

ATLAS DES POTENTIELS FONCIERS REPÉRAGE ET ESTIMATION



Dans un contexte de profonde naturalité - plus de 98% du territoire occupé par les forêts, milieux semi-naturels et surfaces en eau (source AUDeG 2017, d'après ONF 2015 et PAG 2015) - et de fort accroissement démographique - + 2,5 % en moyenne par an depuis 2011 (source INSEE 2019) -, la Guyane entretient un rapport au sol très extensif. Année après année, logements, équipements, routes, parkings et zones d'activités se construisent en grignotant les espaces naturels ou agricoles. Ce phénomène d'artificialisation des terres a englouti 6 833 ha d'espaces

agricoles et naturels entre 2005 et 2015 sur la bande littorale occupée de Guyane, soit un rythme moyen de 1,9 ha artificialisés par jour (source ONF 2015).

De tels enjeux nous incitent à déployer des outils d'observation et des méthodes d'analyse foncière capables d'identifier de manière précise et exhaustive les potentiels fonciers en vue de les mobiliser le moment venu. Ainsi, la réalisation d'études et d'analyses fines des disponibilités foncières et la qualification des gisements fonciers situés en zone urbaine ou en zones

d'activités économiques ont régulièrement été conduites par l'AUDeG depuis près de vingt ans. Dans le cadre de la mission de préfiguration de l'observatoire du foncier, l'identification des potentiels fonciers a été pointée comme l'une des interventions incontournables du dispositif.

L'AUDeG se propose ici d'exposer une méthode d'identification et d'évaluation des potentiels fonciers au sein des tissus d'habitat et d'activités de Guyane en illustrant cela avec différentes données et cartographies produites par commune.



SOMMAIRE

INTRODUCTION	4
De la réduction de la consommation d'espace à l'optimisation foncière : évolutions législatives	4
Différents types de potentiels fonciers	4
CADRAGE METHODOLOGIQUE	5
Démarche	5
Données mobilisées	5
REPERAGE DES POTENTIELS FONCIERS	6
Présélection des parcelles	6
Prise en compte des contraintes d'aménagement	6
Affinement de la sélection	7
Scoring	8
Limites	9
ESTIMATION DES POTENTIELS FONCIERS	10
Quantification des potentiels pré-identifiés	10
Lecture de l'atlas	10
AWALA-YALIMAPO	11
GRAND-SANTI	12
MARIPASOULA	13
SAÛL	14
SAINT-LAURENT	15
MANA	16
IRACOUBO	17
SINNAMARY	18
KOUROU	19
MACOURIA	20
MONTSINERY-TONNEGRANDE	21
MATOURY	22
CAYENNE	23
REMIRE-MONTJOLY	24
ROURA	25
SAINT-GEORGES	26
CONCLUSION ET ENJEUX	28

INTRODUCTION

De la réduction de la consommation d'espace à l'optimisation foncière : évolutions législatives

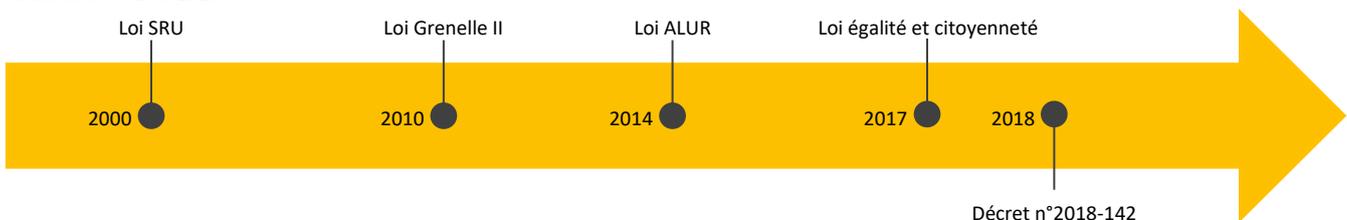
Les années 2000 ont marqué une inflexion dans les politiques publiques de planification urbaine. Jusqu'alors, l'artificialisation des sols ne constituait pas un enjeu, surfaces agricoles et naturelles alimentant un aménagement qui faisait la part belle à la périurbanisation. La loi SRU du 13 décembre 2000 (loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains) marque une première étape législative dans la lutte contre l'étalement, en faisant du renouvellement urbain et de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers deux piliers de la planification réglementaire. Le 12 juillet 2010, la loi Grenelle II (loi portant engagement

national pour l'environnement) rend obligatoire l'analyse de la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers et la fixation d'objectifs de modération de la consommation foncière dans les SCoT (schémas de cohérence territoriale) et les PLU (plans locaux d'urbanisme). La loi ALUR du 24 mars 2014 (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) va plus loin en instituant les principes de chiffrage des objectifs de modération de la consommation d'espace et d'analyse des capacités de densification ainsi qu'en durcissant les conditions d'ouverture des zones à urbaniser. Plus récemment, la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté

du 27 janvier 2017 a imposé l'analyse de l'offre foncière et de l'utilisation des terrains dans les programmes locaux de l'habitat. Le décret n°2018-142 du 27 février 2018 précise que l'analyse des potentialités foncières porte à la fois sur les terrains bâtis et non-bâti. Ces évolutions législatives impulsées depuis près de vingt ans sont autant d'étapes qui traduisent désormais un changement de paradigme dans la façon de penser l'aménagement et font de l'optimisation du foncier le fer de lance d'un urbanisme se voulant désormais raisonné.

PRINCIPAUX TEXTES DE LOI SE RAPPORTANT À LA RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION ET À L'OPTIMISATION FONCIÈRES

Réalisation AUDeG 2019



Différents types de potentiels fonciers

La rationalisation de la consommation d'espace passe nécessairement par une mobilisation optimale de la ressource foncière. On distingue communément deux catégories de potentialités : les gisements fonciers de fond et les gisements fonciers de forme.

Gisements fonciers de fond

Les gisements fonciers de fond désignent des disponibilités foncières brutes pouvant être de deux types :

- ◆ les dents creuses : parcelles non bâties insérées dans un tissu bâti ;
- ◆ les fonds de parcelles : espaces non bâtis sur une parcelle construite mais suffisamment grande pour faire l'objet d'une division.

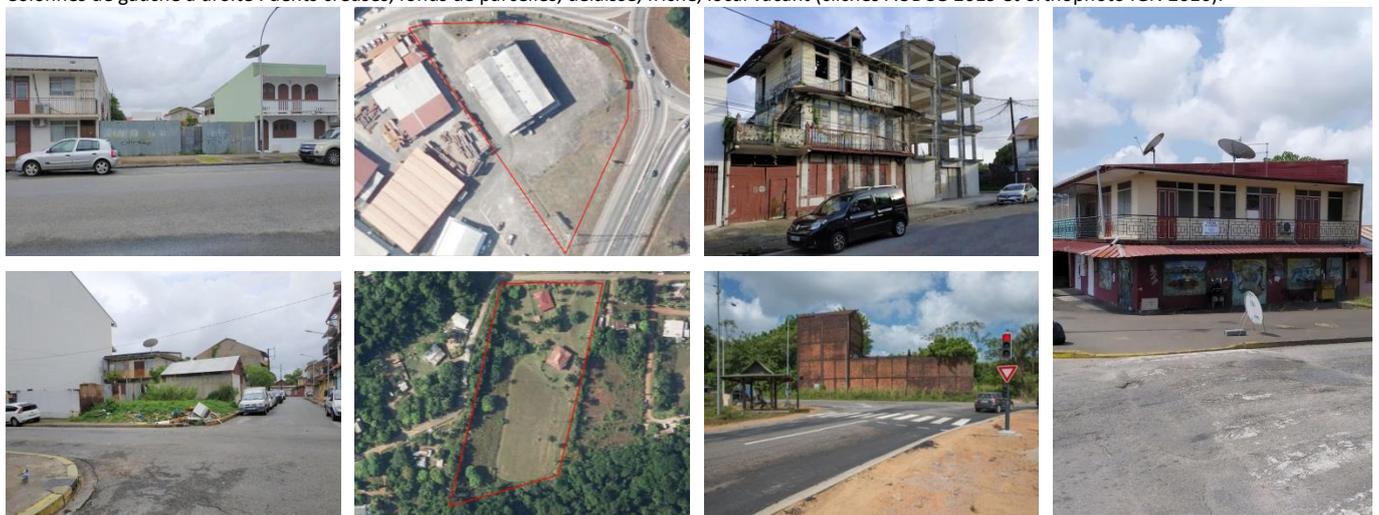
Gisements fonciers de forme

Les gisements fonciers de forme regroupent, quant à eux :

- ◆ les locaux vacants (logements, fonds de commerce, bureaux ou autres locaux commerciaux inoccupés) ;
- ◆ les friches et les délaissés (espaces bâtis ayant perdu leur vocation ou sans usage officiel).

EXEMPLES DE POTENTIALS FONCIERS

Colonnes de gauche à droite : dents creuses, fonds de parcelles, délaissé, friche, local vacant (clichés AUDeG 2019 et orthophoto IGN 2016).



CADRAGE MÉTHODOLOGIQUE

Démarche

Afin d'apporter un éclairage quant aux obligations légales d'évaluation des potentiels fonciers et dans le souci de fournir un outil d'aide à la décision publique, l'AUDeG s'est employée à développer une méthode de repérage et d'évaluation des potentiels de densification. Celle-ci a été élaborée au moyen de traitements géomatiques et statistiques permettant d'avoir une

approche globale et paramétrable (des réajustements pouvant être faits selon les contextes locaux). Le travail réalisé par l'Agence s'est focalisé sur deux leviers de densification, à savoir les dents creuses et la division parcellaire, soit les gisements fonciers de fond. L'identification des gisements fonciers de forme (locaux vacants, friches et délaissés) n'a pas été traitée car la

connaissance des bases de données sollicitées ne permettait pas d'établir avec certitude leur fiabilité quant aux renseignements sur les locaux vacants. Elle aurait donc nécessité un recensement de terrain. Or, à l'échelle de tout le territoire, cet exercice était difficilement envisageable.

