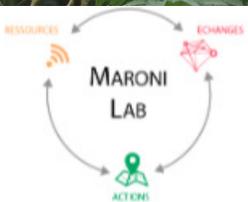




**PISTES D'INTÉGRATION URBAINE,
ENVIRONNEMENTALE ET SOCIALE DE CHEKEPATTY :
VERS UN RENOUVELLEMENT DEPUIS LA GUYANE DU MODÈLE D'ÉCO-QUARTIER**



Introduction

Contexte de l'étude

Dans le cadre de l'atelier professionnel 2018-2019 du master 2 Urbanisme et aménagement, parcours international, villes des Suds, la Société d'Economie Mixte du Nord-Ouest Guyanais (SENOG) a signé une convention avec l'Ecole d'Urbanisme de Paris, Université Paris-Est Marne-la-Vallée pour la réalisation d'une étude intitulée : « Quelle intégration à la ville et légalisation possibles des quartiers d'habitat spontané sur la ZAC Saint-Maurice ? Le cas du quartier de Chekepatty à Saint-Laurent-du-Maroni ». L'objectif de l'étude consiste, à partir de la synthèse des études existantes et d'investigations complémentaires de terrain, à formuler des propositions d'aménagement pour le quartier permettant de dégager des pistes d'action pertinentes pour Chekepatty et d'autres quartiers de la ZAC.

Le quartier d'étude est situé sur la zone d'aménagement concerté (ZAC) Saint-Maurice, qui est l'une des opérations urbaines les plus importantes de Guyane, et un projet urbain structurant du territoire de Saint-Laurent du Maroni. Ce projet, porté par la SENOG depuis 2009, et situé sur un terrain de 238 hectares, avait notamment pour ambition de combler le retard en logement de la ville par l'édification de près de 4000 logements. La programmation initiale des équipements publics prévoyait la construction de 15 équipements scolaires de l'école maternelle au lycée, de 12 équipements sociaux (maison de quartier, équipements médico-sociaux, loisir), de 3 équipements culturels (médiathèque, salle polyvalente), de 3 équipements sportifs (gymnases et piscine) et une zone commerciale.

La mise en œuvre du projet s'est rapidement heurtée à la présence de quartiers d'habitats spontanés dans le périmètre de la ZAC et aux alentours (Jean de la Fontaine, Chekepatty, Vietnam...). En l'absence d'une offre quantitative et qualitative adaptée, et compte tenu d'une croissance démographique particulièrement importante, ces quartiers se sont étendus très rapidement. Le principe de réalité a amené la SENOG à revoir la programmation initiale à la baisse. 2800 logements sont aujourd'hui prévus sur le périmètre de la ZAC et la programmation des équipements s'en trouvera modifiée.

Ces dernières années, diverses études ont été menées pour concevoir de nouveaux modes d'aménagement et de logement (DEAL, CGEDD, NPRU, etc.), et la loi Letchimy a ouvert des pistes et élargi la gamme des instruments pour agir. Mais pour l'heure, peu d'expérimentations parviennent à dépasser le stade des études, compte tenu des contraintes. Face à cet immense défi, ces territoires doivent trouver des adaptations, tout en s'inscrivant dans une trajectoire de transition écologique et sociale. Le coût de l'inaction serait sinon exorbitant.

Objectifs de l'étude et démarche de mise en œuvre

Les hypothèses de travail

Sur la base des acquis des travaux menés, les 16 étudiants du master 2, encadrés par trois enseignants, ont esquissé des pistes d'intégration urbaine, sociale et environnementale de ces quartiers à partir de l'étude de cas du quartier de Chekepatty et des différents secteurs qui le composent.

L'hypothèse de travail retenue pour l'étude est de proposer des pistes d'action pour l'intégration urbaine, sociale et environnementale du quartier. Il ne s'agit pas d'envisager le relogement des habitants mais d'étudier les possibilités d'amélioration et de sécurisation foncière du quartier. Cette hypothèse s'appuie en particulier sur les propositions issues des études pré-opérationnelles conduites par le Gret pour la DEAL et la ville de Saint-Laurent-du-Maroni entre 2011 et 2014, sur le contrat de ville 2015-2020 finalisé en 2015 et sur les résultats de la session des ateliers de Cergy organisés en 2016 afin d'imaginer la ville de Saint-Laurent-du-Maroni à l'horizon 2060. L'étude a pour objectif principal d'approfondir certaines pistes d'action abordées dans ces travaux.

Le quartier dit « Chekepatty » par ses habitants, est situé en prolongement des quartiers des Sables Blancs et Awala (quartiers LES) dans le périmètre de la ZAC Saint-Maurice (zonage 5 et 5bis du plan masse général de la ZAC), dans sa partie Sud-Est.

La surface urbanisée de Chekepatty représente 16 ha et le site dispose d'une surface utile de 21 ha. Il s'étire sur plus de 700 mètres de long. En 2015, le nombre d'habitats spontanés était établi à 515 et la population estimée à presque 3100¹.

Le périmètre pris en compte dans l'étude est légèrement inférieur. Il inclut Chekepatty Nord et Sud. Il se situe dans les limites de la ZAC. Il inclut la crique des Vampires mais pas le secteur d'extension vers les LES et Lumina Sophie ni le secteur de l'autre côté de la route Paul Castaing. Le quartier comporterait 371 habitats d'après le comptage effectué par les étudiants sur cartographie aérienne. Par extrapolation² on pourrait estimer la population de ce périmètre à environ 2200 habitants. Sur une large partie de ce périmètre se chevauchent la zone 5 de la ZAC et le secteur 24 de l'opération d'intérêt national.

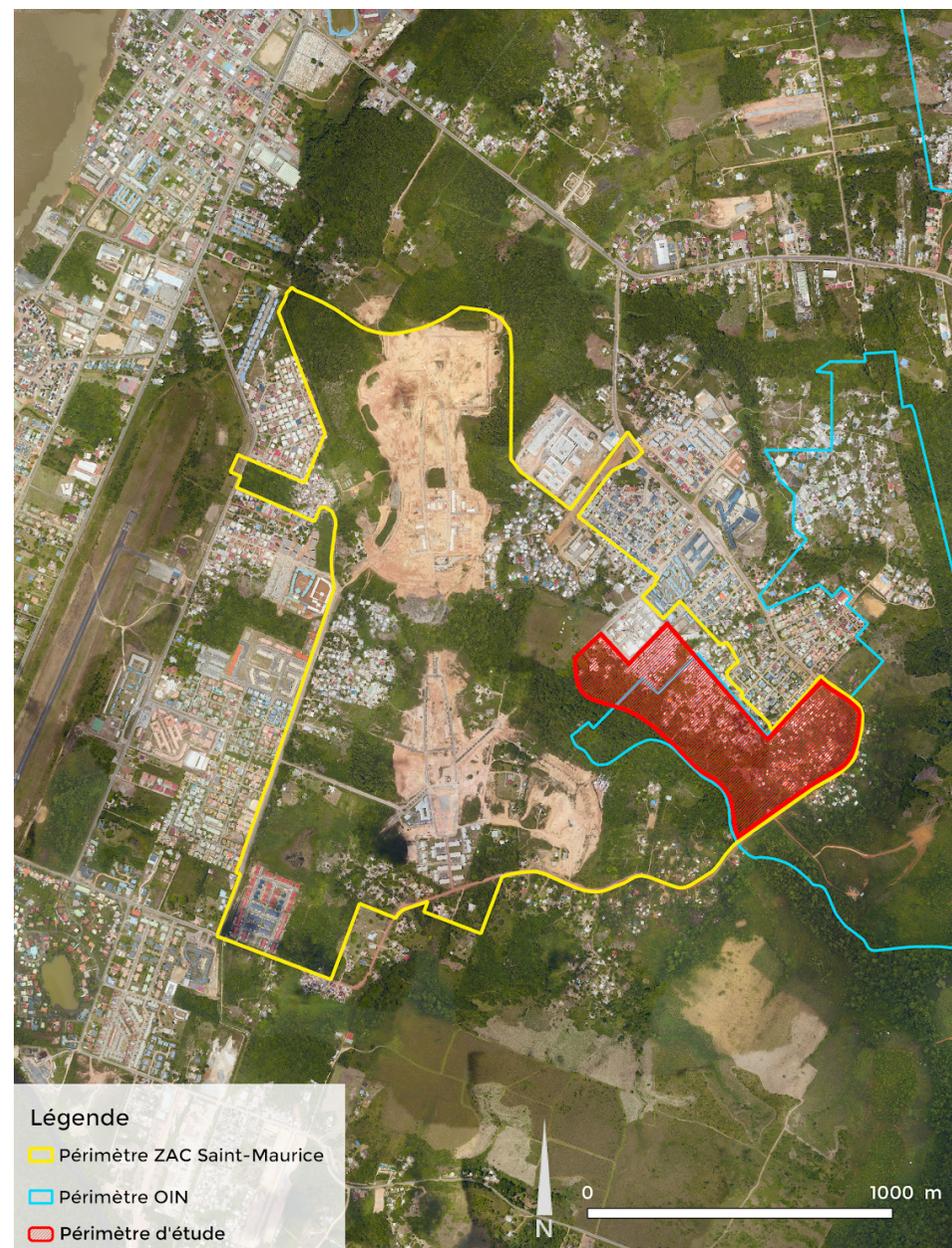
Un déroulement en trois étapes

L'étude comporte trois principales étapes de travail :

1. Une analyse bibliographique et cartographique aboutissant à la rédaction de fiches thématiques synthétiques qui identifient, à partir de la littérature disponible, les principaux éléments de diagnostic et des pistes d'actions possibles : ce travail fait l'objet du premier livrable de l'étude remis en novembre 2018 ;
2. L'approfondissement des propositions et leur confrontation aux réalités locales lors d'une mission de terrain conduite du 9-17 décembre 2018. Cette mission a donné lieu à une restitution auprès du comité de pilotage élargi aux autres acteurs locaux ;
3. La mise en forme des propositions dans un rapport final d'étude, en version provisoire d'abord, puis en version finale : c'est l'objet du présent document, qui constitue le rapport final de l'étude. Il a été présenté au comité de pilotage élargi le 8 février 2019. Il a ensuite été amendé en fonction des retours et complété par la production d'une synthèse de 6 pages de l'étude.

