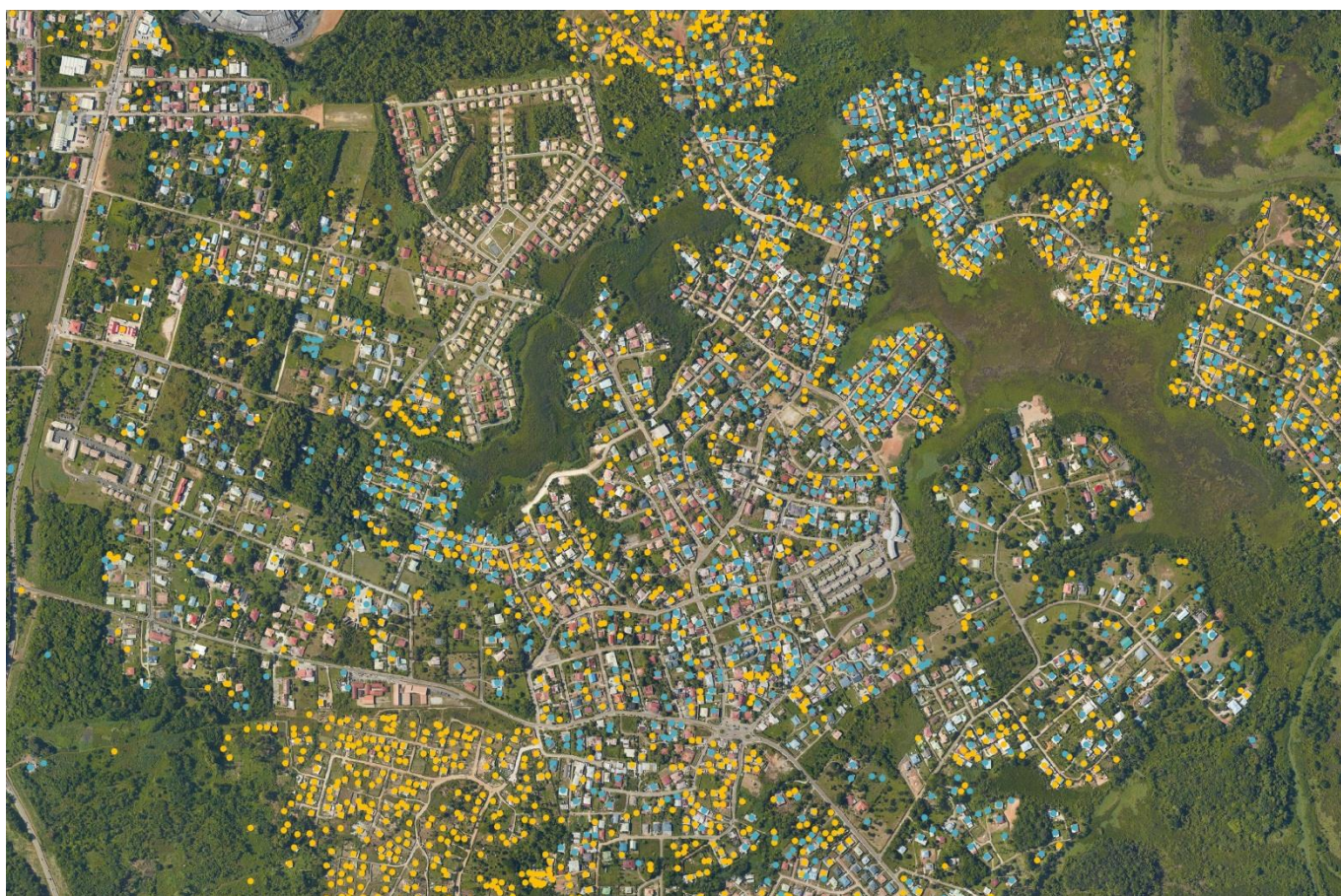


L'URBANISATION SPONTANÉE EN GUYANE : RECENSEMENT DU PHÉNOMÈNE EN 2015



La Guyane est touchée par un phénomène important d'urbanisation spontanée. Celui-ci épouse des profils très variés et prend la forme de constructions précaires comme de bâtis de bonne qualité en diffus, en poche ou en linéaire. Ces constructions peuvent avoir une vocation d'habitat, peuvent être des locaux agricoles ou encore des résidences secondaires.

Dans une région où la croissance démographique est remarquablement forte et où le déficit en logement ne faiblit pas, l'urbanisation illégale s'affiche comme une réponse aux carences de la ville planifiée. En l'absence de toute organisation

urbaine, le défaut d'équipements, l'exposition aux risques, le mitage des zones agricoles ou l'insalubrité posent de réels problèmes en matière d'aménagement du territoire.

En 2018, l'AUDeG réalise un nouveau cycle de recensement de l'urbanisation spontanée sur 9 communes (les 6 de l'agglomération du Centre Littoral, Kourou, Mana et Saint-Laurent) et 4 millésimes (2001, 2006, 2011 et 2015).

L'objectif est de mesurer l'évolution du phénomène d'urbanisation spontanée. Les enjeux sont de mieux repérer, mieux résorber et mieux prévenir ce qui représente un réel problème aux

niveaux urbain, sociétal et financier. Cette étude offre une meilleure connaissance, quantitative et qualitative, de cette urbanisation parallèle et de ses conséquences sur le territoire, afin de permettre aux pouvoirs publics une action ciblée et adaptée.

L'AUDeG étudie l'urbanisation spontanée depuis une quinzaine d'années et constitue au fil du temps une base de données homogène et accessible dans la perspective de dresser un état des lieux vivant et suivi du phénomène.

DE QUOI PARLE-T-ON ?

Il est souvent constaté un amalgame entre un bâti spontané et un bâti insalubre. Or, les situations sont très variées. Un habitat non autorisé peut être de très bonne qualité. Un bâti insalubre peut avoir été autorisé au moment de sa construction. Dans tous les cas, si un bâti a été édifié sans permis de construire, il est spontané.

Il existe des situations très variées :

- des constructions spontanées se développant en milieu urbain, périurbain ou rural ;

- des densités variables, avec du bâti diffus et clairsemé ou du bâti dense et structuré.
- des secteurs pouvant être constructibles ou non au regard des documents d'urbanisme ;
- des constructions de qualité variable (bonne, précaire, insalubre, etc.)
- des occupants aux profils variés (fonctionnaires, bénéficiaires des minimas sociaux, agriculteurs, personnes en situation administrative irrégulière ou non, etc.).

Aussi, entre le bâti informel (occupation du foncier sans titre et construction sans autorisation) ou la parfaite légalité, des situations intermédiaires existent : occupation foncière régulière mais construction sans permis de construire, occupation illégale mais paiement de la taxe d'habitation...

Il est entendu dans cette étude que l'urbanisation spontanée est constituée de bâtis édifiés sans autorisation d'urbanisme, regroupant tout ou partie des cas de figure précités.

Bâti spontané dense en milieu urbain



Bâti spontané dense en milieu périurbain



Bâti spontané diffus en milieu rural



MÉTHODOLOGIE

Comme la précédente étude éditée par l'AUDeG en 2016, le périmètre de recensement et d'analyse englobe les communes de la Communauté d'Agglomération du Centre Littoral (Cayenne, Rémire Montjoly, Matoury, Macouria, Montsinéry Tonnégrande, Roura) et celles de Kourou, Mana et Saint-Laurent du Maroni.

Les constructions spontanées ont été géolocalisées à partir des orthophotographies aériennes ou images satellites de 2015.

Une construction est considérée comme spontanée si :

- sa surface est d'au moins 20 m²,
- elle n'est ni une piscine, ni une fondation de bâti, ni un container,
- elle n'a pas fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme,
- elle n'est pas cadastrée.

