

VISITE DE SITE ZAC SOULA / SABLANCE *Commune de Macouria*

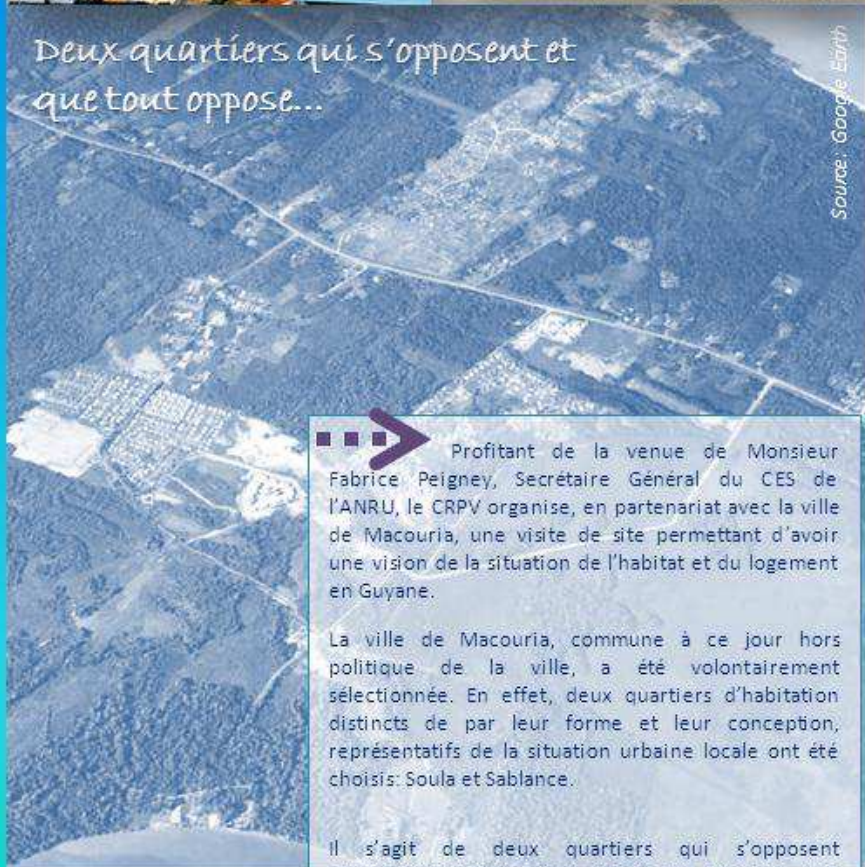
CENTRE DE RESSOURCES
POLITIQUE DE LA VILLE DE GUYANE



23 Juin 2014



Deux quartiers qui s'opposent et
que tout oppose...



Source: Google Earth



Profitant de la venue de Monsieur Fabrice Peigney, Secrétaire Général du CES de l'ANRU, le CRPV organise, en partenariat avec la ville de Macouria, une visite de site permettant d'avoir une vision de la situation de l'habitat et du logement en Guyane.

La ville de Macouria, commune à ce jour hors politique de la ville, a été volontairement sélectionnée. En effet, deux quartiers d'habitation distincts de par leur forme et leur conception, représentatifs de la situation urbaine locale ont été choisis: Soula et Sablance.

Il s'agit de deux quartiers qui s'opposent géographiquement, clivés par la RN qui crée une véritable fracture sur ce territoire, et construits pour répondre à une problématique commune: l'insuffisance en logements.

ZONE D'ETUDE

SOULA

Plus grande ZAC de France, il s'agit d'un nouveau quartier émergent, planifié par l'EPAG, pour répondre à une forte demande en logements non satisfaite en Guyane.

Pour rappel, 1 demande de logements sur 5 seulement est satisfaite et 80% de la population est éligible aux logements sociaux.