¹Cf. Contrat de ville 2015-2020.

²Les chiffres du contrat de ville indiquent une moyenne de 6 personnes par habitat.



Carte du périmètre de l'étude

Source: EUP, 2018

Le pilotage de l'étude

Le pilotage est assuré par la SENOG et la mairie de Saint-Laurent-du-Maroni.

L'association Maroni Lab joue un rôle d'accompagnement et de facilitation pour la conduite de l'étude. L'EPFA Guyane est partenaire de l'étude.

Le comité de pilotage est composé des personnes suivantes :

- Monsieur Guy Keclard, Madame Jérôme et Monsieur Lucien, de la SENOG ;
- Madame Charles, maire de Saint-Laurent-du-Maroni, Madame Souprayen et Monsieur Paruta des services techniques municipaux ;
- Monsieur Moracchini, membre de l'association Maroni Lab

Quatre réunions du comité de pilotage étaient prévues, au démarrage, avant la mission de terrain, à la fin de la mission et pour la restitution du rapport final provisoire. Ces réunions se sont tenues le 18 octobre, 29 novembre, 17 décembre 2018 et 8 février 2019. Des compte-rendu ont été rédigés.

Contenu du rapport final

Sur la base des différents constats et propositions d'action relevés lors de la première étape d'analyse bibliographique, les étudiants ont retenu plusieurs thématiques de travail et se sont constitués en trois groupes pour les traiter, chaque groupe ayant adopté un nom.

Il s'agit des thématiques suivantes :

- *Groupe Pirogue* : Trame urbaine, mobilités/accessibilité/sécurité et sécurisation foncière,
- *Groupe Carbet* : Equipements et espaces publics, services publics et sports, loisirs et culture,
- *Groupe Talweg* : Environnement, risques et services urbains.

Le rapport final présente le résultat des travaux de chaque groupe dans un rapport séparé. Il comporte également une partie transversale présentée séparément composée d'une introduction générale et d'une présentation du projet global (principes d'aménagement, actions proposées, plan d'aménagement d'ensemble, portage institutionnel, phasage du projet et estimation financière).

L'EUP, en accord avec le comité de pilotage du 17 décembre, a opté pour une présentation synthétique axée sur les actions possibles.

Les trois rapports thématiques sont construits de façon identique :

- Ils comportent une partie introductive, qui présente un résumé du diagnostic, les grandes orientations d'action sur le thème traité par le groupe, le phasage des actions.
- Cette partie est suivie par une série de fiches actions qui détaillent ces orientations de manière opérationnelle.

La stratégie d'ensemble préconisée vise à renouveler le modèle d'éco-quartier depuis la Guyane. Les rapports thématiques comportent les références à la charte des éco-quartiers, qui est annexé à la partie transversale, avec la liste des entretiens menés par les étudiants.

Bien qu'il y ait une cohérence d'ensemble au travail mené, au sein de chaque thème et en croisant les thèmes, la démarche et le rapport sont conçus pour permettre de développer des actions de manière indépendante, en fonction des financements qui pourraient être trouvés et de porteurs de projets à identifier.

Par ailleurs, bien que le travail se soit concentré sur un seul quartier, la démarche proposée et les actions ont vocation à être répliquables dans d'autres quartier d'habitat spontané à Saint-Laurent-du-Maroni.

Le rapport présenté comporte des limites, bien sûr, liées au temps disponible et au caractère universitaire du travail mené. Deux sujets importants n'ont pas été abordés directement et d'autres aspects du travail sont esquissés seulement.

- D'une part, le sujet du développement économique a été peu abordé ainsi que les options possibles d'amélioration des branchements électriques en attendant le raccordement au réseau ;
- D'autre part, les estimations financières mériteraient d'être affinées et homogénéisées : ce sont surtout les coûts d'achat des matériaux et équipements qui sont pris en compte, et la question du portage institutionnel et opérationnel tant pour la réalisation des aménagements que pour leur gestion : des hypothèses sont proposées qui devront être précisées.

Remerciements

En conclusion, nous adressons nos plus sincères remerciements à Mme la Maire de Saint-Laurent-du-Maroni, qui a accueilli favorablement cette proposition de travail, nous donnant ainsi l'opportunité de former des étudiants aux problématiques de l'habitat spontané et aux réalités d'outre-mer. Nous remercions également la SENOG d'en avoir assuré le financement et le pilotage, en partenariat avec les services techniques de la Mairie de Saint-Laurent-du-Maroni et avec l'appui du Maroni Lab. Nous remercions enfin tous les acteurs qui se sont impliqués dans l'étude pour la qualité de leur accueil, leur bienveillance et leurs contributions. Nous formulons le souhait que ce travail puisse ouvrir des possibles et se transformer en actions concrètes, au service du territoire et de ses habitants et usagers, face à l'urgence des situations et dynamiques à l'œuvre.

Partie transversale

Introduction

Cette partie transversale a pour objectif de mettre en exergue les éléments de diagnostic du terrain et les principales problématiques qui en sont ressorties pour montrer la stratégie globale de notre projet. La description du phasage et les éléments de budget viennent compléter cette approche synthétique en apportant une dimension pré-opérationnelle.

Synthèse du diagnostic

Les principaux éléments de diagnostic retenus sur le quartier de Chekepatty ont fait ressortir plusieurs grands enjeux à prendre en considération dans toute mise en œuvre de projet d'aménagement le concernant.

Contexte urbain et mobilités

Le quartier se situe entre le quartier LES des Sables Blancs à l'est, la route Paul Castaing au sud, l'opération de logements SODIM au nord, et l'actuelle ZAC en construction à l'ouest. Cette position est ambivalente : elle place Chekepatty en situation de périphérie enclavée, avec une topographie contraignante (voir infra), mais elle constitue également une opportunité dans le cadre de la réalisation de la ZAC. Une fois cette dernière terminée, le quartier se situera en effet entre une voie d'importance, un pôle d'équipements scolaires, et l'ensemble des logements et des équipements publics de la ZAC. En ce sens, il occupera une position privilégiée qu'il faut anticiper en renforçant ses liens avec les quartiers environnants. Actuellement, son accessibilité est fortement limitée : la topographie (jusqu'à 15 mètres de dénivelé et 30% de niveau de pente) et la présence de la crique des Vampires en contrebas constituent un frein majeur à la mobilité, même piétonne. Quant aux mobilités internes, le faible nombre et la piètre qualité des voies carrossables limitent fortement l'usage de la voiture aux bordures et au sein du quartier.

Contexte démographique, foncier et habitat

L'accroissement démographique touche le quartier mais également Saint-Laurent-du-Maroni dans son ensemble (AFD, 2016) : alors que le nombre de bâtis s'élevait à 278 en avril 2013, on compte désormais 371 bâtis dans le périmètre étudié. Précisons ici que ce



Carte de localisation de Chekepatty

Source: EUP, 2018

chiffre est le résultat d'un relevé effectué par les étudiants de l'atelier sur la base d'ortho-photographies datant de 2017. Nous émettons l'hypothèse que ce nombre est supérieur en réalité, bien que cela doit être confirmé par une étude complémentaire. Par ailleurs, nos comptages diffèrent de ceux présents dans les études du Gret (2014) et du Contrat de ville (2015) car notre périmètre d'étude ne prend en compte que la partie de Chekepatty qui est à l'intérieur de la ZAC Saint-Maurice. À hauteur de 6 habitants en moyenne par habitation, la population totale du quartier atteint environ 2200 personnes. Au regard de la superficie (21,6 ha), la densité est donc comparable à une commune de la banlieue résidentielle de Cayenne telle que Remire-Montjoly (INSEE, 2012), avec 475 habitants au km² (soit 102 habitants à l'hectare). La population y est jeune (75% a moins de 25 ans) et connaît un fort taux de chômage (49%). Les revenus y sont faibles et résultent majoritairement d'activités économiques informelles et de transferts sociaux (60% des habitants sont allocataires de la CAF).

