

Maripa-Soula

(Guyane)

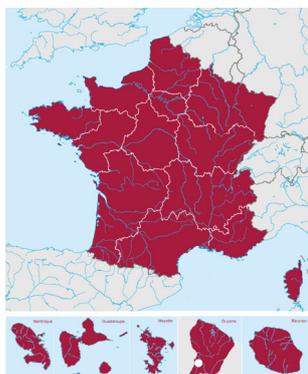
Communauté de communes Ouest Guyane (8 communes)

Maripa-Soula, plus grande commune du territoire national, rencontre les mêmes problématiques qu'un territoire insulaire, organisée comme un archipel isolé au coeur de la forêt. En outre, elle fait face à une forte croissance démographique. Le projet de revitalisation vise à accompagner la mutation rapide du bourg, d'un village rural en bord de fleuve vers une polarité administrative, sanitaire et commerciale, en lui conférant une structure urbaine cohérente.

Mots clés : intervention foncière, amélioration de l'habitat, espace public, paysage, rural, développement économique



Source : © Maripa-Soula



Le contexte communal et territorial

- Ville «nouvelle» créée en 1969, limitrophe au Brésil et au Suriname
- Composée du bourg et de villages le long du fleuve, séparés par la forêt
- 10 477 hab. en 2013 (83 412 hab. pour l'intercommunalité)
- Une croissance démographique forte : +7,5% (commune), +2% (bourg)
- Une population très fragile : 74 % de chômage en 2013
- Une prépondérance de l'économie informelle
- 90 % d'occupation sans titre de propriété, 80 % sans permis de construire
- 38 % de logements dégradés ou très dégradés



Ouest Guyane

Version d'août
2017



Serge Anelli, Maire de Maripasoula

«Maripasoula est la commune qui a le plus de retard de développement en Guyane. L'accès au soutien financier et humain de l'Etat est déjà une victoire pour nous, cela va nous permettre de faire un bond en avant. [Nous voulons] développer la commune. (...) Si on arrive à sortir de terre ne serait-ce que 7 ou 8 projets, nous serons les hommes les plus heureux du monde !»

Source : Erwan S., « Maripasoula va pouvoir débiter la revitalisation de son centre-bourg », Le Kotidien, 12 octobre 2015.

La revitalisation : une stratégie globale pour réorganiser le bourg

L'urbanisation s'est développée à Maripasoula sans réelle planification. Les habitants s'y sont installés sans qu'il n'y ait de réflexion sur l'organisation globale du bourg et sans anticipation sur son évolution et le développement des infrastructures n'a pas suivi l'explosion démographique.

Aujourd'hui, Maripasoula souhaite mettre en oeuvre une planification efficace pour s'adapter aux évolutions en cours et anticiper les mutations à venir. Pour ce faire, la stratégie de revitalisation est basée sur l'élaboration d'un aménagement global et cohérent du bourg et du territoire, pour sortir d'une logique opportuniste qui a mené à une urbanisation relativement anarchique.



La stratégie de revitalisation de Maripasoula s'articule selon trois grands axes d'actions : maîtriser et structurer l'espace et le bâti, améliorer le cadre de vie et donner vie à la ville. La réalisation d'un plan-guide permettra de poser les bases d'une organisation cohérente de la commune et de sa diversité d'espaces, en lien avec l'élaboration du plan de paysage.

Structurer le bourg

Actuellement, l'habitat spontané n'est pas relié aux réseaux, les équipements sont dispersés et les espaces publics et privés ne sont pas délimités. Le plan-guide permettra de caler la trame viaire du bourg et canaliser l'étalement urbain actuel tout en proposant des espaces publics qui répondent aux usages et s'accordent avec le paysage.

Donner une vie à la ville

L'amélioration du cadre de vie visée par le projet de revitalisation s'entend à différents degrés. Sur les espaces publics, diverses interventions sont prévues sur les rives du fleuve, les places et les zones vertes aux alentours du bourg pour éviter leur dégradation et favoriser la convivialité sur ces espaces. Concernant l'animation et le développement économique de la ville, l'implantation d'équipements publics majeurs et le soutien aux TPE et aux commerces de proximité devrait redynamiser le territoire et maintenir l'attractivité pour les jeunes maripasouliens. Enfin, au sens de l'habitat, dans un contexte de croissance démographique forte, le projet prévoit une intervention forte sur les logements existants pour enrayer leur dégradation ainsi que la création de logements neufs adaptés aux besoins.



Source : Plan guide aménagement, ville de Maripasoula, EPFAG

La revitalisation : une régularisation foncière préalable

Pour assurer la faisabilité du plan-guide, la maîtrise du foncier est primordiale. Or 90 % des habitants du bourg n'ont pas de titre de propriété. En effet, la population est relativement nouvelle et s'est installée à la manière de pionniers dans cet ancien comptoir au bord du fleuve. Pour régulariser les occupants sans titre et permettre le réaménagement du bourg, la commune s'est donc associée à l'Établissement Public Foncier et d'Aménagement de la Guyane (EPFAG). A terme, la réussite de cette démarche innovante de régularisation va conditionner la réussite du projet de réorganisation du bourg et de développement du territoire de Maripasoula.



En effet, la régularisation foncière facilitera le recours à un ensemble de dispositifs d'appui à l'amélioration de l'habitat. La définition des emprises publiques facilitera l'action sur les espaces publics et les réseaux, alors que la délimitation des parcelles privées permettra aux occupants d'accéder à des aides en matière d'amélioration de l'habitat. De plus, les recettes issues de la cession des terrains et l'augmentation de l'assiette fiscale viendront alimenter le budget communal qui pourra être réinvesti dans le projet.

