

LES HEBERGEMENTS TOURISTIQUES DANS LES SITES ISOLES

(zones du PAG)

Faisabilité juridique, technique et économique



©photos OTOG



©Fil infos - Carbet Chez Lulu - Saül

France Tourisme **ingénierie**

FTI - Guyane 2023

Version au 10/01/24

Sommaire

INTRODUCTION	4
CARTOGRAPHIE DU PARC AMAZONIEN DE GUYANE	6
CARTOGRAPHIE DES USAGES AU SEIN DU PAG	7
1. DEFINITION ET QUALIFICATION JURIDIQUE DE L'ACTIVITE	8
1.1. DEFINITION DE LA NATURE DES ACTIVITES PROPOSEES	9
1.1.1. Identification des activités proposées dans un « camp touristique »	9
1.1.2. Distinction entre activité principale et activités accessoires	10
1.2. QUALIFICATION JURIDIQUE DU « CAMP TOURISTIQUE »	10
1.2.1. Ce que dit le Code du tourisme	10
1.2.2. Ce que disent le Code de l'urbanisme et le Code rural	15
1.2.3. Encadrement de la pratique du « bivouac »	16
1.3. CONCLUSION SUR LES TYPES D'HEBERGEMENT ADAPTES AU CONTEXTE	17
1.3.1. Principales correspondances entre les différentes codifications	17
1.3.2. Les impacts de la qualification juridique de l'activité	18
1.3.3. Les qualifications adaptées au contexte d'isolement	18
2. APPLICATION DES REGLES D'URBANISME	20
2.1. LA HIERARCHIE DES NORMES D'URBANISME	21
2.1.1. Plans de Prévention des Risques Naturels et Technologiques	21
2.1.2. Le Schéma d'Aménagement Régional (SAR)	21
2.1.3. Les réglementations locales d'urbanisme	22
2.1.4. La Charte du PAG	22
2.2. PLANS LOCAUX D'URBANISME (PLU)	22
2.2.1. Principe de planification	22
2.2.2. Application du PLU : Maripasoula	23
2.3. REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME (RNU)	25
2.3.1. Principe de construction limitée et dérogations	25
2.3.2. Application du RNU à Camopi et Papaïchton et de la carte communale pour Saül	26
2.4. GENERALITES SUR LES REGLEMENTATIONS ET AUTORISATIONS D'URBANISME DANS LA ZONE DE CŒUR DU PAG	27
3. REGLEMENTATION DES ACTIVITES TOURISTIQUES DANS LE PAG	29
3.1. CE QUE DIT LE DECRET DE CREATION DU PAG	30
3.1.1. Les activités pouvant être autorisées en zone de cœur	30
3.1.2. Les travaux pouvant être autorisés en zone de cœur	30
3.1.3. Conclusion sur l'accueil touristique	31
3.2. CE QUE DIT LA CHARTE DU PAG	33
3.2.1. Zonage des activités touristiques pouvant être autorisées	34
3.2.2. Autorisations préalables du directeur de l'établissement	36
3.3. CE QUE DISENT LES ARRETES PREFECTORAUX QUI CREENT LA ZAR	37
3.4. CE QUE DIT LE CODE DU DOMAINE DE L'ETAT	39
3.4.1. Généralités	39
3.4.2. Les zones de droits d'usage collectifs (ZDUC) et les concessions	40
3.5. LOCALISATION DES POSSIBILITES DE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE	43
3.5.1. En zone d'adhésion et hors zone d'accès réglementé	43
3.5.2. En zone de cœur et hors zone d'accès réglementé	43
3.5.3. En zone d'adhésion et d'accès réglementé	43
3.5.4. En zone de cœur et d'accès réglementé	43
3.6. CONCLUSION SUR LE ZONAGE, LA VOCATION DES ESPACES ET LA ZAR	43
4. ACCESSIBILITE GEOGRAPHIQUE ET FLUX TOURISTIQUES	45
4.1. ACCESSIBILITE AERIEENNE : SAÛL, MARIPASOULA/PAPAÏCHTON, GRAND-SANTI, ST-LAURENT, CAMOPI	47
4.1.1. Cinq lignes régionales régulières* (données antérieures à 2022)	47
4.1.2. Capacité annuelle et remplissage effectif	48

4.1.3.	Capacité mensuelle moyenne et remplissage mensuel moyen	49
4.1.4.	Conclusion sur la possibilité d'acheminer les touristes par voie aérienne* ..	50
4.2.	ACCESSIBILITE FLUVIALE : MARIPASOULA, PAPAÏCHTON ET CAMOPI	51
4.2.1.	Durée et coût de transport fluvial depuis le littoral	51
4.2.2.	Conclusion sur la possibilité d'acheminer les touristes par voie fluviale	52
4.3.	SYNTHESE DES FLUX ANNUELS POTENTIELS DE VISITEURS	52
5.	ESTIMATION DE LA VIABILITE ECONOMIQUE DE L'ACTIVITE	54
5.1.	RENTABILITE DES INVESTISSEMENTS PAR TYPE D'ACTIVITE	55
5.1.1.	Le bivouac dans le cadre d'une randonnée accompagnée	55
5.1.2.	L'accueil chez l'habitant	58
5.1.3.	L'équipement hôtelier (hypothèse haute)	61
5.1.4.	L'équipement hôtelier (Hypothèse basse)	64
5.2.	APPROCHE CROISEE : ZONAGES, FLUX, ET TYPES D'ACTIVITE	69
6.	CONSTRAINTES REGLEMENTAIRES ET TECHNIQUES PAR TYPE D'ACTIVITE ...	71
6.1.	BIVOUAC	72
6.1.1.	Généralités sur le bivouac	72
6.1.2.	Urbanisme et construction	72
6.1.3.	Foncier	73
6.1.4.	Réglementations sanitaires	73
6.1.5.	Sécurité du public	74
6.2.	CHAMBRE D'HOTES, MEUBLE DE TOURISME ET CAMPING CHEZ L'HABITANT	75
6.2.1.	Généralités sur la chambre d'hôtes	75
6.2.2.	Urbanisme et construction	78
6.2.3.	Foncier	78
6.2.4.	Réglementations sanitaires	79
6.2.5.	Le meublé de tourisme	80
6.2.6.	Sécurité du public	81
6.3.	L'ACCUEIL HOTELIER : HOTEL ET CAMPING	82
6.3.1.	Généralités sur l'hôtellerie	82
6.3.2.	Urbanisme et construction	83
6.3.3.	Foncier	84
6.3.4.	Réglementations sanitaires	84
6.3.5.	Sécurité du public	86
6.3.6.	L'hôtellerie dans le contexte des sites isolés	88
7.	SYNTHESE ET CONCLUSION SUR LA FAISABILITE D'UN HEBERGEMENT TOURISTIQUE EN SITE ISOLE	90
7.1.	FILTRES JURIDIQUES	91
7.2.	FILTRES TECHNICO-ECONOMIQUES ET REGLEMENTAIRES	91
8.	PRECONISATIONS POUR L'ACCOMPAGNEMENT DES PROJETS D'ACCUEIL TOURISTIQUE EN SITE ISOLE	92
8.1.	DES REGLES A ADAPTER OU DEFINIR	93
8.1.1.	Régime des demandes d'autorisation d'accès en ZAR et ZDC	93
8.1.2.	Bonnes pratiques en bivouac et randonnée	93
8.1.3.	Exigences de qualité et de contrôle de « l'eau du robinet »	94
8.2.	DES AMENAGEMENTS REALISES ET A DEVELOPPER	94
8.2.1.	Itinéraires de randonnées et de découverte	94
8.2.2.	Aires de bivouac aménagées	96
8.3.	DES ROLES A RENFORCER POUR DES STRUCTURES-RELAIS	97
8.3.1.	Les offices de tourisme (OT)	97
8.3.2.	Le PAG et ses antennes, en partenariat avec les OT	98

Introduction

Le Parc amazonien de Guyane est le plus grand parc naturel de France, il occupe 33 900 km² situés au sud de la Guyane. Il n'est accessible que par avion ou par navigation fluviale. Créé par décret du 27 février 2007, il abrite des populations et certaines activités économiques y sont autorisées en zone de cœur, dont le tourisme ([article 11](#)) : « les activités commerciales, autres que celles associées au tourisme et artisanales sont interdites ».

C'est dans ce contexte que l'accompagnement pour le développement d'un tourisme porté par les populations locales qui sont dispersées sur des « sites isolés », très attractifs pour la pratique d'un écotourisme exceptionnel mais qui posent des problèmes spécifiques pour le montage des projets touristiques.

L'objectif de ce livrable est de faciliter le montage des projets et de favoriser un développement de l'économie touristique au profit des populations qui vivent sur le territoire des communes concernées par le Parc amazonien de Guyane.

Le Parc amazonien de Guyane étant porteur d'une image positive forte, le développement d'un écotourisme durable sur son territoire, même s'il suscite un flux touristique modéré, est de nature à produire un effet d'entraînement sur toute la filière touristique de la Guyane. Le développement de « produits d'exception » sous le label « Parc National » constitue donc un enjeu d'intérêt général pour la destination.

Le livrable aborde :

- L'analyse de l'ensemble des normes juridiques pouvant impacter un projet de réalisation d'un camp touristique en site isolé : caractérisations juridiques du « camp touristique » qui n'a pas de définition réglementaire ; analyse des conditions de faisabilité dans les domaines du foncier, de l'urbanisme, de la construction, des normes ERP, des normes environnementales, du droit du tourisme, du droit commercial et du droit du travail.
- L'analyse des normes techniques pouvant impacter la réalisation et l'exploitation d'un camp touristique en site isolé : recherche des solutions techniques agréées pour la construction, le classement touristique, la restauration, l'eau potable, l'assainissement, l'énergie et la gestion des déchets.
- L'analyse des modèles économiques des camps touristiques en sites isolés : statuts juridiques du portage et de l'exploitation (pluriactivité, coopérative, association, entreprise, auto-entreprise, etc.), évaluation des investissements, évaluation des aides économiques possibles et de leur impact sur l'exploitation, évaluation du marché touristique, estimation du modèle d'exploitation (recettes, charges, fiscalité), mise en marché et commercialisation.

La réflexion mise en place a pu s'appuyer sur les difficultés rencontrées non seulement par les nouveaux porteurs de projet, mais aussi par des hébergements touristiques qui fonctionnent actuellement en sites isolés. Aucun de ces sites ne peut actuellement faire office de « modèle » sur le plan juridique ou économique. Ces établissements ont vu le jour progressivement durant les trente dernières années, mais sans toujours être en phase avec les exigences légales et réglementaires qui s'appliquaient et encore moins celles qui s'appliquent aujourd'hui. Ces opérateurs « historiques » bénéficient d'une certaine tolérance de l'administration qui peine elle-même à trouver les solutions aux problèmes d'application des réglementations dans des sites isolés en forêt, accessibles seulement à pied ou par pirogue. Nous n'avons donc pas souhaité prendre pour exemple le fonctionnement de ces sites qui pourrait induire des biais dans la réflexion, mais plutôt

repartir des textes applicables pour bâtir une stratégie opérationnelle et pragmatique pour les territoires particulièrement isolés du sud de la Guyane.

L'étude a aussi permis de souligner l'imbrication des sujets à analyser, c'est pourquoi l'ensemble des thématiques a été traité de manière simultanée, ce qui a permis de faire ressortir rapidement des conclusions pertinentes d'un point de vue juridique, économique et technique.

Le livrable suit le plan suivant :

1. Qualification juridique des activités
2. Réglementation d'urbanisme
3. Réglementation des activités touristiques dans le PAG
4. Estimation des flux potentiels de visiteurs
5. Evaluation de la viabilité économique des activités
6. Contraintes techniques et réglementaires par type d'activité
7. Synthèse et conclusions sur la faisabilité des hébergements touristiques en site isolé
8. Préconisations pour l'accompagnement des projets d'hébergements touristiques en site isolé

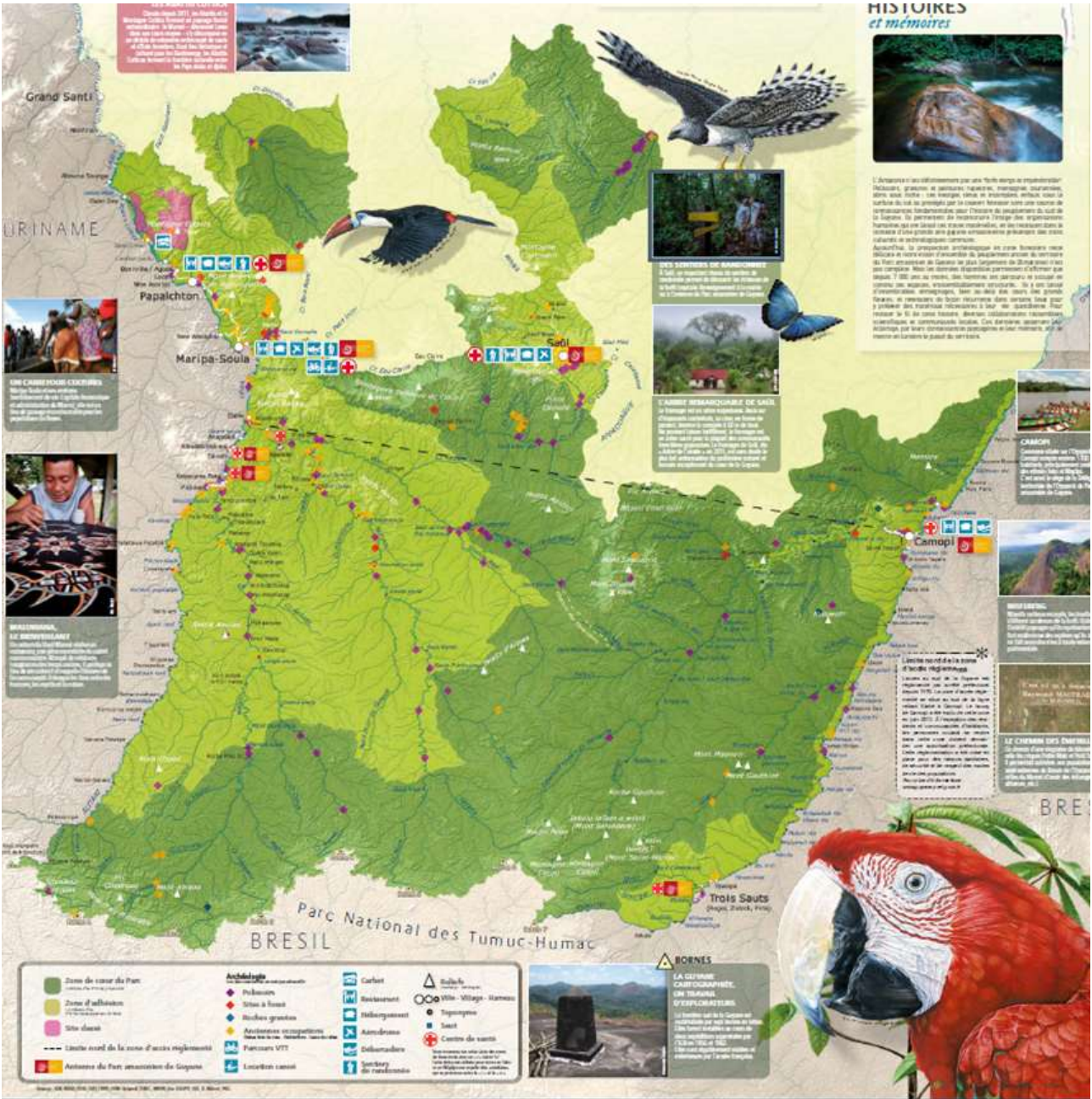


Coq de roche. Photo S. Unterthiner

Cartographie du Parc amazonien de Guyane



Cartographie des usages au sein du PAG



1. Définition et qualification juridique de l'activité

Comme toute activité économique, le « camp touristique » doit faire l'objet d'une qualification juridique. Depuis le 1er janvier 2023, le gouvernement a désigné l'INPI comme opérateur du guichet électronique des formalités d'entreprises (guichet unique <https://procedures.inpi.fr/>), c'est un portail internet sécurisé, auprès duquel toute entreprise est tenue de déclarer sa création, sa modification et de cessation quels que soient la forme juridique ou le secteur d'activité.

Ces activités seront schématiquement soit de nature civile (agricole, libérale, artisanale), soit de nature commerciale (hôtellerie, restauration, location de meublés, achat-revente, etc.)

Les termes « camp touristique », ou encore « gîte », « carbet » ou « accueil en forêt », ne permettent pas de qualifier juridiquement la nature d'un projet touristique.

Nous nous attacherons dans un premier temps à dresser une typologie des projets permettant d'en définir la nature juridique, en fonction des activités proposées, en identifiant les différents types d'hébergement au regard des exigences du code du tourisme, mais aussi en relation avec le code de l'urbanisme, le code rural et le code de l'environnement, qui encadrent chacun certaines formes d'hébergement touristique.

Puis, nous tâcherons d'identifier les types de projets les plus adaptés aux sites isolés guyanais.

1.1. Définition de la nature des activités proposées

1.1.1. Identification des activités proposées dans un « camp touristique »



Wapa Lodge - Kourou

Lorsqu'on parle de « camp touristique en site isolé », on pense bien sûr à un type de produit déjà existant en Guyane qui correspond à la combinaison de plusieurs prestations : le transport en pirogue, allant d'une demi-heure à plusieurs heures, sur un fleuve ou une crique, depuis un point de rencontre accessible par voie carrossable, jusqu'à un site forestier de bord de fleuve ou de crique, plus ou moins aménagé pour l'hébergement, la restauration et la découverte des alentours.

Les prestations d'hébergement et de restauration peuvent donc être couplées à une prestation de transport et de guidage, en pirogue et à pied.

Il paraît en effet difficile d'envisager de proposer une prestation d'hébergement touristique dans un site isolé sans **faciliter l'accès au site via l'organisation d'une prestation de transport**, compte tenu du faible niveau d'organisation des transporteurs fluviaux de personnes en Guyane et du manque de lisibilité sur les prix de ces prestations.

De la même manière, il semble important de prévoir de quoi restaurer les visiteurs dans un tel site, à l'instar d'une table d'hôtes dans une chambre d'hôte située à l'écart de toute autre offre de restauration. Cependant il n'est pas impossible d'envisager l'idée que les visiteurs puissent ou doivent apporter leur propre nourriture sur le site.

Enfin, **d'autres prestations peuvent être proposées et intégrées au produit de découverte et d'immersion en forêt**, en mettant l'accent sur une activité ou un savoir-faire particulier, par exemple : l'artisanat local, la gastronomie traditionnelle, la médecine traditionnelle, le bien-être et les soins du corps, les techniques d'orpaillage, les loisirs de rivière, la botanique, les insectes, les papillons, la pêche, la chasse, la culture de l'abattis, la cueillette, etc.

Certaines activités peuvent être réglementées, voire interdites, notamment dans un parc national. C'est le cas de la pêche, la chasse et la cueillette en zone de cœur du Parc amazonien de Guyane sauf sous certaines conditions et accords du directeur de l'établissement (*Charte du PAG Marcoeur 13 « chasse et pêche p.123 et [art.8 du décret 2007-266 du 27 février 2007](#) de création du PAG*).

La question de **l'hébergement en bivouac**, qui est en principe une pratique libre mais qui peut être réglementée dans certains cas, doit aussi être soulevée car, comme nous le verrons, ce type d'accueil peut apporter des solutions pour la mise en place de produits touristiques de découverte de la forêt.

1.1.2. Distinction entre activité principale et activités accessoires

La notion de « camp touristique en site isolé » implique, nous venons de le constater, l'existence de plusieurs activités. Cependant, il est nécessaire de distinguer quelle en est l'activité principale, afin d'identifier les différents régimes juridiques, fiscaux et sociaux applicables à l'entreprise qui en tire les bénéfices.

Par ailleurs, **l'entreprise ou la personne qui porte un tel projet peut elle-même exercer une autre activité totalement ou partiellement déconnectée de l'activité touristique**. Il peut s'agir par exemple d'un agriculteur, d'un artisan ou tout autre professionnel. Dans ce cas, l'ensemble des activités ayant trait à l'accueil touristique peut être accessoire. Il est en outre possible de créer plusieurs sociétés afin de distinguer les différents régimes applicables aux différentes activités.

Dans le cas d'une pluriactivité par la même entreprise ou la même personne, l'activité qui génère le **plus grand chiffre d'affaires est le plus souvent considérée comme l'activité principale**. Les régimes applicables à cette activité seront aussi le plus souvent appliqués aux activités accessoires. C'est pourquoi il est important d'aborder l'économie de chaque activité en amont de leur création. Cet aspect doit être étudié au cas par cas.

1.2. Qualification juridique du « camp touristique »

1.2.1. Ce que dit le Code du tourisme

1.2.1.1. Typologie des hébergements touristiques

Les dénominations commerciales des hébergements touristiques revêtent une grande diversité : gîtes, lodges, campings, hôtels, résidences hôtelières, cabanes dans les arbres, pensions de famille, camps touristiques, chambres d'hôtes, bungalows, etc.

Cependant, le code du tourisme ne **reconnait qu'un certain nombre de types d'hébergement** dont la définition légale est le plus souvent complétée réglementairement par un dispositif de classement :

- Hôtel de tourisme
- Résidence de tourisme
- Village de vacances

- Auberge collective
- Camping
- Parc résidentiel de loisir exploité sous régime hôtelier
- Meublés de tourisme
- Chambre d'hôtes

Seules, les **chambres d'hôtes, les campings à simple régime déclaratif et les maisons familiales de vacances ne disposent pas d'un système de classement.**

Quelle que soit leur dénomination commerciale, il est important pour les exploitants d'hébergements touristiques de pouvoir les caractériser dans l'une ou l'autre de ces catégories réglementaires, d'autant que le code du tourisme impose que ces hébergements, classés ou non, soient **obligatoirement déclarés à la mairie** de leur commune d'implantation sous l'une ou l'autre de ces appellations.

1.2.1.2. Focus sur l'hôtel de tourisme

« L'hôtel de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé, qui offre des chambres ou des appartements meublés en location, à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, mais qui, sauf exception, n'y élit pas domicile. **Il peut comporter un service de restauration.** Il est exploité toute l'année en permanence ou seulement pendant une ou plusieurs saisons. Il est dit hôtel saisonnier lorsque sa durée d'ouverture n'excède pas neuf mois par an en une ou plusieurs périodes.



Les hôtels de tourisme, quel que soit le nombre de chambres, sont répartis dans l'une des catégories désignées par un nombre d'étoiles croissant, en fonction de critères fixés par un tableau de classement élaboré par Atout France. » ([Code du tourisme art. D311-4 et D311-5](#))

Le « **camp touristique en site isolé** » peut être un **hôtel de tourisme**. Certaines exigences en termes d'équipement et de services découlent des normes et critères de classement « tourisme ».

1.2.1.3. Focus sur le camping

« Le camping est librement pratiqué avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol, sous réserve, le cas échéant, de l'opposition du propriétaire. Il peut être pratiqué sur des terrains aménagés, dans les conditions prévues par le code du tourisme. Les terrains aménagés de camping sont destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs (HLL).

Ils sont constitués **d'emplacements nus ou équipés de l'une de ces installations ainsi que d'équipements communs**. Ils font l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière et accueillent une clientèle qui n'y élit pas domicile. Ils doivent disposer d'un règlement

intérieur conforme à un modèle arrêté par le ministre chargé du tourisme. » (Code du tourisme [art. R331-1](#) et [D331-1-1](#)).

L'établissement est classé par Atout France dans une catégorie en fonction de critères fixés par un [tableau de classement](#) élaboré par ce même organisme et homologué par arrêté du ministre chargé du tourisme. ([Code du tourisme art. L332-1](#)).

Sont classés terrains de camping :



▪ **Avec la mention "tourisme"** les terrains aménagés de camping et de caravanage si plus de la moitié du nombre des emplacements dénommés emplacements "tourisme" est destinée à la **location à la nuitée, à la semaine ou au mois pour une clientèle de passage** ;



▪ **Avec la mention "loisirs"** les terrains aménagés de camping et de caravanage si plus de la moitié du nombre des emplacements dénommés emplacements "loisirs" est destinée à la **location supérieure au mois par une clientèle qui n'y élit pas domicile**. ([Code du tourisme D332-1-1](#)).



▪ Les terrains de camping classés en catégorie "**aire naturelle**" sont destinés **exclusivement à l'accueil de tentes, de caravanes et d'autocaravanes**. Il est interdit d'y implanter des habitations légères de loisirs et d'y installer des résidences mobiles de loisirs. Leur période d'exploitation **n'excède pas six mois par an**, continus ou pas. Les emplacements et les hébergements ne doivent pas être individuellement desservis en eau ou raccordés au système d'assainissement. Il ne peut être créé qu'une seule aire naturelle par unité foncière. ([Code du tourisme D332-1-2](#)). L'aire naturelle de camping **limitée à 30 emplacements** nécessite une demande de permis d'aménager à déposer en préfecture.

Les règles relatives à l'aménagement, aux prescriptions et interdictions applicables aux terrains de camping sont fixées par le code de l'urbanisme. Les prescriptions d'information, d'alerte et d'évacuation des terrains de campings situés dans certaines zones identifiées dans le code de l'urbanisme sont fixées par le code de l'environnement [art. R480-7](#). (Code du tourisme [art. D331-6](#) et [D331-7](#)).

Le code du tourisme ne retient que la définition prévue par le code de l'urbanisme pour ce qui concerne le terrain de camping aménagé, c'est-à-dire un terrain permettant d'accueillir **plus de 20 personnes, ou 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs**. En dessous de cette capacité d'accueil, il n'existe pas de procédure de classement « tourisme » ; il s'agira alors d'un **terrain de camping à simple régime déclaratif**.

La configuration du « camp touristique en site isolé » se rapproche le plus souvent de celle d'un terrain de camping équipé **d'habitations légères de loisirs (la HLL pouvant recouper la notion de « carbet » guyanais)**. En fonction de sa capacité d'accueil, différentes règles s'appliquent en matière d'aménagement de ces terrains. De la même manière que pour les hôtels de tourisme, des exigences en termes d'équipements et de services sont définies par les normes et critères de classement « tourisme ».

1.2.1.4. Focus sur les meublés de tourisme et chambres d'hôtes

❖ Les meublés de tourisme :

Les meublés de tourisme sont des villas, appartements, ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une **location à la journée, à la semaine ou au mois, et qui n'y élit pas domicile**. ([Code du tourisme art. D324-1](#))

Toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme, que celui-ci soit classé ou non au sens du présent code, doit en avoir préalablement fait la **déclaration auprès du maire** de la commune où est situé le meublé ([Code du tourisme art. L324-1-1](#)).

La [déclaration de location d'un meublé de tourisme](#), que celui-ci soit classé ou non, est adressée au maire de la commune où est situé le meublé par tout moyen permettant d'en obtenir un accusé de réception. La déclaration précise l'identité et l'adresse du déclarant, l'adresse du meublé de tourisme, le nombre de pièces composant le meublé, le nombre de lits, la ou les périodes prévisionnelles de location et, le cas échéant, la date de la décision de classement et le niveau de classement des meublés de tourisme. Tout changement concernant les éléments d'information que comporte la déclaration fait l'objet d'une nouvelle déclaration en mairie. La liste des meublés de tourisme, classés ou non au sens du présent code, est consultable en mairie.

Le fait, pour une personne qui offre à la location un meublé de tourisme, de ne pas respecter l'obligation de déclaration est puni des peines prévues pour les contraventions de la troisième classe.

Toute offre ou contrat de location saisonnière doit revêtir la forme écrite et contenir **l'indication du prix demandé ainsi qu'un état descriptif des lieux** ([Code du tourisme art. L324-2](#)).



Les meublés de tourisme classés sont répartis dans l'une des catégories désignées par un nombre d'étoiles croissant, en fonction de critères fixés par [un tableau de classement élaboré par Atout France](#) et homologué par arrêté du ministre chargé du tourisme ([Code du tourisme art. D324-2](#) et suivants).

En Guyane, le **Comité du Tourisme de la Guyane (CTG)** est accrédité par le COFRAC jusqu'en 2026 (et plus si renouvelé) pour assurer le classement des meublés de tourisme selon les critères définis par Atout-France. Le CTG est chargé de mettre à disposition et tenir à jour gratuitement la liste des meublés classés dans le département.

❖ Les chambres d'hôtes :

Les chambres d'hôtes sont des chambres meublées situées **chez l'habitant** en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations ([Code du tourisme art. L324-3](#)). L'activité de location de chambres d'hôtes est la fourniture groupée de la **nuitée et du petit déjeuner**. Elle est limitée à un nombre maximal de **cinq chambres pour une capacité maximale d'accueil de quinze personnes**. **L'accueil est assuré par l'habitant** ([Code du tourisme art. D324-13](#)). Chaque chambre d'hôte donne accès (directement ou indirectement) à une salle d'eau et à un WC. Elle est en conformité avec les réglementations en vigueur dans les domaines de l'hygiène, de la sécurité et de la salubrité. La location est assortie, au minimum, de la fourniture **du linge de maison** ([Code du tourisme art. D324-14](#)).

Toute personne qui offre à la location une ou plusieurs chambres d'hôtes doit en avoir préalablement fait la [déclaration auprès du maire de la commune du lieu de l'habitation](#) concernée ([Code du tourisme art. L324-4](#)). La déclaration de location d'une ou plusieurs chambres d'hôtes est adressée au maire de la commune du lieu de l'habitation concernée par voie électronique, lettre recommandée ou dépôt en mairie et doit faire l'objet d'un accusé de réception. La déclaration précise l'identité du déclarant, l'identification du domicile de l'habitant, le nombre de chambres mises en location, le nombre maximal de personnes susceptibles d'être accueillies et la ou les périodes prévisionnelles de location. Tout changement concernant les éléments d'information que comporte la déclaration fait l'objet d'une nouvelle déclaration en mairie. La liste des chambres d'hôtes est consultable en mairie. Le fait, pour une personne qui offre à la location une ou plusieurs chambres d'hôtes de ne pas respecter l'obligation de déclaration est puni des peines prévues pour les contraventions de la troisième classe. ([Code du tourisme art. D324-15 et 16](#)).