Les habitants du quartier occupent de manière irrégulière le foncier. C'est un obstacle important pour toute intervention publique dans la zone. Le quartier est situé pour l'essentiel sur des terrains publics inclus dans la ZAC Saint-Maurice et classés en zone 1Aub du PLU. Il fait partie du périmètre 24 Vampires de l'OIN, créée en 2016. Ce sont des conditions favorables pour une démarche de sécurisation foncière. Plusieurs options sont envisagées dans ce travail : la constitution d'un Organisme Foncier Solidaire et la mise en œuvre du bail à construction « à l'envers » proposé par le Gret en 2014.



Source: EUP, 2018

Différents acteurs locaux expriment leur volonté de contenir la croissance de l'habitat spontané et d'engager des procédures d'amélioration des conditions de vie et de sécurisation foncière. Il est dès lors nécessaire d'appuyer la sécurisation foncière de la population tout en fixant les emprises publiques dessinées par la trame viaire. Pour faciliter l'acceptation sociale de ce nouveau parcellaire qui modifie les pratiques sociales du quartier et pallier le déficit d'espaces publics, l'aménagement de lieux dédiés à la vie économique, sociale et culturelle du quartier est pensé comme indispensable dans la réalisation des propositions qui suivent. Une attention particulière doit être accordée à l'information et la concertation avec les habitants. Cela concerne notamment les habitants touchés par les démolitions envisagées, qui doivent être accompagnés et relogés. Ainsi, comme le soulignait le GRET en 2014, "l'accompagnement amont, pendant et après l'opération est un gage de réussite du projet".

Par ailleurs, l'étude ne porte pas directement sur la qualité de l'habitat, déjà traitée en profondeur dans les rapports du Gret et les opérations courantes. Soulignons que les espaces bâtis sont majoritairement réalisés en auto-construction ou autopromotion par les habitants, que l'habitat est de qualité moyenne ou bonne, et que la majorité des maisons pourraient faire l'objet d'actions d'amélioration ou de réhabilitation. Ce pourrait être là l'occasion d'accompagner la densification du quartier sans perdre en qualité de vie, en rationalisant les usages des espaces.

Accès aux services essentiels

L'accès aux services essentiels (eau potable, électricité, assainissement liquide, gestion des déchets) est faible et précaire. Les habitants ne sont pas connectés au réseau public. Cette situation favorise des pratiques polluantes ou dangereuses, ce qui génère des risques sanitaires élevés et pose des problèmes de sécurité. Nous notons pour exemple l'écoulement des eaux domestiques en amont de la crique dont la même eau est utilisée en aval pour la toilette (hygiène bucco-dentaire comprise), le lavage de la nourriture ou la vaisselle. Les installations électriques rudimentaires présentent un risque physique d'électrocution, les branchements étant laissés à même le sol ou partiellement enterrés, sans gainage étanche et donc à la portée de tout piéton. En revanche, les investissements réalisés par les habitants (installation de fosses septiques et de water-tanks individuels notamment) montrent qu'il existe un potentiel de changement et des initiatives sur lesquelles s'appuyer. L'amélioration de l'accès à l'électricité n'a pas été traitée dans la présente mission, qui s'est concentrée sur les autres services en lien avec la protection de l'environnement. Cependant, la viabilisation de la trame viaire, et la connexion du quartier au réseau d'électricité pourrait résoudre ce problème à terme.

Un autre type de service, tout aussi essentiel bien qu'il ne soit pas défini comme tel, peine à se frayer un passage à Chekepatty. Il s'agit des services de secours. Pompiers, forces de l'ordre, urgentistes, tous interviennent à pied lorsqu'ils doivent pénétrer au sein du quartier au-delà des voies carrossables, et en l'absence d'éclairage public. De même, les services publics courants tels que la poste, le ramassage des déchets ou l'enlèvement des encombrants ne peuvent facilement accéder aux habitations. Nous voyons ici toute l'importance d'aménagements permettant d'améliorer l'accès de quelque nature qu'il soit.

Espaces collectifs et caractéristiques paysagères

Le quartier comporte plusieurs espaces à usage collectif, relativement répartis sur le territoire, et qui sont les lieux de pratiques variées. Certains ont fait l'objet d'aménagements sommaires construits par les habitants eux-mêmes. Ces espaces collectifs contribuent à la qualité paysagère et végétale de Chekepatty. La forte présence de la végétation (bosquets, cultures de plantes et d'arbres fruitiers par les habitants, massifs d'herbes folles), la topographie favorisant les points de vue et la présence d'une crique globalement préservée complètent la forte valeur paysagère du quartier.



Source: EUP, 2018

Contexte institutionnel

La volonté publique de maintien de la cohésion sociale pour réduire les tensions communautaires se traduit, en 1994, par la rédaction d'un Contrat de Ville, puis d'un second sur la période 2000-2006. Ils répondent au déficit et à l'inadaptation de l'offre sociale existante et à la précarité qui touche de plus en plus l'habitat et la population du quartier. La conception de la ZAC Saint-Maurice intervient comme principale réponse au manque de logements à l'échelle de la ville (4000 logements prévus). Le constat de l'inadéquation de l'offre locative sociale se fait néanmoins rapidement, au regard de son impuissance pour résoudre la crise du logement à SLM. C'est aussi la perception progressive de l'incompatibilité de certaines lois et des plans d'aménagement urbain issus de la métropole. Ce tournant s'esquisse à travers l'adoption de la loi Letchimy et l'exploration d'alternatives d'aménagement urbain plus contextualisées (plans pré-opérationnels du GRET) menant à des changements législatifs (arrêté du 31 juillet 2015 visant à promouvoir l'accession à la propriété en auto-construction). Des réticences politiques restent toutefois très présentes, et se traduisent par une lenteur procédurale ou des blocages dans la mise en œuvre de restructurations ou d'aménagements dérogeant aux politiques existantes. Cette relative inertie peut s'expliquer par la crainte d'encourager la propagation du phénomène d'habitat spontané, la difficulté à mettre à disposition le foncier nécessaire, la difficulté à appliquer les réglementations pensées pour la métropole ou pour le logement classique ou encore le coût que représenteraient les opérations. Toutefois, dans un entretien mené avec la Ministre des Outre-mer en décembre 2018, Madame la Maire Sophie Charles reconnaît que l'intégration et la restructuration d'un quartier tel que Chekepatty permettrait d'accompagner les politiques de logement social programmées en valorisant les potentialités déjà en place développées par les habitants, autrement dit l'auto-construction accompagnée¹.

Stratégie globale du projet

Vers le renouvellement du modèle d'éco quartier depuis la Guyane

Portage du projet

La question du portage institutionnel est essentielle et reste à préciser : comment intervenir, financer les actions et gérer durablement le quartier? Avec quels acteurs institutionnels, dispositifs et opérateurs d'aménagement et de gestion, et d'organisa

¹ Ville de Saint-Laurent-du-Maroni, Sophie CHARLES rencontre Annick GIRARDIN, Ministre des Outre-mer, article du 20/12/18 disponible sur le site internet de la Ville.

tion communautaire? La question se pose pour la réalisation des aménagements et des actions proposées, ainsi que pour leur gestion à plus long terme. La durée de la mission n'a pas permis d'approfondir cette dimension du projet, au-delà de quelques hypothèses générales.

Pour la réalisation des actions, la maîtrise d'ouvrage communale semble une option logique afin d'assurer la cohérence d'ensemble du projet. La commune pourrait éventuellement désigner une institution pour assurer une maîtrise d'ouvrage déléguée. Cependant, les actions sont conçues de manière à pouvoir être réalisées de manières indépendantes, avec un portage institutionnel pouvant varier selon leur nature.

Au niveau de la gestion, plusieurs options doivent être envisagées en fonction de la nature du service à assurer et de l'échelle pertinente (îlots dessinés par la trame viaire, groupement d'îlots, quartier) : services assurés par les collectivités compétentes en direct ou par délégation de service, réalisation par des opérateurs privés à but lucratif ou non (établissement d'économie sociale et solidaire, association) ou des formes hybrides évolutives (par exemple en évoluant d'une forme d'organisation collective des habitants non formalisée vers une forme associative, coopérative ou entrepreneuriale. Ces différents dispositifs de gestion et d'organisation sont à réfléchir en concertation avec les habitants dans la mesure où ils seront partie prenante de la gestion et de l'entretien des aménagements. Cette pratique existe déjà, par exemple pour les noues, que les habitants construisent et entretiennent eux-mêmes: il est question ici de structurer et d'améliorer ces initiatives. À cette fin, un appui à l'organisation des habitants est essentiel, sous la supervision de la collectivité. Il est par ailleurs nécessaire de penser une gestion du quartier dans son ensemble pour assurer, en collaboration avec les habitants, la surveillance du quartier pour le repérage et la résolution des problèmes d'entretien.