Privilégier le partenariat

La convention public-public entre la commune et l'EPFAG permet de mutualiser les ressources pour mettre en oeuvre la régularisation foncière de façon transversale. En effet cela implique de coordonner l'action sur des aspects divers de développement territorial (définition de la trame urbaine et structuration du parcellaire, études), foncier et technique (suivi des bornages), social (accompagnement des ménages), administratif et juridique (animation, rédaction des actes de cession).

Adopter une approche innovante

En termes d'outils d'amélioration de l'habitat, dans un contexte atypique tel que celui de Maripasoula : occupants sans titre, croissance démographique, économie informelle, diversité culturelle, les dispositifs de droit commun sont parfois difficiles à mettre en oeuvre. L'enjeu du réaménagement de la commune repose en partie sur la capacité à mobiliser des outils plus novateurs. L'aide à l'auto-réhabilitation ou à l'auto-construction par exemple pourront être mises en oeuvre en se basant sur les savoir-faire des habitants, sous réserve d'être particulièrement encadrées.

Planifier le développement ultérieur

Grâce à la régularisation foncière, deux zones AU sont réservées pour la conduite d'opérations structurées. En étant prévues dans le plan guide, leur aménagement pourra permettre de répondre aux besoins futurs de logements, tout en étant cohérent avec les ambitions de développement qualitatif du bourg.

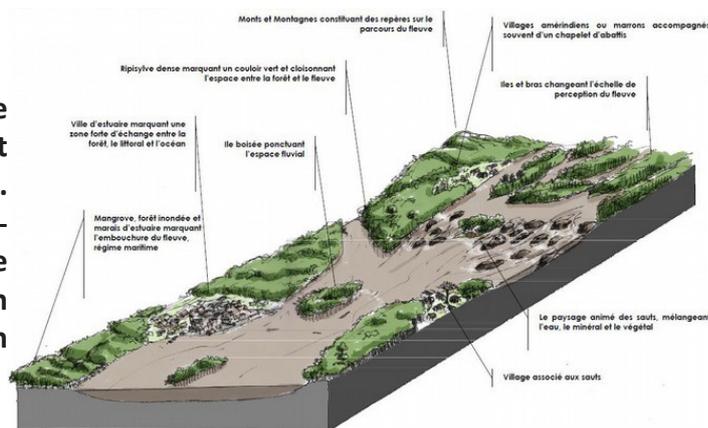


Source : périmètres de régularisation foncière, EPFAG

La revitalisation : une articulation entre la réorganisation urbaine et la mise en valeur du cadre de vie

Zoom sur le plan de paysage

Maripasoula possède une identité unique et une diversité de paysages liée à la proximité de la forêt et du fleuve auxquels les habitants sont très attachés. Pour repenser l'organisation du bourg sur tous ses aspects, le plan guide favorisera une approche globale transversale et parfois « technique » de l'urbanisation et le plan de paysage permettra d'apporter une vision plus sensible à cet aménagement.



Source : Dossier de candidature à l'appel à projet « Plan de paysage », 2017

L'organisation du territoire en archipel (bourg-centre et villages amérindiens alentours), le paysage de buttes séparées par des cours d'eau (les criques) dans le bourg centre et la proximité du fleuve à la fois frontière et axe d'échanges, forment un cadre naturel, très présent dans la vie des Maripasouliens.

Or, avec la forte croissance démographique et le développement anarchique de l'urbanisation qui a pu en résulter, ce cadre de vie est menacé. Le projet de revitalisation de Maripasoula propose de mettre en

valeur la trame verte et bleue naturellement présente dans le bourg en organisant d'une part les espaces urbanisés (la redéfinition de la trame viaire et l'aménagement d'espaces publics comme la berge du Lawa, porte d'entrée de la ville depuis le fleuve) et d'autre part en préservant les espaces plus sauvages autour et dans le bourg qui constituent la trame verte et bleue du territoire.

Ces aménagements visent également à améliorer l'image et l'attractivité de la ville pour éventuellement développer une activité touristique.

Le projet en dates

- 2012 :** Etude sur le foncier disponible à Maripa-soula réalisée par l'Agence d'Urbanisme et de Développement de la Guyane (AUDeG)
- 2013 :** Etude de préprogrammation de zones d'urbanisation future du bourg de Maripa-soula par l'AUDeG
Approbation du PLU
- 2016 :** Validation du schéma d'aménagement régional (SAR) de la Guyane
Lancement d'une étude pré-opérationnelle « habitat » dans le centre-bourg
Signature de la convention public-public avec l'Etablissement public d'Aménagement de Guyane (EPAG)
- 2017 :** Signature de la convention Opération de Revitalisation du centre Bourg et de Développement du Territoire (ORCBDT) valant OPAH
Finalisation du plan guide d'aménagement
Lauréat de l'appel à projet « plan de paysage »
- 2018 :** PLU en cours de révision
Lancement du programme d'aménagement

Pour en savoir +:

Sébastien D'Ornano, chef du projet de revitalisation
sebastien.dornano@ville-maripa-soula.fr

Sylvain Obi, chef d'unité Habitat à la DEAL Guyane
sylvain.obi@developpement-durable.gouv.fr

Cette fiche fait partie d'une série de fiches consacrées à la valorisation de retours d'expériences de revitalisation de Centres-Bourgs
Les fiches sont disponibles sur : <http://www.centres-bourgs.logement.gouv.fr/>



Ce document ne peut être vendu. La reproduction totale du document est libre de droits.

Cerema Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement

