

Agence d'Urbanisme
& de Développement
de la GUYANE

Orientations stratégiques pour le programme Petites villes de demain

Maripasoula
Papaïchton
Grand Santi

Mars 2023



Sommaire

- 3** Préambule
- 5** Orientations stratégiques Maripasoula
- 11** Orientations stratégiques Papaïchton
- 17** Orientations stratégiques Grand Santi



4

Petites villes de demain

À date du 05 janvier 2023

Guyane

-  Commune sélectionnée dans le programme Petite ville de demain
-  EPCI concerné
-  Commune bénéficiaire du programme Action cœur de ville

Sources : ANCT, 2023 ; IGN, 2022 - Réalisation : Cartographie ANCT 01/2023



Directrice de publication : Juliette GUIRADO

Conception et rédaction : Claire CORLAY, Juliette GUIRADO

Crédits photographies et cartes : ©AUDeG, sauf mention contraire

Les droits de reproduction (textes, photographies, cartes) sont réservés sous toutes formes.

© Mars 2023

Un programme qui accompagne les projets de territoire

Petites villes de demain est un programme d'action lancé par le gouvernement en octobre 2020 et conçu pour améliorer la qualité de vie des habitants des petites communes, en accompagnant les collectivités dans des trajectoires de développement dynamiques et engagées dans la transition écologique. Ce programme a pour objectif de donner aux élus des villes et leurs intercommunalités les moyens de concrétiser leurs projets.

En Guyane, quatre communes sont lauréates du programme Petites villes de demain : Saint-Georges, Maripasoula, Papaïchton et Grand Santi (voir carte ci-contre).

L'AUDeG : une ingénierie locale au service des collectivités

Dans le cadre de ses missions de conseil et d'expertise et grâce au concours financier de l'Etat, l'AUDeG a accompagné en 2022 les 3 municipalités de l'Ouest - Maripasoula, Papaïchton et Grand Santi - en vue de leur conventionnement au programme Petites villes de demain. L'agence d'urbanisme est intervenue selon plusieurs temps d'animation : capitaliser les différentes ressources documentaires et expertises disponibles en vue de cerner les grands enjeux locaux, s'interroger sur les leviers de revitalisation des centres villes et cibler parmi les mesures clés du programme celles pour lesquelles des actions locales peuvent être mises en place, créer une dynamique de groupe permettant de favoriser l'échange d'expériences et le par-

tage de bonnes pratiques et identifier une offre de services locale pour des sujets particuliers.

Une intervention bâtie sur-mesure

Ainsi, l'AUDeG a travaillé en étroite collaboration avec la cheffe de projet Petites Villes de Demain de la Communauté des Communes de l'Ouest Guyanais (CCOG), les correspondants techniques des 3 communes, les Maires et adjoints référents pour le pilotage du Programme ainsi que la conseillère du Préfet aménagement et logement. A partir d'investigations de terrain et d'une revue de projets, des échanges ont permis de cerner les enjeux du territoire, et de prioriser les axes et projets à inscrire dans le programme pour les trois communes du Maroni lauréates du programme.

La production de notes d'orientations stratégiques pour les communes du Maroni lauréates

Ainsi, cet accompagnement de l'AUDeG s'est traduit notamment par la rédaction de notes d'orientations stratégiques pour les communes de Maripasoula, Papaïchton et Grand Santi, retranscrites dans le présent document.

Ces notes ont constitué une base pour l'établissement des conventions cadre de chacune des communes ayant été signées par les partenaires concernés le 29 mars 2023. Il faut bien noter qu'elles diffèrent quelque peu des orientations finales retenues par les communes mais constituent bien une étape de travail à mi-parcours ayant donné lieu à certains ajustements.

Orientations
stratégiques
Maripasoula



Préambule

Maripasoula, plus vaste commune de France avec une superficie de 18 360 km² (soit près de 22 % du territoire guyanais) constitue un territoire frontière sous influence, dont le bourg de Maripasoula en est le cœur.

Elle compte 11 842 habitants en 2019 contre 6 556 en 2008, soit près du doublement de la population sur la dernière décennie. Après une forte accélération entre 1982 et 1990, la croissance démographique reste forte, mais ralentit depuis 2010. La croissance entre 2013 et 2019 (+2,1% annuel) est portée par un solde naturel élevé (contribution à 1,7) bien qu'en baisse, et un solde des entrées sorties faible (contribution à 0,4) mais présentant d'importantes fluctuations depuis 2 décennies. C'est dorénavant le solde apparent des entrées sorties qui influence fortement la démographie de la commune en lien avec l'activité dominante du territoire : l'orpaillage. Précisons que 35% de la population dénombrée par l'INSEE « réside » au sein de placers aurifères.

L'essor de cette activité a eu un effet stimulant sur le négoce et les autres activités commerciales venant en masse s'implanter sur la rive voisine surinamaïse, au détriment du bourg de Maripasoula. Ce dernier n'assure plus aujourd'hui ses fonctions d'animation et d'entraînement pour le territoire et présente les stigmates d'une polarité urbaine déqualifiée : habitat dégradé et/ou dépourvu d'éléments de confort, cellules commerciales abandon-

nées, déficit de services et d'équipements publics, déplacements doux peu favorisés, dégradation des espaces publics, etc.

Face à ces constats de bourg en souffrance peinant à devenir une ville moteur pour le Haut Maroni, la municipalité a souhaité impulser un programme ambitieux de redynamisation du centre bourg avec des actions de réhabilitation de logements privés dégradés, un programme de régularisation foncière, le développement de nombreux équipements publics et des opérations de structuration et d'extension des différents réseaux (eau potable, assainissement, voirie), etc.

L'ensemble de ces interventions publiques sont au cœur des orientations du Programme de Revitalisation du Centre Bourg (PRCB) de Maripasoula ayant démarré en 2015 et qui, dans une version augmentée, seront poursuivies dans le cadre du nouveau programme Petites Villes de Demain (PVD). En effet, force est de constater que le centre bourg est le théâtre de nombreux projets ayant contribué ces dernières années à une nette amélioration des conditions de vie des maripasouliens, soit autant de facteurs de réussite encourageant la collectivité à poursuivre ses efforts en matière d'amélioration de l'habitat, de dynamique commerciale, et de s'investir sur de nouveaux champs tels que la mobilité, la rénovation énergétique et le numérique.