Cet accompagnement doit passer par :

- l'information constante des habitants : par le biais des médiateurs, des référents, des chefs coutumiers ou toute autre personne ou structure à même de pouvoir communiquer fréquemment avec la population du quartier ;
- la concertation et la participation des habitants à la conception et à la mise en œuvre du projet ;
- l'appropriation collective du projet et son acceptabilité sociale, primordiale pour que la trame viaire soit validée avec l'ensemble des acteurs (habitants, aménageurs, autorités communales) et soit respectée dans la durée ;
- la réussite de l'intégration des familles dans leur nouveau logement pour les ménages dont les habitations ont été partiellement ou entièrement démolies ;

- l'engagement des habitants concernant la gestion et l'entretien des aménagements dont ils auront la responsabilité.

Un projet d'aménagement inclusif qui promeut l'intégration urbaine, sociale et environnementale

Notre projet vise à **intégrer le quartier au reste de la ville de Saint-Laurent-du-Maroni**. Cette démarche doit être entendue en termes urbains, environnementaux, sociaux et économiques. Comme cela a été dit dans l'introduction du présent rapport, ce dernier aspect n'a pas été traité directement faute de temps, mais il peut être envisagé dans la mise en œuvre du projet. En effet, certaines actions serviraient de support à des actions d'insertion et de formation professionnelle pour la population du quartier, et en particulier les jeunes. Des chantiers d'insertion sont par exemple envisagés pour la création du mobilier urbain prévu pour les espaces publics. De plus, la sortie de la précarité (énergétique, sanitaire, de l'habitat) et le changement d'image du quartier pourront à terme favoriser l'accès à l'emploi pour ses habitants et, par voie de conséquence, contribuer directement au développement économique de Saint-Laurent-du-Maroni.



Source: EUP, 2018

Concernant les autres aspects de l'intégration (urbaine, sociale et environnementale) portés par le projet, le principe est de faire de Chekepatty un quartier dans la ville et non pas à ses marges. Ainsi, **l'intégration urbaine** sera permise par la sécurisation foncière, la viabilisation et l'amélioration des mobilités et de l'accessibilité du quartier. Les deux facettes de l'intégration urbaine - réglementaire et spatiale - seront un premier pas vers la sortie pour les habitants d'un statut "illégal" lourd de préjugés. Les fiches-actions correspondantes qui sont développées dans les rapports thématiques sont :

- sécurisation foncière
- définition d'une trame viaire se déclinant en :
- aménagement de voies carrossables et de places de stationnement
- aménagement de cheminements piétons accessibles ou non aux petits matériels à roue (brouettes, bicyclettes, poussettes, fauteuils roulants, etc.)
- aménagement des points d'entrée et de sortie du quartier

De même, **l'intégration sociale** sera soutenue par le renforcement de la déconcentration des services publics, en poursuivant la dynamique actuelle portée par la mairie et les services sociaux, un soutien au développement de l'offre sportive, culturelle et associative, dans l'objectif d'appuyer les initiatives locales qui, bien qu'existantes, ne peuvent se concrétiser faute d'espaces dédiés. La préservation et la mise en valeur des espaces collectifs existants servira cet objectif. Les fiches-actions associées à ce volet sont :

- place Chekepatty, un aménagement exemplaire
- placettes au sein du quartier
- vie culturelle et associative locale
- éclairage public
- espaces en bord de crique

Enfin, **l'intégration environnementale** se fera par la préservation et la mise en valeur de la végétation existante, fortement présente, dans l'optique d'inclure Chekepatty dans une trame verte d'échelle municipale qu'il reste encore à imaginer. Le volet sanitaire, essentiel, sert autant l'intégration environnementale que sociale, l'accès à l'eau potable et à l'assainissement constituant un droit de l'Homme². Les fiches-actions relatives à l'intégration environnementale sont les suivantes :

- raccordement au réseau d'assainissement communal (scénario 1)

- solutions d'assainissement écologique à valeur paysagère (scénario 2)
- amélioration de l'accès à l'eau
- gestion des déchets
- préservation et valorisation des ressources naturelles

Le projet que nous proposons pourrait être l'occasion de renouveler le modèle d'éco-quartier depuis la Guyane. La nécessité d'innovation face aux enjeux urbains majeurs qui traversent la Guyane et Saint-Laurent-du-Maroni doit permettre de convoquer des outils conceptuels et opérationnels classiques du développement durable comme le label d'éco-quartier, en les adaptant aux spécificités du territoire. Les aménagements classiques dépendant de la capacité à payer des ménages, les actions proposées s'inscrivent dans un temps de transition et peuvent être réalisées à court terme, en attendant de pouvoir faire coïncider le paiement des usagers avec les services municipaux correspondants.

Pour appuyer cette démarche audacieuse, nous ancrons nos propositions dans les trois piliers du développement durable, et en particulier les dimensions environnementales et sociales. Les principes de préservation et de valorisation de l'environnement et des ressources naturelles sont au cœur de notre action, ainsi que la volonté de satisfaire les besoins humains à travers le prisme de l'équité sociale et de la participation de l'ensemble des groupes sociaux qui font la ville. Concrètement, nos propositions se recoupent avec plusieurs engagements présents dans chacune des quatre dimensions de la charte ÉcoQuartier, comme par exemple l'engagement n°6 (dimension "Cadre de vie et usages") intitulé Travailler en priorité sur la ville existante et proposer des formes urbaines adaptées pour lutter contre l'étalement urbain³.

Il sera néanmoins nécessaire d'imaginer une refonte profonde des principes qui dictent actuellement l'urbanisme et les pratiques des acteurs en charge de l'aménagement du territoire. De plus, il sera indispensable d'engager une réflexion plus globale pour les futurs aménagements : en effet, l'approche de développement durable telle qu'elle est portée dans le projet n'est pertinente qu'à la condition d'être imaginée à une échelle plus globale, celle de la ville, dans l'objectif de "sortir des réponses génériques de l'aménagement métropolitain" pour proposer un développement flexible adapté à la spécificité de Saint-Laurent-du-Maroni⁴.

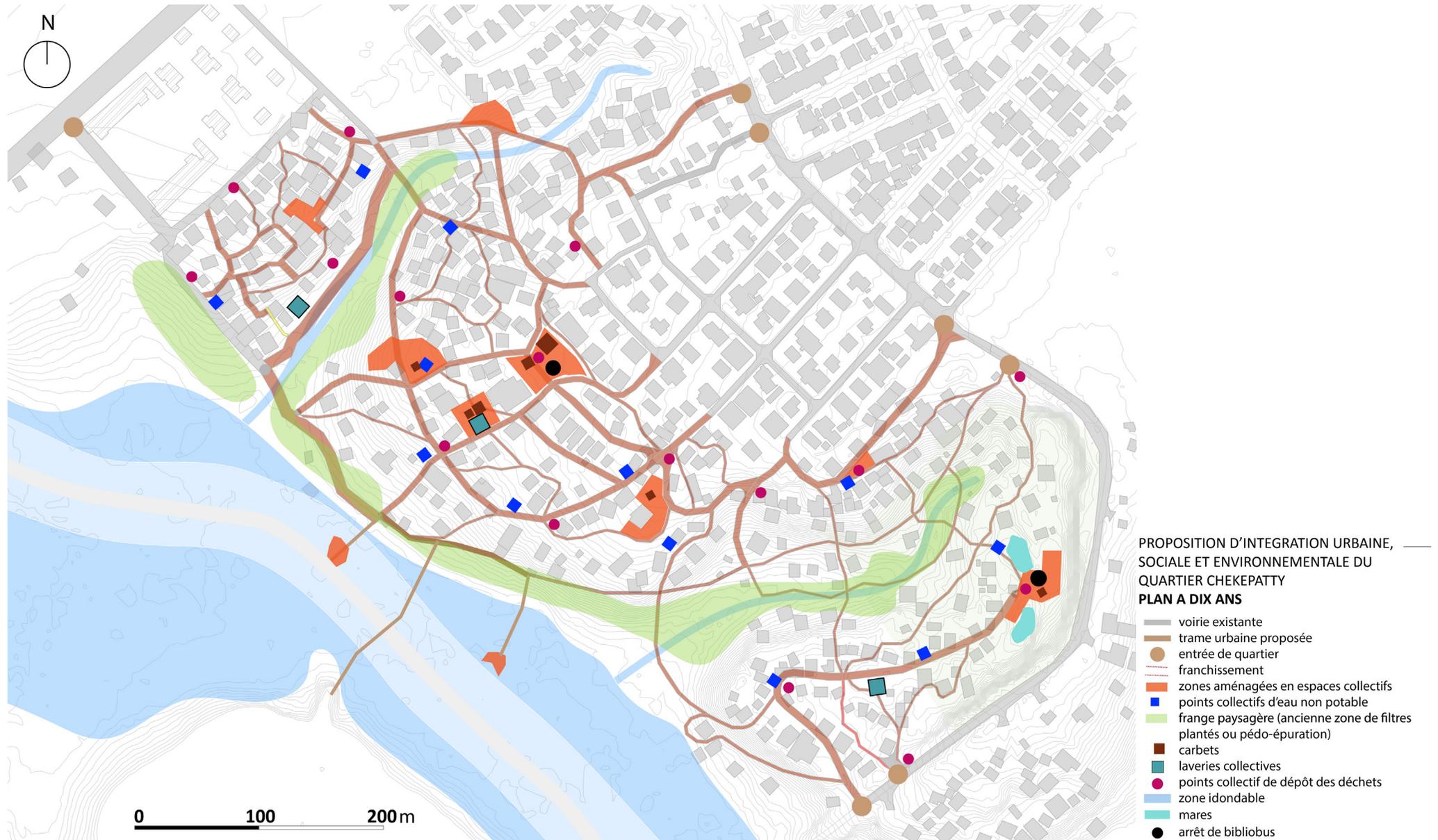
³Ministère de la transition énergétique et solidaire, Ministère de la cohésion des territoires, Charte Éco-Quartier, 2013, 8p.