Données mobilisées

Ce travail a été élaboré suivant une approche combinant des éléments du cahier méthodologique de l'agence d'urbanisme Atlantique Pyrénées sur l'identification du potentiel foncier et des études flash de disponibilité foncière réalisées par l'EPFA Guyane. Ces deux approches prenaient en considération l'échelle parcellaire et évaluaient les potentiels fonciers à la lumière de critères propres parmi lesquels : contraintes urbanistiques (documents d'urbanisme, plans de prévention des risques), topographiques, surfaces de

terrain, occupation des sols et propriétés. Bâti dans la même logique, le travail de l'AUDeG a été réalisé à partir du croisement de différents jeux de données disponibles :

- ◆ les tissus urbains de Guyane, une cartographie des tissus agricole, d'activités, d'habitat et d'équipements publics réalisée par l'AUDeG à partir de la BD topo et des fichiers fonciers du CEREMA ;
- ◆ les bâtis de la BD topo et du cadastre ;

- ◆ les documents d'urbanisme (plan locaux d'urbanisme, plans d'occupation des sols, cartes communales) ;
- ◆ les plans de prévention des risques (inondation, littoral, technologique, mouvement de terrain) ;
- ◆ les modèles numériques de terrains, qui indiquent l'altitude et permettent de calculer des pentes.

DONNÉES MOBILISÉES

Réalisation AUDeG 2019

Type de donnée	Couche (s) exploitée(s)	Millésime	Variables exploitées
Tissus urbains AUDeG	Parcelle	2017	Type de tissu
Cadastre DRFiP	Bâti	2017	
BD topo IGN	Bâti	2017	
PPR Guyane	PPR Inondation Île de Cayenne, Sinnamary, Macouria, Roura, Kourou, Mana	Multi millésime	Type de zone
	PPR Littoral Île de Cayenne, Kourou, Awala-Yalimapo		
	PPR Mouvement de Terrain Île de Cayenne		
	PPR Technologique Rémire-Montjoly, Kourou, Sinnamary		
DU Guyane	PLU, POS, CC disponibles	Multi millésime	Type de zone
MNT Guyane	CACL, Saint-Laurent, Mana	2015	Pente

REPÉRAGE DES POTENTIELS FONCIERS

Présélection des parcelles

Les potentiels de division parcellaire ont été pré-identifiés à partir des parcelles des tissus d'habitat et d'activités de la base de données tissus urbains réalisée par l'AUDeG.

S'agissant des dents creuses, ont été retenues les parcelles non bâties intégrées au tissu urbain. Les parcelles de plus de 5 000 m² n'ont pas été sélectionnées pour des raisons méthodologiques. Les îlots de tissu étant issus de la fusion de parcelles de moins de 5 000 m², il n'était pas possible d'attribuer les grands tènements à un type de tissu donné. Par ailleurs, il a été considéré que l'urbanisation des espaces de cette étendue relevait moins de la densification que de l'extension. L'exemple ci-contre à Matoury (Balata) permet d'illustrer les parcelles présélectionnées et celles non retenues mais qui pourront l'être dans le cadre des travaux de révision du PLU devant nécessairement approfondir cette première expertise.

PRÉSELÉCTION DES PARCELLES DE TISSU URBAIN

Réalisation AUDeG 2019



Prise en compte des contraintes d'aménagement

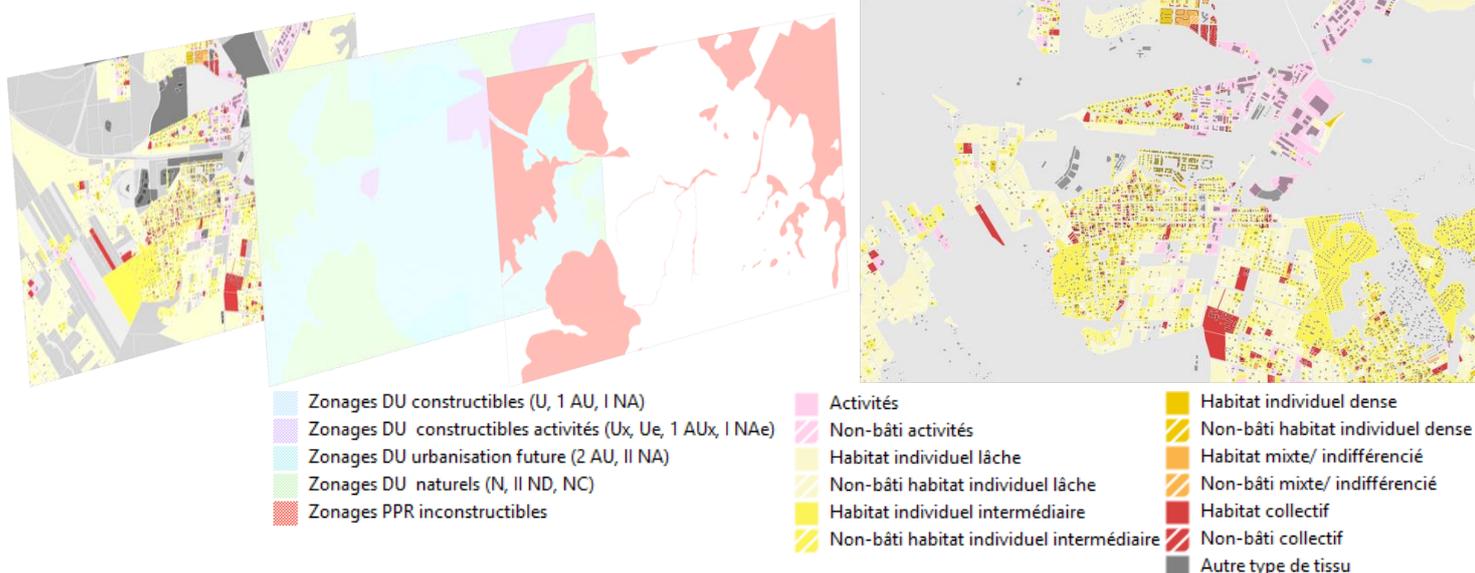
Le travail a par la suite consisté à évaluer les surfaces constructibles. Pour cela, un croisement a été opéré avec les documents d'urbanisme ainsi qu'avec les plans de prévention des risques (cf. schéma ci-dessous). Ont été considérées comme constructibles les zones déjà urbanisées ainsi que les zones à

urbaniser à court terme (dont l'urbanisation est, sur certaines communes, souvent bien avancée) et sur lesquelles les PPR n'imposaient pas de règles trop contraignantes (i.e. inconstructibilité ou restriction au seul type d'activité générateur de risque). Les zones à urbaniser au long terme (2AU/IINA) ont été écar-

tées. Une distinction a été faite selon la vocation des zones pour différencier les potentiels d'habitat des potentiels d'activité. Ce croisement a permis de redécouper les parcelles afin de conserver uniquement les surfaces pouvant accueillir des constructions : les potentialités nettes.

POTENTIELS FONCIERS

Croisement des parcelles habitat et activités avec les contraintes urbanistiques



Affinement de la sélection

Les potentialités nettes ont ensuite été filtrées sur la base de critères morphologiques, topologiques et topographiques. Les dents creuses et les fonds de parcelle ont fait l'objet de chaînes de traitements distinctes.

Dent creuses

◆ Surface

L'observation de la répartition des parcelles d'habitat et d'activités en fonction de leur surface, a permis d'établir des seuils, propres à chaque type de tissu, à partir duquel une dent creuse pouvait être considérée comme exploitable (voir schéma ci-contre). Les parcelles de surface inférieure à ces seuils ont été éliminées.

◆ Compacité

Les parcelles restantes ont été filtrées selon un indice de compacité : nombre sans dimension, exprimé en pourcentage et donné par le rapport de la surface sur le périmètre au carré. Cet indice, dont la valeur seuil a empiriquement été fixée à 2%, a permis d'éliminer les parcelles respectant le critère de surface mais dont la forme, trop allongée, ne permet pas une exploitation. En effet, à surface égale, deux parcelles ont des potentialités différentes suivant leur compacité (voir schéma ci-contre).

◆ Pente

Enfin, pour chaque potentialité nette, une pente moyenne a été calculée à partir des modèles numériques de terrain (voir illustration ci-contre). Seules les parcelles ayant une pente moyenne de moins de 30% ont été conservées.

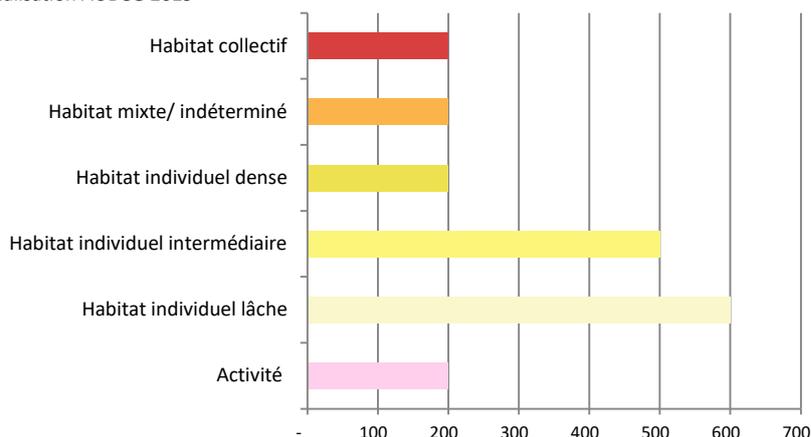
Fonds de parcelle

◆ Surface de densification

Pour chaque fond de parcelle, une surface de densification a été calculée, donnée par la différence entre la surface de la parcelle et l'emprise foncière, c'est-à-dire le terrain d'assiette moyen correspondant à la surface bâtie de la parcelle. Cette emprise foncière a elle-même été déterminée, à partir des tissus urbains, en tenant compte du coefficient d'emprise au sol (CES) médian. Ce CES médian a été calculé pour chaque du type de parcelle (activités, habitat individuel lâche, habitat individuel intermédiaire, habitat individuel dense et habitat collectif) ; l'idée étant

