



Plan Local d'Urbanisme Deshaies

Rapport de présentation

Novembre 2014





Livret 1

Diagnostic

juin 2013

Sommaire

INTRODUCTION	p. 1
1. Présentation du territoire	p. 2
2. Ambitions et projets	p. 4
2.1 Le Schéma d'Aménagement Régional	p. 5
2.1.1. Les orientations du SAR	p. 5
2.1.2 Les prescriptions du Schéma de Mise en Valeur de la Mer	p. 6
2.2. Les orientations du POS approuvé de 1999 : les politiques urbaines récentes	p. 7
2.2.1. La stratégie d'aménagement et d'urbanisme	p. 7
2.2.2. La répartition des superficies du zonage	p. 8
2.2.3. Evolution des zones du POS	p. 8
2.3. Organisation du territoire et possibilités de développement selon le POS approuvé	p. 9
2.4. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)	p. 14
2.4.1. Cadrage	p. 14
2.4.2. Les fondamentaux de la Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU)	p. 14
2.4.3. Une évolution des documents d'urbanisme : PLU-Grenelle	p. 15
2.5. Synthèse, enjeux et perspectives	p. 16
3. Deshaies, d'hier à aujourd'hui	p. 17
3.1. Le territoire historique	p. 18
3.1.1. Une histoire mouvementée	p. 18
3.1.2. Un patrimoine porteur d'identité	p. 20
3.1.3. Les éléments du patrimoine archéologique	p. 21
3.1.4. Synthèse, enjeux et perspectives	p. 21
3.2. Processus de développement	p. 22
3.2.1. Composition urbaine	p. 22
3.3. Le territoire agricole	p. 28
3.3.1. Les unités agricoles et le potentiel agronomique des sols	p. 28
3.3.2. Agriculture et urbanisation : conflits d'usages	p. 28
3.3.3. Des usages du sol en pleine mutation	p. 29
3.3.4. Modes de mise en valeur	p. 29
3.3.5. Synthèse, enjeux et perspectives	p. 31
3.4. Le foncier et ses dynamiques	p. 32
3.4.1. La structure foncière	p. 32
3.4.2. La composition foncière	p. 33
3.4.3. La propriété foncière	p. 35
3.4.4. Synthèse, enjeux et perspectives	p. 36
4. Dynamiques démographiques	p. 37
4.1. Dynamiques démographiques	p. 38
4.1.1. Tendances régionales	p. 38
4.1.2. Les communes de la CANBT	p. 38
4.1.3. Deshaies : une croissance démographique récente	p. 39
4.2. Une population encore jeune mais vieillissante	p. 39
4.3. Une défection des centres urbains au profit des sections plus rurales	p. 39
4.4. Equilibres et dynamiques socio-démographiques	p. 40
4.4.1. La structuration des ménages	p. 40
4.5. Projections de la population à l'horizon 2040	p. 41
4.6. Synthèse, enjeux et perspectives	p. 41

Sommaire

5. Habitat	p. 42
5.1. Une dynamique de construction ralentie	p. 43
5.2. Une multitude de quartiers d'habitat	p. 44
5.2.1. Des logements inégalement répartis sur la commune	p. 44
5.2.2. Des dynamiques de constructions déplacées depuis le bourg vers les quartiers périphériques	p. 44
5.3. Structure de l'habitat	p. 45
5.3.1. Un parc de logement composé principalement de grandes maisons	p. 45
5.3.2. Un niveau de confort en progression	p. 45
5.4. Le logement social	p. 46
5.5. Le parc locatif social privé	p. 46
5.6. Synthèse, enjeux et perspectives	p. 47
6. Emploi et formation	p. 48
6.1. Les migrations scolaires	p. 49
6.2. Scolarisation et formation	p. 49
6.2.1. Un niveau de scolarisation en dessous des moyennes départementales et intercommunales	p. 49
6.2.2. Lieu de scolarisation	p. 49
6.3. Population active et emploi	p. 50
6.3.1. Population active totale	p. 50
6.3.2. Un accroissement de la population active occupée ...	p. 50
6.3.3. ... mais une inégalité de la population devant l'emploi	p. 50
6.3.4. Une tertiarisation de l'activité ralentie	p. 51
6.3.5. Deshaies : une zone excentrée en marge du principal bassin d'emploi de l'agglomération pointoise...	p. 51
6.3.6. ... dont l'aire d'influence s'élargit aux communes limitrophes	p. 51
6.4. Synthèse, enjeux et perspectives	p. 52

7. Le tissu économique	p. 54
7.1. L'agriculture	p. 56
7.1.1. Un secteur en déclin	p. 56
7.1.2. Une solution à la crise : la diversification	p. 57
7.1.3. Une spéculation en devenir : l'horticulture	p. 57
7.1.4. Un cheptel en baisse	p. 58
7.1.5. Une activité essentielle : l'apiculture	p. 59
7.1.6. La pêche : une activité qui s'essouffle	p. 59
7.2. Le tourisme : un véritable vecteur de développement	p. 60
7.2.1. Le tourisme balnéaire	p. 60
7.2.2. Le développement de l'agro-tourisme et du tourisme vert	p. 60
7.2.3. Le tourisme culturel	p. 60
7.2.4. Le potentiel d'accueil touristique	p. 60
7.2.5. Le tourisme de croisière	p. 60
7.3. L'industrie : la carrière de Guyonneau	p. 61
7.4. L'artisanat	p. 62
7.4.1. L'exploitation du bois	p. 62
7.4.2. La manioquerie	p. 63
7.4.3. La production de safran et de « diktam »	p. 63
7.6. L'implantation commerciale	p. 64
7.7. Synthèse, enjeux et perspectives	p. 65
8. les équipements et services publics	p. 66
8.1. Les équipements de santé	p. 67
8.1.1. Un sous-équipement qui doit être corrigé	p. 67
8.1.2. Une offre inexistante en matière de structure d'accueil	p. 67
8.2. Animation et équipements culturels	p. 67
8.2.1. Des structures insuffisantes mais une animation culturelle présente	p. 67
8.3. Les équipements sportifs	p. 68
8.3.1. Une offre suffisante en équipements sportifs	

Introduction

Le contenu du rapport de présentation est défini à l'article L. 123-1-2 : « Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durable au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques ».

Au titre de l'article R123-2-1 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation :

« 1° Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-2 et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L.122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en oeuvre du plan ;

3° Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en oeuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations

d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en oeuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan prévue par l'article L. 123-12-2. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée. »

Rédigé en 2008, sur la base d'études techniques, de documentations diverses et d'analyses du terrain, puis actualisé en 2013, le rapport de présentation de la commune de Deshaies présente successivement :

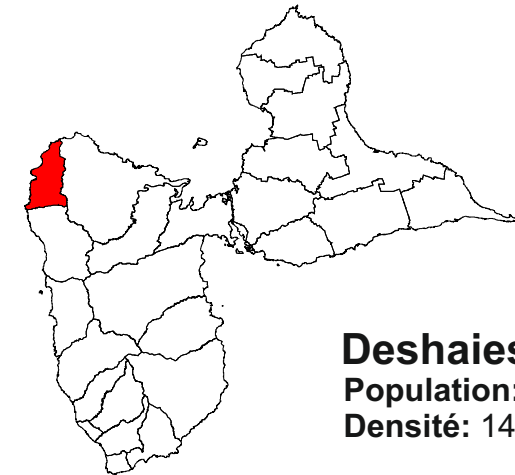
- 1- Le diagnostic, les perspectives d'évolution du territoire et les enjeux
- 2- L'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution
- 3- Les incidences du projet, identifiées et analysés
- 4- L'explication et les justifications des choix retenus pour le projet d'aménagement et de développement durable
- 5- Les mesures compensatoires
- 6- Les critères de suivi du Plan Local d'Urbanisme
- 7- Le résumé non technique de l'évaluation environnementale

Le rapport de présentation doit permettre dans un premier temps d'établir un diagnostic du territoire sur les plans de l'environnement, de l'aménagement de l'espace, du développement économique et du cadre de vie de Deshaies et d'en définir les perspectives d'évolution, puis dans un second temps, de justifier et d'expliquer les choix retenus dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et de sa traduction réglementaire.

1- Présentation du territoire



1- Présentation du territoire



Deshaies
Population: 4 394 hab
Densité: 141,3 hab/km²

Située sur la façade Nord-Ouest de l'île de la Basse-Terre entre les communes de Sainte-Rose au Nord et Pointe-Noire au Sud, Deshaies est une petite commune rurale de la Guadeloupe (3 110 hectares pour seulement 4 394 habitants en 2009) baignée par la mer des Antilles à l'Ouest et faisant face à l'île de Montserrat.

Il a fallu des années pour que la charmante bourgade soit reliée aux communes voisines (liaison à Pointe-Noire en 1957) et perde enfin son statut de « bout du monde ». Désormais irriguée par la RN2 reliant Baie-Mahault à Basse-Terre par la Côte Sous-le-Vent, elle demeure toutefois pour beaucoup, le village le plus tranquille de la Guadeloupe. Malgré son relatif éloignement de l'agglomération pointoise (quarante et un kilomètres), il n'est donc pas étonnant d'y relever une certaine attractivité résidentielle (solde migratoire 1999-2009 : +321) notamment auprès des ménages désirant s'établir dans un cadre plus rural, surtout lorsque la proximité avec le pôle d'emploi n'est plus le critère d'établissement dominant.

Entre Mer des Antilles et contreforts montagneux du massif la Basse-Terre, la commune de Deshaies s'inscrit dans un ensemble géographique chahuté mais nettement différencié, composé en grande partie de terres boisées et d'espaces naturels fragiles, en partie intégrés à la forêt départementalo-domaniale mais pas au Parc Naturel de la Guadeloupe, l'un des neuf parcs nationaux. Deshaies est perçue comme une commune où les traditions rurales demeurent très fortes (86,8% de son territoire est ainsi classé en zone agricole ou naturelle) au point de modeler l'habitat et le cadre de vie. Ainsi, en dépit d'une forte croissance urbaine (croissance de près de 72% du parc de logements entre 1990 et 1999 et + 22% entre 1999 et 2009), l'emploi et l'activité économique demeurent relativement limitées et fragiles, subsistant notamment grâce à des activités traditionnelles : agriculture, pêche, artisanat mais aussi industrie, petits commerces et services de proximité...

Territoire en lente mutation, Deshaies présente pourtant d'un certain nombre d'atouts lui permettant de s'affirmer comme un espace d'expression urbaine maîtrisée où les logiques de développement doivent composer avec la qualité et la richesse naturelle et paysagère de son environnement.

Entre développement urbain et tradition rurale, Deshaies devra gérer au mieux les nouveaux besoins collectifs en termes de services, d'équipements, d'animation urbaine si elle veut atteindre ses objectifs de développement équilibré et solidaire.



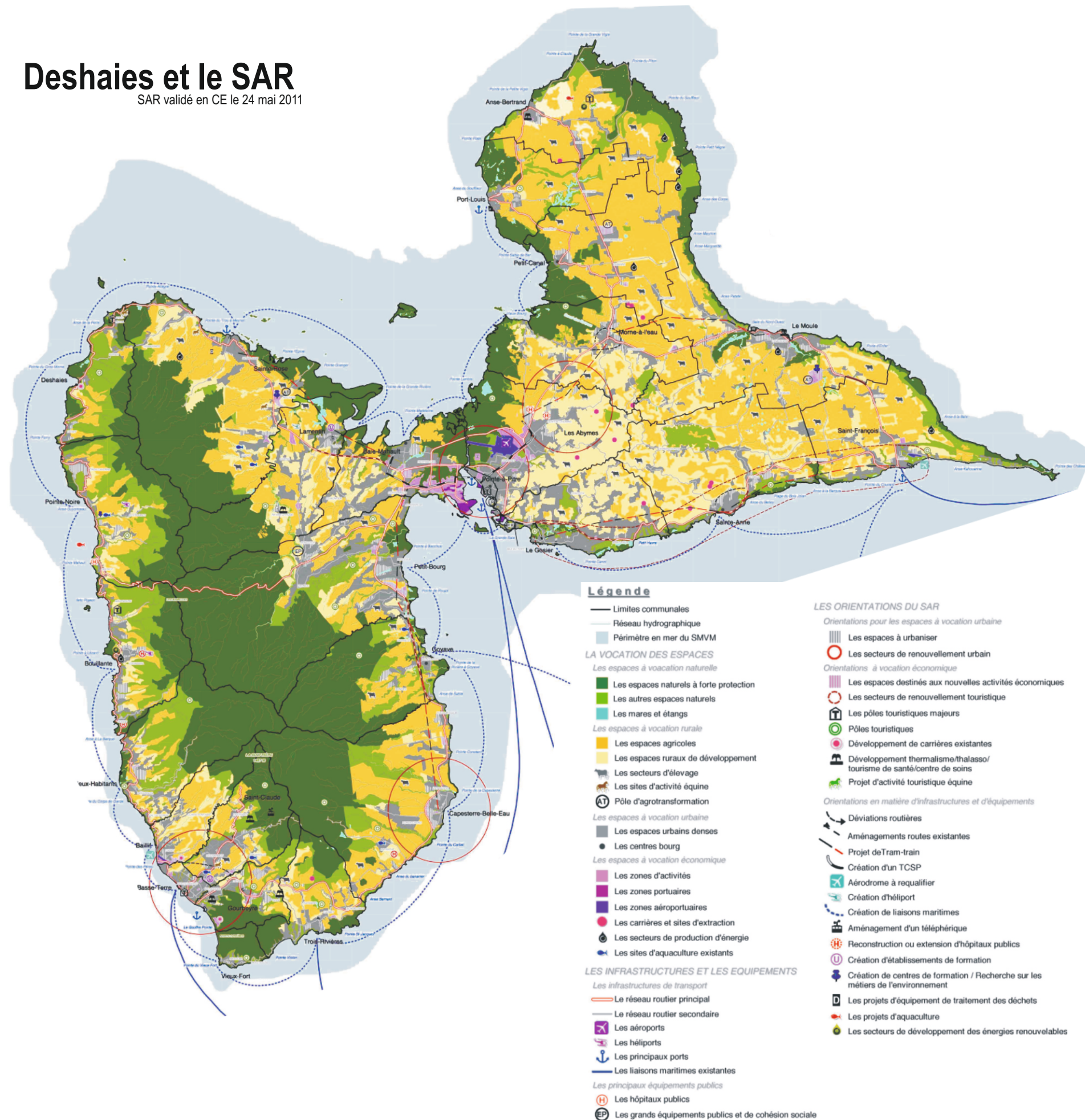
2- Ambitions et projets



2- Ambitions et projets

Deshaies et le SAR

SAR validé en CE le 24 mai 2011



2.1. Le Schéma d'Aménagement Régional (SAR)

Le Schéma d'Aménagement Régional ne préconise plus une organisation bipolaire mais rétablit l'équilibre des territoires en s'appuyant sur trois axes stratégiques:

- l'optimisation du capital écologique de la Guadeloupe,
- la mise en place d'une organisation équitable du territoire,
- l'innovation, l'ouverture et l'autonomie pour une économie compétitive.

Dans ce contexte, le territoire de Deshaies s'inscrit dans une polarité affirmée à l'échelle du Nord Basse-Terre, où la ville de Sainte-Rose est définie comme pôle de rééquilibrage du Nord-Basse-Terre.

2.1.1. Les orientations du SAR

Les orientations régionales concernant le territoire de Deshaies sont les suivantes:

L'ensemble de la façade littorale doit être protégée et mise en valeur, ces espaces sont exceptionnels et font d'ailleurs l'objet de mesures de protection à l'instar l'Ilet Kahouanne, du Morne Bois Cap, Gros Monre, Morne Fou.

La dimension portuaire proposée est dimensionnée pour favoriser le développement de la pêche, la plaisance et le nautisme. Des liaison maritimes régionales (cabotages) sont d'ores et déjà proposées.

Les orientations régionales visant la mise en place d'une trame verte et bleue trouvent pleinement leur illustration à l'échelle communale. L'ensemble des ravines et rivières, sablière, forme un réseau de lignes d'eau qui constitue la trame bleue. L'ensemble des piémonts boisés de la Barre de l'île constitue une trame verte riche en paysages et biodiversité.

L'atalement urbain est proscrit. Il s'agira donc de bien affirmer les polarités urbaines; le centre ville et les sections.

Le centre-ville est à redynamiser. Cette action est d'ores et déjà inscrite à travers le Projet de Renouvellement Urbain en cours d'élaboration. Il s'agira aussi d'étoffer les coeurs de sections en recentrant l'urbanisation autour des pôles de développement.

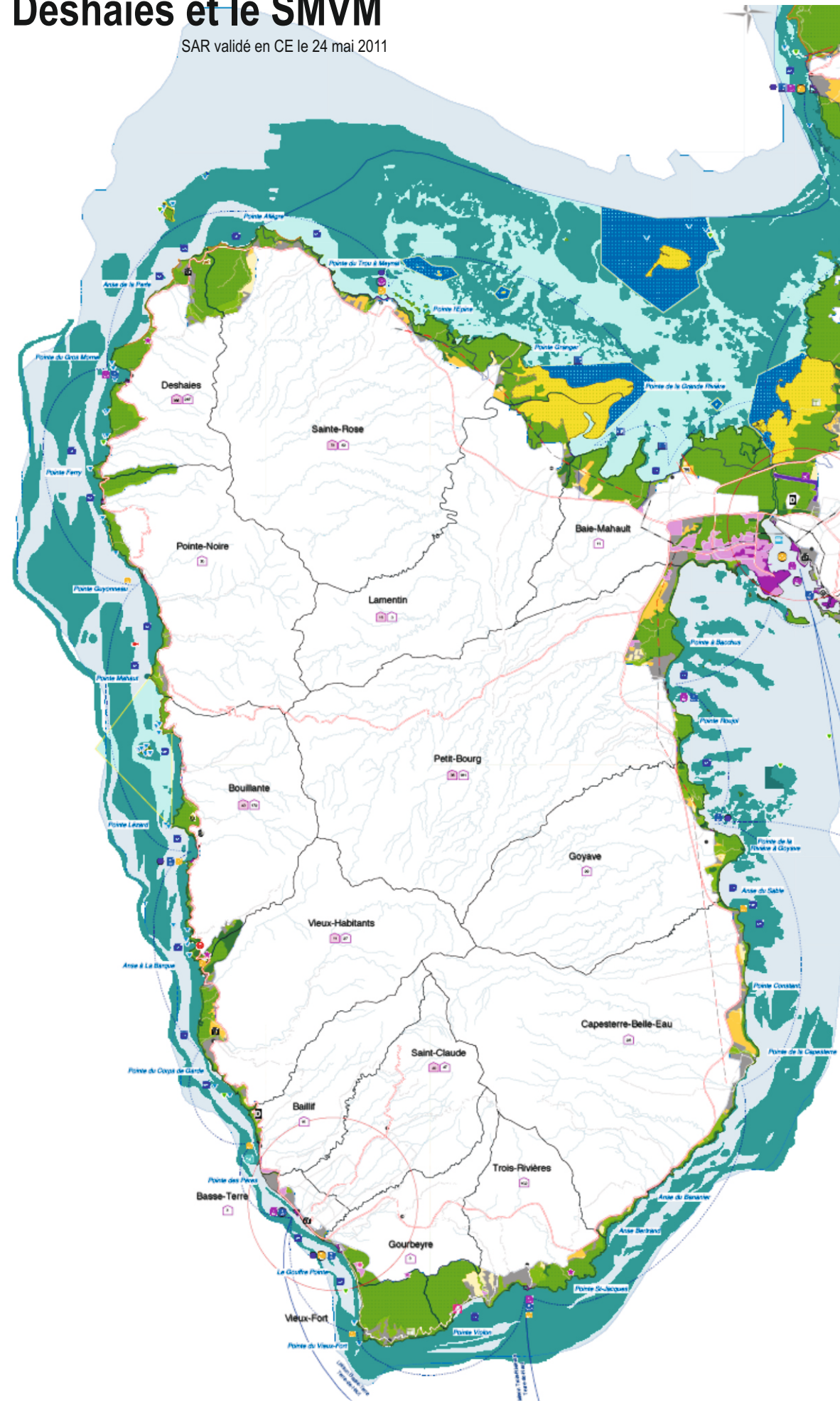
Au delà, les espaces ruraux et espaces agricoles dont à protéger et à valoriser, afin de redynamiser la filière agricole et protéger la surface agricole utile. Le SAR préconise d'ailleurs le principe de "compensation" des ouvertures à l'urbanisation.

Le développement économique doit permettre de renforcer l'attractivité de la commune. Les objectifs suivis visent à renforcer à travers des projets structurants la mise en place d'un tourisme haut de gamme, environnemental et culturel, mais visent également le renforcement de l'appareil économique du centre-bourg.

2- Ambitions et projets

Deshaies et le SMVM

SAR validé en CE le 24 mai 2011



Légende

- Limites communales
- Réseau hydrographique
- Périmètre du SMVM
- LA VOCATION DES ESPACES**
- Les espaces à vocation naturelle**
- Les espaces naturels à forte protection
- Les autres espaces naturels
- Les mares et étangs
- Les coupures d'urbanisation
- Les espaces maritimes**
- Les espaces maritimes à forte protection
- Les espaces maritimes à forte valeur patrimoniale
- Les espaces à vocation rurale**
- Les espaces agricoles
- Les secteurs d'élevage
- Les sites d'activité équine
- Les espaces à vocation urbaine**
- Les espaces urbains denses
- Les espaces urbains diffus
- Les centres bourg
- Les espaces à vocation économique**
- Les zones d'activités
- Les zones portuaires
- Les zones aéroportuaires
- Carrière de sable en mer
- Les secteurs de production d'énergie
- Pratique d'activités balnéaires
- Les chambres d'hôtels par commune
- Les gîtes par commune

Les principaux équipements publics

- Ⓜ Les hôpitaux publics
- Ⓜ Les grands équipements publics et de cohésion sociale
- Ⓜ Les Houllographes

LES ORIENTATIONS DU SMVM

Orientations pour les espaces naturels

- ◆ Les projets de réserve
- ★ Les projets de classement de site
- Les espaces côtiers sensibles

Orientations pour les espaces à vocation urbaine

- Les espaces à urbaniser
- Les secteurs de renouvellement urbain

Orientations à vocation économique

- Les espaces destinés aux nouvelles activités économiques
- Les secteurs de renouvellement touristique
- Les pôles touristiques majeurs
- Pôles touristiques
- Développement thermalisme/thalasso/tourisme de santé/centre de soins
- Création et extension portuaire
- Zone technique portuaire à créer (pêche, plaisance)
- Haltes légères de plaisance à créer
- Construction et réparation navale
- Création de liaisons maritimes

Orientations en matière d'infrastructures et d'équipements

- Projet de Tram-train
- Création d'un TCSP
- Aéroportuaire à requalifier
- Les secteurs de développement des énergies renouvelables
- Les projets d'équipement des déchets
- Les projets d'aquaculture
- Développement de carrières existantes
- Création d'héliport
- Projet d'activité touristique équine
- Structure de transfert de matériaux

2.1.2. Les prescriptions du Schéma de Mise en Valeur de la Mer

Le Schéma de Mise en valeur de la Mer (SMVM) s'impose au PLU qui doit être compatible avec ses orientations tout comme il doit avoir un rapport de compatibilité avec les orientations du SAR.

Le SMVM fixe les mesures de protections forte (notamment au titre de la Loi Littoral) sur l'ensemble de la façade littorale de Deshaies.

Les massifs boisés inscrit le long du littoral de Deshaies constituent des espaces naturels remarquables qu'il convient de protéger au titre de la Loi Littorale (L.146.6), notamment parce qu'ils sont très fréquentés. Les aménagements côtiers devront permettre la valorisation en préservant l'intégrité des lieux.

Des zones tampons constituées par des espaces naturels de moindre valeur écologique viennent délimiter les zones urbanisées des zones naturelles de grandes qualités.

L'affectation future des espaces agricoles au PLU doit être compatible avec le maintien de l'exploitations à des fins de production agricole. Toutefois, le SAR et son chapitre valant SMVM permettent le déclassement modéré d'espaces agricoles dans la continuité des espaces urbanisés dans le cadre de projets spécifiques.

Ces délaissés sont cependant subordonnés au principe de compensation. L'ouverture des zones Nord et Est du centre-bourg sera possible pour permettre à moyen terme ou à long terme, le développement mesuré de la ville, afin d'y inscrire de nouveaux quartiers.

Les objectifs de développement des quartiers de Ferry et Fond visent aussi à étoffer ces quartiers afin d'offrir une nouvelle offre en terme de logement.

Le développement d'activité économique et l'essor des activités liées au nautisme viendront renforcer ces polarités nouvelles.

Le développement d'un tourisme Haut de Gamme est traduit au travers la modernisation des sites représentatifs que constituent le site de Fort-Royal au Nord de la commune au lieu dit de Bas-Vent, ainsi que dans le centre-bourg notamment à travers le développement du port de pêche, de plaisance et de croisière.

2- Ambitions et projets

2.2. Les ambitions du POS approuvé de 1999: les politiques urbaines récentes

2.2.1. La stratégie d'aménagement et d'urbanisme

Sur la base des orientations générales de développement et d'aménagement, le Groupe de Travail chargé de l'élaboration de la révision du Plan d'Occupation des Sols a dégagé quatre grands axes qui constituent la trame du document d'urbanisme tant dans la définition des vocations, la division du territoire communal en zones constructibles et zones naturelles que dans les dispositions réglementaires.

Renforcement du centre principal

Le bourg de Deshaies, lieu de concentration des équipements et services publics et privés, est contenu dans un rôle local compte tenu des dimensions démographiques et économiques de la commune. En même temps, le développement de l'urbanisation, s'il prend ailleurs une tendance linéaire et discontinue, aboutit au moins sur le plan des effectifs et de l'habitat à créer dans les sections les conditions d'un dynamisme relatif et les mêmes besoins collectifs (équipements, restructuration, projets économiques).

Autrement dit, le rôle de centre reconnu au bourg risque de s'effriter progressivement et les fonctions urbaines pourraient à terme être plus ou moins assurées.

Il s'agit en conséquence de placer le centre principal dans le contexte nord basse-terrien, à savoir, sur le plan de la trame urbaine de cette région, celui d'un pôle aggloméré structuré. Dans ce schéma, il est arrêté les orientations suivantes :

- le renforcement de la trame du centre par la réalisation dans Marécage Nord d'une opération groupée de constructions et par l'élimination des espaces interstitiels des îlots hors littoral ;
- le traitement des secteurs périphériques Nord avec une vocation économique plus affirmée (commerces, artisanat) et une affectation de services pour la rue principale ;
- l'accroissement du niveau d'équipement avec la modernisation des bâtiments publics (mairie, école, église), les réalisations récentes (bibliothèque, place de la mairie, aménagements paysagers) ;
- l'aménagement « vert » et la requalification du littoral (parc, aires de jeux, équipements portuaires dans la partie sud, aménagement paysager autour de l'église, ...) ;
- le redimensionnement de l'échelle du centre par un accroissement des densités bâties et une ouverture sur Major de l'urbanisation.

L'ensemble de ce projet vise ainsi à la fois des possibilités nouvelles en matière d'habitat (accroissement des effectifs de population) et une mise à niveau de l'appareil de services et d'équipements.

Restructuration de Ferry

Le hameau de Ferry a un rôle important dans la stratégie d'aménagement et d'urbanisme de la commune. Or, les conditions actuelles sont celles d'un appauvrissement du tissu bâti, d'une limitation des possibilités de développement et d'emploi.

Aussi, trois orientations d'aménagement sont arrêtées. Elles visent à recréer les conditions d'une mutation de l'organisation du bâti et d'un renforcement de la fonction urbaine dans la trame communale. Ce sont :

- la résorption de l'habitat précaire et insalubre qui s'accompagne d'une densification et d'un élargissement de la partie centrale ;
- le positionnement de Ferry dans son rôle de centre secondaire, rôle structurant au Sud de la commune et rôle économique ;
- l'amélioration sensible du cadre de vie, notamment par l'ouverture sur la mer, l'accroissement du niveau d'équipement et la sauvegarde des éléments architecturaux.

Le bourg de Ferry fait l'objet d'un projet de restructuration urbaine qui prévoit une organisation sur la base de la trame viaire actuelle et un aménagement à partir des « points forts » (places, placettes, équipements, commerces et services).

Restructuration urbaine

La qualité du cadre urbain constitue une priorité de l'aménagement. Celle-ci résulte d'une situation actuelle du bâti marquée dans certains îlots des centres urbains par un processus de précarité.

Le recensement donne pour le bourg de Deshaies un parc à restructurer de 85 constructions réparties en deux îlots : rue du Cimetière et RN2 côté rivage, rue Neuve jusqu'à l'église. Outre l'état général médiocre et mauvais, l'organisation parcellaire est mauvaise, de l'ordre de 90% dans le premier îlot.

La restructuration vise ici une densification du littoral, un traitement urbain et architectural du bâti à conserver et l'aménagement des perspectives directes sur la baie.

Ouverture spatiale et développement local

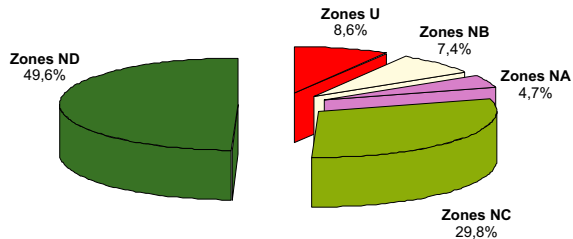
La question de l'emploi est centrale. La capacité contributive du secteur agricole et des activités tertiaires a atteint des limites qui tiennent aux structures traditionnelles (absence de spéculations rentables, faible productivité des activités de substitution : petit hébergement touristique, commerces, service, ...).

- La mutation économique envisagée pour le moyen-long terme s'appuie sur trois facteurs déterminants :
- introduction de facteurs économiques qui induisent une grande productivité et une rationalité en termes d'emploi et de fiscalité ;
 - corrélation entre activités du secteur touristique et les autres secteurs de production et de services ;
 - conception du développement local qui privilégie la notion de pôles d'activités.

Autrement dit, le schéma du POS révisé propose une option d'ouverture spatiale, conçue en termes d'aménagement du territoire communal, qui privilégie la fonction économique et l'emploi.

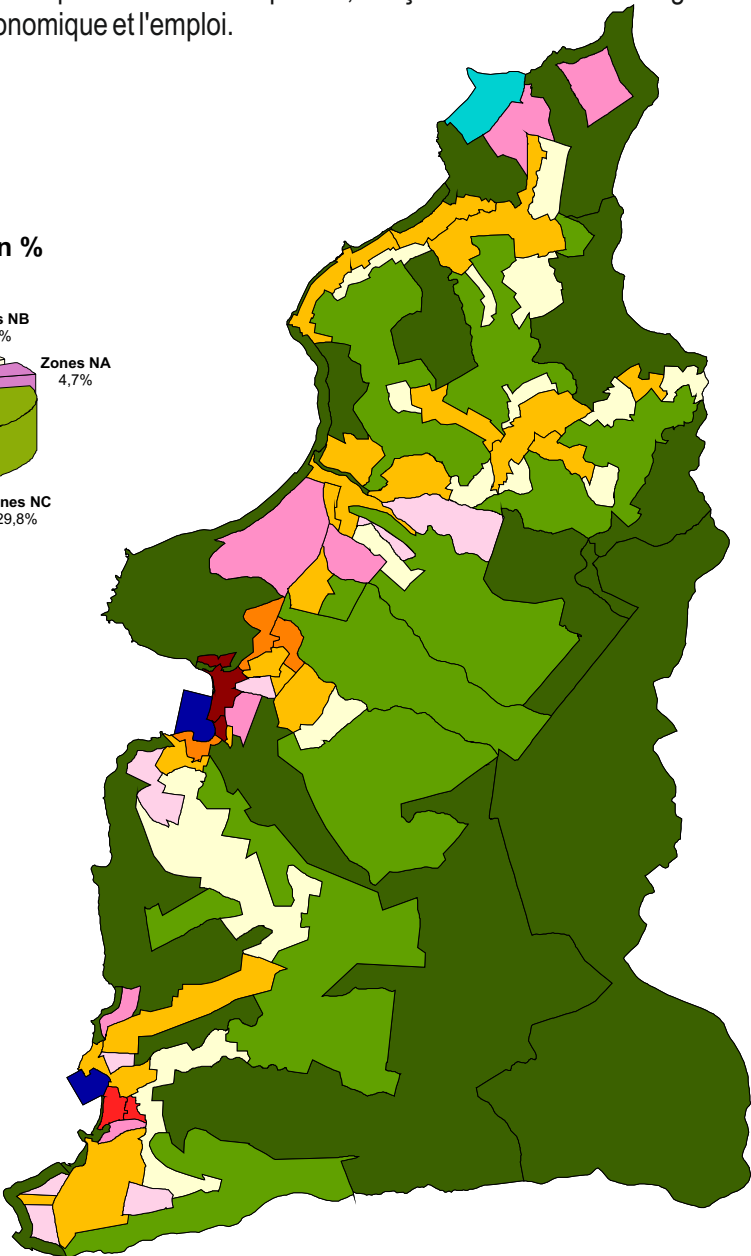
POS de 1998

Répartition des zones du POS en %



Zonage du POS (1999)

Zones urbaines		(Nbr)
UA		(3)
UB		(2)
UC		(3)
UD		(21)
UP		(2)
UT		(1)
Zones d'urbanisation futures		
I NA		(8)
II NA		(7)
Zones d'habitat rurale		
NB		(15)
Zones naturelles et agricoles		
NC		(11)
ND		(22)



2- Ambitions et projets

Zonage du POS (1999)

- Zones urbaines

UA

UB

UC

UD

UP

UT

(3)

(2)

(3)

(21)

(2)

(1)
- Zones d'urbanisation futures

I NA

II NA

(8)

(7)
- Zones d'habitat rurale

NB

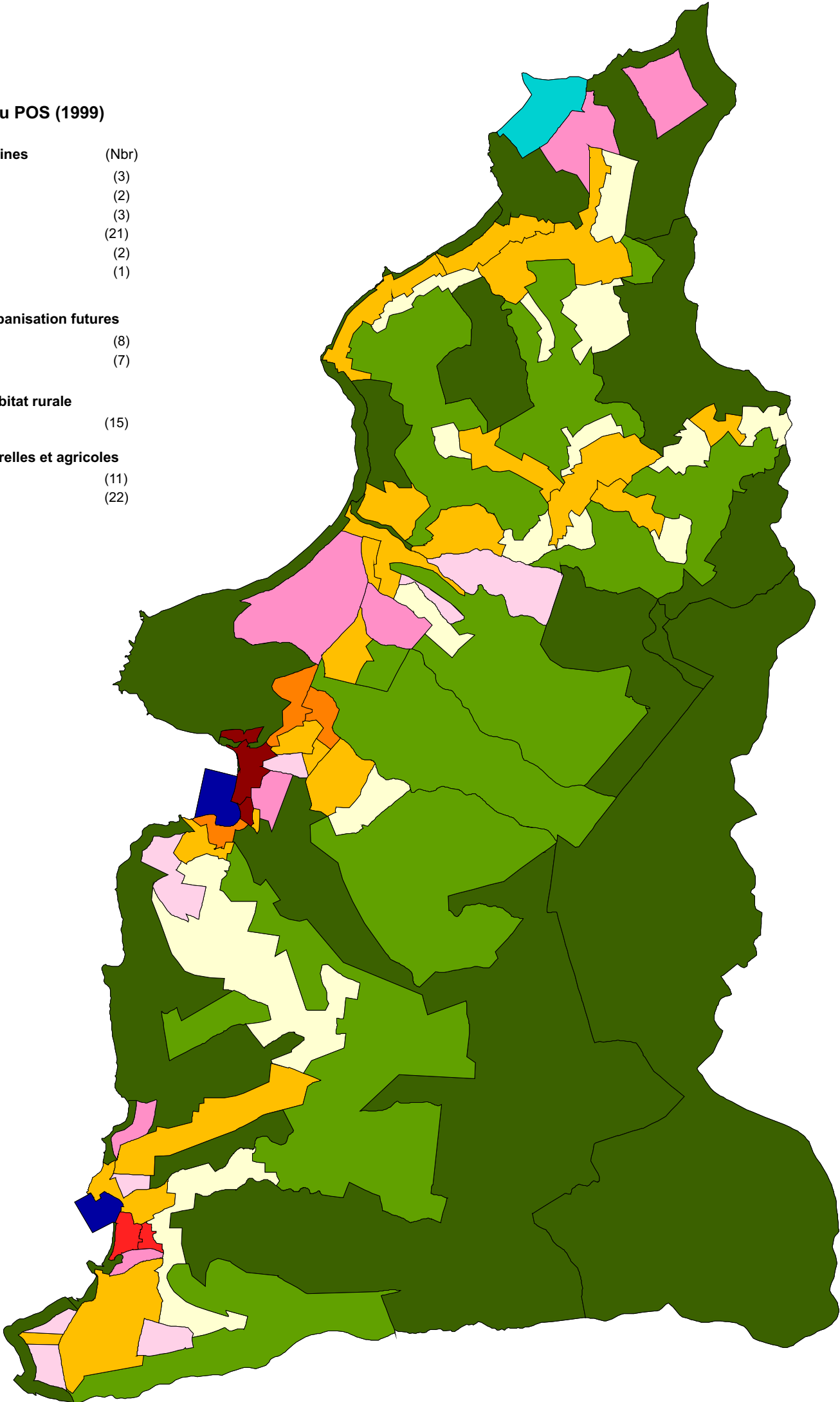
(15)
- Zones naturelles et agricoles

NC

ND

(11)

(22)



2.2.2. La répartition des superficies du zonage

Deshaies est une commune « verte » dont la plus grande part de son territoire (78,3%) est rendue inconstructible car classée en zone agricole ou en zone naturelle. Les espaces boisés et forestiers et les zones agricoles représentent ainsi près de 2 392 hectares.