⁴Ecole d'architecture de la ville & des territoires de Marne-la-Vallée, Saint-Laurent-du-Maroni, À la recherche d'un modèle de développement flexible d'une ville européenne tropicale, 2017, 135p.

²Assemblée Générale de l'ONU, résolution du 28/07/2010, « Le droit de l'homme à l'eau et à l'assainissement ».

S'agissant d'un projet d'amélioration de quartier et non de construction d'un nouveau quartier et compte tenu des qualités repérées, nous avons choisi de partir de l'existant, tant des pratiques, des usages, que de la topographie et de l'environnement bâti. Cette approche permet une rapidité de mise en œuvre des aménagements proposés par les trois groupes, leur adaptation à l'existant et leur adaptabilité dans le temps.

Ainsi, le **plan d'aménagement final** (à 10 ans) synthétisant les propositions des 3 groupes serait le suivant :



Phasage

La croissance continue du quartier nécessite d'agir rapidement et d'envisager des solutions d'aménagement évolutives. Cette évolutivité est primordiale, afin de comprendre et de répondre aux dynamiques actuelles tout en accompagnant les futurs changements. Nos approches s'insèrent dans un projet global mais les actions restent indépendantes dans leur mise en œuvre. La prise en compte des dynamiques à venir, principalement dues aux améliorations apportées aux pratiques et aux usages, s'inscrit dans une vision à trois temps : court (3 ans), moyen (5 ans) et long termes (10 ans). Les trois premières années se caractérisent par des aménagements modulables et rapides à mettre en place. Les deux années suivantes constituent une période charnière où l'on réalisera des travaux de "normalisation" des premiers aménagements (comme la viabilisation des voies pénétrantes, par exemple). La dernière étape du phasage se veut plus longue, les incertitudes quant à la conduite du projet étant plus difficilement maîtrisables. Cinq années sont donc dédiées à la consolidation des aménagements des deux premières phases ainsi qu'à l'intégration d'équipements nécessitant un temps de concertation plus long avec les acteurs (notamment les habitants, la commune et les opérateurs d'aménagement), comme l'aboutissement d'une démarche de sécurisation foncière.

Esquisse financière

Les propositions d'aménagement pour le quartier de Chekepatty ont été pensées pour être mises en place de façon conjointe en trois phases (à 3, 5 et 10 ans). Afin de donner un ordre de grandeur à notre projet, un chiffrage a été effectué pour évaluer le coût de chacune des actions proposées ; le détail de ces coûts a été explicité dans les fiches-actions correspondantes. Le chiffrage global permet de penser le projet comme un ensemble et est présenté ci-après dans tableau récapitulatif, en fonction du phasage et des trois approches que nous avons travaillé pour l'intégration du quartier : urbaine, sociale et environnementale. Il est important de souligner que ces estimations n'ont intégré que les frais liés à l'achat du matériel.

Le chiffrage global du projet

Ces montants sont estimés dans le cadre d'un processus de formalisation du quartier et pourront être appuyés par divers partenaires financiers qui ont été identifiés dans les fiches-actions. Un pourcentage lié aux frais techniques a été intégré au chiffrage total du projet afin d'y estimer le coût des études techniques (8%), la Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale (MOUS - 5%), la mission AMO (3%), la maîtrise d'oeuvre (8%), la mission SPS (1,5%), les frais de notaires (1,3%), la mission de bornage (0,5%) et les frais financiers (0,5%), nécessaires à la bonne réalisation du projet. Ces pourcentages ont été calculés à partir des estimations financières optimisées faites par le GRET dans le rapport pré-opérationnel sur Chekepatty (Plan pré-opérationnel : régularisation et réhabilitation in situ du quartier d'habitat spontané de Chekepatty, page 80).

Phase / Intégration	Urbaine	Sociale	Environnementale
Court terme (à 3 ans)	695 403,13 €	207 550 €	3 603 680 €
Moyen terme (à 5 ans)	22 184 898,04 €	244 550 €	879 720 €
Long terme (à 10 ans)	8 112 982,56 €	49 750 €	80 000 €
Total	30 993 283,73 €	501 850 €	4 563 400 €
Total hors frais	36 148 533,73 €		
Etudes techniques (8%)	2 891 882,70 €		
MOUS (5%)	1 807 426,69 €		
Mission AMO (3%)	1 084 456 €		
Maîtrise d'oeuvre (8%)	2 891 882,70 €		
Mission SPS (1,5%)	542 228 €		
Frais de notaire (1,3%)	469 930,93 €		
Mission de bornage (0,5%)	180 742,67 €		
Frais financiers (0,5%)	180 742,67 €		
Total	46 203 826,09 €		

Chiffrage par lignes d'action

Le chiffrage par lignes d'action souligne l'indépendance des propositions, ainsi que les orientations du projet en termes d'aménagements urbains. Ces estimations prennent en compte uniquement les frais liés à l'achat du matériel.

Action / Phase	Phase 1	Phase 2	Phase 3
<i>Intégration urbaine</i>			
Foncier - Option 1 : OFS	247 338 €	12 861 576€	
Foncier - Option 2 : Bail à construction	151 680 €	3 144 720 €	2 183 400 €
Aménagement de la voirie	254 227,50 €	6 170 421,13 €	5 927 368,56 €
Aménagement des passerelles	35 250 €		
Aménagement des parkings	6 907,63 €	2 180,91 €	2 214,00 €
<i>Intégration Sociale</i>			
Place Chekepatty	63250 €	143000 €	
Placettes	37250 €		
Vie culturelle et associative	40500 €		
Eclairage public	55600 €	90000 €	10 000 €
Espaces en bord de crique	10950 €	11550 €	39750 €
<i>Intégration environnementale</i>			
Raccordement du réseau	2700000 €		
Option 1 - Filtres plantés	800000 €	800000 €	
Option 2 - Pédo-épuration et toilettes sèches*	Le total n'a pas pu être chiffré		
Points d'eau non-potables*	78000 €	40000 €	80000 €
Gestion des déchets		17920 €	
Mares	25680 €	21800 €	

*L'option 2 - Pédo-épuration et toilettes sèches n'a pas pu être estimée. En effet le coût de la création d'un réseau de pédo-épuration est variable et doit être calculé en fonction du site. Un devis est donc nécessaire afin d'obtenir une idée précise du chiffrage. Les toilettes sèches sont quant à elles proposées sous divers modèles, explicités dans la fiche-action correspondante. Le chiffrage total n'a pas pu être intégré car il est nécessaire de réaliser une étude visant à comptabiliser précisément le nombre de toilettes sèches nécessaires.

*L'action "points d'eau non-potables" a été chiffrée dans sa fiche-action selon plusieurs options. C'est l'option la plus coûteuse avec forage et installation d'un panneau solaire qui a été intégrée dans le chiffrage par ligne d'action.

Travaux GRET⁵

Ces estimations sont à ajouter aux travaux effectués par le GRET sur la viabilisation du terrain et sur le coût des logements qui seront accompagnés en auto-construction. La viabilisation proposée par le GRET a été pensée en deux scénarios chiffrés à 17,8 M€ pour le scénario 1 et à 24 M€ pour le scénario 2. Concernant les logements, ceux qui peuvent être conservés devront être améliorés ou maintenus en l'état. Des "LES très sociaux" modulables et adaptés aux besoins de la population seront proposés suivant les estimations financières ci-dessous.