SABLANCE

Sablance est un quartier d'habitat illicite, non planifié, et majoritairement insalubre, typique de ceux que l'on peut rencontrer en Guyane. Il s'est développé à l'initiative des habitants pour répondre à une demande de plus en plus importante en terme de logement.

Vers Kourou

Vers Cayenne

ZAC SOULA

Depuis 1980, l'idée du développement d'un pôle urbain dans la zone de Soula, a été pensée et intégrée aux divers documents d'aménagement de niveau général (SAR, POS puis PLU), au vu des importants besoins en logements sur la commune mais aussi en Guyane.

Menée par l'EPAG, l'opération d'aménagement de la ZAC Soula constitue le prolongement de l'urbanisation réalisée par un promoteur privé (Soula 1), principalement sous forme de petits lotissements.

La ZAC est accessible depuis la RN1, par un Rond Point inauguré en Juin 2011 pour l'occasion.



Source: EPAG

395 ha sont prévus à terme soit 300 000m² de SHON dont:

- 2600 logements dont 60% de logements sociaux
- 6ha dédiés au parc d'activités
- 6ha dédiés à la zone de loisirs en bord de fleuve

Pour un coût total estimé à

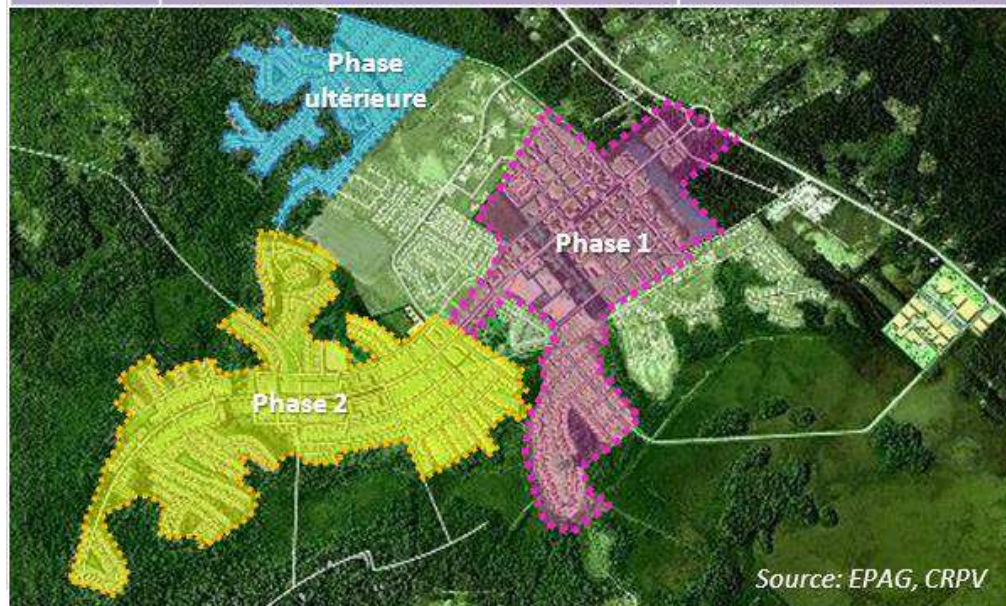
110 millions d'euros. A terme, 10 000 personnes devraient résider à Soula.



Source: EPAG

PROGRAMMATION

	LOGEMENTS	EQUIPEMENTS/ SERVICES/COMMERCES
Phase 1 (En cours)	- Construction d'environ 1100 logements dont: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Accession sociale (LES): 4% ▪ Locatif social (LLS): 28% ▪ Locatif aidé (PLS): 31% ▪ Accession aidée (PTZ): 12% ▪ Accession libre: 25% Répartition par bailleur: SIMKO: 422 logements; SIGUY: 259 logements; SEMSAMAR: 233 logements	- Création du giratoire d'accès à la ZAC sur la RN - Création de la lagune - Construction du collège ouvert en 2013
Phase 2	Construction d'environ 1500 logements	- Construction de la zone d'activité artisanale (6ha) - Construction de la zone de loisirs (6ha) - Extension de la zone tertiaire située entre la RN et la ZAC
Phase ultérieure (En réflexion)		- Construction d'un lycée entre la RN et la ZAC
Au total/ A terme	2600 logements dont 60% de logements aidés	5 groupes scolaires crèches Parcs, promenades Services et commerces de proximité (Super U express, restaurant, coiffeur, banque...)