	Superficies des zones urbaines						
Zones	UA	UB	UC	UD	UP	UT	TOTAL
Nombre d'hectares	16	5	14	201	1	21	258
Part dans le total	6,20%	1,90%	5,40%	77,90%	0,40%	8,10%	100,00%

	Superficies des zones d'habitat rural et d'urbanisation future			
Zones	IINA	INA	IINAt	NB
Nombre d'hectares	21	41	79	224
Part dans le total	0,80%	1,50%	2,90%	8,10%

	Superficies des zones naturelles			
Zones	INC	IINC	IND	TOTAL
Nombre d'hectares	263	635	1 494	2 757
Part dans le total	9,50%	23,00%	54,20%	100,00%

2.2.3. Evolution des zones du POS

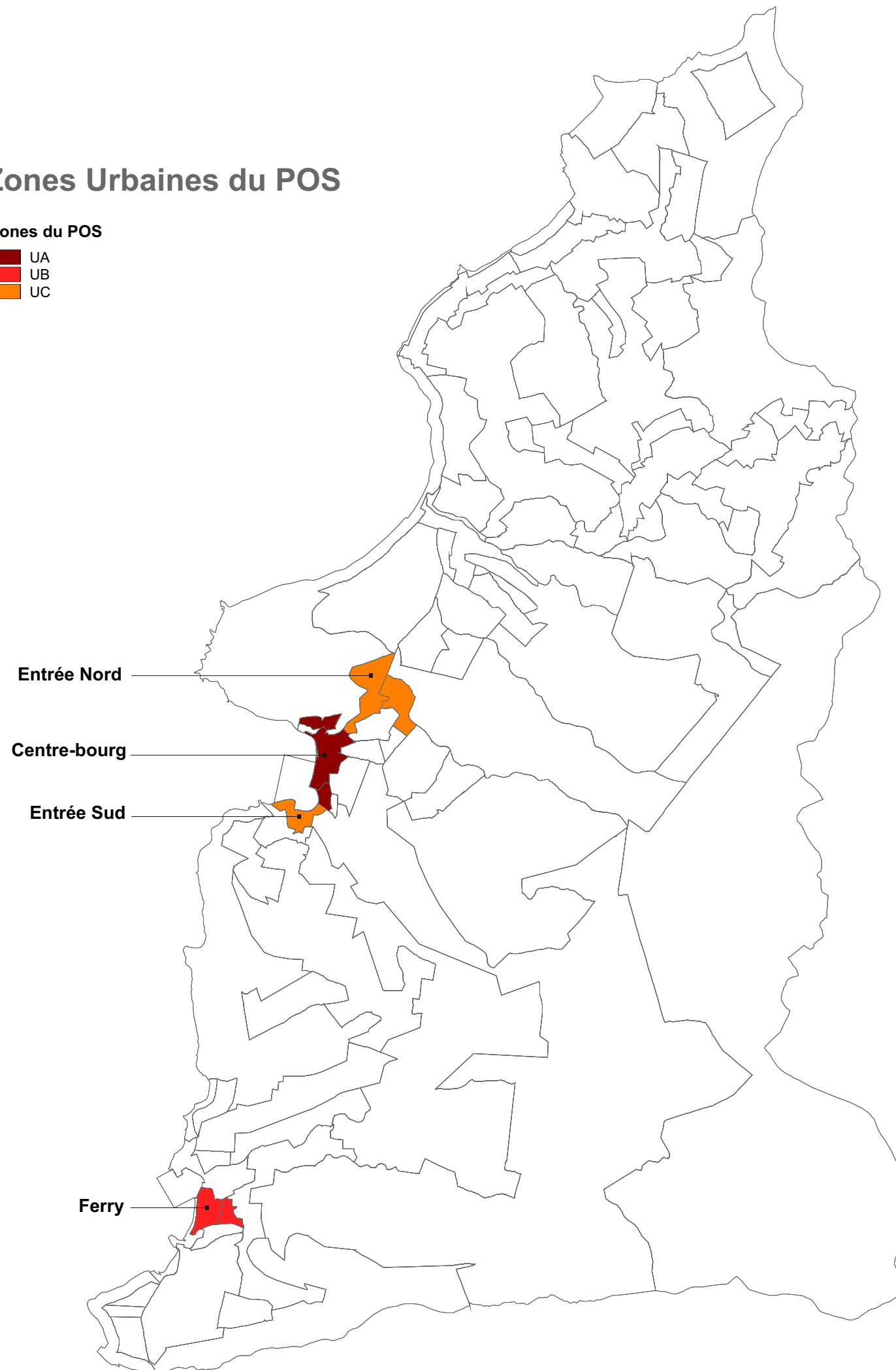
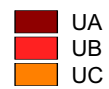
Entre les deux POS approuvés (1982 et 1998), on remarque une légère progression des surfaces urbanisables (à court, moyen ou long terme) au détriment des zones naturelles et agricoles. Les premières ont gagné 88 hectares que les secondes ont perdus.

Zones	Superficies en ha au	Superficies en ha au		Variation	
	POS approuvé en 1986	POS révisé en 1998		Variation brute (ha)	%
Zones urbaines	228	258		30	13,20%
UA	16	16		0	0,00%
UB	5	5		0	0,00%
UC	11	14		3	27,30%
UD	175	201		26	14,90%
UP	0	1		1	0,00%
UT	21	21		0	0,00%
Zones naturelles	2 787	2 757		-30	-1,10%
INA	18	41	23	127,80%	
IINA	35	21		-14	-40,00%
IINAt	45	79		34	75,60%
NB	209	224		15	7,20%
INC	263	263		0	0,00%
IINC	653	635		-18	-2,80%
ND	1 564	1 494		-70	-4,50%

2- Ambitions et projets

Zones Urbaines du POS

Zones du POS



2.3. Organisation du territoire et possibilités de développement selon le POS approuvé

Les zones urbaines

Le centre-bourg : zone UA

La zone UA est la partie agglomérée la plus dense du centre-ville. Elle remplit une fonction centrale par la présence de services privés, de commerces et des principaux services et équipements publics de la commune.

Elle se caractérise par des constructions de faible hauteur (R+1 maximum) qui épousent les éléments urbains traditionnels et dont l'implantation en ordre continu ou semi-continu confère aux îlots un aspect urbain homogène.

Par ailleurs, la fonction de la zone UA doit être renforcée par l'apport d'activités tertiaires diversifiées. Dans cet esprit, le secteur UAa, qui se distingue des îlots homogènes par son caractère plus aéré, intervient comme le lieu privilégié d'implantation des activités et superstructures nouvelles : Marécage Sud.

Le pôle secondaire de Ferry : zone UB

La zone UB traduit le rôle du hameau de Ferry comme centre urbain secondaire de la commune. Son positionnement au Sud du territoire lui confère une fonction structurante vis-à-vis des ensembles bâtis de faible densité de Leroux et la Coque. Les fonctions urbaines y sont présentes (groupe scolaire, équipement culturel, activités de pêche) et le tissu urbain de moyenne densité devrait s'étoffer en raison des possibilités et des perspectives d'extension au Nord et d'aménagement au Sud.

La zone UB porte ainsi sur l'ensemble de Ferry dont les caractéristiques principales sont la construction individuelle groupée et la structure parcellaire fine. La trame demeure cependant pauvre : le niveau d'équipement est insuffisant en regard des potentialités environnantes et le tissu bâti présente une situation de précarité.

Le secteur UBa se caractérise ainsi par un bâti plus ou moins précaire et des conditions d'organisation et d'occupation du sol qui demandent à être améliorées sensiblement. Il doit faire l'objet d'actions de restructuration alliant des programmes de rénovation, de curetage et de réhabilitation afin de créer une organisation agglomérée cohérente : délimitation d'îlots homogènes, plan de voirie, structure de dessertes piétonnes et d'espaces collectifs, redistribution du foncier...

La zone UB vise en définitive une urbanisation équilibrée moyennement dense, faite de constructions de faible hauteur (RDC et R+1) présentant les caractéristiques de l'habitat traditionnel (galeries en façades, toitures à plusieurs versants...).

Toutefois, les informations disponibles en termes de risques naturels conduisent à rappeler la nécessité de mettre en œuvre les moyens prenant en compte ces facteurs. A cet effet, un périmètre UB* figure dans le document graphique du POS.

Les extensions du centre-bourg : zone UC

La zone UC englobe les parties urbanisées situées à la périphérie immédiate du centre-bourg de Deshaies. Le développement de cette zone a été favorisé par les opérations de lotissement et d'équipements sportifs du Gros Morne et par l'habitat de forme résidentielle accrochée aux premières pentes du Morne aux Fous.

Elle se caractérise par un habitat de densité moyenne. Les constructions sont implantées en recul par rapport aux voies et, pour la majorité d'entre elles, par rapport aux limites séparatives. Ce classement confirme l'allure de quartiers résidentiels.

La zone UC comprend un secteur UCa qui porte sur la réserve foncière communale située au Nord du centre-bourg, à proximité de la Gendarmerie. Cette réserve fait l'objet d'opérations concertées à vocation d'habitat (opérations groupées de construction, lotissement) et à vocation d'activités artisanales.

2- Ambitions et projets

Zones d'habitat individuel du POS

Zones du POS

UD

Pinaud - La Perle

Rifflet

Caféière - Potier

Ziotte

Lahaut

Villier

La Coque -Paul Thomas

Leroux

L'habitat individuel des principales sections: zone UD

La zone UD englobe les parties urbanisées caractérisées par un habitat individuel, situées à la périphérie du centre principal ou dans les sections de la commune qui ont enregistré un accroissement de population au cours de ces vingt dernières années. Elle bénéficie d'un niveau d'équipement minimum (commerces, équipements et services publics, réseaux).

Les zones UDa concernent les secteurs, comme ceux de Caféière et de Rifflet, jouant le rôle de centre-relais, dans la hiérarchie communale.

Le secteurs UDb se situent au Sud du territoire communal, dans la section de Leroux, une opération de logements sociaux de type LES est réalisée sur un parcellaire de faible dimension.

La zone UD se caractérise, d'autre part, par un parcellaire très découpé qui favorise le développement d'une urbanisation linéaire. Les constructions sont généralement à simple rez-de-chaussée: il est à noter la construction à deux niveaux qui traduit une tendance récente d'accentuation des densités. Les éléments traditionnels du bâti (galeries, toitures à plusieurs versants) sont conservés.

La zone UD constitue dans chacune des sections un pôle de vie bénéficiant d'un niveau d'équipement et de service adéquat et d'une fonction structurante vis-à-vis des zones rurales environnantes. A ce titre, elle doit participer à l'attractivité résidentielle de Deshaies et accueille un habitat discontinu, des opérations de construction et de lotissement, ainsi que des activités touristiques à petite échelle.

2- Ambitions et projets

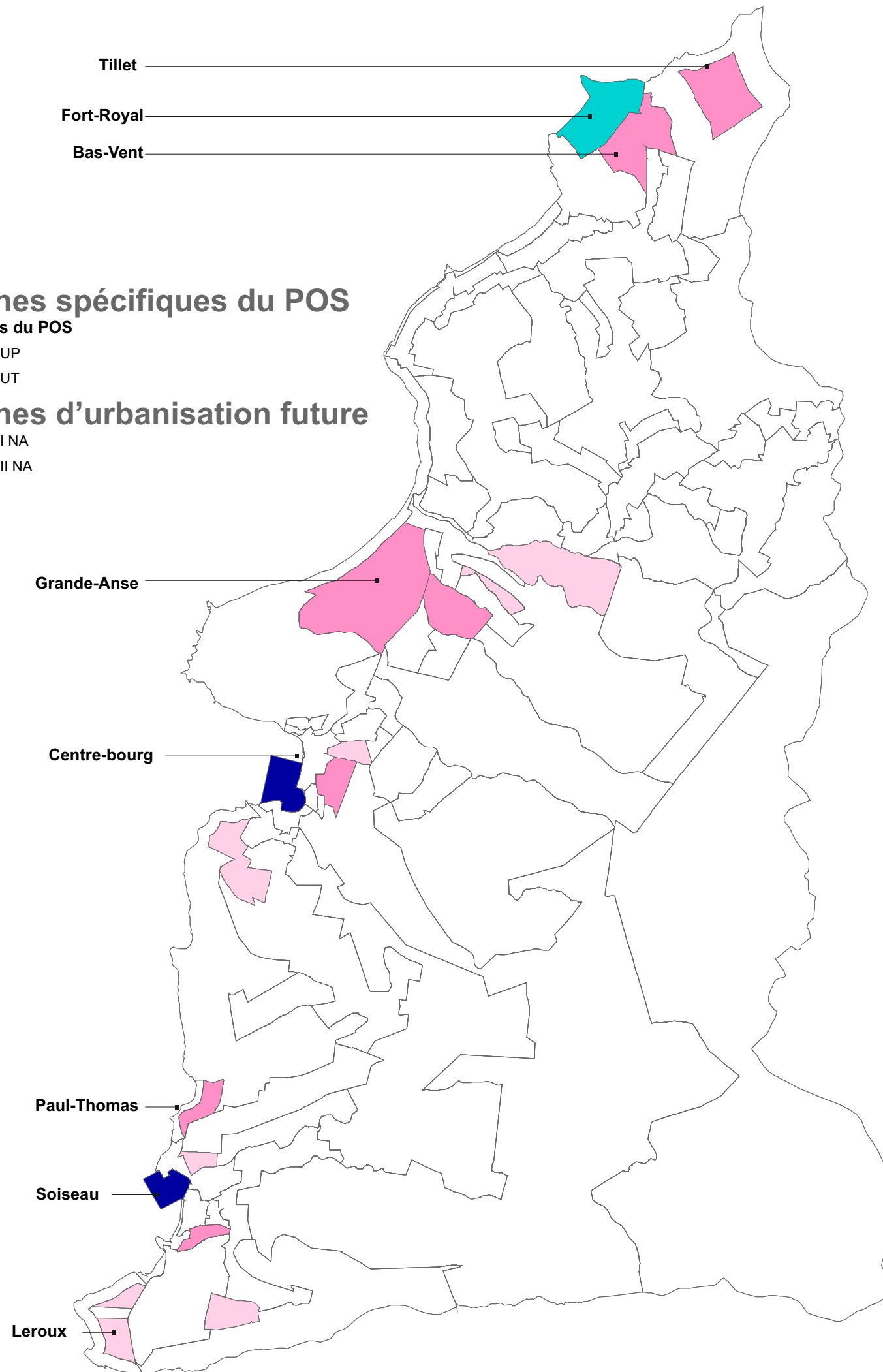
Zones spécifiques du POS

Zones du POS

- UP
- UT

Zones d'urbanisation future

- I NA
- II NA



L'unité portuaire du bourg : zone UP

La zone UP correspond au littoral Sud du bourg de Deshaies dont la destination portuaire a été réaffirmée. Les occupations et utilisations du sol devront être compatibles avec cette vocation économique et d'équipement de portée communale voire régionale. Les installations, équipements et constructions doivent contribuer à la requalification du secteur littoral de la ville.

Le pôle touristique de Bas-Vent : zone UT

La commune de Deshaies dispose sur son territoire de la seule unité touristique d'importance du Nord Basse-Terre. Le pôle économique et touristique de Bas-Vent représente le principal atout de développement et de redéploiement (Tillet, Grande Anse) et s'inscrit dans une stratégie volontariste qui intègre maîtrise foncière, échelle des projets, recherche de complémentarité. Le classement en zone touristique UT justifie cette vocation.

L'ouverture de nouveaux espaces à l'urbanisation : zones INA et IINA

La trame des zones d'urbanisation future est articulée sur des notions de hiérarchie et de fonction :

- Zones de développement des fonctions urbaines du centre principal ;
- Zones de développement touristique ;
- Zones de développement de l'urbanisation dans les sections.

La zone INA est composée de terrains et d'ensembles fonciers situés à proximité de l'agglomération principale et des centres secondaires de section. Destinée à l'extension à moyen terme de la trame urbaine communale, elle est réservée au développement de l'habitat et des activités économiques principalement touristiques ainsi qu'à la réalisation d'équipements d'accompagnement et d'espaces collectifs.

Dans les perspectives d'aménagement, l'accent est mis sur l'intégration des programmes de construction dans les sites d'accueil (relief, monde rural environnant, patrimoine végétal...), le respect des caractéristiques architecturales du bâti environnant (volume et hauteur des bâtiments) et sur la référence à l'échelle de la trame urbaine proche. En conséquence, la zone INA est soumise à un règlement alternatif au POS.

Elle se compose de secteurs ayant une vocation ou une destination spécifique :

- **INAA** : extension urbaine avec fonction habitat, activités économiques et équipements du centre-bourg et de l'agglomération secondaire de Ferry ;
- **INAb** : lotissement d'habitations résidentielles de Maya dans le secteur de Ziotte en complémentarité avec les options de développement touristique local ;
- **INAc** : extension urbaine avec une fonction habitat dominante dans les sections de la Coque (Sud) et Leroux ;
- **INAt** : vocation touristique selon une composition bâtie très peu dense et intégrée dans les sites de la Batterie et Viller.

Quels que soient les principes et le contenu qui les sous-tendent, les programmes intéressant tout ou partie du secteur devront être conçus de manière cohérente et équilibrée : plan d'aménagement, lotissements, programme de constructions groupées...

Les zones IINA traduisent de manière réglementaire les options d'aménagement et de développement de l'urbanisation et, en tant que telles, sont réservées pour le développement de l'habitat et des activités économiques ainsi que la réalisation d'équipements et d'espaces verts.

A Deshaies, la zone IINA est composée de terrains situés à la périphérie du centre-bourg de (lieu-dit Major) et destinés à l'extension de l'agglomération principale sur un ensemble de sites exceptionnels (situation, relief, pentes, couverture végétale) qui dominent la baie.

Dans les perspectives d'aménagement, elle doit faire l'objet de programmes conçus de manière cohérente et équilibrée. Ainsi, les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les volumes (et plus particulièrement la hauteur des bâtiments limitée à celle admise dans le centre urbain) doivent être élaborés par référence à l'échelle du bourg et des quartiers proches.

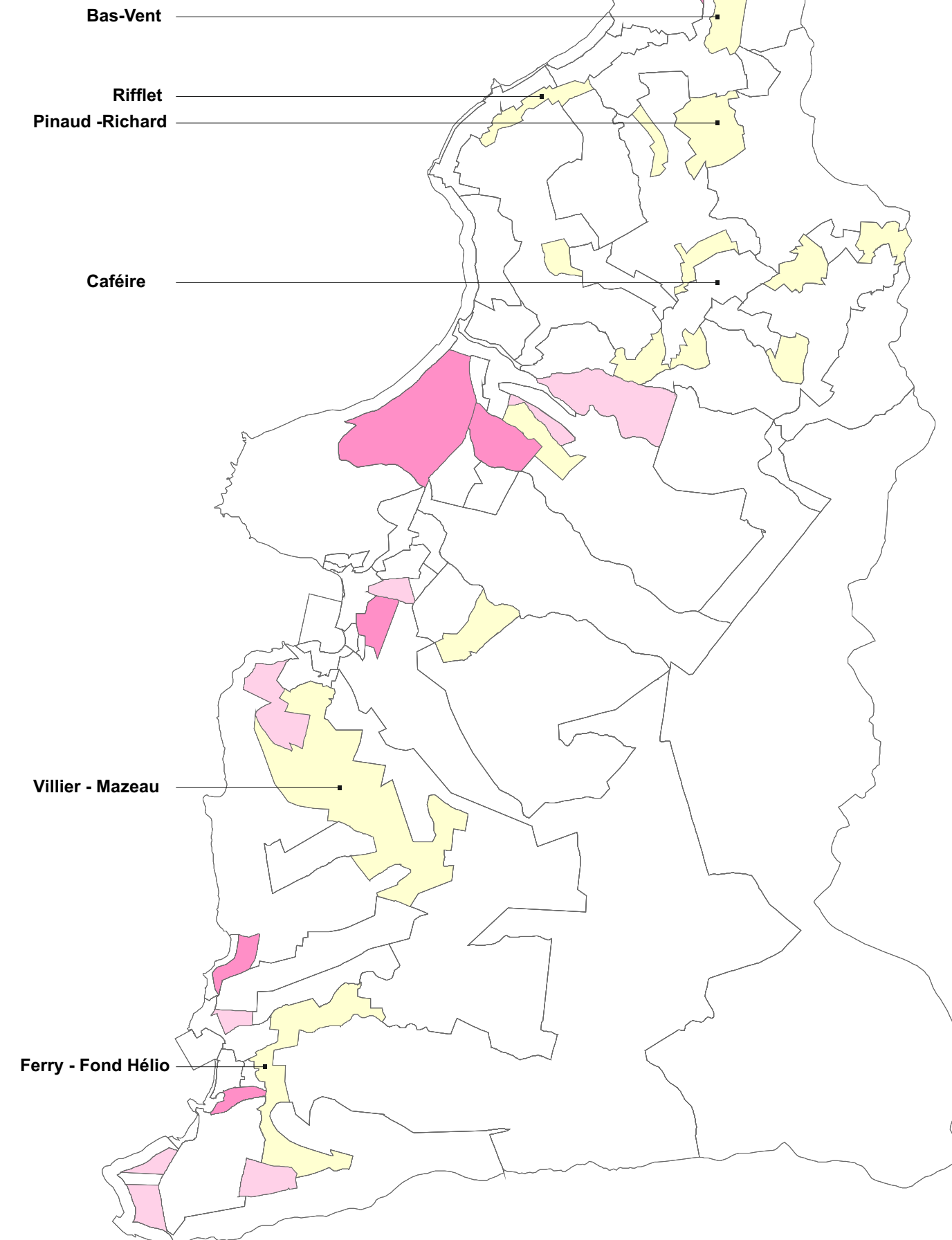
2- Ambitions et projets

Zones d'urbanisation future

- I NA
- II NA

Zones d'habitat rural

- NB



Par ailleurs, au niveau des fonctions urbaines, à la fonction habitat peuvent être associées des activités d'accompagnement : commerces, services, activités touristiques, d'animation et de loisirs. Il s'agit d'étendre les fonctions urbaines par la création de quartiers nouveaux pour lesquels l'accent est mis sur l'intégration des programmes de construction et d'équipement correspondant dans les sites d'accueil et sur le respect des caractères architecturaux du bâti environnant.

La zone IINA comprend **un secteur IINaA** au Nord de l'agglomération principale. La localisation de ce secteur en continuité du site touristique potentiel de Grande Anse (**IINaT**) lui confère une vocation touristique et résidentielle indéniable. Les principes d'intégration dans les sites et les paysages ainsi que les objectifs de protection de l'environnement doivent guider la conception des programmes d'aménagement.

Enfin, il a été créé **un secteur IINaT** ayant pour vocation principale d'accueillir des activités touristiques de grande et moyenne dimension et traduisant les options de développement économique novateur retenues par la commune. Elle porte sur des sites et paysages exceptionnels intégrés dans un environnement littoral et boisé de qualité et concerne les secteurs de Grande Anse (en arrière du site classé), de Bas-Vent et de Tillet.

Cette orientation septentrionale du développement touristique se place également dans une stratégie régionale de promotion de l'économie et de l'emploi dans le Nord-Ouest de la Basse-Terre, laquelle s'appuie sur des objectifs de polarisation et de complémentarité des activités.

Dans ce contexte, **la zone IINaT** doit faire l'objet de programmes d'aménagement sous forme de ZAC dont les PAZ devront intégrer l'environnement naturel proche dans la trame urbaine, associer les paysages de relief plus largement, sauvegarder les éléments caractéristiques des sites (mornes, patrimoine boisé en altitude, pentes, écrans végétaux des plages...) et renforcer les perspectives.

L'habitat rural : zone NB

L'habitat rural discontinu ou linéaire est contenu dans **une zone NB**.

Les conditions d'occupation du sol à des fins de construction sont limitées de manière à préserver le caractère rural, les milieux agricoles environnants, les caractéristiques techniques et architecturales traditionnelles.

Par ailleurs, il est aussi proposé de limiter le développement des formes linéaires pour des impératifs de capacité des réseaux et de rentabilité des équipements collectifs existants dans les agglomérations secondaires auxquelles est rattaché l'habitat rural. Sont ainsi les opérations de lotissement, les formes collectives ainsi que les occupations susceptibles d'agresser les sites naturels proches (ouverture de carrière, affouillements...).

La zone NB a en conséquence une vocation d'habitation qui peut être agrémentée par des équipements d'accompagnement (petits commerces). Elle fait cependant parfois l'objet d'activités agricoles généralement orientées vers l'autoconsommation.

2- Ambitions et projets

Zones Naturelles et Agricoles

- I NA
- II NA

Morne Bas-Vent

Morne Vermiller

Morne Bel-Air

Gros-Morne

Morne Bois-d'Inde

Morne aux Fous

Fond Hélot

Les espaces agricoles : zones INC et IINC

La zone INC porte sur les espaces classés « richesse économique » en raison de la valeur des sols, les possibilités d'exploitation et la structure foncière.

Elle comprend les ensembles ou anciennes habitations de :

- Ziotte ;
- Grande Savane ;
- Matouba ;
- Paul Thomas.

Aces ensembles est associé le secteur INCa concerné par l'exploitation de carrières de Matouba.

La zone IINC est une zone agricole caractérisée par des unités foncières qui ont dans l'ensemble au moins un hectare. Les critères de richesse économique sont de moindre importance que dans la zone INC du fait du parcellaire et de la topographie.

La zone IINC couvre notamment les terres morcelées et redistribuées dans le cadre des concessions domaniales :

- Ziotte - Matouba ;
- Paul Thomas ;
- Marguerite Larue.

Les espaces naturels protégés : zone ND

La zone ND est une zone de protection justifiée par la qualité des sites naturels ou littoraux, la topographie et le nombre de points de vue.

Ses caractères naturels et son attrait constituent des données majeures qu'il convient de protéger de l'urbanisation et de tous modes d'occupation susceptibles de compromettre la qualité des paysages et les éléments qui les créent.

Certains secteurs présentent des contraintes importantes liées à la topographie (mornes, reliefs à fortes pentes) et à la présence d'une couverture boisée dense. Ils correspondent à la chaîne montagneuse et sont traversés de ravines : ils sont sujets à des risques de reptation ou de glissements de terrain.

Les caractères naturels et les contraintes constituent des données majeures qui impliquent des interdictions d'occupation ou d'utilisation du sol. Les sols en cause sont généralement soumis à la procédure d'espaces boisés classés. Par ailleurs, le périmètre de classement des périmètres littoraux de Grande Anse et du Gros Morne est inclus en zone ND par un secteur particulier NDc.

La zone ND comprend également les espaces littoraux, classés ou non, à relief encaissé ou marqués par des reliefs chahutés (mornes, falaises). Y est intégrée la bande des « 50 pas géométriques » qui, en partie, est concernée par les servitudes relatives à la protection des bois et forêts soumis au régime forestier. L'ensemble des bois et forêts bénéficiant de cette procédure de protection est classé en secteur NDf.

Toutefois, il existe une volonté d'ouvrir ces espaces dans des secteurs bien délimités et correspondant aux zones d'animation connues (plages, sites), à des activités de détente, de sports et de loisirs ainsi qu'à des activités économiques (pêche). Les équipements liés à ces activités peuvent être admis. Ces secteurs se distinguent par les indices NDa et correspondent aux parties du littoral accessibles et présentant des conditions favorables pour l'accueil d'activités liées à la mer. De même, la mise en valeur de l'environnement floristique et naturel est recherchée : le secteur NDb est prévu à cet effet.

Les modes d'occupation ou d'utilisation du sol admis, moyennant des précautions rigoureuses pour garantir la sauvegarde des sites, doivent se prêter à une dispersion dans l'espace.

2- Ambitions et projets



2.4. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

2.4.1. Cadrage

Article L.121-1 du Code de l'Urbanisme

“issu de la Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, l'article 121-1 du code de l'urbanisme pose des principes généraux du droit de l'urbanisme avec lesquels doivent être compatibles les schémas de cohérence territoriales (SCOT), les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et les documents tels que les cartes communales et les directives territoriales d'aménagement (DTA).

“Les schémas de cohérence territoriale, les Plans Locaux d'Urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable:

1- L'équilibre entre:

- La renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux;*
- L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels;*
- La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable;*

1 Bis- La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville;

2- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyance des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipements commercial, en tenant en compte particulier des objectifs de répartition géographique équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations des déplacements et de développement des transports collectifs.

3- La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir des sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions de toute nature”

source: Legifrance

2.4.2. Les fondamentaux de la Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU)

La Loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains) du 13 décembre 2000 a cherché à prendre tout la mesure des enjeux de la ville d'aujourd'hui; lutter contre la péri-urbanisation et le gaspillage de l'espace en favorisant le renouvellement urbain, inciter – voire contraindre parfois – à la mixité urbaine et sociale, mettre en oeuvre une politique de déplacements au service du développement durable. L'objectif de la Loi SRU consistait à offrir aux décideurs publics un cadre juridique rénové ainsi que des alternatives permettant d'envisager un développement autre que celui proposé et mis en oeuvre ces dernières décennies.

PIÈCES CONSTITUTIVES DU PLU	
Avant le Grenelle II	Avec le Grenelle II
1 rapport de présentation	1 rapport de présentation
1 PADD	1 PADD
1 règlement et ses documents graphiques	1 règlement
Des orientations d'aménagement facultatives spécifiques à un secteur ou à un quartier	Des orientations d'aménagement et de programmation
Annexes	Annexes
	Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques

Tableau de synthèse

Art.19 ENE modifié par l'art.230 de la loi 05/01/11

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX POS / PLU ELABORES PAR UNE COMMUNE		
Situation du PLU au 13/01/2011	Dispositions applicables	Evolution ultérieure
PLU approuvé avant le 13/01/2011	Demeurent applicables	Intégration obligatoire des dispositions de la loi ENE lors de la prochaine révision du PLU et au plus tard le 01/01/2016 (l'approbation doit intervenir au plus tard à cette date)
PLU en cours d'élaboration ou de révision - si projet arrêté avant le 01/07/2012 - et approuvé avant le 01/07/2013	Choix entre : - Achèvement des procédures en cours selon les dispositions antérieures à la loi ENE. Toutefois, ces PLU devront intégrer obligatoirement les dispositions de la loi ENE lors de leur prochaine révision et au plus tard le 01/01/2016 - Intégration des dispositions de la loi ENE dès l'élaboration ou la révision en cours	
PLU en cours d'élaboration ou de révision - si projet arrêté à compter du 01/07/2012 - et/ou approuvé après le 01/07/2013	Les PLU ainsi approuvés ou révisés devront intégrer les dispositions de la loi ENE. Par ailleurs, en ce qui concerne la révision, celle-ci devra intervenir au plus tard le 1er janvier 2016.	

2- Ambitions et projets

2.4.3. Une évolution des documents d'urbanisme: PLU-Grenelle

Le PLU-SRU devait permettre d'endiguer l'artificialisation des sols. Toutefois cet échec (consommation d'espaces évaluée à 60.000 hectares par an) associée à la montée en puissance des préoccupations environnementales (protection des écosystèmes, l'emploi des énergies renouvelables...) ont conduit le législateur à opérer un "verdissement" des documents d'urbanisme. Le PLU-GRENELLE II, n'est pas une révolution mais une évolution. Promulguée le 12 juillet 2010, la loi portant "engagement national pour l'Environnement" poursuit l'oeuvre de la Loi SRU en renforçant les objectifs de protection de la biodiversité, de lutte contre l'étalement urbain, de densification des espaces urbanisés et d'utilisation des énergies renouvelables. Cependant, elle incite les collectivités à définir une véritable stratégie environnementale à l'échelle du territoire, tout en ayant conscience que la stratégie locale ne doit pas être définie à l'échelle locale mais en réfléchissant sur un périmètre élargie (notion d'intercommunalité).

Six grands principes sont ainsi décliner pour cette nouvelle politique :

- Améliorer et harmoniser les outils de planification en matière d'urbanisme

Concevoir un Urbanisme mieux articulé avec les politiques d'habitat, de développement commercial et de transport tout en améliorant la qualité de vie des habitants.

- Organiser des transports plus respectueux de l'environnement tout en assurant les besoins de mobilité

Assurer une cohérence d'ensemble de la politique des transports pour les voyageurs et les marchandises, dans le respect des engagements écologiques, en faisant évoluer les infrastructures de transports et les comportements

- Réduire les consommations d'énergie et de leur contenu en carbone

Réduire les émissions de gaz à effet de serre en économisant l'énergie et en limitant les émissions de CO2.

- Préserver la biodiversité

Assurer un fonctionnement pertinent des écosystèmes en protégeant les espèces et les habitats (corridors écologiques)

- Mettre en oeuvre une nouvelle gouvernance écologique

Instaurer les outils nécessaires d'une démocratie écologique en marche aussi bien dans la sphère privée que publique

- Maîtriser les risques, traiter des déchets et préserver la santé

Préserver la santé de chacun et respecter l'environnement en préservant des risques, en luttant contre les nuisances de toutes formes et en gérant durablement les déchets

2- Ambitions et projets



2.5. Synthèse, enjeux et perspectives

Constats	Enjeux et perspectives
- Un développement urbain périphérique avec tendance à la conurbation le long des deux voies importantes de desserte (RN2, RD18)	- Maîtriser le développement urbain et l'étalement pour conserver une cohérence urbaine forte et protéger le cadre de vie exceptionnel, atout n°1 de Deshaies - Hiérarchiser la trame urbaine et viaire et recentrer la ville autour d'un cœur fort et de pôle secondaires structurants
- Une urbanisation contrainte par les caractéristiques physiques et naturelles fortes du territoire	- Soumettre l'urbanisation à un contrôle très strict du PPR - Tendre vers une ville plus resserrée sur ses pôles urbains afin de maîtriser au mieux les capacités d'urbanisation future

3- Deshaies, d'hier à aujourd'hui



3- Deshaies d'hier à aujourd'hui

3.1. Le territoire historique

Cette partie est essentiellement inspirée de l'Histoire des communes – Antilles-Guyane, collection dirigée par Jacques Adélaïde-Merlande

Deshaies est l'une des communes les plus petites et les moins peuplée de Guadeloupe. Le temps semble s'être figé dans ses rues étroites, bordées de maisons de bois traditionnelles et dominées par son église. On admire son charme désuet, sa magnifique baie dans laquelle sont ancrés des voiliers ; en fait, un paysage touristique de carte postale.

Mais Deshaies c'est aussi, sans doute, le produit d'une histoire économique et humaine qui commença, pour ce que l'on peut savoir, au XVII^{ème} siècle, au moment où les premiers colons menés par de l'Olive et Du Plessis débarquaient à la limite Nord de la commune, à la Pointe Allègre.

On peut se demander pourquoi le quartier n'a pas connu la prospérité que l'on pouvait espérer. Ce sont surtout les conditions historiques, économiques, et la politique coloniale européenne qui peuvent expliquer son dénuement et son manque de dynamisme.

Le passé explique souvent le présent et cela est particulièrement vrai pour Deshaies, petite commune à la limite de la Côte Sous-le-Vent qui cependant ne lui est pas rattachée, pas plus qu'elle n'est liée à la zone économiquement importante de Sainte-Rose, Lamentin et Baie-Mahault.

3.1.1. Une histoire mouvementée

Les origines : la paroisse de Deshaies

Alors que les paroisses du Sud de la Guadeloupe proprement dite se délimitèrent immédiatement selon le relief, Deshaies fit partie d'un immense territoire qui avait pour limite Sud la rivière Colas, et pour limite Nord la rivière du Coing. Vaste paroisse s'étendant sur les communes actuelles de Pointe-Noire, Deshaies, Sainte-Rose, Lamentin et Baie-Mahault, elle s'appelait alors paroisse du Grand Cul-de-Sac.

On peut se faire une idée assez précise de l'occupation primitive du sol et ses premiers habitants grâce au document établi en 1671 qui comporte un dénombrement et un « terrier ». La population était peu nombreuse (une centaine de personnes tout au plus) et quoique certaines habitations fussent déjà de véritables exploitations agricoles, la majorité des terrains concédés était encore en friche. D'ailleurs, la production annuelle de la seule habitation recensée n'était que de 18 000 livres de sucre, l'une des plus petites productions de l'île. Dans ce « terrier » de 1671, le nom de Des Hayes était donné à la rivière et à l'anse, qui portent encore ce nom, comme la plupart des caps et des baies de la côte. Cela met fin à la légende voulant que la commune doive son nom à un notable, député de la Guadeloupe à Londres en 1763, au moment où se préparait le traité qui rendait les Antilles à la France.

En 1686, période où naît la première crise sucrière, ne fonctionnent plus que trois moulins (deux au bourg actuel, un à Ferry). Dix ans plus tard, selon le récit du R.P. Jean-Baptiste Labat, la situation du quartier était critique : l'endroit était fort dépeuplé, très pauvre et l'économie périlait avec une reconversion opportune dans les cultures vivrières et le petit élevage, activités qui se maintiennent encore de nos jours. Pourtant, l'écoulement des productions était aisé par la mer, la côte étant propice au cabotage grâce aux anses profondes et protégées. Mais la guerre éprouva toute la zone et particulièrement les habitations sucreries qui furent les premières pillées.

Le centre de la paroisse ne fut pas immédiatement ancré à l'endroit actuel. Malgré la présence d'une chapelle à Ferry, au XVII^{ème} siècle Grande Anse était le centre religieux et administratif.

La guerre de Succession d'Espagne (1702-1714) fut fatale pour le quartier car étant éloigné et sans défense, il était systématiquement pillé par les Anglais. Il fut donc pratiquement abandonné jusqu'à ce que la paix revienne et les habitants réticents avec. C'est alors que face aux difficultés du quotidien (éloignement, ravitaillement), les habitants du quartier envoyèrent un requête afin qu'on les autorise à installer un bourg, que l'on construise une église et que leur quartier soit érigé en paroisse autonome détachée de Pointe-Noire.

Le 1^{er} avril 1730, le bourg de Des Hayes était officiellement créé par la volonté du gouverneur en tournée d'inspection.

Le quartier étant isolé, cela n'incita cependant pas le gens à s'y installer d'autant que l'organisation de l'administration et plus encore de la défense était loin d'être rigoureuse. En période de paix, des habitants vinrent pourtant s'installer et, pour les protéger, on bâtit une batterie de deux canons sur le versant Sud de l'anse. Dans cette société d'Ancien Régime, on considérait qu'il y avait deux ennemis : ceux de l'intérieur (les anglais essentiellement) et ceux de l'extérieur (les esclaves). Les habitants de l'époque vivaient dans l'angoisse envisageant déjà l'évacuation des femmes et des enfants, ce qui en dit long sur la tension ambiante et l'insécurité engendrées par le système esclavagiste.

A la fin de l'Ancien Régime, on compte deux sucreries « en blanc » (production de sucre raffiné) sur les habitations Guyonneau et Gilliot qui possèdent également leurs moulins à eau et leurs distilleries (guildiveries). La canne reste toutefois marginale puisqu'elle ne représente que 4,4% de la SAU (72 carrés soit 68,4 hectares) alors que les vivres et les savanes pour l'élevage notamment dominant avec respectivement 107 et 106 carrés. Ensuite viennent le café (85 carrés pour 19 caféières), le coton (20 carrés pour cinq cotonneries) et le cacao (6 carrés pour une cacaotière). Il faut enfin signaler un four à chaux, installé sans doute près de la mer, qui alimentait les maçons pour les constructions solides se faisant « à chaux et à sable ».

Le temps des troubles: de la Révolution Française à l'abolition de l'esclavage

Peu de données existent concernant les événements qui marquèrent la Révolution Française à Deshaies. Sans doute la commune fut-elle une des moins atteintes, ce qui est établi par le peu d'émigrés recensés. On sait tout de même que les deux habitations sucreries Guyonneau et Gilliot et cinq habitations des 28 caféières furent saisies et déclarées « habitations nationales ». On a également des vestiges militaires encore présents dans le paysage ou la toponymie (cf. la poudrière ainsi que les quatre batteries militaires encore visibles d'où la Pointe Batterie tire son nom).

Lors du recensement de 1796, Deshaies comptait 648 habitants dont 337 adultes de plus de 21 ans, 100 adolescents de 14 à 21 ans et 211 enfants de moins de 14 ans, soit une population remarquablement équilibrée, notamment en ce qui concerne les enfants et les adolescents. On note qu'une proportion non négligeable de la population est « non noire » (182 individus soit 28,1%) ce qui caractérise les communes de la Côte Sous-le-Vent.

Par ailleurs, à cette époque, on constate que la majeure partie de la population vivait à la campagne dans les habitations alors que les deux bourgs étaient assez peu peuplés. Ferry, avec seulement 8 habitants, n'est qu'un modeste hameau. En revanche, le bourg de Deshaies quoique n'abritant que 82 personnes, constituait un centre urbain plus étoffé avec la présence de nombreux corps de métiers : aubergistes, marchandes, senneurs, tailleur...

Quoiqu'il en soit, ce recensement donne l'impression d'un certain dénuement et d'une organisation économique peu élaborée.

Le XVII^{ème} siècle ne fut guère propice à Deshaies malgré ou à cause de son éloignement et de sa situation considérée comme stratégique : celle-ci au lieu de la favoriser lui fut fatale. Le quartier fut en effet le plus touché par les ravages causés par les troupes anglaises qui réagissaient à la volonté de Napoléon de créer un empire Caraïbe.