Orientation 1 : Enrayer la dégradation de l'habitat et impulser la création de logements abordables dans le bourg

Le parc de logement se caractérise par un niveau de confort relativement faible : 48,1% des résidences principales du territoire communal ne disposent pas de baignoire ou douche et WC à l'intérieur et 11% n'ont pas d'électricité, en 2019. Et 116 habitations de fortune ont été recensées, soit 7,5% des résidences principales. La question du logement et notamment de la rénovation du parc dégradé existant est un enjeu majeur de la collectivité. L'opération de revitalisation du centre bourg et de développement du territoire valant OPAH a déjà ciblé des actions visant à réhabiliter le parc de logements du bourg : 90 logements réhabilités sur des fonds de droit commun, 50 logements réhabilités avec une Opération Groupée d'Amélioration Légère de l'Habitat (OGRAL), 30 logements recyclés dans le cadre de la procédure RHS, 80 logements neufs dont 50 en accession très sociale dont 10 LES, et 30 logements locatifs sociaux de type LLS ou LLTS (cf Convention PRCB/OPAH signée en mai 2017).

La première OGRAL portant initialement sur 15 logements situés au sud de la rue de l'Itany a permis de mener des travaux sur 8 logements, travaux ayant essentiellement porté sur la reprise des toitures et la mise aux normes des installations électriques. Cette opération se révélant comme très

positive pour les familles bénéficiaires a par ailleurs été affectée par certaines difficultés rencontrées par l'équipe de maîtrise d'œuvre : manque d'anticipation quant au niveau de technicité requis pour les travaux, faible participation des bénéficiaires aux travaux, sous-évaluation des travaux nécessaires lors de l'étude pré-opérationnelle, aggravation du niveau de détérioration des logements entre la phase de diagnostic et le lancement des chantiers, absence de participations financières des familles au coût des travaux, retards de livraison des matériaux nécessaires.

Fort de ces résultats concrets et participant à une nette amélioration des conditions d'habitat des administrés, la municipalité de Maripasoula souhaite inscrire dans le Programme PVD, la finalisation (phase travaux) des OGRAL des secteurs Machine et Sophie. Pour le secteur Machine, l'étude pré-opérationnelle a déjà été réalisée et conclue à la mise en œuvre de travaux sur 12 logements (mais 9 ménages répondant aux critères de l'OGRAL, 4 logements non diagnostiqués) dont l'état justifie une réhabilitation importante. Pour le secteur Sophie, 24 ménages ont été identifiés sur site, 13 ont accepté de répondre au questionnaire de l'enquête, 5 ont refusé et 6 ne sont pas constructeurs occupants. Les 13 ménages enquêtés répondent aux critères de l'OGRAL.

La commune a également lancé une étude pré-opérationnelle RHI sur le quartier de La montagne, Passage de l'Evêque, passage Flamboyant, qui sera finalisée en fin d'année 2022.

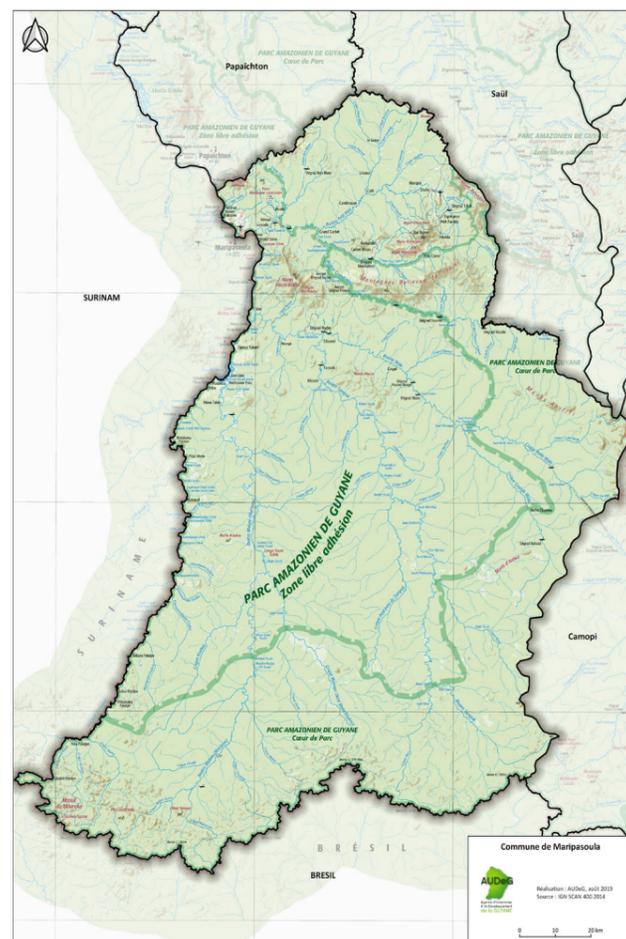
En outre, la commune est confrontée à une demande en logements permettant de répondre aux besoins liés au relogement des démolitions des habitats fortement dégradés et aux besoins de desserrement de certains ménages. L'Etat a par ailleurs pointé un déficit en logement social sur la commune (cf article 55 de la loi SRU). La Mairie porte un projet de construction de 40 logements sociaux sur des parcelles du bourg (secteur Beau-soleil) déjà viabilisées et sous maîtrise foncière communale (soit les tranches 2 et 3 du projet de logements sociaux prévus par la SENOG à la fin

des années 90) mais peine à convaincre des bailleurs à investir sur le territoire communal, situation par ailleurs décrite par les deux autres communes du Maroni lauréates du programme PVD. Cette opération devrait également permettre de concevoir des logements aux typologies adaptées aux compositions familiales en présence et de proposer des logements abordables.