SEUILS DE SURFACE EN FONCTION DU TYPE DE TISSU

Réalisation AUDeG 2019



COMPACTITÉ

Réalisation AUDeG 2019

Surface = 4
I_{compacité} = 6,3%

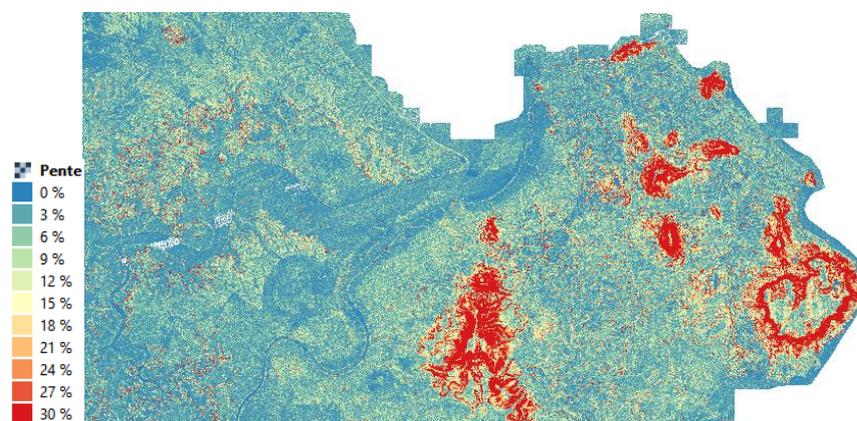


Surface = 4
I_{compacité} = 1,4%



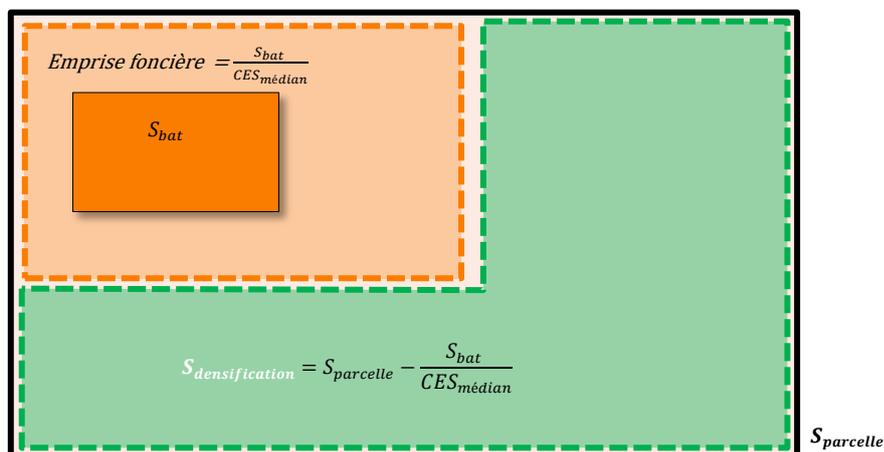
CALCUL DES PENTES

Réalisation AUDeG 2019



SURFACE DE DENSIFICATION

Réalisation AUDeG 2019



d'appliquer un coefficient de densification compatible avec le type de tissu considéré. Autrement dit, il n'était pas question d'envisager la densification de parcelles d'habitat individuel lâche sur la base de densité d'habitat collectif.

◆ Position du bâti

Un indice a été calculé suivant la position du bâti sur la parcelle (plus le centroïde du bâti était éloigné de celui de la parcelle, plus l'indice était élevé). Les parcelles avec un indice trop faible ont été laissées de côté.

◆ Pente

Comme pour les dents creuses, le calcul des pentes moyennes a permis d'éliminer les parcelles non densifiables (plus de 30% de pente).

Scoring

Une fois le filtrage des parcelles effectué, un scoring a été appliqué afin d'évaluer le potentiel des dents creuses et des fonds de parcelles. Ce scoring, allant de 0 à 1, a été établi suivant quatre dimensions (cinq pour les fonds de parcelle); chacune reprenant les caractéristiques morphologiques, topologiques, topographiques ainsi que les données relatives à la propriété.

◆ Surface

La note de surface a été calculée à partir de la surface de densification pour les fonds de parcelle et de la surface de parcelle pour les dents creuses. Étant donné qu'il s'agit d'une composante déterminante dans l'évaluation du potentiel foncier, il lui a été associé un coefficient de 3.

◆ Compacité

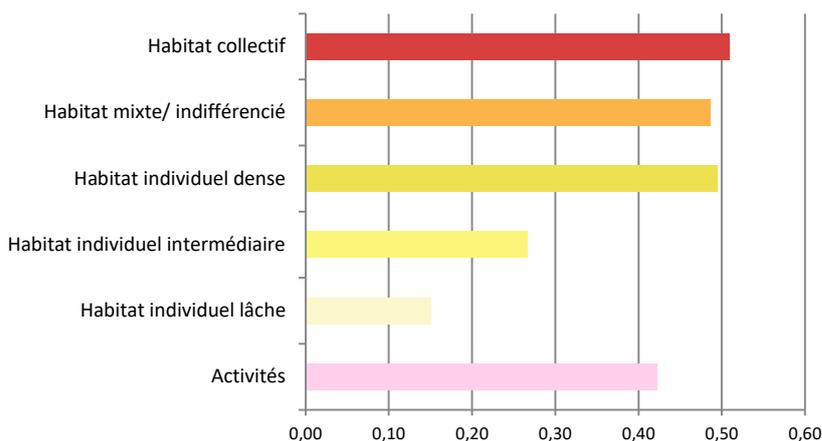
La note de compacité est directement corrélée à l'indicateur de compacité. Plus la parcelle est compacte plus la note de compacité se rapproche de 1. Son coefficient a été fixé à 1.

◆ Propriété

La note de propriété a été déterminée à partir de 4 facteurs (type de propriétaire, localisation, nombre de droits de propriété, et nombre de droits gestionnaires), en considérant que les parcelles avec des propriétaires publics, un nombre de droits de propriété et de gestion restreint ou des propriétaires résidant en Guyane étaient plus facilement mobilisables que des parcelles appartenant à des privés, des ensembles de personnes ou à des propriétaires vivant hors du département. Son coefficient a été fixé à 1.

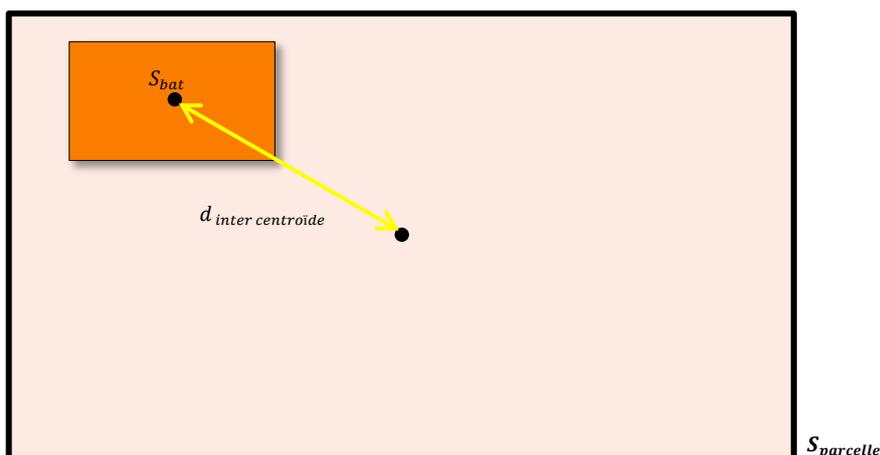
COEFFICIENTS D'EMPRISE AU SOL MÉDIANS

Réalisation AUDeG 2019



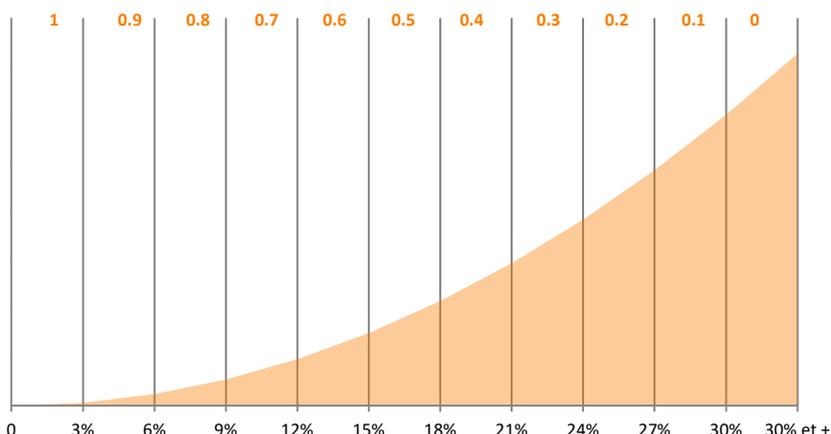
POSITION DU BÂTI

Réalisation AUDeG 2019



SCORE DE PENTE

Réalisation AUDeG 2019



◆ Pente

La note de pente est fonction de la pente moyenne des parcelles. Les parcelles ayant une pente avoisinant les 30% ont eu une note nulle tandis que les parcelles planes ont obtenu des notes proches de 1 (cf. schéma ci-dessus).

◆ Position du bâti

Composante spécifique aux fonds de parcelles, la note de position du bâti a été calculée à partir de l'indice de position du bâti, en prenant également en considéra-

tion la surface de parcelle et le nombre de bâtiments. Sans être aussi importante que la surface, la position du bâti est une composante majeure dans l'appréciation du potentiel des fonds de parcelles. Son coefficient a donc été fixé à 2.