La destruction du quartier fut une nouvelle épreuve qui découragea une fois de plus sa mise en valeur. Ainsi, en 1822, seulement 494 habitants peuplaient Deshaies soit quasiment moitié moins qu'en 1790 (917 habitants). Quant aux cultures, elles s'étaient maintenues péniblement. Il ne restait plus qu'une sucrerie avec un moulin à eau et 28 carrés de canne, 19 caféières pour 48 carrés de café, une cacaoyère pour 2 carrés de cacao et trois habitations de vivres et manioc pour 23 carrés de manioc et 24 de vivres. 145 carrés étaient en friche alors que les savanes occupaient 97 carrés et les bois 809 carrés.

Par rapport à 1818, Deshaies subit donc une évolution économique négative

3- Deshaies d'hier à aujourd'hui



L'ouverture au monde moderne et l'opportunité touristique

Une fois l'abolition de l'esclavage acquise, le problème majeur de la seconde moitié du XIX^{ème} siècle fut l'instruction.

Dans les annexes de l'arrêté d'abolition, des dispositions précises pour l'organisation de l'école obligatoire et gratuite pour tous étaient prévues mais encore une fois l'éloignement de Deshaies lui était défavorable.

Deshaies dut attendre 1854 pour voir s'ouvrir sa première classe qui était réservée exclusivement aux filles. Ce n'est qu'en 1876 que l'école devient un établissement subventionné par la colonie avec deux classes : une pour les garçons avec 20 élèves, l'autre pour les filles avec 25 élèves. Jusqu'en 1900 c'est la même organisation avec des effectifs atteignant un maximum de 100 écoliers en 1897 dont 46 filles.

Les classes étaient situées au bourg et louées par la municipalité à des particuliers. Le taux de scolarisation était très bas (seulement 15,8% des 6-15 ans en 1888) à cause notamment de la difficulté pour les enfants des sections de se rendre au bourg. Cette situation dura pendant toute la première moitié du XX^{ème} siècle et ce n'est qu'après la Seconde Guerre Mondiale qu'elle s'améliora pour aboutir de nos jours à la scolarisation de tous les enfants.

Le XX^{ème} siècle amena peu de changements dans la commune qui resta longtemps isolée et marginalisée. Alors que dès 1922 la route relayait enfin le chef-lieu avec les communes de la Côte Sous-le-Vent, elle s'arrêtait à Pointe-Noire, isolant Deshaies de son environnement naturel et même de son chef-lieu de canton, Pointe-Noire. Ce n'est qu'en 1957 que la route Pointe-Noire / Deshaies passant par Ferry désenclava enfin la commune : Deshaies entra alors dans le monde moderne. La commune devint même célèbre dans le monde entier lorsque le 22 juin 1962, un Boeing 707 de la compagnie Air France s'écrasa sur le Dos-d'Âne dans le massif de Caférière faisant 112 morts, à cause de mauvaises conditions météorologiques.

Finalement l'histoire de la commune est assez paradoxale. D'abord centre d'une immense paroisse, Deshaies possédait des atouts qui auraient dû encourager l'implantation des hommes : une rade profonde, bien abritée, facile à défendre (ce qui en fait encore une halte obligée pour ceux qui, des Saintes ou de Basse-Terre, se rendent à Antigua), un terroir bien pourvu en eau, au relief un peu accidenté mais garantissant la salubrité aux premiers habitants. Mais ces avantages furent aussi des inconvénients. Assez loin de Basse-Terre, sa défense fut souvent négligée ce qui lui valut d'être systématiquement pillée et détruite à cause de la proximité des îles anglaises et des tensions nombreuses de l'époque. Pour les autorités, un quartier si pauvre et rapportant si peu ne valait pas les frais de défense nécessaires à sa sauvegarde notamment aux XVIII^{ème} et XIX^{ème} siècles, période dominée par la canne, culture restée marginale à Deshaies. Pourtant, le café, éventuellement le cacao et surtout les vivres pouvaient largement justifier une attention plus grande envers la commune.

Aujourd'hui, Deshaies se trouve encore assez éloignée de l'agglomération centre aussi bien par la route de la Traversée que par la RN2 via Sainte-Rose, et la route de la Côte Sous-le-Vent, assez tortueuse, n'incite pas à se rendre à Basse-Terre. Néanmoins, avec le développement du tourisme, notamment tourné vers la mer et la nature, une lueur d'espoir se fait jour. Deshaies pourrait bien relancer son économie mais au prix de la vie calme et paisible qui donne son charme à la commune.

3- Deshaies d'hier à aujourd'hui



3.1.2. Un patrimoine, porteur d'identité

Aucun élément de patrimoine n'est classé sur la commune de Deshaies. Pourtant, quelques édifices, monuments et lieux méritent d'être mis en lumière tant ils participent à la valeur intrinsèque de ce territoire.

Les bâtiments symbolique

- Le Pont Rouge ;
- Portions de routes coloniales ;
- La manioquerie / cassaverie de Rifflet.

L'habitat patrimonial

Les maisons de style colonial du bourg de la commune. Ce remarquable patrimoine, à certains endroits encore en assez bon état, mérite d'être valorisé dans le cadre de parcours historique de la commune destiné à tout public (activité touristique nouvelle). Pour cela une politique de préservation de ce patrimoine serait souhaitable, avec peut être une inscription en servitude d'utilité publique (SUP).

Les vestiges militaires

- **Batterie:** Ces quelques bouches à feu s'intègrent au système de défense du bourg de Deshaies et de sa baie en forme de fer à cheval. Les autorités militaires décident de se fier à la configuration géographique des lieux et de ne pas fortifier le bourg, fréquemment en proie aux fièvres des marais et d'un intérêt économique incertain. Le site laisse apparaître une levée de terre maintenue par un mur de soutènement, derrière lequel s'abritent les canons qui protègent aussi bien la baie que la Pointe à Soldat. La batterie côtière doit suffire à empêcher l'ennemi de débarquer.

- **La Poudrière:** Située à la Pointe de Deshaies, et datée du XVIII^e siècle, la poudrière est destinée à garder au sec la poudre à canon et à mousqueton. Sa conception classique obéit à plusieurs impératifs; la dissimuler aux lorgnettes de l'ennemi, l'isoler de l'humidité comme des insectes et surtout prévenir les risques d'incendie et d'explosion. Elle est donc construite en pierre et parcimonieusement pourvue de petites meurtrières.

- **"Bouche à feu":** Cette bouche à feu, dont le canal de lumière est encloué ainsi qu'il était coutume de faire pour empêcher l'utilisation ultérieure, appartenait à la batterie de Ferry, site datant des début de la colonisation. Cette batterie fait partie de l'ensemble de la ligne de défense qui jalonne la Côte-sous-le-Vent, souvent soumise au feu ennemi, du XVII^e au début du XIX^e siècle. Elle sert aussi de signal d'alarme lors cette période et prévient de l'arrivée de la flotte ennemie en faisant tonner le canon d'une batterie à l'autre.

Les vestiges de l'économie agricole passée

La maison de maître de l'habitation Guyonneau fait partie de l'habitation-sucrerie Grande-Anse qui appartient au XVIII^e siècle à la famille Guyonneau, de confession protestante. Au XIX^e siècle, la propriété qui compte trois cent esclaves est acquise par Joseph Caillou, premier maire de Deshaies. Après avoir abrité une distillerie, elle devient simple maison de "changement d'air". Cette maison de maître est la seule de ce type que l'on peut voir sur le territoire communal.

Les édifices religieux

L'église Saint-Pierre et Saint-Paul construite en 1850 reconstruite à l'identique en 1947.



Case "Haut et Bas"(1940)



Eglise Saint-Pierre-et-Saint-Paul (1850)



Poudrière (XVIII^e siècle)

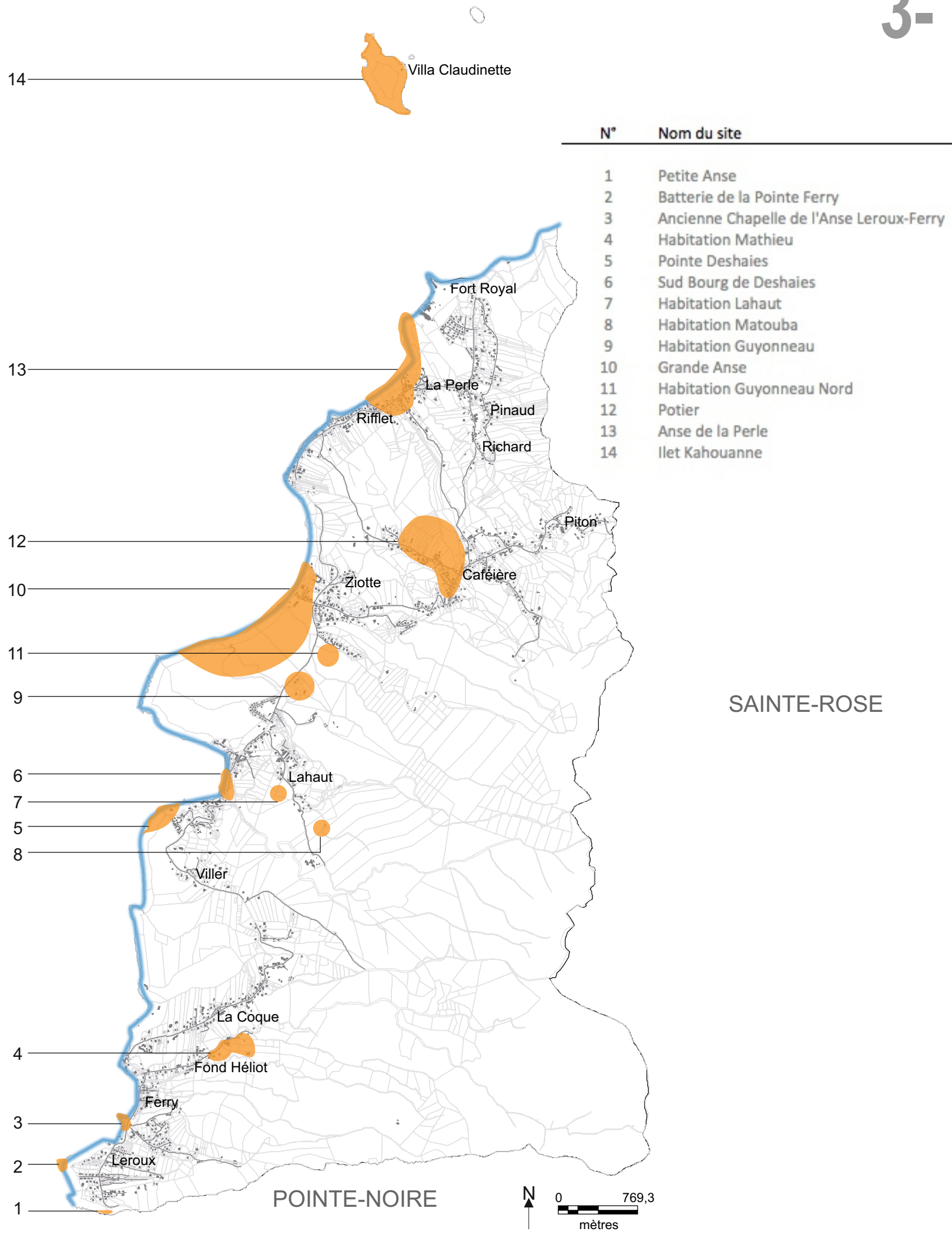


Maison de maître de l'habitation Guyonneau (XVIII^e - XIX^e siècle)



Bouche à Feu (XVIII^e siècle)

3- Deshaies d'hier à aujourd'hui



3.1.3. Les éléments du patrimoine archéologique

Les éléments du patrimoine archéologique sont définis dans la carte répertoriant les zones de présomption de prescriptions archéologiques (ZPPA) ayant une portée réglementaire.

Celles-ci, en se basant sur la synthèse de plusieurs facteurs (présence de sites archéologiques, découvertes d'éléments indiquant l'existence potentielle d'un lieu de vie amérindien, topographie caractéristique de l'installation de populations amérindiennes ...) déterminent des espaces sur lesquels les travaux d'aménagements de moins de trois hectares doivent être transmis à la Direction Régionale des Affaires Culturelles. Elle déterminera alors les prescriptions archéologiques à mettre en place pour ces projets. L'arrêté préfectoral n°2005-1714 du 6 octobre 2005 définit 14 zones archéologiques de forte sensibilité représentées sur la carte ci-contre.

Elle s'appuie sur une abondance de vestiges existants sur Deshaies :

- la période amérindienne est attestée par de nombreux vestiges d'occupations amérindiennes ;
- la période coloniale a laissé quatre batteries ainsi que de nombreux restes d'habitations dont les plus anciens sont d'un intérêt patrimonial indéniable ;
- l'ancienne route royale constituée d'un remarquable appareillage de moellons est encore visible à certains endroits et en assez bon état.

3.1.4. Synthèse, enjeux et perspectives

Constats	Enjeux et perspectives
- Un territoire riche d'une histoire forte dont elle conserve d'ineestimables vestiges	- Conserver ce patrimoine historique et sa mémoire pour la transmettre et ainsi promouvoir Deshaies comme ville d'histoire

3- Deshaies d'hier à aujourd'hui

3.2. Processus de développement

3.2.1. Composition urbaine

3.2.1.1. Le centre-bourg de Deshaies

Le « cœur de bourg », au fond de l'Anse de Deshaies, est organisé autour d'une trame viaire simple dessinée par deux axes grossièrement parallèles et distribuant des îlots relativement homogènes. La trame se caractérise par :

- une échelle réduite mais composite articulée sur une ligne de référence Mairie / Eglise ;
- une faible épaisseur des îlots marquée par un système d'arrière-cours ;
- un bâti en continu comprenant des passages pour la desserte des constructions intérieures et des annexes ;
- une forme urbaine traditionnelle constituée par des constructions individuelles souvent à RDC voire R+1 pour les plus récentes, des villas de ville en retrait sur les ruelles et sur les parties plus élevées ainsi que des « cases bord de mer » ;
- un élément architectural de référence représenté par les combles aménagés ou habités (maisons dites « hautes et basses ») ;
- un dispositif d'alignement sur rue principale (RN2) en raison de la faible profondeur du parcellaire, souligné par les balcons et les prolongements en saillies ;
- une ouverture sur la mer entre l'appontement et le pied du talus du cimetière (front de mer) se distinguant du front urbain plus dense et plus animé (commerces, services).

La trame est contenue par deux « entrées de ville » de grand intérêt correspondant chacune à d'anciens espaces humides :

- d'une part, le site de Marécage Nord dont l'aménagement paysager prolonge le site classé du Gros Morne et accompagne le programme d'habitat groupé ;
- d'autre part, l'embouchure de la rivière de Deshaies, espace dominé par les pentes abruptes de Viller et de Matouba convergeant au point d'inflexion des deux principales voies, sur le port départemental, et assurant une destination d'animation.

Le centre-bourg regroupe les fonctions directionnelles sur le plan administratif, social et culturel mais également au niveau des services para-publics et privés. Il dispose, en outre, d'un socle étoffé d'équipements (équipements scolaires, socio-culturels et sportifs).

Par ailleurs, la consolidation des vocations et du tissu touristique et para touristique à l'échelle communale a permis de requalifier et de renforcer la trame commerciale du bourg.

La trame Nord décline une configuration linéaire au droit de route nationale. La tendance à la densification se traduit par un remplissage du parcellaire (deuxième voire troisième bande bâtie) et la disparition progressive de la discontinuité.

Si l'unité paysagère du versant du Gros Morne en vis-à-vis est préservée, en revanche les secteurs urbanisés (lotissement du stade, groupe scolaire et cimetière communal) occupent les rares espaces accessibles en pied de relief et marquent ainsi les limites actuelles de l'agglomération.

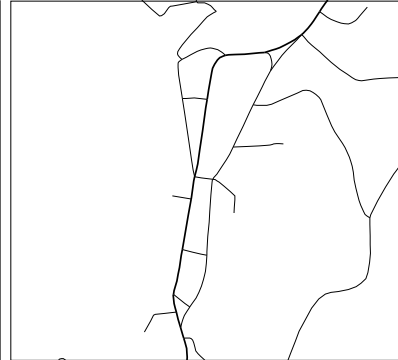
La trame Sud présente une forme résidentielle peu dense compte tenu du modelé et des pentes et suit une orientation étagée sur la plateforme inclinée du littoral.

Les problématiques relevées sur le centre-bourg de Deshaies sont multiples et relèvent de la problématique globale de la qualité urbaine :

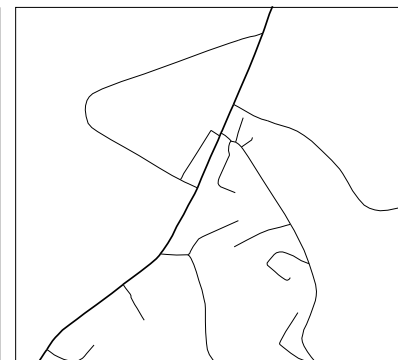
- la configuration maritime du bourg-centre se traduit par une exposition récurrente aux aléas houle cyclonique et marée de tempête ;
- l'état du bâti présente des situations de précarité ponctuelles (quelques constructions obsolètes, dents creuses, environnement immédiat,...) ;
- l'aménagement de l'entrée Sud doit être achevé, d'une part pour lever les ambiguïtés tenant à la destination des terrains actuellement vides, d'autre part, pour gérer le problème du risque d'inondation engendré par les crues de la rivière ;
- l'aménagement des perspectives visuelles sur la baie mérite d'être prévu dans la façade Sud et doit contribuer à améliorer la qualité urbaine (accès piétonniers, aménagement de la plage) ;
- le renouvellement du bâti doit être respectueux de l'échelle des lieux et doit reconduire les éléments urbanistiques et architecturaux existants.



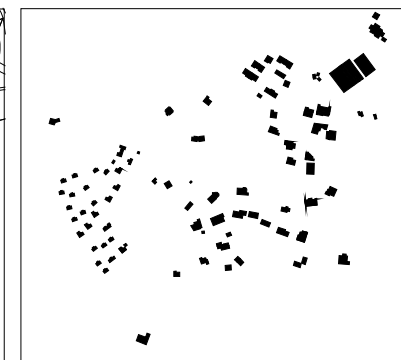
Le Centre-Bourg



La trame Nord



La trame Sud



3- Deshaies d'hier à aujourd'hui

Un changement d'échelle semble aujourd'hui s'imposer. Tout en s'appuyant sur la confidentialité de la trame du centre, le besoin devrait se traduire par une intégration plus urbaine et mieux affirmée (en termes d'habitat et de fonctions) des secteurs périphériques Nord et du quartier de Lahaut ainsi que par une perspective d'agglomération multi-sites avec notamment l'unité urbaine de Ziotte.

Dans ce cadre, l'extension du centre sur le site Est constitue une option forte et porteuse (« faire la ville sur la ville », constitution d'un véritable pôle d'appui dans le Nord Basse-Terre, ouverture touristique) qui nécessite, compte tenu du contexte naturel, un parti d'organisation et d'aménagement qui définit les liens et l'articulation sur le bourg et s'appuie sur des priorités d'intégration dans l'environnement et la préservation des perspectives. L'espace concerné doit être, en conséquence, traité en zone à urbaniser et en secteur soumis à projet.

Les extensions du centre-bourg historique : Lahaut et Viller

Sur Lahaut, la trame rurale d'origine évolue avec une tendance de périurbanisation qui fragilise les pratiques anciennes (jardins créoles) et qui s'exprime par une trame de plus en plus résidentielle s'intégrant, à la faveur du collège, comme espace de vie dans l'agglomération de Deshaies.

La tendance est confortée avec l'extension de l'habitat de forme groupée dans le secteur de Guyonneau.

Dans le cadre de la révision du POS les objectifs à atteindre devraient être de :

- contenir la tendance linéaire de l'habitat diffus de Matouba et Morne Scipion ;
- améliorer les conditions d'accès, dont l'emprise des voies de desserte ;
- favoriser le désenclavement du foncier constructible ;
- intégrer le quartier, en termes de liaison et d'équipement, dans le secteur de projet Est du bourg-centre.

A Viller, la structure foncière constituée de grandes propriétés favorise le développement d'une urbanisation de forme très dispersée et de caractère résidentiel. L'habitat confiné dans les écrans boisés donne lieu, en certains points, à des déboisements ponctuels dont les effets négatifs sur les paysages sont parfois irréversibles.

L'introduction récente d'une activité touristique (Pointe Deshaies) et para touristique (Jardin Botanique) participe à l'attractivité résidentielle du secteur.

Les enjeux relevés sur cette extension du centre-bourg sont les suivants :

- maintenir les coupures à l'urbanisation induite par la topographie et la composition végétale (masses boisées et forestières) tant sur Morne aux Fous et sur les hauteurs de Viller qu'en direction du Morne Paul Thomas et Petite Savane ;
- accompagner et préparer la constructibilité sur le versant orienté sur le bourg par des dispositions imposant une meilleure intégration dans les paysages (volume des constructions, hauteur, reconstitution de la végétation, préservation de la ligne de crête, ...) ;
- gérer et sécuriser les accès sur la route nationale ;
- préserver l'unité des sites remarquables de Pointe Soldat à Ravine Paul Thomas ;
- requalifier et valoriser le site de la Pointe Batterie (patrimoine historique) et les points de vue sur Gros Morne et sur le bourg de Deshaies.

Le site de Ziotte

L'agglomération de Ziotte s'inscrit au pied de l'amphithéâtre dessiné par le Morne Gadet, les reliefs de Guyonneau et le Gros Morne. Elle puise son identité dans le contexte littoral de grande valeur écologique et paysagère de la Grande Anse mais également dans sa position charnière entre le Bourg et les territoires Nord (Rifflet, la Perle) et Nord-Est (Caféière, Piton, Potier). Les coupures naturelles (Morne Gadet, site de Forban) confortent cette identité.

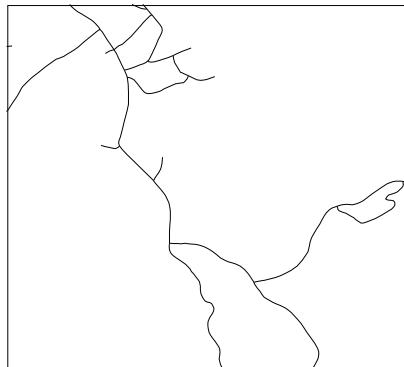
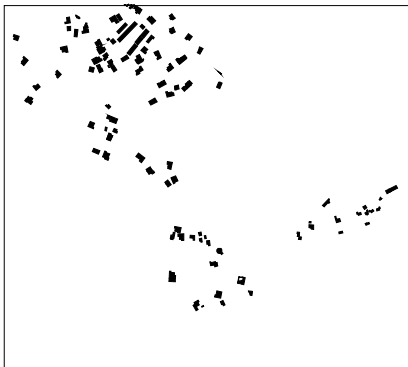
La trame urbaine est ici très segmentée et se compose de formes groupées d'habitat résultant soit de lotissements, soit de morcellements d'anciennes propriétés en façade de la route nationale en vis-à-vis de la plage ou de processus de densification d'occupations bâties précédentes en liaison avec l'intérêt ludique et économique de la Grande Anse.

Le caractère résidentiel est nettement dominant et permet d'adapter une vocation touristique et para touristique à petite échelle (RD 18, partie Nord de la plage de Grande Anse).

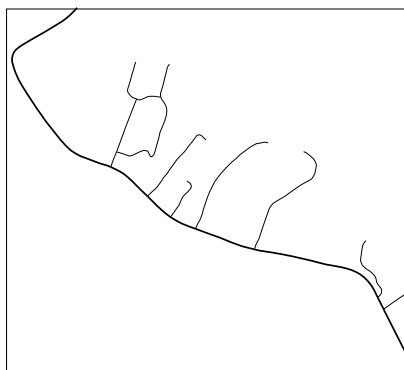
La qualité paysagère et naturelle est indéniable (site classé, ZNIEFF) et représente un atout majeur pour la promotion d'une urbanisation qui a su jusqu'ici concilier constructibilité et composition des sites.



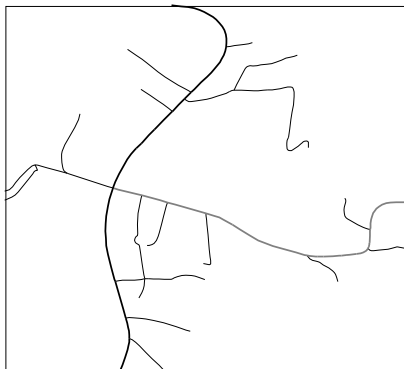
Lahaut



Villier



Ziotte



3- Deshaies d’hier à aujourd’hui



3.2.1.2. Le territoire Nord

Le territoire Nord comprend des quartiers nettement identifiés dont la disposition en continu dessine une véritable conurbation depuis le Morne Capado jusqu'à la Pointe le Breton : Bas-Vent, Pinaud, la Perle, Rifflet auxquels il convient de raccrocher le hameau rural de Richard.

La trame urbaine s'inscrit dans les parties basses contenues entre les reliefs de grande composition paysagère du Grand et du Petit Bas-Vent ainsi que du Morne La Rate.

Elle rend compte de deux grandes unités géographiques qui expriment une diversité des modes d'appropriation de l'espace :

- d'une part, l'ensemble Bas-Vent / Pinaud / Richard correspondant à une inscription rurale dont les dernières traces sont encore lisibles dans Richard et sur les premières pentes du Morne Bisdary ;
- d'autre part, l'axe la Perle / Rifflet colonisant la terrasse littorale basse et étroite jusqu'au pied du Morne Deville.

La topographie basse mais contrainte explique donc en grande partie le développement d'une urbanisation contenue, linéaire, ponctuée de points denses qui portent les témoignages de modes d'occupation anciens du territoire. La route nationale 2 constitue le principal fil conducteur de ce développement.

Le site de Bas-Vent

Le bâti est discontinu et situé en recul par rapport à la route nationale qui fige une bande de faible épaisseur. Il s'agit là d'un tissu périurbain récent qui devrait se densifier dans les prochaines années.

La trame est enrichie par une forme d'habitat groupé d'organisation récente et articulée au pied du versant Nord-Est du Morne Petit Bas-Vent. Son développement s'appuie sur la référence constituée par le complexe hôtelier de Fort Royal.

La trame linéaire et segmentée reprend ses caractéristiques au pied du Morne Bisdary selon une tendance plus contemporaine et une ossature plus résidentielle.

Les secteurs de Pinaud et Richard

L'habitat se développe le long du réseau de voies communales assurant la liaison avec Caféière, selon une configuration linéaire imposée par les reliefs (Morne la Perle).

Les caractéristiques de l'habitat rural sont présentes tant en organisation qu'en typologie : habitat diffus, linéaire, pratiques culturelles anciennes, confinement du site, contexte paysager remarquable. La structure bâtie tend à se diversifier : habitations basses, espaces jardinés et arborés dans Richard, étagement et regroupement de constructions à l'occasion de divisions de propriétés sur les pentes, « noyaux villageois » en gestation sur Pinaud en particulier aux carrefours des voies de desserte.

Le hameau de la Perle

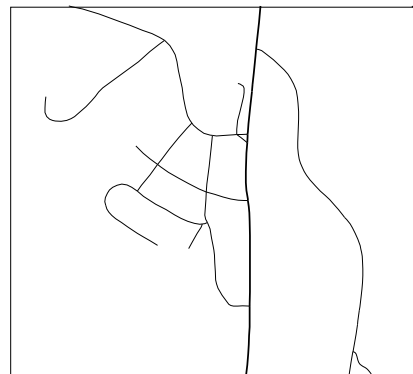
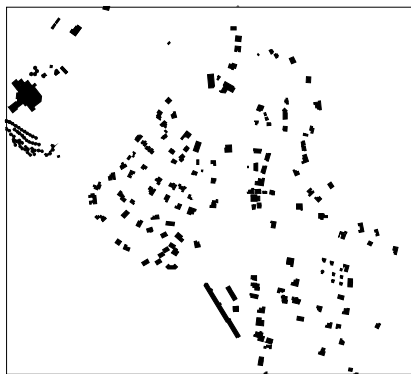
La trame urbaine s'organise ici aussi autour de la route nationale, en se fondant dans la coulée délimitée par le Morne Petit Bas-Vent et le Morne La Perle et sur les premières pentes. La trame discontinue tend progressivement à se densifier par addition de constructions en arrière-plan.

En partie Sud, le long du chemin dit de la Rate, la structure linéaire s'impose en raison des contraintes hydrographiques (rivières la Perle et la Rate) qui convergent de manière parallèle sur l'Anse de La Perle. La forme longitudinale du parcellaire, perpendiculairement à la RN2, favorise également la typologie linéaire du bâti. Ce secteur, vu sa topographie plane, est exposé au risque de débordement des cours d'eau.

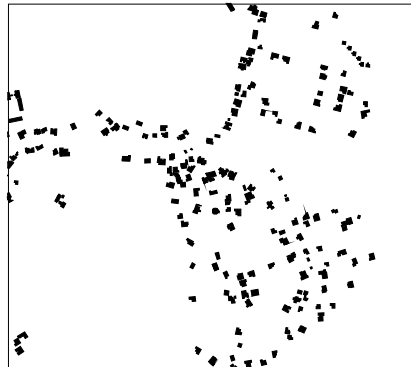
La partie centrale correspondant au secteur du groupe scolaire et à l'entrée de la plage donne un habitat relativement groupé et moyennement dense et concentre les équipements et services dits de proximité. Elle constitue, en se prolongeant jusqu'à l'entrée de Rifflet, un point d'appui dans le bassin de vie sans pour autant accéder au niveau de noyau urbain de référence comme l'est par exemple Ferry. Le site porteur reste néanmoins la plage de la Perle qui, bénéficiant de la poursuite des programmes d'aménagement, peut être érigé en espace ludique et culturel susceptible de fédérer les flux d'animation.



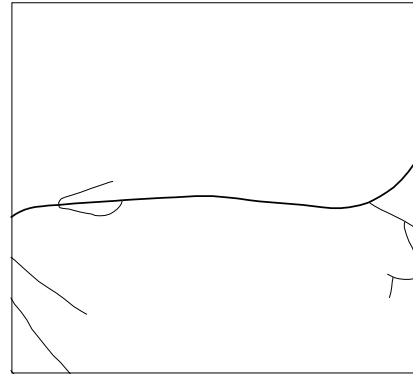
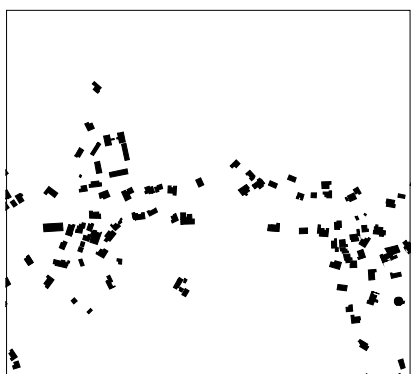
Bas Vent



Pinaud - Richard



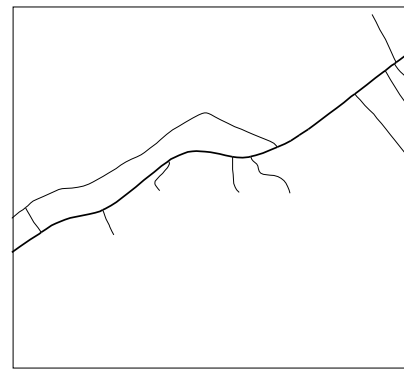
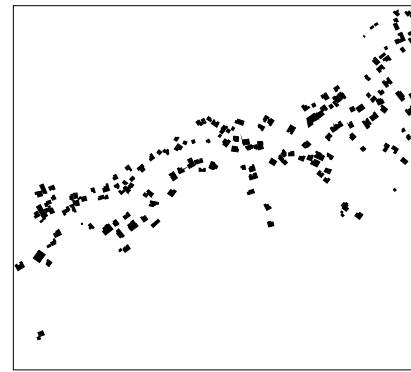
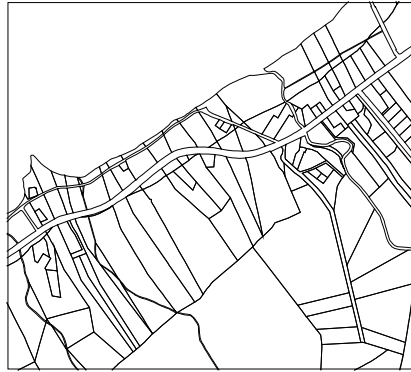
La Perle



3- Deshaies d'hier à aujourd'hui



Rifflet



Le secteur de Rifflet

La trame urbaine est ici résolument littorale. L'habitat se développe sur l'emprise étroite comprise entre la route nationale et la trace de l'ancienne route coloniale, depuis l'entrée de l'Anse Rifflet jusqu'à la Pointe le Breton.

La trame bâtie est simple et continue et comprend quelques points groupés, sans doute liés à la configuration plus fine du parcellaire occupé (zone des « 50 pas géométriques ») et à l'exposition plus sécurisée par rapport à la houle maritime. Le contexte de la Pointe le Breton est à ce niveau très significatif.

Le versant côté Morne la Rate et Morne Deville est plus clairsemé, l'habitat gagnant les pentes à la faveur des chemins de désenclavement. Le caractère diffus reste cependant prédominant

3.2.1.3 Le territoire Nord-Est

Grâce à une topographie favorable, ce bassin de vie s'étoffe de plus en plus avec une tendance à la conurbation autour de la RD18 desservant Caféière et Piton et des voies communales desservant les secteurs de Potier et le Morne Caféière.

La trame urbaine se décompose en sous-unités qui se présentent comme suit :

- une forme nettement linéaire (Piton, Morne Caféière, Morne Vermiller), soit lorsque les conditions du relief sont plus difficiles, soit dans le cadre d'un habitat diffus en gestation (zone NB du POS) ;
- une forme plus groupée représentative des mutations foncières qui ont accompagné l'évolution de la trame rurale et s'expriment notamment au niveau des points de jonction du réseau viaire où le parcellaire est plus fin et tend à resserrer le dispositif de discontinuité ;
- une configuration éparse propre à la trame de plus grandes propriétés, en retrait des réseaux de desserte (partie haute de la Rate), expression du développement récent de l'habitat.

Quelle que soit la forme observée, l'urbanisation s'appuie sur une base rurale ancienne intégrant les éléments d'identité du mode d'habiter rural et transformant progressivement le cadre naturel en succession d'espaces ruraux de transition.

L'étalement de l'urbanisation pose une problématique d'organisation des espaces bâtis et de cohérence et de solidarité des territoires les uns vis-à-vis des autres.

Les conditions géographiques (fraîcheur relative du climat), le contexte rural ambiant (activités agricoles et rurales), l'image et le cadre de vie favorisent la résidentialité tout en confortant l'impression d'isolement par rapport à l'ossature littorale des pôles de vie de Deshaies.

De plus, l'échelle de voisinage est peu évidente en raison du déficit de « centralité », en termes d'équipements et de service.

La problématique essentielle revient ici à intensifier le bassin de vie par une mise à niveau des équipements), à étoffer les points denses, à maintenir les activités de proximité et à les diversifier par le biais, par exemple, d'une vocation agro-touristique ou éco-touristique (structures d'accueil comme les gîtes ruraux). L'option « espace rural de développement » soulignée dans le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) prend ici toute sa dimension.

3- Deshaies d’hier à aujourd’hui



3.2.1.4. Le territoire du Sud

Le site de la Coque

La topographie des lieux (versants orientés sur la rivière de Ferry et sur la ravine Paul Thomas) impose une trame linéaire le long de la section pentue de la RN2 depuis le Morne Duranton jusqu’au groupe scolaire de Ferry.

La contrainte morphologique est renforcée par une structure foncière formée de grandes parcelles allongées depuis la voie publique jusqu’au réseau de ravines en fond de vallées.

Certains points (Centre et Nord du ruban bâti) présentent des possibilités de densification résultant de divisions de propriétés. Cette tendance reste cependant très limitée.

La problématique principale réside dans le renforcement des conditions d’accès et de desserte assurées uniquement par la voie de transit. Le regroupement d’accès et éventuellement un dispositif de contre-allées sont préconisés pour améliorer la sécurité et le confort d’usage.

Les possibilités de développement de ce type d’urbanisation sont très réduites d’autant que les versants boisés du relief sont traités en espaces naturels stricts dans le POS ainsi que dans le SAR.

Le secteur de Fond Hélot

La trame bâtie et les modes d’utilisation du sol sont représentatifs du contexte rural de la commune : trame linéaire rythmée par des parcelles végétalisées ou cultivées (jardins), paysages de fond de bassin versant (rivière Ferry, rivière de Maleville), construction récente d’habitations à caractère résidentiel.

Les options de développement doivent être respectueuses de l’échelle et de l’image des lieux :

- organisation et typologie de l’habitat à préserver ;
- évolution limitée par la morphologie confinée du site ;
- désenclavement préconisé par le bourg de Ferry ;
- qualification du site en tant que point d’appui pour l’organisation de circuits de randonnée et de découverte aménagés dans le massif forestier ;
- valorisation des pratiques et des traditions culturelles ;
- introduction de structures d’accueil liées à des activités agro ou éco touristique.

Le hameau de Ferry

La trame du « bourg » de Ferry occupe les parties basses délimitées par les parcours aval de la rivière Ferry et de la Petite Rivière et s’organise autour d’un mail sommaire articulé sur la section de la RN2 qui marque à nouveau une section à même le littoral après s’en être écarté à Leroux et avant de pénétrer dans l’intérieur de la Coque.

L’état du bâti, les situations socio-économiques et le déficit en termes d’organisation et d’équipement justifient la démarche de renouvellement – restructuration mise en œuvre dans le cadre du programme de résorption de l’habitat insalubre (RHI) et du projet de quartier (lieu de recomposition urbaine).

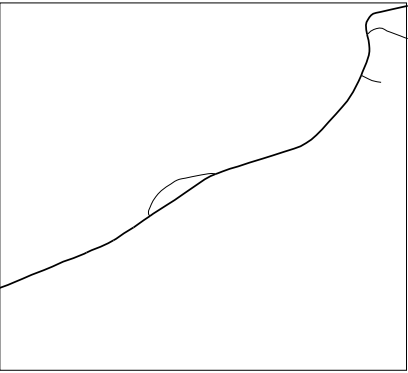
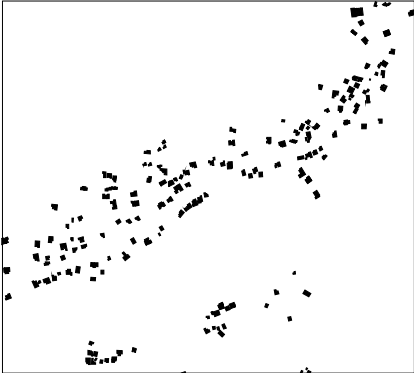
La question préalable de la sécurisation par rapport à l’aléa houle cyclonique auquel le bourg est exposé est traitée par l’aménagement du front de mer. La topographie des lieux et l’exposition du site urbain dans la partie aval du bassin versant impliquent une gestion appropriée du réseau hydrographique.

Les paramètres de localisation, le niveau d’équipements (dont le groupe scolaire) et les perspectives en termes d’échelle de proximité intermédiaire (Leroux, la Coque) militent pour un statut de Ferry comme pôle secondaire dans l’ossature urbaine de Deshaies.

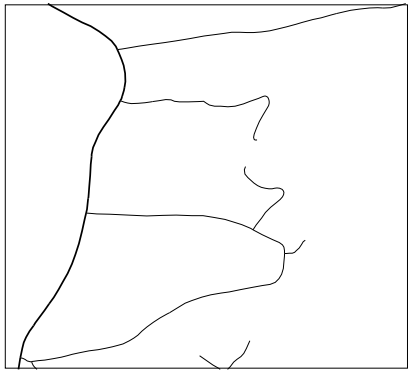
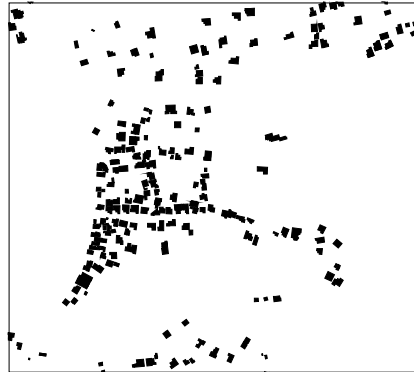
Dans cette perspective, l’intensification et la valorisation du « noyau villageois » (fonction relais avec Deshaies, trame d’équipements et de services de proximité, valorisation des espaces publics) devront s’exprimer dans le respect des rapports entre identité et équilibre social.