Les **chambres d'hôtes ne disposent pas d'un système de classement mais peuvent être labellisées** (Gîtes de France, Clévacances, ..) pour une meilleure visibilité commerciale et pour apporter des garanties aux clientèles. Néanmoins si la taxe de séjour est instaurée sur le territoire, la clientèle est soumise à la payer selon le tarif délibéré pour les hôtels classés 1 étoile.

1.2.1.5. Le classement des hébergements

Le classement des hébergements collectifs concerne **les hôtels, les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences de tourisme, les villages de vacances et les auberges collectives**. Les clientèles touristiques sont de plus en plus exigeantes et les étoiles demeurent un repère important et universel.

[Le système de classement des hébergements touristiques](#) favorise le travail de la distribution en donnant aux consommateurs des repères homogènes (de 1* à 5*, quel que soit le type d'hébergement) et avec une gradation internationalement reconnue, pour une meilleure lisibilité par les visiteurs étrangers. Depuis le 1 avril 2022, il intègre plusieurs critères relatifs au développement durable (eau, énergie, déchets, circuits courts). La demande de classement est une démarche volontaire de l'exploitant.

En Outre-mer, le classement des hébergements conditionne l'octroi des aides financières du tourisme aux entreprises tant pour la défiscalisation que pour l'obtention de subventions. Toutefois, **les hébergements touristiques ne disposant pas d'un système de classement, ne peuvent pas bénéficier de la défiscalisation ni de subvention qui sont réservées aux hébergements classés** ([article 199 undecies B du code général des impôts](#)).

1.2.1.6. Prise en compte du contexte guyanais pour le classement des hébergements en site isolé

[Le système de classement des hébergements touristiques est national](#). L'analyse du tableau des critères de classement peut sembler inadapté au contexte spécifique des sites isolés. En effet, certains critères, comme l'accès par voie carrossable et l'obligation de clôturer le terrain pour un camping, peuvent ne pas se prêter aux sites ici visés. Pour tout établissement souhaitant être classé, il conviendra d'avoir la capacité **de justifier objectivement l'inapplication de certains critères** afin de faciliter **l'instruction des demandes de classement**. Enfin la question de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite est à débattre avec les différents acteurs car un régime dérogatoire pourrait être appliqué à certains sites isolés peu accessibles par nature.

1.2.2. Ce que disent le Code de l'urbanisme et le Code rural

La faisabilité d'un hébergement touristique en site isolé doit être étudié au regard de sa localisation précise du point de vue des règles d'urbanisme qui autorisent ou pas certains types de constructions et d'occupations du sol. Il est important ici d'aborder la qualification juridique des différents types d'hébergement touristique selon le Code de l'urbanisme, afin de faire converger les différentes réglementations applicables.

1.2.2.1. Les types d'hébergement touristique définis par la destination des constructions

Le Code du tourisme définit une typologie d'hébergements qu'on ne retrouve pas dans le Code de l'urbanisme qui aborde surtout la notion de destination des locaux.

[L'article R.123-9 du code de l'urbanisme](#) fixe les neuf destinations qui peuvent être retenues pour une construction, parmi lesquelles trois peuvent être retenues pour une activité d'hébergement touristique :

- L'habitation ;
- L'hébergement hôtelier ;
- L'exploitation agricole ou forestière.

L'hébergement chez les particuliers comme les gîtes (meublés de tourisme) ou les chambres d'hôtes est **autorisé généralement dans les zones d'habitation ou accessoirement d'exploitation agricole ou forestière** et l'hébergement hôtelier (hôtels, résidences de tourisme, villages de vacances) constitue une destination à part entière du code de l'urbanisme.

1.2.2.2. Les types d'hébergement touristique définis par la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme introduit également la notion « d'occupation et utilisation du sol » qui va au-delà de la notion de destination des constructions et qui concerne l'hébergement touristique au titre des terrains de camping qui peuvent accueillir des tentes, caravanes, habitations mobiles de loisir et habitations légères de loisirs (HLL) dans des conditions qui sont spécifiées par le Code de l'urbanisme.

1.2.2.3. Les types d'hébergement touristiques définis par la nature agricole de l'activité principale de l'exploitant

En outre, [l'article L311-1 du Code rural](#) définit les activités agricoles ainsi : « sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les **activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.** »

Cette définition assez large englobe ce qui est communément appelé « agritourisme » qui permet aux agriculteurs et forestiers d'accueillir des touristes dans des locaux de leur exploitation.

[L'article D722-4 du Code rural](#) précise : « sont considérées comme structures d'accueil touristique celles permettant d'effectuer des locations de logement en meublé, des prestations d'hébergement en plein air, des prestations de loisirs ou des prestations de restauration. Pour les prestations de restauration, les produits utilisés doivent provenir en grande partie directement de l'exploitation.

Les locations de logement en meublé doivent porter sur des logements aménagés de telle sorte que le mobilier et les services offerts constituent un élément déterminant de la location. **Ces activités doivent être développées sur l'exploitation agricole et doivent donner lieu à utilisation des locaux ou des terrains dépendant de cette exploitation.** Les structures d'accueil doivent être dirigées par des chefs d'exploitation quelle que soit la forme juridique de cette structure d'accueil. »

1.2.3. Encadrement de la pratique du « bivouac »

Rappelons que le camping est librement pratiqué avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol, sous réserve, le cas échéant, de l'opposition du propriétaire. Cependant, le code de l'urbanisme et le code de l'environnement prévoient des interdictions, auxquelles il est parfois possible de déroger. Il est interdit de camper ou bivouaquer, notamment :

- Sur les routes et voies publiques ([Code de l'urbanisme art R111-32](#)) ;
- Dans certains sites, sauf dérogation obtenue de l'autorité administrative compétente ([Code de l'urbanisme art R111-33](#)) :
 - Sur les rivages de la mer et dans les sites inscrits
 - Dans les sites classés ou en instance de classement en application de l'art. L. 341-2 du code de l'environnement ;
 - Dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables classés en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine, et dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;
 - Dans un rayon de 200 m autour d'un point d'eau capté pour la consommation ;
- Dans certaines zones déterminées par les autorités municipales ou préfectorales. La pratique du camping en dehors de terrains aménagés peut être interdite dans certaines zones par le plan local d'urbanisme (PLU), ou par le document local d'urbanisme applicable. Lorsque cette pratique est de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publiques, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, à la conservation des milieux naturels ou à l'exercice des activités agricoles et forestières, l'interdiction peut également être prononcée par arrêté du maire. ([Code de l'urbanisme art R111-34](#)).
- Dans les parcs nationaux, notamment dans les zones de cœur. Le bivouac, qui peut être défini comme la pratique libre du camping, est en principe interdit mais des réglementations spécifiques s'appliquent soit par le décret de création du parc, soit par arrêté pris par le directeur. ([Code de l'environnement Art R331-64](#)).

Le plus souvent, le **bivouac peut être autorisé à plus d'une heure de marche des limites du parc** ou d'un accès routier, entre certaines heures (parcs des Pyrénées, des Cévennes, des Ecrins, du Mercantour), ou sur les sites de certains refuges, sur une période déterminée de l'année (parc de la Vanoise).

L'article 11 du décret de création du PAG mentionne : **« en zone de cœur de parc les activités commerciales, autres que celles associées au tourisme, et artisanales sont interdites. »**

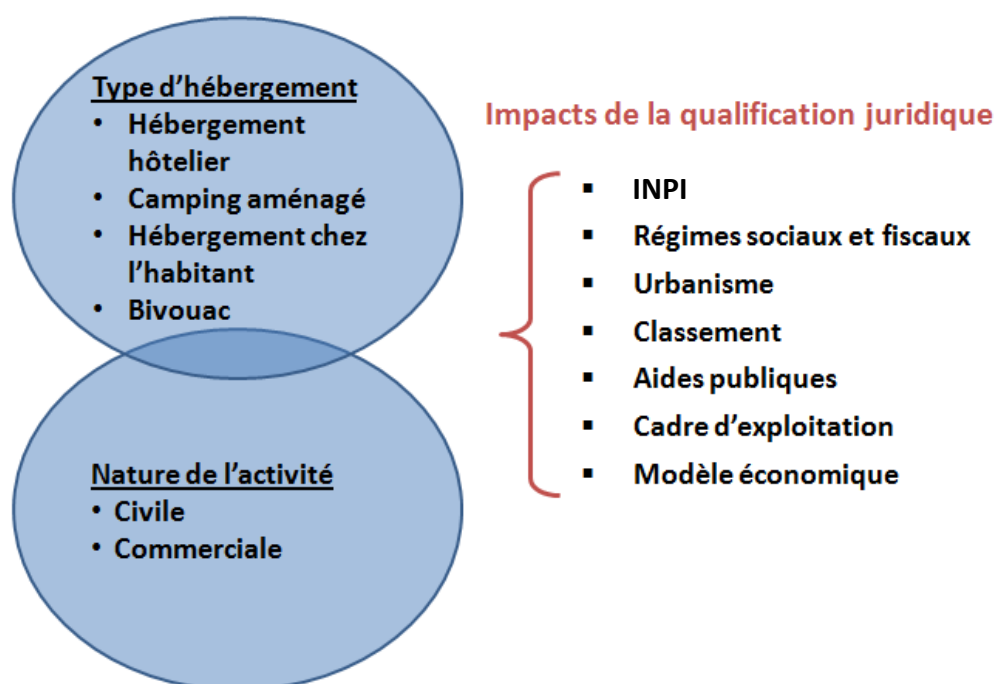
1.3. Conclusion sur les types d'hébergement adaptés au contexte

1.3.1. Principales correspondances entre les différentes codifications

Il est possible d'établir une correspondance entre les différents codes :

Code du tourisme	<ul style="list-style-type: none"> • Hôtel • Résidence de tourisme • Village de vacances • PRL exploité sous le régime hôtelier 	Terrain de camping aménagé	<ul style="list-style-type: none"> • Chambres d'hôtes • Meublés de tourisme (gîtes) 	Camping pratiqué isolément et librement
Code de l'urbanisme	Hébergement hôtelier	Terrain de camping aménagé	<ul style="list-style-type: none"> • Habitation • Exploitation agricole ou forestière • Camping à régime déclaratif 	
Code rural		Hébergement en plein air	<ul style="list-style-type: none"> • Locations de logement en meublé • Hébergement en plein air 	
Code de l'environnement		Terrain de camping		Camping pratiqué librement, Bivouac
SYNTHESE	Equipement hôtelier	Camping aménagé	Hébergement chez l'habitant	Bivouac

1.3.2. Les impacts de la qualification juridique de l'activité



1.3.3. Les qualifications adaptées au contexte d'isolement

Si l'on observe les pratiques actuelles des camps touristiques guyanais en site isolé, on constate que leur fonctionnement pourrait correspondre à deux types de qualification juridique :

- L'hôtel,
- Le terrain de camping,

Par ailleurs, certains sites sont labellisés par la marque « [Clévacances](#) » (41 établissements situés sur l'île de Cayenne exclusivement en 2023 répertoriés par le CTG), ce qui tendrait à les qualifier de chambres d'hôtes, voire de meublés de tourisme pour ceux qui mettraient à disposition des clientèles une cuisine et l'ensemble des équipements d'une habitation permettant d'être autonome.

Toutefois, le caractère isolé ne permet pas d'envisager le fonctionnement d'un meublé touristique aussi simplement que dans des territoires accessibles et urbanisés ; d'autant plus que la plus-value d'une prestation d'hébergement en forêt réside en effet dans les services touristiques proposés en sus de l'hébergement : transport, guidage, restauration, ménage, présence sécuritaire du propriétaire ou gérant, etc.

Nous retiendrons donc seulement la faisabilité juridique des hébergements touristiques développés au titre de l'habitation ou de l'exploitation agricole qui peuvent être raisonnablement envisagés dans les villages isolés du sud de la Guyane :

- **La chambre d'hôtes** (accueil maximum correspondant à 5 chambres et 15 personnes)
- Le **petit camping à régime déclaratif** (accueil maximum correspondant à 6 emplacements et 20 personnes)

Enfin nous aborderons, la faisabilité d'un produit touristique en site isolé, qui fonctionnerait avec de **l'hébergement en bivouac**. En effet, nous le verrons plus en détail par la suite, l'enclavement géographique des différentes zones du territoire concernées par le PAG, les **difficultés liées au foncier** et la pérennité de la **zone d'accès réglementé (ZAR)** par arrêté

préfectoral nous incitent à considérer comme limité le champ d'action des éventuels porteurs de projet d'hébergements touristiques en dehors des bourgs des communes isolées et des villages proches de ces bourgs. L'activité de guidage avec bivouac paraît a priori mieux convenir au développement des activités de découverte de l'ensemble du territoire. C'est pourquoi le champ de l'étude sera élargi à l'analyse de ce type d'hébergement qui peut, selon le niveau d'aménagement et le type d'exploitation, s'apparenter à un véritable « camp touristique ». On peut d'ores et déjà distinguer :

- **Le bivouac itinérant**, lors d'une randonnée avec ou sans guide, qui ne nécessite aucun aménagement, mais qui implique un portage important en cas de randonnée pédestre ;
- **Le bivouac aménagé**, en accès libre ou contrôlé, lors d'une randonnée avec ou sans guide, qui nécessite des aménagements légers pouvant faire varier le niveau de confort de l'étape permettant d'élargir la « clientèle » à différents niveaux d'exigence et de pratique sportive.

L'aménagement d'aires de bivouac implique un passage répétitif aux mêmes endroits, et peut permettre de canaliser des flux, et de promouvoir, par exemple, certains itinéraires thématiques. Ce type d'aménagement peut être réalisé à l'initiative de personnes privées mais aussi de personnes publiques avec des solutions de gestion diverses (régie directe, gérance, DSP).

Les 3 types d'accueil, définis en fonction de la qualification juridique de la prestation offerte, qui feront l'objet d'un développement plus approfondi, sont les suivants :

- **La pratique du bivouac**, soit dans le cadre d'un produit de randonnée accompagnée ou éventuellement libre sur un itinéraire sécurisé, soit dans le cadre d'un produit de découverte culturelle (événement)
- **L'accueil chez l'habitant**, soit en chambre d'hôtes, soit en meublé de tourisme, soit en petit camping
- **L'accueil hôtelier**, soit en hôtel, soit en camping aménagé



Dendrobates ventrimaculatus. Photo G. Feuillet

2. Application des règles d'urbanisme

2.1. La hiérarchie des normes d'urbanisme

2.1.1. Plans de Prévention des Risques Naturels et Technologiques

Un plan de prévention des risques (PPR) a pour objectif de délimiter les zones exposées directement ou indirectement à un risque et d'y réglementer l'utilisation des sols. Cette réglementation va de l'interdiction de construire à la possibilité de construire sous certaines conditions.

L'élaboration des PPR est une compétence de l'Etat. Le PPR est un document qui peut traiter d'un ou plusieurs types de risques et s'étendre sur une ou plusieurs communes. Il s'impose notamment lors de la délivrance des permis de construire.

Le document final du PPR se compose d'une note de présentation, de documents graphiques et d'un règlement. La note de présentation expose les raisons de la prescription du PPR, les phénomènes naturels connus, les aléas, les enjeux, les objectifs recherchés pour la prévention des risques, le choix du zonage et des mesures réglementaires. Les documents graphiques indiquent l'hydrogéomorphologie, des informations sur les phénomènes naturels, les aléas, les enjeux au regard de la vulnérabilité, un zonage réglementaire. Le règlement précise les mesures d'interdiction et les prescriptions, les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde.

Lorsqu'il existe, le PPR est annexé aux documents locaux d'urbanisme. Au moment de la rédaction de cette étude, il n'existe pas de plan de prévention des risques sur la zone concernée par le PAG, ni approuvé ni prescrit (<https://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/les-pprn-en-guyane-a3668.html>). Cependant, des zones « réputées inondables », de manière empirique, notamment le long du Maroni, doivent faire l'objet d'une attention particulière si jamais une construction ou un aménagement y est projeté, car ces zones, tôt ou tard, auront vocation à être classées en zones inondables lors de la réalisation d'un futur PPR, et se verront alors appliquer des interdictions ou prescriptions particulières. Toutefois, jusque-là, il n'existe pas encore de document à caractère réglementaire.

2.1.2. Le Schéma d'Aménagement Régional (SAR)

Le SAR est une spécificité des départements d'outre-mer. C'est un document qui fixe les orientations fondamentales en matière d'aménagement du territoire et de protection de l'environnement et comprend un chapitre particulier, le schéma de mise en valeur de la mer, permettant l'application de la loi littoral. Le SAR est élaboré par la Région, adopté par l'assemblée délibérante et approuvé par décret en Conseil d'Etat.



2016 SAR - Cliquez sur la carte.

Le SAR comporte notamment une charte régionale qui définit les orientations fondamentales à 10 ans du développement durable du territoire régional et qui fixe à cet effet les principaux objectifs d'aménagement et d'équipement, en cohérence avec les politiques de l'Etat et des différentes collectivités territoriales. Ces orientations et objectifs se traduisent par des documents cartographiques.

La hiérarchie des normes impose que les documents d'urbanisme locaux et la charte du parc national soient compatibles avec le SAR.

Le [SAR de Guyane](#) a été approuvé par décret en Conseil d'Etat n° 2016-931 du 6 juillet 2016.

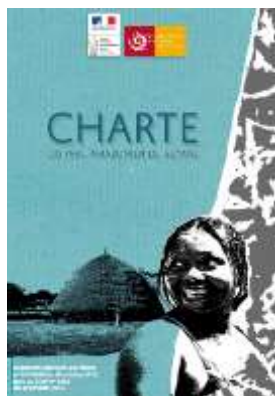
2.1.3. Les réglementations locales d'urbanisme

La détermination des conditions d'occupation du sol et de l'espace relève pour l'essentiel des collectivités territoriales. L'Etat conserve des capacités d'intervention pour préserver des intérêts dépassant le niveau local, tout en procédant à un désengagement progressif sur ses missions de contrôle. Au-delà des règles générales d'urbanisme et des orientations régionales, des règles locales peuvent être instaurées.

Les communes et intercommunalités sont donc compétentes pour prendre des décisions d'urbanisme concernant les demandes de permis de construire, de permis d'aménager et de déclaration de travaux et pour élaborer les documents locaux d'urbanisme (carte communale et plan local d'urbanisme). Cependant, ces documents locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec le SAR.

Par ailleurs, les intercommunalités peuvent aussi se doter d'un document de planification, appelée Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), compatible avec le SAR et qui prévaut sur les PLU et cartes communales. **Il n'y a actuellement pas de SCOT sur le territoire concerné par le PAG.**

2.1.4. La Charte du PAG



Charte PAG
Cliquez sur l'image

La charte est le document stratégique qui guide l'action de l'établissement public et des partenaires sur les territoires qui le concerne. La charte est le projet de développement durable et de protection des patrimoines naturels, paysagers et culturels pour les territoires du Parc amazonien de Guyane.

Approuvée en conseil d'Etat par décret n°2013-968 du 28 octobre 2013, elle définit le projet du territoire pour les 10 à 12 ans à venir. Elle concerne à la fois le cœur de parc, zone de protection, et l'aire d'adhésion, zone de développement durable. Entre 2013 et 2015, la totalité des 4 communes ont adhéré à ce projet collectif.

La charte doit être compatible avec le SAR ([Code de l'environnement L331-15](#)).

2.2. Plans Locaux d'Urbanisme (PLU)

2.2.1. Principe de planification



AI

Cliquez sur l'image

Le PLU constitue le document de référence de la réglementation urbaine locale, et doit couvrir l'ensemble du territoire de la commune concernée. ([Code de l'urbanisme : L101-1 et suivants](#)).

Le PLU reste un document facultatif mais son absence entraîne l'application de la règle de la constructibilité limitée ([Code de l'urbanisme art. L111-1](#)). Cette mesure a pour objectif d'inciter les collectivités locales à planifier l'urbanisation de leur territoire.

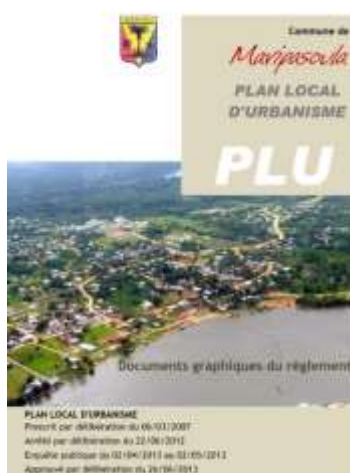
Le PLU est constitué :

- Par un zonage qui caractérise les orientations retenues : zones urbaines « U », zones à urbaniser « AU », zones agricoles « A », zones naturelles et forestières « N » ([Code de l'urbanisme art. R151-18 et suivants](#)).

Les zones N dont les qualités paysagères et environnementales sont propices à la découverte touristique peuvent donc être convoitées pour l'implantation d'un hébergement touristique en site isolé : [article R151-28 du code de l'urbanisme](#) [..] 3° Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques ;[...]

Le PLU doit être compatible avec les principes et les règles d'urbanisme particulières à certains territoires, et dans le cas présent, il doit être compatible avec la charte du PAG dans la zone de cœur et avec le Schéma d'Aménagement Régional.

2.2.2. Application du PLU : Maripasoula



[Cliquez sur l'image](#)

A l'heure actuelle, sur le territoire concerné par le PAG, seule la commune de Maripasoula est dotée d'un PLU depuis 2013. La commune de Papichthon quant à elle est en cours d'élaboration de son PLU.

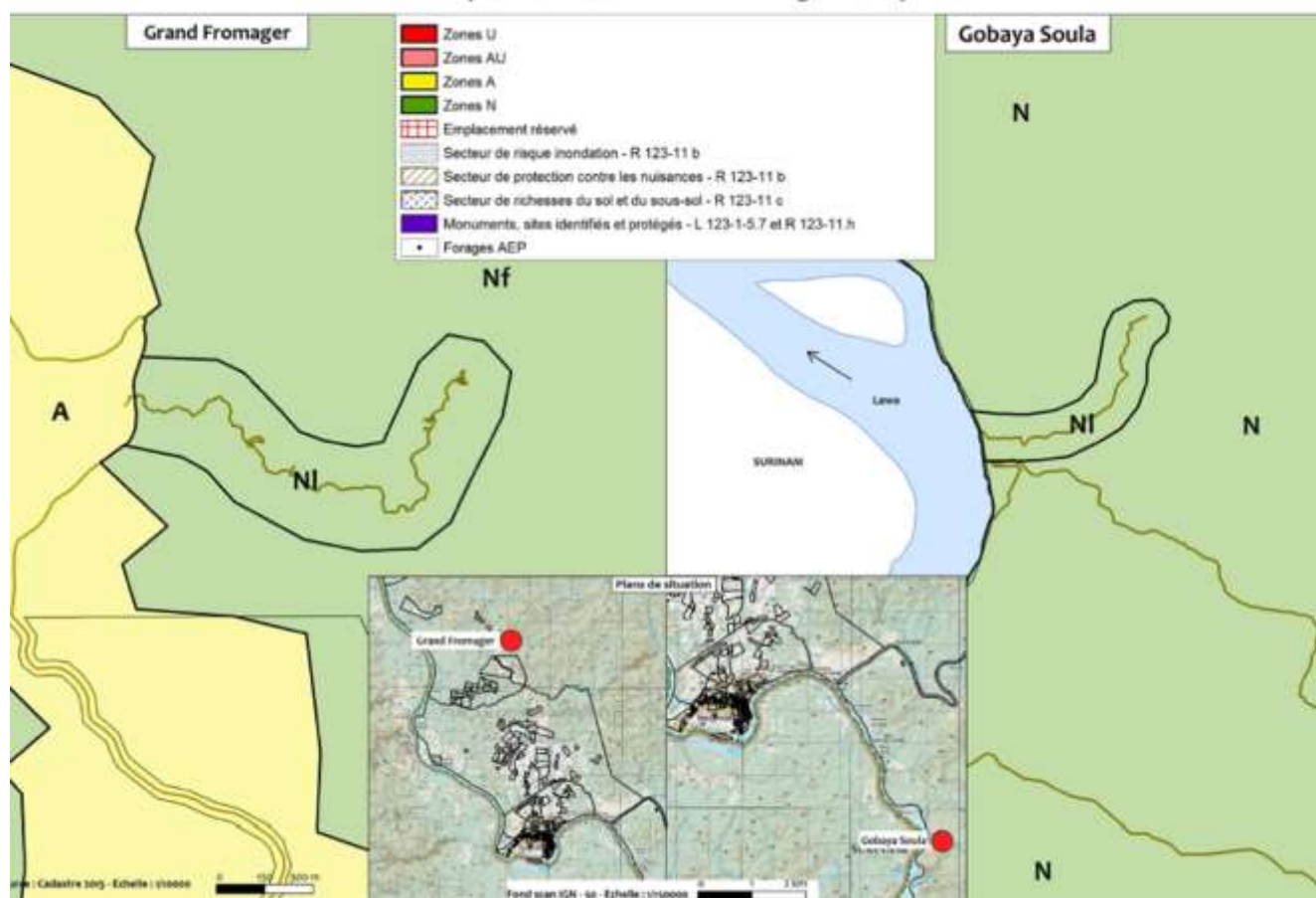
Dans le PLU de Maripasoula, il n'existe que 4 sites isolés où l'hébergement hôtelier est admis (zones NI) Article 5.4 du PLU : « La zone NI correspond à des espaces naturels de loisirs et tourisme autrefois existants (lodges de Saut Sonnelle et Tolenga) et potentiellement futurs (Gobaya Soula et Grand Fromager). La zone NI permet l'accueil des installations, ouvrages et constructions liés et nécessaires à l'accueil touristique et de loisirs. L'aménagement de ces espaces ne doit pas compromettre leurs qualités environnementales, esthétiques, biologiques et le rapport à la nature doit être préservé. »

Les zones Nh ne sont a priori ni interdites ni autorisées sous conditions aux constructions hôtelières ; et les hébergements de types meublés ou chambres d'hôtes restent aussi possibles puisque considérés comme des bâtiments d'habitation.

Le développement de l'accueil touristique en site isolé, en zone N : {..} « Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises à conditions :

- les installations, les ouvrages et équipements publics et d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne dénaturent pas le caractère de la zone,
- les aménagements légers, les aires de stationnement lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables, les objets mobiliers **destinés à l'accueil ou l'information du public, bâtiments légers pour abriter, accueillir et informer le public**, les postes d'observation de la faune, [...] pourrait éventuellement se faire par voie dérogatoire (cf. annexe 1 « autorisations pour aménager et construire », permis de construire précaire)

PLU de Maripasoula - Plan n°12 : Grand Fromager - Gobaya Soula



2.3. Règlement National d'Urbanisme (RNU)

2.3.1. Principe de construction limitée et dérogations

Le principe de constructibilité limitée, (Code de l'urbanisme [L111-3](#), [R111-1 à R111-27](#)), vise d'une part à lutter contre le mitage en limitant l'implantation de constructions dispersées, et d'autre part d'inciter les collectivités locales à exercer leurs compétences en matière de planification.

Le principe est simple : en l'absence de PLU ou de carte communale, les constructions sont interdites en dehors des parties de la commune déjà urbanisées.

Toutefois, des dérogations existent ([Code de l'urbanisme L111-4](#)).

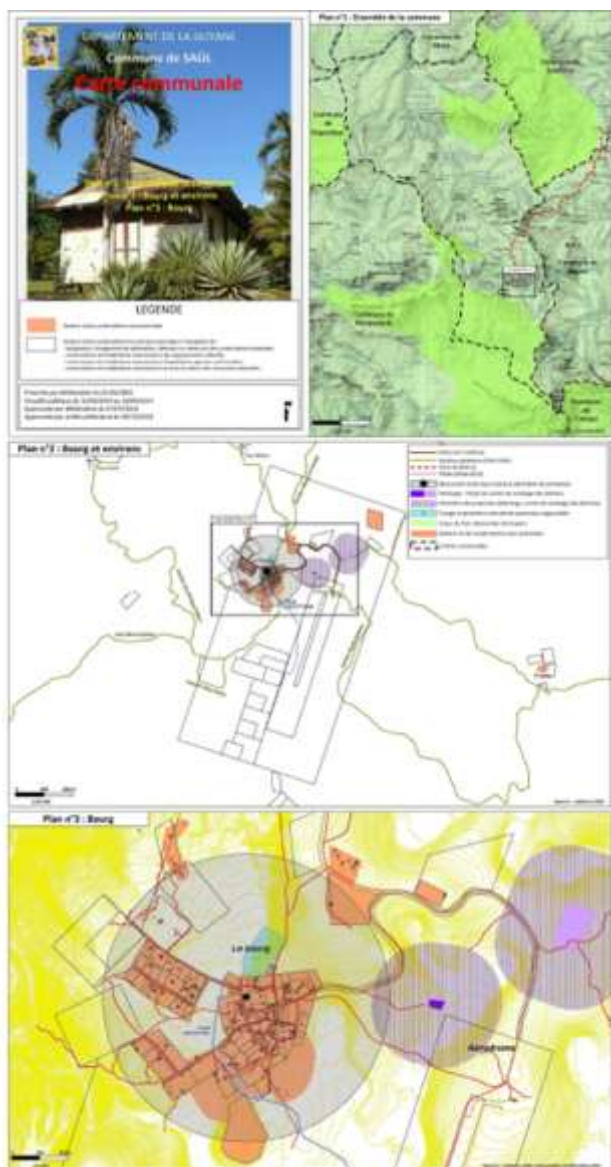
Les constructions nouvelles peuvent être autorisées en dehors des parties déjà urbanisées de la commune, sous certaines conditions, ce qui peut être le cas d'un projet touristique en site isolé, notamment :

- Lorsque le projet est justifié par un intérêt communal, qu'il est par exemple créateur d'emplois,
- S'il n'entraîne pas de surcoût pour les dépenses publiques, notamment relatif au raccordement aux réseaux,
- Qu'il ne porte atteinte ni à l'environnement, ni à la salubrité et à la santé publique,
- Qu'il a fait l'objet d'une procédure spécifique se traduisant par une délibération motivée du conseil municipal.

