



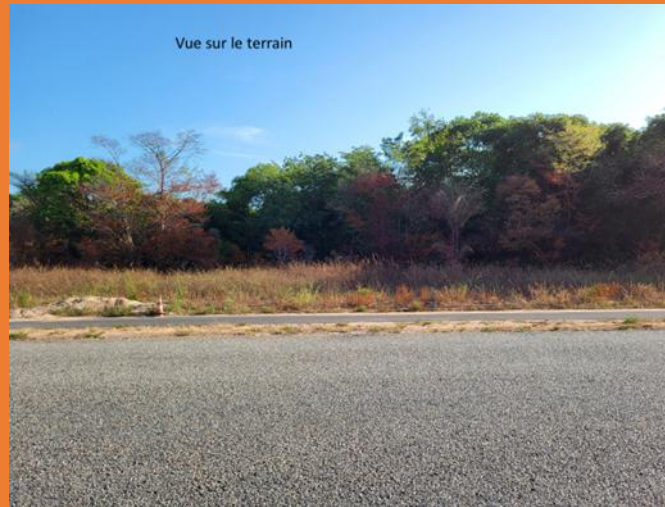
Réunion publique d'information

SECTEUR DEGRAD CANARD
PARCELLE AS 76 ET AS 77

*DECLARATION DE PROJET
VALANT MISE EN
COMPATIBILITE N°1 DU PLU*

PRESENTATION

- INTERET DE LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET
- LA CONCERTATION
- LE SITE
- LES PORTEURS DE PROJET
- LE PROJET D'AMENAGEMENT
- LE PLU
- LE CALENDRIER



DEGRAD CANARD-REUNION PUBLIQUE-DPMEC 1 -PLU

Commune de MANA
Guyane

PLAN LOCAL D'URBANISME

DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE N°1 DU PLU SECTEUR DEGRAD CANARD

La procédure

La commune de Mana a décidé de procéder aux adaptations de son Plan Local d'Urbanisme afin de permettre la mise en œuvre des deux projets en ayant recours à la procédure de la déclaration de projet prévue à l'article L.300-4 du Code de l'Urbanisme, par délibération en date du 5 avril 2024.

Les procédures de déclaration de projet et de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme sont régies par les dispositions des articles L.300-4, L.333-54 à L.333-59 et R.333-13 à R.333-17 du Code de l'Urbanisme.

Le site concerné est classé en zone à urbaniser à long terme (ZALU) dans le PLU approuvé le 1er juillet 2022 et il fait partie du périmètre CIN N°10.

Les atouts du site

- Un accès direct sur la RD6.
- Un site sur l'axe routier majeur reliant Mana à Cayenne.
- Un site stable depuis la RD 6 sur laquelle existent de nombreux équipements publics (Piscine, SFS, établissement scolaire, MFI, pôle agro transformation).
- Un site proche de la ZAC d'entrée de ville, et proche du centre-bourg.

Les projets

Les opérations envisagées par les 2 porteurs de projets permettront :

- La création d'environ 70 nouveaux logements (maisons de ville et collectifs de faible hauteur, écologiques) sur une surface dédiée à l'habitat de 2,8 ha (soit une moyenne de 20 logements/ha pour les 2 opérations).
- La création d'activités de services et commerces, développant ainsi l'emploi privé particulièrement faible à Mana, et répondant aux besoins de la population en termes d'emplois.
- La création d'une pépinière d'entreprises et d'ateliers.
- La création d'hébergements touristiques répondant à l'attractivité de la commune et du Bas Mana.
- La création d'une activité industrielle autour de la production de bières 100% naturelles.
- Les projets dédiés aux logements, commerces, bureaux, artisanat, permettront de valoriser un grand paysage, celui des rivières, d'accueillir de nouveaux espaces littéraires au public et de les qualifier en site touristique.

Les évolutions du plan de zonage

Zone	Superficie avant le PLU en m²	Superficie après le PLU en m²	Evolution
U	1000	1000	0%
U1	1000	1000	0%
U2	1000	1000	0%
U3	1000	1000	0%
U4	1000	1000	0%
U5	1000	1000	0%
U6	1000	1000	0%
U7	1000	1000	0%
U8	1000	1000	0%
U9	1000	1000	0%
U10	1000	1000	0%

L'orientation d'Amenagement et de Programmation

- Les axes : 2 axes sont prévus en bordure de la RD6.
- Le desserte interne : un maillage de voirie de desserte secondaire est envisagé sur chaque parcelle, à cette époque du projet.
- Le stationnement : il est prévu aux abords des axes dans la bande passagère de 30 m de profondeur l'intégralité de la RD6 ainsi qu'à proximité des opérations de logements.
- Les espaces dédiés à l'habitat figurent en mouton clair sur la carte, la surface totale est de 2,8 ha.
- Un espace public de type « square » est prévu sur la parcelle A27N, il s'agit d'un tracé de principe pour créer un espace de convivialité à proximité de la zone d'habitat.

Les 2 porteurs de projets :
M. DE LAUNAY - M. DE LAUNAY
FRANCK GAUFFRARD - Parcels AS N°77

MARS 2025

L'INTERET DE LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET POUR LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

- Création de logements
- Augmenter le taux d'emplois
- Lien avec les axes du PADD

Démontrer l'intérêt général du projet



- Changement de zonage pour le secteur de projet
- Règles écrites : hauteur, implantation,

Adapter les règles du PLU au projet



- 3 porteurs de projets privés propriétaires du foncier : Jan DU, Franck KAUFFMANN, Guylène CONSTABLE

Le projet peut être porté par des acteurs publics ou privés



LA CONCERTATION

Délibération du 05 avril 2024 : modalités de concertation

Mise à disposition du dossier au public (avis internet-Affichage) du 27 janvier 2025 au 28 février 2025

**AVIS DE MISE A DISPOSITION DU DOSSIER DE
DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN
COMPATIBILITE N°1 DU PLU DE MANA**

Par délibération N° 047-2024, en date du 05 avril 2024, le conseil municipal de Mana a fixé les modalités de mise à disposition du public du dossier de Déclaration de projet valant mise en compatibilité N°1 du Plan Local d'Urbanisme de Mana sur le secteur de DEGRAD CANARD.

A cet effet, il a été décidé :

De mettre à la disposition du public, à compter du lundi 24 janvier 2025 au vendredi 28 février 2025, les pièces du dossier concernant la Déclaration de projet valant mise en compatibilité N°1 du PLU de Mana, dossier actuellement soumis pour avis à l'autorité environnementale :

- * aux jours et heures habituels d'ouverture au public, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30, à la mairie de Mana (1 place Yves Patient-97360 MANA) et au siège de la CCOG.

Les modalités de cette mise à disposition seront portées à la connaissance du public par voie d'affichage au moins huit jours avant le début de la mise à disposition :

- sur le panneau d'affichage de la mairie de Mana :

- sur le site internet de la commune de Mana.

Pendant toute la durée de la mise à disposition, le public pourra faire part de ses observations en les consignant sur un registre ouvert en mairie, ou en les adressant par courrier à l'attention de Monsieur le Maire.

Ses observations seront enregistrées et conservées à la mairie de Mana.

A l'issue de cette mise à disposition, Monsieur le Maire en présentera le bilan devant le conseil municipal, qui en délibèrera et adoptera par délibération le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis par la MRAE et les PPA ainsi que les observations du public.



Commune de MANA
Guyane

PLAN LOCAL D'URBANISME

SECTEUR DEGRAD CANAROD – ZONE A URBANISER A COURT TERME - 1AU

DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE N°1 DU PLU SECTEUR DEGRAD CANAROD

🌿

La procédure

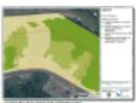
La commune de Mana a décidé de procéder aux adaptations de son Plan Local d'Urbanisme afin de permettre la mise en œuvre des deux projets en ayant recours à la procédure de la déclaration de projet prévue à l'article L300-4 du Code de l'Urbanisme, par délibération en date du 5 avril 2024.

Les procédures de déclaration de projet et de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme sont régies par les dispositions des articles L300-4, L153-54 à L153-59 et R153-13 à R153-17 du Code de l'Urbanisme.

Le site concerné est classé en zone à urbaniser à long terme (ZAL) dans le PLU approuvé le 1er juillet 2022 et il fait partie du périmètre COIN 0713.

Les atouts du site

- Un accès direct sur la RD6.
- Un site sur l'axe routier majeur reliant Mana à Cayenne.
- Un site voisinisé depuis la RD 8 sur laquelle existent de nombreux équipements publics (Piscine, SDIS, établissement scolaire, MEIR, pôle agro-transformatoire).
- Un site proche de la ZAÉ d'entrée de ville, et proche du centre-bourg.


Les projets

Les opérations envisagées par les 2 porteurs de projets permettant :

- ▶ La création d'environ 70 nouveaux logements (mixés de ville et collectifs de faible hauteur, écologiques) sur une surface dédiable à l'habitat de 2,8 ha (soit une moyenne de 20 logements/ha pour les 2 opérations).
- ▶ La création d'activités de services et commerces, développant ainsi l'emploi privé particulièrement faible à Mana, et répondant aux besoins de la population en termes d'emplois.
- ▶ La création d'une pléïade d'entreprises et d'ateliers.
- ▶ La création d'hébergements touristiques répondant à l'attractivité de la commune et du Bas Meroni.
- ▶ La création d'une activité industrielle autour de la production de bières 100% naturelles.
- ▶ Les projets dédiés aux logements, commerces, bureaux, artisanat, permettant de valoriser un grand paysage, celui des rivières, d'où de nombreux espaces littoraux au public et de les qualifier en site touristique.