Une démarche de régularisation foncière a été initiée au bourg de Maripasoula par la collectivité avec l'appui de l'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement (EPFA) de Guyane afin de titrer les occupants du domaine foncier de la municipalité. Après une importante étape préalable de diagnostic, les premiers dossiers de titrement sont en cours d'instruction et concernent des occupants dont les capacités financières permettent le règlement des sommes à payer. Pour des cas où les occupants ne seraient pas en mesure de s'acquitter des sommes attendues, il pourrait être envisagé la mise en place de prêts à taux zéro permettant la régularisation foncière des constructions, suivie ou non de travaux. Ce dispositif actuellement proposé par Action Logement pourrait être mobilisé à court terme (vérifier si le dispositif sera reconduit à échéance du PIV outre-mer, soit après le 31/12/2022).

Orientation 2 : Développer une offre de commerces grâce à des aides sur-mesure visant à accompagner les porteurs de projets

Le diagnostic flash sur le commerce a permis d'établir un premier état des lieux des commerces et activités commerciales en présence et d'esquisser quelques pistes en matière de politique locale du commerce. Ainsi, 38 commerces sédentaires et une vingtaine d'activités ambulantes informelles ont été relevés au sein du bourg. L'offre se révèle être peu diversifiée et basée sur les besoins de première nécessité, avec un tiers (soit 13 commerces) situé dans des locaux dont l'état a été jugé passable ou médiocre. Ces constats sont grandement



imputables à l'évasion commerciale vers New Albina, sur la berge surinamaïse, désormais beaucoup plus dynamique que le bourg de Maripasoula.

Dans un tel contexte, il semble impératif de mettre en place une série d'actions visant à accompagner voire soutenir financièrement les commerces existants et porteurs de projets.

1/ Promouvoir les déplacements alternatifs et créer un parcours marchand

Cette orientation s'inscrit dans la continuité du plan de revitalisation du centre-bourg et du périmètre d'intervention défini dans le cadre de l'ORT. Sur cette même base et en adéquation avec l'étude de programmation stratégique sur le développement économique menée en juin 2022, un axe prioritaire a été défini afin de mettre en place des actions qui permettront la création d'un parcours marchand attractif et pérenne.

La définition de cet axe stratégique a une triple vocation car il regroupe des actions transversales aux points suivants. L'aménagement de l'outil commercial « kiosque » invitera les activités informelles à se régulariser tout en profitant d'un emplacement commercial à loyer faible ou modéré et dont l'agencement boostera considérablement leur rentabilité. Cela permettra également la constitution d'une base de foncier commercial et impactera positivement la dynamisation et l'attractivité commerciale du centre-bourg.

2/ Diversifier l'offre commerciale du centre-bourg

La composition actuelle du tissu économique de la commune montre que la présence d'une offre commerciale existe mais avec la particularité d'être peu diversifiée. Au-delà des difficultés d'approvisionnement, s'ajoute le fait que très peu de commerces sont formalisés ou professionnalisés. La visibilité sur l'offre commerciale est encore « timide » et souvent de « fortune » ce qui explique la structuration du commerce local.

La mise en place d'outils de développement commercial est primordiale afin d'accompagner la

transition entrepreneuriale des activités commerciales informelles et/ou le développement commercial des entreprises existantes.

Ces outils se déclinent par les actions suivantes :

- mise en place d'une stratégie foncière pour l'installation et/ou le développement de projets commerciaux ;
- installation d'une moyenne surface pour l'approvisionnement ;
- création d'une boutique éphémère permettant de tester momentanément des projets commerciaux ;
- rédaction d'une charte de développement commercial qui proposera des axes de développement commercial pour la commune ;
- faire des diagnostics des commerces actuels et les accompagner dans leur développement (financements, propositions, recommandations).

3/ Accompagner la formalisation et la professionnalisation des commerces et structurer un immobilier commercial adapté pour l'hébergement des entreprises

La question du foncier, dans sa globalité, est une problématique certaine sur la commune de Maripasoula. Même s'il existe des bâtisses à vocation commerciale, la gestion de celles-ci reste encore peu visible et structurée (locaux vacants pour une longue durée, manque de trésorerie des propriétaires afin de rénover les locaux à potentiel locatif, etc).

De plus, la composition actuelle du tissu entrepreneurial indique que pour une grande partie des acteurs économiques (formels ou informels), tous ne disposent pas d'un capital nécessaire afin d'exploiter des locaux dans la commune (loyers trop élevés).

Ce constat confirme l'importance de la mise en place de solutions foncières, financières et d'accompagnements afin de permettre la création et la revalorisation des locaux commerciaux.

Plusieurs pistes de réflexion ont été identifiées et seront prochainement étudiées (coaching d'un architecte conseil, mise en place d'une pépinière,

construction de locaux commerciaux) afin de faciliter le développement économique de la commune et accroître son attractivité à des investisseurs extérieurs.

4/ Apporter une réponse aux freins du développement commercial et économique sur la commune

Maripasoula est une commune souffrant d'un enclavement certain s'exprimant sous plusieurs formes (numérique, logistique, énergétique). Cet enclavement impacte considérablement le devenir économique des entreprises locales (ce phénomène se confirme par le fort taux de turn-over des commerces). En effet, dans un contexte économique mondial qui prône la dématérialisation et le numérique, ces entreprises souffrent d'un manque de compétitivité sur leur offre de produits et/ou services. Ce constat a permis un ciblage précis des objectifs à atteindre afin d'assurer que les prémices du développement économique de la commune soient présentes :

- mettre en place des solutions qui amèneront la commune à une auto-suffisance énergétique ;
- trouver des solutions fiscales (zones franches, défiscalisation, taxes carburant) ;
- Développer des accords logistiques (DSP fluviale) ;
- identifier et travailler en accord avec les opérateurs numériques afin d'assurer une connexion stable.

Orientation 3 : Circuler dans un bourg sûr et durable

Les ménages de Maripasoula sont de plus en plus motorisés : on relève 212 ménages équipés d'une voiture en 2019 contre 114 en 2013, soit près du doublement du taux de motorisation en 6 ans. Cet engouement pour ce type d'équipement de transport engendre d'importants besoins en matière de gestion du partage des usages de la voirie et plus globalement, en matière de requalification et de confortement de certaines voies.