2.3.2. Application du RNU à Camopi et Papaïchton et de la carte communale pour Saül

Les communes de Camopi et Papaïchton ne sont dotées actuellement d'aucun document local d'urbanisme bien que Papaïchton soit en cours d'élaboration de son PLU.





Depuis 2016, Saül a approuvé et met en œuvre sa carte communale. C'est un document d'application des règles générales d'urbanisme, elle ne comporte pas de règlement ([Code de l'urbanisme art. L161-1 et suivants](#)). Comme le PLU, elle doit être compatible avec les règles supra locales. Elle est composée :

- D'un rapport de présentation qui analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement.
- D'un ou plusieurs documents graphiques qui délimitent les secteurs autorisés à l'urbanisation, ceux non ouverts à l'urbanisation, les secteurs réservés à certaines activités et les secteurs où les reconstructions à l'identique après sinistre sont interdites
- Des dérogations à mettre en œuvre dans certaines zones ([Code de l'urbanisme art. L161-4](#)).

Il n'est pas précisé par le code de l'urbanisme qu'une carte communale doit couvrir l'ensemble du territoire communal. C'est pourquoi on peut en déduire que, dans les parties du territoire communal qui ne sont pas couvertes par la carte communale, c'est de nouveau le RNU et le principe de constructibilité limitée et les régimes dérogatoires qui s'appliquent, et qui régiront donc la construction d'un hébergement touristique en site isolé.

2.4. Généralités sur les réglementations et autorisations d'urbanisme dans la zone de cœur du PAG

Le décret de création du PAG encadre notamment les travaux et constructions dans la zone de cœur du PAG. Les travaux et **constructions touristiques légères peuvent y être autorisés**.

Les travaux, constructions et installations situés dans la zone de cœur du PAG, et qui ne sont pas soumis à une autorisation d'urbanisme doivent faire l'objet d'une **demande d'autorisation spéciale à adresser à l'établissement public du PAG**. La zone de cœur du PAG ne présente pas d'espace urbanisé, c'est donc automatiquement le directeur de l'établissement public du PAG qui se prononcera sur la décision d'accorder ou pas l'autorisation spéciale. L'absence de réponse du directeur de l'établissement public dans un délai de trois mois à compter de la réception de la demande d'autorisation vaut décision implicite de rejet. Le délai est porté à quatre mois lorsque les travaux ne sont pas prévus par le décret de création du PAG. ([Code de l'environnement art. R331-19](#)).

Lorsqu'un projet est situé dans le cœur du PAG, et qu'il est soumis à une autorisation d'urbanisme, alors le permis de construire, le permis d'aménager, ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation spéciale prévue par le code de l'environnement dès lors que la décision a fait l'objet de l'accord du directeur de l'établissement public du PAG lorsque le projet est prévu par le décret de création, ou de l'accord du conseil d'administration de l'établissement public du PAG, dans le cas contraire. ([Code de l'urbanisme art. R425-6](#)).

Dans ces cas, le permis de construire ou le permis d'aménager **ne peut intervenir qu'avec l'avis conforme de l'établissement public du PAG** émis après consultation de son conseil scientifique et du comité de vie locale, sur la base de l'étude ou de la notice d'impact exigée au dossier de demande ([Code de l'urbanisme art. R425-19](#) – [Code de l'environnement art L331-4 II](#) et [L331-15 III 2°](#)).

Les 3 types d'accueil précédemment définis doivent parfois faire l'objet d'une [autorisation d'urbanisme](#) :

- **La pratique du bivouac**, ne nécessite a priori aucune autorisation d'urbanisme à moins qu'elle n'ait lieu sur un site aménagé à cet effet, exigeant, par exemple, la construction d'un abri de type carbet, d'un bloc sanitaire, etc.
- **L'accueil chez l'habitant**, ne nécessite aucune autorisation d'urbanisme si l'activité a lieu au sein de constructions existantes. Sinon, une autorisation est nécessaire pour toute nouvelle construction.
- **L'accueil hôtelier**, nécessite l'obtention d'un permis d'aménager dans le cas d'un camping ou d'un permis de construire dans le cas d'autres constructions nouvelles.

Le **RNU prévoit un régime dérogatoire au principe de constructibilité limitée** qui devrait permettre la réalisation de projet touristique en site isolé.

Le **recours au permis de construire dit « précaire »** peut aussi être une solution lorsqu'un PLU interdit toute construction dans la zone naturelle concernée par un projet touristique.

3. Règlementation des activités touristiques dans le PAG

Le Code de l'environnement encadre la plupart des activités qui peuvent ou non se dérouler dans la zone de cœur d'un parc national. C'est le décret de création de chaque parc qui définit exactement quelles activités peuvent y être autorisées, et la charte précise certaines modalités (Marcoeur : Modalités d'application de la réglementation en zone de cœur). En revanche, en zone de libre-adhésion ou d'adhésion, la charte ne crée pas de réglementation spécifique. Elle s'appuie sur une démarche de concertation menée avec les acteurs locaux et notamment les communes pour fixer des objectifs partagés de développement durable, dont le développement touristique fait partie.

3.1. Ce que dit le décret de création du PAG

3.1.1. Les activités pouvant être autorisées en zone de cœur

Le [décret 2007-266 du 27 février 2007](#) de création du PAG, qui précise les règles applicables en zone de cœur, est **favorable au développement des activités touristiques**, mais précise tout de même que l'accès, la circulation et le stationnement des personnes et des embarcations peuvent être réglementés par le directeur de l'établissement ou encadrés par la charte, et donc soumis à autorisation (cf. paragraphe 3.2)

« [Art. 11.](#) – Les activités commerciales, autres que celles associées au tourisme, et artisanales sont interdites. »

« [Art. 12.](#) – L'accès, la circulation et le stationnement des personnes, des animaux domestiques, des véhicules et des embarcations peuvent être réglementés par le directeur de l'établissement public et, le cas échéant, soumis à autorisation dans les secteurs définis à cet effet par la charte du parc. »

Le fait de contrevenir à la réglementation applicable en zone de cœur concernant non seulement la circulation et le stationnement des personnes et des véhicules, mais aussi concernant le bivouac, est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la 3e classe ([Code de l'environnement art. R331-64](#)).

3.1.2. Les travaux pouvant être autorisés en zone de cœur

En matière de travaux et d'aménagement, les règles de protection définies dans le décret de création du PAG, et précisées dans la charte, ont des implications dans la zone de cœur. Ce principe est réaffirmé par la réglementation touristique. (Code du tourisme [art. L343-2](#) et [L343-3](#)).

Une autorisation spéciale doit être accordée pour des installations ou constructions légères à usage touristique situés dans la zone de cœur. ([Code de l'environnement art. L331-4, L331-15 II et III, L331-15-2](#)).

Selon le Décret 2007-266 du 27 février 2007 de création du PAG, les travaux et aménagements qui peuvent être autorisés dans la zone de cœur du PAG, par le directeur de l'établissement public du PAG, après avis du conseil scientifique et du comité de vie locale, sont notamment :

- Les travaux, constructions et installations ayant une finalité scientifique ou pédagogique ;
- Les travaux, constructions et installations nécessaires à l'accueil du public ;
- Les **installations ou constructions légères à usage touristique** ;

- Les travaux ayant pour objet l'aménagement et l'entretien des espaces, sites et itinéraires destinés à la pratique des sports de nature non motorisés
- D'autres travaux, constructions ou installations peuvent être autorisés par le conseil d'administration de l'établissement public, après avis du comité interministériel des parcs nationaux et du Conseil national de la protection de la nature. ([Code de l'environnement art. R331-18](#)).

3.1.3. Conclusion sur l'accueil touristique

La pratique du **bivouac**, **l'accueil chez l'habitant** et **l'accueil hôtelier** peuvent être autorisés et développés sur tout le territoire du PAG, conformément à la réglementation.

Sans préjuger de ce que prévoit la réglementation de droit commun en matière d'urbanisme (RNU, PPR, SAR, PLU, cartes communales), la **zone de cœur** peut en principe **faire l'objet d'aménagements et de constructions légères dédiés à l'accueil touristique**, en cohérence avec les orientations définies par la charte du PAG.

En zone de libre adhésion, le droit commun de l'urbanisme s'applique, la charte donne aussi des orientations partagées avec les communes, mais elle n'a pas de portée réglementaire.



©Photo PAG

La réglementation dans la zone cœur du PAG :

Vous avez l'intention de ...	Où	Règle générale	Procédure à suivre
Accéder et circuler dans la zone de cœur, quel que soit le mode d'accès	Dans les espaces à vocation dominante de forte naturalité et d'accueil du public	Autorisé librement (à condition d'avoir par ailleurs les autres autorisations nécessaires le cas échéant – voir ci-dessous)	-
	Dans les autres espaces de la zone de cœur	Soumis à autorisation en tenant compte des risques d'impacts sur les patrimoines naturels et culturels et afin de respecter les pratiques des communautés d'habitants	Demande d'autorisation au directeur du PAG
Survoler la zone de cœur à moins de 300 mètres d'altitude		Soumis à autorisation du directeur	Demande d'autorisation au directeur du PAG
Déposer en hélicoptère		Autorisé à condition de disposer des autres autorisations nécessaires le cas échéant (autorisation pour l'accès, de survol à moins de 300m, ouverture zone de dépose hélicoptère ...). Les personnes réalisant des expéditions touristiques ou en vue de faire des prises de vue ou de son peuvent effectuer des déposes en hélicoptère uniquement lorsque celle-ci ne nécessite pas la création d'une zone de dépose.	Demande d'autorisation au directeur du PAG (au titre du survol, de l'accès ...)
Faire des carbets et ouvrir des layons et clairières	Dans les espaces à vocation dominante de forte naturalité et d'accueil du public	Autorisé librement	-
	Dans les autres espaces de la zone de cœur	Soumis à autorisation en tenant compte de la vulnérabilité du site, notamment de ses capacités, les mesures de compensations le cas échéant proposées, et les risques d'usage des layons pour des activités illégales.	Demande d'autorisation au directeur du PAG
Faire des feux de camp		Autorisés uniquement sur les lieux de bivouac et de campement, Restent dans tous les cas interdits sur les formations végétales sèches (inselberg, savanes-roches).	-
Gérer les déchets		Doivent être emportés hors de la ZDC. Seuls les déchets organiques biodégradables peuvent être laissés sur place, à condition d'être enterrés à distance des cours d'eau.	-
Chasser et pêcher		Interdit. Peut être autorisé par le Directeur du PAG pour des missions de plus de 15 jours en pouvant assurer leur autonomie alimentaire	Demande d'autorisation au directeur du PAG
Porter des armes ou		Le directeur peut délivrer des autorisations :	Demande

Cliquez pour accéder au [lien](#) du site web du PAG

des instruments de pêche		<ul style="list-style-type: none"> ▪ pour des missions scientifiques, si les protocoles scientifiques le justifient ; ▪ pour assurer la sécurité des personnes, à raison d'une seule arme par mission et d'instruments de pêche hors filet (éperviers autorisés) ; ▪ lorsqu'une autorisation de chasse ou de pêche est accordée. 	d'autorisation au directeur du PAG
Introduire, porter atteinte, prélever et emporter des animaux, végétaux et minéraux de la zone de cœur		<p>Interdit.</p> <p>Peut être autorisé par le directeur :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ dans le cadre de missions scientifiques ; ▪ à des fins sanitaires ; ▪ pour des travaux ou installations autorisés ; ▪ de créer des zones de dépose hélicoptère, pour des missions d'intérêt public ou scientifique. 	Demande d'autorisation au directeur du PAG
Collecter des spécimens		<p>Interdit.</p> <p>Peut être autorisé par le directeur dans le cadre de missions scientifiques.</p>	Demande d'autorisation au directeur du PAG
Effectuer des prises de vue et de son, dans un cadre professionnel		<p>Soumis à autorisation du directeur. L'autorisation est délivrée dans les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Mise en scène des prises de vue et de sons sans dénaturation du caractère du parc ou de ses valeurs ; ▪ Signalement au public d'images ou de sons pris dans le cœur du Parc amazonien de Guyane avec son autorisation ; ▪ Remise à l'établissement public du parc d'un exemplaire des documents réalisés pour archivage. 	Demande d'autorisation au directeur du PAG
Réaliser des travaux, constructions et installations		<p>Quelques catégories de travaux peuvent être autorisées. Cette note ne fait pas l'objet de ce type de demandes qui seront traitées au cas par cas.</p>	Demande d'autorisation au directeur du PAG

Cliquez pour accéder au [lien](#) du site web du PAG

3.2. Ce que dit la charte du PAG

La charte est le document stratégique qui guide l'action de l'établissement public et des partenaires sur les territoires qui le concerne. La charte est le projet de développement durable et de protection des patrimoines naturels, paysagers et culturels pour les territoires du Parc amazonien de Guyane.

Approuvée en conseil d'Etat par décret n°2013-968 du 28 octobre 2013, elle définit le projet du territoire pour les 10 à 12 ans à venir. Elle concerne à la fois le cœur de parc, zone de protection, et l'aire d'adhésion, zone de développement durable. Entre 2013 et 2015, la totalité des 4 communes ont adhéré à ce projet collectif.

Le tourisme a été identifié comme une voie intéressante pour le développement économique des territoires concernés par le Parc Amazonien de Guyane. En effet, cette activité peut être faiblement impactante pour les milieux naturels, tout en valorisant les patrimoines naturels, paysagers et culturels du territoire.

Le développement maîtrisé d'une filière touristique intégrée, aujourd'hui peu organisée et peu développée, peut devenir, dans certaines communes du Sud, un fort levier de développement socioéconomique. **Les activités touristiques, principalement tournées vers l'hébergement, la restauration et le guidage permettent des retombées économiques locales.**

De manière indirecte, le tourisme contribue également au développement d'activités comme le transport, l'artisanat, le commerce de proximité et peut donc participer significativement à la dynamisation économique d'un territoire et à la création d'emplois. De plus, un développement touristique endogène peut constituer une véritable alternative par rapport à l'évolution des activités traditionnelles.

La charte définit 5 destinations touristiques potentielles :

- Camopi
- Saül
- Le Pays Aluku (les bourgs et les écarts de Maripasoula et Papaïchton)
- Le Haut Maroni (Pays Amérindien)
- Saut Parasol sur la commune de Saint-Elie

3.2.1. Zonage des activités touristiques pouvant être autorisées

Conformément à [l'article L331-3 du Code de l'environnement](#) « La charte du Parc National comporte des documents graphiques, indiquant les différentes zones et leurs vocations ». La cartographie des vocations fait partie intégrante de la charte, dont elle traduit la répartition spatiale

La charte prévoit des « espaces à vocation dominante de forte naturalité et d'accueil du public », dans un objectif de découverte du patrimoine naturel et culturel et pouvant faire l'objet **d'aménagements légers compatibles avec le respect de la forte naturalité** : layons, sentiers de randonnée pédestre, sites de bivouac, carbets, points de vue ... Les sites suivants sont concernés :

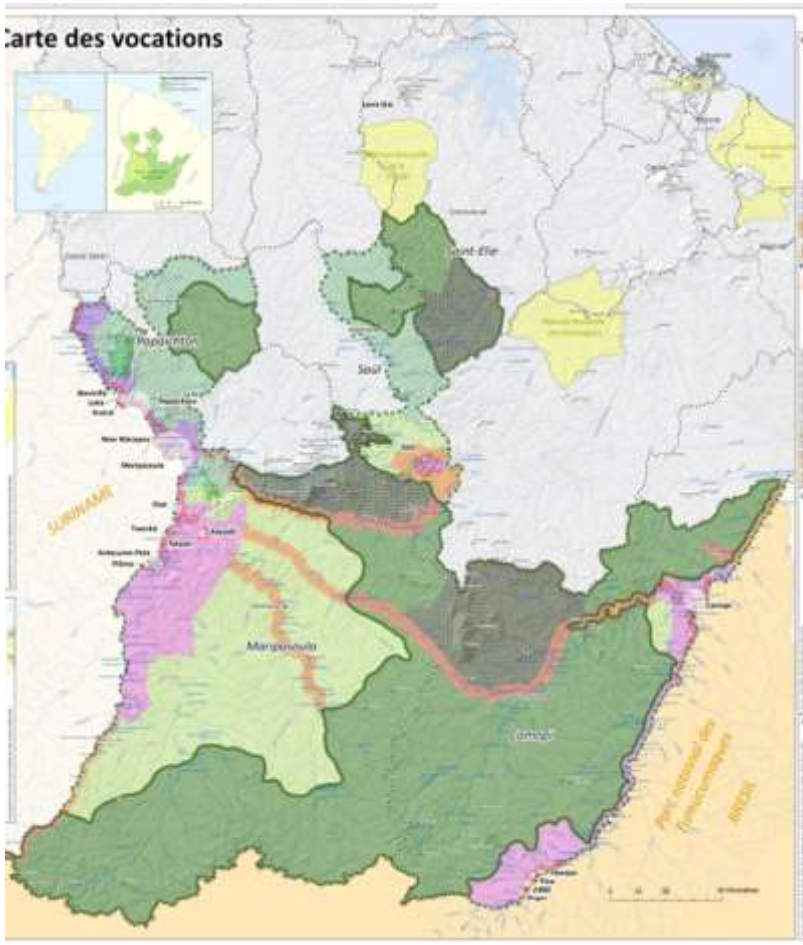
- le **chemin des Émerillons**, reliant les bassins du Maroni et de l'Oyapock, cette voie était traditionnellement utilisée par les communautés amérindiennes, notamment les Émerillons (Teko) ;
- le **saut Parasol**, situé dans le Sud de la commune de Saint-Elie, ce site abrite des carbets en limite de zone de cœur, la commune souhaite y développer un projet touristique ;
- la **rivière Tampok jusqu'à Pierkourou**.

Cependant, la charte prévoit aussi des « espaces ruraux de développement » et des « espaces habités à vocation dominante d'équipement, de développement économique, social et culturel et de valorisation de la diversité culturelle », qui peuvent aussi faire **l'objet d'une valorisation touristique, via l'agritourisme et l'accueil chez l'habitant**.

- Ces espaces à vocation d'accueil du public seront donc à privilégier pour étudier la faisabilité d'un camp touristique en site isolé.

Tous ces espaces sont localisés dans la « carte des vocations » qui est un outil d'aide à la décision en matière d'aménagement et d'urbanisme, compatible avec le SAR et le SDOM, pour les communes concernées.

Extrait (sources PAG-cliquez sur la carte) :



Cliquez sur l'image

Zone de libre adhésion	Zone de cœur	Vocations	Caractéristiques
		Espaces à vocation de forte naturalité	Espaces naturels dont la qualité est globalement très peu impactée par les activités anthropiques hors celles liées à l'épandage (légal). Espaces appropriés par les communautés autochtones et locales habitant actuellement dans le Parc amazonien de Guyane, abritant de nombreuses traces d'occupations humaines passées (amérindiennes, bushinenge, créoles), en partie parcourus régulièrement, notamment lors d'expéditions de chasse, de pêche ou de déplacements à caractère culturel et cultuel. Espaces fréquentés très ponctuellement dans le cadre d'activités scientifiques et touristiques (de l'ordre de quelques expéditions par an).
		Espaces à vocation de forte naturalité et de conservation prioritaire	Espaces naturels où se superposent, dans l'état des connaissances actuelles, une richesse reconnue du patrimoine naturel et des pressions connues ou prévisibles sur la période de mise en œuvre de la charte.
		Espaces à vocation dominante de forte naturalité et d'accueil du public	Espaces ayant une vocation d'accueil du public dans un objectif de découverte du patrimoine naturel et/ou culturel, et pouvant faire l'objet d'aménagements légers, compatibles avec le respect de la forte naturalité : lacs / sentiers de randonnée pédestre, sites de bivouac, carbiets, points de vue ... Ne tient pas compte des concentrations à venir sur les formes de tourisme souhaitables sur les territoires et sur d'éventuels secteurs à fermer à la fréquentation touristique selon le souhait des habitants.
		Espaces ruraux de développement	Basés sur les « Espaces ruraux de développement » du projet de SDOM arrêté par le Président de Région le 4 mai 2009, qui prévoit que « dans ces espaces, les documents d'urbanisme locaux (SCOT, PLU ou cartes communales) devront être l'occasion de définir les orientations et conditions d'un aménagement d'ensemble cohérent tant en termes d'affectation de l'espace, que de réalisation des équipements et services et des modalités de leur urbanisation. »
		Espaces habités à vocation dominante d'équipement, de développement économique, social et culturel et de valorisation de la diversité culturelle	Zones actuellement habitées de manière permanente (bourgs, villages et écarts) : - Connaissant un grand retard en équipement et en services publics ; - En attente d'un développement économique, social et culturel ayant des retombées locales ; - Locus d'expression de la diversité culturelle des communautés et d'exercice de la majorité des savoirs et savoir-faire. La taille du cercle est proportionnelle au nombre d'habitants et donc aux besoins.

Couches informatives	
	Espaces d'activité minière potentielle (SDOM entré en vigueur le 1er janvier 2012) Regroupe deux types de classements prévus par le SDOM entré en vigueur le 1er janvier 2012 : - Espaces d'exploitation minière interdite sauf exploitation souterraine et recherches (pour le territoire du PAG, voir carte des Abatils Kotika (Nord Papichéton)) - Espaces d'exploitation minière autorisée sous contraintes fortes
	Espaces d'occupation humaine permanente en 2011 Espaces notablement marqués par l'occupation et l'exploitation humaine (source PAG 2011) : - Les bourgs, villages et écarts qui correspondent à l'habitat permanent (y compris les constructions et installations à but commercial : commerces, services, structures touristiques...) - Les zones d'abattis, c'est-à-dire les enveloppes spatiales dans lesquelles les communautés d'habitants et les résidents défrichent à des fins d'exploitation agricole et forestière.
	Limites communales

3.2.2. Autorisations préalables du directeur de l'établissement

La zone de cœur du Parc Amazonien de Guyane est très vaste, **elle couvre 2,03 millions d'hectares de forêt tropicale humide**, elle est particulièrement peu accessible. Aucune voie de communication classique ne permet d'y accéder : plusieurs heures de marche en forêt et/ou de navigation sur les fleuves et les criques sont nécessaires depuis l'Oyapock, plusieurs jours depuis le Maroni pour y accéder. Cet espace est aujourd'hui très peu fréquenté. Les principales activités sont :

- L'orpaillage ;
- Les actions de lutte contre l'orpaillage ;
- Les activités des communautés d'habitants et des résidents (expéditions de chasse, pêche, cueillette) ;
- Les activités scientifiques, relativement peu nombreuses du fait notamment des contraintes d'accès et de coût ;
- **Quelques expéditions « touristiques ».**

Cette réglementation, précisée par les modalités d'application de la réglementation du cœur (MARCoeur) portées par la présente charte, cadre les possibilités d'intervention sur le milieu naturel, les travaux et les activités sans toutefois les interdire. A titre d'exemple, dans le cas général, les **activités touristiques et les installations et constructions légères à usage touristique sont autorisées dans la zone de cœur dans des conditions respectant la forte naturalité des sites.**

Les activités agricoles, pastorales et forestières sont également permises sur autorisation du directeur de l'établissement public. Partant du constat que la zone de cœur fait partie du territoire ancestral et approprié des communautés autochtones et locales, la loi de 2006 sur les parcs nationaux et le décret de création du Parc Amazonien de Guyane de 2007 ont introduit des dispositions particulières plus favorables en zone de cœur pour les communautés d'habitants tirant traditionnellement leurs moyens de subsistance de la forêt et pour les résidents du Parc National. Ainsi ces catégories de personnes peuvent y exercer leurs activités de subsistance : chasser, pêcher, faire de l'agriculture itinérante sur brûlis traditionnel, exercer une activité artisanale, etc.

La charte définit les objectifs de protection du patrimoine dans la zone de cœur, dans le respect des principes généraux. Ces objectifs se déclinent en mesures contractuelles et en modalités d'application de la réglementation du cœur (MARCoeur).

Outre les autorisations prévues par le droit commun de l'urbanisme, certaines autorisations liées à la principale difficulté de concilier les objectifs de protection de l'environnement et les enjeux de développement économique, doivent être obtenues pour circuler, bivouaquer, a fortiori pour construire un hébergement touristique en zone de cœur.

Rappelons aussi que la charte prévoit que l'établissement public du PAG soit consulté pour avis simple pour les travaux ou aménagements situés en zone d'adhésion et devant être précédés d'une étude d'impact ou qui sont de nature à affecter de façon notable la zone de cœur.

3.2.2.1. Atteintes aux végétaux non cultivés, aux roches, minéraux et fossiles.

Les modalités d'application de la réglementation du cœur (MARCoeur 2 et 3) prévoient que le directeur puisse délivrer des autorisations dérogatoires individuelles dans le cadre :

- De création de zones de dépose d'hélicoptère ou de clairières ;
- De travaux de construction ou installations autorisées (soumis à étude d'impacts naturels et culturels) ;

- De **missions ou d'expéditions non scientifiques pour installer des bivouacs, ouvrir des layons ou allumer du feu.**

Le directeur prend en compte la vulnérabilité du site, notamment la capacité de charge et les risques d'usage des layons pour des activités illégales. L'autorisation dérogatoire individuelle précise notamment les périodes, lieux et itinéraires le cas échéant.

3.2.2.2. Accès, circulation et stationnement des personnes, des véhicules et embarcations sur l'ensemble du cœur du parc

Les modalités d'application de la réglementation du cœur (MARCoeur 16) prévoient que le directeur puisse délivrer des autorisations dérogatoires individuelles, prenant en compte les impacts naturels et culturels, mais aussi la compatibilité avec les modes de vie et les pratiques locales des communautés d'habitants.

L'autorisation dérogatoire individuelle **précise notamment les modalités, le nombre de personnes, de véhicules et d'embarcations faisant partie de l'expédition, les périodes, lieux et itinéraires le cas échéant.**

L'autorisation dérogatoire individuelle de survol précise notamment les modalités, périodes, itinéraires et, le cas échéant, le lieu de dépose...

Les déposes hélicoptères peuvent être autorisées pour des expéditions touristiques lorsqu'elles ne nécessitent pas la création d'une zone de dépose hélicoptère (MARCoeur 17).

3.2.2.3. Autres réglementations

Les modalités d'application de la réglementation en zone de cœur définies dans la charte :

- Permettent le balisage d'itinéraires de randonnée (MARCoeur 6)
- Permettent d'allumer du feu sur un site de bivouac (MARCoeur 7)
- Prévoient des prescriptions sur l'exécution des chantiers pour les constructions et installations pouvant être autorisée (MARCoeur 12)
- Encadrent la dérogation possible faite à l'interdiction de chasser et pêcher pour les expéditions de plus de 15 jours (MARCoeur 13)
- Encadrent les prises de vue et de son, notamment dans le cadre de la promotion des activités autorisées (MARCoeur 18)

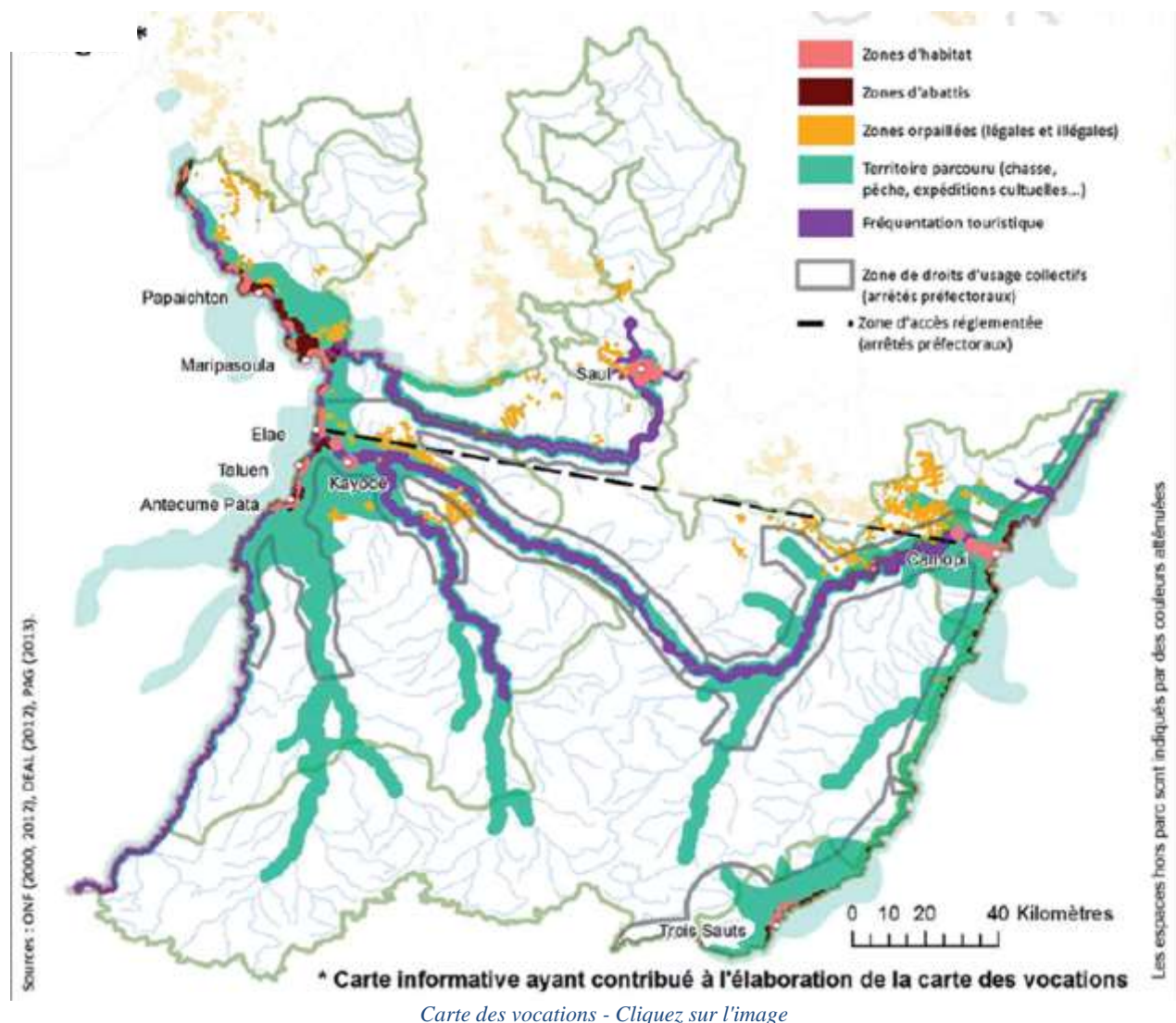


3.3. Ce que disent les arrêtés préfectoraux qui créent la ZAR

L'accès dans la zone située au sud d'une ligne tracée entre Camopi (hors bourg depuis 2013) et Elaé, est soumis à autorisation préfectorale. Cette « zone d'accès réglementé » (ZAR) a **pour objectif d'assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publique.**

- Arrêtés préfectoraux n°1846/C du 3 octobre 1977 et n°1745/C du 26 juillet 1978 et le n° 940 CAB du 14 juin 2013, a permis de sortir le bourg de Camopi de la zone d'accès réglementé.