Les évolutions du plan de zonage




Zone	Superficie avant la loi de transition (en hectare)	Superficie après la loi de transition (en hectare)	Motivation
ZAL	475,0	475,0	Nécessaire
AE	0,0	0,0	0,0 ha
AE1	0,0	0,0	0,0 ha
AE2	0,0	0,0	0,0 ha
AE3	0,0	0,0	0,0 ha
AE4	0,0	0,0	0,0 ha
AE5	0,0	0,0	0,0 ha
AE6	0,0	0,0	0,0 ha
AE7	0,0	0,0	0,0 ha
AE8	0,0	0,0	0,0 ha
AE9	0,0	0,0	0,0 ha
AE10	0,0	0,0	0,0 ha
AE11	0,0	0,0	0,0 ha
AE12	0,0	0,0	0,0 ha
AE13	0,0	0,0	0,0 ha
AE14	0,0	0,0	0,0 ha
AE15	0,0	0,0	0,0 ha
AE16	0,0	0,0	0,0 ha
AE17	0,0	0,0	0,0 ha
AE18	0,0	0,0	0,0 ha
AE19	0,0	0,0	0,0 ha
AE20	0,0	0,0	0,0 ha
AE21	0,0	0,0	0,0 ha
AE22	0,0	0,0	0,0 ha
AE23	0,0	0,0	0,0 ha
AE24	0,0	0,0	0,0 ha
AE25	0,0	0,0	0,0 ha
AE26	0,0	0,0	0,0 ha
AE27	0,0	0,0	0,0 ha
AE28	0,0	0,0	0,0 ha
AE29	0,0	0,0	0,0 ha
AE30	0,0	0,0	0,0 ha
AE31	0,0	0,0	0,0 ha
AE32	0,0	0,0	0,0 ha
AE33	0,0	0,0	0,0 ha
AE34	0,0	0,0	0,0 ha
AE35	0,0	0,0	0,0 ha
AE36	0,0	0,0	0,0 ha
AE37	0,0	0,0	0,0 ha
AE38	0,0	0,0	0,0 ha
AE39	0,0	0,0	0,0 ha
AE40	0,0	0,0	0,0 ha
AE41	0,0	0,0	0,0 ha
AE42	0,0	0,0	0,0 ha
AE43	0,0	0,0	0,0 ha
AE44	0,0	0,0	0,0 ha
AE45	0,0	0,0	0,0 ha
AE46	0,0	0,0	0,0 ha
AE47	0,0	0,0	0,0 ha
AE48	0,0	0,0	0,0 ha
AE49	0,0	0,0	0,0 ha
AE50	0,0	0,0	0,0 ha
AE51	0,0	0,0	0,0 ha
AE52	0,0	0,0	0,0 ha
AE53	0,0	0,0	0,0 ha
AE54	0,0	0,0	0,0 ha
AE55	0,0	0,0	0,0 ha
AE56	0,0	0,0	0,0 ha
AE57	0,0	0,0	0,0 ha
AE58	0,0	0,0	0,0 ha
AE59	0,0	0,0	0,0 ha
AE60			

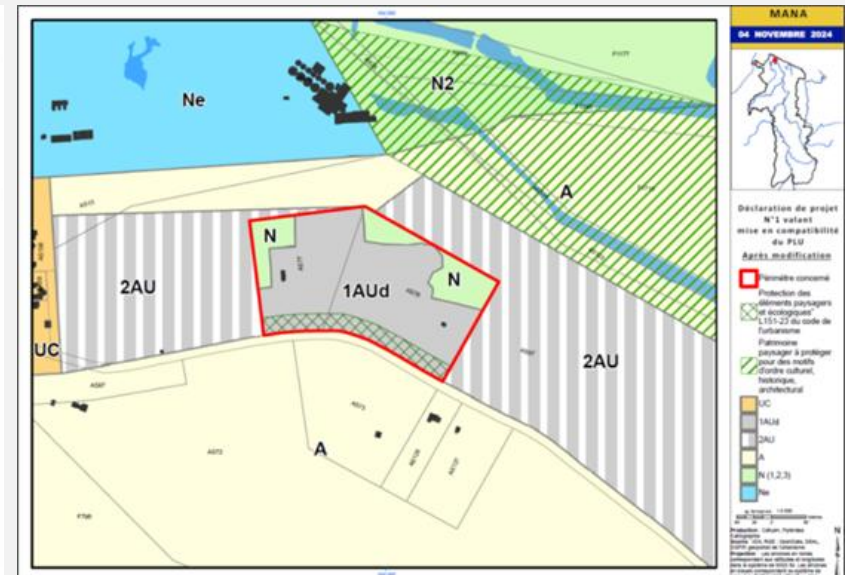
OBJECTIF DE LA PROCEDURE

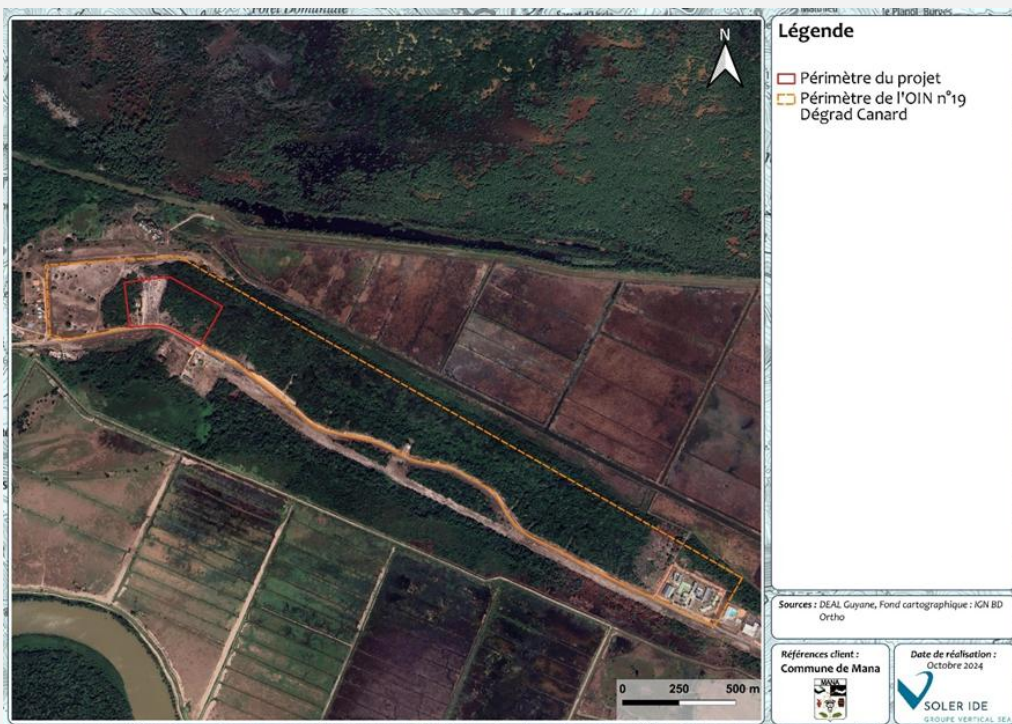
ADAPTER LE PLU AU PROJET

PLU ACTUEL



PLU FUTUR





PERIMETRE DEGRAD CANARD OPERATION D'INTERET NATIONAL N°19 96 HA



PERIMETRE DE PROJET 8 HA



Le site



- Une accessibilité directe à la RD8.
- Un site sur l'axe routier majeur reliant Mana à Cayenne.
- Un site visible depuis la voie départementale 8 sur laquelle existent de nombreux équipements publics (Piscine, SDIS, lycée, MFR, pôle agro transformation).
- Un site proche de la ZAE d'entrée de ville, et proche du centre-bourg.
- un site à fort potentiel pour créer une vitrine économique sur l'axe RD8 dans le contexte de l'OIN.

Accès existant connecté à la RD8









Vue sur le terrain







Constructions sur la RD8



Les porteurs de projet

LES PORTEURS DE PROJET

Présentation du porteur de projet Parcelle AS 76

Monsieur JAN DU est Président Administrateur du Département export de SYSTÈME U.
Les magasins U en Guyane Française emploie plus de **500 personnes** dans divers métiers.

REALISATIONS

- 2007 Super U Saint-Laurent du Maroni
- 2010 Super U Kourou
- 2016 U Express Soula Macouria
- 2018 Hyper U Cayenne
- 2018 Entrepôt logistique à Kourou
- 2023 Station service à Cayenne

2024 et 2025 ouvertures prévues:

- 1 hypermarket à Saint-Laurent du Maroni
- 1 station service à Saint-Laurent du Maroni
- 1 centre logistique automatisé à Cayenne

HYPER U
Cayenne

SUPER U
Saint-Laurent du Maroni

U express
Soula

SUPER U
Kourou



Description du Programme :

1. Commerces et Bureaux (2 bâtiments R+1 - SDP=2100m2) :

- Deux bâtiments à usage commercial et de bureaux seront construits, offrant une superficie totale de 2100 mètres carrés. Ces structures modernes seront conçues pour répondre aux besoins des entreprises locales ainsi que pour promouvoir l'activité commerciale dans la commune.

2. Maisons de Ville :

- Des maisons de ville seront intégrées au projet, offrant des logements spacieux et confortables pour les résidents. Ces maisons seront conçues avec une attention particulière à l'esthétique, à la fonctionnalité et à la durabilité, offrant ainsi un cadre de vie agréable aux habitants de la commune.

3. Deux immeubles Collectifs (R+1) :

- 2 immeubles résidentiels de deux niveaux seront construits. Ces appartements seront conçus pour répondre aux besoins de divers segments de la population, offrant une gamme d'options allant des studios aux appartements familiaux spacieux.

Présentation des porteurs de projet de la parcelle AS77

Monsieur Franck KAUFFMANN, Enseignant et Formateur à Mana, est également un Artiste-Designer qui a l'objectif de développer sur la parcelle dont il est propriétaire un projet de logements dont 16 écolodges à vocation touristique, une opération de 30 logements et des activités autour de l'art et du Design.

▪ **Son projet se décline en 4 points :**

- 1. Espace coworking atelier partagé spécialisé ART / design et artisanat (bureau, atelier, stockage outillage et galerie exposition pour les artistes). (Entrepreneuriat/artisanat/ expo vente).**
- 2. Ecolodge thématique artistique et artisanat (déco et vente sur site d'objet d'art et d'artisanat) / (écologie et développement durable/éthique).**
- 3. (À moyen terme) Entreprise spécialisée dans les micro-habitations, habitations mobiles et flottantes. Design et production.**
- 4. Programme de logements type Maisons de ville et collectifs.**

La société « Brasserie de l'Ouest Guyanais » dirigée par Madame CONSTABLE prévoit la réalisation d'une activité industrielle autour de la production de bières artisanales. Son entreprise existe depuis 2022.

Son processus de production repose sur l'utilisation de fruits frais, d'épices et de miel achetés auprès de producteurs locaux.

C'est un produit à 100% naturel.

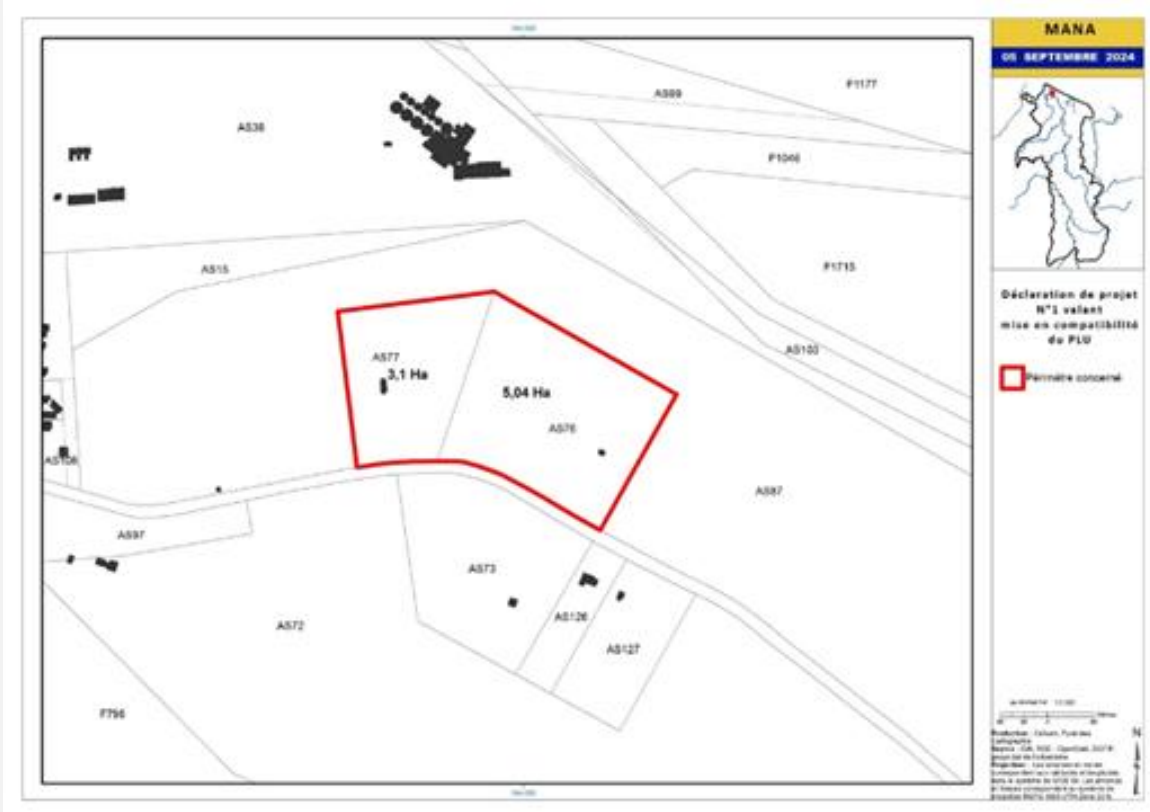
Le marché en termes de distribution sera guyanais et international (Japon dans un 1^{er} temps). L'hôtellerie et la restauration sont identifiés comme secteurs potentiels pour la distribution du produit.