Ces défis encouragent la municipalité à lancer une étude flash sur les mobilités qui se concrétisera, si cela est opportun, par l'élaboration d'un schéma directeur des voiries du bourg. L'étude flash permettra d'établir un premier état des lieux et un inventaire des besoins et actions possibles, soit autant d'éléments qui permettront de dimensionner le cadre d'élaboration du schéma précité. Ce schéma permettra notamment de mener une réflexion visant à connecter les différents équipements et services présents et à venir dans le bourg en proie à une certaine dilatation urbaine. Par exemple, l'implantation du lycée sur la Butte Sophie impose de programmer à court terme des aménagements facilitant les mobilités douces entre cet équipement structurant et les différents quartiers résidentiels du bourg, mais également le dégrad étant le point d'arrivée et de départ des futurs lycéens résidant dans les écarts de la commune, voire dans la commune voisine de Papaïchton.

De plus, face aux constats de comportements irresponsables ou délictueux de conducteurs de 2 roues motorisées, ce schéma pourra préconiser la mise en place de zones de circulation apaisée (zone 30, zone de rencontre, aire piétonne) par exemple aux abords de certains équipements publics.

Deux projets de création de linéaires de mobilité douce, dont les études pré-opérationnelles ont déjà été restituées, seront réalisés au titre du programme PVD : l'aménagement du Parc Atika et l'aménagement du cheminement Sophie. Le premier vise à créer une liaison piétonne entre les berges et la place des fêtes, et le second permet de relier le centre du bourg et plus particulièrement les berges, au futur lycée, sur environ 1 km de distance. Tous deux concourent à créer des axes de passage qualitatifs et sécurisés pour les piétons mais surtout à offrir un nouveau cadre de vie pour les habitants avec la valorisation d'espaces de nature au sein du bourg.

Orientation 4 : Engager l'éco-réhabilitation du patrimoine immobilier de la municipalité

La rénovation énergétique des bâtiments, privés comme publics, engendre des impacts positifs à la fois d'un point de vue écologique mais également en termes de gains financiers. Elle permet d'optimiser par ailleurs la santé et le bien-être de ses usagers. Aussi, la municipalité soucieuse de tendre vers la sobriété et l'efficacité énergétique de son patrimoine immobilier souhaite engager à court terme la rénovation énergétique de plusieurs édifices publics : les écoles, l'hôtel de ville, la bibliothèque, les locaux du CCAS et de la police municipale, etc.

En premier lieu, un diagnostic sera établi afin de mesurer les performances énergétiques des bâtiments et de lister les travaux préconisés. Il s'agira notamment d'expertiser et de tirer les premiers enseignements sur les consommations réelles, l'influence des conditions climatiques et d'occupation, les performances du bâti et des équipements techniques, le confort thermique. Dans un second temps, les travaux de rénovation des locaux seront lancés en suivant les préconisations d'amélioration et d'optimisation issues du diagnostic.



Orientations
stratégiques
Papaïchton



Préambule

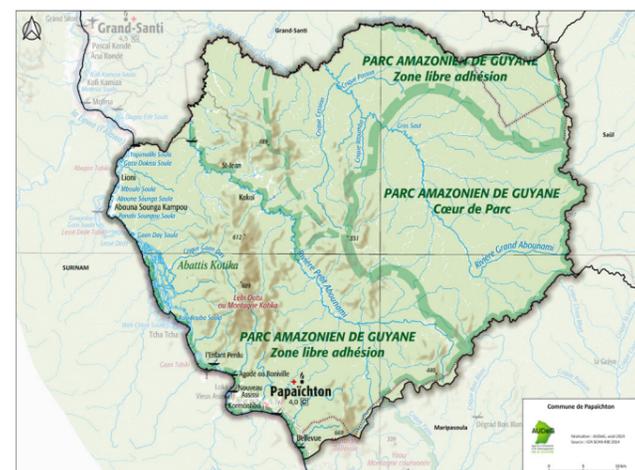
Papaïchton dispose d'un patrimoine culturel fort lié à l'histoire de la présence des Aluku sur le Maroni. La richesse du territoire est telle que la préservation de ce patrimoine culturel mais également du patrimoine naturel, est l'un des grands enjeux auquel se confronte la commune. Le classement du site des Abattis Cottica ou les réhabilitations récentes des cases traditionnelles de Loka et Boniville sont autant d'actions en faveur de la transmission des savoirs et le développement d'un tourisme durable.

Cette porte d'entrée vers le haut Maroni a vu, entre 2008 et 2019, sa population augmenter de 83%, passant de 3 136 à 5 757 habitants. Le dernier recensement INSEE révèle une légère baisse de la population par rapport à 2013 (6 335 résidents à l'époque, contre les 5 757 actuels), Papaïchton est la seule commune du fleuve dont la population diminue sur cette période. Cela s'explique par des sorties plus nombreuses que les entrées sur le territoire. L'orpaillage, omniprésent sur le territoire, et les flux migratoires liés à cette activité sont des facteurs influant fortement les dynamiques de population.

La population est pour une grande proportion inactive avec seulement 48,4% d'actifs occupés sur la population en âge de travailler. La population est particulièrement jeune : en 2019, les 0-29 ans représentent 48,9% de la population.

Bien que la commune ait une superficie conséquente, les foyers de population se limitent à quelques sites implantés sur les berges du Maroni : le bourg de Papaïchton, les villages de Loka, New Assissi et Boniville. Aussi, l'offre au niveau des commerces, de l'habitat, des différents réseaux dans ces pôles de vie reste limitée.

C'est dans l'optique d'impulser des projets permettant une revitalisation du centre bourg, que la municipalité a décidé de participer au programme Petites Villes de Demain (PVD). Les différentes aides facilitées par le programme devraient permettre à la fois de répondre aux besoins croissants d'une population qui grandit, et de valoriser le patrimoine de la commune.



Par ailleurs, la démarche en cours d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Papaïchton a révélé de nombreux enjeux et projets à venir qui s'annoncent prometteurs pour le développement de la commune. Le Programme PVD intervient comme un moteur pour l'engagement des projets du centre bourg.