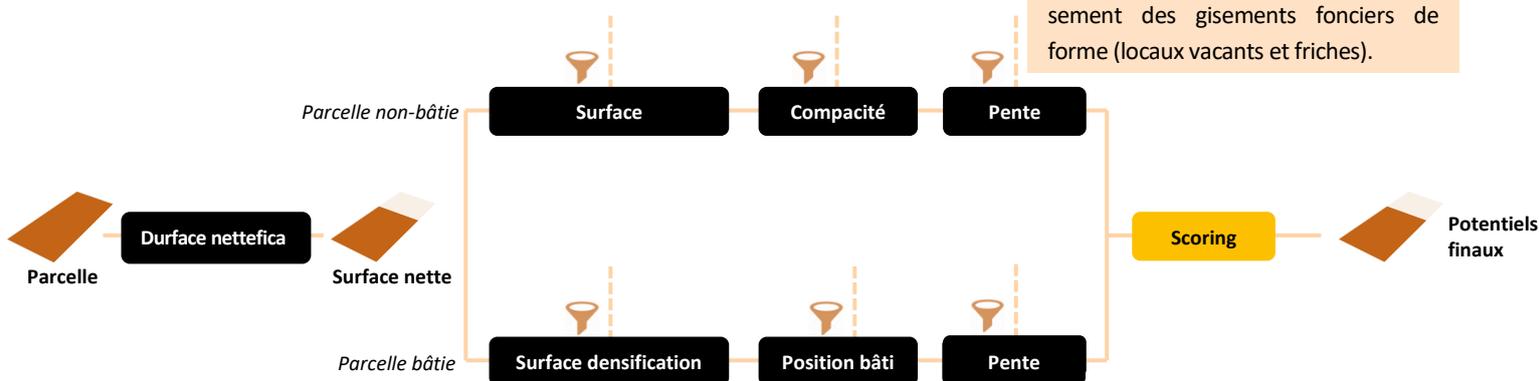
Ces déterminants ont permis d'établir un score global sur la base duquel les potentiels ont pu être évalués. Le schéma ci-dessous récapitule les étapes de la chaîne de traitement.

ÉVALUATION DES POTENTIELS

Il convient de préciser que l'exercice réalisé par l'AUDeG reste un travail d'évaluation préliminaire. La quantification du potentiel foncier telle qu'elle s'entend au sens opérationnel nécessiterait un travail complémentaire de consultation et de concertation auprès des communes afin de vérifier les potentiels identifiés et, le cas échéant, éliminer les parcelles non mobilisables : dents creuses faisant l'objet de dépôt de permis de construire ou fonds de parcelles ayant des usages (parking, stockage ou autre) - ainsi qu'un recensement des gisements fonciers de forme (locaux vacants et friches).

ÉTAPES DE TRAITEMENT

Réalisation AUDeG 2019



$$score_{global} = \frac{3 \times score_{surface} + score_{compacité} + score_{prop} + score_{pente} + 2 \times score_{bâti}}{8}$$

Limites

S'il présente l'avantage de pouvoir se faire une idée globale des potentiels de densification à l'échelle de tout le territoire et en distinguant vocation résidentielle et économique, le travail de l'AUDeG présente toutefois certaines limites. Elles sont d'une part liées aux bases de données sollicitées et d'autre part, aux choix méthodologiques.

Bases de données

Les dessins des bâtis du cadastre et de la BD topo sont incomplets et ne correspondent pas forcément aux contours réels des bâtiments. Ces biais peuvent non seulement fausser la détection des parcelles non bâties mais également les calculs de coefficient d'emprise au sol et de position du bâti.

La trame parcellaire des communes de l'intérieur et du fleuve (Grand-Santi, Maripasoula, Saül) n'est pas aussi fine que celle des communes du littoral. Plus la maille est grossière,

plus le repérage des potentialités foncières est hasardeux.

Bien que l'échéance du 1^{er} janvier 2020 approche et avec elle, l'obligation pour les collectivités territoriales de publier les versions consolidées et standardisées de leurs documents d'urbanisme sur le géoportail de l'urbanisme, il subsiste en Guyane, des difficultés à obtenir les zonages réglementaires en vigueur et à en suivre les modifications. De plus, les communes dépourvues de document d'urbanisme n'ont pas pu être traitées dans cette étude (Papaïchton, Apatou, Saint-Élie, Régina, Ouanary, Camopi). Ainsi, 16 communes sur 22 ont été analysées dans la présente étude. Par ailleurs, il n'existe pas encore de base de données consolidée recensant les servitudes d'utilité publique.

S'agissant des données altimétriques, l'AUDeG ne disposait pas d'une couverture intégrale de la Guyane. Il en résulte que le calcul des pentes n'a

pu se faire que sur Saint-Laurent, Mana, Kourou et les communes de la CACL (Cayenne, Rémire-Montjoly, Matoury, Macouria, Montsinéry-Tonnégrande et Roura).

Enfin, les données socle de ce travail sont de 2017, ainsi certaines des potentialités repérées peuvent ne plus être d'actualité aujourd'hui.

Méthode

Pour ce qui est de la méthode, le fait de raisonner à la parcelle et d'appliquer des seuils de surface et de compacité a entraîné la mise à l'écart de parcelles de petite taille mais qui, du fait de leur contiguïté, peuvent faire l'objet de remembrements. Les grands tènements (plus de 5 000 m²) n'ont pas non plus été considérés pour les deux raisons précédemment évoquées à savoir la difficulté à les rattacher à un type de tissu ainsi que le fait que leur mobilisation relevait plus de l'extension que de la densification.

ESTIMATION DES POTENTIELS FONCIERS

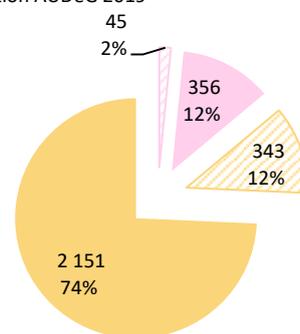
Quantification des potentiels pré-identifiés

L'évaluation quantitative des potentiels fonciers identifiés pour les 16 communes étudiées fait ressortir un total de 2 895 ha de gisement foncier disponible avec une prédominance de la vocation résidentielle. 86% des potentialités estimées sont dévolues à l'habitat avec 2 494 ha contre 14% pour l'activité avec 401 ha. En outre, les potentiels de densification relèvent majoritairement du mécanisme de densification parcellaire puisque 86% des potentiels repérés concernent des fonds de parcelles et 14% des dents creuses.

A l'échelle des communes et relativement aux surfaces de tissus d'habitat et d'activité, le rapport est tout autre. En effet, les potentialités relatives à l'activité ont des taux bien souvent supérieurs à celles relatives à l'habitat. Du reste, sur certaines communes, ces potentialités expriment des taux très élevés (jusqu'à 59% à Saint Laurent). Même si, du fait des limites méthodologiques exposées plus haut, ces constats restent des estimations, ils permettent toutefois d'avoir une appréciation globale des potentialités foncières du territoire.

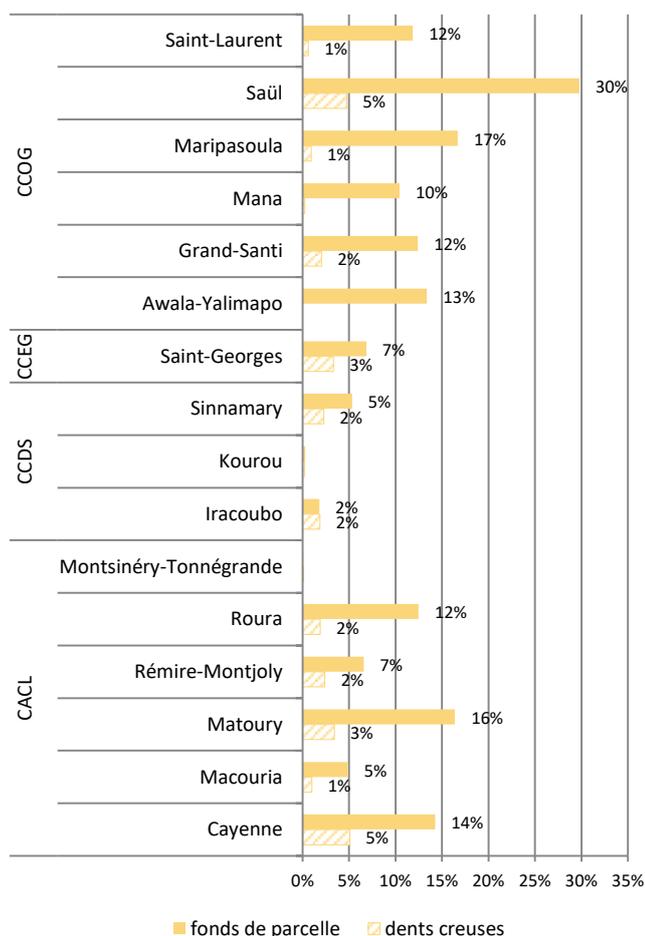
SURFACES (HA) DES POTENTIELS IDENTIFIÉS

Réalisation AUDeG 2019



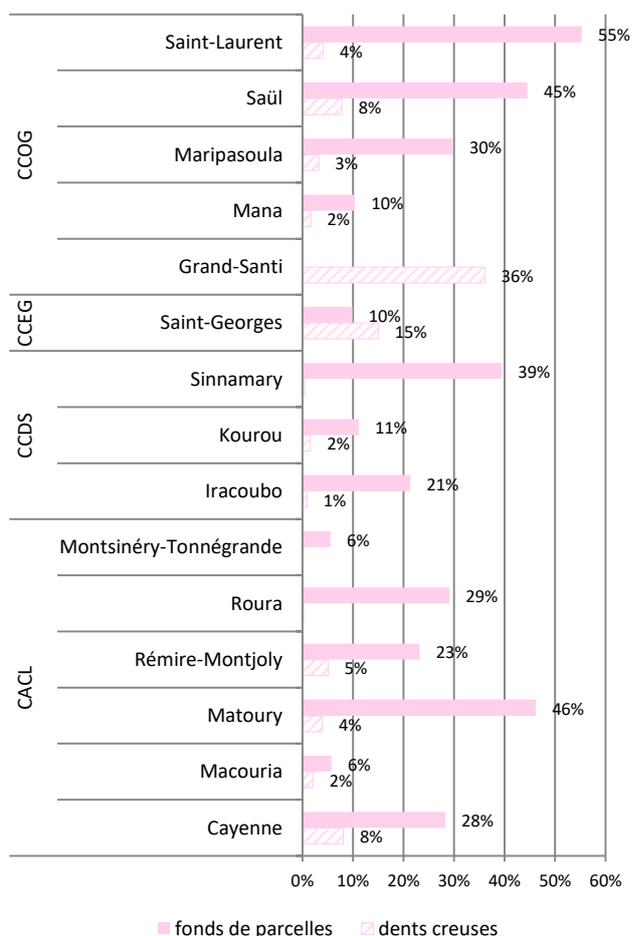
POTENTIELS EN % DU TISSU D'HABITAT

Réalisation AUDeG 2019



POTENTIELS EN % DU TISSU D'ACTIVITÉ

Réalisation AUDeG 2019



Lecture de l'atlas

Les pages qui suivent font état des potentialités foncières pré-identifiées au sein des tissus urbains de la Guyane (à l'exception des 6 communes non étudiées). Pour chaque commune, une carte (à l'échelle de la commune ou

zoomée sur son bourg ou sa ville centre) permet de repérer les dents creuses et les fonds de parcelles mobilisables en fonction de leur destination (activité ou habitat) et de leur score tandis que des tableaux fournissent des

éléments d'estimation chiffrés (surface, part de tissu) pour l'ensemble du territoire communal considéré.