Fond Hélot



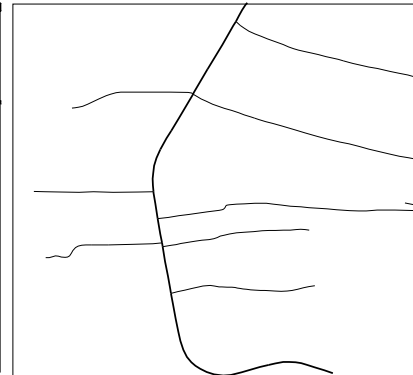
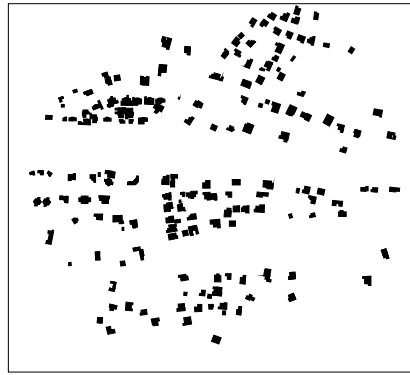
Ferry



3- Deshaies d'hier à aujourd'hui



Leroux



Le secteur de Leroux

Le développement de l'habitat dans le site le plus méridional de la commune renvoie à un enjeu d'organisation d'un espace périurbain spécialisé autour de la mono fonction d'habitat.

La trame diffuse, essentiellement pavillonnaire, s'étend sur les paliers du piémont suivant les opportunités données par le réseau viaire local dessiné perpendiculairement à la RN2 en allées et passages, à la faveur d'un parcellaire modelé par les sorties d'indivision foncière, les morcellements successifs et les lotissements dont les liens ne s'expriment pas clairement.

Le développement résidentiel impulsé par les conditions du site et son image (villégiature, accueil et hébergement touristiques) se pose en termes de recentrage des nouvelles extensions pavillonnaires et de maillage des linéaires constitués.

Dans cette optique, la reconnaissance d'une véritable vocation touristique sur le site de Leroux devrait contribuer à l'intensification du bassin de vie préconisée autour du noyau de Ferry.

La démarche d'organisation doit s'imposer pour la partie Ouest de Leroux orientée sur le littoral. Ce secteur dispose de réelles potentialités de développement (zone d'urbanisation future NA au POS) dont les modes actuels de mobilisation démontrent déjà un déficit chronique de lisibilité et de contenu.

Il s'agit ici de dépasser les logiques de morcellements et de lotissements pour gérer l'existant, organiser préalablement l'espace disponible, limiter les opérations nouvelles, de manière à privilégier une démarche de cohérence au travers d'un plan d'organisation qui définit les modalités d'aménagement et qui fixe les prescriptions urbanistiques et réglementaires. Ce plan doit, par ailleurs, intégrer une option de valorisation des sites littoraux de Pointe Ferry et Pointe Marine.

3- Deshaies d'hier à aujourd'hui

Zone NC du POS : 814 hectares soit **26 %** du territoire communal

Forêt domaniale : 508,7 hectares
(**16,3 %** du territoire deshaiesien)

VALEUR AGRONOMIQUE DES SOLS

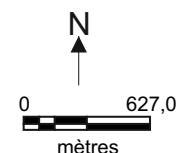
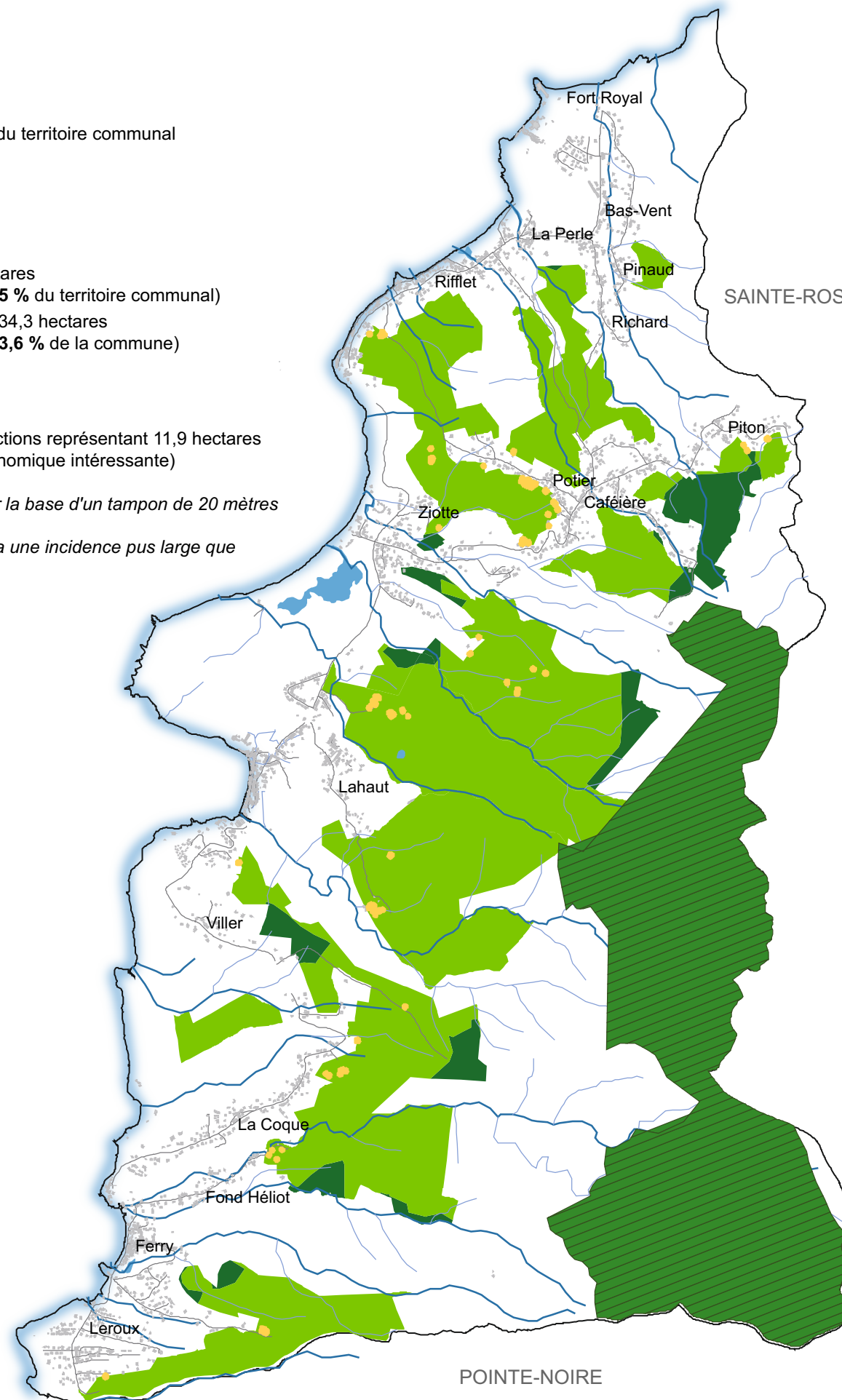
Valeur agronomique forte : 76,6 hectares
(**9,4 %** de la zone NC du POS et **2,5 %** du territoire communal)

Valeur agronomique intéressante : 734,3 hectares
(**90,3 %** de la zone NC du POS et **23,6 %** de la commune)

EMPRISE BÂTIE

Bâti supérieur à 20m² : 120 constructions représentant 11,9 hectares
(**soit 1,6%** de la zone à valeur agronomique intéressante)

*La superficie du bâti est calculée sur la base d'un tampon de 20 mètres autour de la construction.
On estime en effet, que le bâtiment a une incidence plus large que la seule surface construite.*



3.3. Le territoire agricole

Riche d'une tradition agricole et rurale, comme le témoigne l'intégration totale des espaces à valeur agronomique forte et intéressante dans la zone NC du POS, la commune de Deshaies a longtemps été portée économiquement par les activités agricoles diverses en fonction des secteurs, des hameaux. Du fait des contraintes topographiques, le système de grandes exploitations agricoles n'a jamais véritablement émergé sur le territoire de Deshaies, tandis que l'agriculture et la pêche :

- constituaient des activités majeures dans l'économie communale,
- participaient très largement à modeler le paysage,
- structuraient les implantations humaines.

Force est de constater aujourd'hui un très fort recul de l'activité agricole, une véritable « atomisation » des cultures, laissant place à une reconquête de la forêt ou à un développement bâti, diffus, sur des zones laissées en friche.

3.3.1. Les unités agricoles et le potentiel agronomique des sols

Les terres agricoles sont majoritairement situées sur les contreforts du massif montagneux.

Deux grandes zones à potentialités agricoles peuvent être distinguées sur le territoire selon la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt (DDAF). Elles se différencient de par leur histoire, leur topographie et leur degré de mécanisation, leur irrigation, la nature de leurs sols et l'accès aux terres :

- La zone de grande valeur agronomique compte 76,6 hectares de surfaces localisées de manière préférentielle en interface de la chaîne montagneuse de la Barre de l'Île, à proximité voire en contiguïté avec la forêt départementalo-domaniale.
- La zone de valeur agronomique intéressante représente 734,3 hectares de terres surtout situées sur les premiers contreforts de la commune. Elle ne diffère de la zone précédente qu'au niveau de la topographie moins chahutée et de l'arrosage pluviométrique sans doute moins important. En effet, la commune de Deshaies compte essentiellement des sols ferralitiques et leur valeur intrinsèque est plus ou moins identique.

3.3.2. Agriculture et urbanisation : conflits d'usage

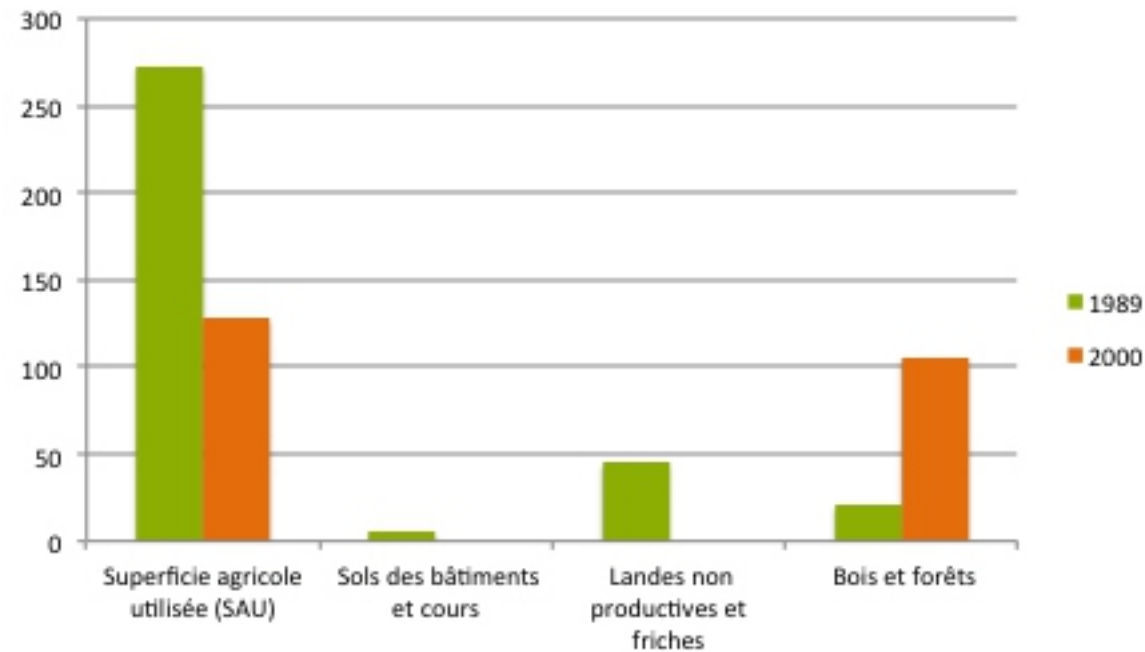
Durant la période intercensitaire 1989 - 2000, la superficie des espaces alloués à l'agriculture a diminué de plus de moitié (53,1%) à Deshaies alors que sur l'ensemble de la Guadeloupe cette baisse est nettement moins importante (11%).

Il n'y a pas de corrélation évidente entre l'érosion des surfaces agricoles et les développements urbains. En effet, on remarque que les espaces à valeur agronomique intéressante ont été très peu investis (1,6%) de même ceux dont la valeur agronomique est forte n'ont absolument pas été touchés par l'urbanisation. De plus, l'étude du POS approuvé montre que très peu de constructions se sont développées dans les zones agricoles (NC) ou les zones naturelles (ND).

Deshaies semble pour l'heure encore préservée du mitage urbain des zones naturelles et urbaines qui caractérisent les communes proches de l'agglomération centre et sa pression urbaine.

3- Deshaies d'hier à aujourd'hui

Evolution de l'utilisation de la superficie totale de l'exploitation (en hectares)



Source : RGA 1989, 2000

3.3.3. Des usages du sol en pleine mutation

La diminution de la SAU de 53,1% peut aisément s'expliquer au regard de la forte progression des bois et forêts au sein des exploitations agricoles qui se sont vus multipliés par 4 en 10 ans. Pas nécessairement révélatrice d'un abandon total de ces espaces, cette transformation est un des facteurs du développement d'une filière miel sur le territoire.

L'agriculture deshaiesienne, contrairement au reste du département, ne s'est jamais véritablement orientée sur les cultures de la banane et de la canne à sucre.

Dès les années 1950, la vanille, le cacao et le café étaient largement cultivés à Rifflet, Caféière, Ferry ainsi qu'à proximité du bourg. Puis en 1989, les cultures légumières, et principalement les tubercules, racines et bulbes sont favorisées.

Cette différence est d'autant plus marquée aujourd'hui que l'on observe sur la période 1989-2000, une véritable mutation de l'usage des sols, avec une réduction des surfaces destinées aux cultures industrielles et plantes aromatiques ainsi qu'aux cultures légumières au profit de prairies permanentes dont la surface consacrée est passée de 31 hectares en 1989 à 75 hectares en 2000.

3.3.4. Modes de mise en valeur

Les politiques agricoles

Le foncier agricole appartient à des particuliers, agriculteurs parfois à la retraite, à des familles et donc parfois en indivision.

La SAFER a mis en place un dispositif à travers l'OGAF (Opération Groupée d'Aménagement Foncier) dont l'un des objectifs est de pallier le manque de foncier en proposant des mesures incitatives aux propriétaires fonciers afin qu'ils vendent ou louent leur terrain moyennant des subventions.

Par ailleurs, entre 2001 et 2006, 25 agriculteurs de Deshaies ont bénéficié de l'aide de l'OGAF-SAFER :

- 18 par des aides directes via des subventions et des primes ;
- 7 par des aides indirectes via des formations.

Un agriculteur ayant bénéficié des aides financières a également reçu une « aide au maintien des cultures traditionnelles et patrimoniales ».

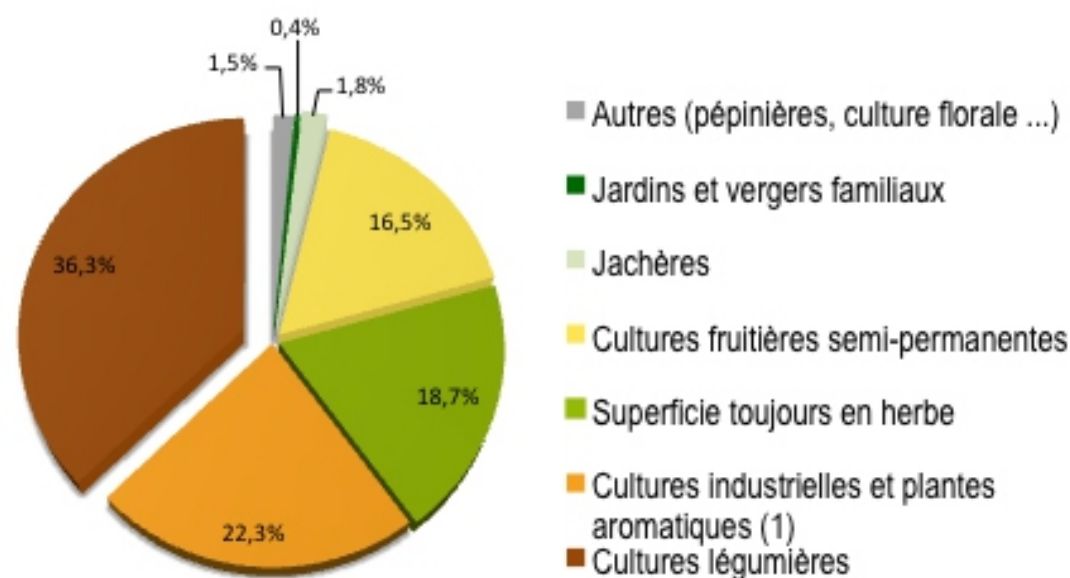
Un autre dispositif dit « programme sectoriel » soutenant cette dernière vocation est porté par le syndicat de producteurs de vanille de la Guadeloupe (SIAPROVAG) et la coopérative des producteurs de café (COOPCAF).

On note également, une véritable politique de développement d'une filière miel sur la commune, dont Ziotte sera probablement le pôle porteur.

En outre, des mesures particulières sont à prendre compte tenu de la fin du dispositif d'accompagnement des agriculteurs malgré les contraintes naturelles et physiques de la zone (climat, topographie) et de la nécessité d'extension de la surface agricole face à des exploitations en pleine mutation.

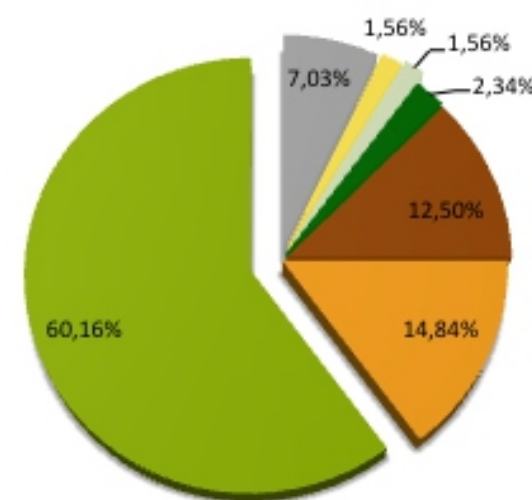
Répartition de la Surface Agricole Utile (SAU)

en 1989



Source : RGA 1989, 2000

en 2000



3- Deshaies d'hier à aujourd'hui

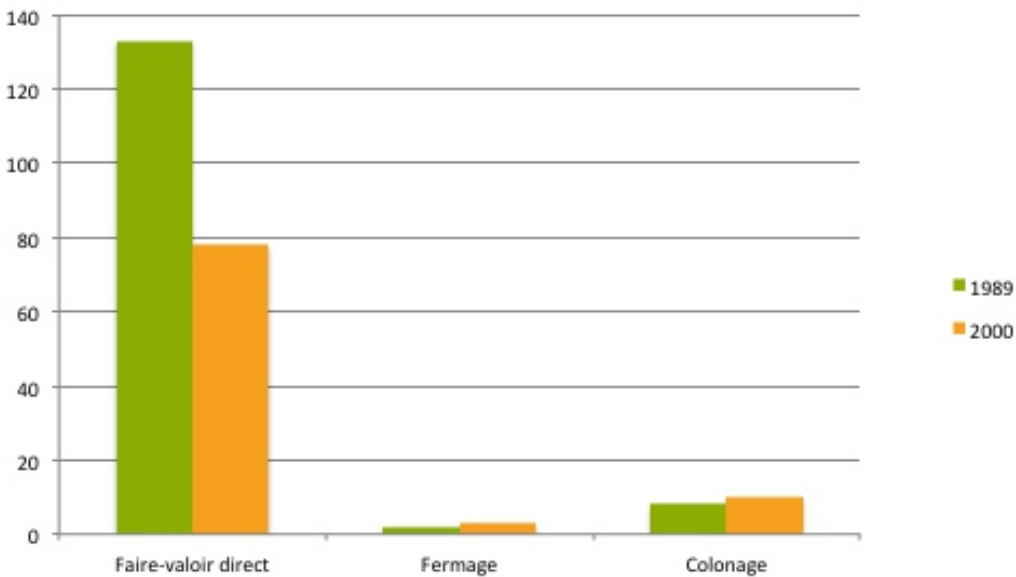


	Exploitations		Superficie (ha)	
	1989	2000	1989	2000
Superficie irrigable	4	5	7	8
Superficie irriguée	...	5	...	8
Forage pour irrigation	...	0	...	...
Retenue d'eau pour irrigation	...	0	...	...
Pompage en rivière pour irrigation	...	2	...	...
Irrigation par aspersion	...	2	...	...
Irrigation par goutte à goutte	...	1	...	...
Superficie drainée	...	1	...	7
dont par drains enterrés	...	1	...	4

Source : RGA 1989, 2000

	Exploitations		Nombre de machines	
	1989	2000	1989	2000
Motoculteur	0	1	0	2
Tracteur à roues	1	1	1	2
Tracteur à chenilles	0	0	0	0
Remorque pour tracteur	0	2	0	4
Voiture bâchée, véhicule utilitaire	9	45	12	51
Camion	1	1	1	1
Chargeur frontal de canne	...	0	...	0
Coupeuse de canne	...	0	...	0
Chargeur de canne	0	0	0	0
Récolteuse-chargeuse de canne	0	0	0	0
Pulvérisateur	5	1	7	1
Epandeur de fumier, tonne à lisier	...	0	...	0
Epandeur d'engrais solides	0	0	0	0
Tracto-pelle	...	1	...	1
Débroussailleuse, tronçonneuse	...	52	...	75

Source : RGA 1989, 2000



Source : RGA 1989, 2000

Faire-valoir direct : les terres sont exploitées par leur propriétaire.

Fermage : l'exploitant loue les terres et verse une redevance annuelle au propriétaire du domaine qu'il exploite.

Colonage ou métayage : les terres sont données à bail à un preneur qui s'engage à les cultiver sous la condition d'en partager les produits avec le bailleur.

Les équipements et aménagements

La commune de Deshaies présente, comme toutes les communes de la côte sous le vent, une hydrométrie importante.

Bien que les variations climatiques soient de plus en plus fréquentes (notamment en ce qui concerne les niveaux de précipitation), la commune de Deshaies est irriguée en permanence puisque de nombreuses rivières, ravines et autres canaux essaient son territoire. De ce fait, les besoins en eau de toutes les parcelles cultivées semblent pouvoir être pleinement satisfaits.

On ne compte que huit hectares irrigués sachant que l'eau dite « agricole » n'existe pas sur le territoire de Deshaies. En outre, il existe deux pompages en rivière pour irrigation sachant qu'il n'y a pas de possibilité de forage pour l'irrigation.

La motorisation est rendue difficile compte tenu de la topographie de la plupart des terrains. Néanmoins, les agriculteurs disposent d'un équipement minimum qui répond à leurs besoins principaux : motoculteur, tracteur, remorques, utilitaires, camion, débroussailleuse...

Il faut noter enfin la présence de quatre exploitations disposant de serres (probablement destinées à de l'horticulture) soit une superficie globale de 55 ares.

Une agriculture dominée par le faire-valoir direct

En 2000, les superficies agricoles de la commune de Deshaies sont le plus souvent en faire-valoir direct (85,7% des exploitations). Le reste des surfaces est distribué entre les exploitations en fermage (3,3%) et celles en colonage (11%). Entre 1989 et 2000, la part du faire-valoir direct dans les modes de faire-valoir a chuté de plus de moitié en superficie et de 41,4% en termes d'exploitations. Cette chute relève de la crise agricole actuelle, les exploitations disparues étant pour la plupart administrées en faire-valoir direct.

A contrario, les terres en fermage et en colonage sont de plus en plus nombreuses (+50% et +25%) et étendues (+20% et +28,6%). Un nombre croissant d'exploitants ne possédait donc pas les terres qu'il cultivait en 2000 ce qui pose un problème de visibilité et de projection à long terme à ces derniers.

En effet, comment investir sur des terres dont on ne connaît pas le devenir ? La position des fermiers est relativement simple à comprendre : ils louent des terres pour les cultiver et gagner leur vie mais ne savent pas si leur bail va être reconduit à son terme. Celle des colons est moins précaire puisque partageant leurs produits avec le bailleur, ils ont moins à craindre une rupture brutale de contrat.

3- Deshaies d'hier à aujourd'hui



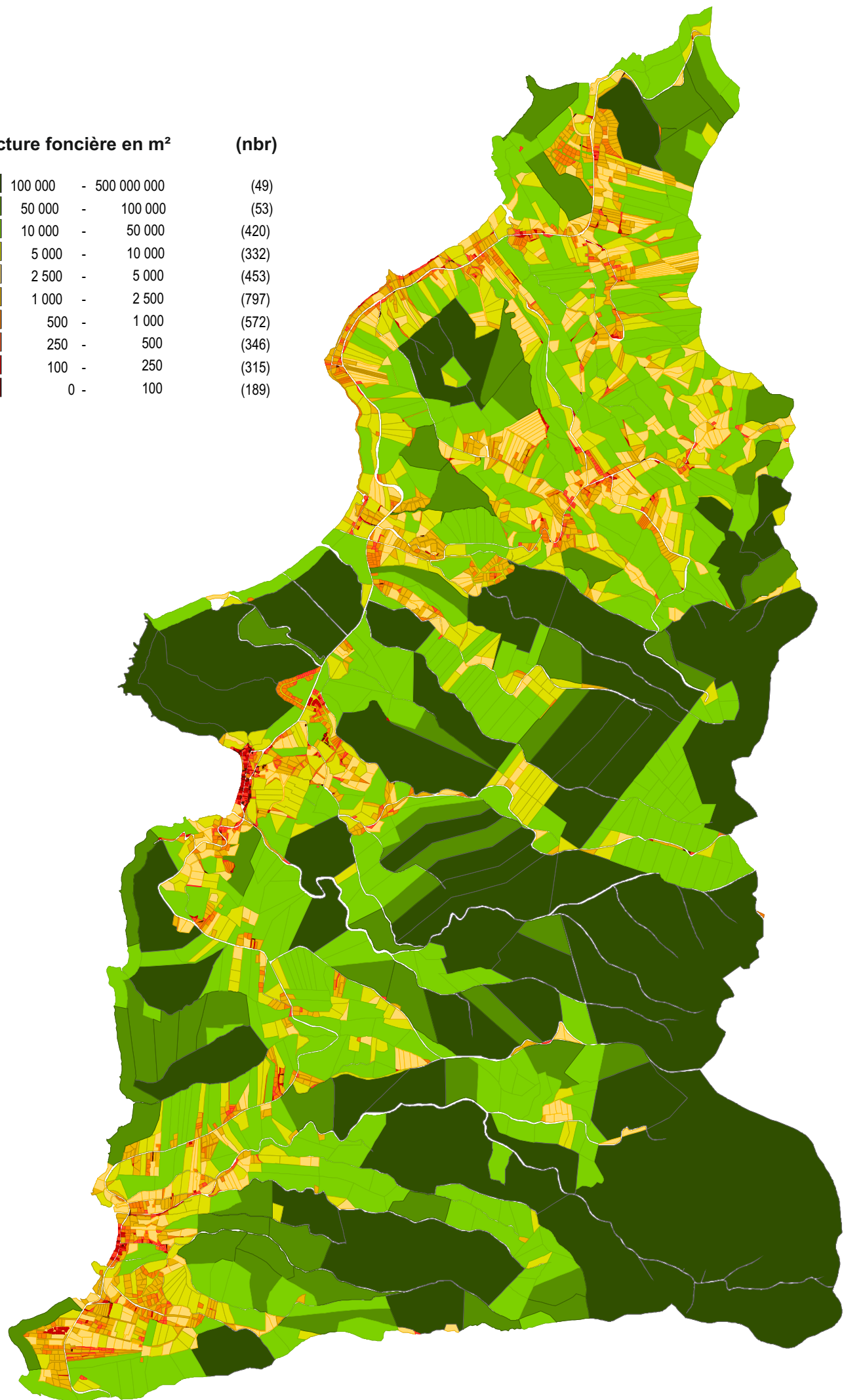
3.3.5. Synthèse, enjeux et perspectives

Constats	Enjeux et perspectives
- Un territoire de tradition rurale que l'agriculture a largement contribué à structurer	- Conserver un territoire équilibré et structuré, respectueux des valeurs du développement durable et garant de la mixité des fonctions et du bien-être des populations
- Un secteur agricole en perte de vitesse (crises multiples)	- La règle des trois "P" : production, protection, promotion
- Une activité et un territoire qui demeurent attractifs malgré une érosion d'une grande partie des productions	- Accueillir les agriculteurs en attente de terrains, Reclasser les agriculteurs "victimes" des différentes crises
- Des productions patrimoniales rares voire uniques en Guadeloupe	- Conserver à tout prix les savoirs-faire et les productions traditionnelles

3- Deshaies d'hier à aujourd'hui

Structure foncière en m² (nbr)

100 000 - 500 000 000	(49)
50 000 - 100 000	(53)
10 000 - 50 000	(420)
5 000 - 10 000	(332)
2 500 - 5 000	(453)
1 000 - 2 500	(797)
500 - 1 000	(572)
250 - 500	(346)
100 - 250	(315)
0 - 100	(189)



3.4. Le foncier et ses dynamiques

3.4.1. La structure foncière

L'analyse de la distribution parcellaire rend compte des modes d'occupation des sols et des différentes étapes de transformation du territoire, des stratégies spatiales qui ont, par exemple, présidé à la constitution de quartiers ou de noyaux de vie.

La structure foncière fait valoir plusieurs trames qui distinguent des usages et des géographies :

La trame du centre-bourg et de ses quartiers d'extension proches

La trame du centre-bourg de Deshaies se caractérise par une juxtaposition de parcelles de petite taille définies en front de mer des Antilles, le long des axes de circulation autour desquels l'urbanisation s'est structurée (RN2, rues du centre-bourg). Cette trame parcellaire dense s'est établie à la faveur de découpages successifs mais on peut remarquer la présence de parcelles moyennes le plus souvent bâties (lotissements, villas) et de grandes parcelles (5 000 à 50 000 m²) non encore construites.

Les extensions du Bourg se sont établies vers le Nord (Quartier du stade/Gros Morne), le Sud (Pointe Deshaies, Viller) et l'Est (Lahaut). La trame parcellaire de ces extensions proches est globalement plus hétérogène que celle du centre-bourg. On retrouve ainsi des secteurs très densément urbanisés sur des petites parcelles (logements sociaux, maisons de ville), des secteurs moins denses avec des parcelles de taille moyenne (lotissements, villas) et des secteurs encore naturels ou agricoles situés sur de grandes parcelles.

Autour de cette première distribution parcellaire, la trame foncière du bourg et de ses extensions apparaît hétérogène, sans organisation véritable autre que celle suggérée par le réseau viaire.

Les quartiers d'urbanisation périphériques

L'empreinte parcellaire des quartiers d'habitat en milieu rural est très hétérogène. En effet, les développements urbains diffus révèlent une trame très morcelée faite de parcelles de taille moyenne voire petites le long des voies de circulation (lotissements, villas) à grande voire très grande plus en retrait (espaces naturels et agricoles). Si à l'échelle des lotissements, on peut mettre en évidence une trame rigoureuse, signe d'un développement maîtrisé, il n'en est pas de même pour les autres zones d'habitat. Celles-ci possèdent une structure foncière lâche et morcelée héritée de la colonisation d'anciennes terres agricoles ou naturelles par les constructions érigées au fur et à mesure des extensions urbaines.

Quoiqu'il en soit, la structure foncière de ces quartiers d'urbanisation périphériques souligne la mutation des espaces de production agricole proches des voies de communication en véritables pôles résidentiels. Cette évolution a été relayée par une dynamique de construction qui a certes concerné l'ensemble du territoire mais qui a plus fortement touché ces zones périphériques rurales. Le morcellement foncier constaté rend compte de la pression immobilière exercée sur un territoire fortement convoité et largement investi par les résidences principales.

Le parcellaire forestier de la Forêt Départementale-Domaniale (FDD)

La structure foncière demeure profondément marquée par la survivance de grandes parcelles d'une superficie supérieure à un voire à cinq hectares due à l'inconstructibilité de ces espaces.

3- Deshaies d'hier à aujourd'hui

3.4.2. La composition foncière

L'identité de la commune de Deshaies transparaît dans la composition foncière de son territoire. Bien que soumis à de multiples influences urbaines, il n'apparaît pas profondément morcelé. Le processus d'urbanisation n'a pas toujours été précédé d'une recomposition foncière, favorisant cette empreinte foncière fortement marquée par un territoire agricole et surtout naturel qui fait l'objet d'une protection importante.

Le territoire de Deshaies accueille 1 972 logements et compte un total de 3 455 parcelles (y compris les parcelles agricoles, naturelles, supportant des activités ou tout simplement vides...). Ce rapport d'environ 0,6 logement par parcelle est bien le signe d'une urbanisation développée essentiellement sur la base de lotissements et autres maisons individuelles avec jardin sur des surfaces moyennes (800 à 5 000 m²) ; il est également la signature d'un territoire relativement peu divisé compte tenu de sa vocation naturelle et agricole généralisée. La taille moyenne des parcelles est 9 001 m².

Le territoire paraît relativement peu mobilisé : les parcelles de plus d'un hectare qui représentent moins d'un sixième du parc foncier (15,2%) cumulent plus de trois-quarts du territoire (78,4%). Pourtant malgré un morcellement modéré, le territoire est largement investi par une urbanisation qui n'a pas toujours été préparée et n'a pas été précédée d'un redécoupage des trames agricoles et naturelles initiales. Les petites parcelles qui d'ordinaire constituent les trames urbaines apparaissent dès lors localisées, exprimant des principes d'urbanisation à la fois contraints par les conditions topographiques et isolés.

Les petites parcelles : pôles urbains

Les très petites parcelles (moins de 100 m²) couvrent environ 0,03% du territoire alors qu'elles représentent 5,2% du parc foncier. Cette division extrême est la signature de modes d'urbanisation très contraints qui s'expriment en premier lieu dans le centre-bourg et ses proches extensions (Lahaut à l'Est; Pointe Batterie au Sud).

Cette première trame foncière est complétée par des parcelles de petite dimension (100 à 249 m²). Identifiées notamment dans le centre-bourg et son extension orientale (Lahaut) mais aussi dans le pôle secondaire de Ferry, elles représentent 8,9% du parcellaire deshaiesiens et relèvent souvent d'un processus organisé d'urbanisation du territoire (maillage viaire linéaire délimitant des maisons de ville, opération de logements sociaux notamment) comme le laisse présumer leur regroupement.

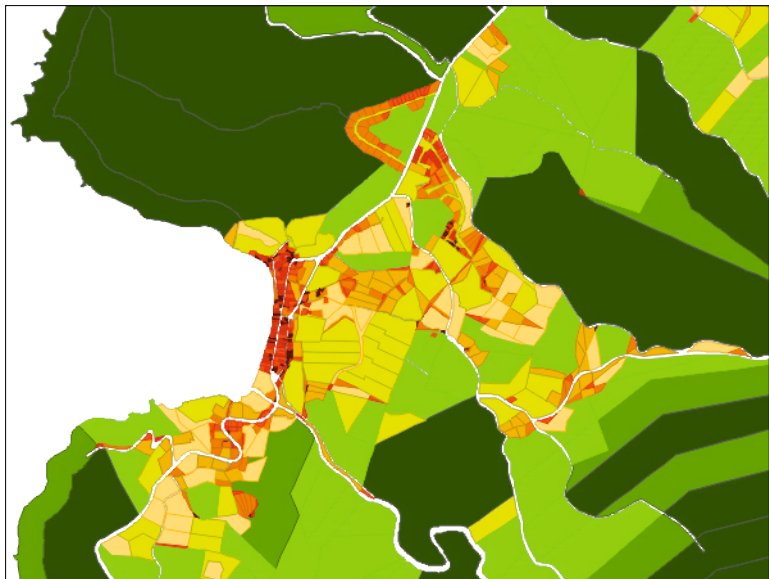
D'autre part, des parcelles intermédiaires (250 à 499 m²) entre un petit foncier caractéristique des lotissements sociaux et des petits « lotissements de ville » et le foncier médian des lotissements confortables se sont constitués dans le centre-bourg et ses extensions mais aussi au Sud à Ferry, Fond Hélot et Leroux et au Nord à Cafetière, Rifflet, la Perle et Bas-Vent. Ce parcellaire sert donc de support autant à des constructions individuelles et des lotissements de petite taille qu'à des logements collectifs notamment sociaux. Il représente 9,9% du parcellaire communal total.

Les parcelles moyennes : pôles périurbains

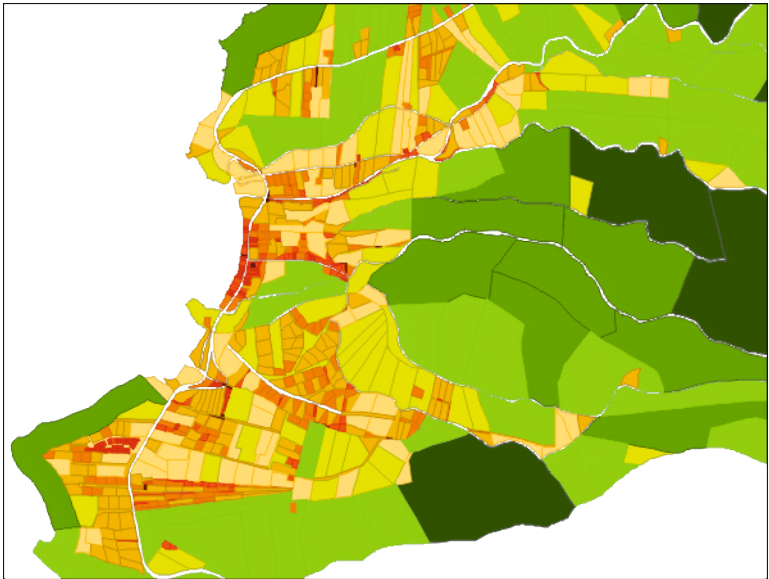
Les parcelles de 500 à 999 m² composent pour l'essentiel les lotissements confortables établis en périphérie immédiate de la ville (Quartier du stade, Lahaut), mais aussi dans les secteurs résidentiels ruraux le long des axes de circulation (Ferry, Fond Hélot, Leroux, la Coque, Ziotte, Cafetière, Morne Deville, la Perle, Bas-Vent). Ces secteurs accueillent des parcelles intermédiaires (15,7% du total) dont la présence témoigne d'un processus d'organisation urbaine plus ou moins fort...

Les parcelles de 1 000 à 2 499 m² comptent pour près d'un quart dans le total des parcelles ponti-néri (19,1%). Cette configuration parcellaire est généralement l'empreinte d'une urbanisation diffuse en périphérie immédiate de processus urbains plus denses ou des grands ensembles. Dans le cas de Deshaies, il s'agit essentiellement de parcelles situées en milieu rural (mis à part quelques parcelles à proximité du centre-bourg), autour des pôles périphériques d'urbanisation, qu'ils soient constitués ou non : Ferry, Leroux, la Coque, Pointe Batterie, Ziotte, Cafetière, Rifflet, Bas-Vent...