RECAPITULATIF OPERATION TRAVAUX et FRAIS DIVERS							
	31,50m ²	42m ²	52,50m ²	73,50m ²	94,50m ²	84m ²	105m ²
RECAPITULATIF	TYPE1	TYPE2	TYPE3	TYPE4	TYPE5	TYPE4 étage	TYPE5 étage
TRAVAUX DE BASE (réalisés par une entreprise)	14 567 €	17 128 €	19 773 €	24 990 €	30 024 €	23 103 €	30 029 €
FRAIS Opérateur (MOD + ME (8% des TB))	1 165 €	1 370 €	1 582 €	1 999 €	2 402 €	1 848 €	2 402 €
TRAVAUX COMPLEMENTAIRES (réalisés en autoconstruction; valorisés au coût entreprise)	6 208 €	7 434 €	9 386 €	10 789 €	13 276 €	15 514 €	16 673 €
FRAIS ACCOMPAGNEMENT TECH (8% des TC)	497 €	595 €	751 €	863 €	1 062 €	1 241 €	1 334 €
FRAIS DE NOTAIRE	1 000 €	1 100 €	1 200 €	1 300 €	1 400 €	1 300 €	1 400 €
TOTAL	23 437 €	27 627 €	32 692 €	39 941 €	48 164 €	43 006 €	51 839 €
cout/m²	744 €	658 €	623 €	543 €	510 €	512 €	494 €

⁵ Extrait fiche bibliographique du rapport pré-opérationnels du GRET : quartier de Chekepatty en annexe

Annexe 1 : Liste des entretiens effectués

Entretiens communs

A Cayenne et environs

EPFA Cayenne : Patrice PIERRE, Secrétaire général de l'EPFAG

DEAL Cayenne :

- Françoise PIERIBATTESTI, Chargée de mission ville équatoriale durable,
- Jeanne DA SILVEIRA, Directrice du service planification, connaissance et évaluation,
- Dominique FLAMAND, Chargé de mission lutte contre les constructions illicites,
- Jeanne-Marie GOUIFFES, Adjointe de direction,
- Dominique PERROL (fonction à préciser)

SIMKO (Kourou) : Etienne FUSSEL, responsable du service aménagement et prospective

A Saint-Laurent-du-Maroni

SENOG :

- Guy KECLARD, directeur du service technique,
- Luc LUCIEN, directeur financier

Médiateurs de la ville de Saint-Laurent-du-Maroni :

- Carmen NAPO,
- Etienne ASSITI,
- Marie Jeanne HARTIOU,
- Alain MONCHERY,
- Irène AWASAÏ

Maroni-lab / EPFAG SLM : Vincent MORACCHINI

Lors de l'atelier du 13 décembre ou la restitution du 17 décembre

Elus de SLM :

- Bernard SELLIER,
- Bénédicte FJEKE,
- Josette LO.A.T.JON,
- Yvonne VELAYOUDON,
- Arnaud FULGENCE

DEAL SLM : Marie-Hélène DANGLADES, Adjointe au chef de l'unité

EPFAG de SLM : Davy FIRMIN, Chargé d'opérations

Police municipale : Pascal THOMAS, Responsable

Régie de quartier : Pascal SELE, président

Membres du conseil d'administration du Maroni Lab :

- Serge ABATUCCI,
- Abolo AWASAÏ,
- Cédric ROSS (également rencontré dans le cadre de l'Association Atelier Video multimédia)

Visite de terrain avec trois lycéennes du lycée Lumina Sophie

Echanges informels avec des habitants lors des visites de terrain.

Groupe Pirogue

AUDEG : Juliette GUIRADO, directrice (entretien téléphonique)

EPFA SLM : Cyrille CHEVALIER

Mairie SLM :

- Eric AUDOUIN, directeur des services techniques municipaux,
- Alexandre PARENT, Responsable cellule foncière,
- Olivier BUZET, responsable cellule fiscale,
- Jules QUEGUINER, chargé mission planification urbaine

Gendarmerie de SLM : Franck VENTRIBOUT, commandant de garnison

ANRU : Sayiuba TIEMTORE, chef de projet ville et renouvellement urbain

SAMU-SMUR, CHOG SLM : Raphaël TARANTINI, ambulancier

Compagnons bâtisseurs : Rachid MAZIANE, directeur commercial

Groupe Carbet

CTG : Smaïl YAHIA, Directeur général adjoint du pôle Infrastructures, équipements et appui aux collectivités de la

Bibliothèque municipale Icek Baron : Mme SJIRIO, Assistante de la Directrice (Martine PALTON)

Ville de SLM :

- Mme PROSPER, Responsable pôle culture,
- Eline JEAN ELIE, Directrice de la Direction de la jeunesse, des sports et de la cohésion sociale

Centre Technique Municipal : Yves ALFRED, Responsable (entretien téléphonique au retour de SLM)

Guyane Consult : Julien CAZES, Président

Agence CAF de SLM : Anne-Cécile FESNEAU, Travailleuse social

CAF Guyane : Fabrice HORTH, Conseiller technique (entretien téléphonique)

Sous-préfecture de SLM : Stéphane MOREAU, Délégué du préfet à la politique de la ville de Saint Laurent du Maroni (échange mail au retour de SLM)

Groupe Talweg

Office de l'Eau : Mathieu RHONE, Marjorie ROUGE, Patrice KLOCK

SGDE : Christophe DALPHRASE

ONF : Michel TOMBAL

DEAL de Saint-Laurent : Kevin Le MOUËL

PROCAP : Maxime GARCIA

Mairie de SLM : Samuel JAMET, services techniques

Le bureau d'étude Etiage Guyane (spécialisé en assainissement) : Gérald LACOMBE

Association Mama Bobi : Marc PERROUD, PAPA G, Carlos ALABOETOE

CCOG : Patrick LENCLOS

Annexe 2 : Charte ÉcoQuartier

Les 4 étapes du Label ÉcoQuartier

Étape 1 : L'ÉcoQuartier en projet

- Le label ÉcoQuartier – étape 1 est obtenu par la signature de la charte ÉcoQuartier par les élus et leurs partenaires pour le projet concerné. Cette étape correspond au démarrage de la phase d'étude du projet.
- Dès cette étape, les acteurs du projet sont invités à l'identifier avec le label et le projet est répertorié comme « Label ÉcoQuartier – étape 1 » dans la communication nationale.
- Les collectivités ayant déjà signé la charte ÉcoQuartier seront invitées à confirmer leur engagement sur un projet précis.

Étape 2 : L'ÉcoQuartier en chantier

- Une fois les études achevées et le chantier engagé, une expertise du projet est réalisée pour vérifier la conformité du projet à la charte ÉcoQuartier.
- Le label ÉcoQuartier – étape 2 est délivré par la commission nationale ÉcoQuartier sur proposition de la commission régionale, après présentation des conclusions des experts.
- Les projets aujourd'hui « engagés dans la labellisation » obtiennent automatiquement le « label ÉcoQuartier – étape 2 ».

Étape 3 : L'ÉcoQuartier livré

- Lorsque l'ÉcoQuartier est livré (ou quasi livré), une expertise est réalisée pour l'obtention du label ÉcoQuartier – étape 3.
- Le label ÉcoQuartier – étape 3 est délivré par la commission nationale ÉcoQuartier sur proposition de la commission régionale, après présentation des conclusions des experts.
- Les ÉcoQuartiers aujourd'hui « labellisés ÉcoQuartier » obtiennent automatiquement le « label ÉcoQuartier – étape 3 ».

Étape 4 : L'ÉcoQuartier confirmé

- Trois ans après l'obtention du label ÉcoQuartier – étape 3, la collectivité mesure la tenue de ses engagements dans le temps, la façon dont les usages projetés sont appropriés par les usagers du quartier. Elle présente également la façon dont les pratiques d'aménagement ont évolué au sein de la collectivité, au-delà du périmètre opérationnel du quartier.
- Cette étape s'appuie sur la mise en place d'une démarche d'auto-évaluation associant les habitants et usagers du territoire, et tournée vers l'amélioration continue (à l'échelle du projet, et dans les pratiques au-delà, sur le territoire de compétence de la collectivité).
- Cette étape est validée par la commission nationale.

La charte ÉcoQuartier : Première étape vers la ville durable

ÉcoQuartier : Faire du projet autrement

L'ÉcoQuartier sera un laboratoire opérationnel vers la ville durable, un lieu de créativité et d'audace pour faire émerger des projets exemplaires, que ce soit dans les formes urbaines et l'architecture, les usages proposés, ou dans les modalités de conduite de projet. La mobilisation citoyenne sera un élément majeur de la conduite du projet. Cette charte nous engage dans un processus imaginatif, adaptable et vivant pour favoriser une amélioration continue des pratiques d'aménagement.

ÉcoQuartier : Montrer que tous les territoires contribuent aux enjeux nationaux et mondiaux

Nous pensons que les ÉcoQuartiers, par les propositions ambitieuses qu'ils contiennent, constituent un facteur d'attractivité et de qualité et permettent d'engager tous les territoires dans une dynamique vertueuse. Cette signature est un engagement concret et opérationnel pour la mise en oeuvre des engagements internationaux pris par la France, notamment en termes de lutte contre le changement climatique et de transition énergétique.

Chaque territoire dispose d'un potentiel qui mérite d'être valorisé. Il est de notre responsabilité de participer à cet élan pour nos territoires en nous fondant sur des engagements concrets et mesurables : la charte et le label ÉcoQuartier en sont les premières pierres.

ÉcoQuartier : Levier vers la ville durable

Nous considérons que les engagements de cette charte doivent non seulement guider les ÉcoQuartiers que nous porterons, mais aussi infléchir nos actions à plus long terme à l'échelle de notre territoire.

Nous nous engageons à repenser nos pratiques d'aménagement dans le cadre de notre ÉcoQuartier en application de cette charte, afin qu'il constitue un levier vers la ville durable et qu'il ne reste pas une opération isolée.

Au-delà de la durée de l'opération, nous nous devons d'être présents dans la phase de vie de cet ÉcoQuartier, afin d'accompagner ses habitants, de susciter et d'accueillir de nouveaux comportements plus responsables.

Par la signature de la présente charte ÉcoQuartier, nous nous engageons dans une politique d'aménagement durable, afin de permettre aux citoyens de s'épanouir dans des territoires accueillants et dynamiques. Ceci constitue une étape clé de la transformation de nos territoires, pour un développement solidaire et respectueux de l'environnement.