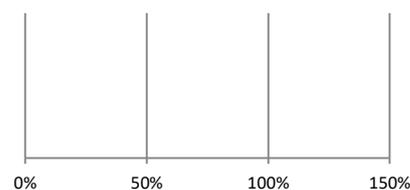
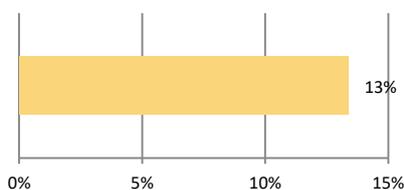
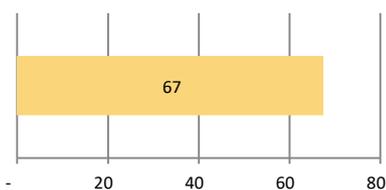
AWALA-YALIMAPO



SURFACES (HA) DES POTENTIELS IDENTIFIÉS
Réalisation AUDeG 2019

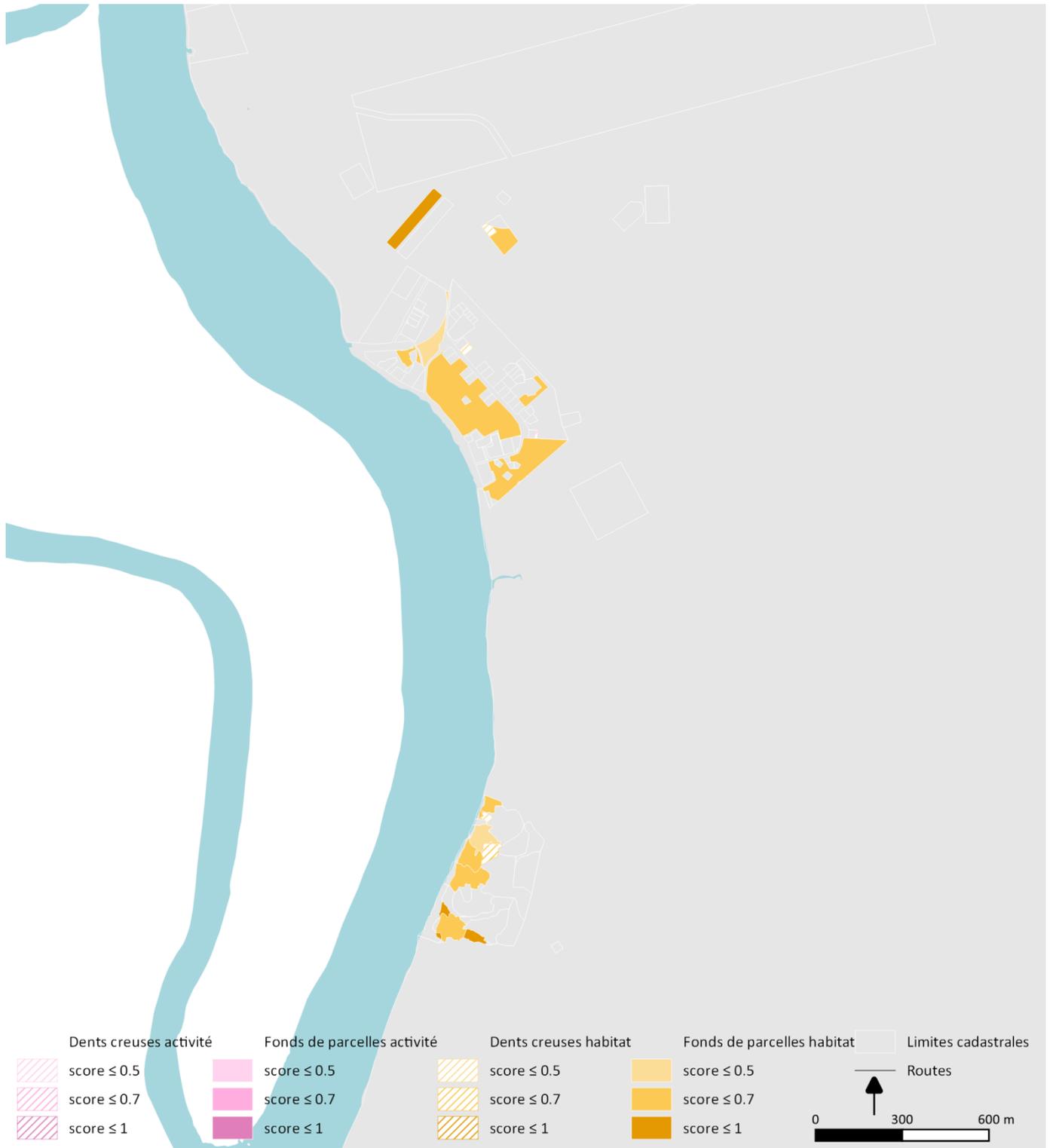
POTENTIELS EN % DU TISSU D'HABITAT
Réalisation AUDeG 2019

POTENTIELS EN % DU TISSU D'ACTIVITÉ
Réalisation AUDeG 2019



Dents creuses habitat
 Fonds de parcelles habitat
 Dents creuses activité
 Fonds de parcelles activité