Extrait de la carte des vocations issu de la charte, les usages du territoire et la limite de la ZAR :



Pour se rendre ponctuellement dans cette zone, **une demande écrite doit être adressée à la Préfecture**, par courrier, fax ou courrier électronique. La demande doit faire figurer :

- L'identité de chacun des participants (nom, prénom, date de naissance, fonction pour les agents relevant des services publics),
- Le motif du déplacement,
- La date de début et de fin de séjour sur la zone,
- Le lieu du séjour et/ou itinéraire suivi,
- L'adresse du demandeur.

Des pièces complémentaires qui facilitent l'instruction du dossier, car elles appuient le motif du déplacement, peuvent être jointes au dossier, mais qui ne correspondent pas du tout à un motif touristique, mis à part la visite à un résident de la zone :

- Lettre d'invitation d'un correspondant résidant dans la zone réglementée,
- Ordre de mission pour les agents relevant des services publics,
- Arrêté du rectorat lorsqu'il s'agit d'une affectation d'enseignant.

En cas de contrôle par la gendarmerie en zone d'accès réglementé, en sus de l'autorisation préfectorale, il est obligatoire de présenter le carnet de vaccination à jour et un certificat médical de moins de trois mois attestant que chaque personne autorisée est indemne de toute affection pulmonaire. Toute personne non autorisée à pénétrer dans la zone réglementée ou qui ne pourrait présenter l'ensemble des pièces exigées sera reconduite à l'extérieur de la zone par la gendarmerie

La réglementation de la ZAR peut donc être considérée comme un frein au développement d'accueil touristique dans la zone concernée. C'est même l'objectif principal de cette réglementation initialement protectrice des habitants vis-à-vis d'un tourisme non désiré. La question de la volonté des populations locales de s'ouvrir au développement touristique devrait aujourd'hui permettre d'ouvrir le débat sur une éventuelle évolution de cette réglementation.

L'article 12 du décret et la MARcoeur 16 « relative à l'accès, la circulation et le stationnement des personnes, des animaux domestiques, des véhicules et des embarcations » ne remettent pas en cause l'existence de la réglementation préfectorale sur l'accès au Sud de la Guyane. Ces deux réglementations coexistent sur des zones qui se superposent partiellement. Actuellement, une personne qui souhaite se rendre dans une zone qui correspond à la fois à la zone d'accès réglementé et à la zone de cœur de parc **doit respectivement demander des autorisations au Préfet au titre de la réglementation d'accès au Sud de la Guyane et au Directeur du PAG** au titre de la réglementation de l'accès au cœur de parc.



3.4. Ce que dit le code du domaine de l'Etat

3.4.1. Généralités

Le Code du Domaine de l'Etat encadre l'occupation du foncier dont la propriété publique et privée est celle de l'Etat. Alors que les berges des cours d'eau guyanais sont la propriété publique de l'Etat dont l'aménagement, sous conditions (inaliénabilité du domaine public, loi sur l'eau : étude d'impact, aménagement réversible, etc.) doit faire l'objet d'une autorisation d'occupation temporaire, la grande majorité de la forêt guyanaise relève de la propriété privée de l'Etat, qui a confié sa gestion à l'Office national des forêts, à l'exclusion de la zone de cœur du PAG, et selon les cas, des zones de droits d'usage collectifs. La zone de libre adhésion comprend donc 1,3 millions d'hectares de forêt gérée par l'ONF en dehors du régime forestier (exploitation forestière et réserves naturelles).

Le développement des projets touristiques est tout à fait envisageable dans le domaine privé de l'Etat géré par l'ONF, voire par le PAG (aucune antériorité pour le moment), à la suite d'une procédure d'attribution de parcelles permettant de signer une convention tripartite entre le porteur de projet, le gestionnaire du foncier (ONF ou éventuellement PAG) et les services fiscaux, à condition que les règles d'urbanisme qui s'appliquent sur le terrain en question permettent la réalisation du projet.

3.4.2. Les zones de droits d'usage collectifs (ZDUC) et les concessions

Le préfet constate au profit des communautés d'habitants qui tirent traditionnellement leurs moyens de subsistance de la forêt, l'existence sur les terrains domaniaux de la Guyane de droits d'usage collectifs pour la **pratique de la chasse, de la pêche et, d'une manière générale, pour l'exercice de toute activité nécessaire à la subsistance de ces communautés**. Cette constatation est faite par arrêté, pris après avis du directeur des services fiscaux. L'arrêté détermine la situation, la superficie et la consistance des terrains, rappelle l'identité et la composition de la communauté d'habitants bénéficiaires et précise la nature des droits d'usage dont l'exercice est reconnu. [Code du domaine de l'Etat art. R170-56](#)

Les communautés d'habitants constituées en associations ou en sociétés, peuvent demander à bénéficier d'une concession à titre gratuit des terrains domaniaux situés dans une zone déterminée en vue de la **culture ou de l'élevage ou pour pourvoir à l'habitat de leurs membres**. La concession ne peut être accordée que pour une durée limitée. Elle est renouvelable. [Code du domaine de l'Etat art. R170-58](#). La concession peut être retirée où faire l'objet d'un retrait partiel, lorsque les activités des membres de l'association ou de la société sont contraires à la destination prévue par l'acte de concession, sur tout ou partie des terrains de la zone [Code du domaine de l'Etat art. R170-59](#).

La reconnaissance des droits d'usage sur des immeubles qui dépendent de l'Office National des Forêts, mettent fin à la gestion de l'Office sur ces immeubles, sauf dispositions contraires de l'acte relatif à ces opérations [Code du domaine de l'Etat art. R170-67](#).

On compte aujourd'hui **15 zones de droits d'usage collectifs (ZDUC)**, délimitées par arrêté préfectoral, 9 concessions et 3 cessions, qui couvrent environ 8 % du territoire guyanais. Les deux traits essentiels qui distinguent les concessions et les ZDUC sont :

- La nature de la personne titulaire du droit, qui doit être une **personne morale comme une société ou une association**, dans le cas des concessions. Il y a donc une structure qui sert d'intermédiaire pour que les communautés d'habitants jouissent de la concession. Certaines craintes peuvent s'exprimer de voir le pouvoir coutumier supplanté par le président de l'association gestionnaire. Pour l'instant, la personnalité morale pleine n'a pas été reconnue aux communautés d'habitants de la forêt amazonienne, qui ne peuvent donc gérer directement que des ZDUC ;
- La **durée et l'étendue du droit : elle est illimitée dans le cas des ZDUC** mais le droit peut faire l'objet d'un retrait d'autorisation par arrêté préfectoral, ce qui ne s'est encore jamais produit ; elle est limitée et renouvelable sans tacite reconduction dans le cas des concessions, jusqu'à ce qu'elle débouche sur une cession, unique moyen d'obtenir un transfert de propriété.

Les ZDUC, bien qu'elles réservent l'exclusivité des droits au bénéficiaire, ne **permettent pas d'envisager un transfert de propriété individuel ou même collectif**. Par rapport à la concession-cession, leur souplesse et leur simplicité de procédure se paient par une plus grande difficulté à défendre ses droits vis-à-vis des tiers et par l'impossibilité d'évoluer vers une maîtrise accrue du foncier. Les possibilités objectives de développement de projets économiques sur les ZDUC sont plus limitées. Leur création n'avait d'ailleurs pas pour objet d'aller au-delà de l'usage nécessaire à la subsistance afin de servir des fins commerciales.

Pourtant, c'est le dispositif des ZDUC que privilégient encore aujourd'hui les communautés. D'après M. Gérard Filoche, chercheur à l'Institut de recherche pour le développement (IRD), une explication de la préférence donnée aux ZDUC, « de l'aveu même des acteurs locaux, est l'obligation pour la communauté de créer une association de type loi 1901 ou une société commerciale pour obtenir une concession ou une cession foncière. Or, les communautés ne savent pas toujours comment utiliser ces dispositifs juridiques, et ont peur d'une déconnexion entre la communauté et ces structures possédant la personnalité morale. En effet, les communautés se créent, se dissolvent, et la permanence des structures juridiques est difficilement compatible avec la fluidité de l'organisation politique. ».

Dans les terrains compris dans une **ZDUC ou faisant l'objet d'une concession la gestion du foncier repose sur des bases coutumières**. Le chef de village, généralement le chef de famille qui a fondé le village ou son descendant direct, distribue la terre et donne l'autorisation de bâtir. Toutefois, les décisions peuvent être contestées. Ainsi, « quand le village s'agrandit et surviennent des nuisances sonores ou des conflits pour savoir qui va s'approprier temporairement tel ou tel lopin de terre pour créer un abattis, c'est souvent le chef de village qui est sollicité et qui rend un avis - que les gens ne voudront d'ailleurs pas forcément suivre. Si le conflit n'est pas résolu de cette façon, un autre village est créé plus loin par la personne qui n'a pas envie de se soumettre à l'autorité du chef coutumier, d'où l'importance de disposer de zones suffisamment vastes pour répondre à cette pratique. »

Dans le cas de terres cédées à une personne morale représentant les intérêts de la communauté, la division en lots et l'individualisation de la propriété ne sont pas à exclure. On peut citer le cas du village de Balaté, près de Saint-Laurent-du-Maroni, où des membres de la communauté, en désaccord avec l'association gestionnaire du foncier, demandent des parcelles individuelles privées. On sort dès lors des logiques coutumières pour rejoindre le droit commun, ce qui peut constituer une aspiration des jeunes générations.

Il existe **trois principales difficultés dans le montage d'un projet touristique** sur ce type de foncier :

- La légitimité d'un projet touristique, qu'il soit individuel ou communautaire, dans une ZDUC n'est pas encore fondée ; le tourisme, ainsi que toute activité commerciale, n'étant pas un « moyen traditionnel de subsistance des communautés d'habitants » ;
- **La gouvernance de l'occupation du sol n'est pas définie précisément**. A priori, les règles locales et nationales d'urbanisme s'appliquent indifféremment dans une ZDUC. De plus l'intervention des autorités coutumières n'est pas formalisée. En Guyane, seule la commune d'Awala-Yalimapo a mis en place un système de gouvernance qui fait co-intervenir les autorités légales et coutumières à travers une commission municipale spécifique ;
- La **procédure de sécurisation du foncier** pour un projet touristique dans une ZDUC n'est pas formalisée non plus, en conséquence des deux premières difficultés et peut se traduire par la **difficulté d'obtenir un titre foncier valable, faisant foi notamment lors du montage d'un dossier de demande de subvention**.

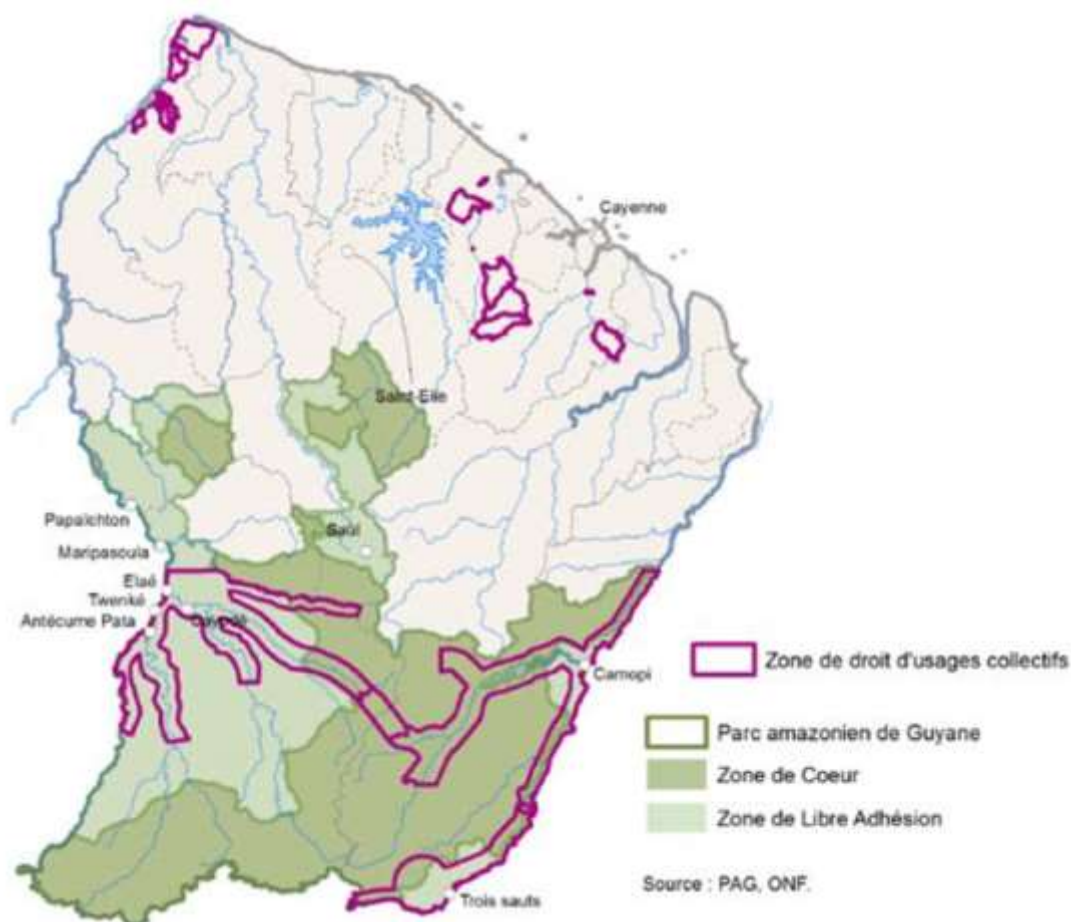
Toutefois, le cas d'un projet d'accueil chez l'habitant situé initialement dans une ZDUC sur la commune de Kourou, permet d'envisager une solution en termes de procédure pour ce type de foncier : la demande de concession à titre gratuit en vertu de [l'article R170-58 du Code du domaine de l'Etat](#), qui permet notamment de pourvoir à l'habitat des membres de la communauté, et donc de déposer une demande de permis de construire. Cet exemple, en faveur de l'association permet donc de dire que ce régime de la concession permet à une personne morale d'envisager une activité d'accueil touristique chez l'habitant, sous réserve de l'autorisation du chef coutumier.

Les étapes de la procédure :

- Cette procédure requiert l'existence d'une personne morale représentant la communauté d'habitants : une association par exemple. (Le chef-coutumier peut aussi être le président de l'association qui représente la communauté d'habitants).
- Cette procédure nécessite l'obtention, par le porteur de projet, d'une autorisation, de la part du chef-coutumier de la communauté bénéficiaire de la ZDUC, de pratiquer une activité professionnelle touristique et commerciale, sur la zone concernée.
- Cette procédure se traduit enfin par la demande de concession par la personne morale représentant la communauté d'habitants auprès du service des Domaines de la Direction des Finances Publiques, et par l'obtention d'un avis favorable de la part de la commission d'attribution foncière. La commission d'attribution foncière prend ici le rôle de la commission prévue par [l'article R170-61 du Code du domaine de l'Etat](#), qui est chargée d'émettre un avis sur les opérations concernant les concessions. Un procès-verbal signé par le Préfet a entériné cet avis et un arrêté préfectoral portant concession est rédigé au profit de l'association.
- Le porteur de projet peut enfin disposer d'un titre foncier (l'acte de concession à titre gratuit, établi pour une durée de 10 ans), lui permettant de déposer une demande de permis de construire et une demande de subvention.

Enfin, il existe une nième difficulté qui consiste en la superposition entre la zone de cœur du PAG et la ZDUC. Ce cas de figure des plus contraignants doit être étudié au cas par cas et doit être précédé d'une décision de l'Etablissement public du PAG concernant son positionnement sur l'attribution de foncier en zone de cœur.

[Carte des zonages ZLA/ZDC/ZAR/ZDUC](#)



3.5. Localisation des possibilités de développement touristique

3.5.1. En zone d'adhésion et hors zone d'accès réglementé

- Papaïchton : Berges du Maroni, écarts et arrière-pays
- Maripasoula : Berges du Maroni jusqu'à Elaé, arrière-pays, berge gauche de la rivière Inini entre Sauts Badjère et Saut Sonnelle
- Saül : sentiers aménagés, Mont Galbao, crique Nouvelle France, crique Couleuvre,
- Camopi : Berges de l'Oyapock en aval de Camopi

3.5.2. En zone de cœur et hors zone d'accès réglementé

- St Elie : Saut Parasol, situé dans le sud de la commune
- Maripasoula : berge gauche de la rivière Grand Inini entre crique Limonade et Sauts Badjère, berge droite de la rivière Inini entre crique Palofim et Saut Equerre
- Saül : crique Limonade entre crique Couleuvre et la rivière Grand Inini, berge droite du de la rivière Grand Inini entre crique Limonade et crique Palofim
- Camopi : Inselberg de la crique Mémora, affluent de l'Oyapock en aval de Camopi

3.5.3. En zone d'adhésion et d'accès réglementé

- Maripasoula : berges du Maroni en amont d'Elaé jusqu'à la zone de cœur
- Camopi : Rivière Camopi, entre le Saut Alexis et le Saut de deux amis

3.5.4. En zone de cœur et d'accès réglementé

- Maripasoula : ancien chemin des Emerillons, crique Petite Waki, rivière Ouaki depuis Kayodé jusqu'à Saut L'inspecteur, rivière Tampok depuis Kayodé jusqu'à Saut Pierkourou, extrême sud du bassin du Maroni jusqu'au point de tri-jonction et les Monts Tumuc-Humac
- Camopi : Rivière Camopi à partir du Saut des Deux Amis, crique Petit Tamouri, ancien chemin des Emerillons.

3.6. Conclusion sur le zonage, la vocation des espaces et la ZAR

On constate que tous les cas de figure pourraient se présenter en matière de réglementation applicable à un projet d'accueil touristique, en fonction de la localisation du projet.

Etant donné le caractère contraignant de la réglementation applicable en matière d'urbanisme et de circulation des personnes en zone de cœur et en zone d'accès réglementé, il est préconisé de **privilégier la zone d'adhésion en dehors de la ZAR pour les projets d'accueil hôtelier.**

Les bourgs et la plupart des écarts étant situés en zone de libre-adhésion, là encore, les projets d'accueil chez l'habitant peuvent y être privilégiés.

Par ailleurs, si un effort de développement touristique devait être mené en zone de cœur et/ou dans la zone d'accès réglementé, il sera **préférable de restreindre les projets à l'aménagement de zone de bivouac d'accès gratuit ou payant, plutôt à destination des professionnels du guidage, permettant ainsi de gérer les installations et les flux de manière coordonnée.**

Toutefois, les projets d'accueil hôtelier sous forme d'hôtels ou de terrain de camping aménagé (type « jungle lodge » par exemple) ne sont pas totalement à exclure, si certaines conditions préalables pouvaient être réunies, notamment une forte volonté politique locale pour donner au projet une dimension d'intérêt général et pour coordonner de manière efficace les demandes d'accès. Cependant l'analyse économique d'un tel projet dans une zone très éloignée et difficile d'accès pourrait compromettre sa viabilité, à moins d'une véritable gestion professionnelle et du soutien éventuel d'un opérateur public.

Les 3 types d'accueil précédemment définis peuvent être plus ou moins privilégiés en fonction des zonages réglementaires sur le territoire concerné par le PAG :

- **La pratique du bivouac**, sur tout le territoire couvert par le PAG, y compris ZAR et zone de cœur
- **L'accueil chez l'habitant**, à proximité des bourgs et des villages, en ZAR sous conditions, mais hors zone de cœur
- **L'accueil hôtelier**, en site très isolé, hors ZAR, en zone de cœur sous conditions

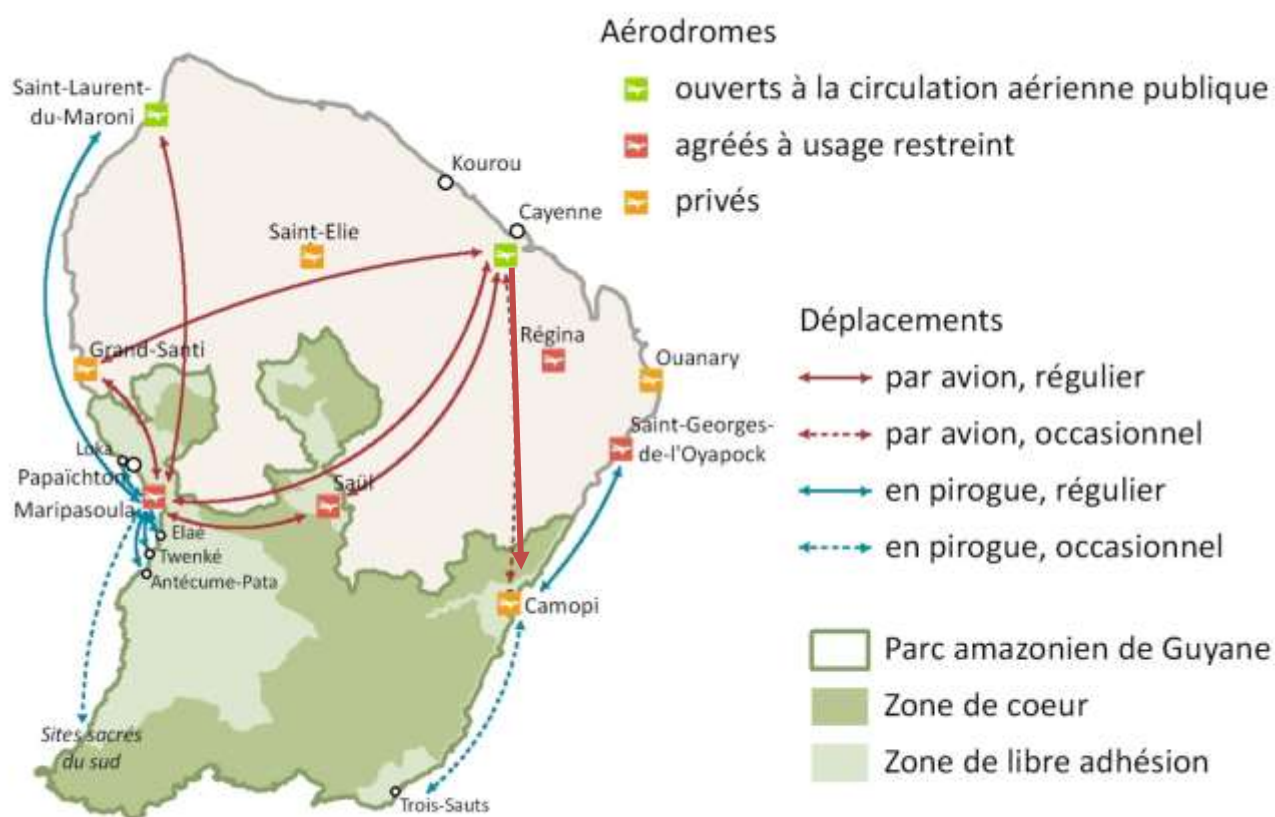
4. Accessibilité géographique et flux touristiques

Les cinq communes du PAG sont toutes difficiles d'accès, il est impossible d'y accéder par voie terrestre, ce qui conditionne le tourisme à une **accessibilité par voie fluviale et/ou aérienne**.

NB : La commune de St Elie ne fera pas l'objet d'une analyse particulière en termes d'accessibilité car elle cumule hélas les handicaps : la propriété et l'entretien attribué à EDF de la route qui mène au barrage de Petit-Saut, pas de prestataire de transport régulier sur le lac de Petit Saut, plusieurs kilomètres de piste difficilement praticable, pas de ligne aérienne régulière.

L'accueil en site isolé qui s'appuie sur l'immersion dans le milieu naturel, et donc éloigné des lieux de vie, contrairement à l'hôtellerie classique de centre-bourg et à l'accueil chez l'habitant dans les villages qui peut recevoir aussi une clientèle de professionnels en déplacement, est supposée n'attirer que les touristes d'agrément pour qui l'accès au site en question est l'unique motivation de déplacement, ce qui restreint considérablement l'éventail de clientèles cibles pour cette activité.

En conséquence, nous étudierons les flux potentiels de clientèles de type « tourisme d'agrément », en observant simultanément les moyens d'accès au territoire et le potentiel de clientèles cibles.



** Sous réserve de l'existence de la compagnie aérienne (nov. 2023)

4.1. Accessibilité aérienne : Saül, Maripasoula/Papaïchton, Grand-Santi, St-Laurent, Camopi

*NB : La compagnie Air Guyane n'existant plus depuis fin septembre 2023, les informations données ci-après sont hypothétiques, basées sur les flux observés les années précédentes. En décembre 2023, la compagnie Guyane Fly a été désignée comme la nouvelle compagnie qui assurera pour les 7 prochains mois la Délégation de Service Public (DSP) dite « d'urgence ». Aucune information quant à la pérennité des liaisons aériennes à l'issue de cette période ne peut être affirmée à ce jour.

Certaines communes sont accessibles par des lignes aériennes régulières au titre d'une **délégation de service public (DSP) régional de transport**. Auparavant, environ une trentaine de vols par semaine, de 19 places programmées au départ de Cayenne et desservant les communes de Maripasoula, Saül, Camopi, Grand-Santi et St-Laurent-du-Maroni, selon des rotations qui diffèrent.



Départ	Arrivée	Tarif Classique (T.T.C)	Tarif Résident (T.T.C)	Départ	Arrivée	Tarif Classique (T.T.C)	Tarif Résident (T.T.C)
CAY Cayenne	MPY Maripasoula	90,40€	66,91€	GSI Grand-Santi	LDX St-Laurent-Du-Maroni	58,62€	41,47€
MPY Maripasoula	CAY Cayenne	74,94€	51,45€	LDX St-Laurent-Du-Maroni	GSI Grand-Santi	58,62€	41,47€
CAY Cayenne	OYC Camopi	90,40€	66,91€				
OYC Camopi	CAY Cayenne	74,94€	51,45€				
CAY Cayenne	XAU Saül	74,08€	56,93€				
XAU Saül	CAY Cayenne	58,62€	41,47€				
CAY Cayenne	GSI Grand-Santi	90,40€	56,93€				
GSI Grand-Santi	CAY Cayenne	74,94€	51,45€				

4.1.1. Cinq lignes régionales régulières* (données antérieures à 2022)

▪ Cayenne / Saül - 45 minutes en vol direct

- ✓ 10 vols aller-retour par semaine soit 20 vols « aller » par semaine mais souvent faisant une escale à l'aller par Maripasoula.
- ✓ 6 places par vol sont en général attribuées à la destination soit une capacité hebdomadaire de 120 places sur les vols directs.
- ✓ La possibilité de passer un WE à Saül : départ Cayenne vendredi 13h10 ou samedi 8h30 (vols directs) ; et retour dimanche 16h35 (vol direct),

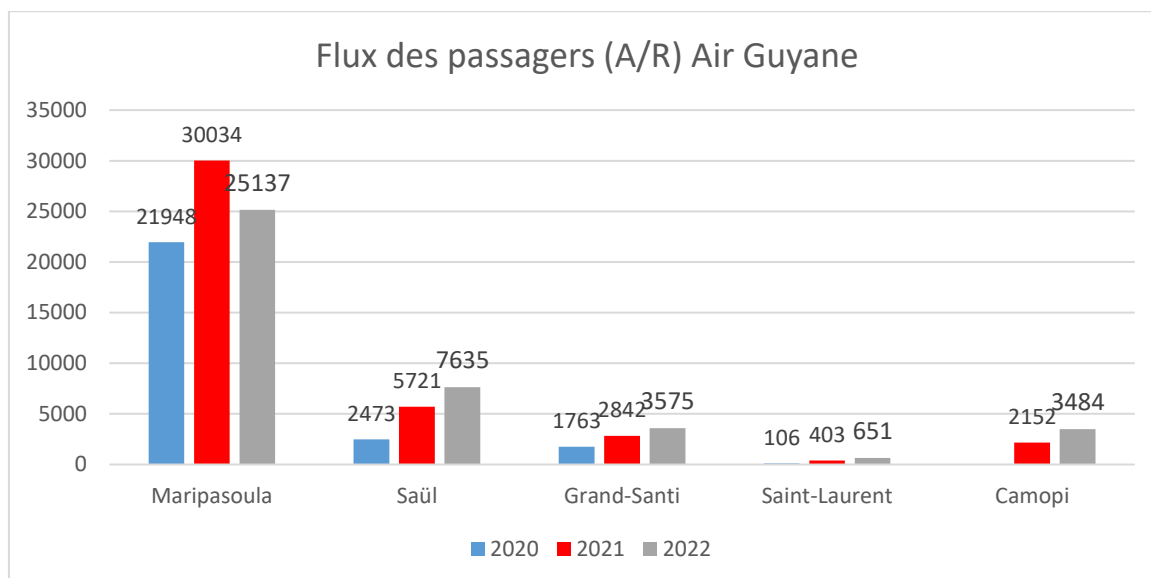
- **Cayenne / Maripasoula - 1h en vol direct**
 - ✓ 14 vols aller-retour par semaine soit 28 vols « aller »
 - ✓ Soit une capacité hebdomadaire de 532 places sur les vols directs.
 - ✓ Par ailleurs, les vols directs pour Saül peuvent ensuite desservir Maripasoula avant de revenir sur Cayenne mais aussi Grand-Santi et Saint-Laurent-du-Maroni.
 - ✓ La possibilité de passer un WE à Maripasoula : départ Cayenne vendredi 8h ou 16h30, ou le samedi 8h ou 11h et retour le dimanche 17h20.
- **Cayenne / Grand-Santi – 1h45 avec escale à Maripasoula**
 - ✓ 6 vols aller-retour par semaine avec une escale à Maripasoula soit 12 vols « aller »
 - ✓ Soit une capacité hebdomadaire de 228 places amputées du nombre de passagers à destination de Maripasoula ou St-Laurent-du-Maroni.
 - ✓ La possibilité de passer un week-end à Grand-Santi : départ de Cayenne à 8h et retour le dimanche à 16h30
- **Cayenne / Camopi – 50min en vol direct**
 - ✓ 3 vols aller-retour par semaine sans escale soit 6 vols « aller ».
 - ✓ Soit une capacité hebdomadaire de 114 places
 - ✓ La possibilité de passer un week-end à Camopi : départ de Cayenne le vendredi à 7h30 et retour le dimanche à 13h10 ou le lundi à 12h40
- **Saint-Laurent-du-Maroni / Maripasoula - 1h30 avec escale**
 - ✓ 6 vols aller-retour soit 12 vols en « aller » par semaine faisant escale à Grand-Santi.
 - ✓ Soit une capacité hebdomadaire de 228 places amputées du nombre de passagers à destination de Grand-Santi ou de Maripasoula.
 - ✓ La possibilité de passer un WE à Maripasoula ; départ de St-Laurent-du-Maroni le vendredi à 11h15 et retour de Maripasoula le dimanche à 13h30.