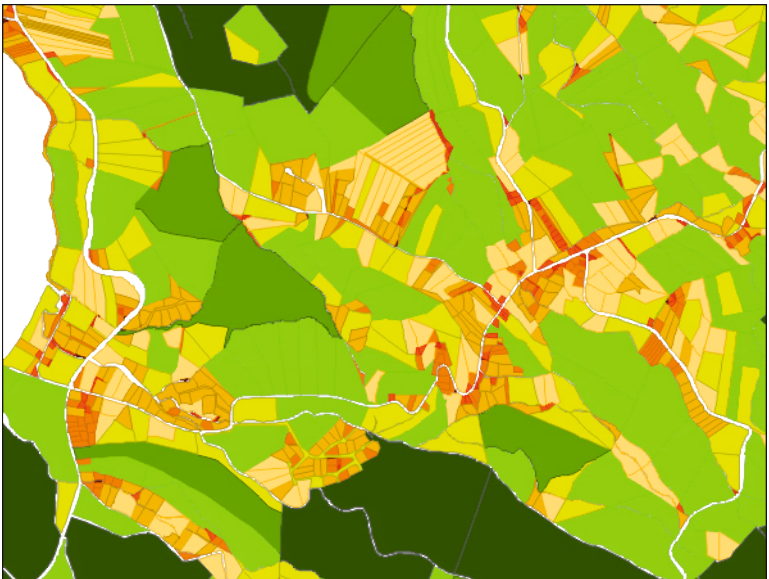
Reliques d'un morcellement ou éléments fonciers résultant d'une première mutation foncière, les parcelles de 2 500 à 4 999 m² (12,7% du parcellaire deshaiesien) et les parcelles de 5 000 à 9 999 m² (9,5% du total) se situent dans et en première périphérie des zones rurales plus ou moins densément urbanisées précédemment décrites. Quoique parfois déjà bâties, elles constituent des interfaces entre les secteurs construits et les zones préservées, des zones tampon qui constituent aussi potentiellement des réserves mobilisables à court ou moyen terme mais très souvent aussi des parcelles "gelées" par leur défaut d'équipement ou leur caractère inaccessible.



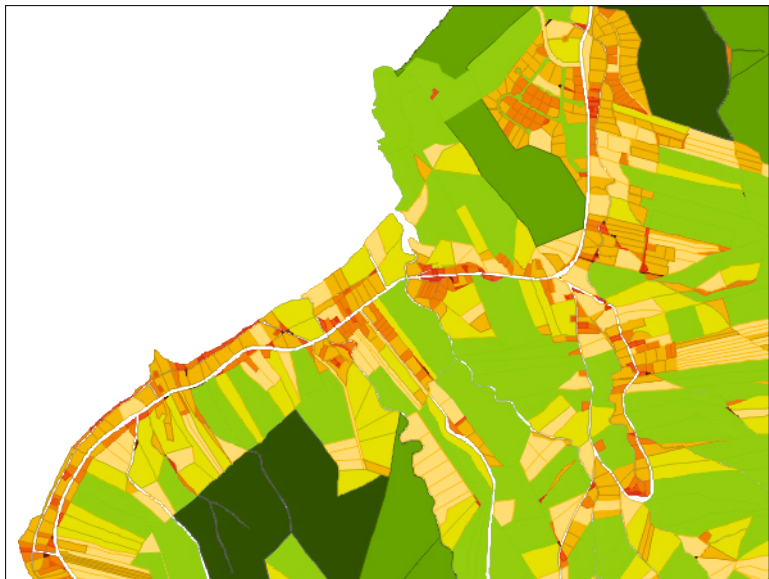
Le Bourg - Lahaut



Ferry - Leroux



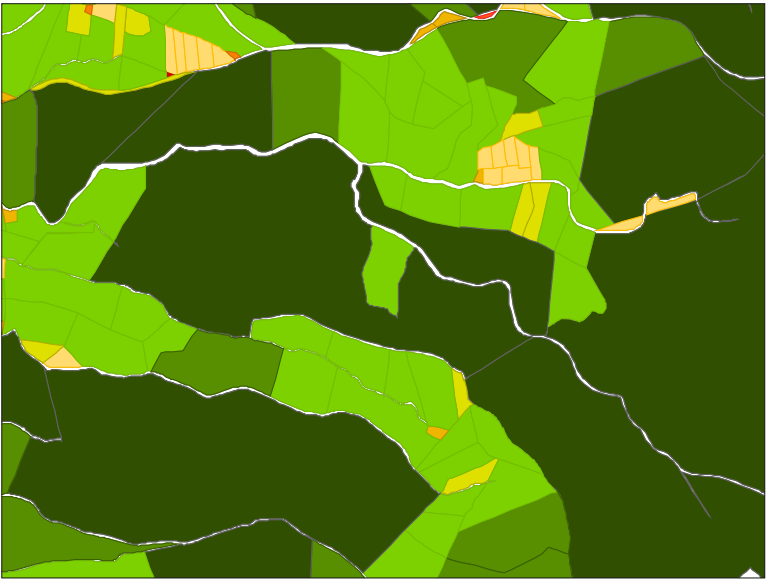
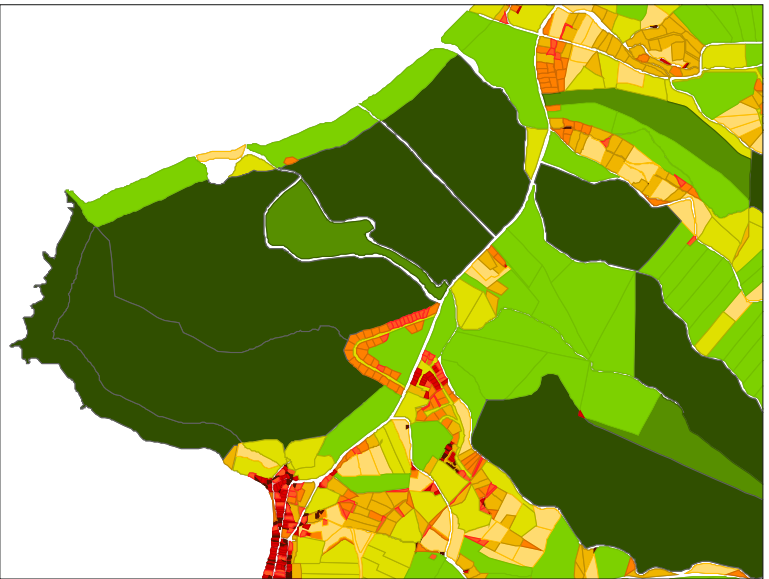
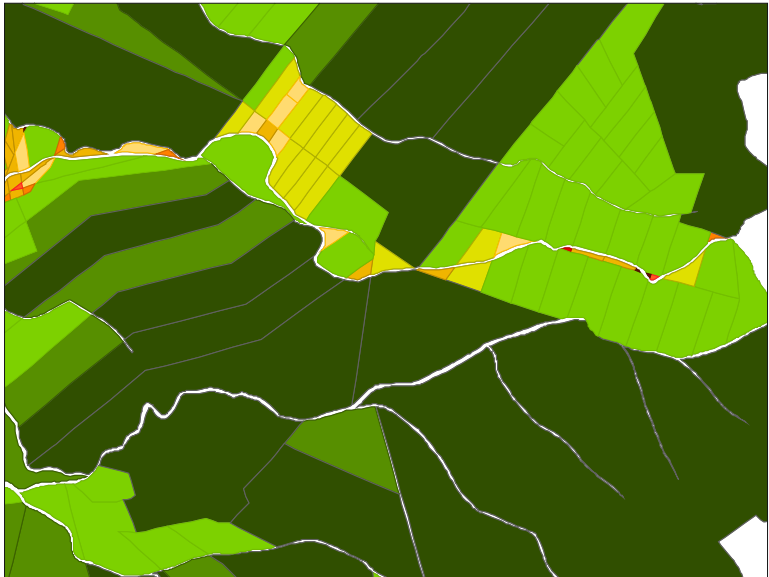
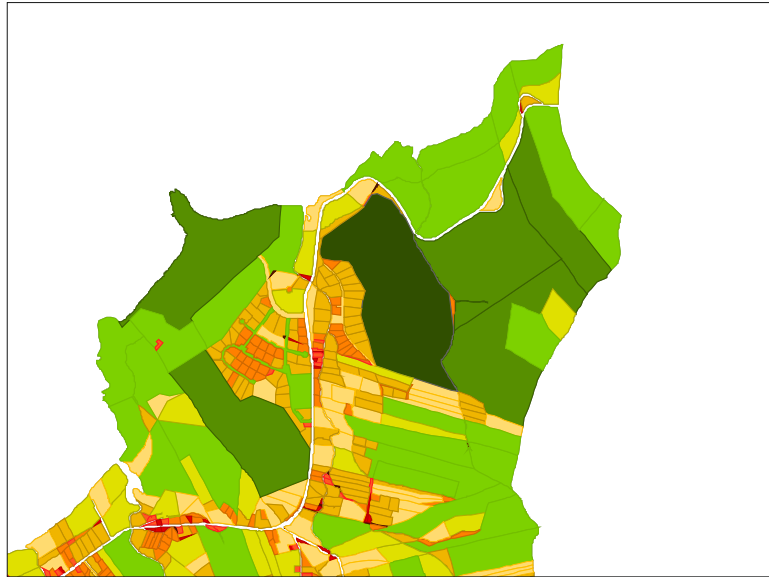
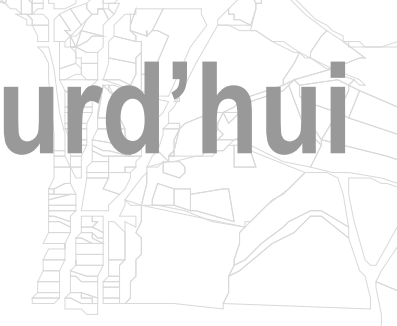
Ziotte - Potier - Cafetière



Rifflet - La Perle - Pinaud - Bas-Vent

Structure foncière en m²		(nbr)
100 000 - 500 000 000		(49)
50 000 - 100 000		(53)
10 000 - 50 000		(420)
5 000 - 10 000		(332)
2 500 - 5 000		(453)
1 000 - 2 500		(797)
500 - 1 000		(572)
250 - 500		(346)
100 - 250		(315)
0 - 100		(189)

3- Deshaies d'hier à aujourd'hui



Les grandes parcelles – 10 000 m² et plus : marque de la ruralité

Les grandes parcelles sont des unités qui n'ont pas subi de dynamiques urbaines. Leur nombre relativement restreint (15,2% du parc foncier) n'est pas représentatif de leur importance puisqu'elles cumulent 78,4% du territoire de la commune de Deshaies. En fait elles couvrent l'essentiel du territoire à l'exception des territoires urbanisés à savoir le centre-bourg et les conurbations qui s'étendent le long de la RN2 et la Rd18. Ce territoire rural n'est pas véritablement vulnérable d'une part car il est en partie protégé (classement forestier, zones naturelle et agricole au POS, EBC), d'autre part car sa topographie est relativement contraignante. Néanmoins, il faut tout de même noter quelques constructions éparses non loin des axes routiers sur des parcelles inférieures à cinq hectares notamment au Sud de Leroux ou au Nord de Caféière. Même si ces secteurs sont majoritairement vides de toute occupation humaine (mis à part Fort Royal et les carrières), il conviendra donc de poursuivre leur protection afin d'éviter le phénomène de périurbanisation diffuse.

Structure foncière en m²		(nbr)
100 000 - 500 000 000		(49)
50 000 - 100 000		(53)
10 000 - 50 000		(420)
5 000 - 10 000		(332)
2 500 - 5 000		(453)
1 000 - 2 500		(797)
500 - 1 000		(572)
250 - 500		(346)
100 - 250		(315)
0 - 100		(189)

3- Deshaies d'hier à aujourd'hui

3.4.3. La propriété foncière

La commune

La commune possède un certain nombre de propriétés dont une bonne part est rassemblée autour du centre-bourg. Leur propriété foncière s'élève à plus de 17 hectares.

Le Département

Le Département de Guadeloupe possède l'intégralité de la forêt départementalo-domaniale qui s'étend sur les contreforts du Gros Monre ainçi que sur la Sablière à Grande-Anse. Au total, ce sont environ 528,6 hectares qui sont concernés, soit près d'un cinquième du territoire deshaiesien. En outre, le collège, quoique relevant de la compétence départementale, est sur un site communal.

La Région

La Région Guadeloupe possède le site de Fort Royal, et la maison de quartier de Rifflet , soit un total de 12 hectares.

L'Etat

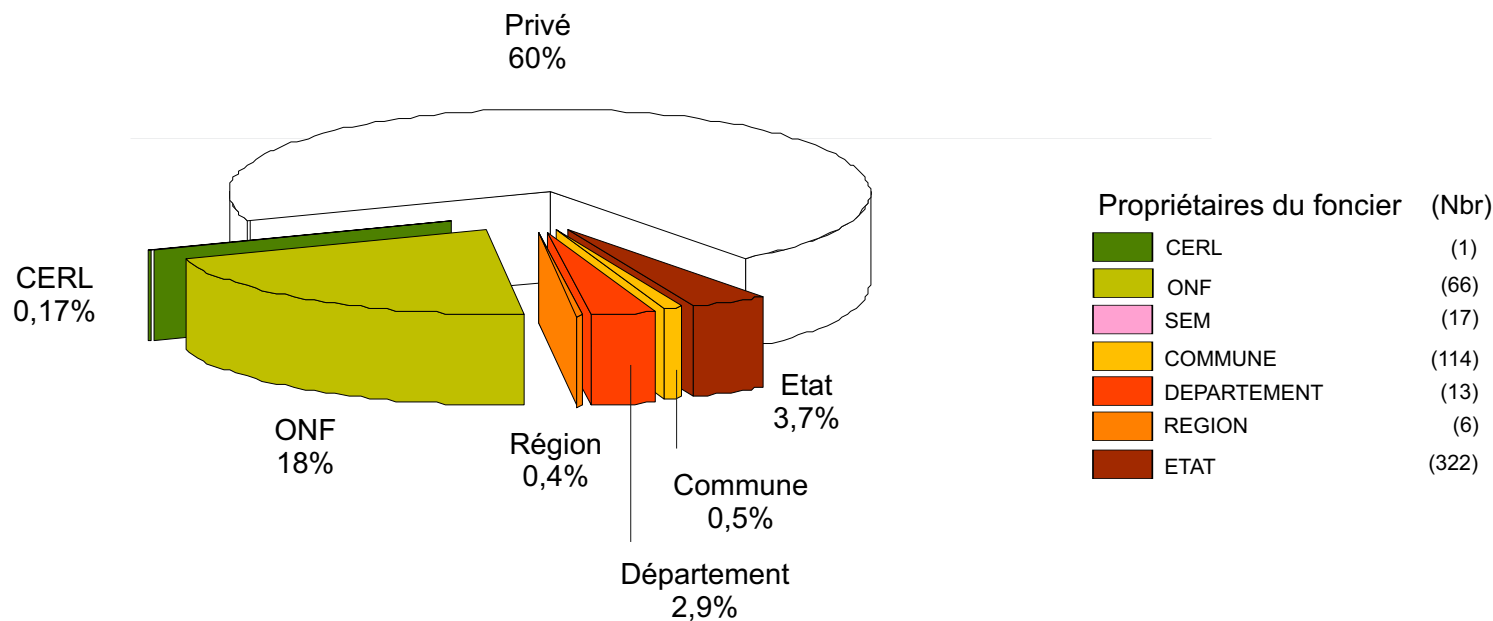
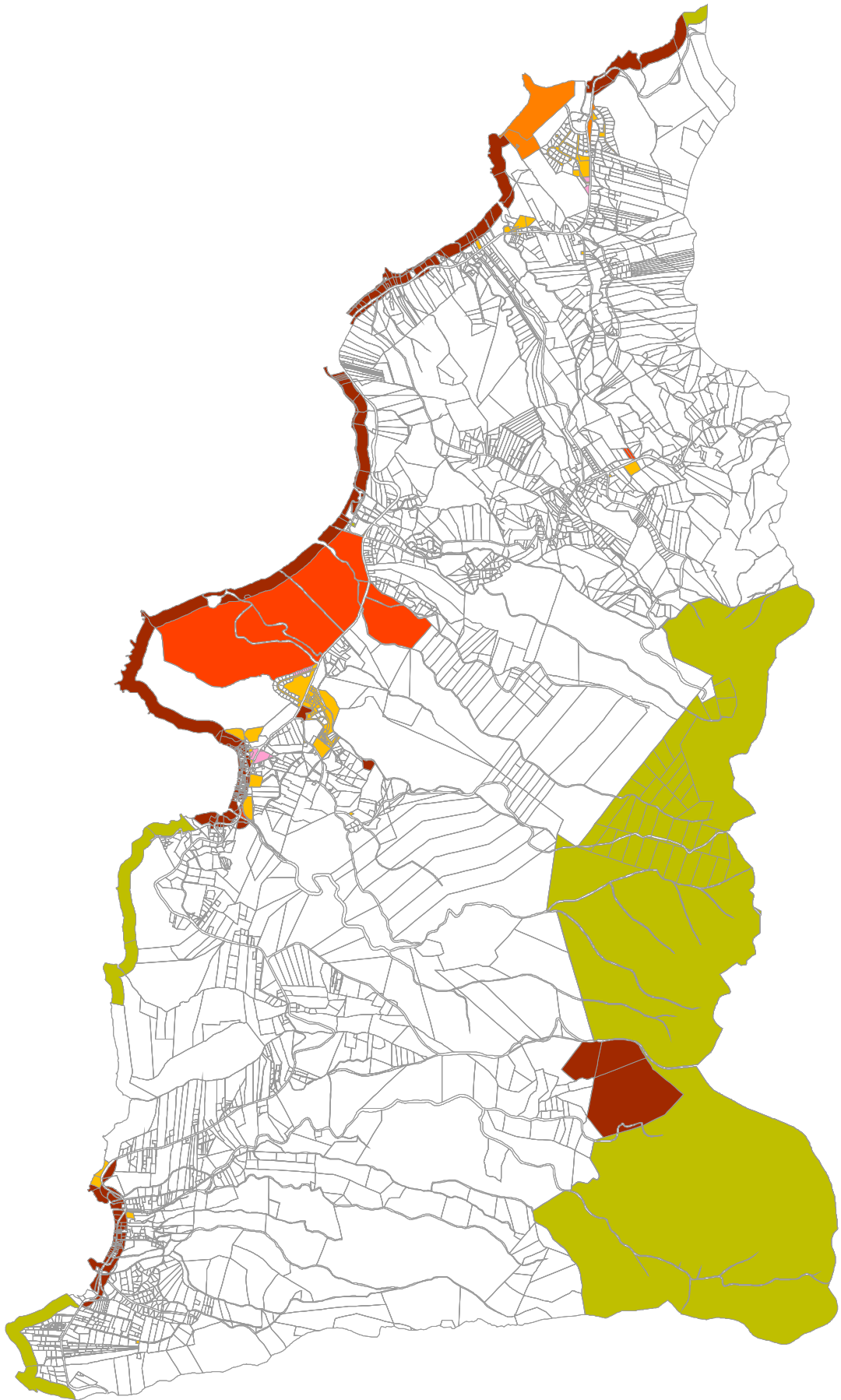
L'Etat possède plus de 322 parcelles établies dans leur grande majorité sur la frange littorale sur la bande des cinquante pas géométriques. La surface cumulée atteint 132 ha soit 3,7 % du territoire communal.

CERL (Conservatoire de l'Espace Littoral et des Rivages Lacustres)

Le conservaoire du littoral ne possède sur le territoire que Deshaies, une seule parcelle d'une emprise de 5,4 hectares et qui se situe sur l'îlet à Kahouanne.

L'ONF (Office Nationale des Forêt)

L'ONF possède plus 552 hectares de terrains sur le territoire répartie entre 66 parcelles localisées sur la frange littorale ainsi que sur les contreforts de la Barre de l'Ile. L'ONF est propriétaire de plus de 18% du territoire communal.



3- Deshaies d’hier à aujourd’hui



3.4.4. Synthèse, enjeux et perspectives

Constats	Enjeux et perspectives
- Une structure foncière morcelée mais des capacités constructives toujours existantes	- Privilégier la densification des pôles urbains existants, le renouvellement urbain ainsi que l’urbanisation en dents creuses

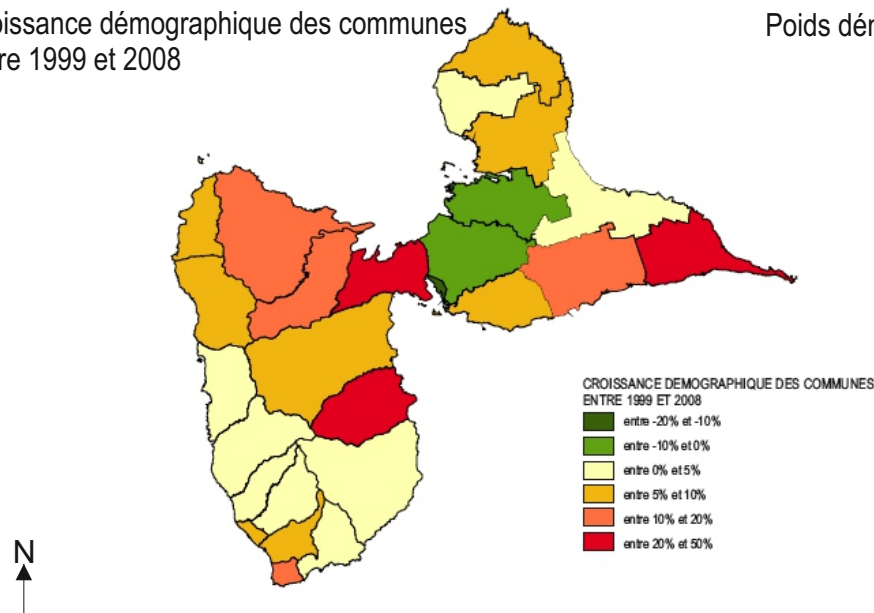
4-Dynamiques démographiques



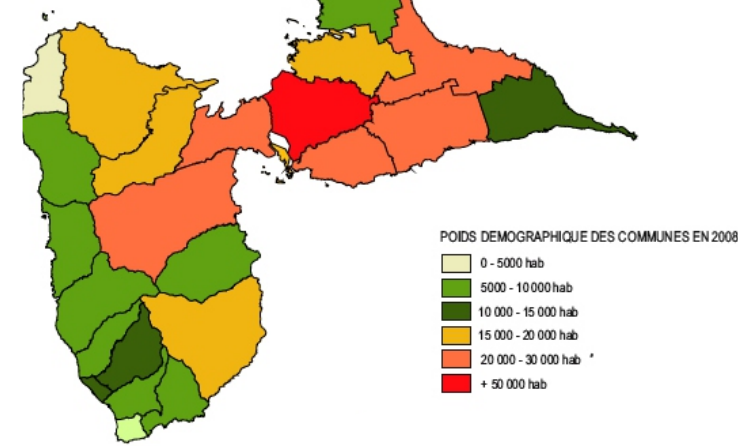
4-Dynamiques démographiques



Croissance démographique des communes entre 1999 et 2008



Poids démographiques des communes en 2008



Source INSEE RGP 1999, 2008

4.1 Dynamiques démographiques

4.1.1. Tendances régionales

D'après les chiffres de l'INSEE, la croissance démographique du département s'inscrit à la hausse depuis 1954. Elle est le résultat d'une croissance naturelle forte, tempérée par des mouvements migratoires entre la Guadeloupe et la métropole. A une stabilisation des effectifs autour de 310 000 individus dans les années 70, succède une reprise démographique qui s'accélère entre 1990 et 1999 (+9,2%). Entre 1954 et 1999 la Guadeloupe s'est ainsi peuplée de 200 000 nouveaux individus pour atteindre aujourd'hui 400 586 habitants.

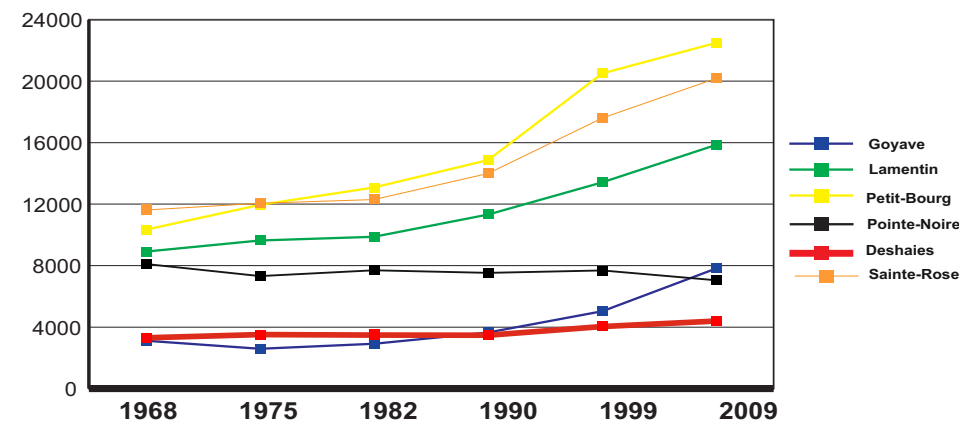
4.1.2. Les communes de la CANBT

Avec 77 838 habitants, la Communauté d'Agglomération du Nord Basse-Terre (CANBT) accueille près de 20% de la population guadeloupéenne.

La forte variation de population entre 1999 et 2009 (+ 13,96 %) largement supérieure à celle de la Guadeloupe (+ 3,96%) traduit des disparités communales importantes. En effet, ce taux de variation tient surtout à l'accroissement de population de Goyave (+55%), du Lamentin (18 %), de Sainte-Rose et de Petit-Bourg, tandis que la population des communes de Deshaies et de Pointe-Noire, sur cette même période augmente très peu voire diminue pour Pointe-Noire.

Cette variation de population est principalement portée par un solde naturel positif excepté pour Goyave dont l'accroissement de population s'explique également par un solde migratoire important (+ 1895 habitants).

Evolution démographique de la CANBT



Source INSEE

4-Dynamiques démographiques

DÉMOGRAPHIE DES COMMUNES DE LA CANBT							
Commune	Population en 1999	Population en 2009	Var. entre 1999 et 2009 (%)	Solde naturel 99/09	Solde migratoire 99/09	Naissances 99/09	Décès 99/09
Goyave	5040	7829	55,34	894	1 895	1 198	304
Lamentin	13 414	15 866	18,28	1 486	966	2 389	903
Petit-Bourg	20 510	22 499	9,70	2 268	-279	3 442	1 174
Pointe-Noire	7 689	7 056	-8,23	378	-1 011	1 013	635
Sainte-Rose	17 605	20 194	14,71	2 158	431	3 230	1 072
Deshaies	4 043	4 394	8,68	469	-118	608	139
CANBT	68 301	77 838	13,96	7 653	1 884	11 880	4 227
Guadeloupe	386 256	401 554	3,96	36 823	-21 525	62 982	26 159

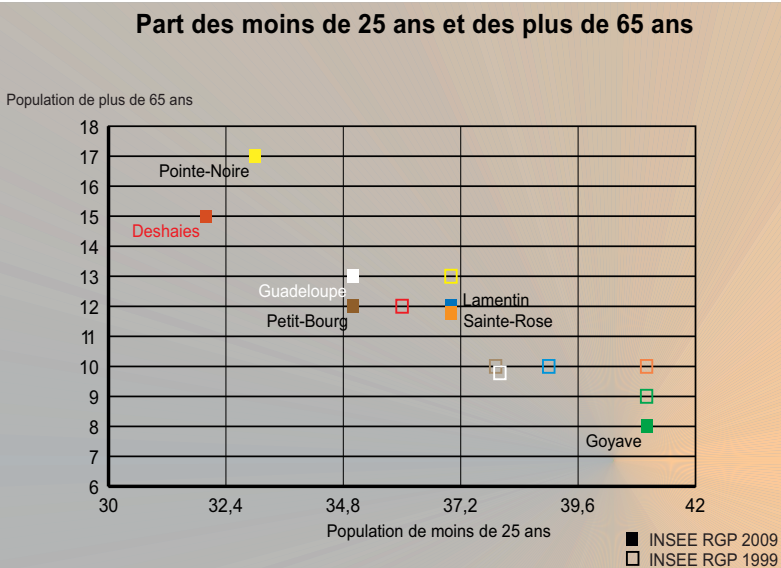
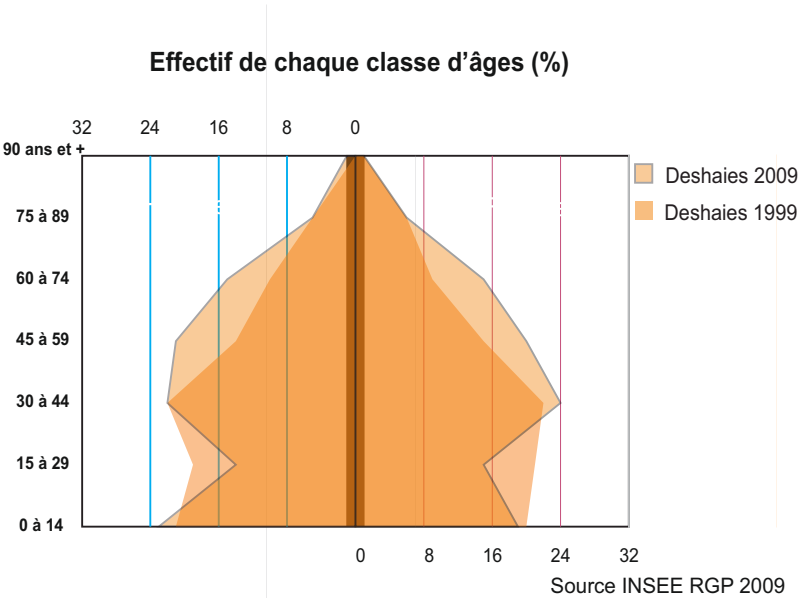
Source INSEE RGP 2009

POPULATION PAR TRANCHE D'ÂGE			
Age	Deshaies	%	% cumulé
0 à 14 ans	919	20,9	20,9
15 à 29 ans	647	14,7	35,6
30 à 44 ans	1019	23,2	58,8
45 à 59 ans	889	20,2	79,1
60 à 74 ans	640	14,6	93,6
75 ans et +	279	6,4	100,0
Population totale	4394	100,0	

Source INSEE RGP 2009

Moyenne d'âge Deshaies en 2009 39 ans

Moyenne d'âge Deshaies en 1999 35 ans



4.1.3. Deshaies : une croissance démographique récente

Avec 4394 habitants en 2008, Deshaies est la commune la moins peuplée de la CANBT. Entre 1967 et 1999, la commune de Deshaies connaît une augmentation de la population de + 22,3% environ qui se scinde en deux périodes. La persistance d'un solde migratoire négatif, expliquée par le BUMIDOM (BUreau pour le développement des Migrations Intéressant les Départements d 'Outre-Mer), ralentit la croissance jusqu'à 1982. Sur la période 1982-1999, l'accroissement du solde naturel et du solde migratoire génère une certaine stabilité de la population. C'est au cours de la décennie passée (1999-2009) que la commune observe une croissance modérée, fruit d'un solde naturel positif (+ 469 habitants) diminué par un solde migratoire négatif. Territoire rural, Deshaies a connu durant ces cinquante dernières années, une évolution démographique en dents de scie marquée par une croissance récente.

4.2. Une population encore jeune mais vieillissante

La population deshaiesienne est jeune puisqu'en 2009, d'après les chiffres INSEE, elle comptait plus de 35% de moins de 30 ans regroupant à la fois les jeunes en âge d'être scolarisés ainsi que les jeunes actifs. Néanmoins, on constate que la part des plus de 60 ans (personnes majoritairement inactives et à la retraite) n'est pas négligeable puisqu'elle représente près de 21% de la population totale de la commune. De plus, si le vieillissement de la population était déjà visible en 1999, le phénomène a pris encore plus d'ampleur ces dix dernières années. En effet, la moyenne d'âge est aujourd'hui de 39 ans contre 35 ans 10 ans auparavant, ce qui est bien supérieur à la moyenne d'âge de la Guadeloupe (36 ans).

Toutefois, ce vieillissement de la population semble provenir de deux phénomènes parallèles. D'une part, la part des moins de 25 ans recule de 3 points tandis que celle des plus de 60 ans augmente d'autant. D'autre part, on observe un certain accroissement des individus ayant entre 30 et 60 ans (soit une population souvent active). Ce vieillissement de la population ne s'inscrit donc pas forcément dans une baisse du dynamisme local mais plutôt l'attractivité d'un cadre de vie privilégié.

4.3. Une défection des centres urbains au profit des sections plus rurales

La commune est actuellement regroupée en un seul IRIS, il est donc impossible de réaliser une analyse territoriale fine. Toutefois, l'analyse de la répartition de la population sur la commune peut se baser sur une extrapolation des tendances observées en 1999 (ilots).

La population deshaiesienne n'est plus concentrée comme historiquement dans le centre-bourg et sa périphérie proche. Désormais les sections rurales telles que Cafetière, Ferry, Rifflet et Bas-Vent la surpassent en nombre d'habitants, d'après le recensement INSEE de 1999. Les récentes évolutions démographiques à Deshaies ont été en faveur des pôles périurbains et ruraux, pendant que les centres urbains constitués ont généralement vu leur population décroître ou stagner et vieillir.

Le déséquilibre est grand entre les sections rurales, encore peu ou mal équipées pour certaines, sièges des principales évolutions démographiques positives et les pôles urbains, rassemblant les activités et services, bien connectés à l'ensemble de l'agglomération mais victimes de phénomènes de vieillissement de la population et de dégradations du tissu urbain.

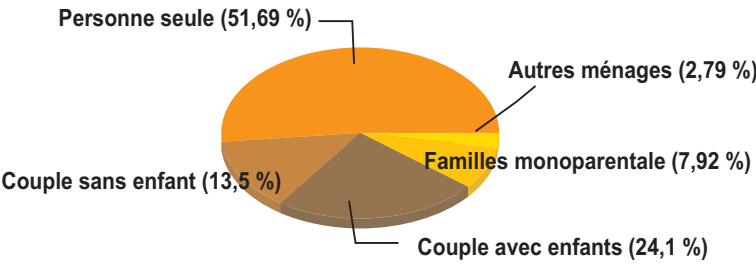
4-Dynamiques démographiques

Ménages et structuration familiale

	Goyave		Lamentin		Petit-Bourg		Pointe-Noire		Sainte-Rose		Deshaies		CANBT		Guadeloupe	
		%		%		%		%		%		%		%		%
Ménages d'une seule personne	772	25,94	1589	26,52	2398	27,15	872	31,77	1957	25,45	444	26,3	8032	27,61	49219	30,62
Hommes seuls	408	52,85	750	47,23	1179	49,15	464	53,21	971	49,62	299	17,7	4070,45	50,68	22725	46,17
Femmes seules	364	47,15	838	52,77	1220	50,85	408	46,79	986	50,38	145	8,6	3961,25	49,32	26494	53,83
Ménages avec familles	2100	70,56	4229	70,59	6159	69,74	1813	66,05	5510	71,6	1206	71,40	20203	69,44	106001	65,93
Couple sans enfant	356	16,95	907	21,44	1672	27,15	428	23,61	1282	23,27	315	26,1	4760,73	23,56	25326	23,89
Couples avec enfants	804	38,29	1853	43,80	2583	41,94	805	44,40	2233	40,53	528	43,6	8485,54	42,00	42270	39,88
famille monoparentale	940	44,76	1470	34,76	1904	30,91	580	31,99	1995	36,2	363	30,1	6956,62	34,43	38404	36,23
Autres ménages	104	3,49	173	2,89	275	3,11	60	2,19	223	2,90	40	2,4	859	2,95	5547	3,45
TOTAL Ménages	2976	100,00	5991	100,00	8833	100,00	2745	100,00	7690	100,00	1690	100,00	29094	100,00	160766	100,00

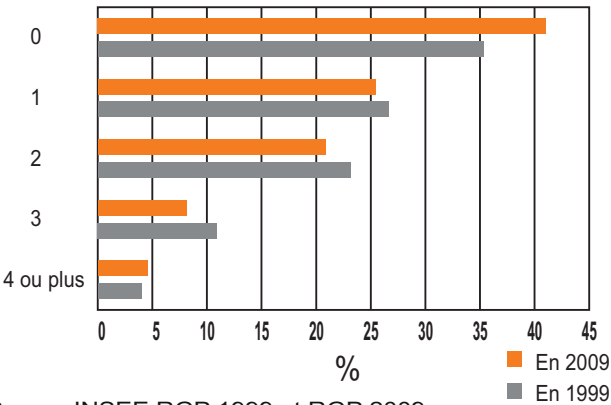
Source INSEE RGP 2009

Type de ménage



Source INSEE RGP 2009

Nombre d'enfants par famille à Deshaies



Source INSEE RGP 1999 et RGP 2009

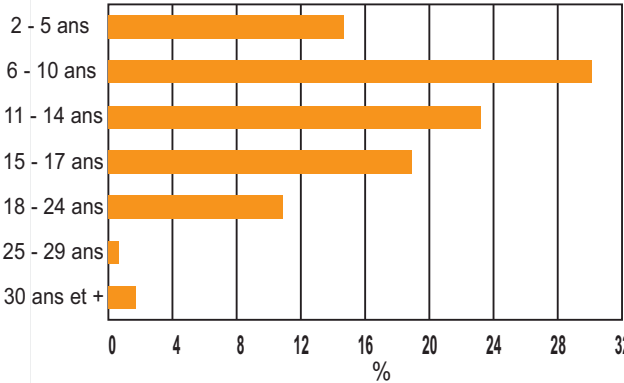
Evolution du nombre d'enfants à Deshaies

	1999		2009		Variation entre 1999 et 2009
		%		%	
0	378	35,29	508	41,04	34,47%
1	285	26,61	315	25,41	10,40%
2	248	23,16	258	20,85	4,10%
3	117	10,92	101	8,14	-13,80%
4 ou plus	43	4,01	56	4,56	31,34%
TOTAL	1 071	100,00	1 238	100,00	15,63%

Sources INSEE RGP 1999 et RGP 2009

Nb moyen d'enfants	1,26	1,14
--------------------	------	------

Population scolarisée de Deshaies par tranche d'âge



Source INSEE RGP 2009

4.4 Equilibres et dynamiques socio-démographiques

4.4.1 La structuration des ménages

Une diminution de la taille des ménages

En 2009, sur la commune de Deshaies 1 690 ménages sont recensés. A l'image des phénomènes de société actuels la taille des ménages a fortement diminué depuis ces vingt dernières années, passant de près de 3,5 personnes par ménage en 1990 à 2,6 en 2009 (valeurs approximatives). Cette diminution est essentiellement due au phénomène conjoncturel de desserrement des ménages. Le taux de fécondité a baissé, l'espérance de vie s'allongeant, le nombre de personnes âgées souvent seules augmente, le nombre de couples séparés s'est lui aussi accru. On observe ainsi sur la commune une augmentation du nombre de ménages d'une personne (+ 4 points) et des couples sans enfants (+2 points de pourcentage). À cela s'ajoute une modification des comportements de vie ; décohabitation des enfants en âge de faire des études supérieures, de fonder une famille ou d'entrer dans la vie active. C'est aussi la conséquence du renouvellement urbain qui, en Guadeloupe, a conduit à éclater les ménages regroupant souvent plusieurs générations dans une même case.