Le bâtiment abritera les espaces de stockage et de production.

Il est également prévu l'organisation d'événements culturels, des visites pédagogiques, ...

La brasserie artisanale qui occupera une surface de 3000 m² (sur 5000 m² d'emprise globale) devrait à terme employer une dizaine de personnes (ouvriers malteurs, animation, administratif, notamment).





Le projet d'aménagement



LE PROJET

- la création d'environ 70 nouveaux logements (maisons de ville et collectifs de faible hauteur, écolodges) sur une surface dédiée à l'habitat de 2,8 ha (soit une moyenne de 20 logements/ha pour les 2 opérations) à Mana répondant aux besoins en logements,
- la création d'activités de services et commerces, développant ainsi l'emploi privé particulièrement faible à Mana, et répondant aux besoins de la population,
- la création d'une pépinière d'entreprises et d'ateliers,
- la création d'hébergements touristiques répondant à l'attractivité de la commune et du Bas Maroni plus globalement,
- la création d'une activité industrielle autour de la production de bières 100% naturelles.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Les accès : 2 accès sont prévus en bordure de la RD8.

La desserte interne : un maillage de voie de desserte secondaire est envisagé, il s'agit de principes de tracés.

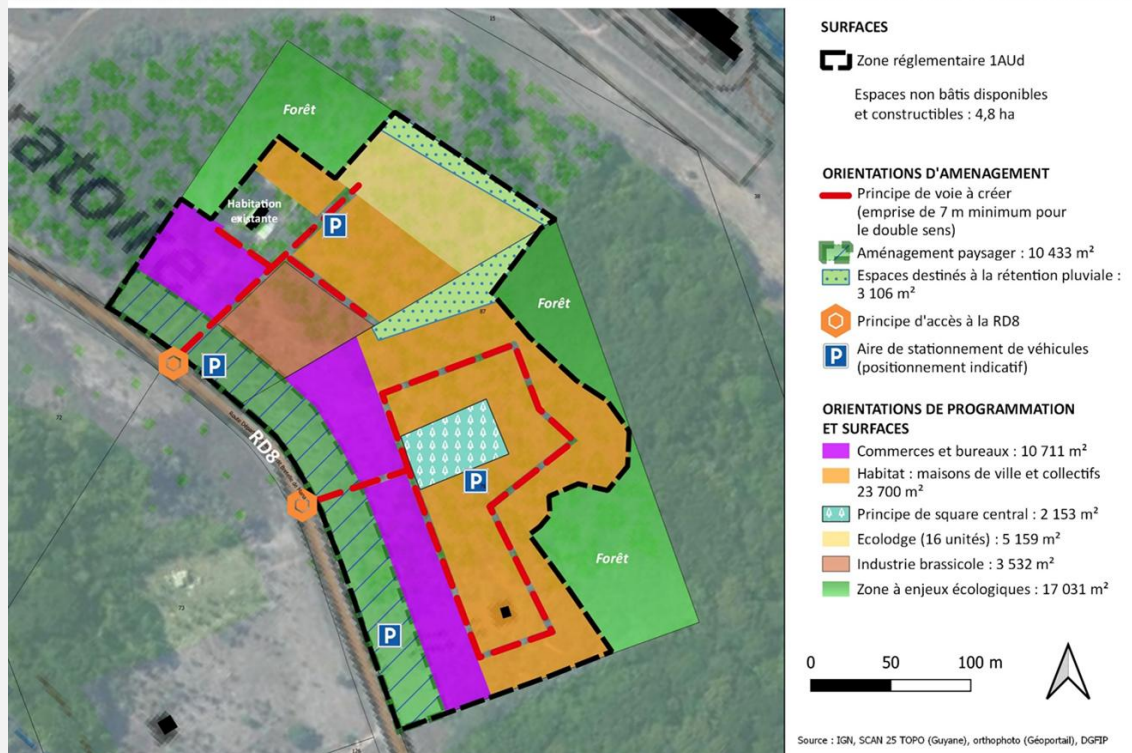
Le stationnement : il est prévu aux abords des accès dans la bande paysagère de 30 m de profondeur limitrophe de la RD8 ainsi qu'à proximité des opérations de logements. Les règles de stationnement figurent dans le règlement littéral.

Les espaces dédiés à l'habitat figurent en marron clair sur la carte, la surface totale est de 2,8 ha.

Les espaces dédiés aux activités sont de 3 types : commerces et bureaux, ateliers, industrie brassicole.

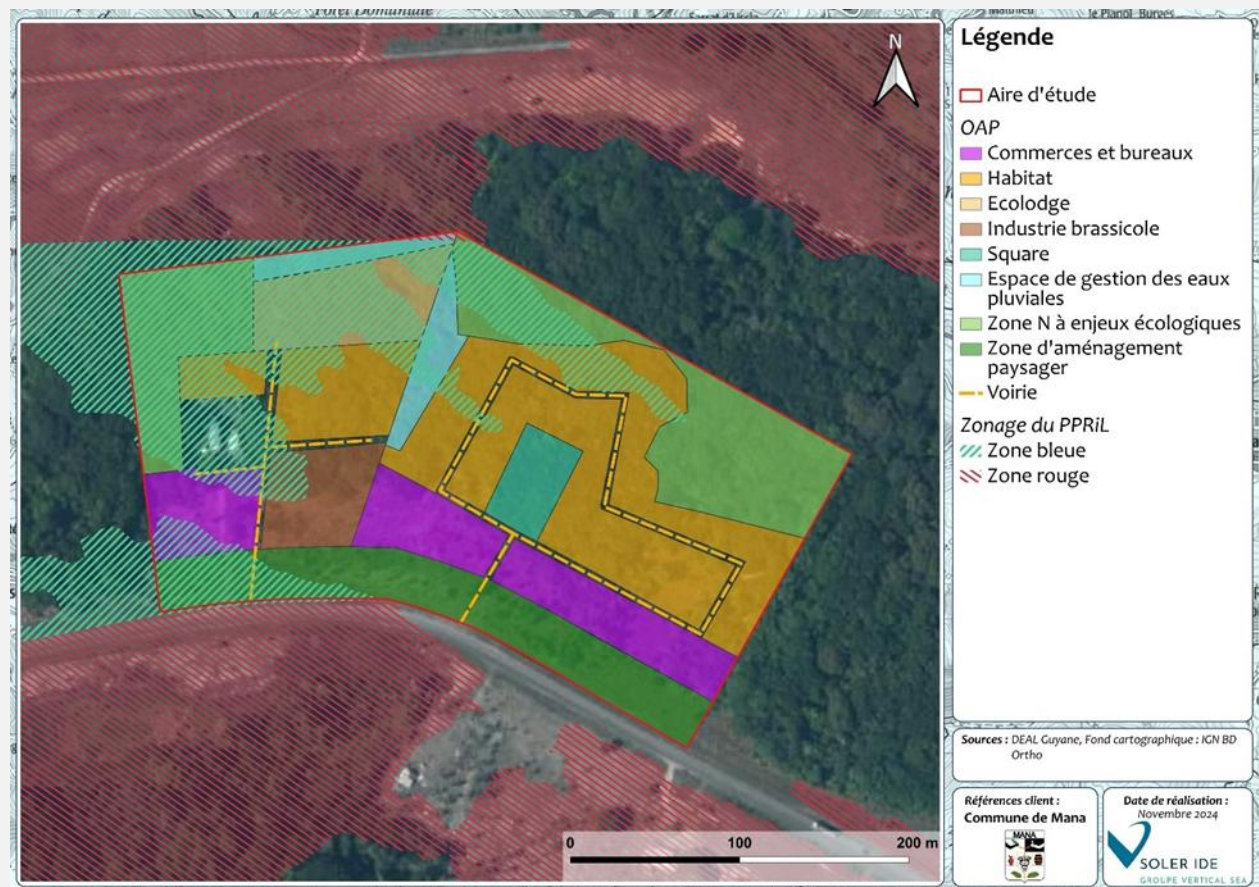
Un espace public de type « square » est prévu sur la parcelle AS76, il s'agit d'un tracé de principe pour un espace de convivialité à proximité de la zone d'habitat.

OAP de Degrad-Canard



Le PLU

Prise en compte du milieu naturel et du risque inondation



Zones	Superficie dans le PLU en vigueur (ha)	Superficie dans le PLU modifié (ha)	Evolution
U	562,7	562,7	/
1AU	471,8	478,2	+ 6,4 ha
2AU	162,4	154,3	- 8,1 ha
A	26 683,5	26 683,5	/
N	631 388,2	631 389,9	1,7 ha
TOTAL	659 268,5	659 268,5	/



OAP de Degrad-Canard



SURFACES

Zone réglementaire 1AUd

Espaces non bâtis disponibles
et constructibles : 4,8 ha

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Principe de voie à créer
(emprise de 7 m minimum pour
le double sens)

Aménagement paysager : 10 433 m²

Espaces destinés à la rétention pluviale :
3 106 m²

Principe d'accès à la RD8

Aire de stationnement de véhicules
(positionnement indicatif)

ORIENTATIONS DE PROGRAMMATION ET SURFACES

Commerces et bureaux : 10 711 m²

Habitat : maisons de ville et collectifs
23 700 m²

Principe de square central : 2 153 m²

Ecolodge (16 unités) : 5 159 m²

Industrie brassicole : 3 532 m²

Zone à enjeux écologiques : 17 031 m²

0 50 100 m



Source : IGN, SCAN 25 TOPO (Guyane), orthophoto (Géoportail), DGFIP

LES PRINCIPALES DISPOSITIONS REglementaires EN COMPLEMENT DE L'OAP

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Pour le secteur 1AUd, sont admises les installations à vocation habitat de type écolodge sous réserve de leur bonne insertion dans le site.