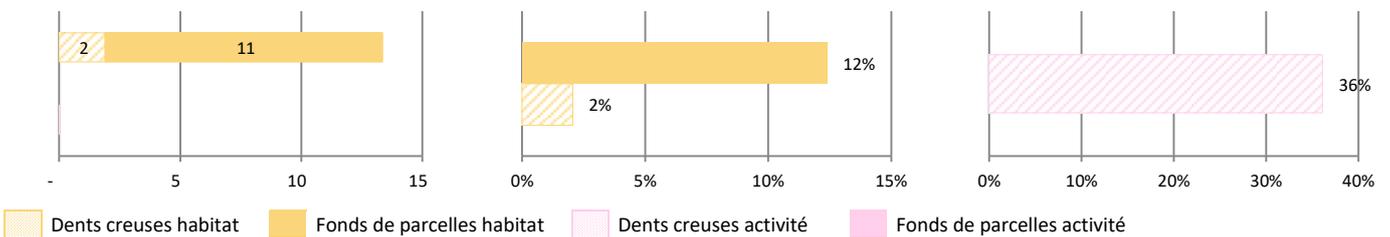
GRAND-SANTI

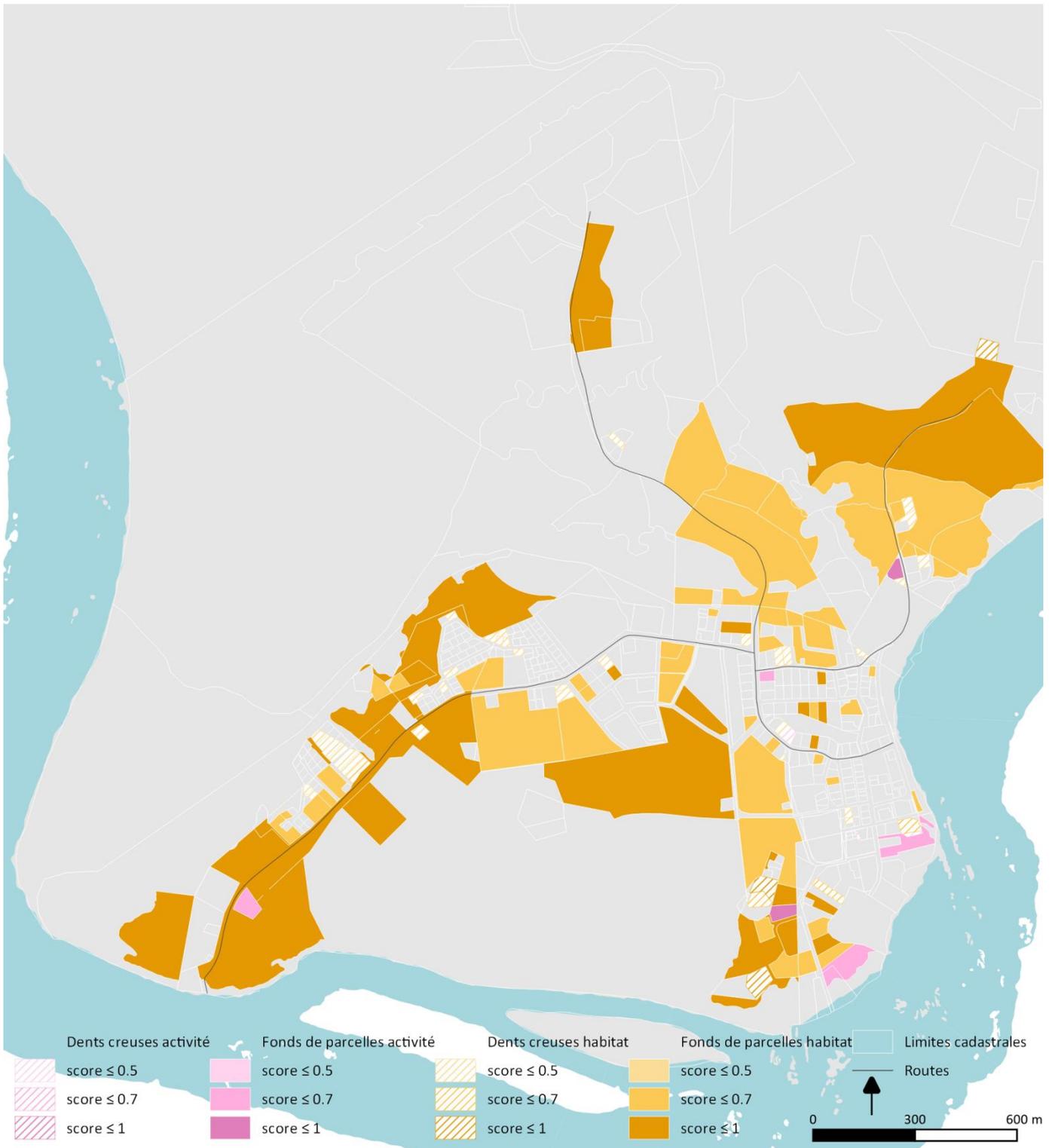


SURFACES (HA) DES POTENTIALS IDENTIFIÉS
Réalisation AUDeG 2019

POTENTIALS EN % DU TISSU D'HABITAT
Réalisation AUDeG 2019

POTENTIALS EN % DU TISSU D'ACTIVITÉ
Réalisation AUDeG 2019

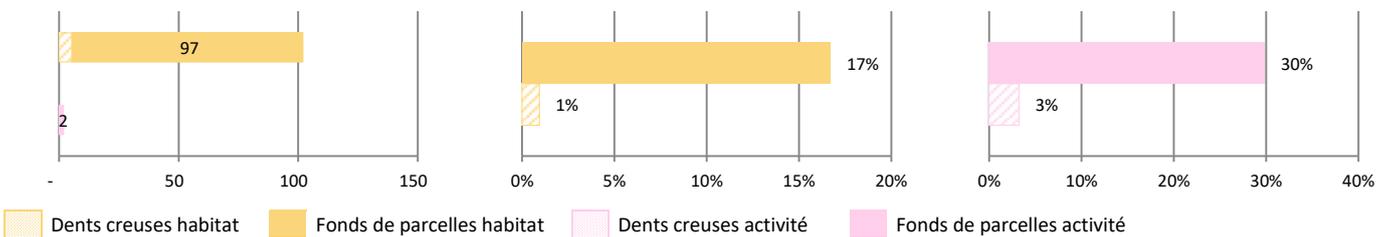




SURFACES (HA) DES POTENTIELS IDENTIFIÉS
Réalisation AUDeG 2019

POTENTIELS EN % DU TISSU D'HABITAT
Réalisation AUDeG 2019

POTENTIELS EN % DU TISSU D'ACTIVITÉ
Réalisation AUDeG 2019

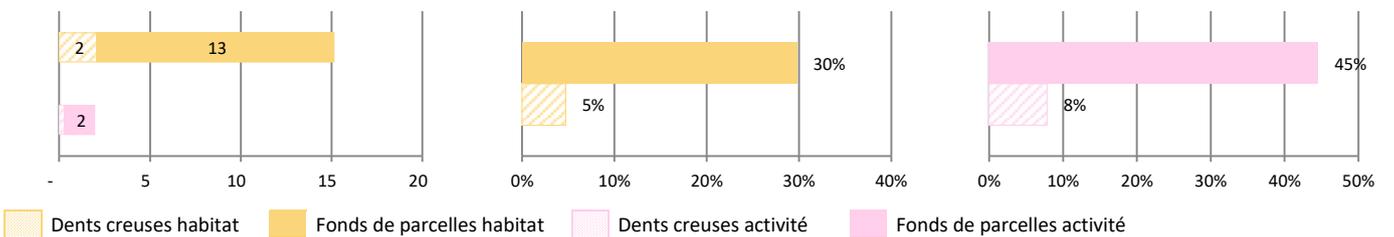




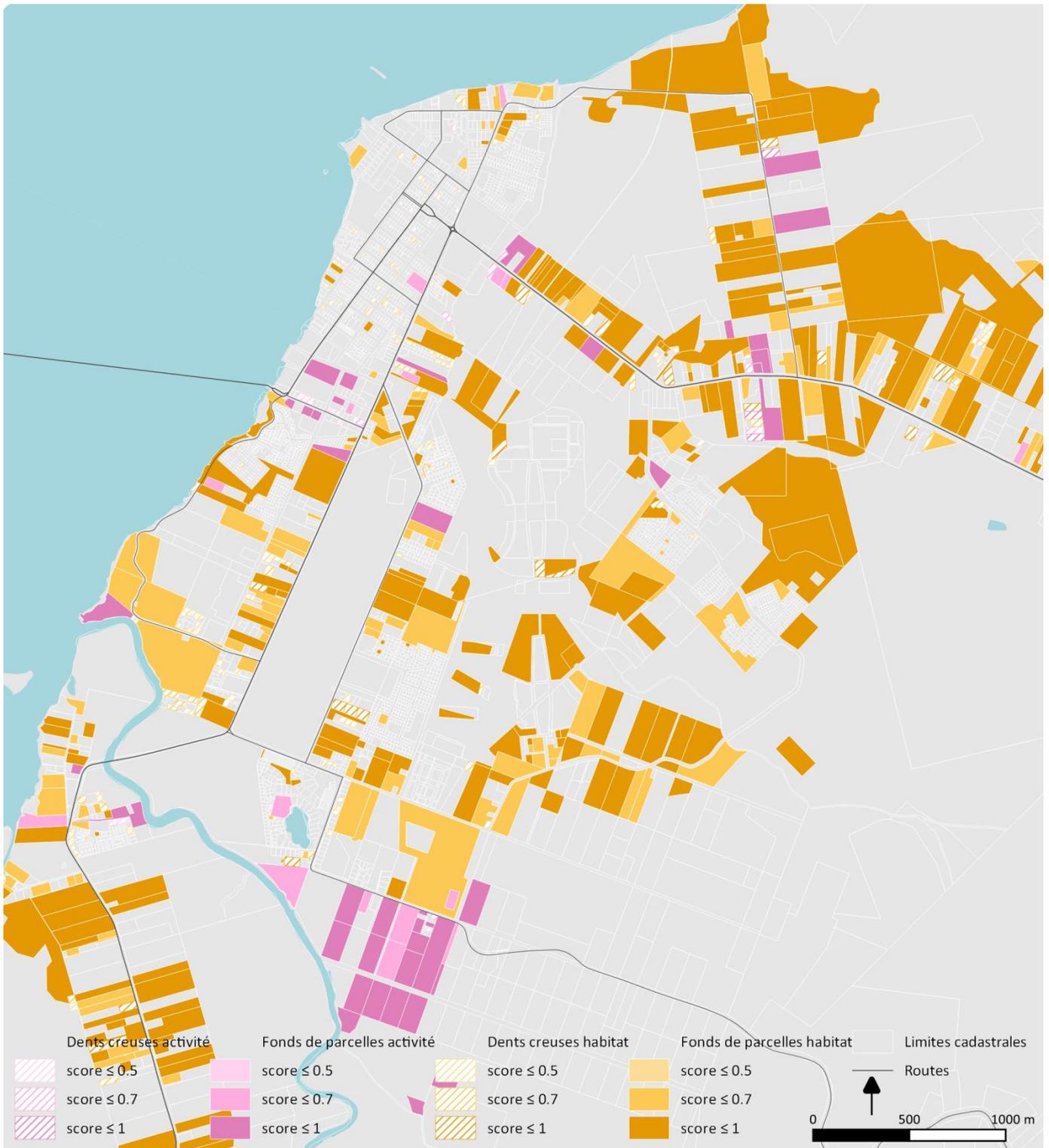
SURFACES (HA) DES POTENTIELS IDENTIFIÉS
Réalisation AUDeG 2019

POTENTIELS EN % DU TISSU D'HABITAT
Réalisation AUDeG 2019

POTENTIELS EN % DU TISSU D'ACTIVITÉ
Réalisation AUDeG 2019



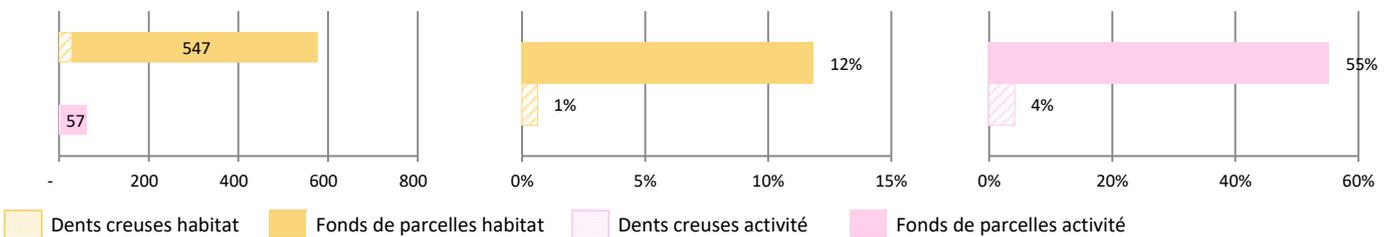
SAINT-LAURENT



SURFACES (HA) DES POTENTIELS IDENTIFIÉS
Réalisation AUDeG 2019

POTENTIELS EN % DU TISSU D'HABITAT
Réalisation AUDeG 2019

POTENTIELS EN % DU TISSU D'ACTIVITÉ
Réalisation AUDeG 2019

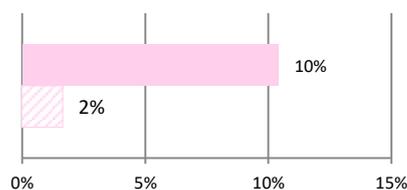
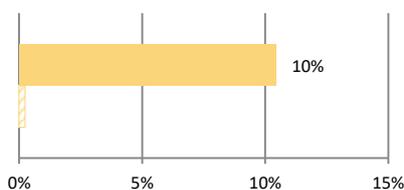
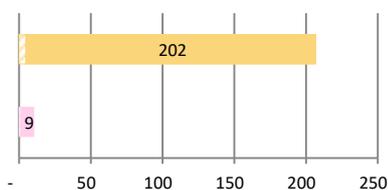