**Le nombre de rotation indiqué peut-être soumis à modification en raison des difficultés parfois observées (entretien des pistes, météo défavorable, grève.)*

4.1.2. Capacité annuelle et remplissage effectif

Flux des passagers (A/R) Air Guyane	2020	2021	2022
Maripasoula	21948	30034	25137
Saül	2473	5721	7635
Grand-Santi	1763	2842	3575
Saint-Laurent	106	403	651
Camopi		2152	3484
TOTAL	26290	41152	40482

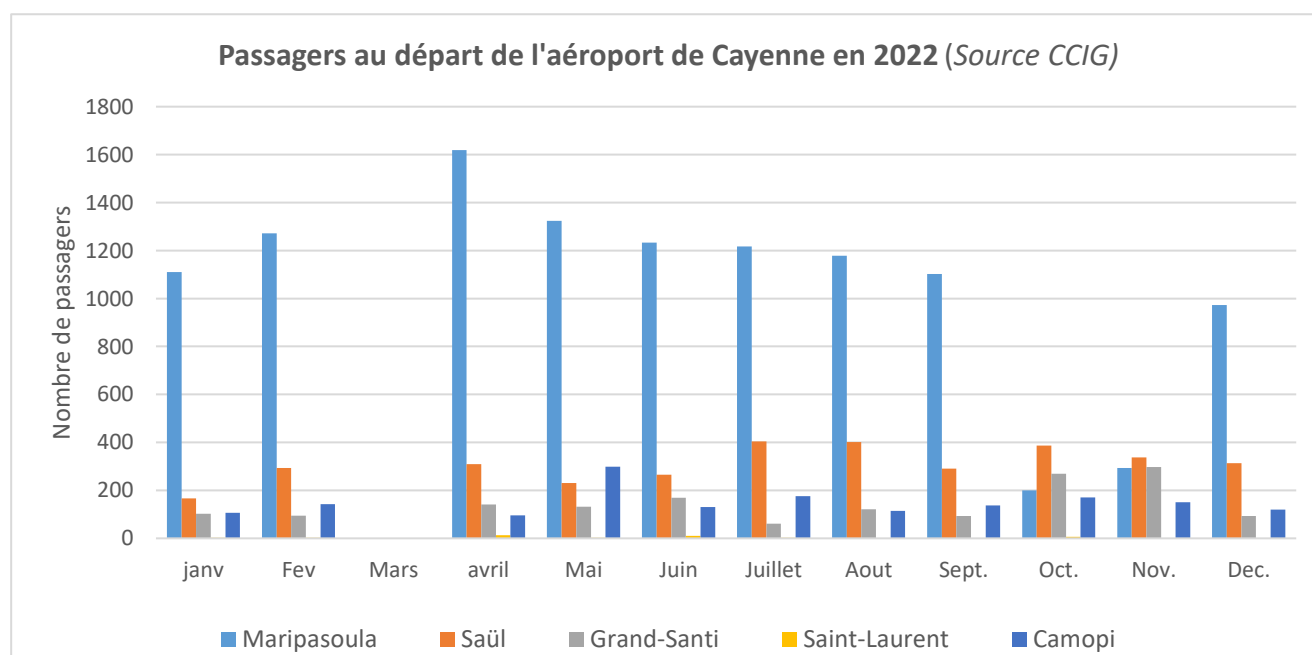
(Données CCIG – traitement Atout-France)



Capacité totale des passagers Air Guyane	Nb vol direct/semaine	Capacité/semaine	Capacité max/an	Observé 2022
Maripasoula	28	532	27664	25137
Saül	20	120	6240	7635
Grand-Santi	12	228	11856	3575
Saint-Laurent	12	228	11856	651
Camopi	6	114	5928	3484
TOTAL	78	1222	63544	40482

Soit un **remplissage moyen annuel actuellement d'environ 63% de la capacité totale**. Toutefois ce chiffre doit être considéré avec précaution car le transport de fret est parfois en concurrence avec le transport de passagers : le poids du fret diminue la capacité d'emport de passagers.

4.1.3. Capacité mensuelle moyenne et remplissage mensuel moyen



Passagers au départ de l'aéroport de Cayenne en 2022 (Source CCIG)	janv.	Fév.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Aout	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.	TOTAL
Maripasoula	1111	1272		1619	1324	1233	1217	1179	1102	200	294	973	11524
Saül	167	293		309	231	265	404	402	291	387	338	314	3401
Grand-Santi	102	95		141	132	169	61	121	93	270	297	93	1574
Saint-Laurent	3	2		13	3	11	2			7	1		42
Camopi	107	143		96	299	130	176	115	137	171	150	120	1644
TOTAL	1490	1805	0	2178	1989	1808	1860	1817	1623	1035	1080	1500	18185

4.1.4. Conclusion sur la possibilité d'acheminer les touristes par voie aérienne*

*Rappelons qu'à ce jour les flux aériens sont incertains et perturbés aussi les données avancées dans ce livrable sont hypothétiques et basées sur les années précédentes.

Malgré un taux de remplissage des avions satisfaisant, il reste une marge de manœuvre pour acheminer davantage de touristes par voie aérienne vers Saül, Maripasoula et Camopi, sans pour autant augmenter le nombre de rotations. Ce raisonnement vaut pour une clientèle individuelle, mais la question des groupes constitués ou des individus regroupés reste entière pour ce qui est de la possibilité de les transférer à tout moment de l'année vers l'une de ces deux destinations, à moins de réserver très longtemps à l'avance, ce qui génère un manque de souplesse difficile à gérer par des opérateurs touristiques (distributeurs, producteurs et prestataires). Parmi tous ces passagers, il faudrait pouvoir distinguer d'une part le nombre de résidents et de professionnels en déplacement qui ne profitent pas forcément des équipements de tourisme et de loisirs (encore moins ceux situés en site isolé) et d'autre part le nombre de personnes dont la motivation principale de déplacement est le séjour touristique d'agrément, ces personnes étant les principales cibles de clientèles pour un camp touristique en site isolé.



En l'absence d'observation et de statistique fiable, on peut tenter d'appliquer des ratios de manière arbitraire, qui s'inspirent plutôt d'un ressenti et d'une connaissance empirique du terrain : il est plausible d'admettre que 5% des passagers à destination de Maripasoula sont des touristes. Ce ratio peut être envisagé à la hausse pour les passagers à destination de Saül, soit 10 à 15%, car la commune dispose d'une bonne réputation auprès des guyanais pour ce qui concerne la pratique de la randonnée.

On compterait alors actuellement environ 700 touristes annuels à destination de Maripasoula et 400 touristes annuels à destination de Saül. La capacité aérienne actuelle permettrait de dire qu'il est possible de multiplier ces flux par un peu plus de 1,5.

On peut estimer la capacité de transport des touristes par voie aérienne à :

- **1050 visiteurs annuels vers Maripasoula et Papaïchton, soit environ 7 touristes hebdomadaires supplémentaires**
- **600 visiteurs annuels vers Saül, soit environ 4 touristes hebdomadaires supplémentaires**

4.2. Accessibilité fluviale : Maripasoula, Papaïchton et Camopi

Pour accéder à Maripasoula et Papaïchton, il est possible d'opter pour la navigation fluviale sur le fleuve Maroni, soit au départ de St-Laurent-du-Maroni ou d'Apatou (accessible par la route), soit au départ de Grand-Santi (accessible par avion).

Pour se rendre à Camopi, il est aussi possible d'y accéder par la navigation sur le fleuve Oyapock, à partir de Saut-Maripa (Commune de St-Georges-de-l'Oyapock à 1h de piste du bourg), et le transport aérien depuis Cayenne. La durée du transport en pirogue est assez aléatoire (entre 4 et 6h), elle dépend du niveau d'eau, du type de moteur et de pirogue, et enfin de l'expérience du piroguier.



En raison du peu de transporteurs fluviaux déclarés, l'acheminement des touristes par voie fluviale peut être difficile à organiser à moins de créer un service de transport connexe à l'activité d'accueil touristique, ou bien de faire appel aux transporteurs de marchandises et aux transporteurs d'autres communes (St-Laurent-du-Maroni, Apatou, Grand-Santi, St Georges).

Le prix d'un transport en pirogue est assez élevé, voire totalement dissuasif pour des clientèles individuelles non regroupées. Les tarifs sont parfois très disparates (activité déclarée ou pas, équipements aux normes ou pas, carburant acheté en France ou au Suriname, etc.)

De plus, le départ fluvial s'effectuant depuis St-Laurent-du-Maroni ou depuis Saut Maripa, il faut aussi comptabiliser le trajet par la route depuis Cayenne, soit 256 km jusqu'à St-Laurent-du-Maroni (plus de 3 heures de route), et soit 200 km jusqu'à Saut Maripa (environ 2h30 de route).

4.2.1. Durée et coût de transport fluvial depuis le littoral

Trajets	Durée moyenne de navigation	Coût par pirogue (aller simple)	Coût par personne (sur la base d'une pirogue complète)	Rotation
St-Laurent > Maripasoula	entre 8 à 16h et plus selon saison	1500 à 2500€	80 €	
St-Laurent > Papaïchton	entre 7 à 15h et plus selon saison	1000€ à 2000€	60 €	
Saut-Maripa > Camopi	entre 4 et 6h	250€ à 500€	30 €	
Maripasoula > Papaïchton	1h		20 €	2/jour
Maripasoula > Antecume Pata	entre 2 et 4h		25 €	1/jour
Maripasoula > Twenké/Taluen	entre 1 et 3h		20 €	1/jour
Maripasoula > Kayodé	entre 1 et 3h		20 €	1/jour

Le flux de touristes acheminés par voie fluviale est donc potentiellement faible pour le territoire des communes concernées par le PAG, du fait de la durée et des coûts de transport.

Les communes de Maripasoula et Papaïchton pour lesquelles plusieurs heures voire jours de navigation selon les saisons sont nécessaires et pour les destinations bénéficiant déjà de transport aérien, l'affrètement d'une pirogue pour un groupe constitué ou pour des individuels regroupés représente une solution de transport généralement plus facile à mettre en œuvre que le transport aérien.

4.2.2. Conclusion sur la possibilité d'acheminer les touristes par voie fluviale

Si l'on se base sur les pratiques de tourisme fluvial sur le Maroni, il peut s'agir d'une clientèle encadrée par une agence de tourisme, ou bien d'individuels autonomes. Notons que la clientèle, autrefois diffusée par les agences de tourisme, qui a acheté un produit de remontée ou de descente du Maroni sur 4 ou 5 jours est extrêmement faible.

A ce jour très peu d'agence voire aucune ne vend des séjours dans ces territoires en raison de la difficulté de communiquer avec les prestataires et leur peu d'engagement sur le long terme.

Selon une hypothèse haute, on peut estimer qu'un maximum de 600 touristes, dont la moitié encadrée par les prestataires de tourisme fluvial, arrivent ou partent de Maripasoula par le fleuve, annuellement.

Pour Camopi, si on estime que les deux piroguiers peuvent transférer chacun au maximum une quinzaine de personnes par semaine sur 30 semaines par an, alors les arrivées touristiques seront limitées à 900 touristes par an.

4.3. Synthèse des flux annuels potentiels de visiteurs

(en nb de personnes)	Aérien	Fluvial	Total
Maripasoula	1050	600	1650
Papaïchton	1050	600	1650
Saül	600	-	600
Camopi	-	900	900
St Elie	-	-	

Compte-tenu du coût de transport élevé, du fait notamment du prix du carburant et de l'éloignement du territoire, et compte tenu du volume potentiel des flux qui paraissent plutôt faibles, il est impératif de vérifier si la création d'une activité d'accueil touristique en site isolé dans le sud de la Guyane, peut devenir une activité principale pouvant générer un véritable retour sur investissement.

Il est donc important de bien évaluer tous les coûts d'investissement et de fonctionnement en fonction du type d'accueil touristique envisagé, car même avec la mise en place d'une politique marketing et commerciale pertinente, les surcoûts et les contraintes de

fonctionnement liés à l'isolement et à l'éloignement conditionneront le dimensionnement du projet.

Les 3 types d'accueil, précédemment définis et plus ou moins localisés en fonction du zonage réglementaire, peuvent aussi être privilégiés en fonction des flux touristiques existants et potentiels :

- **La pratique du bivouac**, sur tout le territoire
 - Avec une prise en charge à Saut-Maripa ou à Cayenne, pour la région de Camopi
 - Avec une prise en charge à Maripasoula, à Cayenne, à Grand-Santi ou à St Laurent du Maroni, pour la région de Maripasoula, Papaïchton et le Haut-Maroni
 - Avec une prise en charge à Saül pour la région de Saül
- **L'accueil chez l'habitant**, à proximité des bourgs et villages de Maripasoula, Papaïchton, Saül et Camopi
- **L'accueil hôtelier**, dans la région de Camopi-aval et dans la région de Maripasoula et Papaïchton



5. Estimation de la viabilité économique de l'activité

5.1. Rentabilité des investissements par type d'activité

En réponse à la modestie des flux touristiques potentiels sur le territoire du PAG, toute création d'activité d'accueil touristique en site isolé devrait, a priori, être menée :

- En complément d'une activité principale pour laquelle l'accueil touristique génère des revenus complémentaires (agriculture, artisanat, etc.) ;
- Avec des investissements légers et si possible des investissements plutôt matériels qu'immobiliers ;
- Dans une logique globale, intégrant le plus en amont possible la vision stratégique et économique (BP, gestionnaire, distribution, commercialisation...).
- De manière intégrée à un produit touristique de découverte du territoire, incitant la clientèle à rester plusieurs nuits

C'est pourquoi nous étudierons, en cohérence avec l'analyse qui a été faite sur la qualification juridique des activités, les modèles économiques des produits suivants :

- Le produit de découverte qui s'appuie sur la pratique du bivouac, nécessitant un investissement moindre comparé à la création d'un hébergement touristique ;
- L'accueil chez l'habitant, soit en chambre d'hôtes, soit en meublé de tourisme, soit en camping ;
- L'équipement d'accueil hôtelier, en hôtel ou en camping aménagé, selon deux types de capacité : importante ou modeste.

5.1.1. Le bivouac dans le cadre d'une randonnée accompagnée

5.1.1.1. Besoins en investissement

DEPENSES	
Matériel collectif pour le transport des denrées alimentaires, la préparation et la prise des repas (glacières, vaisselle, etc.)	5 000,00 €
Téléphone satellite	2 000,00 €
Matériel de transport (pirogue, moteur, véhicule 4x4)	30 000,00 €
Matériel informatique (ordinateur)	2 000,00 €
SOUS -TOTAL 1 (achats)	39 000,00 €
Matériel de couchage (hamac, moustiquaire, bâche)	2 000,00 €
Matériel de confort personnel et d'hygiène individuelle (lampes, gourdes, vaisselle, serviettes de toilettes)	1 000,00 €
Matériel de sécurité (gilets de sauvetages, trousse de premiers secours)	1 000,00 €
SOUS -TOTAL 2 (investissements)	4 000,00 €
TOTAL	43 000,00 €

Cet investissement de départ est estimé à environ **43 000 € pour accueillir un groupe de 10 personnes de manière répétée** tout au long de l'année.

5.1.1.2. Subvention d'investissement

Afin de soutenir le développement local de la Guyane, la CCOG portera à compter de 2023 le GAL Ouest (Grand-Santi, Papaïchton, Maripasoula et Saül), la CCEG portera le GAL Est (Camopi). **LEADER** est un acronyme pour « Liaison entre Actions de Développement de l'Economie Rurale ».

Le Programme opérationnel FEADER en Guyane prévoit un volet **LEADER** qui permet d'apporter aux porteurs de projet, dont le projet correspond aux orientations du gestionnaire du programme et dans la limite des arbitrages financiers, une subvention qui peut aller jusqu'à 75% de l'investissement.

Dans le cas présent, une **subvention de 32 250 € pourrait être obtenue, et 10 750 € resteraient et à la charge du porteur de projet** sur fonds propre, prêt d'honneur ou prêt bancaire.

5.1.1.3. Besoins en fonctionnement

Même si l'activité de guidage peut être réalisée par une seule personne, il est préférable qu'elle soit épaulée d'une deuxième personne notamment au moment du montage/démontage du bivouac et de la préparation des repas, d'autant plus si le matériel est acheminé par un autre moyen que le portage individuel, et si le groupe est de taille importante. Par ailleurs, la gestion des réservations doit être assurée régulièrement. On peut estimer que l'activité fonctionne de manière intermittente, avec 2 personnes, environ 20 semaines par an, à raison de 3 jours de travail par semaine (2 jours sur le terrain, et 1 jour de gestion de l'activité), en considérant le travail comme salarié, soit 120 jours/salarié par an.

Les autres dépenses de fonctionnement concernent les consommables (repas, piles, bougies, savon, eau en bouteille, etc.), le carburant, les frais d'assurance, les frais d'édition et de publicité, les frais de gestion courante si un local est utilisé pour la gestion administrative de l'activité (téléphone, électricité, Internet, etc.), les impôts et taxes ; etc.

Fonctionnement N1

Salaires	9 000,00 €
Consommables	8 000,00 €
Carburant	2 000,00 €
Assurances	800,00 €
Frais d'édition et de publicité	200,00 €
Frais de gestion courante	1 500,00 €
Impôts et taxes	- €
TOTAL	21 500,00 €

5.1.1.4. Exploitation prévisionnelle

Les tarifs moyens pratiqués en Guyane pour l'encadrement d'une randonnée en forêt, sur la base d'au moins 2 à 4 personnes, et parfois sur la base d'au moins 8 personnes pour les randonnées de plus de 3 jours, sont de :

- 40 à 50 € par personne, la journée
- 90 à 160 € par personne pour une randonnée comprenant une nuit

- 180 à 260 € par personne pour 3 jours et 2 nuits
- 260 à 320 € par personne pour 4 jours et 3 nuits
- 350 à 550 € par personne pour 5 jours et 4 nuits

Le départ de ces randonnées se fait généralement de la commune la plus proche (Cayenne, St Laurent, Maripasoula, Saül) et les tarifs ne comprennent pas le transport pour accéder à ces communes.

On se basera alors sur une activité de groupes de 10 personnes par semaine sur 2 jours et une nuit, à 130 euros la prestation, hors transport jusqu'à Camopi, Saül ou Maripasoula, avec :

- En Année 1, 20 semaines par an, soit 26 000 € de recettes prévisionnelles ; et un accueil annuel de 200 personnes
- En Année 2, 25 semaines par an, soit 32 500 € de recettes prévisionnelles ; et un accueil annuel de 250 personnes
- En Année 3, 30 semaines par an, soit 39 000 € de recettes prévisionnelles ; et un accueil annuel de 300 personnes

Intitulé	Année 1	Année 2	Année 3
+ Production	26 000,00 €	32 500,00 €	39 000,00 €
- Achats cons de matières prem.	8 000,00 €	10 000,00 €	12 000,00 €
+ Variation de stocks			
MARGE SUR PRODUCTION	18 000,00 €	22 500,00 €	27 000,00 €
- Charges ext & autres achats	8 500,00 €	5 000,00 €	5 500,00 €
VALEUR AJOUTEE	9 500,00 €	17 500,00 €	21 500,00 €
- Personnel	9 000,00 €	11 000,00 €	12 800,00 €
accompagnateur 1	3 200,00 €	4 000,00 €	4 800,00 €
accompagnateur 2	3 200,00 €	4 000,00 €	4 800,00 €
accueil, réservation, gestion admin.	2 600,00 €	3 000,00 €	3 200,00 €
-Impôts et taxes (hors IS)			
EXCEDENT BRUT D'EXPLOIT	500,00 €	6 500,00 €	8 700,00 €
- Dotations aux amortissements	13 000,00 €	10 400,00 €	7 800,00 €
RESULTAT COURANT	-12 500,00 €	-3 900,00 €	900,00 €
RESULTAT EXCEPTIONNEL (sub.)	11 466,67 €	9 173,33 €	6 880,00 €
RESULTATS AVANT IMPOT	-1 033,33 €	5 273,33 €	7 780,00 €

L'hypothèse détaillée ci-dessus permet de démontrer qu'une activité modeste d'accueil touristique permettrait d'apporter un complément de revenu à 3 personnes sur la base d'un salaire légèrement supérieur au SMIC horaire, en étant rentable dès la deuxième année d'exploitation (avec l'aide d'une subvention initiale d'investissement). L'excédent d'exploitation obtenu dès la deuxième année peut donc permettre au porteur de revaloriser les salaires et de réinvestir dans le matériel. Cette hypothèse volontairement modeste permet de rester cohérent avec la réalité des flux touristiques vers l'intérieur de la Guyane, et avec la réalité du marché pour un produit de découverte s'appuyant sur de la nuitée en bivouac. En effet, plus la durée du séjour augmente plus le potentiel de clientèle se réduit pour ne plus constituer qu'un marché de niche.

Le modèle économique présenté est donc viable dans un contexte de pluriactivité, et pourrait même atteindre un rythme, à l'issue du rodage de l'activité (3 à 5 ans), permettant de professionnaliser complètement le porteur initial du projet. Ce modèle n'exclut pas le développement de produits « bivouac » plus longs ou plus élaborés, mais qui nécessitent une démarche commerciale et marketing plus forte et parfaitement intégrée aux réseaux régionaux et nationaux de distribution.

5.1.2. L'accueil chez l'habitant

Qu'il s'agisse de la chambre d'hôtes ou du meublé de tourisme, le modèle est quasiment le même. L'accueil en petit camping se rapproche plus de celui précédemment étudié du bivouac, sans prestation de guidage. Ces types d'hébergement sont réglementés de la même manière que tous les locaux à usage d'habitation et doivent répondre aux normes de salubrité et notamment de fourniture d'eau potable et d'électricité.

Les conditions de vie des habitants des écarts sur les fleuves ne permettent pas d'affirmer qu'ils disposent tous de logements aux normes, d'eau potable et d'électricité. Ces exigences, même si elles ne valent pas pour eux-mêmes, doivent valoir pour les publics qu'ils souhaiteraient accueillir, s'agissant d'une activité commerciale.

Toutefois, l'esprit de l'accueil chez l'habitant se caractérise par l'envie de connaissance et de partage du mode de vie de son hôte, c'est pourquoi cette distinction de traitement entre les habitants du fleuve et leurs visiteurs potentiels est assez déroutante et pourrait être sujet à débat : si la présence d'une pompe manuelle suffit à équiper un village en eau potable, pourquoi ne suffirait-elle pas à répondre aux besoins des visiteurs qui sont d'ailleurs volontaires pour s'y rendre et souhaitent le plus souvent s'intégrer au mode de vie local. Si l'on n'ouvre pas le débat, il s'agit donc ici de déterminer les investissements nécessaires à la création d'habitation (ou simplement de chambres) répondant à toutes les normes en vigueur. L'investissement dans un système privatif de production et de distribution d'eau potable ne paraît pas pertinent dans le cadre d'un projet de chambres d'hôtes, à moins qu'il ne s'agisse de l'unique investissement à entreprendre, les autres infrastructures pouvant préexister.

Une fois ces investissements réalisés, l'activité est forcément rentable dès qu'ils sont amortis car il n'y a aucun besoin en fonctionnement, si ce n'est les charges courantes, l'entretien des locaux et la gestion des réservations, assurés par l'habitant lui-même.

5.1.2.1. Besoins en investissement

Pour 5 chambres et 15 personnes maximum :

DEPENSES	
Petits équipements (hamacs, linge de maison, ventilateurs, moustiquaires, décoration)	2 500,00 €
SOUS TOTAL 1 (Achats)	2 500,00 €
Aménagement de 5 chambres (hors sanitaires)	50 000,00 €
Aménagement d'un bloc sanitaire (toilettes, lavabos, douches)	10 000,00 €
Installation ANC (fosse septique)	10 000,00 €
Équipement mobilier (literie, rangements)	5 000,00 €
Lave-linge et sèche-linge	1 000,00 €
Groupe électrogène	5 000,00 €
SOUS TOTAL 2 (Investissements)	81 000,00 €
TOTAL	83 500,00 €

5.1.2.2. Subvention d'investissement

Le Programme opérationnel FEADER en Guyane prévoit un volet LEADER qui permet d'apporter aux porteurs de projet, dont le projet correspond aux orientations du gestionnaire du programme et dans la limite des arbitrages financiers, une subvention qui peut aller jusqu'à 75% de l'investissement.

Dans le cas présent, **une subvention de 62 625 € pourrait être obtenue, et 20 875 € resteraient et à la charge du porteur de projet** sur fonds propre, prêt d'honneur ou prêt bancaire.

5.1.2.3. Besoins en fonctionnement

Fonctionnement N1

Consommables (produits d'entretien, petits déjeuners)	1 500,00 €
Frais d'édition et de publicité	200,00 €
Charges courantes	500,00 €
Carburant	2 000,00 €
TOTAL	4 200,00 €

5.1.2.4. Exploitation prévisionnelle

Les tarifs des chambres d'hôtes varient entre 40 et 100 € la nuit sur une base double.

Ces tarifs peuvent être cohérents sur le fleuve ou dans l'intérieur de la Guyane si l'on considère que la complexité de gestion d'une activité en site isolé peut compenser un certain manque de confort (par exemple l'accès à l'eau potable à l'extérieur de l'hébergement).

On se basera alors sur un tarif de 40 € la nuit + 5 € le petit déjeuner avec :

- En Année 1, un remplissage annuel à 15%, soit 12 318 € de recettes prévisionnelles ; et un accueil annuel d'environ 270 personnes
- En Année 2, un remplissage annuel à 20%, soit 16 425 € de recettes prévisionnelles ; et un accueil annuel d'environ 365 personnes
- En Année 3, un remplissage annuel à 25%, soit 20 531 € de recettes prévisionnelles ; et un accueil annuel d'environ 450 personnes

Intitulé	Année 1	Année 2	Année 3
+ Production	12 318,00 €	16 425,00 €	20 531,00 €
- Achats cons de matières prem.	1 500,00 €	1 700,00 €	2 000,00 €
+ Variation de stocks			
MARGE SUR PRODUCTION	10 818,00 €	14 725,00 €	18 531,00 €
- Charges ext & autres achats	5 200,00 €	3 000,00 €	3 300,00 €
VALEUR AJOUTEE	5 618,00 €	11 725,00 €	15 231,00 €
- Personnel	- €	- €	- €
- Impôts et taxes (hors IS)			
EXCEDENT BRUT D'EXPLOIT	5 618,00 €	11 725,00 €	15 231,00 €
- Dotations aux amortissements	27 000,00 €	21 600,00 €	16 200,00 €
RESULTAT COURANT	-21 382,00 €	-9 875,00 €	- 969,00 €
RESULTAT EXCEPTIONNEL (sub.)	22 266,00 €	17 280,00 €	12 960,00 €
RESULTATS AVANT IMPOT	884,00 €	7 405,00 €	11 991,00 €

L'hypothèse détaillée ci-dessus permet de confirmer la rentabilité immédiate d'une activité de chambres d'hôtes (avec l'aide d'une subvention d'investissement). En plus du petit-déjeuner, il est possible de mettre en place **une activité de table d'hôtes** qui permettrait d'améliorer encore la rentabilité de l'accueil.

L'activité de location en meublé touristique suit le même modèle économique et nécessite une gestion plus simple, car elle n'exige pas la fourniture du petit déjeuner. Cependant, elle est plus contraignante en termes d'aménagement et d'équipement car le meublé est une habitation complète et équipée, notamment la cuisine.

L'activité de petit camping, c'est-à-dire d'une capacité d'accueil n'excédant pas 20 personnes ou 6 emplacements est moins exigeante en termes d'aménagement mais trouvera plus difficilement sa clientèle s'il n'y a pas de constructions de type carbet pour y accueillir les visiteurs, à l'instar du bivouac. Ici, la difficulté réside aussi dans le droit de l'urbanisme : rien n'empêche un porteur de projet de faire une demande de permis de construire pour y installer 6 petits carbets et un bloc sanitaire afin d'y développer une activité de petit camping. Dans ce cas, l'activité peut ensuite être encore plus rentable car les prestations peuvent être de qualité équivalente à la chambre d'hôtes, et la capacité d'accueil légèrement supérieure.