Pour le secteur 1AUd, sont admis les logements de fonction liés au gardiennage des activités du site (commerces, bureaux, services, activités artisanales).

Article 7 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol ne devra pas excéder 40 % de l'unité foncière afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions.

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Dans le secteur 1AUd, la hauteur maximale est fixée à R+1 pour les commerces et bureaux, activités artisanales, ainsi que les bâtiments modulaires dédiés à l'hébergement touristique de type écolodge.

Dans le secteur 1AUd, la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à R+1+combles.

LES SUITES



- Réunion d'examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées
27 mars 2025
- Enquête publique : Avril 2025
- Rapport du Commissaire enquêteur : Mai 2025
- Approbation en Conseil Municipal : fin juin 2025

Merci de votre attention





Mise à disposition du dossier du 27 janvier 2025 au 28 février 2025

DECLARATION DE PROJET N°1 VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE MANA

BILAN DE LA CONCERTATION PUBLIQUE

PROJET SECTEUR DEGRAD CANARD



Table des matières

1- Le contexte de la procédure et du projet	3
2- Les objectifs de la concertation	3
3- Le dispositif de la concertation	3
A) Publication de l'avis d'information de réunion publique sur le site internet de la commune de Mana	4
B) Avis presse	5
C) L'affichage et la publication de l'avis de mise à disposition du dossier	6
D) Certificat d'affichage	7
E) Autres modalités que celles énoncées dans la délibération	8
F) La mise à disposition du registre	9
4- Les remarques formulées par le public lors de la mise à disposition du dossier de concertation	10
5- Le compte-rendu de la réunion publique du 20 mars 2025	12
CONCLUSIONS	16

1- Le contexte de la procédure et du projet

La procédure de mise en compatibilité du document d'urbanisme de la commune de Mana est régie par l'article L. 153-54 et suivants du code de l'urbanisme et soumise en application de l'article L 103-2 du code de l'urbanisme à l'organisation d'une concertation préalable avec le public.

La déclaration de projet prise sur le fondement de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme s'applique indifféremment aux projets publics ou privés.

En application de l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme, l'enquête publique d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

Ce projet d'intérêt général en vue de la réalisation d'un projet de mixité urbaine et fonctionnelle (logements, commerces, services) sur le secteur Degrad-Canard nécessite l'adaptation préalable des règles du PLU en vigueur, afin de pouvoir être mis en œuvre.

2- Les objectifs de la concertation

La concertation a pour objectif de :

- Donner une information sur le projet en question,
- Permettre au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables,
- Sensibiliser la population aux enjeux et objectifs de la démarche conduite et favoriser ainsi l'appropriation du projet,
- Permettre au public de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées par la commune de Mana en tant qu'autorité compétente en PLU.

3- Le dispositif de la concertation

Par délibération en date 05 avril 2024, la commune a fixé les modalités de concertation suivantes :

- *Mise à disposition d'un dossier au fur et à mesure de l'avancée des études*
- *Mise à disposition du dossier sur le site internet de la commune*
- *Organisation d'une réunion publique.*

La mise à disposition du dossier et les dates de concertation ont été rappelées dans un avis dans la presse ainsi que sur le site Internet de la ville.

- A) Publication de l'avis d'information de réunion publique sur le site internet de la commune de Mana

Une information sur l'organisation de la réunion publique a été diffusée sur le site internet de la commune.

The poster is titled "AVIS D'INFORMATION AUX HABITANTS" and "PROJET DEGRAD-CANARD". It features the Mana commune logo in the top right corner. On the left, there is a graphic for "PLU Plan Local d'Urbanisme". The central text, in large white letters on an orange background, reads: "REUNION PUBLIQUE", "JEUDI 20 MARS 2025", "A 15H30", and "EN MAIRIE DE MANA". Below this text is a row of four small images showing different types of housing: "Espace coworking / Pépinière Atelier partagé", "Habitations BOIS & CONTAINERS", "Écolodges à thématique africaine", and a traditional wooden house. At the bottom, there is a map showing the project area, with a red outline indicating the specific zone, labeled "1AUd" and "2AU".

B) Avis presse

La ville de Mana informe ses habitants que le Plan Local d'urbanisme est en cours d'évolution sur le secteur de Degrad-Canard. L'ouverture à l'urbanisation est prévue pour y accueillir des activités de commerces, de services, de bureaux, et des constructions à usage d'habitation.

Le dossier de PLU est actuellement mis à la disposition du public en mairie, une enquête publique aura lieu en avril 2025.

Monsieur Albéric BENTH, Maire de Mana, invite ses habitants à venir à la réunion publique d'information le jeudi 20 mars 2025 à 15h30 en Mairie.

C) L'affichage et la publication de l'avis de mise à disposition du dossier

L'avis au public pour le lancement de la concertation publique de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité N°1 du PLU de Mana a été affiché dans la commune de Mana.



**AVIS DE MISE A DISPOSITION DU DOSSIER DE
DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN
COMPATIBILITE N°1 DU PLU DE MANA**

Par délibération N° 047-2024, en date du 05 avril 2024, le conseil municipal de Mana a fixé les modalités de mise à disposition du public du dossier de Déclaration de projet valant mise en compatibilité N°1 du Plan Local d'Urbanisme de Mana sur le secteur de DEGRAD CANARD.

A cet effet, il a été décidé :

De mettre à la disposition du public, à compter du **lundi 27 janvier 2025** au **vendredi 28 février 2025**, les pièces du dossier concernant la Déclaration de projet valant mise en compatibilité N°1 du PLU de Mana, dossier actuellement soumis pour avis à l'autorité environnementale :

- aux jours et heures habituels d'ouverture au public, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30, à la mairie de Mana (1 place Yves Patient-97360 MANA) et au siège de la CCOG.

Les modalités de cette mise à disposition seront portées à la connaissance du public par voie d'affichage au moins huit jours avant le début de la mise à disposition :

- sur le panneau d'affichage de la mairie de Mana ;
- sur le site internet de la commune de Mana.

Pendant toute la durée de la mise à disposition, le public pourra faire part de ses observations en les consignant sur un registre ouvert en mairie, ou en les adressant par courrier à l'attention de Monsieur le Maire.

Ses observations seront enregistrées et conservées à la mairie de Mana.

A l'issue de cette mise à disposition, Monsieur le Maire en présentera le bilan devant le conseil municipal, qui en délibérera et adoptera par délibération le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis par la MRAE et les PPA ainsi que les observations du public.

D) Certificat d'affichage


COMMUNE SYMBOLE

République Française
Liberté - Égalité - Fraternité

N°: ST/GC/03-25/206

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

000000

Je soussignée, Arlène BOURGUIGNON, 1^{ère} Adjointe au Maire de la Commune de MANA (Guyane Française).

CERTIFIE avoir affiché durant une période d’un mois, à compter du mardi 14 janvier 2025 au vendredi 28 février 2025 inclus à la Mairie de MANA, l’avis de mise à disposition du dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1 du PLU de Mana.

En foi de quoi, ce certificat est délivré pour servir et faire valoir ce que de droit.

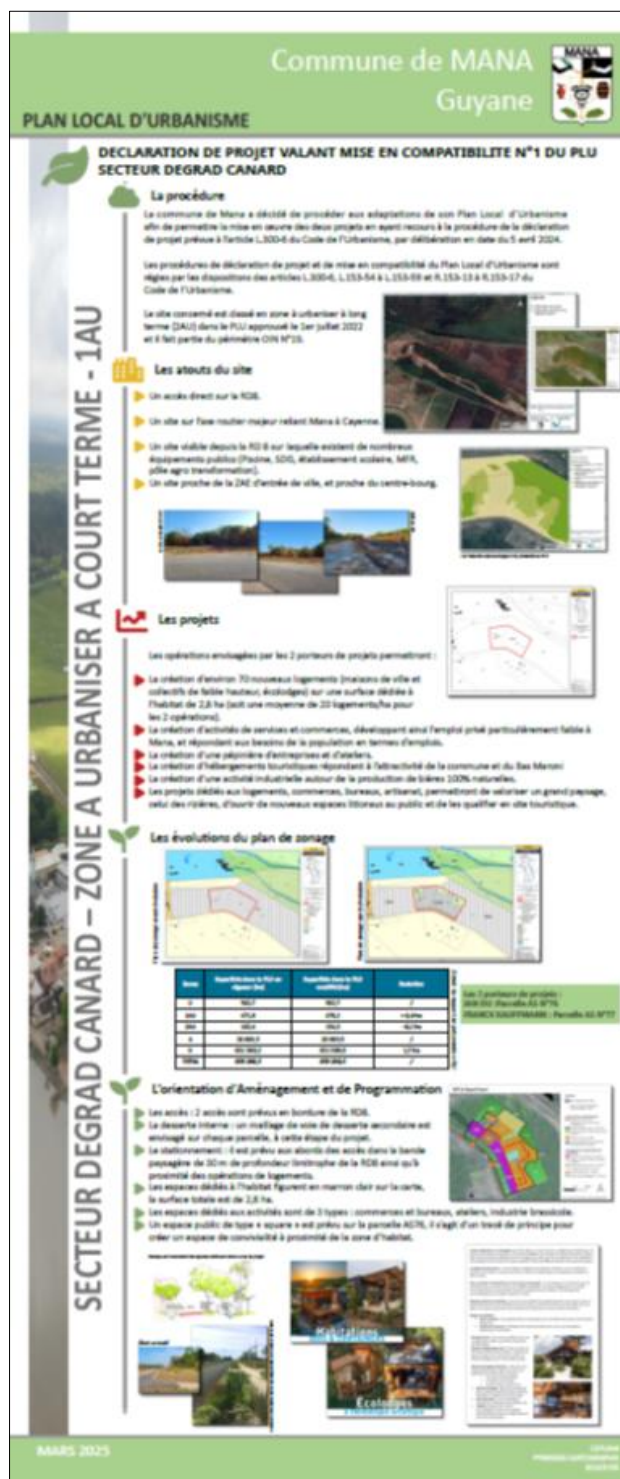
Fait à MANA, le 06 Mars 2025




Mairie de Mana - Place Yves Patient - 97360 MANA (GF)
Tél. : 0594 34 82 60 - Fax : 0594 34 81 63