SURFACES (HA) DES POTENTIELS IDENTIFIÉS
Réalisation AUDeG 2019

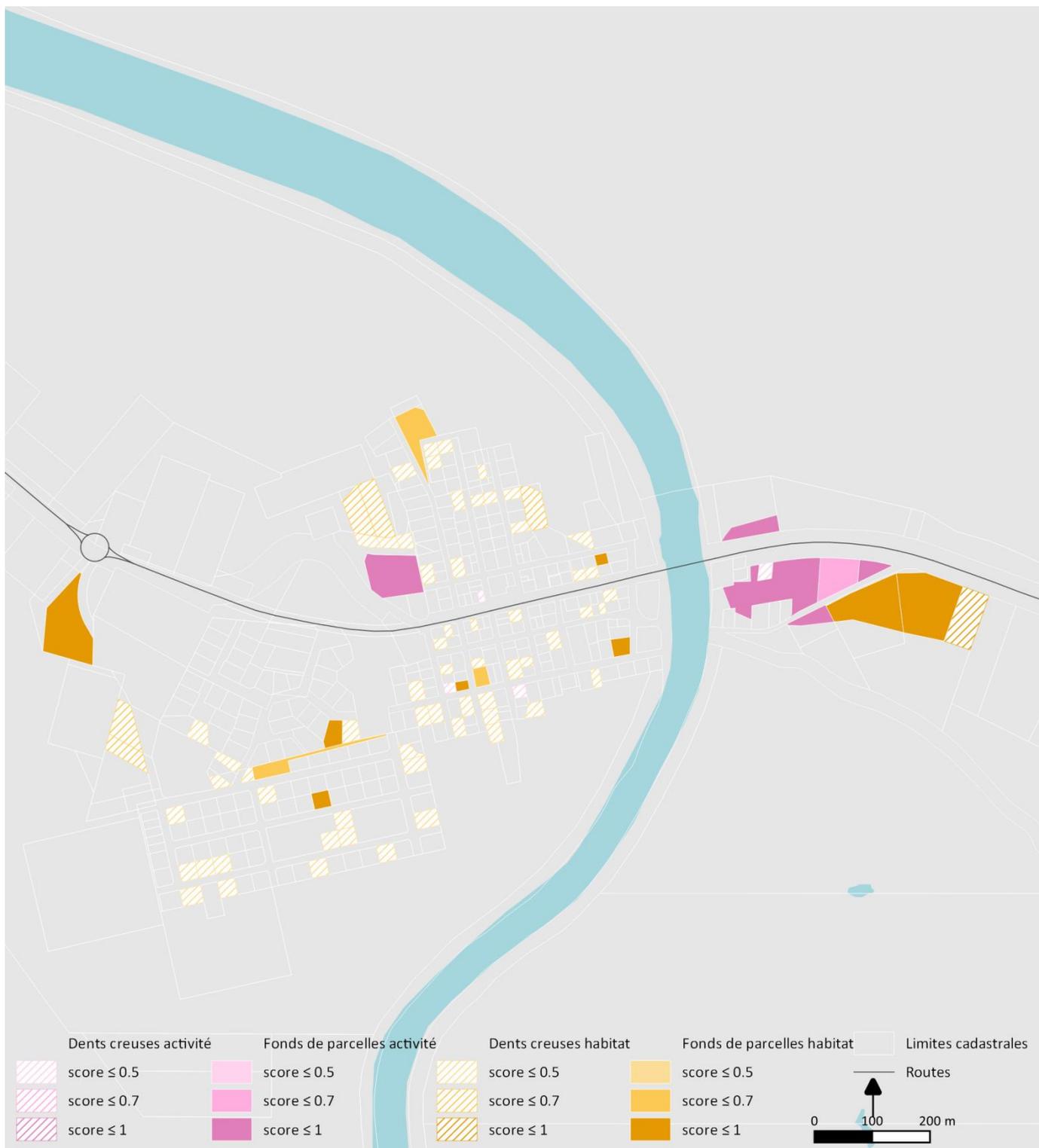
POTENTIELS EN % DU TISSU D'HABITAT
Réalisation AUDeG 2019

POTENTIELS EN % DU TISSU D'ACTIVITÉ
Réalisation AUDeG 2019



Dents creuses habitat
 Fonds de parcelles habitat
 Dents creuses activité
 Fonds de parcelles activité

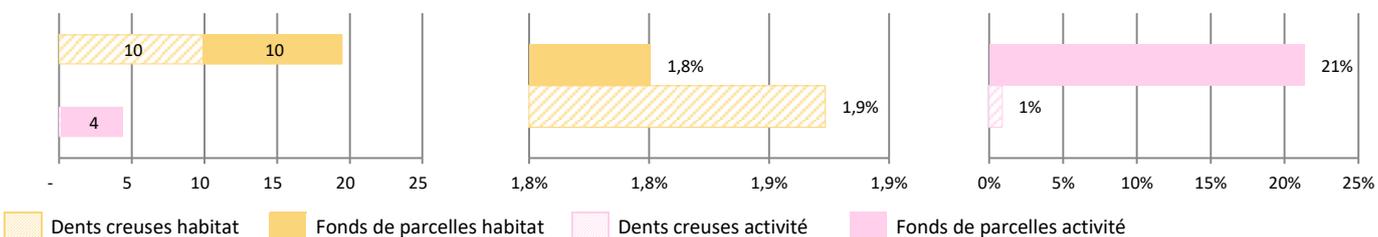
IRACOUBO

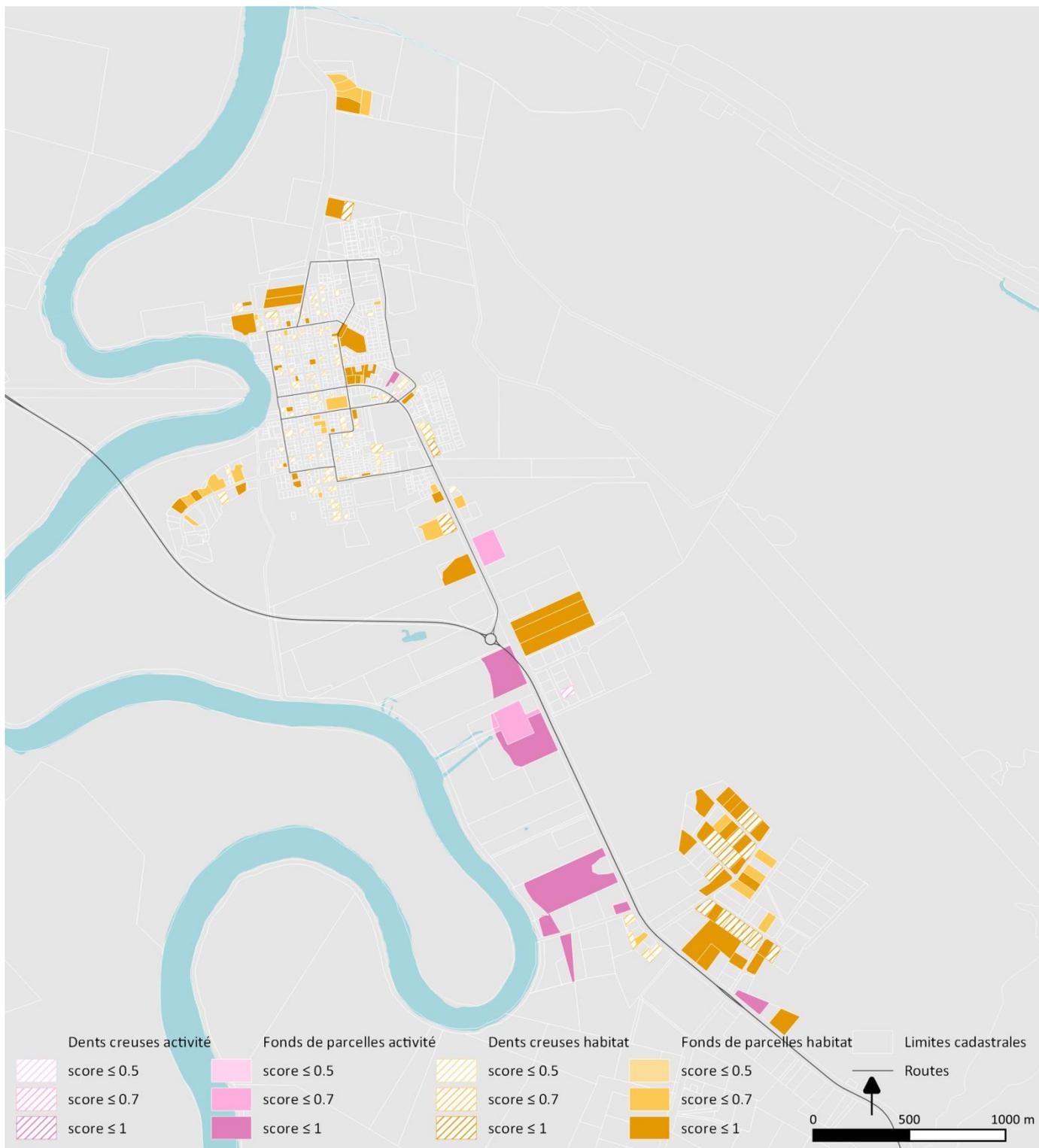


SURFACES (HA) DES POTENTIALS IDENTIFIÉS
Réalisation AUDeG 2019

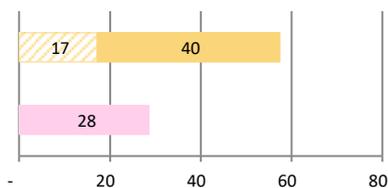
POTENTIALS EN % DU TISSU D'HABITAT
Réalisation AUDeG 2019

POTENTIALS EN % DU TISSU D'ACTIVITÉ
Réalisation AUDeG 2019

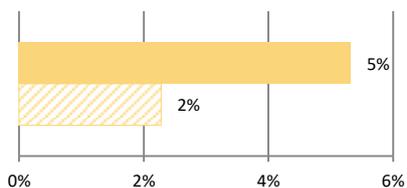




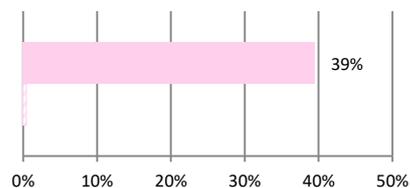
SURFACES (HA) DES POTENTIALS IDENTIFIÉS
Réalisation AUDeG 2019