5.1.3. L'équipement hôtelier (hypothèse haute)

5.1.3.1. Besoins en investissement

Pour un équipement exploité comme un hôtel ou un camping aménagé, avec un carbet collectif, un bloc sanitaire, et une douzaine d'unités indépendantes d'hébergement de type bungalows :

DEPENSES	
Petits équipements	15 000,00 €
Petits matériels de sécurité	3 000,00 €
SOUS TOTAL 1 (Achats)	18 000,00 €
Etudes préalables et programmation	20 000,00 €
Maîtrise d'œuvre	50 000,00 €
Aménagement, construction, réseaux	600 000,00 €
AEP	50 000,00 €
ANC	50 000,00 €
Installations électriques	50 000,00 €
Matériel informatique (ordinateur)	5 000,00 €
Equipements de service et maintenance	20 000,00 €
Mobilier	25 000,00 €
Téléphone satellite	2 000,00 €
Matériel de transport (pirogues, moteurs, 4x4, minibus)	50 000,00 €
SOUS TOTAL 2 (Investissements)	922 000,00 €
TOTAL	940 000,00 €

5.1.3.2. Subvention d'investissement

Le Programme opérationnel **FEDER en Guyane** pourrait permettre d'apporter aux porteurs de projet d'hébergement touristique en site isolé, une subvention qui peut aller jusqu'à 75% de l'investissement.

Dans le cas présent, **une subvention (éventuellement couplée avec une défiscalisation) de 752 000 € pourrait être obtenue, et 188 000 € resteraient et à la charge du porteur de projet** sur fonds propre et prêt bancaire.

5.1.3.3. Besoins en fonctionnement

Fonctionnement N1	
Salaires	120 000,00 €
Consommables	40 000,00 €
Carburant	10 000,00 €
Assurances	2 000,00 €
Frais d'édition et de publicité	2 000,00 €
Frais de gestion courante	7 000,00 €
Impôts et taxes	- €
TOTAL	181 000,00 €

5.1.3.4. Exploitation prévisionnelle

L'exploitation des camps touristiques en site isolé existants actuellement en Guyane, appelé commercialement par les distributeurs « jungle lodge » ou « jungle camp », sont en fait des structures d'hébergement fonctionnant comme un village-vacances ou encore un hôtel ou camping club, proposant un panel de services (transport, restauration, activités). La commercialisation s'effectue généralement au forfait tout inclus.

Les tarifs se rapprochent assez de ceux pratiqués par les organisateurs de bivouac, avec un prix de départ autour de 90€ la nuit, dîner, petit-déjeuner et transport pirogue compris ; mais la formule la plus souvent proposée est celle du séjour de 2 jours/1 nuit, avec un prix compris entre 120 et 200 € par personne, incluant 3 repas, 1 petit-déjeuner, des activités sur place et aux alentours du site, et le transport en pirogue.

Ces structures, d'une capacité moyenne de 15 couchages en hamac, sont installées sur des sites isolés, mais restent le plus souvent accessibles en peu de temps depuis le littoral :

- Camp Canopée Guyane : 2 heures de pirogue depuis le dégrad Saramaka à Kourou
- Camp Cariacou : 30 minutes de pirogue depuis le camp Maripas sur la route du dégrad Saramaka à Kourou
- Le Sourou : 30 minutes de pirogue du dégrad de la Comté.
-

Ces camps font en grande partie vivre leurs exploitants, mais la plupart d'entre eux exerce une activité complémentaire.

Ces structures d'hébergement proposent quasiment exclusivement un couchage en hamac dans des espaces collectifs, avec sanitaires collectifs. Certains de ces sites proposent des bungalows qui sont de qualité et de tarifs très inégaux.

Nous modéliserons donc l'hypothèse d'exploitation d'un hôtel ou camping de type « jungle lodge », constitué :

- De 12 petites unités indépendantes pouvant accueillir 2 à 4 personnes ;
- D'un carbet collectif de 12 places avec un bloc sanitaire.

Les tarifs proposés peuvent être basés sur la moyenne des tarifs de l'existant soit :

- 160 € par personne pour une formule 2j/1 nuit, en hamac dans un carbet collectif, tout compris ;
- 190 € par personne pour une formule 2j/1 nuit, en lit dans des bungalows avec sanitaires particuliers, tout compris.

Les hypothèses de remplissage s'effectuent, au vu des contraintes de transfert des clients et de ravitaillement du site, avec une activité dynamique le week-end et pendant les vacances scolaires, sur la base d'un séjour 2j/1 nuit, sur 44 semaines permettant d'accueillir un seul groupe le WE, et sur 8 semaines permettant une rotation de trois groupes, soit une capacité annuelle maximum de 816 personnes en hamac et 1632 personnes en bungalows, soit un taux de remplissage relatif maximum de 37% :

- En Année 1, un remplissage annuel à 15% (ou 40% de 37%) soit 176 256 € de recettes prévisionnelles ; et un accueil annuel d'environ 980 personnes
- En Année 2, un remplissage annuel à 18,5% (50% de 37%), soit 220 320 € de recettes prévisionnelles ; et un accueil annuel d'environ 1225 personnes
- En Année 3, un remplissage annuel à 22% (ou 60% de 37%), soit 264 384 € de recettes prévisionnelles ; et un accueil annuel d'environ 1470 personnes

Intitulé	Année 1	Année 2	Année 3
+ Production	176 256,00 €	220 320,00 €	264 384,00 €
- Achats cons de matières prem.	40 000,00 €	50 000,00 €	60 000,00 €
+ Variation de stocks			
MARGE SUR PRODUCTION	136 256,00 €	170 320,00 €	204 384,00 €
- Charges ext & autres achats	39 000,00 €	23 000,00 €	25 000,00 €
VALEUR AJOUTEE	97 256,00 €	147 320,00 €	179 384,00 €
- Personnel	120 000,00 €	120 000,00 €	140 000,00 €
accompagnement/guidage	40 000,00 €	40 000,00 €	50 000,00 €
entretien ext.	20 000,00 €	20 000,00 €	21 000,00 €
entretien locaux	20 000,00 €	20 000,00 €	22 000,00 €
cuisine	20 000,00 €	20 000,00 €	25 000,00 €
accueil, réservation, gestion admin.	20 000,00 €	20 000,00 €	22 000,00 €
-Impôts et taxes (hors IS)			
EXCEDENT BRUT D'EXPLOIT	-22 744,00 €	27 320,00 €	39 384,00 €
- Dotations aux amortissements	307 333,33 €	245 866,67 €	184 400,00 €
RESULTAT COURANT	-330 077,33 €	-218 546,67 €	-145 016,00 €
RESULTAT EXCEPTIONNEL (sub.)	250 666,67 €	200 533,33 €	150 400,00 €
RESULTATS AVANT IMPOT	-79 410,67 €	-18 013,33 €	5 384,00 €

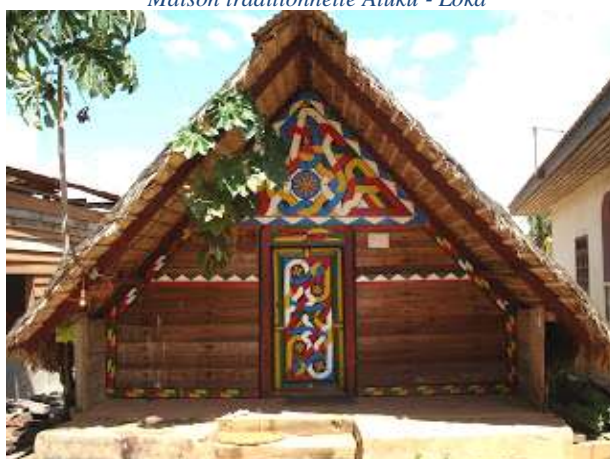
En considérant une subvention d'investissement limitée à 50%, le résultat ne devient positif qu'en Année 5.

Ce type d'équipement qui nécessite un investissement considérable et assez risqué peut cependant se révéler rentable si les flux touristiques le permettent. Ce type de projet ne serait en effet réalisable que sur un site proche des berges d'une voie d'eau navigable, et à moins de deux heures du bourg d'une commune.

Les équipements et l'organisation du site doivent pouvoir permettre d'accueillir plusieurs groupes déjà constitués afin de permettre un travail partenarial avec les agences réceptives, et d'optimiser ainsi la fréquentation du site pour atteindre le seuil de rentabilité.



Maison traditionnelle Aluku - Loka



5.1.4. L'équipement hôtelier (Hypothèse basse)

5.1.4.1. Besoins en investissement

DEPENSES	
Petits équipements	10 000,00 €
Petits matériels de sécurité	1 000,00 €
SOUS TOTAL 1 (Achats)	11 000,00 €
Etudes préalables et programmation	5 000,00 €
Maîtrise d'œuvre	20 000,00 €
Aménagement, construction, réseaux	360 000,00 €
AEP	40 000,00 €
ANC	30 000,00 €
Installations électriques	30 000,00 €
Climatisation	12 000,00 €
Matériel informatique (ordinateur)	2 000,00 €
Equipements de service et maintenance	10 000,00 €
Mobilier	15 000,00 €
Téléphone satellite	2 000,00 €
Matériel de transport (pirogues, moteurs, 4x4, minibus)	20 000,00 €
SOUS TOTAL 2 (Investissements)	546 000,00 €
TOTAL	557 000,00 €

5.1.4.2. Subvention d'investissement

Le Programme Opérationnel FEDER en Guyane pourrait permettre d'apporter aux porteurs de projet d'hébergement touristique en site isolé, une subvention qui peut aller jusqu'à 80% de l'investissement.

Dans le cas présent, **une subvention de 445 600 € pourrait être obtenue, et 111 400 € resteraient et à la charge du porteur de projet** sur fonds propre, prêt d'honneur ou prêt bancaire.

5.1.4.3. Besoins en fonctionnement

Fonctionnement N1	
Salaires	20 000,00 €
Consommables	7 000,00 €
Carburant	3 000,00 €
Assurances	1 000,00 €
Frais d'édition et de publicité	700,00 €
Frais de gestion courante	1 000,00 €
Impôts et taxes	- €
TOTAL	32 700,00 €

5.1.4.4. Exploitation prévisionnelle

Pour 8 bungalows à 90€ la nuit par personne avec un dîner, un petit-déjeuner et le transport inclus, à moins d'une demi-heure d'un bourg :

- En Année 1, un remplissage annuel à 15%, soit 39 420 € de recettes prévisionnelles ; et un accueil annuel d'environ 438 personnes
- En Année 2, un remplissage annuel à 20%, soit 52 560 € de recettes prévisionnelles ; et un accueil annuel d'environ 584 personnes
- En Année 3, un remplissage annuel à 25%, soit 65 700 € de recettes prévisionnelles ; et un accueil annuel d'environ 730 personnes

Intitulé	Année 1	Année 2	Année 3
+ Production	39 420,00 €	52 560,00 €	65 700,00 €
- Achats cons de matières prem.	7 000,00 €	9 000,00 €	11 000,00 €
+ Variation de stocks			
MARGE SUR PRODUCTION	32 420,00 €	43 560,00 €	54 700,00 €
- Charges ext & autres achats	16 700,00 €	7 000,00 €	8 300,00 €
VALEUR AJOUTEE	15 720,00 €	36 560,00 €	46 400,00 €
- Personnel	20 000,00 €	20 000,00 €	20 000,00 €
Transport /Entretien/Cuisine	20 000,00 €	20 000,00 €	20 000,00 €
-Impôts et taxes (hors IS)			
EXCEDENT BRUT D'EXPLOIT	-4 280,00 €	16 560,00 €	26 400,00 €
- Dotations aux amortissements	182 000,00 €	145 600,00 €	109 200,00 €
RESULTAT COURANT	-186 280,00 €	-129 040,00 €	-82 800,00 €
RESULTAT EXCEPTIONNEL (sub.)	148 533,33 €	118 826,67 €	89 120,00 €
RESULTATS AVANT IMPOT	-37 746,67 €	-10 213,33 €	6 320,00 €

Ce type d'équipement, qui n'existe actuellement pas dans le sud de la Guyane, est plus modeste et plus simple en termes de gestion que dans l'hypothèse précédente. Il pourrait tout à fait trouver sa place à proximité d'un bourg, profitant ainsi d'un flux mixte de visiteurs constitué d'une part par des touristes d'agrément et d'autre part par des professionnels en déplacement qui souhaiteraient être hébergés en dehors du centre-bourg, sans pour autant trop s'éloigner.

5.2 Conclusion sur la viabilité économique des différents types d'activité

Présentation des activités par ordre croissant de rentabilité :

Chambre d'hôtes ou camping chez l'habitant :

	N1	N2	N3
Effectif accueilli	270	365	450
Recettes	12 318,00 €	16 425,00 €	20 531,00 €
Inv. initial	83 500,00 €		
Résultat net	884,00 €	7 405,00 €	11 991,00 €
Ratio Rentabilité	0,07	0,45	0,58
Inv. par personne	309,26 €	131,50 €	76,96 €

Bivouac :

	N1	N2	N3
Effectif accueilli	200	250	300
Recettes	26 000,00 €	32 500,00 €	39 000,00 €
Inv. initial	43 000,00 €		
Résultat net	-1 033,00 €	5 273,00 €	7 780,00 €
Ratio Rentabilité	-0,04	0,16	0,20
Inv. par personne	215,00 €	95,56 €	57,33 €

Equipement hôtelier (hypothèse basse : petit hôtel) :

	N1	N2	N3
Effectif accueilli	438	584	730
Recettes	39 420,00 €	52 560,00 €	65 700,00 €
Inv. initial	557 000,00 €		
Résultat net	-37 746,00 €	-10 213,00 €	6 320,00 €
Ratio Rentabilité	-0,96	-0,19	0,10
Inv. par personne	1 271,69 €	545,01 €	317,92 €

Equipement hôtelier (hypothèse haute) Hôtel ou camping aménagé

	N1	N2	N3
Effectif accueilli	980	1225	1470
Recettes	176 256,00 €	220 320,00 €	264 384,00 €
Inv. initial	940 000,00 €		
Résultat net	-79 410,00 €	-18 013,00 €	5 384,00 €
Ratio Rentabilité	-0,45	-0,08	0,02
Inv. par personne	959,18 €	426,30 €	255,78 €

La modélisation économique des différents types d'hébergement touristique, en tenant compte de l'accessibilité géographique et des flux touristiques potentiels, permettent de privilégier deux types de projets d'accueil touristique en site isolé :

- Le bivouac
- L'accueil chez l'habitant type chambre d'hôtes

Le bivouac et la chambre d'hôtes offrent en effet des possibilités d'accueil très rapidement rentables, qui peuvent générer un complément de revenu immédiat pour le porteur de projet, et qui peuvent aussi créer un ou plusieurs emplois à temps partiel.

Toutefois, certaines contraintes réglementaires ou techniques concernant l'accueil chez l'habitant en site isolé (eau potable, assainissement et électricité) pourraient venir alourdir les investissements à effectuer. En effet, de telles installations, si elles s'avèrent inévitables, entraîneraient un surplus d'investissement d'une centaine de milliers d'euros.

Les autres types d'hébergement nécessitent des investissements considérables et un grand professionnalisme en matière de gestion commerciale. L'accueil hôtelier n'est donc pas à écarter mais doit être envisagé avec précaution compte-tenu de l'étroitesse du marché. Le porteur d'un tel projet doit disposer non seulement d'un apport financier personnel supérieur à 100 000 €, même en cas de taux maximum de subventions, mais aussi d'un fonds de roulement lui permettant d'avancer un certain nombre de dépenses, notamment pour financer le fonctionnement du démarrage de l'activité.

Ce type de porteur de projet sera nécessairement entouré de professionnels pour lancer une telle activité (juriste, banque, comptable, architecte, etc.) et ne sera donc pas la cible privilégiée du « guide opérationnel de projet de camp touriste en site isolé » prévu à l'issue de cette étude.

En outre, si la conception et la réalisation des investissements sont menées par un maître d'ouvrage public, dans le but de réaliser une mission de service public d'accueil touristique, alors l'exploitation d'un tel établissement hôtelier pourrait éventuellement être confiée à un privé, par la voie d'une délégation de service public (DSP).

Les 3 types d'accueil envisagés à la suite de l'analyse juridique présentent tous une relative rentabilité des investissements.

Toutefois, certains types d'investissement sont rentables immédiatement :

- **La pratique du bivouac**
- **L'accueil chez l'habitant**

Tandis que l'accueil hôtelier est un investissement plus risqué et beaucoup plus complexe du point de vue de sa mise en œuvre. Certaines conditions doivent être réunies pour engager un tel projet, notamment une capacité d'autofinancement importante et un grand professionnalisme.

Toutefois, un équipement hôtelier bien dimensionné et bien situé, permettant d'accueillir à la fois des professionnels en déplacement - voire des équipes de scientifiques et chercheurs - et des touristes d'agrément (en organisant cette cohabitation pour éviter les conflits d'usage), peut s'avérer faisable, notamment via une maîtrise d'ouvrage publique pour la réalisation de l'équipement et une procédure de DSP pour son exploitation.

5.2. Approche croisée : zonages, flux, et types d'activité

	ZLA	ZDC	ZLA + ZAR	ZDC + ZAR
Papaïchton	Berges du Maroni	Pas de sites identifiés pour le développement touristique	Néant	Néant
Flux annuel potentiel de visiteurs :	<ul style="list-style-type: none"> • Bivouac • Accueil chez l'habitant • Accueil hôtelier 			
1 650 personnes				

	ZLA	ZDC	ZLA + ZAR	ZDC + ZAR
Maripa Soula	Berges du Maroni jusqu'à Elaé	Berge gauche de la rivière Grand Inini entre crique Limonade et Sauts Badjère	Berges du Maroni en amont d'Elaé jusqu'à la zone de cœur	Extrême sud jusqu'au point de tri-jonction et les Monts Tumucumaques
Flux annuel potentiel de visiteurs :	<ul style="list-style-type: none"> • Bivouac • Accueil chez l'habitant • Accueil hôtelier 	<ul style="list-style-type: none"> • Bivouac 	<ul style="list-style-type: none"> • Bivouac • Accueil chez l'habitant 	
1 650 personnes	Berge gauche de la rivière Inini jusqu'à Saut Badgère <ul style="list-style-type: none"> • Bivouac • Accueil chez l'habitant • Accueil hôtelier 	Berge droite de la rivière Inini entre crique Palofim et Saut Equerre <ul style="list-style-type: none"> • Bivouac 	Rivière Ouaki depuis Kayodé jusqu'à Saut L'inspecteur <ul style="list-style-type: none"> • Bivouac • Accueil chez l'habitant Rivière Tampok depuis Kayodé jusqu'à Saut Pierkourou <ul style="list-style-type: none"> • Bivouac • Accueil chez l'habitant 	<ul style="list-style-type: none"> • Bivouac Crique Petite Waki et ancien chemin des Emerillons <ul style="list-style-type: none"> • Bivouac

	ZLA	ZDC	ZLA + ZAR	ZDC + ZAR
Saül Flux annuel potentiel de visiteurs : 600 personnes	Sentiers aménagés <ul style="list-style-type: none"> • Bivouac • Accueil chez l'habitant Mont Galbao <ul style="list-style-type: none"> • Bivouac Crique Limonade jusqu'à la jonction avec la crique Couleuvre <ul style="list-style-type: none"> • Bivouac 	Crique Limonade entre crique Couleuvre et la rivière Grand Inini <ul style="list-style-type: none"> • Bivouac Berge droite de la rivière Grand Inini entre crique Limonade et crique Palofim <ul style="list-style-type: none"> • Bivouac 	Néant	Néant

	ZLA	ZDC	ZLA + ZAR	ZDC + ZAR
Camopi Flux annuel potentiel de visiteurs : 900 personnes	Berges de l'Oyapock en aval de Camopi <ul style="list-style-type: none"> • Bivouac • Accueil chez l'habitant • Accueil hôtelier 	Inselberg et montagne couronnée de la crique Mémora, affluent de l'Oyapock en aval de Camopi <ul style="list-style-type: none"> • Bivouac • Accueil hôtelier 	Rivière Camopi, entre Camopi et le Saut des Deux Amis <ul style="list-style-type: none"> • Bivouac 	Rivière Camopi à partir du Saut des Deux Amis, Crique Petit Tamouri, ancien chemin des Emerillons <ul style="list-style-type: none"> • Bivouac

	ZLA	ZDC	ZLA + ZAR	ZDC + ZAR
St Elie		Saut Parasol <ul style="list-style-type: none"> • Bivouac 	Néant	Néant

ZLA : zone de libre adhésion ZDC : zone de cœur ZAR : zone d'accès réglementé

6. Contraintes réglementaires et techniques par type d'activité

6.1. Bivouac

6.1.1. Généralités sur le bivouac

Le camping est librement pratiqué avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol, sous réserve, le cas échéant, de l'opposition du propriétaire. [Code du tourisme art. R331-1](#)

Il est interdit de camper :

- Dans les bois, forêts et parcs qui sont classés comme réserves naturelles ;
- Sur les routes et voies publiques ;
- Sur les rivages de la mer ;
- Dans un rayon de 200m autour d'un point d'eau capté pour la consommation ;
- Dans un site classé ou inscrit dans les zones de protection du patrimoine de la nature et des sites ;
- A moins de 500m d'un monument historique classé ou inscrit ;
- Dans certaines zones déterminées par les autorités municipales ou préfectorales.

Des panneaux réglementaires sont apposés aux points d'accès habituels des zones interdites. Il est permis de camper sur le domaine public partout où ce n'est pas interdit.

Les contraintes techniques et réglementaires applicables aux activités qui ont généralement lieu dans le cadre d'une randonnée en bivouac, doivent être maîtrisées par l'organisateur et/ou le guide, qui sera responsable de sa clientèle. C'est pourquoi il est ici nécessaire de souligner l'importance des compétences du guide qui accompagne les clientèles. Des formations spécifiques existent en matière d'orientation en forêt, de lecture des dangers de la navigation en rivière, d'hygiène alimentaire, et de secourisme en milieu amazonien.

En zone de cœur du PAG, le layonage, le bivouac et le feu de camp peuvent être autorisés, mais nécessitent l'obtention préalable d'une autorisation spéciale du directeur de l'établissement public du PAG.

6.1.2. Urbanisme et construction



La pratique du bivouac ne connaît pas de contraintes d'urbanisme puisqu'elle ne nécessite aucun aménagement ni construction, cependant la pratique du camping en dehors des terrains aménagés, et donc la pratique du bivouac, peut être interdite par les documents locaux d'urbanisme, notamment les plans locaux d'urbanisme.

La pratique du bivouac, si elle n'est pas interdite, peut être facilitée et améliorée via l'aménagement de zones de bivouac, matérialisés éventuellement par :

- Un abri permettant de se protéger en cas de mauvais temps.
- Des toilettes sèches
- Un point de captage d'eau potable

La création de cet abri sera alors soumise aux règles générales d'urbanisme encadrant les constructions, installations et aménagements autorisées en zone naturelle.

Par ailleurs, l'aménagement d'une aire de bivouac peut aussi être assimilé à la création d'un petit camping et sera, a minima, soumis à déclaration préalable.

Ce type d'aménagement peut être d'initiative individuelle ou collective, publique ou privée.

L'aménagement de zones de bivouac peut aussi être un moyen d'encourager, de canaliser et de sécuriser cette pratique, à l'instar de certains sites existants en métropole, notamment les refuges de montagne, gardés ou pas en fonction des saisons, et aux sites de bivouac aménagés le long des gorges de l'Ardèche.

6.1.3. Foncier

Hormis le Préfet du département et le maire de la commune, qui peuvent réglementer la pratique du camping en dehors des terrains aménagés, sur certaines zones du domaine public, le camping est librement pratiqué avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol, sous réserve, le cas échéant, de l'opposition du propriétaire. [Code du tourisme art. R331-1](#)

Sur le domaine privé forestier de l'Etat, L'ONF (en zone d'adhésion) et le directeur de l'établissement public du PAG (en zone de cœur) peuvent donc encadrer cette pratique, au titre de leur compétence de gestionnaire du domaine de l'Etat.

Il est spécifiquement reconnu au directeur de l'établissement public du PAG, par le code de l'environnement, la possibilité de réglementer la pratique du bivouac par voie d'arrêté. Toute infraction à cette réglementation peut donc être punie d'une amende.

Par ailleurs, la pratique récurrente et/ou prolongée d'un bivouac à un même endroit peut amener le propriétaire ou gestionnaire d'un espace naturel concerné à considérer qu'il ne s'agit justement plus d'un bivouac mais d'un type d'occupation du sol qui nécessite une autorisation spécifique. Cette appréciation ne peut se faire actuellement qu'au cas par cas.

6.1.4. Réglementations sanitaires

6.1.4.1. Eau potable et denrées alimentaires

L'organisateur du bivouac n'a pas d'obligation de fournir de l'eau, ni des denrées alimentaires, qui peuvent rester à la charge des clients. Cependant, la fourniture de l'eau et des repas fait le plus souvent partie du produit touristique de randonnée. C'est d'ailleurs sur cette partie de l'activité que l'organisateur d'une randonnée peut aussi dégager une marge commerciale non négligeable.

L'accompagnement logistique peut se traduire par la mise en place d'un service d'intendance qui consiste à acheminer le matériel et les provisions chaque jour sur le site de bivouac, soit par voie fluviale (pirogue), soit par voie terrestre motorisée (quad), soit éventuellement par portage (humain ou animalier) pour :

- Limiter le portage du matériel de bivouac par les clients
- Fournir l'eau et les repas
- Faciliter les pratiques d'hygiène quotidienne

Dans le cas où l'eau et les repas sont fournis, des réglementations spécifiques s'appliquent :

- Mise à disposition d'une eau conforme à la consommation humaine. La mise à disposition d'eau de source en bouteille est la solution à préconiser prioritairement, même si des

systèmes portatifs de filtration performants existent aujourd'hui, ils ne relèvent que de la seule responsabilité individuelle de celui qui l'utilise. Idem pour les pastilles de désinfection fréquemment utilisée par les randonneurs. L'Agence Régionale de Santé (ARS) souhaite consulter la Direction de la Santé sur la question de l'utilisation de ces systèmes de traitement par les professionnels du guidage dans le cadre d'une distribution de l'eau au public.

- Mise en application du « Paquet hygiène », réglementation européenne, qui se traduit par des mesures d'hygiène alimentaire, tant pour l'achat, le transport, l'entreposage et la préparation des aliments. Tout exploitant qui met en œuvre l'une des étapes de la production, de la transformation et de la distribution des produits ou denrées alimentaires, notamment les viandes et les produits d'origine animale destinés à être livrés au public en vue de la consommation humaine, est tenu de déclarer chacun des établissements dont il a la responsabilité, ainsi que les activités qui s'y déroulent, au préfet du lieu d'implantation de l'établissement, selon les modalités déterminées par arrêté du ministre chargé de l'agriculture [Code rural et de la pêche maritime art. R233-4](#). Lorsqu'un guide prépare les repas des randonneurs, il doit donc se soumettre à cette obligation déclarative, qui suppose d'avoir suivi ou d'être inscrit à un stage de sensibilisation à l'hygiène alimentaire.

6.1.4.2. Déchets

Dans le cas d'une randonnée effectuée en autonomie, c'est-à-dire sans aucun ravitaillement extérieur aux points d'étape, il peut s'avérer utile de pouvoir se débarrasser des déchets organiques sur place.

Un processus, prenant la forme par exemple d'un « guide de bonnes pratiques à l'usage du randonneur », peut être proposé par le propriétaire ou le gestionnaire du site naturel sur lequel se déroulent les activités de randonnée, comme :

- La possibilité d'enterrer les déchets organiques et notamment les déjections humaines,
- La possibilité de brûler les déchets papier et carton,
- L'obligation de ramener avec soi les autres déchets (plastiques, métaux, etc.) dans un endroit où ils peuvent être collectés.

6.1.5. Sécurité du public

Le guide ou l'accompagnateur est le premier responsable de la sécurité des personnes. Aujourd'hui, aucune réglementation spécifique ne s'applique aux activités de guidage en forêt guyanaise, cependant, les risques ne sont pas les mêmes s'il s'agit d'un itinéraire reconnu, voire balisé ou aménagé, ou s'il s'agit d'une randonnée de type expédition qui nécessite de tracer des layons pour permettre le cheminement des personnes. Les compétences du guide doivent donc être adaptées.

Dans tous les cas, une formation aux premiers secours et la détention d'un moyen de communication permettant de donner l'alerte en cas de problème (téléphone satellitaire ou radio BLU fonctionnant en réseau) paraissent absolument indispensables au bon déroulement d'une randonnée et d'un bivouac en forêt guyanaise isolée.



La Compagnie des Guides de Guyane ([CGG](#)) propose des formations pour l'obtention de certificats de qualification professionnelle (CQP), [étendu par arrêté du 23 février 2016 JORF 17 mars 2016](#)

6.2. Chambre d'hôtes, meublé de tourisme et camping chez l'habitant

6.2.1. Généralités sur la chambre d'hôtes

L'activité de location de chambres d'hôtes mentionnée à l'article L. 324-3 est la fourniture groupée de la nuitée et du petit déjeuner. Elle est limitée à un nombre maximal de cinq chambres pour une capacité maximale d'accueil de quinze personnes. L'accueil est assuré par l'habitant ([Code du tourisme art. D324-13](#)).

Chaque chambre d'hôtes donne accès à une salle d'eau et à un WC, qui ne sont pas obligatoirement privés. Elle est en conformité avec les réglementations en vigueur dans les domaines de l'hygiène, de la sécurité et de la salubrité. La location est assortie, au minimum, de la fourniture du linge de maison ([Code du tourisme art. D324-14](#)).

Outre le petit déjeuner, l'exploitant doit assurer le ménage et l'entretien des chambres.

6.2.1.1. Nature juridique et formalités de création de l'activité

Depuis le 1^{er} janvier 2023, l'activité de [location en meublé](#) peut revêtir un caractère non professionnel entraînant dorénavant une obligation d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS).

La [location de chambre d'hôtes](#) est définie comme une activité commerciale et nécessite d'être déclarée comme une activité lucrative. Dans ce cas une simple inscription auprès du Service des Impôts des Entreprises (SIE), permettant d'obtenir un identifiant SIRET, suffit.