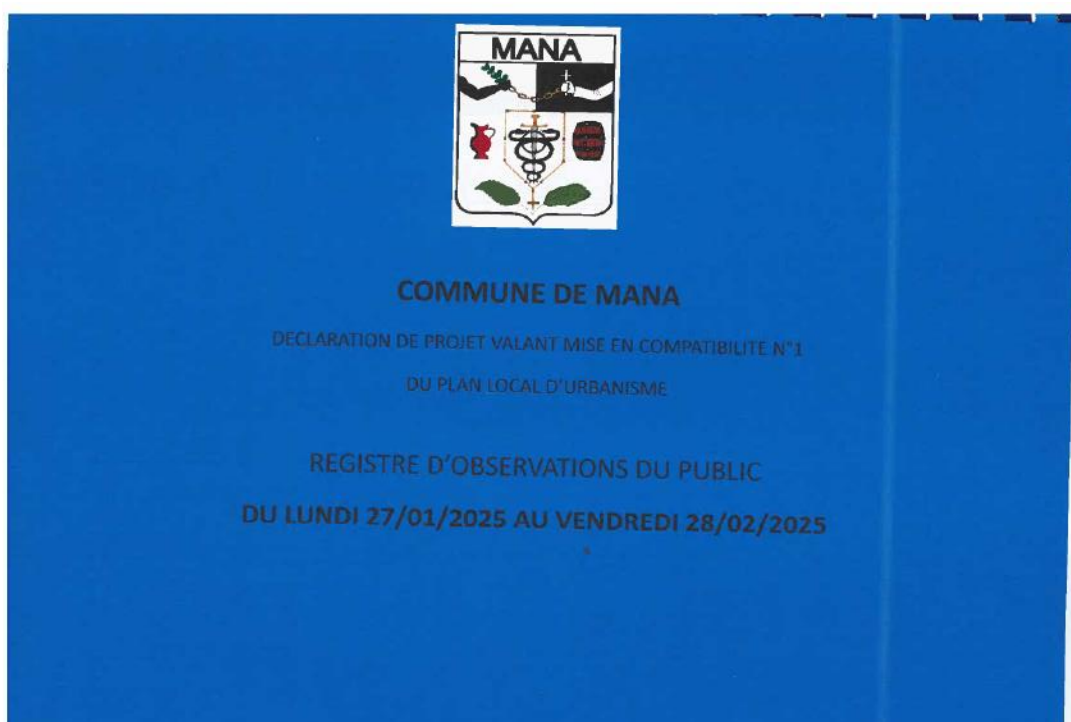
E) Autres modalités que celles énoncées dans la délibération

- Un panneau d'exposition a été réalisé. Il a été placé en Mairie à l'accueil au moment de la période de concertation.



F) La mise à disposition du registre

- Un registre destiné à l'expression de la population a été mis en place à l'accueil de la Mairie de Mana
- Les registres ont été clos en date du 28 février 2025 à 17h.
- A l'issue de la période de mise à disposition, il a été constaté qu'aucune remarque n'a été inscrite sur le registre mis à disposition en mairie.



4- Les remarques formulées par le public lors de la mise à disposition du dossier de concertation

- Sur le registre mis à disposition en mairie :
 - ✓ Aucune remarque, ni lettre d'observation n'ont été consignées dans les registres mis à disposition.
- Par mail et/ou courrier en mairie :
 - ✓ Aucune remarque n'a été reçue en Mairie.

Extrait du registre mis à disposition en mairie de Mana

OBSERVATIONS	DATE					
RAS	24/01/2023					

DATE	OBSERVATIONS

[Handwritten signature in blue ink]

5- Le compte-rendu de la réunion publique du 20 mars 2025



Madame BOURGUIGNON accueille les participants et ouvre la séance en précisant l'objet de la réunion et en présentant le cabinet CEFUAM en charge du dossier concernant l'ouverture à l'urbanisation du secteur de DEGRAD CANARD. Elle précise que le Conseil municipal a délibéré le 05 avril 2024 pour engager cette procédure d'évolution du PLU. Le dossier a été mis à la disposition du public pendant 1 mois et qu'un panneau d'exposition est en Mairie.

Elle demande aux habitants s'ils ont des questions pour que le cabinet CEFUAM puisse y répondre tout au long de la présentation.

Une habitante qui habite à proximité du secteur demande comment s'impliquer sur le projet ?

Un habitant demande si on peut élargir le périmètre du projet ? La réponse sera donnée ci-après.

Le Cabinet CEFUAM présente la procédure, les modalités de concertation, les porteurs de projets, les évolutions du PLU et les principes d'aménagement. Le support est en annexe du présent compte-rendu.

Mireille RIUS précise le projet sur les 2 parcelles :

-la création d'environ 70 nouveaux logements (maisons de ville et collectifs de faible hauteur, écolodges) sur une surface dédiée à l'habitat de 2,8 ha (soit une moyenne de 20 logements/ha pour les 2 opérations) à Mana répondant aux besoins en logements,

-la création d'activités de services et commerces, développant ainsi l'emploi privé particulièrement faible à Mana, et répondant aux besoins de la population,

-la création d'une pépinière d'entreprises et d'ateliers,

-la création d'hébergements touristiques répondant à l'attractivité de la commune et du Bas Maroni plus globalement,

-la création d'une activité industrielle autour de la production de bières 100% naturelles.

Elle met en évidence **les raisons du choix de la procédure** tout en précisant que le secteur de projet fait partie du périmètre OIN N° 19.

L'INTERET DE LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET POUR LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

- Création de logements
- Augmenter le taux d'emplois
- Lien avec les axes du PADD

Démontrer l'intérêt général du projet



- Changement de zonage pour le secteur de projet
- Règles écrites : hauteur, implantation,

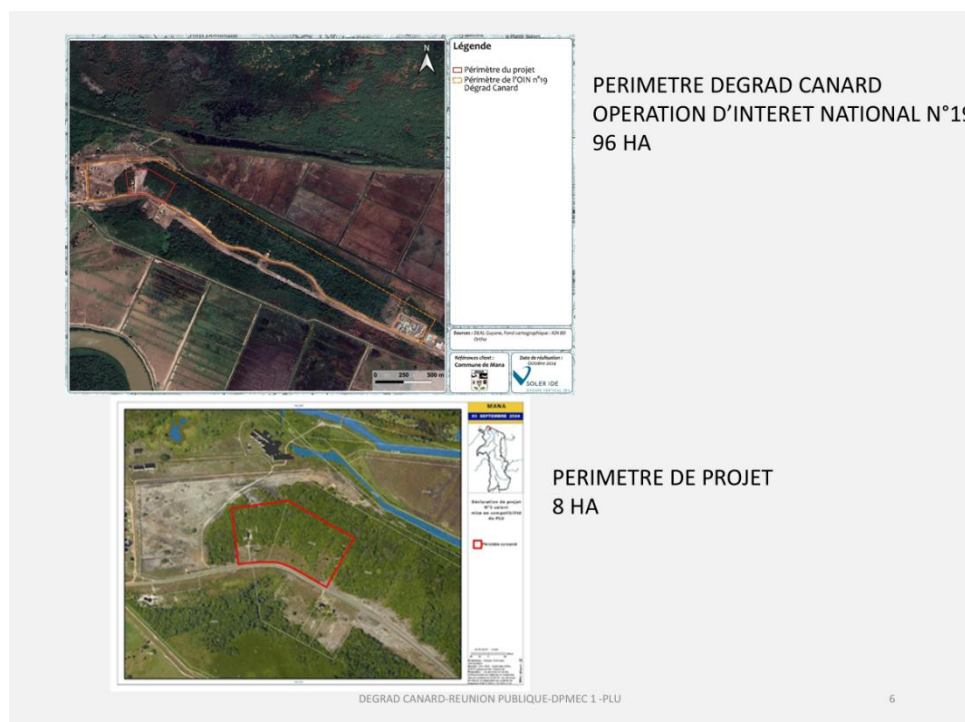
Adapter les règles du PLU au projet



- 3 porteurs de projets privés propriétaires du foncier : Jan DU, Franck KAUFFMANN, Guylène CONSTABLE

Le projet peut être porté par des acteurs publics ou privés





Elle détaille l'évolution graphique du PLU en présentant le plan de zonage du secteur.

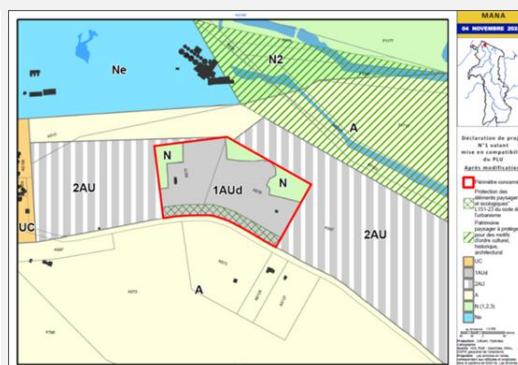
OBJECTIF DE LA PROCEDURE

ADAPTER LE PLU AU PROJET

PLU ACTUEL



PLU FUTUR



Elle détaille les **principes d'aménagement du secteur** en reprenant les éléments principaux :

- Les accès : 2 accès sont prévus en bordure de la RD8.
- La desserte interne : un maillage de voie de desserte secondaire est envisagé, il s'agit de principes de tracés.
- 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 à l'habitat figurent en marron clair sur la carte, la surface totale est de 2,8 ha.
- 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 tracé de principe pour un espace de convivialité à proximité de la zone d'habitat.

Au terme de la présentation, les débats ont porté autour des questions suivantes :

-Est-ce qu'on peut faire une autre activité sur Degrad Canard ?

Mireille RIUS répond que tout dépend du Plan-guide général en cours de finalisation par l'EPFAG. Pour les activités économiques, il serait intéressant de se rapprocher de la CCOG qui a la compétence développement économique.

Des réunions d'informations seront très certainement organisées pour connaître le projet global et le calendrier des chantiers.

-Est-ce qu'on peut étendre la zone 1AUd ?

Il n'est pas possible d'avoir d'autres parcelles que celles prévues dans la procédure en cours. Puisque c'est en fonction des projets et du foncier concerné que sont dessinés les périmètres.

-Où est prévue la bande verte de 30 m ?

Cette bande paysagère est prévue sur les 2 parcelles privées le long de la RD 8. La piste cyclable est en dehors de cette bande verte paysager.

-Vu les problèmes de sécurité routière sur cet axe, est-ce qu'il y aura une voie de dégagement ? des éclairages ? une mise en sécurité particulière ? le tournant est très dangereux.

Sur ces questions, c'est au gestionnaire de la voie, la CTG, d'apporter des réponses. Il faudrait que la mise en sécurité des accès soient prévues dans le PLU y compris les accès. La commune a d'ores et déjà communiqué avec les services de la CTG et attend des éléments de réponses.

Madame BOURGUIGNON remercie les participants, clôt la séance en mentionnant qu'une enquête publique aura lieu en avril/mai 2025.

CONCLUSIONS

La mise à disposition du dossier s'est tenue du 27 janvier 2025 au 28 février 2025 inclus.

Elle s'est déroulée conformément au cadre fixé par délibération en date du 05 avril 2024.

Le bilan des diverses modalités de concertation montre que le public a privilégié la réunion publique du 20 mars 2025 pour s'exprimer.

Sur la mise à disposition des documents : aucune remarque n'a été formulée.

Les échanges qui ont eu lieu dans le cadre de la réunion publique (dont le compte-rendu figure dans le présent bilan) pendant le temps de la mise à disposition du dossier, paraissent avoir satisfait le public.

Nous pouvons donc conclure que le public a été suffisamment informé quant au projet de Déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU de Mana et n'a manifesté aucune opposition au projet.