Source: EPAG, CRPV

QUARTIER SABLANCE

De l'autre côté de la RN, un quartier enclavé, auto construit et auto géré par les habitants...

Le quartier Sablance est un quartier d'habitat illicite relativement récent. En effet, même si les premières installations se sont manifestées dès 1993, c'est entre 2000 et 2010 que la majorité de la population est arrivée sur place.

ORGANISATION GÉNÉRALE DU QUARTIER

Le quartier est organisé de par et d'autres d'un axe principal directement relié à la RN1 et desservant les différents îlots d'habitation par des axes secondaires. La zone proche de la RN1 est tout de même la zone la plus fortement peuplée.

Les terrains les plus éloignés de la RN1 sont très difficiles d'accès. Ils donnent directement sur le littoral, fortement menacé par les phénomènes d'érosion. Cette zone est également inscrite au PPR inondation (aléa moyen à fort).

Les logements existants, majoritairement insalubres, sont essentiellement des constructions en dur et de plein pied. En dehors des nombreuses constructions à usage d'habitation, un centre a également été érigé, regroupant des commerces, deux églises, le siège d'une association et même une boîte de nuit. Cependant ce quartier informel manque cruellement de réseaux: Pour exemple, les foyers sont essentiellement alimentés en eau par des puits, et les raccordements illicites sont fréquents.

Ancien domaine d'une habitation coloniale, le quartier Sablance présente également des vestiges de cette période à préserver, comme le « puits de Sablance », faisant l'objet d'une restauration et d'une mise en valeur patrimoniale, en partenariat avec la DRAC.



Une situation foncière complexe

Presque tous les habitants de Sablance sont en situation irrégulière au regard du foncier. De plus, le découpage parcellaire réalisé par les habitants ne respecte pas le découpage cadastral.

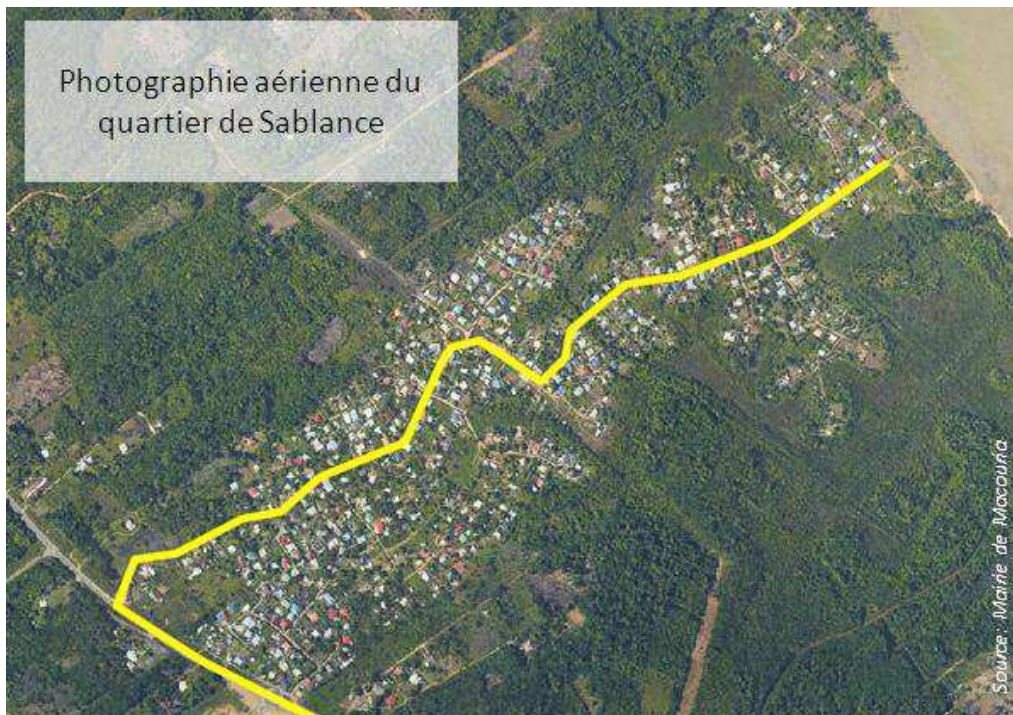
Plus de la moitié des parcelles appartiennent à des propriétaires privés. Certaines parcelles relèvent également du domaine public de la commune ou de l'Etat.