Des familles de plus en plus petites

Le taux de natalité est en nette baisse en Guadeloupe comme sur l'ensemble de l'outre-mer où le nombre de naissances a quasiment diminué de moitié en une quarantaine d'années même s'il reste supérieur à la moyenne nationale (16‰ contre 13‰). Avec 14,5‰, le taux de natalité à Deshaies est inférieur à celui de la Guadeloupe mais le taux de mortalité est supérieur à celui du département. En 2009, plus de 40% des familles deshaiesiennes n'ont aucun enfant, soit une augmentation de près de 35% entre 1999 et 2009. Les familles ayant un enfant compte près d'un tiers des foyers. La famille de 2 enfants jadis modèle dominant, tend à s'affaiblir, puisqu'elle ne concerne plus que 21% du total des familles. Seules 4,6% des familles comptent quatre enfants ou plus. De plus, l'augmentation des cas de divorce sur le territoire, et de manière générale sur l'ensemble du département concourt à ce phénomène. La part des familles monoparentales (30,6%) pèse largement sur la composition des familles. Même si contrairement au département, où les familles monoparentales ont tendance à croître, sur la commune de Deshaies on note une baisse de ce phénomène de près de 0,2 %. Ces mutations de la famille impactent nécessairement la typologie des logements, avec des logements qui devraient à terme s'adapter à la taille des familles.

4-Dynamiques démographiques



Hypothèse basse

Année	2020	2030	2040
Hommes	2 370	2 448	2 493
Femmes	2 398	2 535	2 636
Population	4 768	4 983	5 128

Part dans la Population (%)			
Moins de 15 ans	19,1	15,6	15,1
Entre 15 et 60 ans	56,6	54,0	49,4
Plus de 60 ans	26,5	36,6	40,0

Hypothèse haute

Année	2020	2030	2040
Hommes	2 244	2 557	2 847
Femmes	2 215	2 540	2 839
Population	4 459	5 097	5 686

Part dans la Population (%)			
Moins de 15 ans	21,9	18,9	16,5
Entre 15 et 60 ans	57,5	57,4	54,3
Plus de 60 ans	20,3	25,6	34,5

Source : Urbis 2013 selon données INSEE

4.5 Projections de la population à l'horizon 2040

Les projections de la population effectuées en fonction des tendances passées (quotient de fécondité, des quotients migratoires par sexe et par âge, gain d'espérance de vie), permettent d'émettre deux hypothèses à l'horizon 2040.

L'hypothèse basse, qui se base sur une baisse du quotient de fécondité mais un maintien des deux autres facteurs, prévoit 5128 personnes en 2040. Tandis que dans le cas de l'hypothèse haute (maintien des quotients de fécondité, gain d'espérance de vie et maintien des quotients migratoires par âge et par sexe), la population deshaiesienne serait de 5686 personnes.

Toutefois, ces projections se basent sur les dynamiques de population datant d'avant 1999, qui ont évoluées positivement cette dernière décennie, ces hypothèses sont donc probablement à revoir à la hausse.

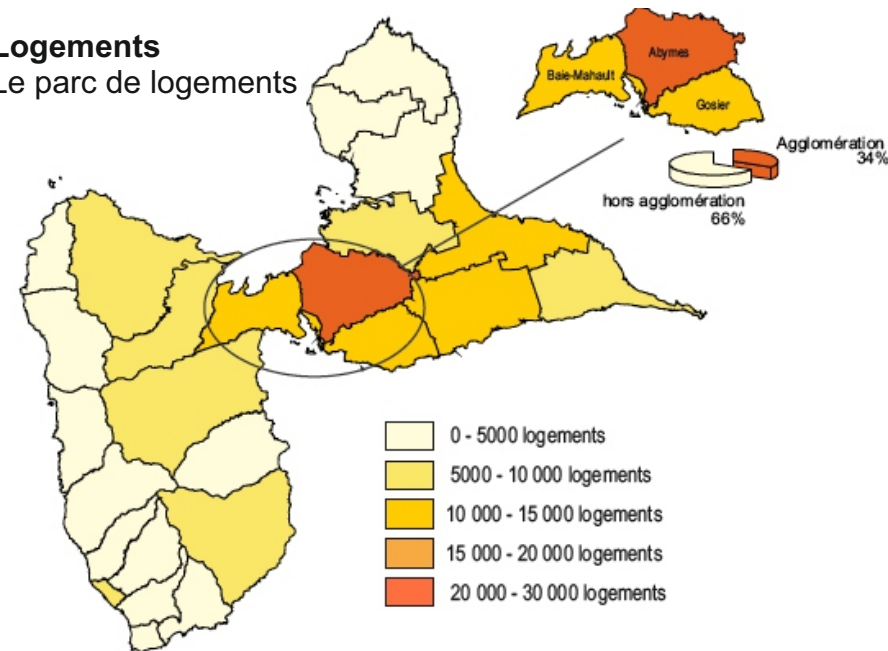
4.6. Synthèse, enjeux et perspectives

Constats	Enjeux et perspectives
- Une croissance démographique récente et encore mesurée atténuée par un solde migratoire négatif - Une croissance démographique qui profite aux sections périphériques au détriment du bourg - Une population jeune mais vieillissante - Des phénomènes récents dus aux nouveaux modes de vie : desserrement des ménages, décohabitation des plus jeunes et des plus vieux, monoparentalité en hausse, natalité en baisse	- Maintenir ce solde de croissance tout en veillant à ne pas transformer Deshaies en « commune-dortoir » - Adapter les équipements, les logements et le développement urbain en général au regard de ces tendances actuelles

5-Habitat

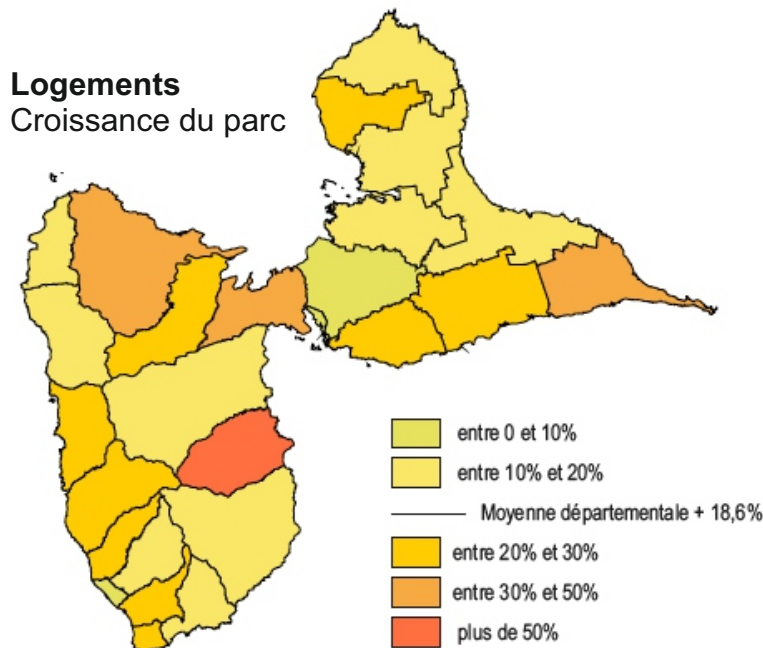


Logements Le parc de logements



Source INSEE 2007

Logements Croissance du parc



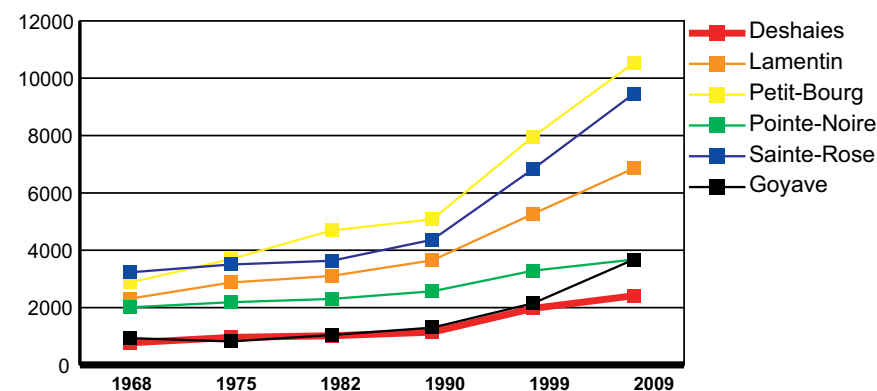
5.1. Une dynamique de construction ralentie

Environ 50% des actifs occupés du territoire ne travaillent pas sur le territoire deshaiesien, tandis que la commune attire environ trois cent individus, on peut donc affirmer que Deshaies n'est pas un bassin d'emploi majeur. Ce qui nous permet de dire que Deshaies est plutôt une commune résidentielle.

A l'instar d'un peuplement relativement faible en comparaison des territoires limitrophes et de la Guadeloupe, on comptabilise 2 413 logements en 2009 sur le territoire (1,8 personnes par logement).

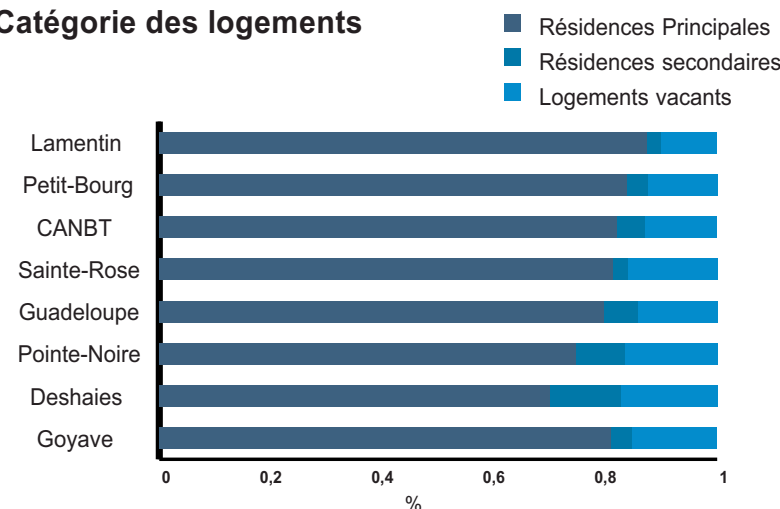
Ces dix dernières années le parc de logement a cru sensiblement moins rapidement que durant la période 1990-1999 puisqu'on enregistre une croissance de 22,3% entre 2000 et 2009 contre 72% pour la période précédente. Cet accroissement paraît assez faible finalement par rapport à celles observées sur les différentes communes de la CANBT (excepté Pointe-Noire) qui bénéficient de la proximité avec Baie-Mahault, pôle d'emploi majeur du département. Cette croissance du parc de logement surpasse largement l'augmentation de la population de ces dix dernières années, l'offre de logement est donc inadaptée à la demande. Mais il est possible que cette différence provienne d'un accroissement de l'offre en matière de gîtes et logements touristiques.

Evolution du nombre de logements



Source INSEE RGP 2009

Catégorie des logements



Source INSEE RGP 2009

Le parc actuel est majoritairement constitué de maisons (2 288), principalement en résidence principale. On observe d'ailleurs une diminution du nombre de résidences secondaires entre 1999 et 2009 (passant de 458 à 307) contrairement à l'échelle du département qui voit le nombre de résidences secondaires augmenter. Cependant, il est probable qu'au travers de son axe de développement touristique, la commune compense cette diminution par la construction de gîtes, d'hôtels et autres hébergements destinés au tourisme. Par ailleurs, on observe que la part des résidences secondaires au regard de l'ensemble du parc de logement est plus importante que dans les autres communes de la CANBT (12,7% contre 4,35% pour la CANBT).

Par contre, on déplore une nette augmentation des logements vacants dont le nombre a été multiplié par trois pour atteindre aujourd'hui 17,25%, selon l'INSEE en 2009. Il est le plus élevé de la CANBT et excède celui de la Guadeloupe de + 3,07 points de pourcentage. Cet accroissement de la vacance constitue également un enjeu à l'échelle de la Guadeloupe et de la CANBT. Une étude approfondie sur ces différents logements vacants permettrait d'identifier les unités potentiellement habitables et celles dont la vétusté nécessite une démolition.

Enfin on notera que l'attractivité résidentielle (1,57) est plutôt importante sur la commune (1,35 sur le bassin d'habitat : Lamentin / Sainte-Rose) sur la période 1999-2011.

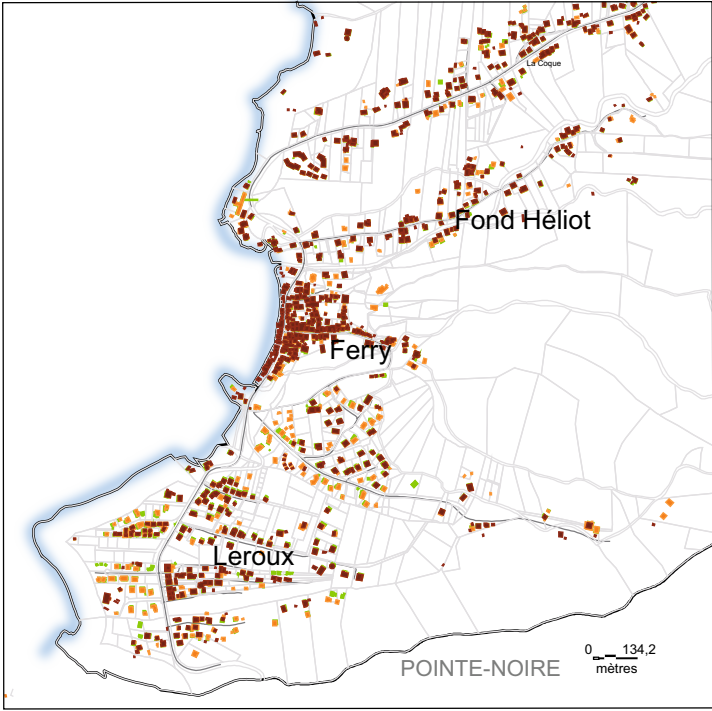
Typologie des habitations

	Nombre de logements total	% du Nbre total de logements	Résidences principales	Part au sein du quartier (%)	Résidences secondaires	Part au sein du quartier (%)	Logements vacants et occasionnels	Part au sein du quartier (%)
Bas-vent - Fort Royal - Richard	274	13,9%	183	66,8%	75	27,4%	16	5,8%
Caféière - Potier	324	16,4%	252	77,8%	52	16,0%	20	6,2%
Bourg	240	12,2%	262	109,2%	45	18,8%	33	13,8%
Ferry - Fond Hélot	265	13,4%	212	80,0%	6	2,3%	47	17,7%
La Perle - Rifflet	237	12,0%	176	74,3%	52	21,9%	9	3,8%
Grande Anse - Ziotte	186	9,4%	72	38,7%	107	57,5%	7	3,8%
Guyonneau - Morne Bois d'Inde	96	4,9%	79	82,3%	8	8,3%	9	9,4%
Morne aux Fous	58	2,9%	45	77,6%	9	15,5%	4	6,9%
La Coque	84	4,3%	51	60,7%	29	34,5%	4	4,8%
Leroux	208	10,5%	112	53,8%	67	32,2%	29	13,9%
DESHAIES	1972	100,0%	1444	73,2%	450	22,8%	178	9,0%

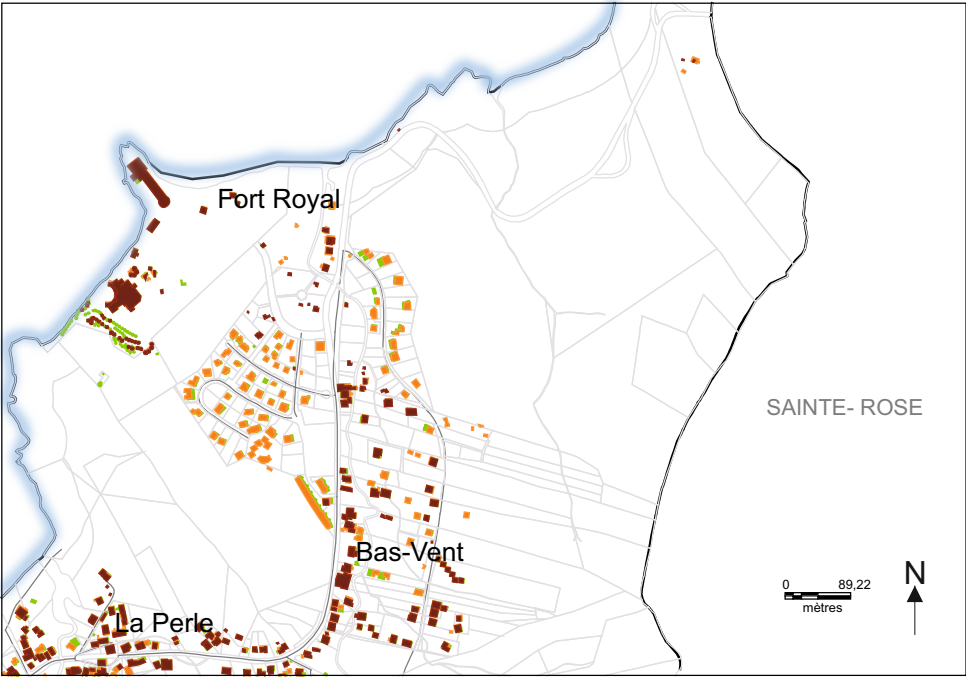
Source : INSEE RGP 1999

Evolution du bâti entre 1996 et 2010

Focus sur le secteur Leroux



Focus sur le secteur Fort-Royal



■ Bâti 1996 ■ Bâti 2004 ■ Bâti 2010

Source : Urbis, DDE 1996, IGN 2004, IGN 2010

5.2. Une multitude de quartiers d'habitat

5.2.1. Des logements inégalement répartis sur la commune

Le parc de logements est concentré dans les quartiers périphériques ruraux de Deshaies. Le bourg ne rassemble en effet plus que 12,2% des résidences principales, signe que le développement urbain actuel a tendance à privilégier le cadre naturel rural des sections deshaiesiennes. La majorité des logements s'établit sur une trame linéaire qui épouse la morphologie du territoire et qui s'aligne sur les anciens chemins ruraux devenus voies de desserte avec une tendance à la conurbation le long de la RN2 et la RD18. Quelques secteurs en retrait sont néanmoins habités tels que Guyonneau.

Les secteurs de Guyonneau, Ferry, Caféière et Morne aux Fous sont ceux qui concentrent le plus de résidences principales dans leur parc de logement (plus de 75%) alors que les quartiers de Grande Anse, La Coque et Leroux présentent une très forte proportion de résidences secondaires (plus de la moitié du nombre de logements pour le premier, près d'un tiers pour les deux autres). Les résidences occasionnelles et logements vacants sont surtout présents sur Ferry, le bourg et Leroux où ils comptent pour plus de 10% du total voire même près de 20% pour Ferry.

5.2.2. Des dynamiques de construction déplacées depuis le bourg vers les quartiers périphériques

Les sections où le bâti est le plus ancien sont Ferry - Fond Hélot et le Bourg où respectivement 70,9% et 51,7% des constructions datent d'avant 1975 (RGP 1999). L'habitat individuel représente une part importante du parc de logements de Deshaies dont la croissance s'est principalement exprimée au travers de nombreux développements en zone rurale.

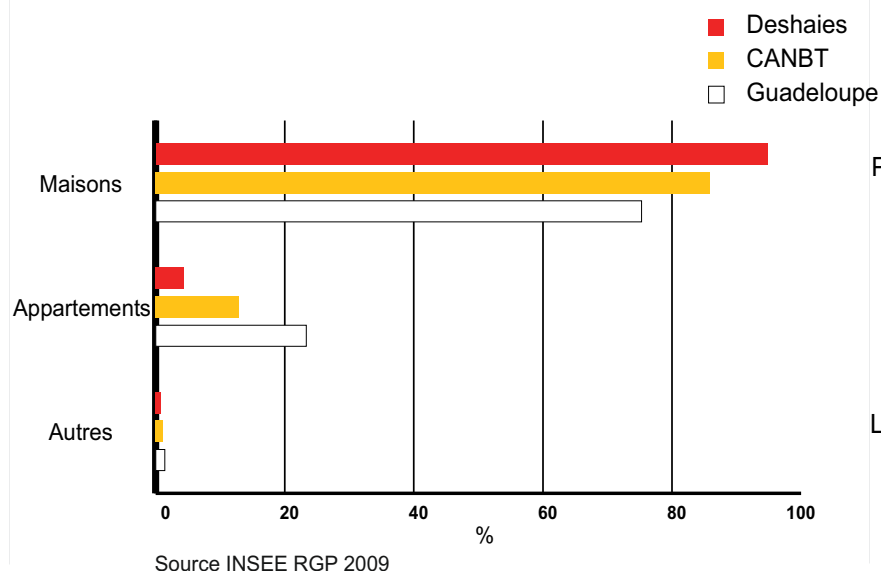
Globalement, le parc de logements à Deshaies, est pour 34,7% âgé de plus de trente ans. Les quartiers du bourg, secteur d'habitat patrimonial, et de Ferry, secteur d'habitat spontané, se distinguent pour leur vétusté : dans ces quartiers, les logements construits avant 1975 représentent plus de la moitié du parc. Ils font d'ailleurs l'objet d'opérations d'aménagements (RHI de Ferry et PRU du Bourg).

En revanche, certains sont au cœur de dynamiques de construction. Ainsi, la grande majorité des constructions des sections de Leroux et Guyonneau mais aussi de Morne aux Fous, Caféière, Fort Royal et Grande Anse datent d'après 1975 et une grande partie d'entre elles ont été réalisées depuis 1990. Leroux reste le secteur le plus dynamique avec 152 nouveaux logements construits depuis 1990.

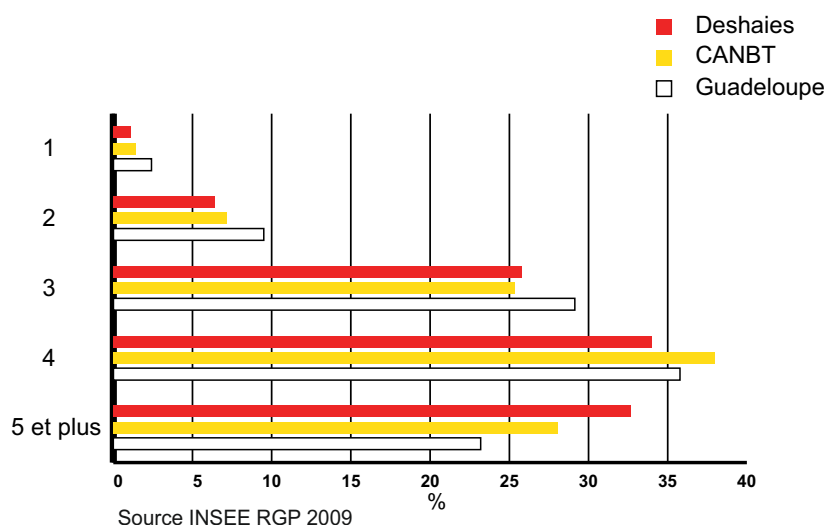
Entre 1990 et 1999, plus d'un logement sur deux s'est construit dans un des trois secteurs suivant : Leroux, Caféière et Fort Royal. Le développement urbain est donc désormais résolument tourné vers les sections périphériques de la commune. Ces dynamiques de constructions accompagnent le déplacement des populations des centres urbains vers les sections rurales.

Cette tendance se confirme sur les dix dernières années, lorsque l'on observe l'évolution du bâti. La commune de Deshaies est très résidentielle, par conséquent l'évolution du bâti correspond sensiblement à l'évolution du parc de logement (voir illustration ci-contre).

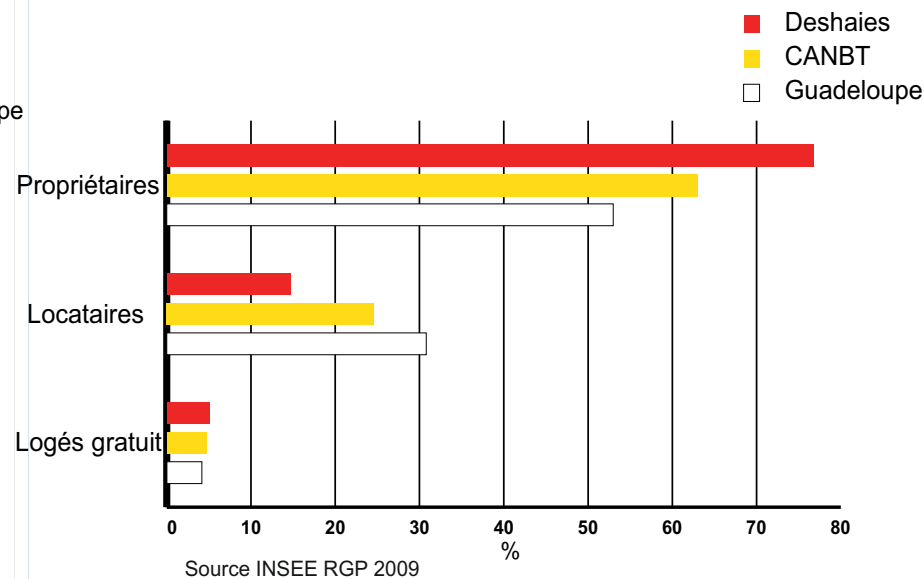
Typologie des logements



Nombre de pièces des logements



Statut d'occupation des logements



5.3. Structure de l'habitat

5.3.1. Un parc de logement composé principalement de grandes maisons

La part des maisons (2288 soit 95%) est bien plus importante que dans le reste de la CANBT (85 %) et du département (75,3%) excepté Pointe-Noire dont les proportions restent sensiblement les mêmes.

Par ailleurs, bien que le nombre de propriétaires augmente moins vite que le nombre de locataires (ce phénomène n'est pas particulier au territoire puisqu'il se retrouve à l'échelle de la CANBT et de la Guadeloupe), les logements de Deshaies sont occupés à près de 80% par leurs propriétaires, pourcentage largement supérieur à la Guadeloupe (60%) et à la CANBT (66%).

Le parc locatif de la commune est composé de logements assez grands qui tendent encore à s'agrandir avec 67% de logements de plus quatre pièces en 2009 contre 65% en 1999. On comptabilise notamment une forte prépondérance des 5 pièces et plus rapporté à la typologie des logements sur la CANBT et la Guadeloupe. Inversement, avec 127 logements de une à deux pièces en 2009 contre 161 en 1999, le nombre de petits logements tend à diminuer.

Cet agrandissement de la taille du logement paraît contradictoire au vu de la réduction de la taille des familles en cours sur l'ensemble du département et plus particulièrement sur la commune. A terme, la construction de grands logements, d'un standing souvent élevé, pourrait ne plus correspondre à la demande de familles monoparentales ou de personnes seules dont les revenus ne leur permettent pas d'accéder à ce type de logement.

La maison traditionnelle en bois et la case sont de moins en moins représentées puisqu'elles connaissent un recul de 76 % entre 1999 et 2009 au profit des maisons ou immeubles en dur qui constituent aujourd'hui plus de 88% du parc de logement (soit 1494 unités). Cette diminution est cohérente avec la hausse globale du niveau de confort des habitations.

5.3.2. Un niveau de confort en progression

Sur l'ensemble de la commune, on observe un niveau de confort équivalent à celui des logements du département et de la CANBT. Il est également en nette progression depuis ces dix dernières années. En effet, le nombre de logements ayant une arrivée d'eau chaude était que de 30% en 1999, d'après l'INSEE, et atteint actuellement près de 66% du parc de logement.

Par ailleurs, le nombre d'habitation de fortune ne représente que 0,5% du parc de logement deshaiesien ce qui apparaît comme peu important rapporté aux chiffres de la Guadeloupe (1,3%).

L'alimentation en eau potable et en électricité est généralisée dans 97% des unités du parc. A contrario, même si la situation semble s'améliorer, le recensement de 2009 révèle que seulement 12% des logements

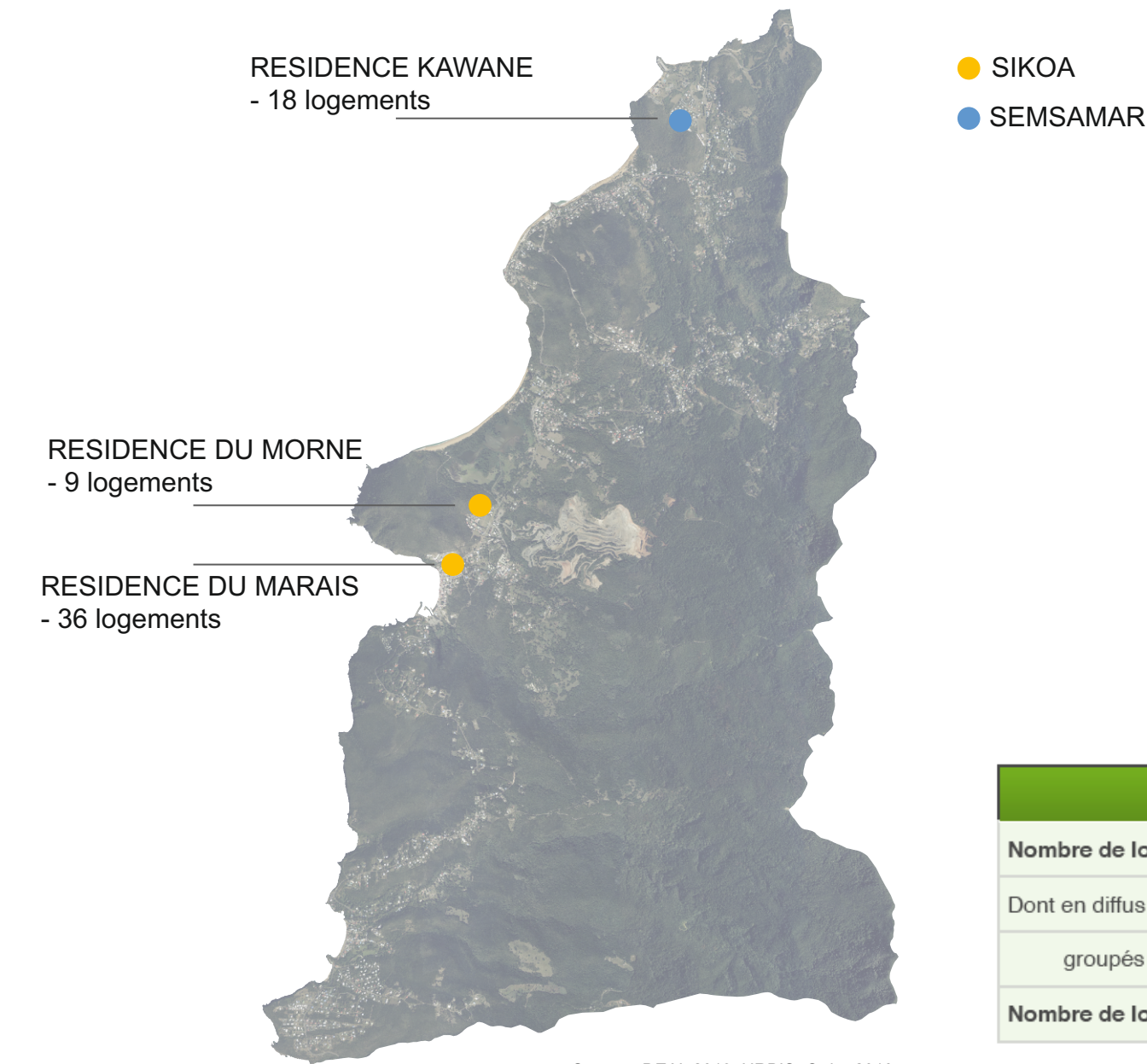
principaux sont branchés au « tout à l'égout ». L'évacuation des eaux usées reste donc problématique puisqu'elle induit une majorité de systèmes d'assainissement individuel par fosse septique. Ceux-ci ne répondent généralement pas aux normes d'installations et qui de fait entraîne des pollutions importantes dans le milieu naturel. Cette prégnance de systèmes d'assainissement individuel s'explique en partie par la topographie qui complexifie la mise en place de réseaux d'assainissement collectif.

NIVEAU DE CONFORT 2009	Goyave		Lamentin		Petit-Bourg		Pointe -Noire		Sainte-Rose		Deshaies		CANBT		Guadeloupe	
Electricité	2 908	97,75%	5 802	96,82%	8 666	98,11%	2 627	95,67%	7 459	96,97%	1 636	96,79%	29 098	97,22%	157 440	97,93%
Eau chaude	1 846	62,05%	4 152	69,28%	5 974	67,63%	1 486	54,12%	4 510	58,63%	1 112	65,82%	19 080	63,75%	95 649	59,49%
Bain/Douche	2 877	96,71%	5 842	97,48%	8 624	97,63%	2 574	93,74%	7 434	96,65%	1 630	96,43%	28 981	96,83%	156 062	97,07%
Chauffe-eau solaire	571	19,19%	1 057	17,64%	1 380	15,62%	374	13,62%	1 059	13,77%	205	12,11%	4 646	15,52%	21 343	13,28%
Climatisation	964	32,40%	2 233	37,25%	3 765	42,63%	392	14,28%	2 556	33,23%	382	22,62%	10 292	34,39%	53 800	33,50%
Tout à l'égout	1 668	56,07%	1 653	27,58%	2 796	31,65%	411	14,97%	2 060	26,78%	198	11,70%	8 786	29,36%	60 367	37,55%
TOTAL Res. Princ	2 975	100,00%	5 993	100,00%	8 833	100,00%	2 746	100,00%	7 692	100,00%	1 690	100,00%	29 929	100,00%	160 772	100,00%

Programme (Adresse)		Année	Total	T2	T3	T4	Surface	Type	Type Financements
SA HLM SIKOA	69 RESIDENCE DU MORNE	1980	9	2	1	6	719,26	Individuel	PLS
	B9 RESIDENCE DU MARAIS	1994	36	9	12	15	2496,72	Individuel	LLS
			45	11	13	21			
SEMSAMAR	KAWANE (DESHAIES)	2003	18	0	18	0	1 252	Collectif	LLTS
			18	0	18	0			
Total			63	11	31	21			

Source : DEAL 2013

Source : DEAL 2013



Source : DEAL 2013, URBIS, Ortho 2010

5.4. Le logement social

Le parc locatif social de la commune de Deshaies est composé de 63 logements avec une prépondérance de logements individuels (71%), à l'image de la typologie du parc de logement global de Deshaies.

On note que le taux de logement social (3,2%) reste bien éloigné de l'objectif des 20% de logements sociaux demandés par l'article 55 de la Loi n°2000 -1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains qui fixe aux communes de plus de 3 500 habitants de disposer d'au moins 20% de logements locatifs sociaux par rapport à leur parc de résidences principales. Ainsi 275 logements locatifs sociaux restent à construire sur le territoire pour une mise en conformité avec la loi SRU.

Toutefois, la demande en matière de logement social reste assez récente (20 demandes à l'heure actuelle existantes depuis moins de 4 ans), ce qui expliquerait le fait qu'il n'y ait aucun logement social financé entre 2005 et 2011. Par ailleurs excepté les 9 logements de la Résidence du Morne (SIKOA) datant de 1980, le parc locatif social n'est pas très ancien car il est postérieur à 1994.

Le parc locatif social se répartit entre deux bailleurs; la SEMSAMAR et la SIKOA dans les proportions suivantes :

- La SEMSAMAR possède 28,5% du parc locatif social, soit 18 logements en Logement Locatif Très Social (LLTS).
- La SIKOA détient 71,4% du parc locatif social, soit 45 logements en deux types de financements Logement Locatif Social (LLS) et en Prêt Locatif Social (PLS).

5.5. Le parc locatif social privé

D'après l'Observatoire de l'Habitat de la Guadeloupe, quatre logements évolutifs sociaux ont été financés entre 2005 et 2011 tandis que, sur la même période, 60 logements privés l'étaient dans le cadre de l'amélioration de l'habitat diffus.

PARC SOCIAL PRIVE	COMMUNE	BASSIN D'HABITAT	DEPARTEMENT
Nombre de logement évolutifs sociaux financés en 2005 et 2011	4	29	427
Dont en diffus	4	21	192
groupés	0	8	235
Nombre de logement financés en amélioration de l'habitat entre 2005 et 2001	60	591	3 998

Source : DEAL 971 / Service LC



5.6. Synthèse, enjeux et perspectives

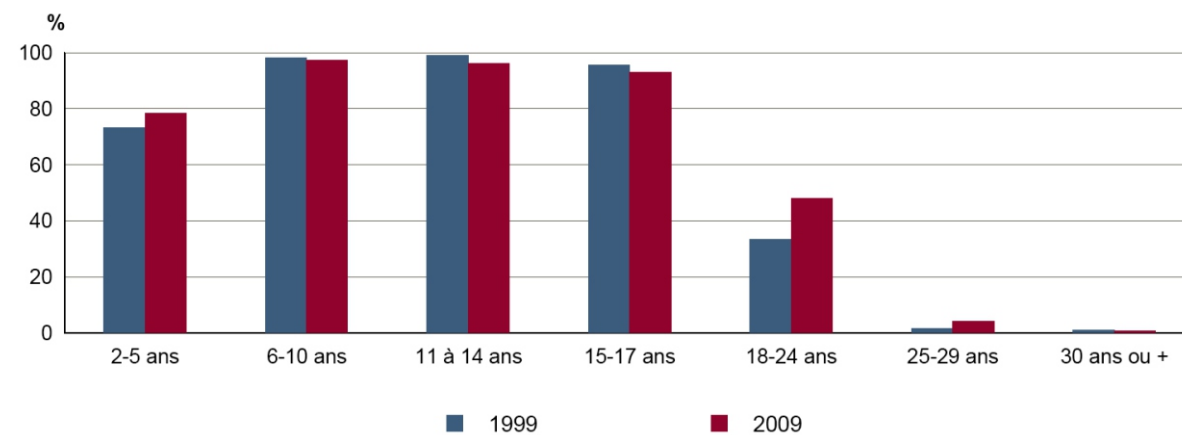
Constats	Enjeux et perspectives
- Un territoire de tradition rurale qui subit une croissance résidentielle forte due à ses atouts intrinsèques (foncier disponible, qualité du cadre de vie) - Un développement urbain des périphéries au détriment du centre-bourg - Une multitude de résidences principales et de maisons individuelles - Un taux de pénétration non négligeable du logement social - Une majorité de résidences principales et de maisons individuelles	- Maîtriser le développement urbain et l'étalement pour conserver une cohérence urbaine forte et protéger le cadre de vie exceptionnel, atout n°1 de Deshaies - Hiérarchiser la trame urbaine et viaire et recentrer la ville autour d'un cœur fort et de pôles secondaires structurants - Tendre vers une plus grande mixité du bâti et des résidences mais aussi des fonctions - Favoriser une plus grande mixité résidentielle afin de permettre l'accueil dans de bonnes conditions d'une population moins favorisée et d'adapter l'offre à la demande

6-Emploi et formation



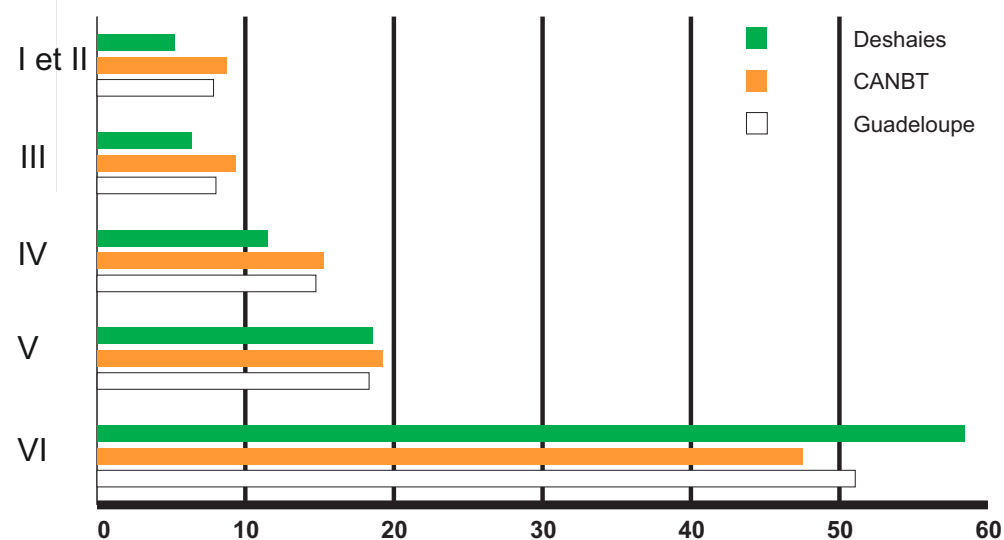
6-Emploi et formation

Taux de scolarisation selon l'âge



Source INSEE RGP 2009, RP 1999

Niveau de formation des plus de 15 ans



Source INSEE RGP 2009

%

Niveau VI : sans diplôme ou Brevet des collèges
Niveau V : CAP ou BEP
Niveau IV : Baccalauréat général, technologique ou professionnel
Niveau III : diplômes de niveau Bac plus 2 (DUT, BTS, DEUG, écoles des formations sanitaires ou sociales,...)
Niveaux II et I : diplômes de second ou troisième cycle universitaire (licence, maîtrise, master, DEA, DESS, doctorat) ou diplômes de grande école.