Orientation 1 : Renforcer et améliorer l'offre de logements

A Papaïchton, le nombre de logements n'a cessé d'augmenter entre 1967 et 2013. Cependant depuis 2013, ce nombre diminue et seuls 4,6% des logements existants sont vacants. Le marché est tendu et les logements sont souvent pas ou peu adaptés aux besoins de la population.

La commune a pour ambition de lancer la construction de 24 logements sociaux, les parcelles sont identifiées, sont déjà équipées et sont en propriété communale. Ces logements seraient utilisés notamment pour répondre aux besoins des administrés et pour accueillir les enseignants, les professeurs ou bien encore le personnel de santé venant exercer sur le territoire. Cependant les bailleurs sociaux se montrent réticents à venir sur le territoire, comme c'est le cas constaté pour les autres communes du Maroni.

A Papaïchton, seul 9,92 ha appartiennent à des propriétaires privés. Une convention avec l'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement (EPFA) de Guyane a été signée en mai 2022 pour procéder à la régularisation foncière des habitants du bourg. Une première phase pré-opérationnelle d'une durée de 12 mois a été lancée afin de préfigurer la méthodologie d'intervention.

Près de la moitié des résidences principales ne sont pas raccordées au réseau d'assainissement d'eaux usées (ou non dotées de systèmes individuels) en 2019 et seuls 56% des logements sont équipés en salle d'eau. Les matériaux des logements sont souvent non adaptés aux conditions climatiques. Ainsi, la commune présente de nombreux logements dégradés, c'est particulièrement le cas de quartiers anciens tels que Cormontibo et les villages de Boniville et Assissi.

La municipalité a dernièrement recensé les logements nécessitant des travaux :

- 101 logements dans le bourg de Papaïchton ;
- 12 logements dans le village amérindien ;
- 44 sur le secteur Cormontibo ;
- 25 sur le secteur Boniville ;
- 43 dans le village Loka ;
- 36 dans le village New Assissi.

Les travaux envisagés pour l'amélioration de ces logements concernent la toiture, l'électricité et/ou les sanitaires.

Pour remédier au manque d'accès aux réseaux et pour améliorer l'état et le confort des logements traditionnels, la municipalité souhaite initier un programme d'amélioration de l'habitat répondant

à la fois aux besoins en rénovation des maisons et à la situation foncière particulière dans laquelle se trouvent les administrés. Des discussions sont à initier entre la commune, l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) et les parties prenantes du Programme PVD afin de définir quel dispositif serait le plus adapté à la situation de la commune : une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), une Opération Groupée d'Amélioration Légère (OGRAL) ou une opération d'acquisition-amélioration.

Orientation stratégique 2 : Développer un projet de mobilité durable

La mobilité est un vecteur important pour l'attractivité des villes et pour le quotidien des résidents. Elle impacte non seulement l'aménagement mais également l'accès aux services et aux équipements de chacun. C'est un sujet d'autant plus important dans une commune comme Papaïchton, qui est répartie en plusieurs centralités distantes de 5 km (Bourg / Loka, Assissi, Boniville). Il est alors indispensable de créer des connexions de qualité et sécurisées entre ces polarités urbaines.

La municipalité souhaite développer un système de transport performant, cela passe par une meilleure organisation des transports privés (taxis), mais également par le développement des transports en commun et mobilités douces. Papaïchton vit avec le fleuve, il sera donc nécessaire de prendre en compte les déplacements piroguiers dans les diagnostics effectués. La municipalité se pose la question de la mise en place d'une offre de transport en commun entre le bourg et les écarts. Un tel projet suppose de lancer en amont la réalisation d'une étude sur la mobilité, avec un axe portant sur le transport collectif.

La Collectivité Territoriale de Guyane (CTG) est actuellement l'autorité compétente en matière de mobilité, ainsi si la Mairie veut s'investir du sujet, elle devra prévoir une demande de délégation de compétence.



Orientation 3 : Renforcer l'attractivité du territoire par le développement des équipements et commerces

La municipalité a dernièrement entrepris des opérations afin d'améliorer l'attractivité de son bourg, telle que la rénovation des berges.

La population relativement jeune ainsi que le solde de population qui diminue ces dernières années alertent sur la nécessité de développer des équipements pour renforcer l'attractivité de la commune et notamment du bourg de Papaïchton. La construction d'un centre de prévention et de santé (CDPS) a été lancée. Il était prévu d'aménager une zone de baignade sur les berges, non loin du village amérindien, mais le projet a été avorté suite aux importantes crues survenues en juin 2021 et mai 2022.



De nombreux projets d'équipements sportifs dans le scolaire et dans le bourg sont en cours d'élaboration.

Le commerce à Papaïchton est peu développé, et parmi les commerces existants, la plupart répond à des besoins de première nécessité. La concurrence du Suriname sur la rive voisine représente un enjeu fondamental comme c'est le cas pour chacune des communes du Maroni. Les commerces existants se situent dans le bourg de Papaïchton et à Loka, tandis que New-Assissi et Boniville disposent de très petits commerces. L'enjeu est donc d'attirer les commerçants et de développer et diversifier l'offre. La question du foncier économique est prédominante, les commerçants souhaitant se développer rencontrent des difficultés d'accès à des locaux professionnels.

La Banque des Territoires a dernièrement financé l'élaboration d'un diagnostic flash sur les commerces qui devrait permettre d'identifier des données et des axes de travail qui pourront être intégrés dans le programme par la suite.

En outre, des démarches d'animation et de formation pour les commerçants existants et porteurs de projet vont être lancées. Cet accompagnement en partenariat avec la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) et la Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA) pourrait se traduire par des actions sur-mesure auprès du public cible sur le développement de leurs activités, la formalisation de leurs commerces, etc. Un accompagnement pourrait être fourni également par des associations telles que l'ADIE (association pour le droit à l'initiative économique).

Orientation 4 : Œuvrer pour un désenclavement du territoire

A Papaïchton et sur le fleuve en général, le plus grand frein au développement économique est son enclavement géographique. Cela se traduit de différentes façons et notamment via un enclavement numérique et un isolement via l'absence des administrations publiques sur la commune. En effet, les

institutions publiques qui permettent de prodiguer un accompagnement des porteurs de projets ne sont pas toujours présentes sur le fleuve.