Source: Galyalex (web)



Photographie aérienne du quartier de Sablance



Source: Mairie de Macouria

PPR inondation - Macouria
Zone de côte homogène

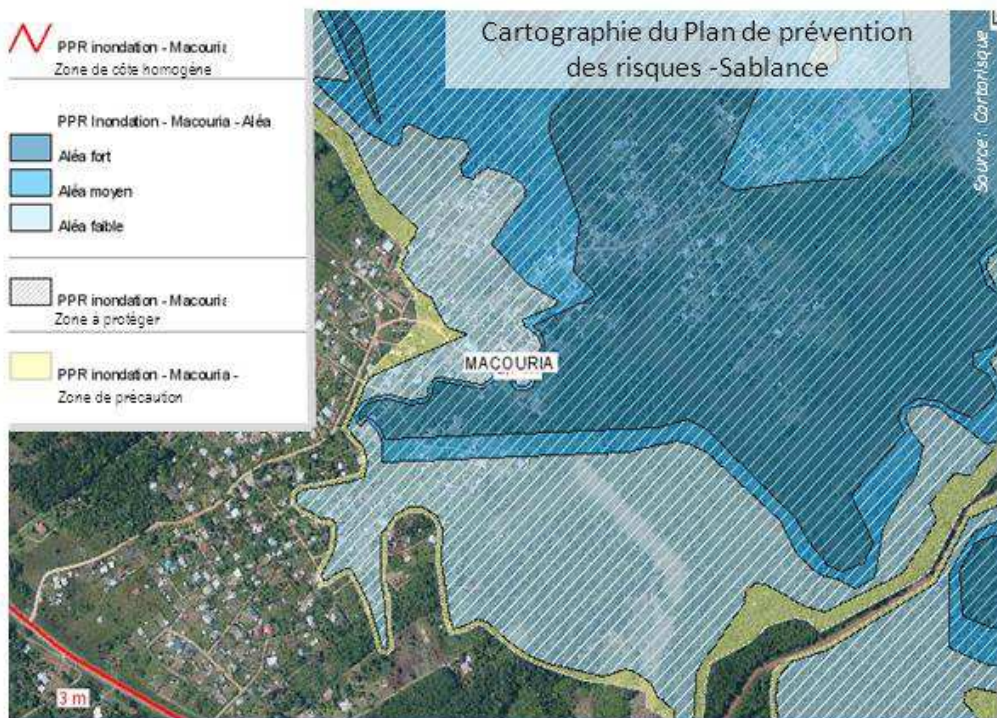
PPR inondation - Macouria - Aléa

- Aléa fort
- Aléa moyen
- Aléa faible

PPR inondation - Macouria
Zone à protéger

PPR inondation - Macouria -
Zone de précaution

Cartographie du Plan de prévention des risques - Sablance



Source: Cartarisque

Largeur : 2,14km / Hauteur : 1,42km

X : 345571,30m / Y : 545627,49m (UTM zone 22N WGS 84 - Guyane)