Il est à noter que lors du recensement, il n'a pas été distingué la vocation du bâti : habitat, annexe, agricole, commerciale, etc.

En revanche, des visites de terrain ont permis de qualifier le type et la qualité du bâti, les matériaux, la densité, les formes urbaines, etc.

L'analyse thématique selon des critères de vigilance a permis d'identifier les constructions spontanées en zones à risques (naturel, technologique), secteurs à enjeu de développement, zones agricoles, secteurs potentiellement insalubres, secteurs critiques (cumul insalubrité et risque), espaces naturels protégés et les propriétés foncières que le bâti spontané impacte.

DONNÉES SYNTHÉTIQUES

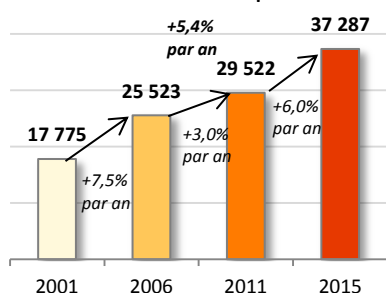
	Cayenne	Rémire-Montjoly	Matoury	Macouria	Montsinéry-Tonnégrande	Roura	Kourou	Saint-Laurent	Mana	Ile de Cayenne	CACL	Total périmètre	
Nombre de constructions spontanées en 2015	3 065	2 919	7 201	4 986	2 315	2 661	2 204	8 463	3 473	13 185	23 147	37 287	
Taux de croissance annuelle moyen entre 2011 et 2015	6,2%	7,0%	7,6%	6,7%	9,1%	8,4%	5,2%	5,1%	0,9%	7,1%	7,4%	6,0%	
Part du bâti spontané sur le bâti total	18%	30%	52%	60%	80%	69%	14%	59%	62%	33%	42%	41%	
Part en zone à risques	19%	9%	8%	18%	0%	7%	18%	12%	11%	11%	11%	11%	
Enjeux de développement	Part sur périmètre OIN	6%	8%	12%	18%	8%	0%	4%	11%	21%	10%	10%	11%
	Part en ZAE	5%	4%	2%	1%	0%	0%	4%	1%	0%	3%	2%	1%
	Part sur périmètre NPNRU	51%	6%	18%	0%	0%	0%	0%	22%	0%	23%	13%	8%
	Part en ZAC	1%	1%	12%	0%	0%	0%	18%	6%	0%	7%	4%	4%
Part en secteur potentiellement insalubre	53%	18%	39%	22%	1%	2%	3%	26%	16%	38%	26%	24%	
Part en secteur critique (inconstructibilité + insalubrité)	16%	2%	5%	8%	0%	0%	0%	1%	0%	7%	6%	4%	
Part en zones agricoles	0%	0%	3%	58%	85%	33%	44%	30%	56%	2%	26%	31%	
Part en zone naturelle protégée	0,3%	0,7%	0,1%	0,2%	0,0%	4,7%	2,2%	0,4%	5,3%	0,2%	0,7%	1,8%	

CHIFFRES CLÉS ET ANALYSE

L'évolution du phénomène

En 2015 et sur les neuf communes étudiées, ont été recensées **37 287 constructions spontanées**, soit 19 512 de plus qu'en 2001. Le phénomène croît en moyenne de **+5,4% par an** entre 2001 et 2015, avec une accélération observée sur la période 2011-2015 (+6,0% par an). Ainsi, ce sont en moyenne près de **1 400 nouvelles constructions par an** qui ont été édifiées sans autorisation d'urbanisme depuis 2001. Par ailleurs, 63% du parc de bâti spontané recensé en 2015, était déjà présent en 2001. Il est donc relativement ancien.

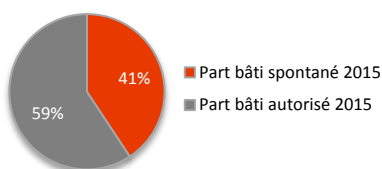
Évolution du nombre de bâtis spontanés



Bâti spontané et bâti légal

En 2015, on relève que **41% des constructions sont édifiées sans autorisation d'urbanisme**.