Population non scolarisée de 15 ans ou plus

Part des titulaires en % :

- d'aucun diplôme
- du certificat d'études primaires
- du BEPC, brevet des collèges
- d'un CAP ou d'un BEP
- d'un baccalauréat ou d'un brevet professionnel
- d'un diplôme de l'enseignement supérieur court
- d'un diplôme de l'enseignement supérieur long

	Ensemble	Hommes	Femmes
	3 115	1 547	1 568
	45,2	47,3	43,2
	7,0	6,1	8,0
	6,2	4,6	7,8
	18,6	21,8	15,4
	11,5	10,5	12,4
	6,3	4,8	7,9
	5,2	5,1	5,3

Source INSEE RGP 2009

6.1. Les migrations scolaires

Les chiffres de l'INSEE montrent que 129 deshaïsiens en études sont scolarisés sur Sainte-Rose. Ces chiffres sont plus importants puisque l'INSEE ne diffuse plus que les chiffres concernant les flux supérieurs à cent individus.

Cette tendance provient essentiellement de l'absence d'établissement d'enseignement secondaire (lycée) et supérieur à Deshaies. On constate donc qu'à partir de 12-15 ans, la part des deshaïsiens scolarisés dans une autre commune augmente sensiblement alors qu'en dessous de cette tranche d'âge une large majorité est scolarisée dans les établissements de la commune.

Ainsi, pour l'essentiel, les mobilités scolaires sont plutôt dues à la carte scolaire qu'à une copie des mobilités pendulaires des parents.

6.2. Scolarisation et formation

6.2.1. Un niveau de scolarisation en dessous des moyennes départementales et intercommunales

Le pourcentage de personnes non diplômées (40,5%) est à peu près équivalent à celui de la Guadeloupe mais la population deshaïtienne de plus de 15 ans fait généralement des études moins longues que la moyenne guadeloupéenne. On observe notamment une forte proportion (près de 60%) d'abandon avant le CAP et le BEP bien plus importante que sur la CANBT (48 %) et le département (un peu plus de 50%).

Si le diplôme devient de plus en plus une référence, une valeur recherchée même dans les catégories professionnelles demandant peu de qualifications, force est de constater que le niveau de scolarisation à Deshaies se situe globalement en deçà de la moyenne guadeloupéenne.

Toutefois ce niveau de scolarisation un peu moindre traduit des disparités hommes-femmes. En effet, Deshaies ne compte que 666 femmes non diplômées contre 719 hommes.

De plus, seuls 149 hommes disposent d'un diplôme bac +2 ou plus, alors que 204 femmes ont continué leurs études jusqu'au Bac+2 voire plus.

6.2.2. Lieu de scolarisation

La population scolarisée à Deshaies se répartit comme suit en 2013 :

- Sections élémentaires
468 élèves dans 4 établissements publics (Naudillon Bethsy, Beaujour Agenor, Ferry, Riflet) ;
- Collège
310 élèves dans 1 établissement public (Collège Matouba).

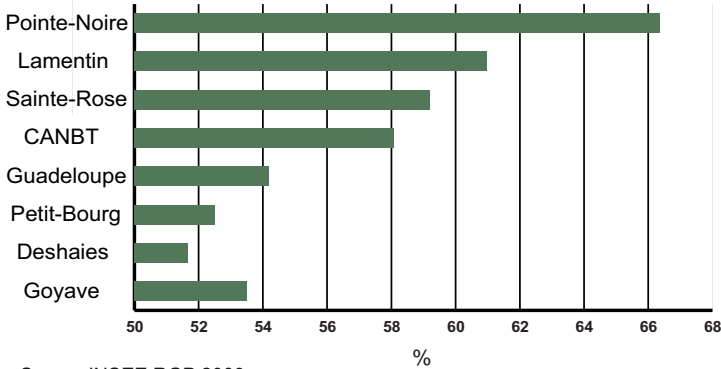
Au total, ce sont 778 élèves qui étaient scolarisés sur le territoire de Deshaies à la rentrée 2012/2013.

6-Emploi et formation

	Goyave		Lamentin		Petit-Bourg		Pointe-Noire		Sainte-Rose		Deshaies		CANBT		Guadeloupe	
	%		%		%		%		%		%		%		%	
Population active	3 452	68,78	7 112	68,83	10 580	71,62	2 907	65,69	8 772	68,18	1 819	65,01	34 642	68,99	174 340	67,23
Actifs occupés	2 496	72,31	5 111	71,86	8 152	77,05	1 769	60,85	5 847	66,66	1 316	72,35	24 691	71,27	124 028	71,14
Chômeurs	956	27,69	2 001	28,14	2 428	22,95	1 138	39,15	2 925	33,34	503	27,65	9 951	28,73	50 312	28,86
Inactifs	1 567	31,22	3 221	31,17	4 193	28,38	1 518	34,31	4 093	31,82	979	34,99	15 571	31,01	84 998	32,77
Elev. Etud. Stag.	678	43,27	1 407	43,67	1 886	44,99	519	34,19	1 627	39,75	333	33,99	6 450	41,42	32 782	38,57
Retraités Préretraités	257	16,40	668	20,73	855	20,40	263	17,33	751	18,36	240	24,51	3 034	19,49	16 186	19,04
Autres inactifs	632	40,33	1 147	35,60	1 451	34,61	736	48,48	1 715	41,90	406	41,50	6 087	39,09	36 030	42,39
Population TOTAL	5 019	100,00	10 333	100,00	14 773	100,00	4 425	100,00	12 865	100,00	2 798	100,00	50 213	100,00	259 338	100,00

Source INSEE RGP 2009

Taux de chômage des moins de 25 ans



Source INSEE RGP 2009

Activité et emploi de la population de 15 à 64 ans par âge et sexe en 2009

	Population	Actifs	Taux d'activité en %	Actifs ayant un emploi	Taux d'emploi en %
Ensemble	2 799	1 819	65,0	1 316	47,0
15 à 24 ans	482	120	24,9	57	11,9
25 à 54 ans	1 789	1 502	83,9	1 096	61,3
55 à 64 ans	527	198	37,5	162	30,8
Hommes	1 377	925	67,2	703	51,1
15 à 24 ans	234	69	29,3	35	15,1
25 à 54 ans	876	746	85,2	574	65,5
55 à 64 ans	266	110	41,3	94	35,2
Femmes	1 422	895	62,9	613	43,1
15 à 24 ans	248	51	20,7	22	8,9
25 à 54 ans	913	755	82,8	522	57,2
55 à 64 ans	261	88	33,6	69	26,3

Source INSEE RGP 2009, RGP 1999

Chômage des 15-64 ans

	2009	1999
Nombre de chômeurs	503	798
Taux de chômage en %	27,7	44,5
Taux de chômage des hommes en %	24,0	40,9
Taux de chômage des femmes en %	31,5	48,4
Part des femmes parmi les chômeurs en %	55,9	52,0

Source INSEE RGP 2009, RGP 1999

6.3 Population active et emploi

6.3.1. Population active totale

Sur la décennie précédente le taux d'activité de Deshaies a connu une diminution sensible que l'on retrouve à l'échelle de la Guadeloupe pour finalement atteindre 65 % en 2009 contre 67 % à l'échelle du département.

Par contre, la part d'inactifs sur la commune (35 %) est plus important que sur l'ensemble du territoire de la CANBT (31 %). Ce taux est du à une prépondérance des personnes retraités et préretraités sur le territoire deshaiesien (24,5% contre 19,5% pour l'ensemble de la CANBT), ce qui vient corroborer le constat du vieillissement de la population sur la commune.

La part des retraités et préretraités dans la population totale de 15 à 65 ans est passé de 5,3 % en 1999 à 8,6 % en 2009, tandis que le nombre d'élèves, étudiants et stagiaires n'est passé que de 10,7% à 11,9% sur la même période.

6.3.2. Un accroissement de la population active occupée ...

Cette diminution du taux d'activité s'accompagne d'une augmentation du taux d'emploi de près de 10 points de pourcentage (47% actuellement) qui est un peu moins visible au niveau du département (+ 4 points).

La population de Deshaies est caractérisée par un taux de chômage (calculé par rapport à la population active) qui diminue fortement en dix ans (passage de 44,5 % à 27,7 %), diminution qui se révèle bien plus importante qu'à l'échelle de la Guadeloupe dans son ensemble. Le taux de chômage au regard de la population totale en 2009 est de l'ordre de 17,98% contre 19,40% en Guadeloupe, il constitue le second taux le plus faible de la CANBT.

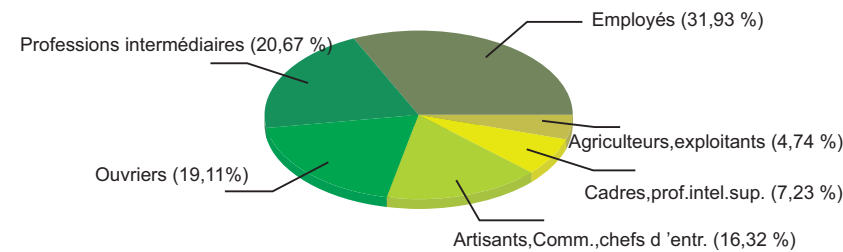
6.3.3. ...mais une inégalité de la population devant l'emploi

Le taux de chômage des femmes et des hommes a connu une diminution très importante (près de 17 points de pourcentage en dix ans) mais l'écart entre le taux de chômage des femmes (31,5%) et celui des hommes reste prégnant (24 %) à l'instar de l'ensemble du département.

Il en va de même pour l'emploi des jeunes, bien que le chômage des moins de 25 ans soit moins important sur Deshaies que sur les communes voisines, il reste que près de 52 % des jeunes de 15 à 25 ans sont sans emploi.

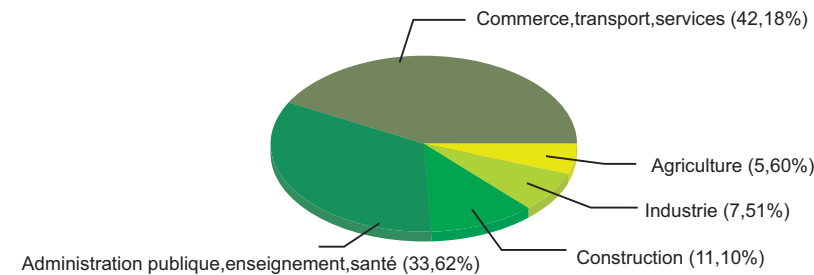
6-Emploi et formation

Actifs occupés par CSP



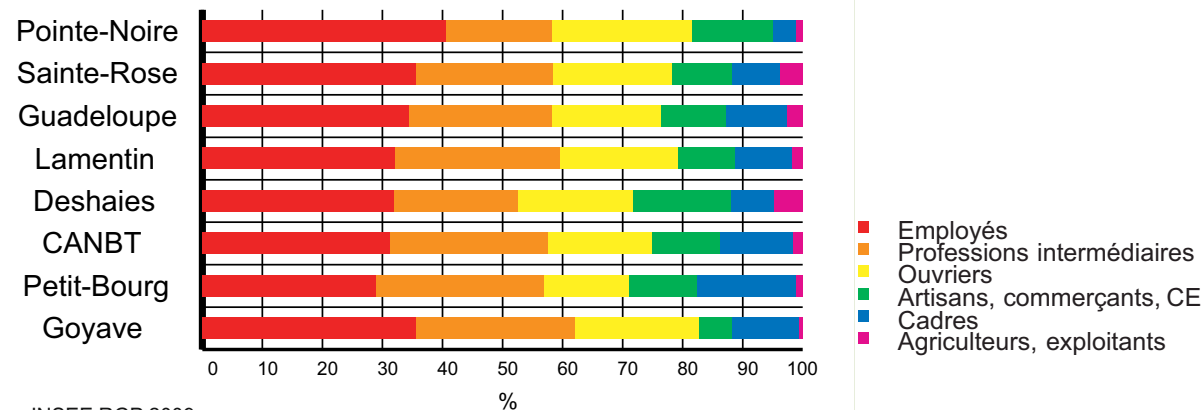
Source INSEE RGP 2009

Secteur d'activité des emplois



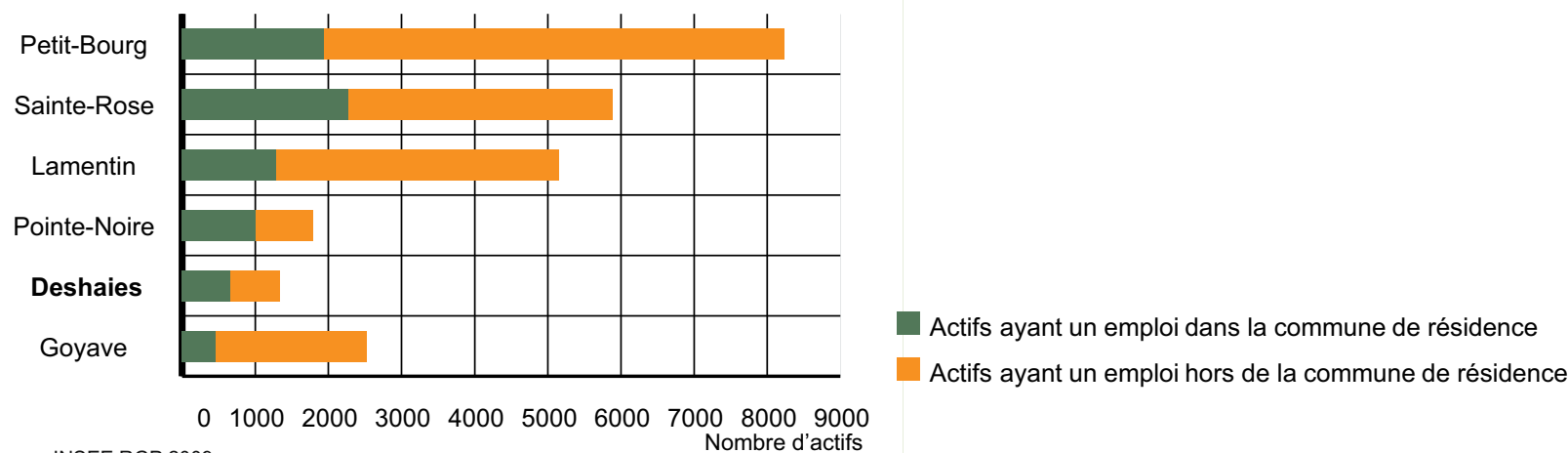
Source INSEE RGP 2009

Actifs occupés par CSP



Source INSEE RGP 2009

Migrations alternantes



Source INSEE RGP 2009

6.3.4. Une tertiairisation de l'activité ralentie

À l'instar de l'évolution de l'emploi en cours en France et en Guadeloupe, Deshaies connaît une hausse globale des emplois qualifiés grâce à deux phénomènes parallèles : d'une part l'augmentation de la part des professions intermédiaires et des cadres et professions intellectuelles supérieures (respectivement + 74% et + 135%) et d'autre part la diminution du nombre d'emplois ouvriers (-15% en dix ans).

Deux éléments marquants semblent propres à cette commune.

Deshaies est marqué par une proportion plus importante d'agriculteurs que sur les autres communes de la CANBT, ce qui implique une ambiance plus rurale sur le territoire.

Par ailleurs, la diminution moins forte du nombre d'agriculteurs exploitants sur le territoire deshaïen comparée à celle du département renforce encore cette sensation.

L'accroissement bien plus important du nombre d'artisans, commerçants et chef d'entreprises (+ 50% en dix ans) sur la commune que sur le reste de l'île (+ 4%) illustre une nouvelle forme d'attractivité de ce territoire en matière de services à la personne mais également en terme d'emplois dédiés au tourisme.

La tertiairisation de l'emploi était particulièrement présente durant les années 1990-1999 (+52,6%) mais ce phénomène tend à stagner sur les dix dernières années puisque les emplois dans le secteur tertiaire représente la même proportion (75,7 % des emplois totaux de la commune) en 1999 et en 2009.

6.3.5. Deshaies : une zone excentrée en marge du principal bassin d'emploi de l'agglomération pointoise...

Au total les deux seules communes de Pointe-à-Pitre et de Baie-Mahault cumulent 14 537 emplois soit 11,6% de l'offre d'emploi départementale. Cette situation génère de fait des déséquilibres et des mouvements migratoires au niveau de l'agglomération du Nord Basse-Terre et de l'agglomération pointoise.

Avec 1331 actifs pour 960 emplois sur la commune, environ 50% de la population active deshaïenne travaille sur place.

En 2009, 186 actifs résidant à Deshaies travaillent sur Baie-Mahault. Ces chiffres sont plus importants puisque l'INSEE ne diffuse que les chiffres concernant les flux supérieurs à cent individus.

6.3.6 ... dont l'aire d'influence s'élargit aux communes limitrophes

L'offre d'emplois sur Deshaies concerne principalement la population de la commune mais elle tend à s'externaliser. Des résidents venus principalement de Sainte-Rose créent un mouvement migratoire alternant vers la commune.

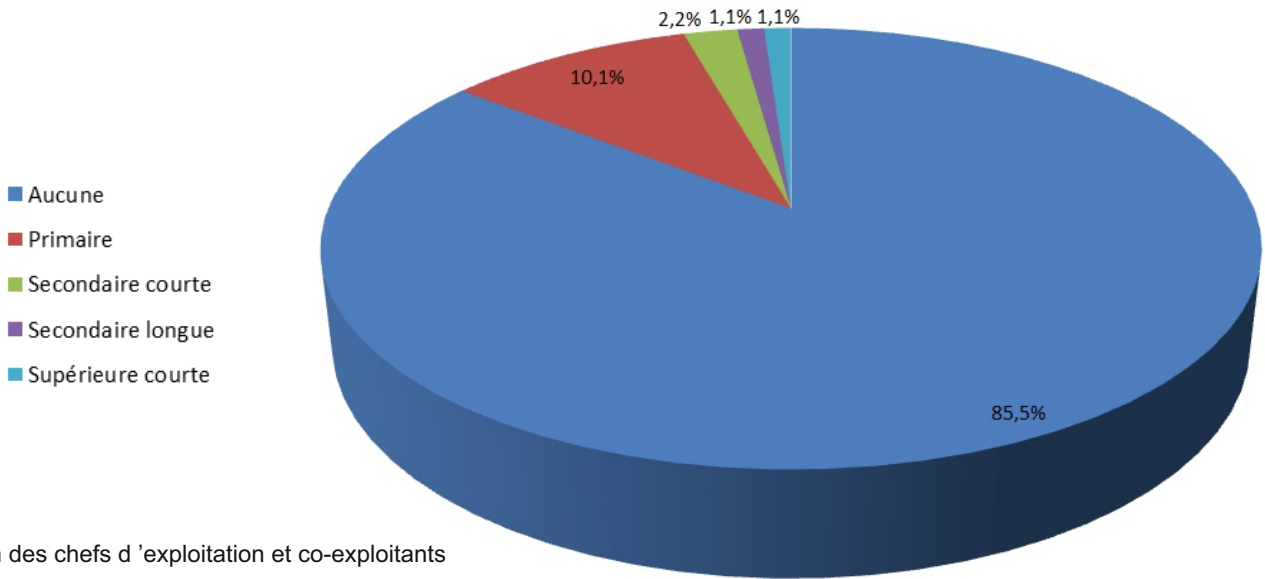
Ces migrations professionnelles participent à l'encombrement de la RN2 qui relie Deshaies à Sainte-Rose et Baie-Mahault.

6-Emploi et formation

	Personnes ayant une activité sur l'exploitation					
	Temps partiel		Temps complet		Ensemble	
	1989	2000	1989	2000	1989	2000
Chefs d'exploitation et co-exploitants	59	70	33	4	149	89
Conjoints non co-exploitants	7	7	3	0	24	32
Autres membres de la famille	5	1	1	0	25	11
Population familiale totale	71	78	37	4	198	132
Salariés permanents	0	0	12	13	13	14
Salariés saisonniers	-	-	-	-	16	7
Total population agricole active	71	78	49	17	227	153

Source: RGA, 1989-2000

Chefs d'exploitation et co-exploitants	Effectifs	
Age au 31.12.2000	1989	2000
Moins de 30 ans	3	5
30 à 39 ans	16	14
40 à 49 ans	31	19
50 à 54 ans	20	7
55 à 59 ans	20	17
60 à 64 ans	25	17
65 ans et plus	34	10
TOTAL	149	89



Niveau de formation des chefs d'exploitation et co-exploitants (RGA,2000)

6.3.7 Une population agricole peu nombreuse, vieillissante mais se féminisant

La crise de l'agriculture deshaiesienne se traduit aussi en termes d'actifs agricoles.

Ainsi, entre les deux RGA de 1989 et 2000, le nombre total de personnes travaillant dans les exploitations (temps complet et temps partiel) est passé ainsi de 227 à 153 (-32,6%). Cette situation est la conséquence directe des différentes crises qui ont touché le secteur primaire depuis de nombreuses années mais peut également s'expliquer par le changement du mode de déclaration des exploitations¹. Certains exploitants dans le maraîchage, les cultures fruitières, vivrières... ont pu juger inutile de se déclarer sachant qu'ils ne sont pas éligibles aux aides notamment européennes...

Il convient de noter que seules deux exploitations ont des salariés permanents : la première en emploie un, l'autre treize. Les autres exploitations sont donc gérées uniquement par leur propriétaire éventuellement aidé par les familles.

Les chefs d'exploitants et co-exploitants semblent légèrement plus jeunes en 2000 qu'en 1989. Les moins de 40 ans représentent 21,3% des chefs d'exploitations et co-exploitants en 2000 contre « seulement » 12,8% en 1989 alors qu'a contrario les 60 ans et plus comptent pour 53% du total en 1989 contre « seulement » 49,4% en 2000.

Près de 50% des agriculteurs de la commune sont donc en passe de prendre leur retraite quoique certains continuent leur activité pour leur « auto-consommation » une fois à la retraite. Le taux de succession prévue parmi les plus de 50 ans était de 68% en 2000.

Malgré de profonds handicaps (manque de foncier disponible, problème d'indivision de terrain familiaux ou d'absence de titre de propriété, difficile accession des sites, transmission du savoir insuffisant, jeunes peu motivés par la profession pour des raisons historiques ou d'image de dureté de la profession - les parents ne motivant pas les jeunes le plus fréquemment à continuer ou prendre la « relève »-, travail au noir), la relève semble pouvoir être à moyen et court terme assurée.

Les chefs d'exploitations et co-exploitants formés sont très peu nombreux à Deshaies : un seul a suivi une formation supérieure courte et seulement trois une formation secondaire alors que 76 (soit 85,4% du total) n'ont aucune formation. Ceci peut s'expliquer par le mode de transmission des exploitations qui s'effectue par héritage filiale.

Par ailleurs, on note que la quasi totalité des agriculteurs deshaiesiens sont des exploitants individuels. Seul une exploitation est juridiquement recensée comme entreprise agricole à responsabilité limitée (EARL), signe du poids des traditions et d'un certain archaïsme. Tous les agriculteurs sont membres du Groupement d'initiative du Développement Agricole de Deshaies (GIDAD).

On doit souligner, en outre, que la part des femmes dans l'agriculture à Deshaies est singulièrement importante. Elles représentent globalement près du tiers de la population agricole active mais aussi plus du tiers des salariés permanents et près du tiers des salariés à temps complet. Le seul bémol que l'on peut noter est la faiblesse de leur nombre à la tête des exploitations : elles ne sont que 12 chefs d'exploitation ou co-exploitant soit seulement 13,5% du total.

Il est également important de mettre en relief le fait que cette importante représentation féminine est récente et tient au fait que la réduction des effectifs féminins a été très légère entre 1989 et 2000 puisqu'elles sont désormais 50 femmes à travailler dans le secteur primaire contre 54 auparavant.

¹ En effet, jusqu'à fin 2003, la déclaration des exploitations s'effectuait de manière volontaire : les exploitants récupéraient puis remplissaient une déclaration papier sans référence graphique et surtout sans contrôle a posteriori des autorités de l'Etat. Depuis 2004, la déclaration des surfaces agricoles est obligatoire et contient des références graphiques elles aussi obligatoires. Ces changements ont pour but de contrôler plus efficacement les fraudes et autres litiges relatifs aux superficies cultivées, aux cultures et aux actes de propriété.

6-Emploi et formation



6.4 Synthèse, enjeux et perspectives

Constats	Enjeux et perspectives
- Une population fortement scolarisée et de plus en plus diplômée - Une situation socio-économique qui s'améliore nettement (hausse de l'activité et de l'emploi, baisse du chômage, réduction des inégalités face à l'emploi) un territoire qui ne dépend pas trop fortement de l'agglomération centre	- Réhabiliter les établissements scolaires actuels et les étoffer de nouveaux équipements en fonction des besoins recensés - Favoriser le développement d'activités sur le territoire communal afin de réduire la dépendance au pôle d'emploi majeur que représente Baie-Mahault

7- Tissu économique



7- Le tissu économique



L'économie de la ville de Deshaies est à l'origine fondée sur son environnement agricole. Même si le système de grandes exploitations agricoles n'a jamais véritablement émergé sur le territoire de Deshaies, l'agriculture et la pêche constituaient des activités majeures dans l'économie communale et participaient très largement à modeler le paysage et structurer les implantations humaines. Ces activités étant aujourd'hui en fort recul, Deshaies doit restructurer son appareil économique autour de quelques activités « rurales » à forte valeur ajoutée (vanille, café, horticulture, apiculture, agriculture de montagne...) mais aussi développer son potentiel touristique (agro-tourisme, tourisme vert, tourisme balnéaire), industriel (extraction de granulats) et artisanal. A partir des années 1990, l'économie s'est peu à peu tournée vers une tertiarisation avec le développement du tourisme et des activités commerciales. Aujourd'hui, l'économie de Deshaies demeure une économie fondée sur ses valeurs naturelles dont elle a su tirer profit.

Emploi selon le secteur d'activité, INSEE, RP 2009

	Ensemble	%	Taux de création
Ensemble	53	100	11,9
Industrie	4	7,5	14,8
Construction	8	15,1	10,4
Commerce, transports, services divers	34	64,2	10,8
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	7	13,2	25,9

Création d'établissements par secteur d'activité en 2011
INSEE, REE, Sirène

7- Le tissu économique



7.1 L'agriculture

Deshaises a connu un glorieux passé agricole « balayé » par la crise de la production cannière et des cultures traditionnelles dans les années 1960. Compte tenu du caractère rural de la commune, il a fallu dès lors restructurer son économie agricole. Territoire à vocation agricole, Deshaies s'est donc résolument engagée dans une reconversion économique tournée vers l'agro-tourisme et la polyculture avec des productions de qualité (miel, fleurs...).

Les données qui vont suivre sont extraites des Recensements Généraux Agricoles (RGA) de 1988-1989 et 1999-2000 produits par Agreste (institut national de la statistique agricole dépendant du Ministère de l'Agriculture et de la Pêche).

Nous disposons de données plus récentes issues du RGA de 2010, mais les résultats ne permettent pas d'établir des comparaisons censées. Notamment il existe des incohérences au niveau de la Surface Agricoles Utilisée et des superficie cultivées.

7.1.1 Un secteur en déclin

Des exploitations et des cultures en crise

La superficie agricole utilisée est de 128 hectares, fortement en déclin (-53,1%) par rapport à 1989 tout comme le nombre total d'exploitations (-37,6%), signe d'un déclin agricole généralisé. La superficie totale des exploitations elle aussi a connu une forte érosion perdant 110 hectares (-31,9%).

Les spéculations les plus fréquemment recensées en 2000 sont les cultures industrielles et plantes aromatiques, les cultures légumières, les cultures florales et végétales diverses et les cultures maraîchères (jardins et vergers familiaux).

Globalement, entre 1989 et 2000, mis à part les cultures florales, les pépinières et les jardins et vergers familiaux, on constate que les autres surfaces agricoles exploitées ont fortement diminuées (de -46,7% pour la canne à sucre jusqu'à -95,5% pour la banane). Les cultures traditionnelles vivrières (légumes, tubercules) et d'exportation (banane, canne à sucre) sont très largement touchées, ce qui souligne le mal profond qui touche l'agriculture guadeloupéenne voire antillaises depuis la grande crise des années 1960.

Cette érosion est confirmée par la forte progression en parallèle des terres non cultivées (+51% pour les superficies toujours en herbe) mais aussi des bois et forêts (+404,8%) qui colonisent les espaces abandonnés par les productions agricoles.

Aujourd'hui, pour faire face aux crises successives du secteur agricole, les exploitations deshaiesiennes s'orientent majoritairement vers les polycultures mais aussi les cultures légumières et florales. Plus aucune exploitation ne produit uniquement de la canne ou de la banane. Les producteurs de vanille et autres cultures dites « patrimoniales » (café, cacao) ne sont plus qu'une dizaine assez difficiles à comptabiliser car très « effacées ».

On peut par ailleurs noter que les exploitations deshaiesiennes sont de petite à moyenne taille : aucune n'a une superficie supérieure à dix hectares et plus de la moitié d'entre elles (53,4%) utilise moins d'un hectare ou n'ont pas de SAU. Signe encore du malaise agricole, la SAU moyenne des exploitations deshaiesienne a également chuté passant de 1,88 hectare en 1989 à 1,45 hectares en 2000. Néanmoins, parallèlement, les exploitations de plus de cinq hectares ont cru en nombre (8 contre 3) mais aussi en part du total (9,1% contre 2,1%).

Orientation technico-économique en 2000 (*)	Exploitations
Céréales	0
Canne à sucre	0
Autres cultures générales (plantes aromatiques)	9
Légumes et fleurs	22
Banane	0
Autres fruits	1
Herbivores	19
Granivores	0
Polyculture et autres orientations	37
Total	88

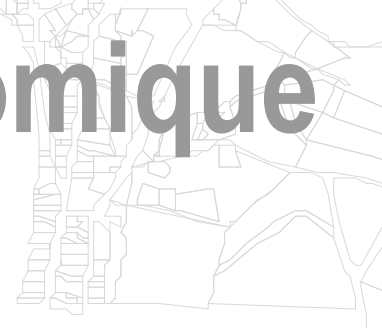
(*)Classification des exploitations en fonction de la répartition de leur marge brute standard

	Exploitations		SAU (ha)	
	1989	2000	1989	2000
Moins de 1 ha et exploitations sans SAU	36	47	15	21
1 à moins de 2 ha	50	19	63	24
2 à moins de 5 ha	55	14	160	36
5 à moins de 10 ha	3	8	20	47
10 à moins de 20 ha	1	0	15	0
20 ha et plus	0	0	0	0
Total	145	88	273	128

Les cultures : évolution du nombre d'exploitations et des superficies exploitées	Exploitations	Variation 1989-2000	Superficie (ha)	Variation 1989-2000		
				1989	2000	
Canne à sucre	9	5	-44,4%	15	8	-46,7%
Plantes aromatiques	42	31	-26,2%	46	11	-76,1%
Cultures industrielles et plantes aromatiques	49	35	-28,6%	61	19	-68,9%
Tubercules, racines et bulbes	88	36	-59,1%	61	11	-82,0%
Légumes frais	32	31	-3,1%	37	5	-86,5%
Légumes secs	2	1	-50,0%	1	0	-
Cultures légumières	110	43	-60,1%	99	16	-83,8%
Banane	55	9	-83,6%	44	2	-95,5%
Ananas	5	1	-80,0%	1	0	-
Cultures fruitières semi-permanentes	56	10	-82,1%	45	2	-95,6%
Jachères	6	4	-33,3%	5	2	-60,0%
Cultures fruitières permanentes	10	2	-80,0%	7	1	-85,7%
Prairies permanentes	21	48	128,6%	31	75	141,9%
Parcours, landes peu productifs	10	1	-90,0%	19	2	-89,5%
Superficie toujours en herbe	31	49	58,1%	51	77	51,0%
Cultures florales	1	6	500,0%	0	5	-
Végétaux divers (pépinières)	1	1	0,0%	4	4	0,0%
Jardins et vergers familiaux	12	24	100,0%	1	3	200,0%
Superficie agricole utilisée (SAU)	141	88	-37,6%	273	128	-53,1%
Sols des bâtiments et cours	145	7	-95,2%	5	0	-
Landes non productives et friches	16	2	-87,5%	45	0	-
Bois et forêts	16	48	200,0%	21	106	404,8%
Autres territoires non agricoles	1	0	-	1	0	-100,0%
Superficie totale des exploitations	145	88	-39,3%	345	235	-31,9%

Recensement Général Agricole (RGA), Agreste, 1989 - 2000

7- Le tissu économique



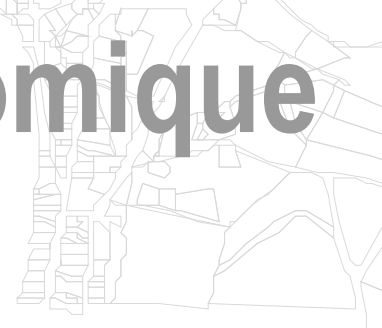
7.1.2 Une solution à la crise : la diversification

Enfin, au recensement de 2000, on constatait une certaine diversification des exploitations agricoles avec un attrait particulier des agriculteurs pour l'agriculture biologique et la vente directe de leur production. Ainsi, signe fort d'une volonté d'échapper à la crise, on comptait 53 exploitants (60,2% du total) qui ne se contentaient pas simplement de produire. L'activité d'hébergement demeure encore très marginale (une seule exploitation le fait) mais compte des atouts naturels de la commune une diversification agro-touristique paraît envisageable.

7.1.3 Une spéculation en devenir : l'horticulture

L'horticulture est une activité très répandue sur l'ensemble du territoire communal en particulier dans les zones de La Coque, Lahaut, Villers, Caféière et Grande Anse. Génératrices d'activité économique locale (au total une vingtaine d'employés de Deshaies, Sainte-Rose ou Pointe-Noire), les pépinières permettent également une expansion à l'extérieur du territoire communal (activité ayant un impact aussi extra-communal étant donné le marché existant vers les hypermarchés de la région pointoise).

7- Le tissu économique



7.1.4 Un cheptel en baisse

Au regard du tableau représentant le cheptel, on peut dire que la crise des cultures s'étend aussi aux élevages.

En effet, si on excepte le cheptel ovin dont les effectifs sont en hausse et les équidés désormais présents à Deshaies, tous les autres élevages (bovin, porcin, caprin, volailles, lapins, ruches) ont vu leurs effectifs globaux subir une érosion plus ou moins importante sur la période 1989-2000 : de -8% pour les caprins à 96% pour les ruches en production.

De même le nombre d'exploitations a baissé plus ou moins fortement entre les deux recensements : de -6,9% pour les porcins à -56,5% pour les volailles. Seuls les exploitations d'équidés inexistantes en 1989 et les exploitations ovines dont le nombre est constant, ont échappé à cette évolution négative.

Globalement, tant les effectifs que les exploitations ont connu une période intercensitaire morose. On constate que les évolutions négatives et plus rarement positives du nombre d'exploitations se retrouvent aussi au niveau de leur effectif, exception faite des autres poules et coqs. Il faut rentrer dans le détail des exploitations pour constater des variations positives.

Ainsi, les bovins autres que les vaches ont vu les exploitations les portant augmenter en même temps que leurs effectifs. Il est de même pour les chèvres mères et les autres volailles alors que les autres poules et coqs ont vu leurs effectifs croître (+10,1%) tandis que le nombre d'exploitations en produisant a diminué de 13%.

Il est également important de mettre en évidence le fait que malgré cette récession touchant presque tous les types d'élevages, le nombre moyen de têtes présents dans les différentes exploitations a plutôt cru. Mis à part, les cheptels bovins (6,7 têtes de bétail par exploitation en 1989 contre 5,9 têtes en moyenne en 2000) et porcins (16,7 têtes de bétail par élevage en 1989 contre « seulement » 4 en 2000) ainsi que les effectifs des ruches en production (175 abeilles en 1989 contre seulement 10,5 en 2000), tous les autres élevages se sont densifiés. On peut penser que cette densification des activités d'élevage permettra une meilleure productivité et donc de meilleurs rendements susceptibles de relancer les filières.

Les éleveurs de la commune rencontrent des contraintes, d'ordre financier entre autres ; ne pouvant monter de clôture par exemple, leurs élevages sont soumis à divers risques (attaques des prédateurs en particulier les chiens errants, vols...). Il s'agit souvent de petits élevages (consommation propre et de quelques consommateurs). L'élevage intensif commence à intéresser, des jeunes notamment, qui souhaitent se lancer vers des marchés de grande distribution, mais à condition qu'ils trouvent des financements pour leur installation.

Il faut rappeler que le maintien de l'élevage et même d'un « élevage fort » est une problématique importante notamment car il s'agit d'une activité ayant un impact direct sur la gestion et la valorisation des paysages. Or, l'un des atouts exceptionnels de la commune repose sur la qualité de ces paysages majestueux.

Le cas particulier des exploitations mixtes

Les agriculteurs deshaïsiens se sont souvent diversifiés afin de faire face à la crise généralisée de l'agriculture guadeloupéenne et pour pouvoir s'assurer un revenu décent. Ils peuvent donc avoir une activité d'élevage en parallèle de leur activité principale.

On peut voir un exemple frappant de cette diversification agricole à la ferme équestre de Tillet où il est pratiqué quelques élevages (lapins notamment) et où des équipements récents ont été aménagés pour de l'hébergement et de l'animation (fabrication de « siwo batteri »...).

Cheptel	Exploitations		Variation 1989-2000	Effectif		Variation 1989-2000
	1989	2000		1989	2000	
Vaches laitières	0	0	-	0	0	-
Vaches nourrices	46	31	-32,6%	232	86	-62,9%
Total vaches	46	31	-32,6%	232	86	-62,9%
Autres bovins de 2 ans et plus	16	27	68,8%	44	70	59,1%
Bovins de 1 à moins de 2 ans	12	17	41,7%	29	43	48,3%
Bovins de moins d'1 an	13	26	100,0%	23	44	91,3%
Total bovins	49	41	-16,3%	328	243	-25,9%
Truies mères	8	7	-12,5%	42	15	-64,3%
Jeunes truies de plus de 50 kg	...	9	-	...	19	-
Total porcins	29	27	-6,9%	485	107	-77,9%
Brebis mères	0	1	-	0	3	-
Total ovins	2	2	0,0%	4	7	75,0%
Chèvres mères	8	33	312,5%	41	127	209,8%
Total caprins	43	36	-16,3%	274	252	-8,0%
Juments poulinières	...	1	-	...	3	-
Total équidés	0	2	-	0	11	-
Poules pondeuses, poulettes	19	0	-	210	0	-
Poulets de chair	18	0	-	215	0	-
Autres poules et coqs	23	20	-13,0%	377	415	10,1%
Autres volailles	2	7	250,0%	29	53	82,8%
Total volailles	62	27	-56,5%	831	468	-43,7%
Lapines mères	8	4	-50,0%	114	62	-45,6%
Ruches en production	3	2	-33,3%	525	21	-96,0%

7- Le tissu économique



L'apiculture, une activité importante à Deshaies



7.1.5 Une activité essentielle : l'apiculture

Selon l'association des apiculteurs guadeloupéens (APIGUA), 60 à 80% de la production annuelle du miel de Guadeloupe provient de la Côte Sous-le-Vent. L'objectif de l'association est de structurer l'activité. Elle compte aujourd'hui plus d'une soixantaine d'adhérents. L'association s'insère dans la démarche de « Pôle d'Excellence Rurale » (PER), en relation avec la CANBT et soutenue par l'Etat et l'Europe, qui vise à promouvoir des projets porteurs d'activité économique.