Le public sera amené à se prononcer une nouvelle fois lors de l'enquête publique prévue au titre de la Déclaration de projet.

**Maîtrise d'ouvrage de la Déclaration de projet N°1 valant mise en compatibilité
du PLU de Mana : commune de Mana**

Assistance à maîtrise d'ouvrage : CEFUAM SAS

COMMUNE DE MANA

Réunion publique

DECLARATION DE PROJET VALANT
MISE EN COMPATIBILITE N°1 DU
PLU

COMPTE RENDU
20/03/2025

L'INTERET DE LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET POUR LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

- Création de logements
- Augmenter le taux d'emplois
- Lien avec les axes du PADD

Démontrer l'intérêt général du projet



- Changement de zonage pour le secteur de projet
- Règles écrites : hauteur, implantation,

Adapter les règles du PLU au projet



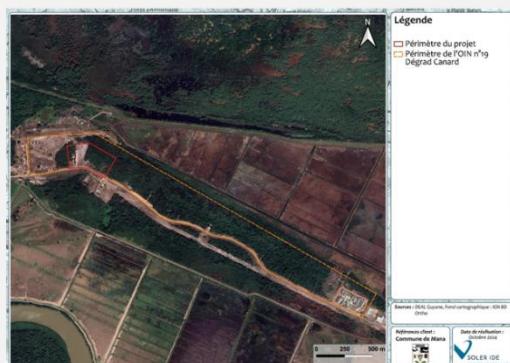
- 3 porteurs de projets privés propriétaires du foncier : Jan DU, Franck KAUFFMANN, Guylène CONSTABLE

Le projet peut être porté par des acteurs publics ou privés



DEGRAD CANARD-REUNION PUBLIQUE-DPMEC 1 -PLU

3



PERIMETRE DEGRAD CANARD
OPERATION D'INTERET NATIONAL N°19
96 HA



PERIMETRE DE PROJET
8 HA

DEGRAD CANARD-REUNION PUBLIQUE-DPMEC 1 -PLU

6

Elle détaille l'évolution graphique du PLU en présentant le plan de zonage du secteur.

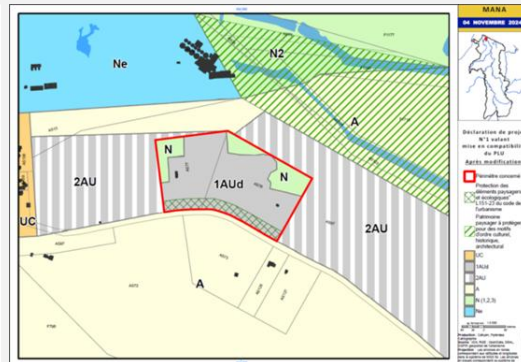
OBJECTIF DE LA PROCEDURE

ADAPTER LE PLU AU PROJET

PLU ACTUEL



PLU FUTUR



DEGRAD CANARD-REUNION PUBLIQUE-DPMEC 1 -PLU

5

Elle détaille les **principes d'aménagement du secteur** en reprenant les éléments principaux :

- Les accès : 2 accès sont prévus en bordure de la RD8.
- La desserte interne : un maillage de voie de desserte secondaire est envisagé, il s'agit de principes de tracés.
- 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 à l'habitat figurent en marron clair sur la carte, la surface totale est de 2,8 ha.
- 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 tracé de principe pour un espace de convivialité à proximité de la zone d'habitat.

Au terme de la présentation, les débats ont porté autour des questions suivantes :

-Est-ce qu'on peut faire une autre activité sur Degrad Canard ?

Mireille RIUS répond que tout dépend du Plan-guide général en cours de finalisation par l'EPFAG. Pour les activités économiques, il serait intéressant de se rapprocher de la CCOG qui a la compétence développement économique.

Des réunions d'informations seront très certainement organisées pour connaître le projet global et le calendrier des chantiers.

-Est-ce qu'on peut étendre la zone 1AUd ?

Il n'est pas possible d'avoir d'autres parcelles que celles prévues dans la procédure en cours. Puisque c'est en fonction des projets et du foncier concerné que sont dessinés les périmètres.

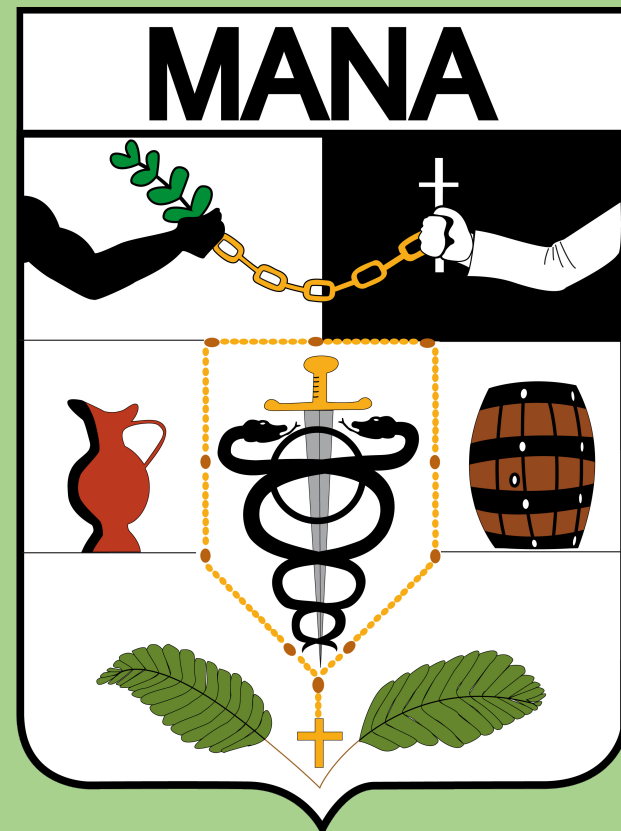
-Où est prévue la bande verte de 30 m ?

Cette bande paysagère est prévue sur les 2 parcelles privées le long de la RD 8. La piste cyclable est en dehors de cette bande verte paysager.

-Vu les problèmes de sécurité routière sur cet axe, est-ce qu'il y aura une voie de dégagement ? des éclairages ? une mise en sécurité particulière ? le tournant est très dangereux.

Sur ces questions, c'est au gestionnaire de la voie, la CTG, d'apporter des réponses. Il faudrait que la mise en sécurité des accès soient prévues dans le PLU y compris les accès. La commune a d'ores et déjà communiqué avec les services de la CTG et attend des éléments de réponses.

Madame BOURGUIGNON remercie les participants, clôt la séance en mentionnant qu'une enquête publique aura lieu en avril/mai 2025.



PLAN LOCAL D'URBANISME

DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE N°1 DU PLU
SECTEUR DEGRAD CANARD

La procédure

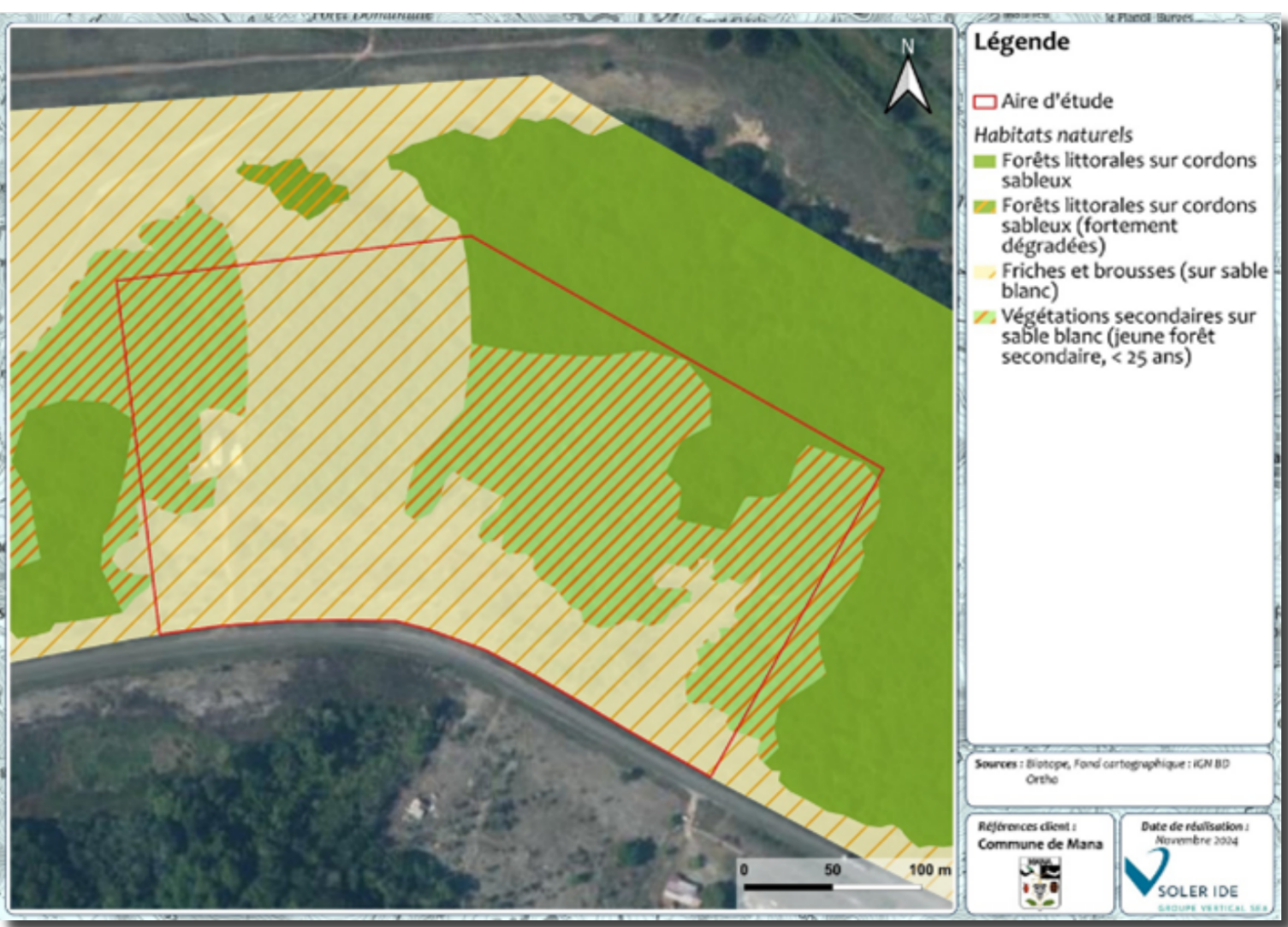
La commune de Mana a décidé de procéder aux adaptations de son Plan Local d'Urbanisme afin de permettre la mise en œuvre des deux projets en ayant recours à la procédure de la déclaration de projet prévue à l'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme, par délibération en date du 5 avril 2024.

Les procédures de déclaration de projet et de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme sont régies par les dispositions des articles L.300-6, L.153-54 à L.153-59 et R.153-13 à R.153-17 du Code de l'Urbanisme.

Le site concerné est classé en zone à urbaniser à long terme (2AU) dans le PLU approuvé le 1er juillet 2022 et il fait partie du périmètre OIN N°19.