Part du bâti spontané et du bâti légal sur les 9 communes étudiées



L'évolution du phénomène et la proportion de bâti spontané par rapport au bâti légal est variable selon les communes. La CACL enregistre un taux de 36% de bâti spontané en 2011 et de **42%** en 2015. Cette forte augmentation est liée à la recrudescence du phénomène à Matoury (+1 802 constructions spontanées sur les quatre dernières années). C'est à Montsinéry-Tonnégrande que le phénomène d'urbanisation spontanée est le plus important, 80% du bâti n'a pas fait l'objet d'un permis de construire. A Cayenne, ce chiffre est de 19%.

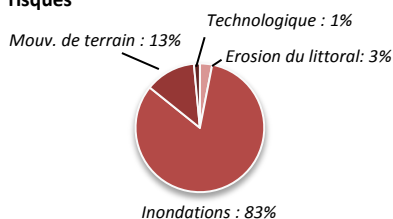
Dans l'ouest guyanais, les communes de Saint-Laurent du Maroni ou de Mana se situent au-delà de la moyenne avec des ratios respectifs de 59% et 62%. A

Kourou, on relève une proportion de 14% de constructions spontanées.

Les secteurs à risques

En 2015, **11% du bâti spontané se situe en zone à risques¹ inconstructible**, soit près de 4 300 constructions. 58% d'entre elles se situent sur le territoire de la CACL dont 33% sur les seules communes de Matoury, Cayenne et Rémire-Montjoly. 83% sont sur des zones inondables, 13% sur des zones soumises à risque de mouvements de terrain, 3% sur une zone à risque littoral, et 1% en zones à risque technologique.

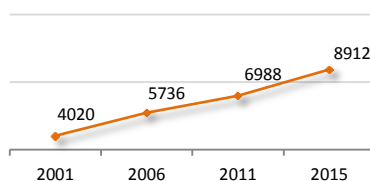
Répartition du bâti spontané par types de risques



Les secteurs insalubres

Au total, **24% du bâti spontané recensé en 2015 se trouve dans un secteur potentiellement insalubre** soit 8 912 constructions. Le nombre de constructions sur ces secteurs augmente de **+5,8% par an**. Les communes les plus impactées sont Matoury avec 2 790 bâtis en secteur insalubre et Saint-Laurent du Maroni où l'on en recense près de 2 200.

Bâti spontané dans les secteurs insalubres



Les secteurs critiques

Ces secteurs cumulent l'inconstructibilité liée à un risque et une potentielle insalubrité. Ils représentent des secteurs prioritaires sur lesquels intervenir. En fonction du degré d'insalubrité, le relogement et la démolition pourront être la seule alternative.

En 2015, **4% du bâti spontané se situe en secteur critique**, soit 1 394 constructions dont 1 203 en secteur très critique (insalubrité irrémédiable). La majorité

¹ Type de PPR : PPRI : Plan de Prévention des Risques Inondations – PPRT : Risques Technologiques – PPRM : Mouvement de terrain – PPRL : érosion du littoral

de ces constructions se situe sur le territoire de la CACL, le reste étant à Saint-Laurent du Maroni.

Les enjeux de développement

Les **périmètres OIN** (Opération d'Intérêt National) ne sont pas épargnés puisque **11%** des constructions spontanées recensées en 2015 se trouvent sur ces périmètres. C'est à Mana que les proportions sont les plus importantes : 21% du bâti spontané se trouve en secteur OIN, soit 742 constructions réparties sur les trois secteurs de Dégrad Canard, Charvein et Javouhey. De plus, 4% du parc de bâti spontané est recensé dans les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC). Le cas de la ZAC Saint-Maurice à Saint-Laurent du Maroni est particulièrement problématique puisque 844 constructions spontanées y sont présentes, obligeant l'aménageur à revoir la programmation de l'opération. Concernant les Zones d'Activités Economique (ZAE), elles sont également impactées par l'urbanisation spontanée, mais dans une moindre mesure (1% du parc du bâti spontané).