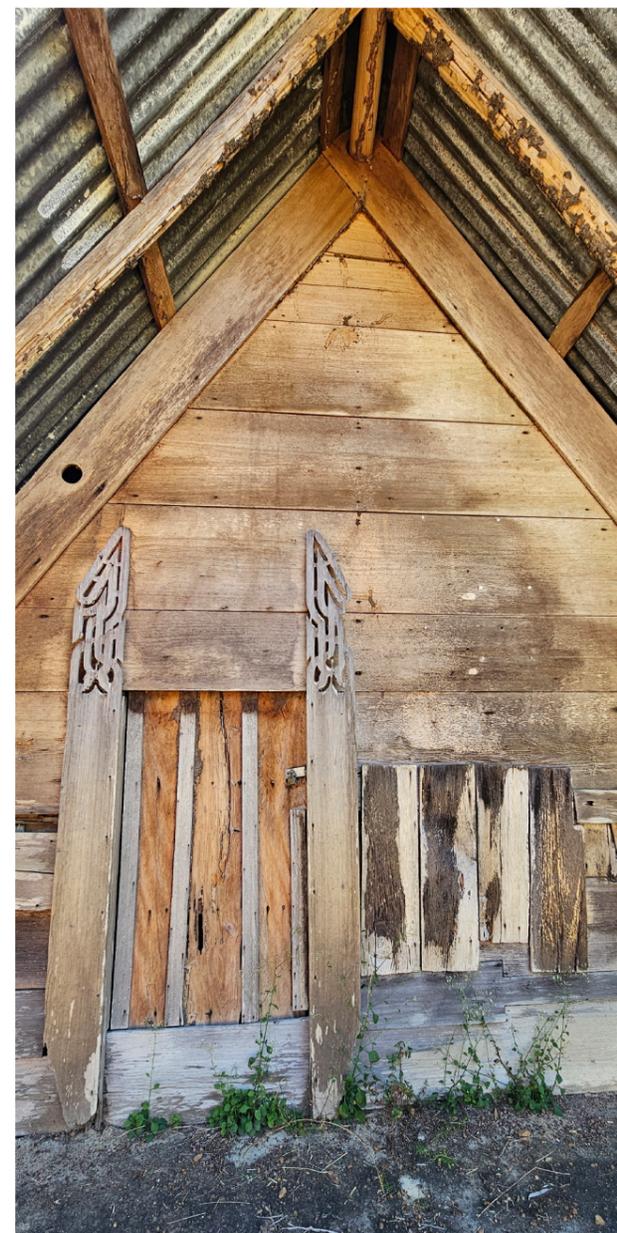
Ainsi, la priorité est de développer un partenariat avec la SPLANG (Société Publique Locale pour l'Aménagement Numérique de la Guyane) afin de fournir une connexion numérique de qualité.

Orientation 5 : Mise en valeur du patrimoine

La question du patrimoine est fondamentale pour relancer l'attractivité du bourg. A Papaïchton, ce patrimoine est notamment localisé au niveau des villages de Loka et Boniville et dans une moindre mesure au bourg de Papaïchton. Le patrimoine bâti situé à Loka et Boniville a déjà partiellement fait l'objet d'une opération de réhabilitation qui s'est achevée en 2021.

La poursuite des actions de réhabilitation du bâti traditionnel de Loka et Boniville, la préfiguration et la réalisation des jeux Aluku, l'aménagement de sentiers pédestres « bord de fleuve » et « boucle Amadou » et la structuration de la filière touristique de la commune sont des actions menées en partenariat avec l'établissement public du Parc Amazonien. Au travers de son intervention, le Parc Amazonien a pour objectif de fédérer les acteurs afin d'assurer une meilleure structuration de la filière touristique et ainsi de la renforcer.

Les infrastructures touristiques sont peu nombreuses. Seulement 3 établissements hôteliers peuvent accueillir des touristes, les restaurants eux aussi se font rares avec seulement 3 établissements formels et 5 informels. La municipalité envisage de créer de nouvelles structures d'accueil, tel que des écolodges traditionnelles dans le bourg. Ce dernier élément peut faire partie intégrante du programme PVD pour la commune. L'office du tourisme se place comme un acteur important du développement touristique de la commune. Ainsi, une structuration de l'office du tourisme et l'organisation des missions spécifiques à l'organisme serait nécessaire.



Développer le tourisme nécessite de promouvoir en amont une bonne image de la commune pour attirer les touristes. Cette promotion pourrait être pilotée par l'office du tourisme et être développée via différents canaux de diffusion, à la fois sur le fleuve mais également à une plus grande échelle.

Orientation 6 : Engager l'éco-réhabilitation du patrimoine immobilier de la municipalité