Les atouts du site

- ▶ Un accès direct sur la RD8.
- ▶ Un site sur l'axe routier majeur reliant Mana à Cayenne.
- ▶ Un site visible depuis la RD 8 sur laquelle existent de nombreux équipements publics (Piscine, SDIS, établissement scolaire, MFR, pôle agro transformation).
- ▶ Un site proche de la ZAE d'entrée de ville, et proche du centre-bourg.



Les habitats naturels-Rapport de présentation PLU



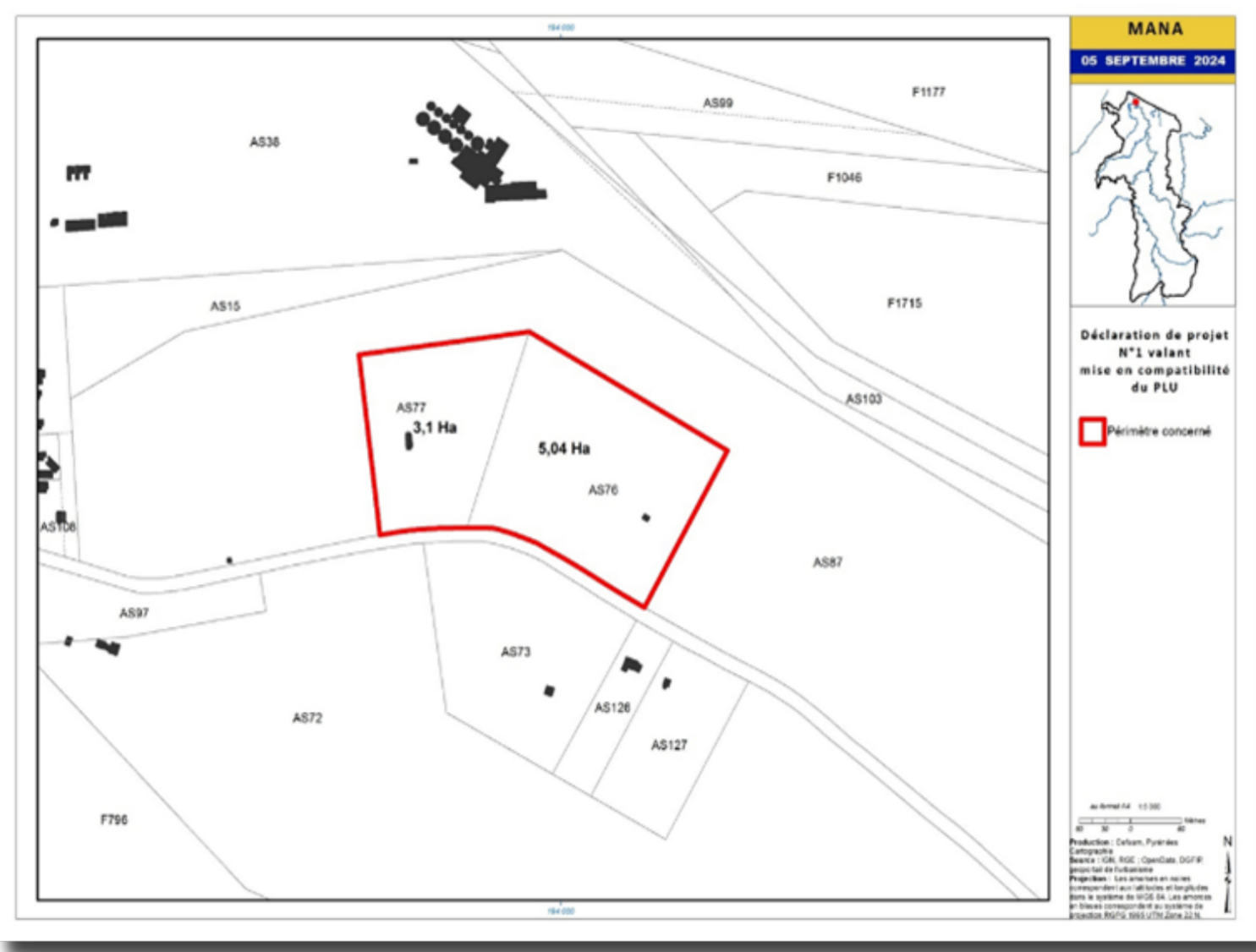
Le site vu depuis la RD8

Accès au site

Les projets

Les opérations envisagées par les 2 porteurs de projets permettront :

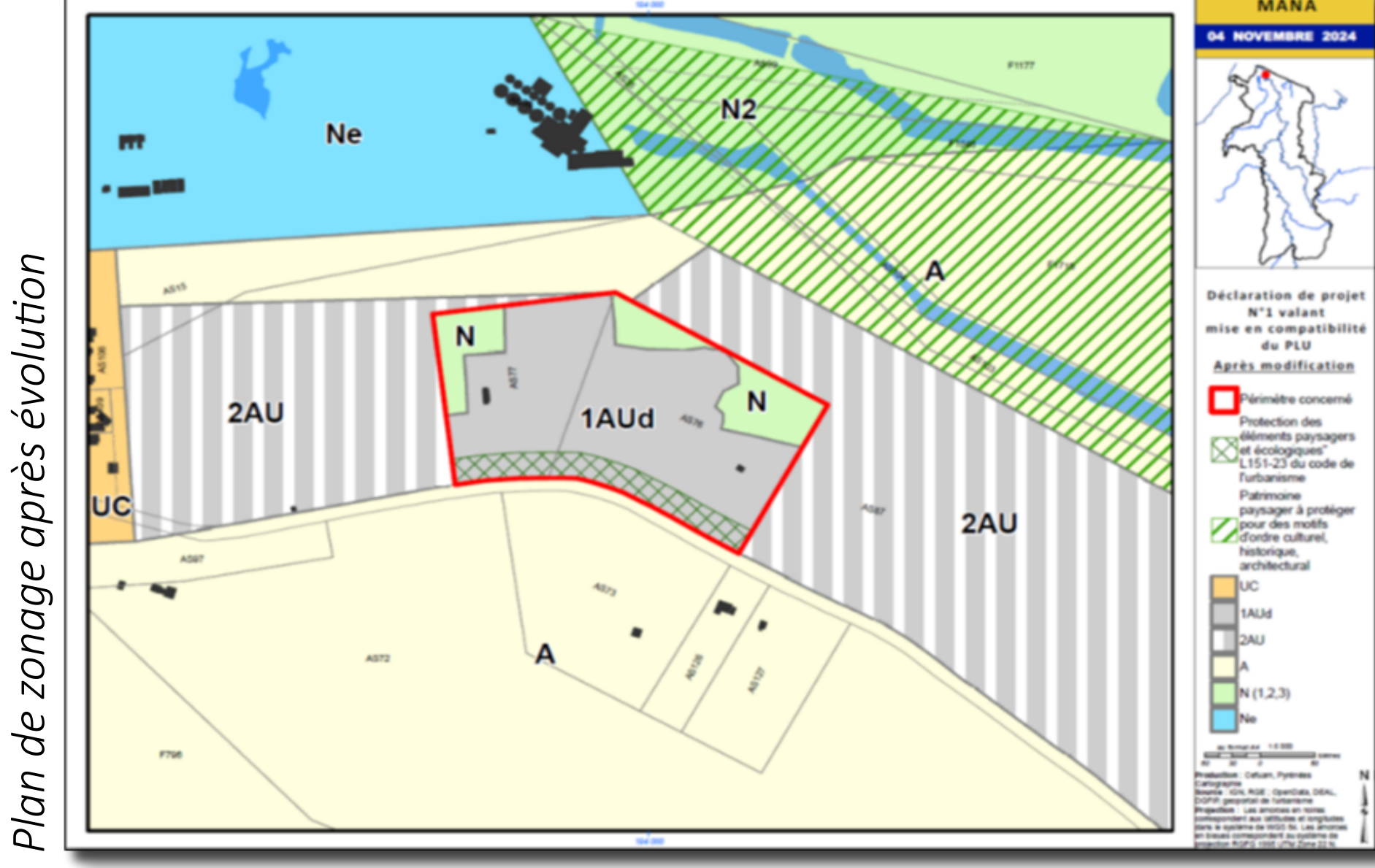
- ▶ La création d'environ 70 nouveaux logements (maisons de ville et collectifs de faible hauteur, écolodges) sur une surface dédiée à l'habitat de 2,8 ha (soit une moyenne de 20 logements/ha pour les 2 opérations).
- ▶ La création d'activités de services et commerces, développant ainsi l'emploi privé particulièrement faible à Mana, et répondant aux besoins de la population en termes d'emplois.
- ▶ La création d'une pépinière d'entreprises et d'ateliers.
- ▶ La création d'hébergements touristiques répondant à l'attractivité de la commune et du Bas Maroni
- ▶ La création d'une activité industrielle autour de la production de bières 100% naturelles.
- ▶ Les projets dédiés aux logements, commerces, bureaux, artisanat, permettront de valoriser un grand paysage, celui des rizières, d'ouvrir de nouveaux espaces littoraux au public et de les qualifier en site touristique.