Les 20 engagements de la charte ÉcoQuartier

Dimension « Démarche et Processus »

- Engagement 1 : Réaliser les projets répondant aux besoins de tous en s'appuyant sur les ressources et contraintes du territoire
- Engagement 2 : Formaliser et mettre en oeuvre un processus participatif de pilotage et une gouvernance élargie créant les conditions d'une mobilisation citoyenne
- Engagement 3 : Intégrer la dimension financière tout au long du projet dans une approche en coût global
- Engagement 4 : Prendre en compte les pratiques des usagers et les contraintes des gestionnaires tout au long du projet
- Engagement 5 : Mettre en oeuvre, à toutes les étapes du projet et à l'usage, des démarches d'évaluation et d'amélioration continue

Dimension « Cadre de Vie et Usages »

- Engagement 6 : Travailler en priorité sur la ville existante et proposer des formes urbaines adaptées pour lutter contre l'étalement urbain
- Engagement 7 : Mettre en oeuvre les conditions du vivre-ensemble et de la solidarité
- Engagement 8 : Assurer un cadre de vie sûr et qui intègre les grands enjeux de santé, notamment la qualité de l'air
- Engagement 9 : Mettre en oeuvre une qualité urbaine, paysagère et architecturale
- Engagement 10 : Valoriser le patrimoine (naturel et bâti), l'histoire et l'identité du site

Dimension « Développement territorial »

- Engagement 11 : Contribuer à un développement économique local, équilibré et solidaire
- Engagement 12 : Favoriser la diversité des fonctions et leur proximité
- Engagement 13 : Optimiser l'utilisation des ressources et développer les filières locales et les circuits courts
- Engagement 14 : Favoriser les modes actifs, les transports collectifs et les offres alternatives de déplacement
- Engagement 15 : Favoriser la transition numérique vers la ville intelligente

Dimension « Environnement et Climat »

- Engagement 16 : Produire un urbanisme permettant d'anticiper et de s'adapter aux risques et aux changements climatiques
- Engagement 17 : Viser la sobriété énergétique et la diversification des ressources au profit des énergies renouvelables et de récupération
- Engagement 18 : Limiter la production des déchets, développer et consolider des filières de valorisation et de recyclage dans une logique d'économie circulaire
- Engagement 19 : Préserver la ressource en eau et en assurer une gestion qualitative et économe
- Engagement 20 : Préserver et valoriser la biodiversité, les sols et les milieux naturels

LES TEXTES DE RÉFÉRENCE

Les textes et références à l'échelle mondiale

En 1992, le Sommet de la Terre à Rio a adopté la *Convention-cadre des Nations unies sur le changement climatique*, ainsi que la *Convention sur la diversité biologique*, qui marquent le lancement de processus de négociations internationales auxquelles la France contribue activement. *La charte Action 21* énonce par ailleurs les éléments fondateurs de la méthode Agenda 21, qui inspire directement les engagements de la présente charte ÉcoQuartier.

Après le *protocole de Kyoto* adopté en 2005, élément déclencheur de la refonte de la réglementation thermique en France, et le « Plan stratégique 2010-2020 de la biodiversité » issu du *protocole de Nagoya* visant à réduire les pressions directes et indirectes sur la biodiversité, la signature de l'*Accord de Paris sur le Climat en décembre 2015* constitue un tournant majeur de la mobilisation des acteurs et des territoires français dans la mise en oeuvre d'actions concrètes.

En 2012, l'un des principaux résultats de la *Conférence de Rio+20* a été l'accord des États membres sur l'élaboration d'un ensemble d'objectifs pour le développement durable (ODD), qui visent à poursuivre dans tous les pays une action ciblée et cohérente en la matière. C'est ainsi que, le 1er janvier 2016, les *17 ODD du Programme de développement durable à l'horizon 2030* sont entrés en vigueur. Pour la première fois, un objectif concerne particulièrement les villes : c'est l'*objectif n° 11 « Faire en sorte que les villes et les établissements humains soient ouverts à tous, sûrs, résilients et durables »*.

Enfin, la *3e conférence des Nations unies sur le logement et le développement urbain durable (Habitat III)*, qui s'est tenue à Quito, en Équateur, en octobre 2016, a eu comme effet immédiat de redynamiser l'engagement mondial en faveur du développement urbain durable, en se centrant particulièrement sur la mise en oeuvre d'un «*Nouvel Agenda Urbain*».

Les textes et références à l'échelle européenne

De nombreux caps ont été franchis par les institutions et collectivités locales européennes depuis Rio :

- *La charte d'Aalborg*, adoptée le 27 mai 1994, prône la ville comme l'échelle pertinente d'action en faveur du développement durable : « La Ville durable est l'autorité locale proche des problèmes environnementaux des citoyens, qui partage les responsabilités avec les autorités compétentes à tous les niveaux, pour le bien-être de l'homme et de la nature » ;
- L'*Accord de Bristol*, adopté le 7 décembre 2005, instaure l'échange européen de bonnes pratiques et d'exemples, notamment en termes de quartiers durables. La double référence à la charte d'Aalborg et à l'Accord de Bristol est un garde-fou pour ne pas oublier qu'un ÉcoQuartier doit être un levier vers la ville durable ;
- *La charte de Leipzig*, signée le 24 mai 2007, affirme l'importance d'une ville durable et solidaire et de l'approche intégrée du développement durable ;
- L'*Agenda urbain pour l'Union européenne*, adopté le 30 mai 2016, vise à associer les villes à l'élaboration des politiques européennes afin de mieux les adapter aux réalités et enjeux auxquels elles sont confrontées. Il constitue la contribution opérationnelle de l'Union européenne au Nouvel Agenda Urbain.

Ces accords illustrent l'engagement des États et des collectivités en matière de développement urbain durable et intégré.

Les textes et références à l'échelle nationale

La loi « SRU » du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains, poursuit un triple objectif : améliorer la cohérence entre planification urbaine et territoriale, renforcer la solidarité entre les villes et la mixité sociale dans l'habitat et mettre en place une politique des déplacements au service du développement durable.

Les lois Grenelle (la loi Grenelle 1 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en oeuvre du Grenelle Environnement, et la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement) définissent une feuille de route pour le développement durable.

Le Code de l'environnement prône explicitement les cinq finalités du développement durable mentionnées à l'alinéa III de l'article L. 110-1, modifié par la loi Grenelle 1 du

12 juillet 2010, art. 253, reprises dans le cadre de référence pour les Agendas 21 locaux.

Le Code de l'urbanisme impose les principes concernant le développement durable dans les documents de planification définis par l'article L. 121-1 du Code de l'urbanisme, modifié par la loi du 17 mai 2011, art. 123 (les SCoT, les PLU et les cartes communales).

La loi ALUR (Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové) du 26 mars 2014, à travers la mise en place de nouveaux outils fonciers et de documents d'urbanisme plus efficaces, vise à favoriser la construction de logements tout en luttant contre la consommation excessive d'espaces. Elle améliore la participation du public et facilite l'émergence de modèles d'habitat collectif innovant, alternatif, durable et économe pour faciliter l'accès au logement.

Enfin, *la loi relative à la transition énergétique* pour la croissance verte du 17 août 2015 fixe des objectifs permettant la mise en oeuvre opérationnelle de l'Accord de Paris sur le climat et propose des mesures d'accompagnement qui impactent directement les projets d'aménagement des collectivités : rénovation énergétique des bâtiments existants et renforcement des performances énergétiques des nouvelles constructions, développement des transports propres et des mesures en matière de circulation et de mobilité pour améliorer la qualité de l'air et protéger la santé, lutte contre les gaspillages et promotion de l'économie circulaire, développement des énergies renouvelables pour valoriser les ressources des territoires.

Annexe 3 : Extrait de la fiche résumée sur le rapport pré-opérationnel du Gret : quartier de Chekepatty

Scénarios d'aménagement et de viabilisation

Deux types d'aménagement sont proposés pour répondre aux demandes de la DEAL et de la Commune. Ils sont résumés dans le tableau ci-dessous.

	Scénario n°1	Scénario n°2
• Travaux préparatoires	- Démolition des constructions insalubres, dans l'emprise des espaces publics	
	- Déforestation et nettoyage des zones travaillées	
	- Terrassement des voiries avec apport de latérite en fond de forme (25 cm)	
	- Terrassement des parcelles créées	
	- Confortement des talus (procédé naturel ou mécanique)	
• Réseaux souples	- Desserte de toutes les parcelles en adduction d'eau potable, en électricité, en téléphone (principe de l'opération test)	
	- Eclairage des espaces publics	
• Voiries	- Voirie en sens unique (4 m de large) et un trottoir (1,5 m de large) sauf pour le secteur des logements collectifs et la boucle du secteur de Chekepatty où la voirie est en sens unique	
	- Bicouche et cloutage sur latérite	- Bicouche sur GNT (20 à 25 cm) et bordures
	- Trottoir en bicouche	- Trottoir en béton
• Réseaux profonds	- Mise en place de poste de refoulement dans les points bas, collecteur principal et récupération des effluents sur toutes les parcelles par une boîte de branchement	
	- Réseau d'eaux pluviales superficiel (enrochement, fossé bétonné et ouvrage limitant la vitesse dans les secteurs pentus)	- Réseau d'eaux pluviales enterré avec une récupération par parcelle
	- Compensation suivant l'imperméabilisation du site	
	- Gestion des eaux pluviales entre les parcelles	

Travaux communs

Les deux scénarii prévoient la démolition des constructions qui ne sont pas conservées dans le projet, les travaux de déforestation, de décapage et de nettoyage des zones travaillées, le terrassement des voiries, le confortement des talus de manière naturelle ou mécanique.