Pour être considéré comme [loueur de meublé professionnel](#), l'exploitant doit répondre aux deux conditions cumulatives suivantes : les recettes générées doivent être supérieures à 23 000 € ; les recettes doivent être supérieures à la somme de tous les autres revenus du foyer fiscal. Des lors, il se trouve automatiquement affilié auprès des régimes sociaux des commerçants et redevable de cotisations sociales, quel que soit le volume d'activité.

Le régime de l'auto-entrepreneur qui bénéficie d'emblée d'une dispense d'immatriculation au RCS, convient aussi parfaitement à ce type d'activité, et donne accès aux systèmes d'assurance et de prévoyance des travailleurs indépendants, sans pour autant devoir faire l'avance des cotisations, qui sont simplement dues au prorata du chiffre d'affaires effectivement réalisé, en dehors des cotisations volontaires pour la retraite complémentaire par exemple.

Lorsque l'activité est exercée par un exploitant agricole dans son exploitation, elle est considérée comme étant complémentaire de l'activité agricole, et les loueurs sont tenus de s'immatriculer auprès du CFE géré par la Chambre d'Agriculture (Art. L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime).

6.2.1.2. Déclaration en mairie

Selon l'article [L. 324-4 du code du tourisme](#), toute personne qui offre à la location une ou plusieurs chambres d'hôtes doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune du lieu d'habitation concerné, sous peine d'une contravention de 3^{ème} classe ([article R. 324-16](#) du même code). Le formulaire Cerfa N° 13566*03 permet de faire la déclaration.

La déclaration qui fait l'objet d'un accusé de réception peut être déposée en mairie, adressée par email ou envoyée par lettre recommandée. Certaines mairies mettent à

disposition directement un service en ligne sur leur site Internet. Tout changement concernant les informations fournies doit faire l'objet d'une nouvelle déclaration.

6.2.1.3. Régime social et fiscalité spécifiques

Les exploitants de chambres d'hôtes et de meublés touristiques classés dans les départements d'outre-mer (DOM) sont soumis à des régimes sociaux et fiscaux spécifiques, qui peuvent différer de ceux de la France métropolitaine.

Régime Social :

Les exploitants peuvent choisir le statut de micro-entrepreneur, sous réserve de respecter les seuils de chiffre d'affaires spécifiques aux DOM. Ils cotisent alors au régime général de la Sécurité sociale, avec des taux de cotisations sociales calculés sur la base d'un pourcentage de leur chiffre d'affaires.

Si l'activité dépasse les seuils de la micro-entreprise, les exploitants cotisent sur la base de leur revenu professionnel réel au régime des travailleurs non-salariés.

Régime Fiscal :

En tant que micro-entrepreneurs, les exploitants bénéficient d'un régime fiscal simplifié avec un abattement forfaitaire pour frais professionnels sur le chiffre d'affaires. Le taux d'abattement et les modalités de calcul de l'impôt peuvent varier en fonction des spécificités fiscales des DOM.

Pour ceux qui ne sont pas sous le régime de la micro-entreprise, la fiscalité dépend de la forme juridique de l'entreprise et de son régime d'imposition (impôt sur le revenu ou impôt sur les sociétés). Ils sont tenus de tenir une comptabilité complète.



Seuils de chiffre d'affaires (CA) en fonction de l'activité exercée

Activités	Micro-BIC	Régime réel simplifié	Régime réel normal
	Micro-BNC	Régime de la déclaration contrôlée	
Activité de commerce et de fourniture de logements	CA < 188 700€	188 700€ ≤ CA ≤ 840 000€	CA > 840 000€
Location de matériel ou de biens de consommation			
Prestation de services	CA < 77 700€	77 700€ ≤ CA ≤ 254 000€	CA > 254 000€
Activité libérale	CA < 77 700€	CA ≥ 77 700€	

6.2.1.4. Information des clientèles et facturation

Comme tout vendeur ou prestataire de services, l'exploitant de chambres d'hôtes doit respecter la réglementation en matière d'affichage des prix et d'information vis-à-vis du consommateur. Les prix de la location des chambres et du petit déjeuner doivent figurer à l'extérieur du bâtiment, à la réception et dans chaque chambre, conformément aux dispositions de l'arrêté du 18 octobre 1988 relatif à l'affichage des prix dans les hôtels et autres établissements similaires d'hébergement (hébergements de plein-air et meublé exclus :

- A l'extérieur : prix de chaque chambre, prix de pension ou demi-pension (boissons comprises ou non) pour chaque catégorie de chambre.
- A l'intérieur : prix de la chambre selon le nb de personnes et la durée, le prix du petit-déjeuner, le prix des prestations annexes, le prix de pension ou demi-pension (boissons comprises ou non) pour chaque catégorie de chambre, et s'il existe une variation de prix en fonction de la saison, la date limite de la saison en cours, et les prix minimum et maximum pour chaque prestation.

En outre, conformément à [l'arrêté n°83-50/A du 3 octobre 1983 modifié par l'arrêté du 15 juillet 2010](#), relatif à la publicité des prix de tous les services, une facture doit être remise à chaque client, avant le paiement du prix, dès lors que son montant est supérieur à 25 € ou lorsque le client en fait la demande, si le montant est inférieur à cette somme. Cette note doit être éditée en double exemplaire (un au client et un conservé pendant deux ans par l'exploitant des chambres d'hôtes) et doit contenir les mentions suivantes : date de rédaction, nom et adresse du prestataire, nom du client (sauf opposition de celui-ci), date de la prestation, somme totale à payer, décompte détaillé de chaque prestation (sauf devis détaillé respecté).

6.2.1.5. Déclaration relative à la fourniture du petit déjeuner et de la table d'hôtes

Tout exploitant qui met en œuvre l'une des étapes de la production, de la transformation et de la distribution des produits ou denrées alimentaires, notamment les viandes et les produits d'origine animale destinés à être livrés au public en vue de la consommation humaine, est tenu de déclarer chacun des établissements dont il a la responsabilité, ainsi que les activités qui s'y déroulent, au préfet du lieu d'implantation de l'établissement, selon les modalités

déterminées par arrêté du ministre chargé de l'agriculture [Code rural et de la pêche maritime art. R233-4.](#)

L'activité de chambre et table d'hôtes est donc soumise à cette obligation déclarative, qui suppose d'avoir suivi ou d'être inscrit à un stage de sensibilisation à l'hygiène alimentaire.

6.2.2. Urbanisme et construction

Les règles d'urbanisme et de construction applicables sont celles applicables à la construction d'un bâtiment à usage d'habitation. Il peut aussi s'agir d'un bâtiment d'habitation ou agricole existant.

Les constructions et aménagements doivent être aux normes d'hygiène, de salubrité et de sécurité, normes qui sont énoncés par :

- Le Code de la Santé publique
- Le Code de la Construction et de l'Habitation
- Le Règlement Sanitaire Départemental de Guyane

Le recours à un architecte est en principe obligatoire pour établir le projet architectural lors de la demande de permis de construire. La dérogation existante pour une personne privée qui souhaite construire pour soi-même un ou plusieurs bâtiments d'habitation dont la surface cumulée n'excède pas 170m² peut s'appliquer.

Concernant le camping chez l'habitant, par exception, l'aménagement et la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains qui ont **une capacité d'accueil qui n'excède pas vingt personnes ou six tentes ou caravanes ne nécessitent pas l'obtention d'un permis d'aménager.**

Ces petits campings doivent être précédés d'une simple déclaration préalable à la mairie du lieu de situation du camping [Code de l'urbanisme art. R421-23-c.](#)

L'autorité administrative compétente peut toutefois formuler une opposition à la déclaration et ainsi empêcher l'ouverture de ces petits terrains si le projet s'avère non conforme à la destination normale du territoire d'implantation défini par les documents d'urbanisme.

Ces campings ne sont pas soumis à la procédure de classement touristique.

6.2.3. Foncier

Dans l'hypothèse où le porteur de projet n'est pas propriétaire du foncier qu'il occupe pour son usage d'habitation, il doit nécessairement obtenir l'accord du propriétaire pour ouvrir des chambres d'hôtes, ou un petit camping, ou encore louer en meublé.

Par ailleurs, un titre foncier est exigé dans le cas d'une demande de subvention ou de prêt bancaire, donc s'il est propriétaire, le porteur de projet doit fournir un titre de propriété, s'il est locataire, il doit fournir un bail.

Certains habitants des communes isolées sont présumés propriétaires de leur habitation, puisqu'ils s'acquittent de la taxe foncière. Cependant, ils ne disposent pas de titre de propriété. Il est important que ce type de situation soit régularisé, notamment par l'action communale.

Toutefois, aux termes de 30 années de paiement de la taxe foncière, la propriété peut être enfin reconnue (acquisition par possession)

En outre, il est aussi possible d'ouvrir des chambres d'hôtes ou un camping chez l'habitant dans sa résidence secondaire, à condition que l'accueil par l'habitant soit assuré.

6.2.4. Réglementations sanitaires

6.2.4.1. Eau potable

L'accès à une salle d'eau est obligatoire, l'eau mise à disposition doit donc être conforme à la consommation humaine. A moins d'aménager la réglementation pour les sites isolés guyanais, actuellement, la salle d'eau doit donc être connectée à un réseau de distribution d'eau potable.

Dans les villages isolés guyanais, il n'existe que très rarement un réseau de distribution public d'eau potable. Il sera donc nécessaire, soit de créer un raccordement au site de production publique d'eau potable s'il existe (borne-fontaine), ou de mettre en place un système alternatif et privé de production et de distribution d'eau potable.

Le raccordement à une borne fontaine nécessite d'entamer une démarche auprès de la commune propriétaire et/ou gestionnaire des installations, afin d'envisager cette possibilité, et les surcoûts pour la commune : sur-presseur, compteur, etc.

Il convient aussi de vérifier si le niveau de production initial permet d'envisager une augmentation de la consommation.

Par ailleurs, il est possible de servir des boissons du groupe 1 sans être titulaire d'une licence de 1^{ère} catégorie, à titre accessoire : eaux minérales ou gazéifiées, jus de fruits ou de légumes non fermentés ou ne comportant pas, à la suite d'un début de fermentation, de traces d'alcool supérieurs à 1,2 degré, limonades, sirops, sodas, infusions, lait, café, thé, chocolat, etc.

6.2.4.2. Assainissement

Le rejet d'eaux usées directement dans le milieu naturel étant interdit, un système d'assainissement non collectif (ANC) doit être mis en place s'il n'existe pas de réseau public d'assainissement (tout-à-l'égout).

Des toilettes sèches peuvent être proposées afin de simplifier le traitement des autres eaux ménagères, notamment avec un système de phyto-épuration.

A défaut, une fosse toutes eaux peut être installée.

Quelle qu'elle soit, l'installation d'ANC doit être dimensionnée en fonction de la taille de la famille et de la capacité d'accueil du site en équivalent-habitant (EQH).

Les collectivités territoriales sont compétentes en matière d'ANC, via le service public de l'ANC (SPANC) qui doit pouvoir porter conseil aux habitants.

6.2.4.3. Table d'hôtes

La dénomination table d'hôtes indique que le loueur de chambres d'hôtes propose une offre de repas. La table d'hôtes n'est pas un restaurant. C'est une prestation qui vient en complément de l'hébergement, réservée aux seuls occupants des chambres d'hôtes. Le repas doit être pris à la table familiale. Il doit être constitué d'un seul menu. La table d'hôtes est soumise à un certain nombre de réglementations. Parmi elles :

- Obligation d'informer le consommateur sur les prix pratiqués (boissons comprises ou non, par exemple)

- Respect des règles d'hygiène et de sécurité alimentaire (approvisionnement en eau potable, hygiène des surfaces et des ustensiles, installations sanitaires pour le personnel, ...)



Si le loueur propose des boissons alcoolisées dans le cadre des repas, il doit avoir une [licence de restaurant ou de débit de boissons](#). La vente de boissons sans alcool est libre.

Seules les espèces autorisées à la chasse, et commercialisable peuvent être proposées à la table d'hôtes. Il faut s'assurer d'une éviscération rapide des animaux, d'une préparation des carcasses réalisée dans de bonnes conditions d'hygiène, séparée dans le temps entre espèces (distinguer les différentes espèces de gibiers puis les différentes espèces de poissons) et d'une conservation des denrées sous température dirigée (viande à + 7 °C maximum et poisson à + 2 °C maximum) avant transformation.

Concernant les animaux d'élevage, seuls les lapins et les volailles peuvent être proposés à la table d'hôtes, à condition que l'éleveur dispose d'une tuerie déclarée auprès des services de la DAAF.

Toutes les denrées doivent être parfaitement tracées, datées et protégées par des contenants appropriés, agréés au contact alimentaire. Leur provenance doit être clairement établie et elles doivent pouvoir être rapportables à une facture, même les poissons et gibiers locaux, en dehors de ceux chassés ou pêchés en présence des clients.

Les chambres d'hôtes avec table d'hôtes, doivent être titulaires :

- d'une « petite licence restaurant » pour servir des boissons du deuxième groupe (boissons fermentées comme la bière et le vin) pour les consommer sur place, mais seulement à l'occasion des principaux repas et comme accessoires de la nourriture ;
- ou d'une « licence restaurant » qui permet de vendre pour consommer sur place toutes les boissons dont la consommation est autorisée, mais seulement à l'occasion des principaux repas et comme accessoires de la nourriture.

La licence restaurant n'est délivrée qu'aux personnes ayant suivi une formation de 3 jours pour obtenir le permis d'exploitation.

Dans le cas où la table est ouverte à des personnes extérieures, la réglementation des restaurants s'applique alors.

6.2.5. Le meublé de tourisme

Les habitants des villages isolés peuvent éprouver des difficultés à s'approvisionner en denrées alimentaires. De plus, les prélèvements dans le milieu naturel ne sont pas des pratiques qu'encourage l'établissement public du PAG qui accompagne l'installation d'éleveurs et d'agriculteurs.

C'est pourquoi il peut être convenu avec les clients que les provisions ne soient pas fournies, mais que sur place, ils disposent d'une cuisine. L'achat et l'acheminement des matières premières resteraient donc dans ce cas à la charge des clients. Dans ce cas, l'hébergement peut revêtir la forme juridique d'un meublé de tourisme.

L'activité de meublé de tourisme (souvent appelé gîte) s'apparente à celle de chambre d'hôte, mais elle en diffère essentiellement par l'absence d'obligation de fourniture du petit-déjeuner, compensée par une obligation de mise à disposition d'une cuisine qui confère au client une complète autonomie pour la gestion de ses repas.

Contrairement aux chambres d'hôtes, le code du tourisme prévoit une procédure de classement « tourisme » (d'une à cinq étoiles) pour les meublés. Pour les projets de création d'hébergements en meublé de tourisme, cette procédure est obligatoire pour l'obtention de subventions conformément au règlement de la commission européenne 800/2008 qui prévoit de caractériser le secteur d'éligibilité aux aides publiques, or le classement est le seul moyen d'assurer cette caractérisation dans le domaine du tourisme.

Le classement permet aussi à l'exploitant du meublé de bénéficier de l'abattement fiscal de 71%* évoqué plus haut pour les chambres d'hôtes. (* % soumis à modification en 2024)

La déclaration en mairie des meublés de tourisme est également obligatoire et les caractères exposés plus haut pour les chambres d'hôtes sont applicables à l'exception de ceux concernant les repas qui ne sont pas fournis.

En matière de construction et d'équipement, la grille du classement, disponible sur le site internet d'Atout France, sera un cadre à prendre en compte. Le [classement des meublés](#) est publié obligatoirement sur le site internet des comités du tourisme, le CTG en Guyane.

6.2.6. Sécurité du public

L'activité de chambre d'hôtes ou de meublé de tourisme, limitée à l'accueil simultané de 15 personnes maximum, n'est pas soumise à la réglementation sur les établissements recevant du public (ERP). Il n'y a donc pas de contraintes d'aménagement spécifiques en termes de sécurité et d'accessibilité.

Cependant, en site isolé, il est important que le porteur de projet prévoie une procédure d'urgence en cas de blessure ou de maladie de ses clients. Cette procédure peut-être :

- Disposer d'un moyen d'alerte,
- Disposer d'un moyen de transport jusqu'à un site équipé d'un moyen d'alerte et situé à moins d'une heure de transport.

Le fait que le porteur de projet soit formé aux gestes de premiers secours et équipé d'une petite pharmacie peut aussi être un plus en site isolé.

Les constructions dont la couverture est réalisée en feuilles de palmier, couramment en feuilles de palmier Wassai, sont acceptées par le service de prévention du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS), qui porte un avis en matière de sécurité incendie lors des procédures d'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, à condition que l'espace concerné soit largement ouvert sur l'extérieur, et que l'exploitant prévoit des mesures simples de prévention comme l'acquisition et l'installation de détecteurs de fumée et d'extincteurs.

Dans le cas de la mise à disposition d'une cuisine dont la couverture est faite en feuille de palmier, certaines précautions supplémentaires sont à prendre pour le stockage et l'utilisation de bouteilles de gaz : une à deux bouteilles de 13 kg maximum sont à privilégier.

6.3. L'accueil hôtelier : hôtel et camping

6.3.1. Généralités sur l'hôtellerie

On distingue l'accueil hôtelier « classique » dans les hôtels de « l'hôtellerie de plein air » proposée par les terrains de campings. L'hôtellerie peut revêtir d'autres formes d'hébergements comme les résidences de tourisme et les parcs résidentiels de loisir exploités sous le régime hôtelier, mais celles-ci ne seront pas exposées dans cette étude car elles sont peu appropriées au contexte des sites isolés (cas des résidences de tourisme) ou n'offrent pas d'avantages significatifs (cas des parcs résidentiels de loisir par rapport aux terrains de camping).

L'une et l'autre forme d'hôtellerie de tourisme sont encadrées par les critères du classement d'une à cinq étoiles, prévu par le code du tourisme. La demande de classement reste cependant une démarche volontaire du gérant.

Comme pour les projets de meublé de tourisme, le classement sera exigé pour obtenir des aides publiques : subvention ou défiscalisation.

En sus des critères concernant l'immobilier et le mobilier, le classement impose un certain nombre de services obligatoires dans l'un ou l'autre des types d'hôtellerie dont certains sont caractéristiques :

Pour les hôtels :

- Un accueil sur une plage horaire minimum de 8h00 (en 1*)
- Un service de petits déjeuners en salle
- La fourniture du linge de literie et de toilette
- Un service régulier de ménage

Pour les campings :

- Un accueil sur une plage horaire identifiée avec traitement des réservations
- Un règlement intérieur
- Des équipements communs et des sanitaires
- Une aire de jeux pour les enfants
- Une bonne gestion pour conserver la propreté des installations

6.3.1.1. Information des clientèles et facturation

Comme tout vendeur ou prestataire de services, l'exploitant se doit de respecter la réglementation en matière d'affichage des prix et d'information vis-à-vis du consommateur.

Les prix de la location des chambres et du petit déjeuner doivent figurer à l'extérieur du bâtiment, à la réception et dans chaque chambre dans les hôtels et autres établissements similaires d'hébergement.

Les exploitants des campings doivent afficher, à l'entrée de chaque établissement et au lieu de réception de la clientèle, les prix toutes taxes comprises et service compris des prestations de services offertes, ainsi que le texte du règlement intérieur. Cet affichage doit être effectué de manière visible et lisible par la clientèle.

Par ailleurs, préalablement à la conclusion de toute location d'un hébergement en hôtellerie de plein air, l'exploitant doit communiquer au preneur éventuel les informations contenues dans un état descriptif. Ce document doit préciser la description des lieux loués, leur situation dans la localité et les conditions de location, conformément à [l'arrêté du 22 octobre 2008](#)

relatif à l'information préalable du consommateur sur les caractéristiques des hébergements locatifs en hôtellerie de plein air.

Une facture doit être remise à chaque client, avant le paiement du prix, dès lors que son **montant est supérieur à 25 € ou lorsque le client en fait la demande**, si le montant est inférieur à cette somme. Cette note doit être éditée en double exemplaire (un au client et un conservé pendant deux ans par l'exploitant des chambres d'hôtes) et doit contenir les mentions suivantes : date de rédaction, nom et adresse du prestataire, nom du client (sauf opposition de celui-ci), date de la prestation, somme totale à payer, décompte détaillé de chaque prestation (sauf devis détaillé respecté).

6.3.1.2. Déclaration relative à la fourniture du petit déjeuner et à l'activité de restaurant

« Tout exploitant qui met en œuvre l'une des étapes de la production, de la transformation et de la distribution des produits ou denrées alimentaires, notamment les viandes et les produits d'origine animale destinés à être livrés au public en vue de la consommation humaine, est tenu de déclarer chacun des établissements dont il a la responsabilité, ainsi que les activités qui s'y déroulent, au préfet du lieu d'implantation de l'établissement, selon les modalités déterminées par arrêté du ministre chargé de l'agriculture ([Code rural et de la pêche maritime art. R233-4](#)). »

- **Les hôtels, qui doivent proposer le petit-déjeuner, et de surcroît les hôtels-restaurants, sont soumis à cette déclaration.**

6.3.2. Urbanisme et construction

La construction d'un hôtel est soumise à un permis de construire alors que la création d'un terrain de camping est soumise à un permis d'aménager.

Les hôtels ne sont autorisés à la construction que dans les zones qualifiées « constructibles » et précisément dans les zones où la construction d'hébergements hôteliers n'est pas interdite dans les documents locaux d'urbanisme. Les règles de construction d'un hôtel obéissent à de nombreuses normes, notamment celles des ERP, établissements recevant du public, et celles imposées par la grille du classement tourisme. Les projets d'hôtel font nécessairement appel aux compétences d'un architecte familier avec toutes ces normes et règles de l'art.

En revanche, les terrains de camping n'étant pas considérés comme des constructions mais comme un type d'occupation du sol, peuvent voir le jour dans des zones naturelles quand ces mêmes documents ne l'interdisent pas.

La création d'un terrain de camping pouvant accueillir plus de 20 personnes, ou disposant de plus de 6 emplacements est soumise à l'obtention d'un permis d'aménager. Le bénéficiaire du permis d'aménager ne peut commencer l'exploitation qu'après avoir adressé à la mairie la déclaration d'achèvement.

Le permis d'aménager permet d'implanter des [habitations légères de loisirs](#) (HLL) dont la surface n'excède pas 35 m² par unité et dont le nombre est limité à 20% du nombre total d'emplacements disponibles. Au niveau national, on constate qu'environ la moitié des surfaces des terrains de camping est occupée par des HLL.

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. Il ne s'agit pas de bâtiments d'habitation au sens de la loi. Elles doivent être considérées comme des matériels d'exploitation et non comme des actifs immobiliers.

Les HLL peuvent revêtir d'autres appellations commerciales comme « bungalows », « cabanes » (cabanes dans les arbres par exemple) et les carbets traditionnels guyanais peuvent tout à fait entrer dans cette catégorie s'ils respectent les règles de surface (<35m²) et le caractère « démontable ».

La création d'un bâtiment implanté dans l'enceinte d'un camping comme un bâtiment à usage de restaurant, doit faire l'objet d'un projet architectural signé par un architecte.

6.3.3. Foncier

Le foncier disponible en Guyane pour accueillir un projet d'accueil hôtelier ou de camping peut revêtir différents statuts sur les territoires concernés par le PAG.

Il peut s'agir :

- Rarement du domaine privé d'une personne privée, dans ce cas le droit commun s'applique en matière de cession ou de bail ;
- Eventuellement du domaine privé d'une collectivité territoriale, dans ce cas il est possible de demander la conclusion d'un bail emphytéotique de droit commun avec la collectivité ou une cession ;
- Généralement du domaine privé de l'Etat, dans ce cas une procédure visant l'obtention d'un titre foncier doit être envisagée. Il s'agit soit d'une autorisation d'occupation temporaire (AOT), soit d'un bail emphytéotique de droit commun. Les autorités compétentes en la matière sont :
 - L'Office National des Forêt (ONF), en zone de libre adhésion
 - L'établissement public du PAG, en zone de cœur

Par ailleurs, le projet peut nécessiter l'aménagement d'une emprise sur le domaine public fluvial. Dans ce cas il sera nécessaire de demander une autorisation d'occupation temporaire (AOT), l'autorité compétente étant la Direction Générale des Territoires et de la Mer ([DGTM Guyane](#)).

En outre, les territoires concernés par le PAG sont aussi composés de plusieurs zones de droits d'usage (ZDUC) qui donnent un caractère spécifique au foncier en encadrant les usages au bénéfice de certaines communautés d'habitants. Le terrain localisé dans une ZDUC doit, pour bénéficier d'une demande de permis de construire ou d'aménager, faire l'objet, dans un premier temps, d'une demande de concession à titre gratuit par une personne morale représentative de la communauté concernée après que le projet de développement touristique ait été autorisé par écrit par le chef coutumier de la communauté bénéficiaire de la ZDUC.

6.3.4. Réglementations sanitaires

6.3.4.1. Eau potable

Les établissements hôteliers et les terrains de camping, mettant obligatoirement de l'eau potable à disposition du public, sont soumis à la réglementation qui encadre la qualité de l'eau destinée à la consommation humaine.

Le prélèvement de l'eau dans le milieu naturel, ainsi que la mise à disposition de l'eau en vue de la consommation humaine doivent faire l'objet de déclaration et d'autorisation, assorties de mesures de contrôle de la qualité de l'eau.

Les campings sont particulièrement visés dans un [arrêté du 17 juillet 1985](#) relatif aux conditions sanitaires minimales communes aux terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des

caravanes et aux terrains affectés spécialement à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Cette réglementation précise que :

- Le gestionnaire de l'établissement est tenu de mettre à la disposition des usagers, en quantité suffisante, une eau conforme aux exigences de la réglementation relative aux eaux destinées à la consommation humaine, et ce, que cette eau provienne en tout ou en partie d'un réseau de distribution publique ou d'une ressource privée.
- La provenance et la qualité de l'eau doivent être affichées à l'entrée de l'établissement.
- Pendant la période d'ouverture de l'établissement, la qualité de l'eau est soumise à une surveillance à la charge du gestionnaire et réalisée selon les modalités définies par arrêté préfectoral.
- Les analyses de qualité de l'eau sont effectuées par un laboratoire agréé, au titre du contrôle sanitaire des eaux, par le ministre chargé de la Santé.
- Les installations et appareils de distribution d'eau destinée à la consommation ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, d'entraîner, à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau de distribution interne ou celle du réseau public auquel l'établissement est raccordé.
- Lorsque l'établissement est ouvert au public de façon intermittente, le gestionnaire doit, dans le mois précédant chaque ouverture, procéder à une purge complète et à un rinçage prolongé des canalisations et faire effectuer une analyse de vérification de la qualité microbiologique de l'eau par un laboratoire agréé au titre du contrôle sanitaire des eaux.

Il est admis que les besoins journaliers en eau par personne soient d'environ 200 litres. Cependant, dans un contexte de séjour touristique d'immersion en forêt guyanaise, et dans une logique de bonne gestion de la ressource, ces besoins peuvent être réduits. Cette problématique peut d'ailleurs faire l'objet d'une communication auprès des clientèles afin de les responsabiliser au sujet du gaspillage de l'eau potable.

6.3.4.2. Denrées alimentaires

Les hôtels, au titre de la prestation obligatoire de fourniture du petit-déjeuner et les campings, lorsqu'une activité de restauration est proposée, doivent se soumettre à la réglementation européenne sur l'hygiène alimentaire appelée « paquet hygiène », tant pour l'achat, le transport, l'entreposage et la préparation des denrées alimentaires.

6.3.4.3. Assainissement

Le rejet d'eaux usées directement dans le milieu naturel étant interdit, un système d'assainissement doit être mis en place. Il peut s'agir de fosses toutes eaux ou de systèmes de phyto-épuration.

Pour les campings, l'arrêté du 17 juillet 1985 précise :

- Dans le cas où le raccordement à un réseau public d'assainissement est impossible, les eaux et matières usées sont collectées et traitées avant évacuation dans le milieu naturel.
- L'entretien et l'exploitation des dispositifs d'assainissement autonome sont assurés conformément aux dispositions de l'article 30 du règlement sanitaire départemental.
- En particulier, les fosses d'accumulation sont vidangées aussi souvent que cela est nécessaire et pour les établissements à ouverture intermittente, au moins une fois par an pendant la période allant de la fermeture de l'établissement au mois précédant sa réouverture.

6.3.4.4. Déchets

Pour les campings, l'arrêté du 17 juillet 1985 prévoit aussi un mode de pré-collecte des déchets ménagers : poubelles de 75 litres minimum disposées de manière à ce que les animaux ne puissent les ouvrir ou les renverser, et doté de sac en papier ou en plastique, puis l'installation de stockage, à l'air libre, ou en local, close de manière à y interdire l'accès des animaux et isolée des espaces et installations à l'usage du public.

Mais le texte envisage le cas où un autre mode de collecte puisse être autorisé par le Préfet, ce qui peut être le cas en site isolé où le ramassage n'a pas lieu.

Dans ce cas, toutes les prescriptions relatives à la conception et à la mise en œuvre de ce mode de collecte et de nature à assurer l'hygiène et la salubrité de l'établissement sont explicitement notifiées dans un arrêté du préfet.

L'enlèvement des déchets ménagers est assuré selon une fréquence minimale bihebdomadaire.

Dans le cas où la collectivité n'assure pas cette fréquence, le gestionnaire procède lui-même ou fait procéder à l'enlèvement des déchets ménagers vers l'installation d'élimination de la collectivité. Le préfet peut, compte tenu des conditions climatiques du département, imposer une fréquence plus grande pour l'enlèvement des déchets ménagers.

Si l'enlèvement est effectué quotidiennement, l'établissement est dispensé de la réalisation d'une installation de stockage aménagée dans l'enceinte de l'établissement.

Les poubelles disposées dans l'enceinte de l'établissement ainsi que les conteneurs de stockage sont nettoyés et désinfectés selon une fréquence minimale hebdomadaire.

Toutes mesures doivent être prises pour éviter la pullulation des rongeurs et des insectes dans l'installation de stockage des déchets ménagers.