Dans ce cadre, l'opération de la maison du miel et des produits du rucher prévoit de doter la commune de Deshaies d'un lieu de vente directe de miel et de produits dérivés, ainsi que de formations permettant de transmettre les savoir-faire.

Il y aurait selon les dires de professionnels une vingtaine d'apiculteurs déclarés (26 en début d'année 2006). Or, dans un rucher il y a en moyenne vingt à trente ruches. Sachant qu'un apiculteur peut avoir plusieurs ruchers, on estime qu'il y aurait au moins 400 ruches à Deshaies, la majorité des ruchers en Guadeloupe étant à Deshaies une partie de l'année.

Cependant la quantité de miel produite reste aléatoire et dépend des conditions climatologiques et floristiques. En effet, la qualité hydrométrique du climat est un facteur limitant car l'hydrométrie rend la production aléatoire. Si bien que la surface occupée par les apiculteurs est une donnée aussi indisponible. Sachant que la production est assez diffuse sur l'ensemble du territoire et surtout en zones boisées, on peut penser qu'un hectare est occupé par les ruchers.

Il faut enfin noter que la zone de localisation des ruchers suit quasiment le linéaire des routes communales de l'arrière-pays allant dans les hauteurs, là où se trouvent également les espèces recherchées par les apiculteurs.



7.1.6 La pêche : une activité qui s'essouffle

A Deshaies, quarante-neuf marins-pêcheurs sont déclarés donc en règle, suivant les prérogatives de la commission régionale de la pêche. Ils ont tous entre 35 et 50 ans.

Selon les Affaires Maritimes :

- 60% des pêcheurs de la commune sont situés dans la zone de Ferry - La Coque ;
- 20% sont domiciliés dans la zone de Ziotte - Rifflet ;
- 20% sont domiciliés dans le bourg.

Sachant que les pêcheurs ont de préférence leur habitation proche de leur lieu de travail (stockage de leur embarcation et autres matériels...), on en déduit la nécessité d'équipement du port de Ferry (enrochement notamment) puisque la très grande majorité des pêcheurs sont originaires du secteur. Néanmoins, compte tenu du faible niveau d'équipement actuel, beaucoup de pêcheurs fréquentent la zone départementalo-portuaire du bourg précisément du fait de la présence de ces équipements (carburant, glaces disponibles). Par voie de conséquence, le port du bourg est déjà quasiment plein puisque très prisé également des plaisanciers.

Actuellement, la vente du poisson est assurée par les quelques mareyeurs (quatre ou cinq) qui servent d'intermédiaires entre le marin-pêcheur et les restaurateurs ou les particuliers. Certains restaurateurs ainsi que des particuliers s'approvisionnent tout de même directement auprès du marin-pêcheur.

Il faut noter l'organisation en syndicat des pêcheurs de Deshaies pour faire face à certaines difficultés provoquant l'« essoufflement » de la profession telles la forte concurrence des importations de poissons des pays en voie de développement achetés en supermarchés ou la présence des petits plaisanciers non comptabilisés qui font une utilisation abusive des casiers (réservées aux professionnels).



La pêche sur le littoral de Deshaies



7- Le tissu économique

7.2 Le tourisme : un véritable vecteur de développement

Disposant d'exceptionnelles qualités (nature verdoyante, paysages majestueux, quiétude...), Deshaies peut espérer un développement touristique très diversifié entre mer et montagne.

Il n'existe pas encore d'office communale du tourisme mais il est prévu la construction d'une maison du tourisme où s'installerait le syndicat d'initiative de Deshaies.

7.2.1 Le tourisme balnéaire

Deshaies est très réputée pour ses plages de sable fin et ses eaux de baignade de bonne voire très bonne qualité (à l'exception du bourg où la qualité est moyenne). La beauté de ses plages très attractives (la Perle, Rifflet, Grande Anse, Tillet, Leroux...) lui permet d'accueillir toute l'année quantité de touristes (visiteurs étrangers comme résidents locaux).

7.2.2 Le développement de l'agro-tourisme et du tourisme vert

Sur ce territoire verdoyant d'exception, la nature offre de nombreuses possibilités touristiques et de loisirs.

On peut noter la présence de jardins thématiques, espaces valorisant des espèces végétales du territoire tels que :

- le « Jardin botanique de Deshaies » à Villers (cinq hectares, 1,5 kilomètres de circuit pédestre) ;
- le jardin d'arboriculture fruitière « Domaine de Lucinthe Idalie » situé à La Coque, sur une surface d'un hectare (seuls 70% du terrain sont utilisés pour l'instant) ;
- la « Maison des orchidées », jardin étendu sur cinq hectares (rappelons que la vanille est une orchidée et que c'est une des spécialités de la commune).

Ces espaces constituant un fort potentiel de développement touristique vers les hauteurs verdoyantes de la commune, il est prévu le développement de l'activité des jardins et parcs existant souhaitant diversifier leur prestation en proposant des chambres d'hôtes.

7.2.3 Le tourisme culturel

Deshaies est un territoire riche en histoire, en tradition et en culture (cf. partie concernant l'histoire de la commune). Son territoire compte nombre de témoins du passé (bâtiments symboles, habitat patrimonial, vestiges des occupations antérieures et de la grandeur agricole passée...) mais aussi de l'identité guadeloupéenne et deshaiesienne qui constituent autant d'éléments à valoriser dans le cadre d'une politique touristique intégrant toutes les qualités exceptionnelles de la commune.

7.2.4 Le potentiel d'accueil touristique

Il y a près de 1 200 lits recensés suite à une évaluation d'un « programme touriste » entamé récemment en partenariat avec le conseil régional mais non poursuivi.

Pour autant, on peut tirer les quelques éléments suivants:

- il y a une diversité du type d'hébergement proposé avec des locations au week-end, à la semaine, à la quinzaine, voire au(x) mois avec une base forfaitaire. On distingue ainsi les gîtes ruraux (36 gîtes ruraux classés gîtes ruraux de France), les bungalows, les locations chez l'habitant, les résidences hôtelières, les hôtels.
- Il y a deux autres catégories en fonction de la taille des hébergements à savoir ceux qui disposent de moins de dix lits et dont les propriétaires sont généralement des autochtones plus traditionnels avec une clientèle obtenue par le « bouche à oreille » et ceux de plus de vingt lits qui sont dits mieux organisés (en EURL, SARL), qui font l'objet d'une bonne publicité (via les sites en ligne notamment).

Dans l'ensemble, quelque soit la taille de l'hébergement, un travail de qualité a été effectué avec les prestataires.

En plus des deux « trois étoiles » recensés en tant que résidences hôtelières, il existe d'autres établissements prisés, de renommée internationale, attirant une clientèle nord-américaine : par exemple Tendacayou / Le poisson rouge, une des meilleures tables de la région qui met en valeur les produits locaux de la mer.

7.2.5 Le tourisme de croisière

Le port de Deshaies est un point d'escale pour les nombreux croisiéristes qui visitent les Antilles Cette activité est un vecteur de développement économique pour la commune. Les nombreux touristes qui débarquent sont accueillis sur le port par des groupes de musique traditionnelle et peuvent ensuite bénéficier des infrastructures d'accueil (restauration, commerces...). Ce type de tourisme constitue donc un réel atout économique pour Deshaies qui profite de sa position stratégique et de son port.



Jardin botanique Deshaies

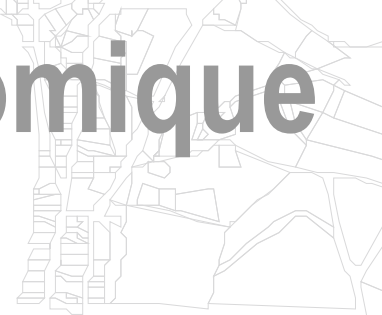


Aménagement plage Dériflet



Plage de Grande Anse

7- Le tissu économique



7.3 L'industrie : la carrière de Guyonneau

Il s'agit de la seule activité industrielle présente à Deshaies. Elle fait partie d'un groupe familial aussi basé en Nouvelle-Calédonie notamment.

L'entreprise embauche 46 personnes et des intérimaires, parmi lesquelles des ouvriers formés et qualifiés. C'est le deuxième employeur à l'échelle communale après la commune elle-même. Le personnel est en majeure partie originaire de la région proche (Deshaies, Pointe-Noire, Sainte-Rose).

La carrière s'étend sur 140 hectares comprenant deux zones à l'intérieur du « périmètre de la propriété » :

- le périmètre autorisé, où se trouvent les constructions, abris, chantiers ;
- le périmètre d'exploitation s'étalant sur dix hectares.

L'activité est intense : environ 130 camions par jour viennent s'approvisionner pour l'ensemble de la Guadeloupe. La qualité du granulat est très bonne en particulier pour l'enrobage (en tant que matériau routier) et la fabrication du béton, sachant qu'il s'agit du dernier site d'extraction de gravier en Guadeloupe (le site de Trois-Rivières étant fermé).

Il semblerait que la concession pour l'exploitation de la zone soit d'environ quatre-vingt dix ans (les terrains utilisés seraient communaux).

Le directeur envisage à terme de consacrer une zone spécifique au développement d'une « centrale à béton » (centrale de bétonnage et d'enrobage). Ce projet de développement est hautement stratégique pour la pérennité de cette activité sur Deshaies puisque la carrière de Guyonneau doit faire face à la concurrence des granulats provenant notamment de la Caraïbe (la Martinique en particulier). La société d'exploitation possède d'ores et déjà le savoir-faire pour la fabrication du béton.

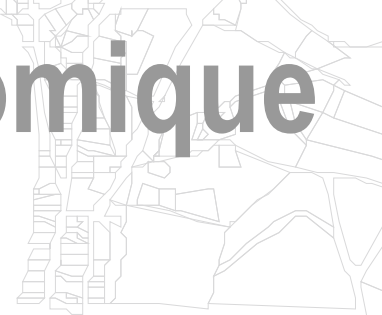
Par ailleurs, un Schéma Départemental de Carrière (SDC) validé en concertation avec les principaux partenaires institutionnels (Conseil Régional, Conseil Général, DRIRE, ...), tente d'enrayer le problème des « carrières sauvages » qui représentent 30% des carrières (surtout présentes en Grande-Terre).

En conclusion, on peut dire que l'activité de la carrière de Deshaies est prospère, son seul point faible étant la forte « sensibilité paysagère ».

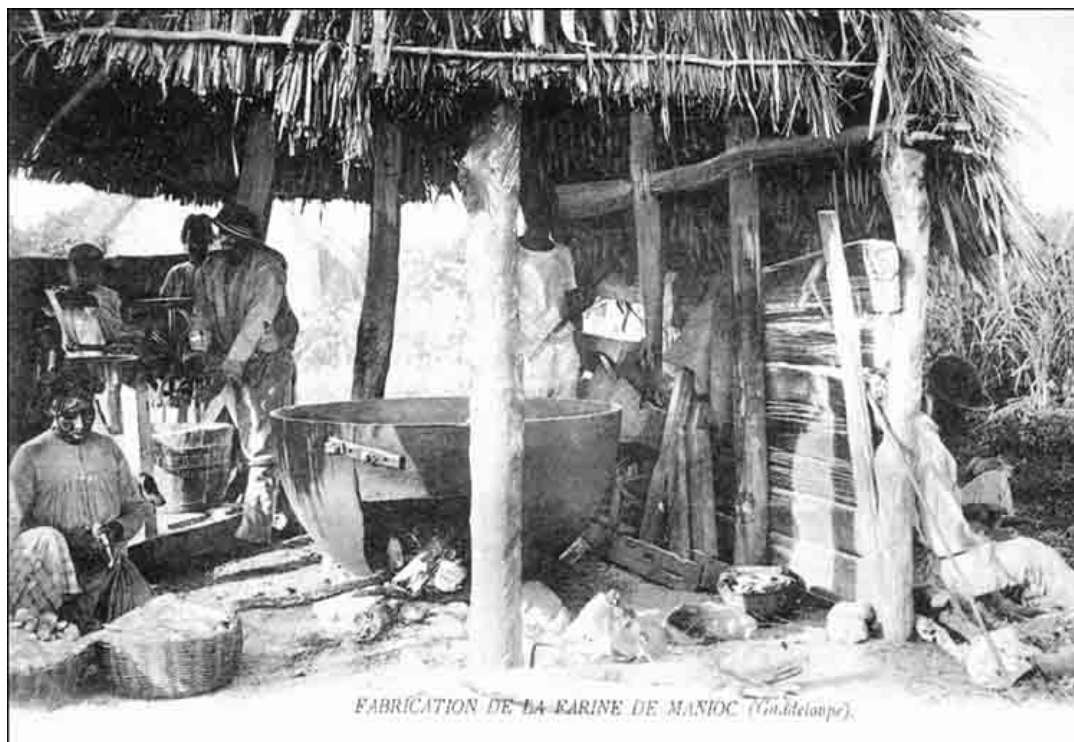


La carrière Guyonneau

7- Le tissu économique



Guadeloupe — Récolte du manioc



FABRICATION DE LA FARINE DE MANIOC (Guadeloupe)

7.4 L'artisanat

Près de 800 artisans de Guadeloupe sont situés sur le territoire de la Côte Sous-le-Vent : on peut donc estimer à environ 200-250 le nombre d'artisans à Deshaies selon les chiffres de la Chambre des métiers. On y compte les artisans du bois, du bâtiment, des métaux, de la mécanique, de l'alimentation (boulangerie, pâtisserie), de la coiffure et esthétique. Ne sont pas intégrés dans les chiffres les artistes qui font partie des « métiers d'art » selon la Chambre des métiers. Dans le cas de Deshaies, nous analyserons plus précisément les savoir-faire traditionnels.

7.4.1 L'exploitation du bois

L'exploitation du bois ne se fait plus, alors qu'elle a été un vecteur majeur de développement de la Côte Sous-le-Vent. La filière traditionnelle du bois (scieurs de long, charbonniers, et autres) était motrice de cette exploitation.

L'ONF possède toutefois une zone de sylviculture pour des espaces rares ou endémiques notamment vers Marguerite Larue (à Lahaut), en cas de besoin.

En revanche, la petite industrie des « fours à charbon » est une activité qui perdure à Deshaies en particulier à Ferry, Fond Hélot, La Coque. Certes elle nécessite un certain savoir-faire mais reste une activité rapportant des revenus complémentaires.

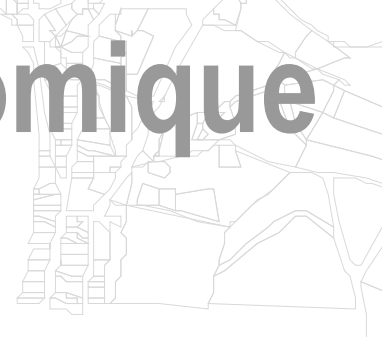
Il n'existe pas de véritable fichier recensant les personnes ayant ce savoir, elles ne sont connues que du voisinage ou des clients potentiels. Il semblerait d'ailleurs que la demande soit encore très importante. La qualité du charbon est appréciée (car provient d'arbres de qualité), si bien que ce charbon fait traditionnellement est très demandé des riverains.

Cependant une contrainte majeure s'oppose à l'activité d'un bon nombre : le manque de terrain disponible. En effet, compte tenu des contraintes et nuisances perceptibles par le voisinage (pollution de l'air en l'occurrence), cette activité nécessite d'être éloignée des habitations. Les lieux de fabrication du charbon ne sont donc plus les mêmes qu'avant, les charbonniers trouvant plus difficilement des terrains éloignés des habitations. Le four à charbon peut se faire en bordure d'habitation à condition qu'il y ait l'accord du propriétaire de la maison riveraine.

Il existe une filière dans la mesure où les personnes défrichant un terrain peuvent faire appel aux charbonniers qui ramènent alors le bois coupé et récolté jusqu'au « four à charbon » installé sur un terrain prévu à cet effet où le propriétaire a donné préalablement son accord. Il arrive même que le propriétaire de la terre fasse lui-même partie de l'équipe de « récupération » du charbon produit. Il s'agit véritablement d'un travail d'équipe impliquant environ 5 à 6 personnes. Par four à charbon, le charbonnier peut produire 130 à 150 sacs d'environ un m³.

Une femme, membre de « Fanm' Deshaies, défi éco », est réputée à Ferry, pour cette activité qu'elle fait pour un revenu complémentaire depuis près de dix ans. Depuis deux ans, des expositions présentant cette activité traditionnelle ont lieu dans le cadre de la fête de Deshaies et lors d'autres événements.

7- Le tissu économique



7.4.2 La manioquerie

Il existe à proximité de la plage de La Perle, au chemin dit de « Vié moun », route du littoral et ancienne route coloniale, l'unique site de fabrication de cassaves et de farine de manioc de la commune.

L'endroit étant « vétuste », le propriétaire demande le soutien communal pour le développement de son activité dans des normes d'hygiène et de sécurité optimales (rénovation de l'atelier de fabrication, assainissement car l'atelier est exposé à la vue des touristes et passants se dirigeant sur la plage très populaire de La Perle). Cette rénovation est aussi nécessaire afin d'étendre le marché d'écoulement de la production, la vente ne se faisant pour l'instant que dans quelques boutiques sur Sainte-Rose.

La fabrication de cette production locale devrait se poursuivre car la demande est en augmentation quoique les clients ne connaissent les lieux que grâce au « bouche-à-oreille », la signalisation de l'atelier aussi lieu de vente étant pour l'instant inexistante.

7.4.3 La production de safran et de « diktam »

Une autre petite production locale familiale existe à La Coque, où une retraitée propriétaire d'une épicerie fabrique du safran.

Là encore il s'agit d'un savoir-faire quasi unique en Guadeloupe qui mérite d'être cité et connu à l'échelle régionale car l'offre pour l'instant dépasse la demande, probablement par méconnaissance de cette production locale du fait de l'absence de publicité. La production du safran provient d'un jardin créole d'un agriculteur de la famille dont l'exploitation est située à Mazeau.

Il faut noter également la production par cette famille de « diktam » (et autres), culture plébiscitée en pharmacopée locale.

7- Le tissu économique



7.6 L'implantation commerciale

Traditionnellement, l'implantation commerciale se distribue au contact des grands pôles d'animation urbaine et le long des grandes artères qui irriguent les quartiers de ville. A Deshaies, l'activité commerciale se concentre essentiellement dans le Bourg.

Celui-ci a davantage porté une structure de petits commerces développés dans l'artère principale du centre-bourg mais aussi à proximité de grands équipements (établissements scolaires et sportifs notamment) et des quartiers d'habitat social. Les deshaiesiens sont toutefois attirés par la commune voisine de Sainte-Rose voire l'agglomération pointoise, pour tout ce qui concerne les commerces spécialisés même lorsque ceux-ci existent dans leur commune. Situés à une vingtaine de minutes de Sainte-Rose et près d'une heure du cœur économique et urbain de l'île par la RN2, les habitants de Deshaies subissent l'attractivité de commerces rapidement accessibles et de qualité supérieure. Ce phénomène est d'autant plus accentué qu'un certain nombre de deshaiesiens travaillent dans ces communes et ont donc encore plus facilement accès à ces services.

7- Le tissu économique



7.7. Synthèse, enjeux et perspectives

Constats	Enjeux et perspectives
Une activité agricole en déclin mais qui conserve de fortes valeurs ajoutées et de rares savoir-faire Des activités traditionnelles garantes de la conservation de l'identité deshaiesienne et de la préservation des savoir-faire ancestraux Des atouts naturels qui permettent le développement d'un tourisme entre mer et montagne de qualité L'artisanat : une spécificité à développer La pêche : une activité à structurer L'industrie : un secteur porteur d'emplois L'apiculture : une identité économique à promouvoir Un effort de tertiarisation de l'économie à poursuivre	Promouvoir les savoir-faire et les productions Aider ces secteurs en difficulté et inciter les vocations afin de ne pas perdre ce patrimoine Objectif : une économie portée par un tourisme multi-facettes

8- Equipements et services publics



8- Les équipements et services publics

L'analyse des équipements structurant à l'échelle de la commune s'appuie sur l'étude Grand Cadrage réalisée dans le cadre du pré-Scot en 2011 par le bureau d'études Ménighetti groupe Systra. L'objectif de cette analyse a été de :

- connaître le niveau de desserte des équipements proportionnellement à la population
- anticiper les besoins en équipements et services
- analyser les atouts et carences d'un territoire
- situer les équipements structurants en concurrence ou en complémentarité dans leur environnement.

8.1. Les équipements de santé

8.1.1. Un sous-équipement qui doit être corrigé

Il n'existe pas de centre hospitalier sur le territoire de la commune de Deshaies. Néanmoins, on note la présence de trois médecins généralistes, d'un chirurgien-dentiste, d'un spécialiste et d'une pharmacie.

L'offre en établissement de santé est largement en-deçà des besoins d'une commune de la taille de Deshaies. Le vieillissement de la population et l'attractivité touristique de la commune supposent un niveau d'équipements de santé supérieur à celui proposé aujourd'hui.

Pour compléter cette offre, la commune de Deshaies souhaite proposer un point accueil santé. Il s'agit d'une structure accueillant des spécialistes de la santé disponibles pour informer le public sur des questions diverses de santé ou pour donner des consultations.

8.1.2. Une offre inexistante en matière de structure d'accueil

Face à des besoins de plus en plus importants, l'offre est inexistante sur la commune de Deshaies pour l'accueil des personnes âgées ou handicapées. On ne compte notamment aucune maison de retraite dans la commune.

Néanmoins, un système de transport spécialisé existe pour venir en aide aux personnes âgées et handicapées et conduire les personnes nécessiteuses vers les structures de soin adaptées (hors du territoire communal).

Des améliorations sont certainement à proposer compte tenu de l'enclavement du territoire dû à son éloignement des principaux centres spécialisés ou de soin de l'archipel.

La commune de Deshaies ne dispose d'aucune structure d'accueil petite enfance. Elle n'accueille pas de crèche ni de halte-garderie. La commune de Deshaies ne constitue pas un pôle d'emploi majeur et une part importante des actifs occupés de Deshaies travaille en dehors de la commune.

Le projet d'un Centre Local d'Information et de Coordination (CLIC) est prévu à l'échelle de la Communauté d'Agglomération du Nord Basse-Terre sur la commune de Deshaies, ou Sainte-Rose ou Lamentin. Un CLIC constitue un guichet d'accueil, d'information et de coordination destiné aux personnes âgées et à leur entourage. Il peut aussi constituer un observatoire de la vieillesse et des problématiques liées à la dépendance.

Pour compléter cette offre, la commune de Deshaies projette la création d'un espace intergénérationnel permettant l'accueil des personnes de tous âges pour exercer une diversité d'activités et favoriser les liens intergénérationnels. Ce type de structure a vocation à faire face à des phénomènes de société liés à la montée de l'individualisme et de la solitude.

8.2. Animation et équipements culturels

8.2.1. Des structures insuffisantes mais une animation culturelle présente

La politique d'animation culturelle existe à travers des manifestations mais souffre d'une certaine carence de structures d'accueil, en particulier pour les salles de moins de 300 places.

La commune de Deshaies compte un Office Municipal de la Culture, des Sports et des Loisirs (OMCSL), une bibliothèque municipale, une caisse des écoles et une maison forestière à Grande Anse (propriété de l'Office National des Forêts) et huit écoles de danse.

Globalement, la commune de Deshaies est bien équipée en terme de petites salles mais souffre d'une insuffisance en terme de salle supérieure à 300 places.

Dans le bourg, le local qui tient lieu de maison de quartier est en fait la « maison des associations ». Il faut noter également l'existence de la salle polyvalente de Bethsy, utilisée occasionnellement pour des fêtes.

Plusieurs projets d'équipements culturels sont à l'étude (maison de l'oralité, base de loisirs et d'animation nautique) portés par la communauté d'agglomération, mais leur localisation n'est pas encore définie. Les sites de Deshaies, Sainte-Rose et Lamentin sont pressentis.



Bibliothèque municipale implantée dans le bourg

8- Les équipements et services publics

8.3. Les équipements sportifs

8.3.1. Une offre suffisante en équipements sportifs

On compte à Deshaies un nombre important d'équipements sportifs. Le territoire est bien pourvu avec un effort de délocalisation notable dans les différentes sections où s'inscrivent des terrains de football notamment et des plateaux sportifs liés aux différents équipements scolaires.

Les équipements sportifs sont répartis le long de la route nationale.

La commune de Deshaies compte :

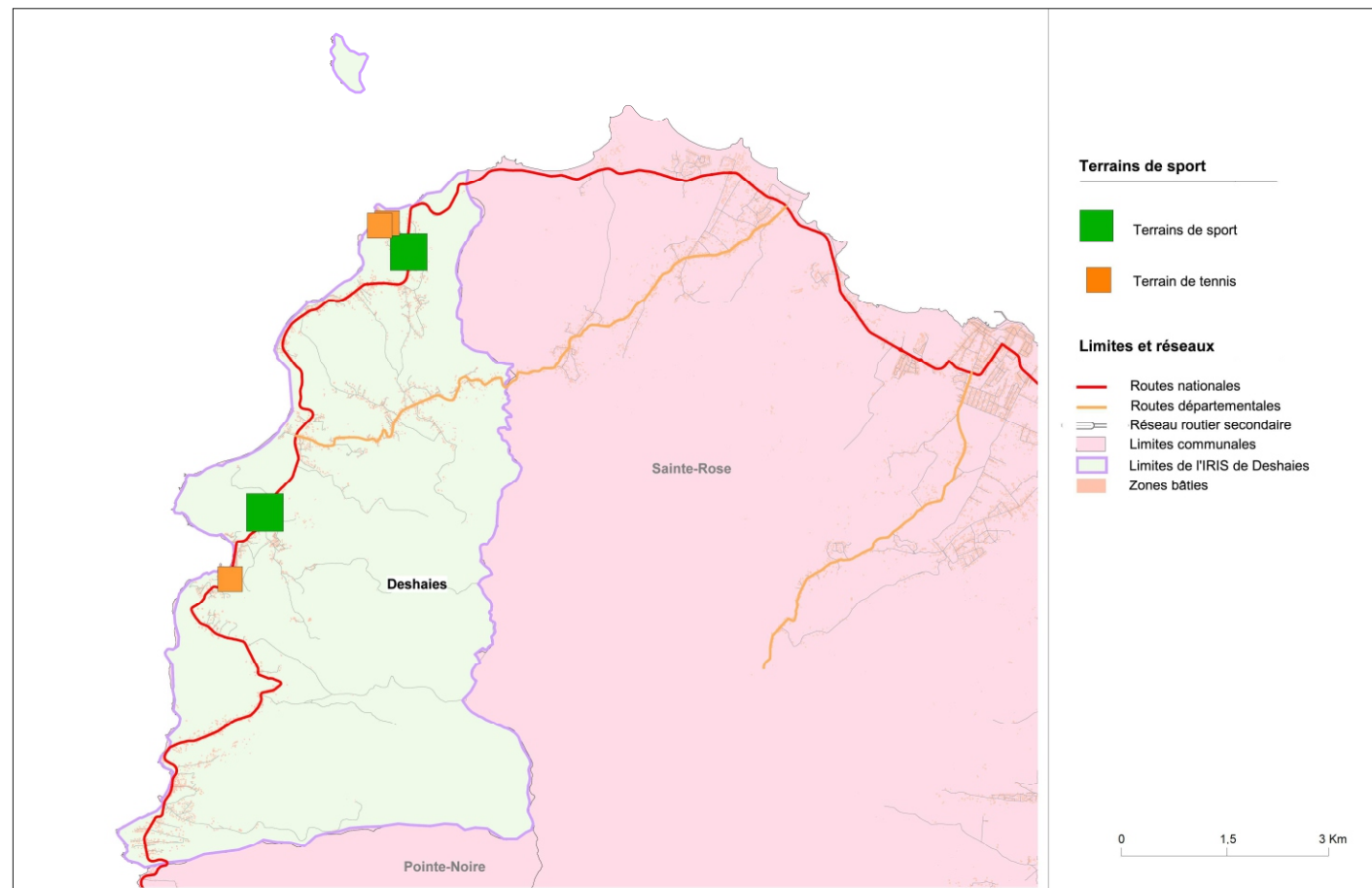
- deux terrains de jeux
- sept petits terrains de jeux
- trois terrains de tennis de plain-air
- deux salles spécialisées

Les installations sportives et aires de jeux par quartier sont :

- à Ferry : le terrain de football à Petite Rivière et le terrain de basket à proximité de la maison de quartier ;
- dans le bourg : les deux terrains de tennis et à proximité le terrain de basket, le stade municipal (à Forban) ainsi que le terrain de sport collectif (basket, volley, hand-ball) à Bethsy ;
- à Rifflet : l'aire de pétanque et le terrain de football en accès libre ;
- à Caféière : le terrain de sport collectif (basket, volley, hand-ball) et l'aire de football dit « Macaña » ; « l'espace vie » du lavoir est à signaler.

Ce foisonnement d'équipements sportifs n'est pas étonnant quand on sait que Deshaies a accueilli les épreuves de canoë-kayak lors de l'édition 2008 des Jeux des Îles.

Notons qu'en outre le territoire de Deshaies est parcouru par quelques sentiers et circuits de randonnée.

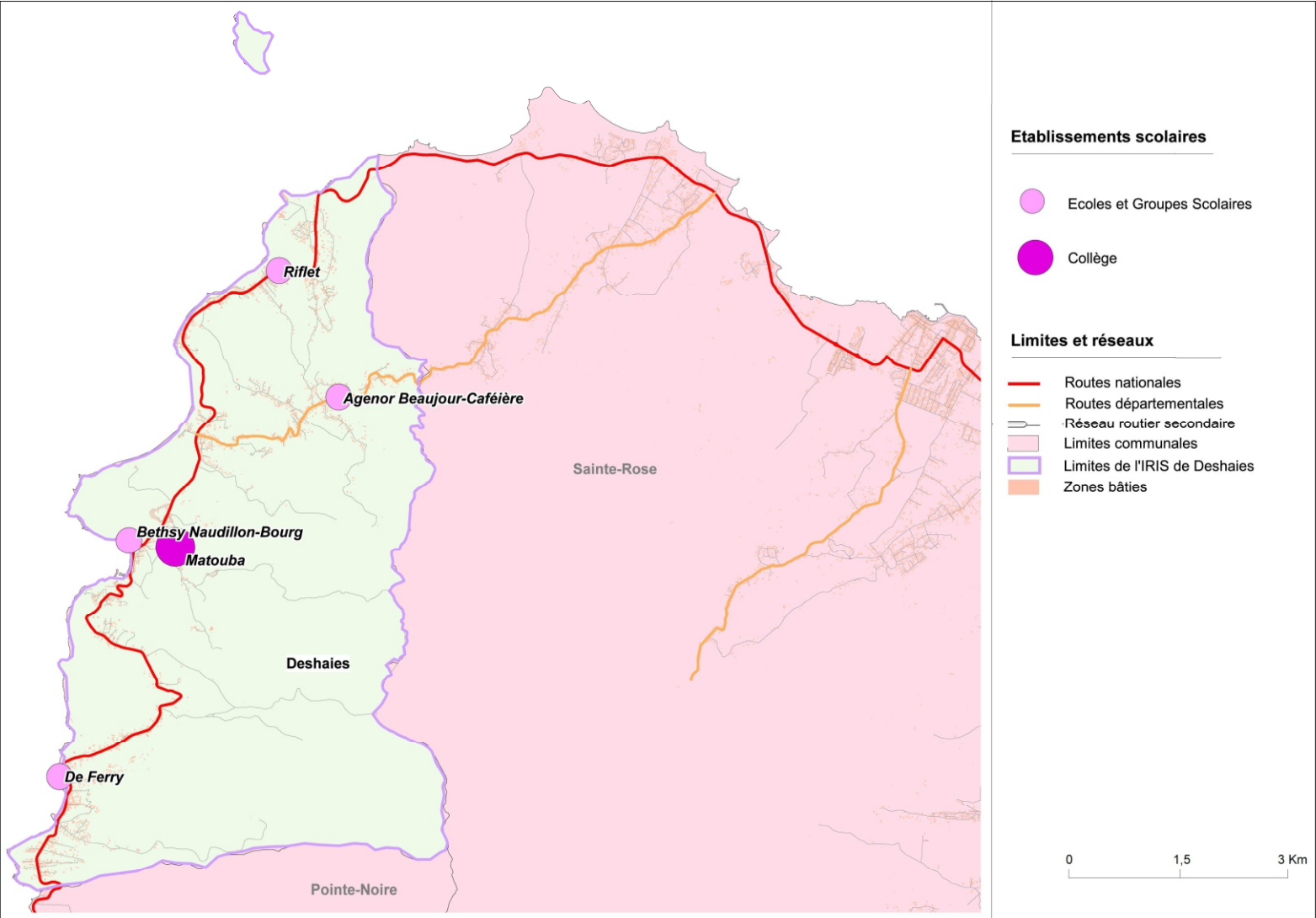


Source : Inexia Ménighetti Programmation



Source : URBIS

8- Les équipements et services publics



Source : Inexia Ménighetti Programmation

ENSEGNEMENT		
Type	Nb	Nb d'élèves
Primaire		
Maternelle	-	-
<i>Sous-total</i>		
Elémentaire Beaujour Agenor	1	139
Elémentaire Naudillon Bethay	1	121
Elémentaire Riflet	1	136
Elémentaire Ferry	1	127
<i>Sous-total</i>	4	523
TOTAL	4	523
Secondaire		
Collège Matouba	1	332
TOTAL	1	332

8.4. Les établissements scolaires

8.4.1. Un bon niveau de l'offre en équipements scolaires

La commune de Deshaies compte 4 écoles élémentaires réparties de façon homogène sur l'ensemble du territoire :

- Ecole Beaujour Agenor située dans le bourg
- Ecole Naudillon Bethsy située à Caféière
- Ecole de Riflet
- Ecole de Ferry

Elle compte aussi un collège nommé Matouba avant l'entrée du bourg, rue de la Liberté dans un espace à faible densité résidentielle. Il a été mis en service en 1997. A la rentrée de 2012, le collège comptait 1136 élèves pour une capacité d'accueil théorique de 900 élèves. Compte tenu des contraintes topographiques, le collège présente un manque de places de stationnement et ne permet pas d'accueillir les transports scolaires dans de bonnes conditions.

Pour le lycée, les élèves se dirigent vers :

- Le Lycée Nord Basse Terre de Sainte Rose
- Le Lycée Professionnel du Lamentin
- Le Lycée de Pointe Noire
- Le Lycée de Petit Bourg
- Le Lycée Baimbridge de Pointe à Pitre
- Le Lycée Professionnel Pruffin de Baie Mahault

8.4.2. Des équipements exposés aux risques naturels

L'ensemble des établissements scolaires de la Guadeloupe a fait l'objet d'une étude de vulnérabilité au risque sismique. Plusieurs risques ont été identifiés au niveau du collège Matouba, pouvant mettre en danger la sécurité des élèves :

- Risque de chutes de blocs situés en amont du collège, glissement de terrain ;
- Risque d'inondations en cas de forte pluie ;
- Risque d'accidents (prévoir un aménagement en front de collège (trottoirs, parking, ralentisseurs....etc)

L'étude renforcement parasismique lancée par le Conseil Général en cours de finalisation en 2011 met en évidence les travaux. A la suite de cette étude, des travaux de renforcement des structures des bâtiments ont été définis. Au-delà cette principale mesure, il s'agit également de :

- Mettre un terme aux différents dégâts et dégradations constatés sur les structures en béton armés (fissures et épaufrures) ;
- Revoir l'étanchéité en toiture (infiltrations) ;
- Revoir carrelages et faïences (gonflements) ;
- Revoir les tuyauteries alimentation en eau, descentes pour l'écoulement des eaux pluviales et des égouts ;
- Revoir joints de dilatations partiellement ;
- Enrayer les remontées d'humidités et les infiltrations des murs ;
- D'améliorer le confort des salles de classes et bien sûr leurs équipements ;
- Revoir également quelques mécanismes et huisseries défectueux ;
- Intégrer les personnes à mobilité réduite (PMR), en leur donnant accès à l'ensemble des bâtiments

8- Les équipements et services publics



Mairie de Deshaies

8.5. Les équipements et services administratifs

La commune de Deshaies compte plusieurs services sociaux :

Permanence en Mairie :

- Caisse d'Allocations Familiales
- Mission Locale
- Conciliateur Justice
- Association Départ Insertion

Bureau propre :

- Sécurité sociale

En terme de services de sécurité, la commune de Deshaies compte :

- un bâtiment de Police Municipale
- une gendarmerie
- un service de douanes
- un centre de première intervention
- une Mairie
- une déchetterie

En matière d'action socio-économique, la commune de Deshaies ne compte aucune structure à proprement parler sur son territoire. Dès lors, elle s'appuie sur la solidarité intercommunale au sein de la Communauté d'Agglomération du Nord Basse-Terre et donc sur les structures d'intérêt intercommunal situées sur la commune de Sainte-Rose pouvant accueillir un public deshaiesien.

Les deshaiesiens peuvent ainsi effectuer leurs démarches à Sainte-Rose où une antenne de l'Agence Nationale Pour l'Emploi et également une agence de l'ASSEDIC sont encore présentes. En outre, il existe un PLI (Programme Local d'Insertion) mais celui-ci est momentanément fermé pour travaux.

8.6. Les équipements d'hébergements secondaires

Une offre suffisante pour une commune touristique

La commune de Deshaies compte 5 hôtels répartis en :

- 249 chambres d'hôtels de 3 étoiles et plus
- 270 chambres pour les hôtels non classés

L'offre en gîtes et autres hébergements est suffisante pour une commune attractive sur le plan touristique mais au regard des ambitions et des projets de développement touristique, la commune de Deshaies devra réactiver en diversifiant son offre d'hébergement touristique en proposant à titre d'exemple :

- une offre « exotique » sur le Jardin Botanique ;
- des gîtes labélisés ;
- un hôtel de charme ;

8.7. Les équipements de proximité

A Deshaies, chaque pôle urbain possède une maison de quartier (Riflet, Ferry, Caféière, centre-bourg), une ou des installations sportives et/ou récréatives et une école primaire.



Maisons de quartier de Ferry et Riflet



8- Les équipements et services publics



8.8. Synthèse, enjeux et perspectives

Constats	Enjeux et perspectives
- Une offre en équipements structurants globalement adaptée aux besoins de la population malgré quelques insuffisances notables - Un niveau de structures d'accueil petite enfance et personnes âgées insuffisant - Des équipements vieillissants au titre du risque sismique et souvent exposés aux risques naturels - Un effort de localisation et de délocalisation de certains équipements essentiels à la population a été réalisé	- Etoffer le niveau d'équipements communal avec un effort de restructuration à porter sur leur maillage - Renforcer l'offre en structures d'accueil pour personnes âgées et petite enfance - Réhabiliter les établissements scolaires exposés aux risques naturels et en particulier au risque sismique - Favoriser un polycentrisme urbain en terme d'habitat, d'équipements et d'activités