Les évolutions du plan de zonage



Plan de zonage avant évolution



Plan de zonage après évolution

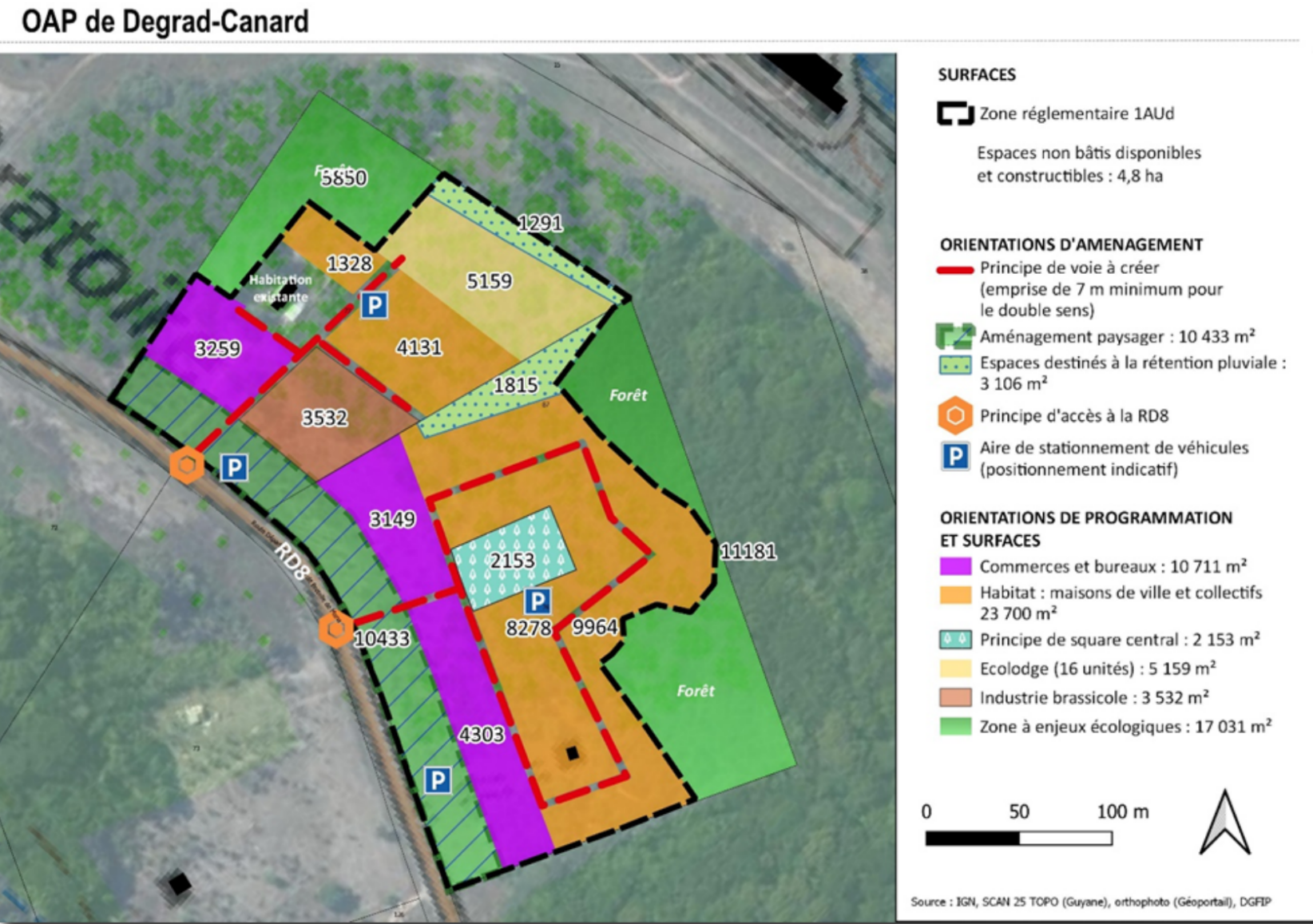
Zones	Superficie dans le PLU en vigueur (ha)	Superficie dans le PLU modifié (ha)	Evolution
U	562,7	562,7	/
1AU	471,8	478,2	+ 6,4 ha
2AU	162,4	154,3	- 8,1 ha
A	26 683,5	26 683,5	/
N	631 388,2	631 389,9	1,7 ha
TOTAL	659 268,5	659 268,5	/

Extrait du rapport de présentation PLU

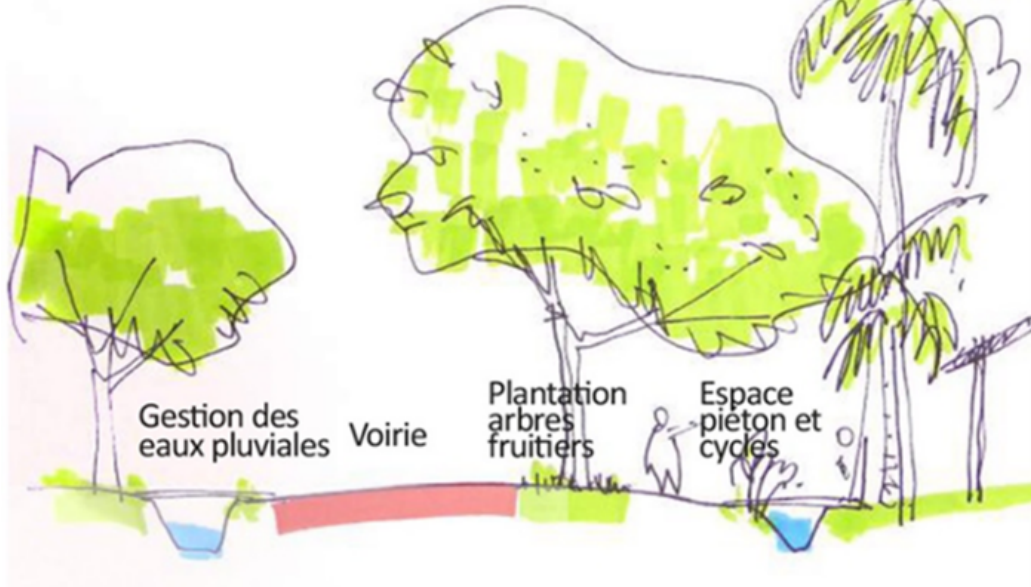
Les 2 porteurs de projets :
JAN DU :Parcelle AS N°76
FRANCK KAUFFMANN : Parcelle AS N°77

L'orientation d'Aménagement et de Programmation

- ▶ Les accès : 2 accès sont prévus en bordure de la RD8.
- ▶ La desserte interne : un maillage de voie de desserte secondaire est envisagé sur chaque parcelle, à cette étape du projet.
- ▶ 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 espaces dédiés à l'habitat figurent en marron clair sur la carte, la surface totale est de 2,8 ha.
- ▶ 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 tracé de principe pour créer un espace de convivialité à proximité de la zone d'habitat.



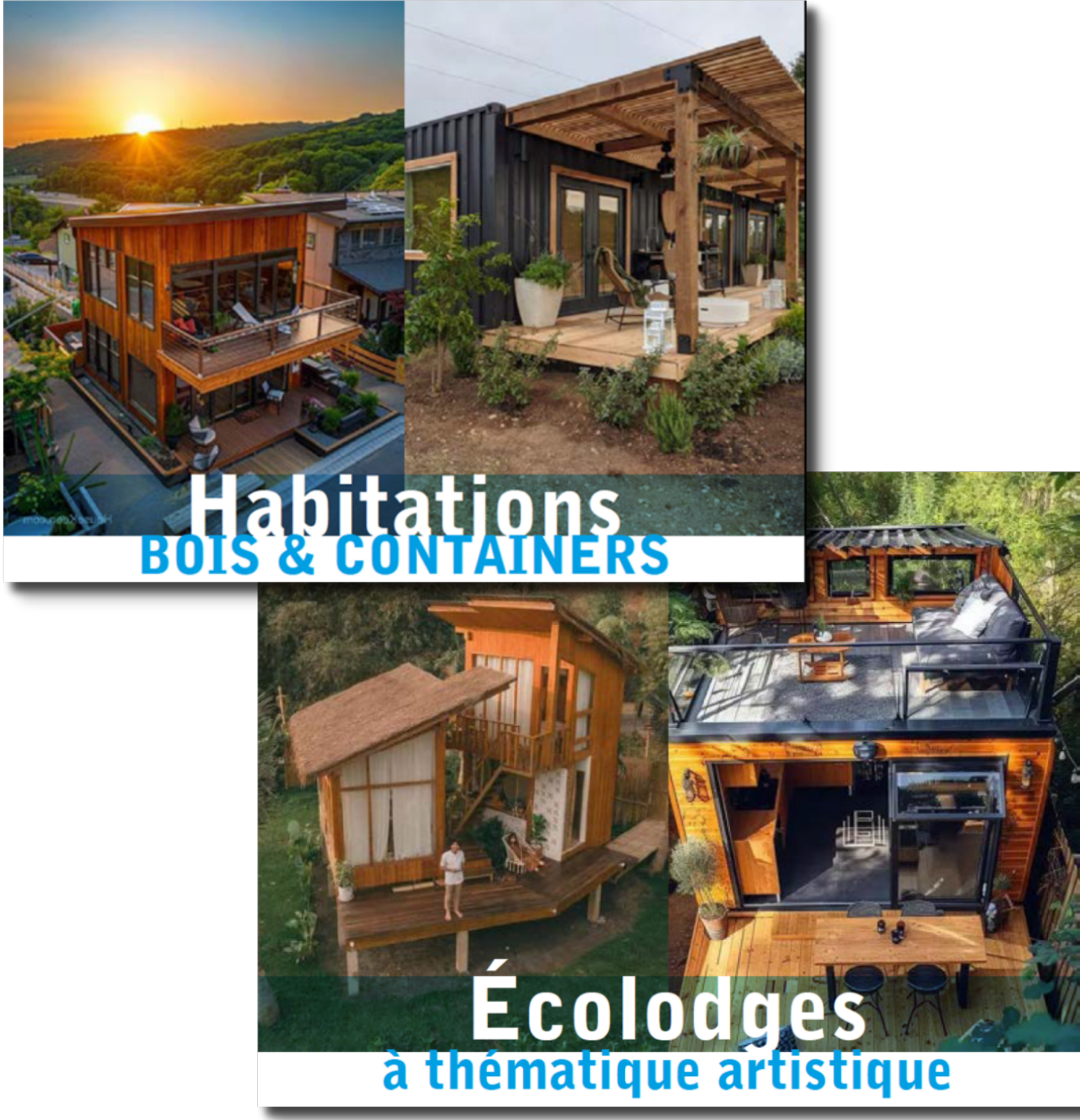
Exemple de traitement des espaces extérieurs dans le site du projet



Etat actuel



Exemple de traitement des espaces plantés en bordure de la RD8



L'usine brassicole ou le brewrap peut être placé au centre du site ou légèrement décalé pour lui donner une présence marquée. Sa structure métallique et en brique de Guyane imposante de 40m x 20m s'en verra optimisée avec des vitrages pour créer une vue accueillante sur les installations de brassage, le tout entouré d'un espace extérieur fourni de différents palmiers de savane de Guyane.

Le logement de fonction : Je vais installer le logement de fonction à l'arrière ou sur un côté de la brasserie, afin d'offrir un espace privé tout en étant accessible depuis le brewrap pour faciliter les allers-retours.

Deux containers de 40 pieds pour le bureau et la boutique : Je vais disposer les containers près de l'entrée du site, ce qui leur donne une visibilité immédiate. Cela permet également un contrôle d'accès plus direct et une première impression positive pour les visiteurs. Une boutique de merchandising pour prolonger l'expérience client.

Espaces extérieurs et parking : Le terrain sera aménagé d'un parking spacieux, des espaces verts, et éventuellement des zones de détente pour les clients, comme des terrasses ou des jardins avec des tables. Ces espaces pourraient aussi accueillir des événements ou des marchés saisonniers.

Design et ambiance :

- Style industriel : Très populaire dans les brewrap, avec du métal, du bois brut et des briques apparentes.
- Ambiance lumineuse : Utilisation de lampes tamisées pour créer une atmosphère chaleureuse et conviviale.

Entrée/Accueil : Une zone accueillante avec une enseigne bien visible. La première impression est importante.

Espace de dégustation (Bar) : Place centrale où les clients viennent boire la bière. Je prévois un grand comptoir avec des tiroirs à bière, de nombreux sièges au bar, et des tables extérieures.

Salle de brassage (brasserie) : Cette zone sera visible depuis l'espace client pour créer une expérience immersive. Elle se compose :

- o Les cuves de fermentation
- o Le système de brassage
- o Les fermenteurs (fûts/voies)

Salle de stockage : Réserve aux barils de bière, matières premières (maïs, houblon), bouteilles et équipements de brassage.

Zone technique : Pour la plomberie, l'électricité, le traitement des déchets, etc.

Toilettes : Respect des normes d'accessibilité et prévoit des toilettes hommes/femmes avec une option pour les personnes handicapées