6.3.4.5. Sanitaires

Pour les campings, les équipements sanitaires mis à la disposition du public doivent être tenus dans un état constant de bon fonctionnement et de propreté.

Ils sont nettoyés au minimum une fois par jour et font chaque jour l'objet d'une désinfection.

Les points d'eau destinée à la consommation disposés dans l'enceinte de l'établissement à proximité des emplacements de camping et de caravanage sont aménagés de manière à n'occasionner aucune stagnation d'eau sur le sol (évacuation par un réseau, infiltration souterraine). Le sol qui les entoure est stabilisé.

6.3.4.6. Règlement intérieur

Pour les campings, toute prescription supplémentaire destinée à assurer la salubrité publique et l'hygiène des usagers peut être portée au règlement intérieur de l'établissement qui est approuvé par le préfet.

6.3.5. Sécurité du public

6.3.5.1. Les hôtels

Les hôtels, de par leur nature, sont considérés comme des établissements recevant du public (ERP) de type O et sont donc soumis aux dispositions de [l'arrêté du 25 juin 1980](#) portant

approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (ERP).

Lorsqu'ils sont d'une capacité d'accueil inférieure à 100 personnes, ils sont considérés comme des « petits établissements » (PE), voir des « très petits hôtels » lorsque leur capacité d'accueil n'excède pas 20 personnes (art. PE13), généralement appelé ERP de 5^{ème} catégorie, auxquels s'applique [l'Arrêté du 22 juin 1990](#) portant approbation des dispositions complétant le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public.

Les bâtiments ou locaux à usage d'hébergement qui ne relève d'aucun type (qui ne sont pas des hôtels), et qui permettent d'accueillir plus de 15 personnes n'y élisant pas domicile, sont aussi considéré comme des ERP.

Toutefois, la caractérisation en ERP se fait bâtiment par bâtiment, il est donc possible qu'un établissement touristique, composé uniquement de petites unités construites qui n'accueillent pas plus de 15 personnes dans un même bâtiment ne soit pas considéré comme un ERP au sens de cette réglementation.

6.3.5.2. Cuisine et restaurant, espaces de convivialité

Les cuisines de restaurants et les salles de plus de 50m² ou accueillant plus de 15 personnes sont considérés comme des ERP.

6.3.5.3. Les terrains de camping

Les terrains de camping ne sont pas considérés comme des ERP, mais peuvent cependant accueillir dans leur enceinte un bâtiment répondant aux critères d'un ERP, par exemple un restaurant. Ce sont donc uniquement ces bâtiments qui se verront appliquer l'arrêté du 22 juin 1990.

Tous les projets d'aménagement, y compris les projets d'aménagement de terrains de camping, sont soumis aux mesures énoncées dans le Plan de Prévention des Risques de la commune concernée. Le maire ou le préfet peuvent prescrire la réalisation de travaux et la mise en place de dispositifs permettant d'assurer l'information, l'alerte et l'évacuation des occupants pour délivrer le permis d'aménager. La commission plénière, ou la sous-commission départementale pour la sécurité des terrains de camping et de stationnement des caravanes, n'a pas compétence pour formuler un avis sur l'exposition de l'installation aux risques majeurs naturels et technologiques. Son rôle, défini par le [décret n°95-260 du 8 mars 1995](#), est de rendre à l'autorité de police un avis pour la seule application du [Code de l'environnement, articles R. 125-15 à R. 125-22](#), soit les prescriptions assurant la sécurité des occupants des terrains de campings.

Les prescriptions sont présentées sous forme d'un cahier des prescriptions de sécurité, selon un modèle fixé par arrêté interministériel. Elles sont déterminées dans les conditions fixées par les articles R125-15 et suivants du Code de l'environnement. Le cahier de prescriptions de sécurité est un dossier regroupant les prescriptions d'information, d'alerte et d'évacuation. Il est élaboré par l'autorité compétente (le maire ou le préfet) qui peut être aidé par les services déconcentrés de l'Etat ainsi que par le service départemental d'incendie et de secours. Le gestionnaire du terrain de camping est consulté durant cette phase d'élaboration et, une fois les prescriptions de sécurité établies, elles lui sont notifiées.

Si les prescriptions ne sont pas exécutées à l'issu d'un délai imparti, l'autorité compétente peut ordonner, après mise en demeure restée sans effet, la fermeture temporaire du terrain et l'évacuation des occupants, jusqu'à l'exécution des prescriptions ([Code de l'urbanisme Art L443-3](#)).

Les gestionnaires de campings situés en zones à risques doivent assurer, en partenariat avec le maire et les services de la commune, la mise en place d'un dispositif d'alerte et de mise en sécurité adapté à leur terrain. Les équipements de sécurité comprennent les moyens matériels, les moyens humains et l'information des publics, présents sur le terrain de camping. Le maire doit faire connaître à l'exploitant les conditions de déclenchement de l'alerte, ainsi que les situations d'urgence où il aurait à décider lui-même d'une évacuation. Le maire a la responsabilité de vérifier que l'exploitant respecte les prescriptions du cahier ainsi que les obligations ci-après. Il a la possibilité de faire fermer le terrain en cas d'inobservation de ces règles. Le maire peut aussi prescrire l'exécution de mesures de sécurité exigées par les circonstances.

Le cahier des prescriptions, détenu par l'exploitant, doit pouvoir être consulté sur place par les occupants du terrain de camping. De plus, un document décrivant les mesures de sécurité à observer doit leur être remis à leur arrivée. Enfin, l'exploitant doit tenir à jour un registre nominatif des occupants.



6.3.6. L'hôtellerie dans le contexte des sites isolés

Le terme de « lodge », bien qu'il n'ait pas de signification réglementaire, désigne généralement dans l'esprit du client un mode d'hébergement très intégré au milieu naturel et de type hôtelier, c'est-à-dire avec un ensemble de services apportant sécurité et confort dans un environnement plutôt isolé.

Ce type d'hébergements caractéristiques des destinations du sud de l'Afrique ou d'Amérique centrale doit être reconsidéré à travers le prisme de la réglementation européenne et française pour être développé en Guyane.

A priori, « hôtel » et « terrain de camping » sont deux cadres juridiques convenables pour la création de lodges en Guyane et les grilles du classement « tourisme » correspondantes sont adaptées aux sites isolés, pour peu qu'elles soient appliquées avec discernement et bon sens. Ces grilles conservent d'ailleurs une certaine souplesse prévue par la réglementation car fondées sur un système où des « points obligatoires » non obtenus peuvent être compensés par des « points à la carte » liés par exemple à la qualité du site et des services.

Les difficultés de mise en place d'une hôtellerie en site isolée ne sont donc pas imputables au code du tourisme mais plutôt aux fortes contraintes attachées aux règles de l'urbanisme et de la construction en site isolé et à la complexité des réglementations qui se superposent sur les territoires concernés par le PAG. De ce point de vue, le cadre juridique du terrain de camping semble un peu plus favorable que celui de l'hôtel pour la création d'un lodge, car moins fondé sur des actifs immobiliers difficiles à développer en site isolé et moins contraignant également en termes d'exploitation.

Ainsi, un « lodge de 10 à 20 bungalows intégrés dans la forêt et accompagnés de services de restauration et d'animation touristique sur le thème de la découverte de l'Amazonie » peut parfaitement faire l'objet d'un projet de « création d'un camping 3* équipé de 10 à 20 HLL avec restaurant et prestations de guidage aux normes ». La caractérisation juridique du projet tient pour beaucoup au vocabulaire utilisé et aux réglementations qui lui sont attachées.

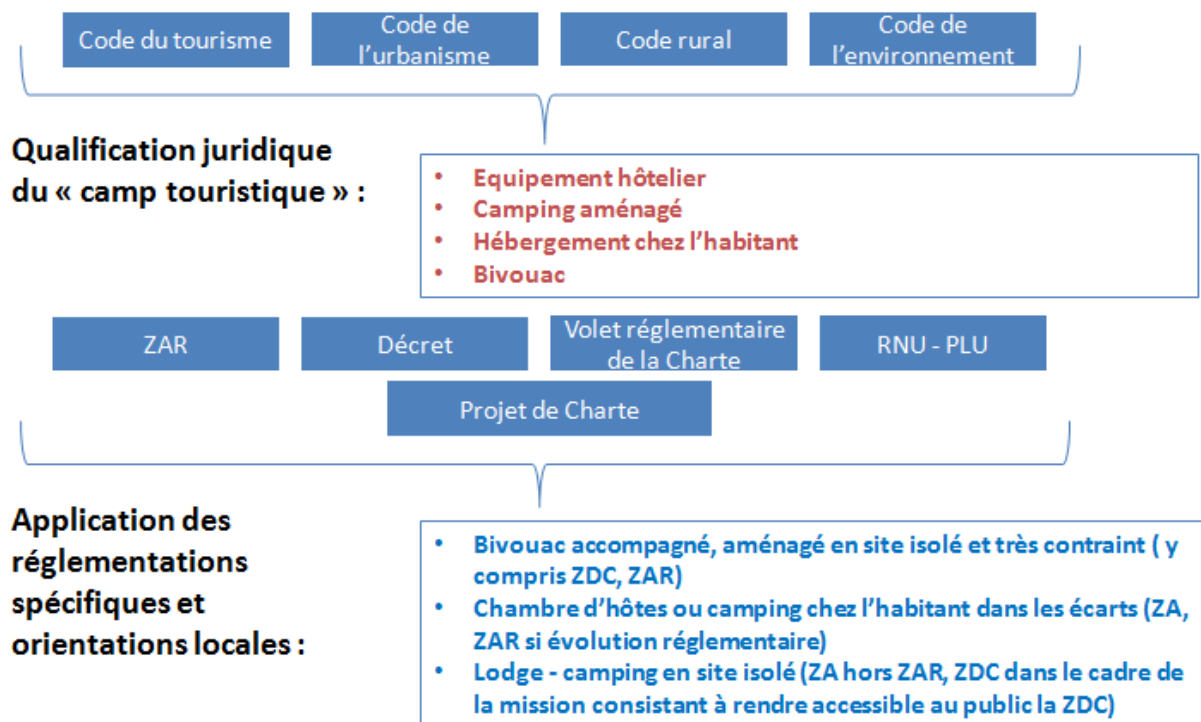
Au-delà des obstacles réglementaires, les contraintes économiques exposées au chapitre 5, largement imputables à un flux touristique limité par les difficultés d'accès, jouent un rôle prépondérant dans l'étude de tout projet de lodge implanté dans le sud de la Guyane.

Face à ces difficultés, il semble préférable pour l'instant de privilégier des « projets pilotes » menés en partenariat public-privé où l'acteur public (collectivité ou établissement public du PAG) apportera un concours déterminant pour leur aboutissement. L'intensité du financement public sera également un élément déterminant du succès.

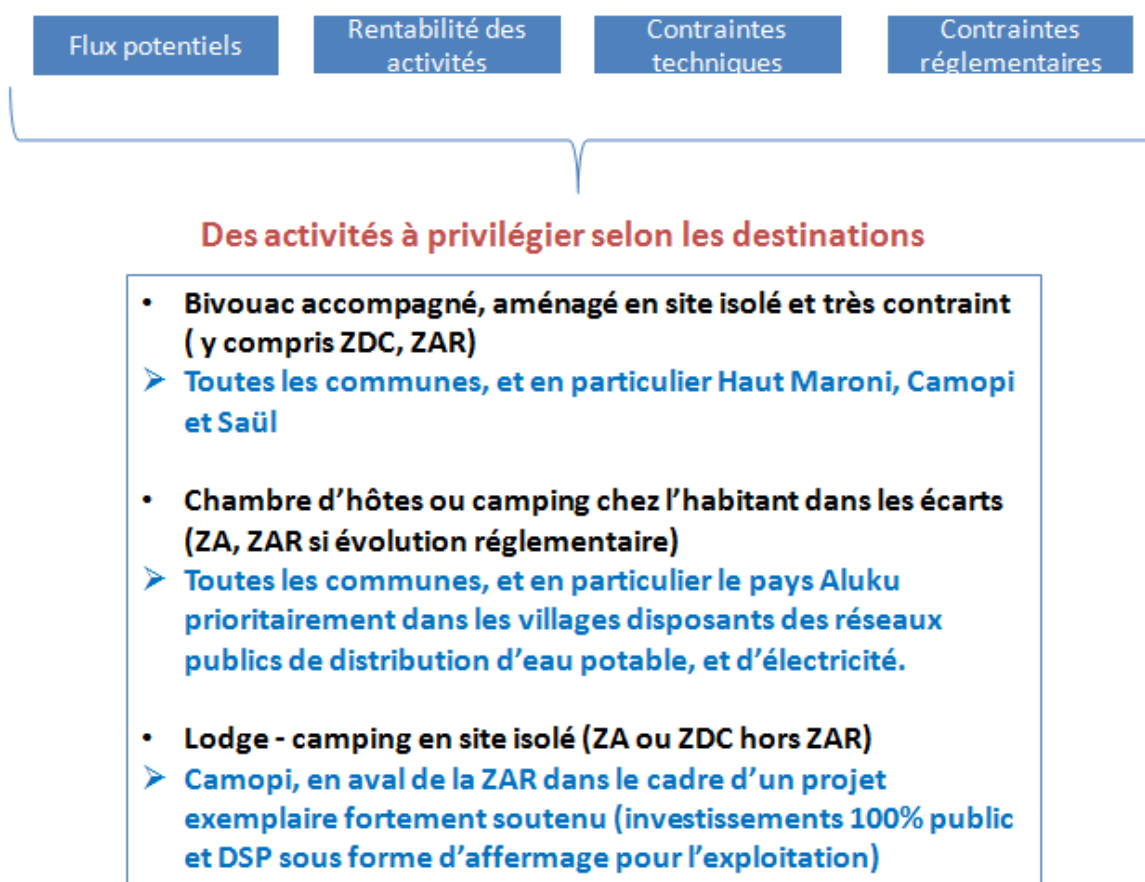
Au-delà d'un strict service touristique, il peut s'agir aussi de mettre en œuvre les missions de service public de l'établissement public du PAG en favorisant l'accès aux scientifiques, journalistes, responsables politiques, pour mieux rendre compte des résultats des mesures de protection des milieux naturels mises en œuvre.

7. Synthèse et conclusion sur la faisabilité d'un hébergement touristique en site isolé

7.1. Filtres juridiques



7.2. Filtres technico-économiques et réglementaires



8. Préconisations pour l'accompagnement des projets d'accueil touristique en site isolé

8.1. Des règles à adapter ou définir

8.1.1. Régime des demandes d'autorisation d'accès en ZAR et ZDC

Si l'on observe le zonage actuel du territoire concerné par le PAG, la zone de libre adhésion (ZLA), dans laquelle le développement touristique peut être privilégié comparativement à la vocation principale de la zone de cœur (ZDC), est largement concerné par la réglementation préfectorale sur l'accès (ZAR) qui réduit considérablement les possibilités de découverte du sud de la Guyane. Des aménagements réglementaires sont ici absolument nécessaires, à la fois pour permettre l'implantation éventuelle de structures d'accueil hôtelières, mais aussi pour favoriser le déploiement du tourisme de randonnée, et de l'accueil chez l'habitant. Sans de tels aménagements, le développement espéré du tourisme dans le sud de la Guyane risque d'être fortement compromis, ou bien de se faire soit de manière trop confidentielle pour en générer une véritable économie, soit de manière illégale.

A titre de comparaison, les zones qui ne sont pas concernées par la zone d'accès réglementé (ZAR) ne sont pas pour autant envahies par le tourisme. Les craintes relatives au tourisme de masse doivent être écartées d'emblée en Guyane. Même si la présence ancestrale des amérindiens de Guyane génèrent encore aujourd'hui de la curiosité de la part des voyageurs, il existe d'autres manières de préserver et valoriser leurs cultures et modes de vie, sans pour autant contrôler les faits et gestes de chaque visiteur. Les difficultés naturelles d'accès à un territoire forment en elles-mêmes une garantie de tranquillité pour ses habitants, sans autres mesures d'interdiction. La bonne gestion des flux et de l'éthique des activités proposées pourrait s'organiser simplement à l'échelle des professionnels du tourisme (notamment des offices de tourisme) pour renforcer cette protection par rapport à un hypothétique « tourisme de masse ».

Ensuite, si l'établissement public du PAG souhaite orienter sa stratégie d'appui au développement touristique du territoire concerné par le PAG vers la découverte de la zone de cœur, des aménagements réglementaires concernant l'accès et la circulation dans certaines parties de la zone de cœur pourraient s'avérer nécessaire pour favoriser l'implication d'exploitants privés sur des projets partenariaux ou bien pour faciliter l'accès des professionnels du guidage dont les compétences et l'éthique pourraient être reconnues. Certains professionnels pourraient par exemple bénéficier d'une autorisation pluriannuelle d'activité, sous certaines conditions, leur permettant de sécuriser leur activité et de bénéficier d'un atout marketing considérable.

8.1.2. Bonnes pratiques en bivouac et randonnée

Alors que les activités d'hébergements touristiques telles que l'hôtellerie et l'accueil chez l'habitant sont de mieux en mieux balisées par les différentes réglementations, la pratique de la randonnée et la pratique du bivouac restent largement dépendantes du niveau d'exigences des participants et du niveau de compétences des guides.

C'est pourquoi, et pour accompagner les éventuelles évolutions réglementaires préconisées ci-dessus, l'établissement public du PAG aurait tout à gagner en prescrivant certaines pratiques et comportement lors des activités de randonnées et de bivouac, à l'attention des professionnels mais aussi des particuliers qui randonnent et bivouaquent sans être accompagnés par un professionnel.

Guides de recommandations

Téléchargez et consultez nos guides de recommandations, ci-dessous, pour les communes de Camopi, Saïa, Papiéhton et Maripa-Soula.



Cliquez sur l'image

Ces prescriptions peuvent prendre la forme d'un « **guide de bonne pratique du randonneur dans le PAG** », qui décrira notamment la meilleure manière de layonner, de faire du feu, de construire un carbet bâche, de gérer ses déchets, etc.

Ces prescriptions auront pour objectifs à la fois de sécuriser les pratiques du point de vue de l'hygiène, de la santé et de la sécurité des participants, mais aussi de la préservation de l'environnement, du respect des habitants (guide déjà réalisé par territoire) et autres personnes rencontrées. L'appui des offices de tourisme pourrait s'avérer utile pour le contrôle local de la mise en œuvre de ces bonnes pratiques par les professionnels du tourisme.

8.1.3. Exigences de qualité et de contrôle de « l'eau du robinet »

Les sites isolés, n'étant, par définition, pas raccordés au réseau public d'eau potable, il est nécessaire pour les porteurs de projet d'une structure d'accueil touristique de produire et distribuer au robinet, de l'eau potable. Les procédures démontrent un niveau élevé d'exigences réglementaire et technique, engendrant des surcoûts d'investissement et d'exploitation non négligeables. ([lien PAG](#))

On retrouve ces mêmes difficultés dans la gestion des refuges de montagne qui bien souvent, ne traitent que l'eau distribuée dans les cuisines, alors que l'eau brute est non-conforme aux exigences de qualité bactériologique. C'est pourquoi, de l'eau en bouteille y est souvent proposée.

L'exemple québécois ([cf lien suivant](#)) amène à considérer que les exigences de qualité de l'eau distribuée au robinet par des hébergements touristiques peuvent être adaptées en fonction de l'isolement d'un site touristique. Cet exemple pourrait inspirer un régime guyanais dérogatoire. En contrepartie, un effort d'information est fait auprès des clients, pour qui il serait acceptable, qu'en site isolé, l'eau du robinet ne soit pas « potable » mais soit de qualité « eau de baignade » et ne puisse pas servir à usage de boisson.

La prise en charge de tout ou partie du coût des analyses régulières de l'eau brute et de l'eau distribuée, par un organisme de soutien au développement touristique de l'intérieur de la Guyane, sous condition de mise aux normes des installations de production/distribution, pourrait aussi favoriser le développement de l'accueil touristique dans le PAG.

8.2. Des aménagements réalisés et à développer

8.2.1. Itinéraires de randonnées et de découverte

Les itinéraires de randonnées contribuent à valoriser le territoire en rendant accessible les patrimoines naturels. Ces itinéraires peuvent faire l'objet d'aménagements plus ou moins importants, motivés par différents objectifs :

- Améliorer l'accueil et la signalisation (signalétique d'orientation)
- Sécuriser les cheminements (aménagement de sentier)
- Rendre accessible certains patrimoines naturels, paysages, faune, flore (aménagement de séquence paysagère et signalétique d'interprétation)
- Faire ressortir une thématique culturelle, historique, et contribuer à sublimer une ambiance et une identité locale (scénographie d'extérieur, story-telling)

La forêt guyanaise se caractérise certes par les craintes et mystères inspirés par l'imaginaire du visiteur venu de loin, mais surtout par un nécessaire besoin d'interprétation :

- Tout en verticalité, les sites forestiers accessibles qui offrent des perspectives paysagères sont plutôt rares, comme les inselbergs.
- La faune subit les pressions de chasse qui la rendent difficile à observer contrairement à d'autres destinations touristiques équatoriales.
- La valorisation des savoirs et savoir-faire traditionnels peut être renforcée par un projet participatif d'interprétation.
- Le contexte sud guyanais est façonné par de nombreuses problématiques qu'il est nécessaire d'expliquer au visiteur.

La démarche d'interprétation permet de construire l'expérience du visiteur, en lui donnant du sens, en aiguisant sa conscience et lui apportant des connaissances. La mise en tourisme et en découverte de la forêt guyanaise est soutenue par le PAG.



[Cliquez sur l'image](#)

En aménageant des itinéraires de randonnée et de découverte qui favorisent une approche esthétique, pédagogique, ludique et participative, le PAG contribue à travers toutes ses publications déjà réalisées à :

- Atteindre ses objectifs de préservation et de valorisation,
- Contribuer à révéler l'esprit des lieux et le caractère spécifique de chaque territoire concerné par le PAG,
- Contribuer à enrichir l'offre touristique et à renforcer l'attractivité du territoire.



©PAG

Par ailleurs, l'aménagement d'itinéraires de randonnée et de découverte peut aussi permettre de rendre la forêt guyanaise accessible à tous, en s'adaptant aux différents types de handicaps. La problématique du handicap intéresse le parc national depuis plusieurs années (2013) du fait de la nécessité de pouvoir accueillir les publics les plus vulnérables et de prouver que la forêt amazonienne est, au même titre que tout autre, une « destination pour tous ».

« Amazonie pour tous » : Le Parc amazonien s'attache ainsi à démontrer que les personnes en situation de handicap peuvent pratiquer certains sentiers, à Saül

notamment, et que des outils spécifiques d'accompagnement sont à développer. Dans le même temps, le parc national réalise la promotion d'une démarche d'intégration du handicap par les populations résidentes elles-mêmes, afin de garantir un accès au-delà de la seule condition physique.

8.2.2. Aires de bivouac aménagées

L'aménagement d'aires de bivouac peut répondre à un triple objectif pour le PAG :

- Encourager le développement de l'activité de guidage en allégeant les contraintes logistiques par quelques aménagements légers ;
- Valoriser certains sites ou itinéraires qui, par ailleurs, peuvent être difficilement valorisables par d'autres types d'aménagement du fait des nombreuses contraintes liées à la superposition des zonages réglementaires ;
- Diffuser et canaliser les flux de randonneurs, en fonction des volontés de valorisation/préservation

Le niveau d'aménagement dépend du niveau de confort apporté. Il peut s'agir d'actions très sommaires, ou bien d'équipements plus complexes qui nécessitent un entretien plus important et régulier :

- Mise en sécurité contre les risques de chute d'arbres
- Abris contre la pluie (kiosque, carbet)
- Implantation de tables et de bancs, places à feux, plans de travail, bacs à compost
- Toilettes sèches
- Point d'eau potable, douches

En fonction de sa localisation, et de son niveau d'aménagement, une aire de bivouac peut être d'accès payant ou non, gardée ou non, sur tout ou partie de l'année, comme le sont par exemple :

- Les aires de bivouac de la réserve naturelle des gorges de l'Ardèche, gérées par le syndicat de gestion des gorges de l'Ardèche,
- Les refuges de montagne, qui appartiennent en majorité au Club Alpin Français, aux communes et aux parcs nationaux (Vanoise et Pyrénées), et dont la gestion est le plus souvent déléguée (contrat de mandat, ou DSP sous forme d'affermage).

Toutefois, dans une logique d'intérêt général, le principe du bivouac implique généralement un accès libre et gratuit.

Par ailleurs, des privés peuvent aussi aménager des aires de bivouac, dans le respect des règles qui régissent le foncier et l'urbanisme.

Sans se lancer lui-même dans l'aménagement d'aires de bivouac, l'établissement public du PAG pourrait toutefois confier à un ou plusieurs privés, l'aménagement d'aires de bivouac sur le foncier dont il a la gestion, notamment en zone de cœur, en procédant par un appel à projet en vue de la conclusion de conventions d'occupation du domaine privé de l'Etat.

8.3. Des rôles à renforcer pour des structures-relais

L'accueil touristique en site isolé sur le territoire concerné par le PAG est très contraint dans de nombreux domaines, comme nous avons pu le détailler : environnement, urbanisme, construction, sanitaire, accès, approvisionnement.

De plus, le caractère d'isolement physique mais aussi numérique doit être compensé par une organisation touristique locale performante. De nombreuses tâches ne peuvent pas être réalisées par un exploitant qui dispose de peu de moyens, et surtout qui ne dispose pas d'un relai sur le littoral ou dans une zone accessible et désenclavée. C'est pourquoi il est important que des structures locales accompagnent le fonctionnement quotidien des établissements d'accueil touristique.

8.3.1. Les offices de tourisme (OT)

8.3.1.1. Information et gestion des réservations



L'Office de Tourisme de l'Ouest Guyanais (OTOG) a ouvert ses portes en janvier 2020. Ses missions sont : l'accueil et l'information des visiteurs, la promotion de la destination, l'animation des acteurs du tourisme, l'observation touristique et la commercialisation de prestations touristiques. L'Office de Tourisme de l'Ouest Guyanais intervient sur les communes de : Grand-Santi, Maripa-Soula, Papaïchton, Mana, Saül, Apatou et Awala-Yalimapo. Constitué en Etablissement Public Industriel et Commercial (EPIC), l'office de tourisme pourrait se charger de

l'accueil physique et téléphonique des publics, voire même de relayer les réservations et pourquoi pas prendre en charge les transferts fluviaux par exemple. Il pourrait aussi contribuer à l'observation et au contrôle des flux, ainsi qu'à la diffusion des bonnes pratiques auprès des professionnels et des touristes.

La Communauté des Communes de l'Est Guyanais (CCEG) n'est pas dotée, à ce jour, d'un office de tourisme. Aussi Camopi ne peut disposer de ce relais pour le moment.

8.3.1.2. Communication, commercialisation, promotion et marketing

Les produits touristiques qui s'appuient sur des établissements en site isolé doivent, pour être visibles et vendus, être mis en marché à travers un réseau professionnel de distribution. Ici, les offices de tourisme viennent jouer un rôle crucial pour faire connaître et commercialiser l'offre de leur territoire.

Là encore, il s'agit de rendre performante une organisation touristique locale dans des territoires où les professionnels en ont besoin encore plus qu'ailleurs du fait de leur isolement géographique et numérique.

8.3.2. Le PAG et ses antennes, en partenariat avec les OT

8.3.2.1. Appui et animation d'un réseau d'OT

L'appartenance au PAG doit aussi pouvoir donner le ton en termes d'image et de positionnement marketing du territoire. Il s'agit là d'un travail partenarial à engager d'une part avec les communes concernées par le PAG et leurs OTI (OTOG et futur OTI de la CCEG), et d'autre part avec les prestataires et futurs prestataires du territoire, pour harmoniser et relayer de manière coordonnée les actions de communication (identité graphique, messages, supports de communication, représentation événementielle, etc.)

8.3.2.2. Appui à la formation des guides et des professionnels de l'accueil touristique en espace naturel protégé

Fondée le 27/01/1999, la Compagnie des Guides de Guyane (CGG) travaille dès ses débuts à la mise en place d'une filière diplômante avec des partenaires comme le CTG (Comité du Tourisme de Guyane) et la DIECCTE (Direction des Entreprises, de la Concurrence, de la Consommation, du Travail et de l'Emploi), afin de faire reconnaître, valoriser et professionnaliser l'activité de guide en milieu amazonien.

En 2007, la Compagnie des Guides de Guyane a permis la création de la Convention Collective des Guides et Accompagnateurs en Milieu Amazonien. En 2010, est créé le Certificat de Qualification Professionnelle (CQP) puis viendront les premières validations des acquis de l'expérience pour les guides en milieu amazonien.

Le référentiel métier définit précisément ce que doivent être les compétences et les responsabilités du guide en fonction de 3 niveaux de professionnalisation :

- Guide-animateur
- Guide-accompagnateur
- Guide d'expédition

Ce référentiel a permis la négociation d'une convention collective avec les partenaires sociaux et la création des 3 certificats de qualification professionnelle (CQP) validés par le ministère en charge de la certification professionnelle. Cette démarche doit être poursuivie par une vague de certification des professionnels en activité via une procédure de validation des acquis de l'expérience (VAE).

Convention collective régionale du travail des guides d'expédition, guides accompagnateurs et guides animateurs en milieu amazonien du 12 mai 2007 - Textes Attachés - Accord du 14 décembre 2010 relatif à la création de CQP des métiers du guidage. [Arrêté du 25 février 2019](#) relatif au titre professionnel de guide accompagnateur touristique

Aujourd'hui, l'établissement public du PAG s'est positionné en faveur de la professionnalisation des guides (et aspirants guides) des territoires concernés par le PAG. Certains modules de formation supplémentaire pourraient être consacrés à l'accueil hôtelier en site isolé, à la création de chambres d'hôtes ou d'un petit camping chez l'habitant, ou encore à la création d'une aire de bivouac aménagée.



Jeunes enfants en pirogue. Photo H. Grifit



Pour en savoir plus :
www.atout-france.fr