Pour la viabilisation des réseaux souples, le projet prend en compte la mise en place d'une attente pour chaque parcelle sur le principe proposé de l'opération test (Cf. la

fiche sur cette opération). Pour l'éclairage public des espaces communs, il est prévu une diminution du nombre de mats d'éclairage tout en assurant une sécurité des déplacements des véhicules et des piétons.

Le réseau d'assainissement des eaux usées des différents secteurs comprend la réalisation d'un réseau primaire avec la mise en place d'une boîte de branchement située en limite de propriété pour deux logements. Le réseau d'assainissement est composé de postes de refoulement sur les parties basses qui peuvent fonctionner en cascade les uns par rapport aux autres.

Le projet prévoit la gestion des eaux pluviales au niveau des espaces publics et des espaces privés pour éviter les désordres futurs. Afin de limiter les risques d'inondation en aval du site, l'imperméabilisation est prise en compte et elle est compensée (mise en place de bassin de compensation, tranchées drainantes d'infiltration).

Différences dans l'aménagement

La différence entre les deux scénarii s'effectue sur deux postes de travaux : la voirie et le réseau d'eaux pluviales. Concernant la voirie, les différences portent sur la couche de structure : le scénario 1 prévoit la réalisation d'une bicouche sur un cloutage alors que le scénario 2 prévoit la mise en place de 25 cm de GNT et la réalisation d'une bicouche en couche de revêtement. La disparité existe aussi sur les cheminements piétons : le scénario 2 prévoit la mise en place de bordures et la réalisation d'un trottoir d'1.5 m en béton alors que le scénario 1 prévoit un trottoir en bicouche de plain-pied avec la voirie.

Concernant les eaux pluviales, le scénario 1 propose un aménagement privilégiant les réseaux superficiels (fossés, noues) mais, du fait de la topographie du site, ceux-ci seront souvent bétonnés ou enrochés. Le scénario 2 prévoit la mise en place d'un réseau enterré, avec une récupération par parcelle, celui-ci sera dimensionné pour des événements pluvieux décennaux. Les voiries sont en monopentes pour permettre une gestion des eaux pluviales adaptées.

Les voiries

Pour limiter les coûts de viabilisation, la plupart des voiries du projet sont en sens unique. Le profil des voiries en sens unique est de 6.5 m de large (3.0 m de chaussée, 1.5 m de trottoir et 2 m d'accotement situé différemment si le réseau d'eaux pluviales est enterré ou superficiel). Le projet prévoit des voiries en double sens sur la boucle

du secteur de Chekepatty et pour la desserte des logements collectifs. Le profil des voiries à double sens a une emprise de 9 m (5 m pour la chaussée, 1.5 m de cheminement piéton et 2.5 m d'accotement).

Estimation des coûts

Pour le secteur de Chekepatty (hors secteur 4 inclus dans le budget de la ZAC et en incluant le secteur qui est en dehors du périmètre de la ZAC), les coûts de viabilisation et d'honoraires sont estimés à 17,8 M€ pour le scénario 1 et de 24 M€ pour le scénario 2, soit 26% d'écart selon le scénario choisi.

Propositions sur le logement

Le premier type d'intervention concerne la création de « LES très sociaux » où deux modèles sont proposés : le produit logement développé dans le cadre de l'opération test (cf. la fiche de présentation de cette opération) et une adaptation technique de ce même produit, notamment en cas d'implantation sur un site en pente. Les principes restent les mêmes :

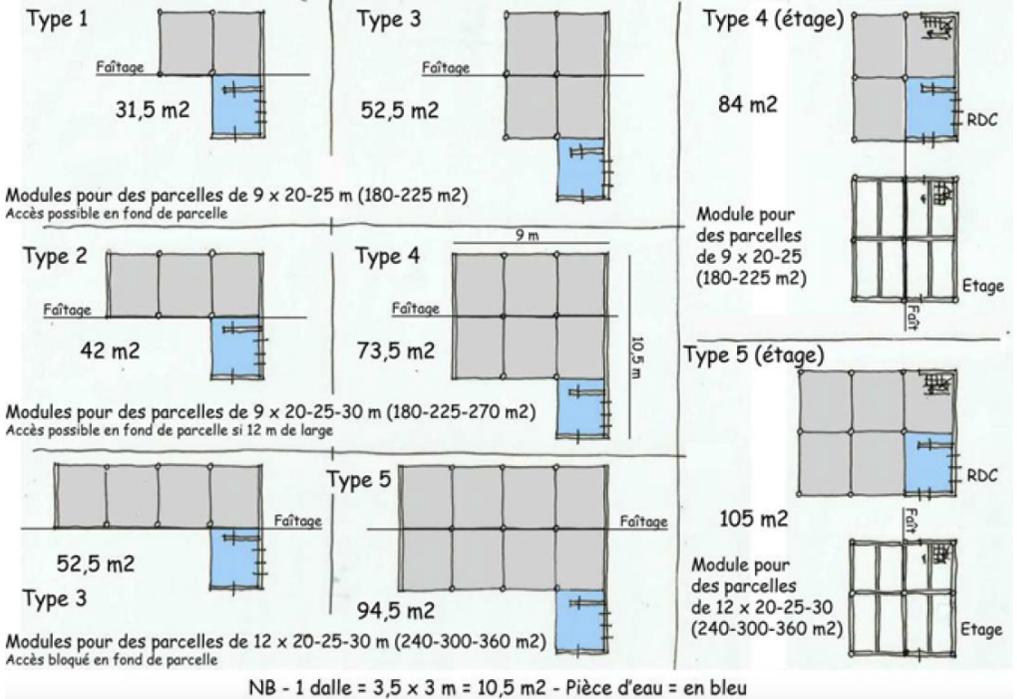
- Un « produit habitat » combinant 1) livraison subventionnée d'un module de base réalisé par une entreprise et 2) auto-construction encadrée.
- Une implantation contrainte du module de base afin de maîtriser les coûts de raccordement aux réseaux et les extensions du bâti vers l'intérieur de la parcelle.
- Un « produit habitat » évolutif qui puisse facilement s'adapter aux besoins réels et futurs des ménages.
- Un « produit habitat » conçu à partir du savoir-faire existant des habitants.

Les adaptations du produit concernent notamment la mise en place de pilotis pour les logements implantés en pente et un éventuel remplacement de la dalle béton par un plancher bois surélevé.

Les propositions concernant le module de base se déclinent de la manière suivante :

- 8 modules de bases qui se déclinent en 7 surfaces (de 31,5 à 105 m²), du T1 au T5 à étage (7 à 9 personnes) ;
- 6 tailles et surfaces de parcelles (de 180 à 360 m²), attribués en fonction de la taille des ménages.

Modules de base habitat - 3 typologies - 8 modules - 7 surfaces de 31,5 à 105 m². Gret, octobre 2013



Modules de base habitat

Source : Gret, 2013

Le second type d'intervention concerne l'extension des logements conservés par l'ajout d'une pièce d'eau permettant d'assurer le raccordement aux réseaux entrants et sortants (eau, électricité et assainissement) et donc l'accès aux services de base et la salubrité.

Le troisième type d'intervention concerne l'amélioration de l'habitat conservé sous forme de kit et en fonction de ses carences afin d'apporter des réponses les plus adaptées possibles aux problèmes. Quatre kits principaux sont proposés :

- Un kit toiture qui comprend la charpente en bois de Guyane (poutres et solivage), la toiture en tôle, une gouttière périphérique
- Un kit murs qui comprend la structure intermédiaire, les planches de bardage ainsi qu'un pourtour du bâti de trois rangées d'agglomérés de 10 cm en soubassement ;
- Un kit électricité qui comprend un coffret, le raccordement au réseau, un point d'éclairage par pièce et le nécessaire de prises dans chaque pièce du logement d'origine (hors pièce d'eau qui sera déjà équipée en éléments électriques et de

- plomberie par ailleurs) ;
- Un kit extension qui comprend tous les postes nécessaires à l'extension d'un logement de bonne qualité et qui pourrait être décliné sous forme d'assemblage de surface minimum (de 9 m. par exemple puisque cela correspond à la surface minimale requise par la CAF pour une personne).

Une vérification de la structure de la maison sera nécessaire en amont de toute intervention.

Deux modalités de construction sont possibles :

- Les matériaux sont fournis ou vendus aux habitants et la mise en place des kits est réalisée en auto construction avec l'encadrement technique de professionnels
- Les kits font l'objet de prestations par entreprises contractées par l'opérateur logement de l'opération (financement subventionné des interventions et participation des bénéficiaires)