2016 | 2017 | 2018 |
|---|-------------|-------------|-------------|
| | | | |
| Expertise technique complémentaires | | | |
| Ajustement des éléments de programme et du chiffrage | | | |
| Validation définitive par les élus | | | |
| Mission de conduite d'opération | | | |
| Mise au point du planning prévisionnel travaux | | | |
| Finalisation du plan de financement | | | |
| Marché de maîtrise de d'œuvre | | | |
| Réalisation des travaux | | | |

Tableau récapitulatif par projet et pour l'ensemble du programme

| Détail des équipements et des modalités de financement | | | | |
|---|---|---|--|--|
| | <i>Maîtrise d'ouvrage</i> | <i>Coûts des investissements (arrondis)</i> | <i>Financements identifiés</i> | <i>Reste à charges pour la collectivité (arrondis)</i> |
| Site de Bâti Masô Halte Nautique et point de consommation Gîte de groupe | CCOG ou Commune de MANA | 2 040 000 € | FEDER au titre de l'objectif 3 : OS3 « Amélioration de la compétitivité des entreprises ». AMI « hébergement » | 410 000 € |
| Boutique d'artisanat et de produits locaux à Mana | CCOG ou Commune de MANA | 300 000 € | FEDER au titre de l'objectif 3 : OS3 « Amélioration de la compétitivité des entreprises ». AMI « Tourisme » | 60 000 € |
| Circuits pédestres au départ de MANA et AWALA-YALIMAPO | CCOG ou Commune de MANA et AWALA-YALIMAPO | 75 000 € | LEADER | 11 000 € |
| Sites de Nature et d'ornithologie MANA et AWALA-YALIMAPO | CCOG ou Commune de MANA et AWALA-YALIMAPO | 269 000 € | Contrat de Plan, autres ? | 68 000 € |