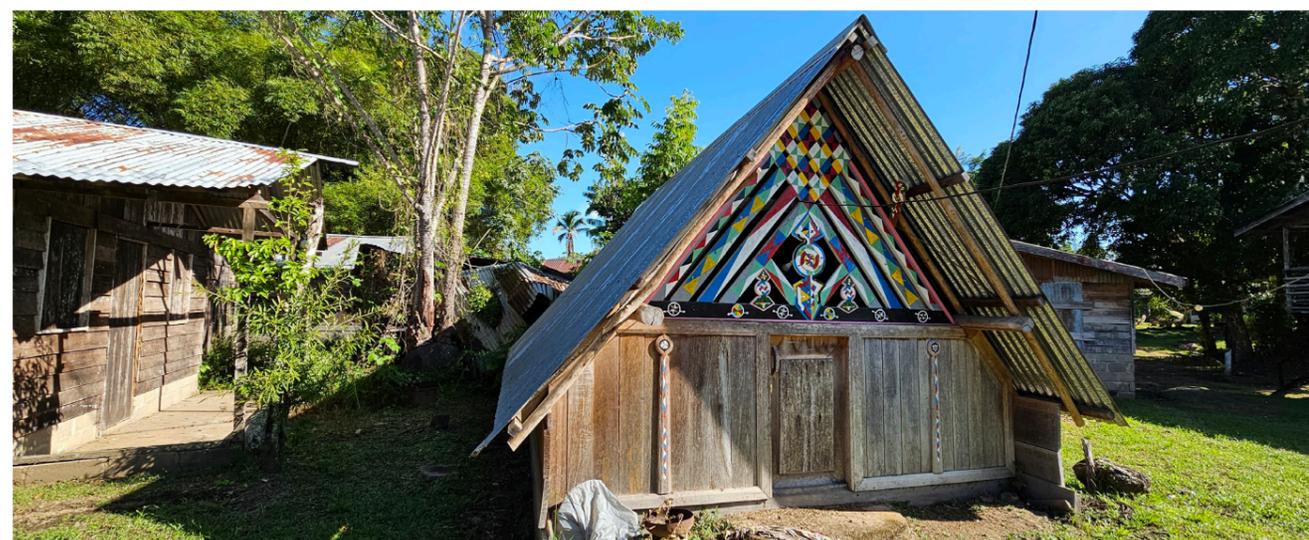
La rénovation énergétique des bâtiments, privés comme publics, engendre des impacts positifs à la fois d'un point de vue écologique mais également en termes de gains financiers. Elle permet d'optimiser par ailleurs la santé et le bien être de ses usagers.

Aussi, la municipalité soucieuse de tendre vers la sobriété et l'efficacité énergétique de son patrimoine immobilier souhaite engager à court terme la rénovation énergétique de plusieurs édifices publics : les bâtiments de la Mairie, incluant les ser-

vices techniques, les écoles, le carbet de passage, les carbets culturels, etc.

En premier lieu, un diagnostic sera établi afin de mesurer les performances énergétiques des bâtiments et de lister les travaux préconisés. Il s'agira notamment d'expertiser et de tirer les premiers enseignements sur les consommations réelles, l'influence des conditions climatiques et d'occupation, les performances du bâti et des équipements techniques, le confort thermique.

Dans un second temps, les travaux de rénovation des locaux seront lancés en suivant les préconisations d'amélioration et d'optimisation issues du diagnostic.





PERSONNE N'EST PARFAIT SAUF MOI

Préambule

Née en 1992 de la scission entre Grand Santi et Papaïchton, la commune de Grand Santi comptabilise 8 779 habitants en 2019 contre 3 973 en 2008, soit une évolution de 120% de la population en 11 ans. La population est particulièrement jeune avec presque la moitié (41,4%) âgée de moins de 15 ans en 2019. L'emploi y est très faiblement représenté avec 88,2% des plus de 15 ans n'exerçant aucune activité professionnelle. La population communale est répartie au sein de 119 sites de vie établis le long du Maroni, dont une large part se situe en zone inondable. Aussi, les inondations de plus en plus fortes et fréquentes constituent un des principaux enjeux de la commune. Ainsi, la volonté de la municipalité est de conforter et d'étendre l'urbanisation sur des sites exondés : le Bourg, Beli Kampu, Apagui et Dagoede.

Avec 2 029 habitants en 2020 (soit 24% de la population communale), le bourg de Grand Santi constitue le pôle majeur du territoire communal. Il regroupe à la fois les équipements, services et infrastructures nécessaires à la vie des administrés. L'urbanisation actuelle et future du bourg doit automatiquement s'accompagner d'un développement de logements et d'aménités urbaines. Le programme Petites villes de demain (PVD) va permettre à la municipalité d'accompagner cette croissance via des aides apportées pour le développement de nombreux projets.

Orientation 1 : Répondre à la demande croissante en logement et traiter l'habitat dégradé

Sur la commune de Grand Santi, 56,2% des résidences principales sont suroccupées. Ce dernier chiffre révèle un manque d'habitation adapté à la demande des ménages. Le parc de logement répond difficilement à la croissance de la population. L'augmentation de la population et le besoin de desserrement des ménages entraîne un besoin croissant de logements sur la commune. De plus, la question des besoins en logements est étroitement liée à celle des reports d'urbanisation des secteurs habités régulièrement concernés par les crues du Maroni, vers le bourg notamment.



Face à ce besoin accru de logements, la municipalité a recensé 600 demandes d'administrés désireux de s'installer au bourg. Dans ce contexte, la Mairie de Grand Santi a décidé d'aménager à court terme deux lotissements communaux au bourg pour l'accueil des habitants concernés par les risques et ceux désireux de décohabiter. La Mairie répond à ces enjeux et à cette demande croissante en logement en mettant à disposition des parcelles viabilisées et classées en secteur constructible de la Carte Communale, permettant l'auto-construction de logements individuels par les habitants et requérant le dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme. La municipalité souhaite établir un cadre d'intervention et de contrôle public efficace en évitant un phénomène d'habitat spontané.

Au-delà des enjeux de suroccupation et de relocalisation des logements, il demeure une problématique de confort de l'habitat. Seulement 52% des résidents de la commune ont accès à l'électricité. Le raccordement aux réseaux d'eau n'est pas non plus systématique, seuls 15,2% des résidences principales bénéficient de salle d'eau et de sanitaires à l'intérieur du logement.

Certaines maisons en diffus dans le bourg nécessitent une réhabilitation au vu de leur état cumulant, dans certains cas, vétusté et vacance. A ce titre, la municipalité a déjà procédé à un premier repérage des situations, particulièrement présentes sur les berges du fleuve. De plus, les logements de la société anonyme d'économie mixte du nord-ouest de la Guyane (SENOG) nécessiteraient pour certains des travaux de rénovation et une régularisation foncière des occupants. Plusieurs logements du bourg pourraient donc être rénovés via la mise en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH). Cela permettrait d'améliorer de manière significative l'offre en logement, voire de l'accroître.