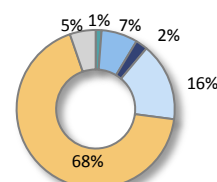
Les zones agricoles

En 2015, **31%** du bâti spontané se situe en zone agricole (documents d'urbanisme), soit 11 381 constructions. Macouria, Montsinéry-Tonnégrande, Saint-Laurent du Maroni et Mana détiennent les volumes les plus importants de constructions spontanées en zone agricole. Ces quatre communes totalisent à elles-seules 90% du mitage des espaces de développement agricole par le bâti spontané.

Les propriétés foncières

Les propriétés foncières privées accueillent la grande majorité du bâti édifié sans autorisation d'urbanisme : **68%** à l'échelle du périmètre d'étude et 76% sur le territoire de la CACL. 16% du bâti spontané se trouve sur des terrains appartenant à l'Etat.

Part du bâti spontané par propriétaires



■ CTG ■ Etablissements publics ■ Etat ■ Privé ■ Non renseigné

ENJEUX ET PERSPECTIVES

En proposant un recensement actualisé du bâti spontané et son analyse sur les grandes communes littorales de Guyane, cette nouvelle étude vérifie et parfois contredit certaines idées reçues liées à l'urbanisation spontanée. La connaissance du phénomène constitue le socle nécessaire à sa prise en compte dans les politiques publiques d'aménagement du territoire.

En premier lieu, cette étude pose la question du nécessaire renforcement de la police de l'urbanisme afin de lutter contre ce développement non maîtrisé du territoire.

Par ailleurs, la problématique du relogement dans le parc formel des populations vivant dans des secteurs critiques cumulant risque et insalubrité doit être abordée de manière prioritaire, avec le souci de prévenir de toute nouvelle installation après démolition des bâtis concernés.

L'étude illustre également le potentiel de régularisation des constructions spontanées dans les zones urbaines ou à urbaniser des documents d'urbanisme et les enjeux du recouvrement fiscal qui lui sont liés.

Le sujet du mitage des zones agricoles par l'urbanisation spontanée ne devra

pas être laissé de côté lors des débats sur la planification puisque constituant un risque réel de perte économique.

Aussi, l'engagement de mesures de sensibilisation de tous les acteurs, y compris du grand public sera un enjeu clé de la compréhension et de la prise en compte du phénomène d'urbanisation spontanée.

Enfin, ce rapport et ce recensement ont vocation à être étoffés dans le futur afin de permettre la pérennisation du dispositif d'observatoire de l'urbanisation spontanée.

POUR ALLER PLUS LOIN



Ressources de l'Agence d'Urbanisme et de Développement de la Guyane

Toutes les études, analyses, tableaux de bords et autres documents produits par l'AudeG sont consultables et téléchargeables sur www.audeg.fr



GéoGuyane, portail géographique de la Guyane

GéoGuyane a pour vocation d'être un des supports de la diffusion de la connaissance des données territoriales guyanaises entre les acteurs institutionnels mais aussi auprès du grand public. GéoGuyane dispose à la fois d'un espace public ouvert à tous (citoyens, associations, bureaux d'études...) et d'un espace connecté réservé aux partenaires (organismes porteurs de missions de services publics, professionnels, collectivités...).

Les données de l'observatoire de l'habitat produites par l'AudeG sont disponibles sur www.geoguyane.fr

Directrice de publication : **Juliette Guirado**
Analyse, rédaction, illustration : **Laurence Besançon**
Conception, réalisation, photographies : **AudeG**
Cayenne - Novembre 2018



AudeG
Agence d'Urbanisme et de Développement de la Guyane
1, impasse Touloulous
97 300 Cayenne
Tél : 0594 28 49 20
Email : infos@audeg.fr
Web : www.audeg.fr