Concernant les projets d'hébergement touristique, la Mairie souhaite procéder à la réhabilitation et l'extension du carbet de passage communal Eloi sous maîtrise d'ouvrage déléguée de la Communauté de Communes de l'Ouest Guyanais (CCOG). Ce bâtiment est, depuis sa réalisation en 1999, un vecteur d'attractivité touristique important pour le territoire communal puisque permettant un accueil facilité avec des nuitées en hamac au sein du bourg, avec un accès direct sur le fleuve. Élément important pour l'attractivité du bourg, la réhabilitation de ce carbet pourrait engendrer un accroissement de la fréquentation touristique sur les différents lieux d'intérêt de la commune. La toiture doit être renforcée, les sanitaires et l'espace cuisine doivent être rénovés et l'ensemble du jardin et de la cour intérieure doivent être aménagés. De plus, ses capacités d'accueil nécessitent d'être renforcées (chambre individuelle, et nouveau carbet) dans la mesure où la récente desserte aérienne du bourg a impulsé un nouvel élan touristique pour la commune.

Orientation 2 : Développer le commerce et l'offre de service aux administrés

Comme mentionné précédemment, le bourg de Grand Santi ayant une fonction de centralité a développé des infrastructures permettant de répondre à la croissance démographique : aérodrome, hélicoptère, 3 écoles, collège, mairie, salle polyvalente, carbet de passage communal, bureau de poste, dispensaire, terrain de football, agrès de sport, police municipale et gendarmerie.

Pour compléter cette offre et répondre aux enjeux de développement de l'activité commerciale, la municipalité a affiché la volonté de créer des kiosques de commerce à l'aérodrome. Ces kiosques permettraient de proposer une offre de restauration et un espace de détente à destination des usagers de l'aérodrome, à leurs départs ou leurs arrivées. Ces kiosques visent à répondre à 3 objectifs : offrir des produits et services pour les personnes en attente à l'aérodrome, renseigner les passagers sur les informations pratiques, touristiques et communales et renforcer l'attractivité municipale grâce à une nouvelle activité commerciale et touristique. La réalisation du projet requiert une emprise foncière de 480 m², en face de l'aérodrome.

Orientation 3 : Développer un espace public numérique dans le quotidien des administrés

La question de l'accès au numérique et ses services associés est centrale sur le fleuve au regard des pratiques digitales de la jeune population. La connexion internet est souvent faible et insuffisante pour certains usages (professionnels par exemple). Certains ménages n'ont pas accès à internet, quoique néanmoins connectés depuis leur mobile avec la 4G désormais disponible au bourg de Grand Santi.

Dans cette optique de désenclavement numérique, la municipalité a déjà mis en place des solutions numériques en équipant un certain nombre

d'équipements publics communaux (écoles, mairie, services techniques, maison France services, etc.) bénéficiant ainsi d'une connexion internet à haut débit. C'est pourquoi la mairie prévoit à court terme l'installation de bornes publiques wifi sur la place des fêtes. Le projet vise à offrir un accès gratuit à internet au sein de l'espace public central majeur du bourg. Au-delà du numérique, le projet se veut de fédérer un lieu permettant de favoriser l'écosystème associatif de la commune, mais aussi les rencontres et le partage entre les administrés.

Orientation 4 : Sécuriser les mobilités douces dans le bourg

Sur Grand Santi, les ménages sont peu motorisés. En 2019, seulement 4,5% de la population dispose d'une voiture. Ainsi, les habitants se déplacent beaucoup à pied. C'est notamment le cas pour les 1 058 enfants scolarisés au bourg, qu'ils résident au bourg ou bien dans les écarts avec pour ces derniers une dépose en pirogue au niveau des dégrads sur les berges. On remarque par ailleurs des usages très conflictuels de la voirie à certaines heures de la journée (matins et soirs notamment) puisque cohabitent piétons, véhicules légers, deux roues motorisées sans qu'aucun respect des mesures de sécurité ne soit assuré.

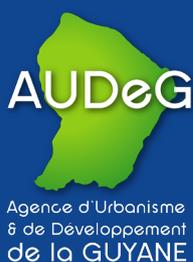
La Mairie souhaite alors poursuivre son programme de confortement des voiries du bourg avec, à court terme, la sécurisation des chemins des écoles. Les différents cheminements domicile/école et dégrad/école empruntés quotidiennement par les élèves nécessitent à minima l'aménagement de trottoirs et la création d'une nouvelle voie dédiée aux piétons. Un tel projet en faveur des mobilités douces pourrait s'accompagner d'une campagne de végétalisation des abords des voies concernées afin d'améliorer le confort des usagers. Notons que sur cet aspect, Grand Santi constitue le seul bourg du Maroni à proposer des espaces publics de qualité mêlant mixité d'usage et lieu de partage dans un environnement végétalisé et frais, de plus en plus recherché par les administrés et touristes venus séjourner dans la commune.



Lancé en 2020, le dispositif national Petites Villes de Demain concerne, en Guyane, quatre communes : Saint-Georges, Maripasoula, Papaïchton Grand Santi. Identifiées comme véritables centralités locales pour leur territoire, ces Petites Villes de Demain partagent les mêmes défis pour renforcer leur statut de villes attractives à taille humaine, où il fait bon vivre grâce à une offre de logements adaptée, avec des services, commerces, activités et équipements diversifiés qui participent à la cohésion du territoire.

Afin que les collectivités concernées (mairies et leurs intercommunalités) puissent bénéficier d'une ingénierie locale et agile autour de ce dispositif, l'Etat a missionné en 2022 l'AUDeG afin de leur proposer un accompagnement sur-mesure visant à identifier les principaux enjeux de leur territoire et à définir les orientations stratégiques de développement et les actions en découlant.

Ce travail d'animation assuré par l'agence d'urbanisme a donné lieu à l'établissement de notes stratégiques pour les communes de Maripasoula, Papaïchton, Grand Santi, notes ayant très largement contribué à nourrir la rédaction des conventions-cadre ayant été finalisées en début d'année 2023 et signées par la Préfecture, la Communauté de Communes de l'Ouest Guyanais (CCOG), les communes et les différents partenaires financiers le 29 mars 2023.



Agence d'Urbanisme et de Développement de Guyane

1, impasse Touloulous

97 300 Cayenne

Tél : 05 94 28 49 20

Email : infos@audeg.fr

Web : www.audeg.fr