POTENTIALS EN % DU TISSU D'HABITAT
Réalisation AUDeG 2019

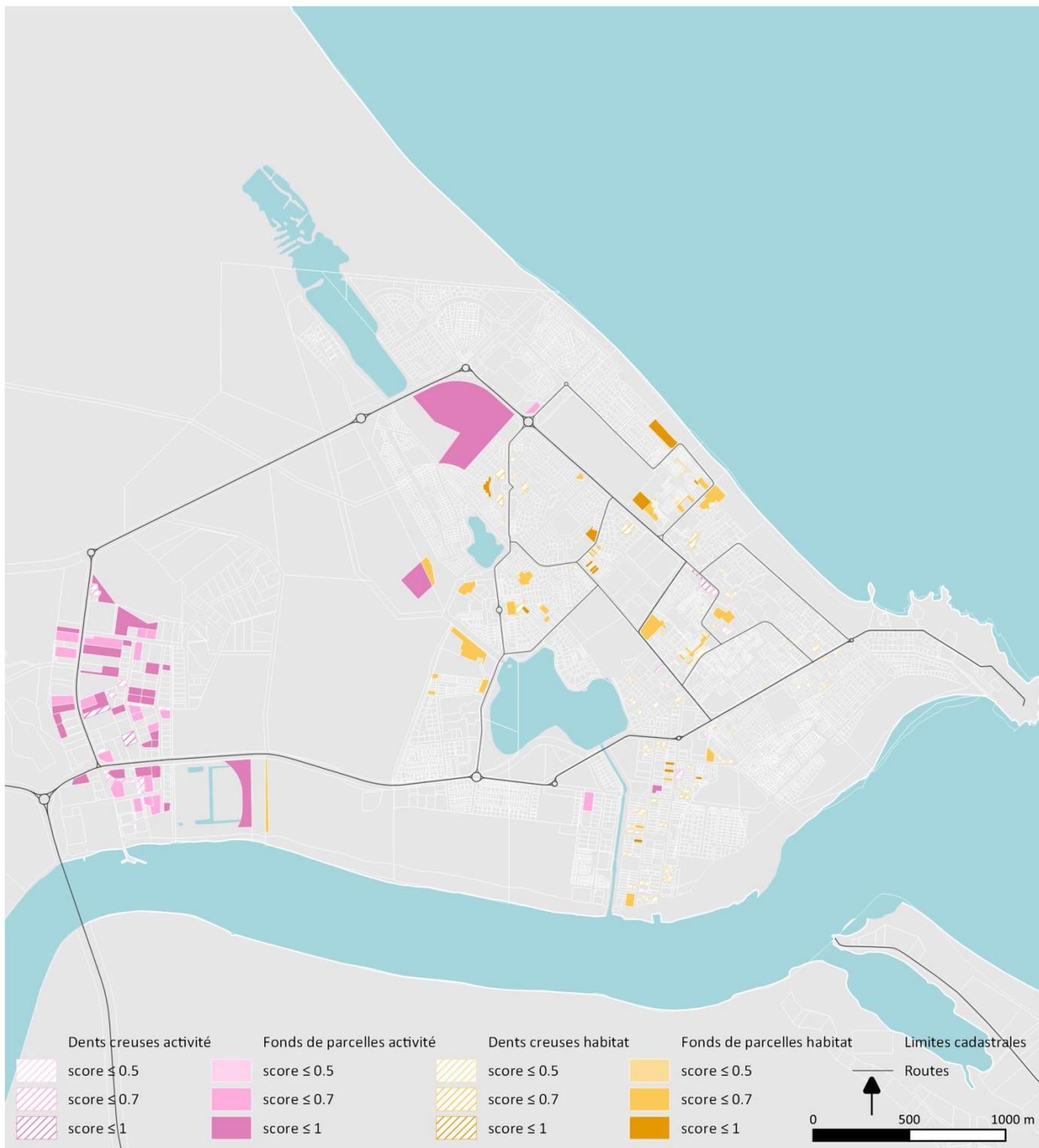


POTENTIALS EN % DU TISSU D'ACTIVITÉ
Réalisation AUDeG 2019



Dents creuses habitat
 Fonds de parcelles habitat
 Dents creuses activité
 Fonds de parcelles activité

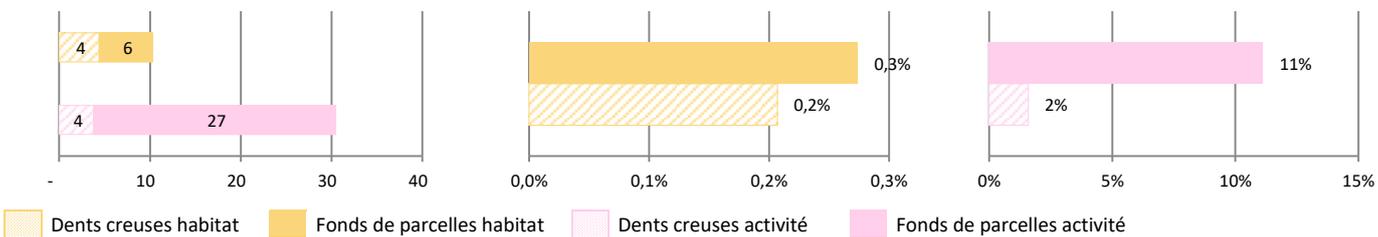
KOUROU

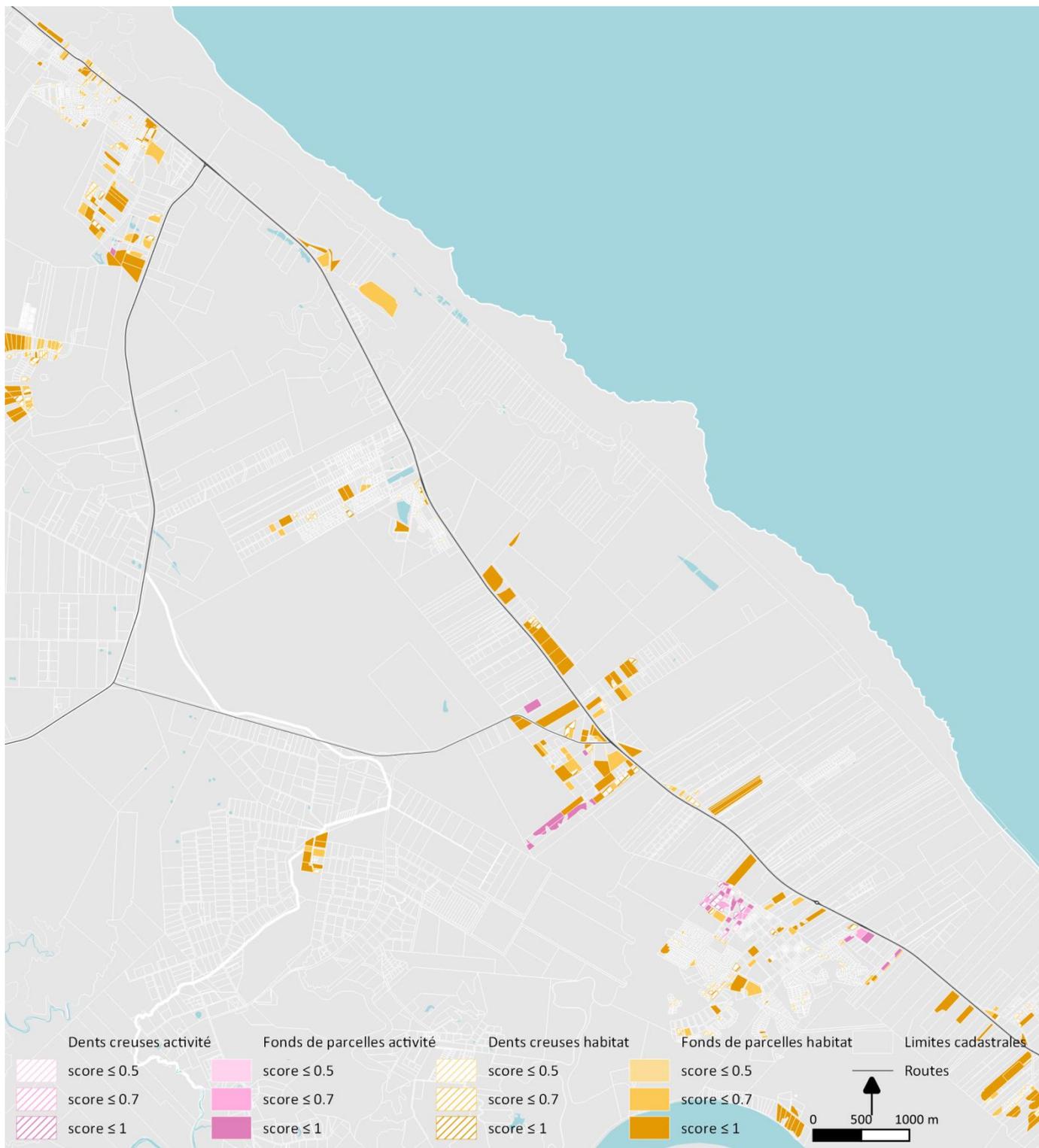


SURFACES (HA) DES POTENTIALS IDENTIFIÉS
Réalisation AUDeG 2019

POTENTIALS EN % DU TISSU D'HABITAT
Réalisation AUDeG 2019

POTENTIALS EN % DU TISSU D'ACTIVITÉ
Réalisation AUDeG 2019

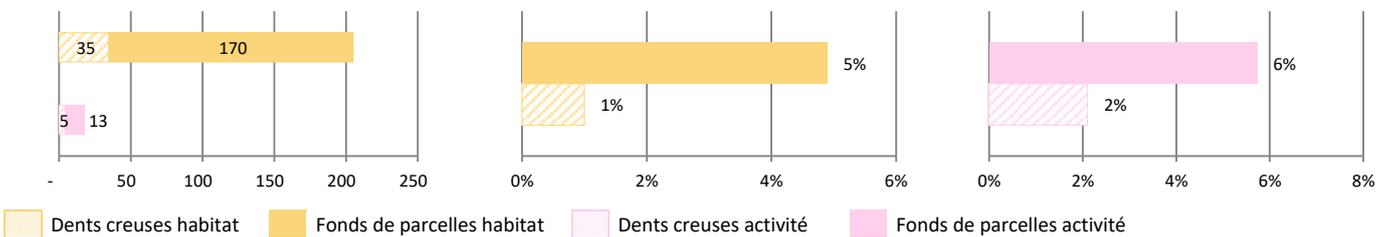




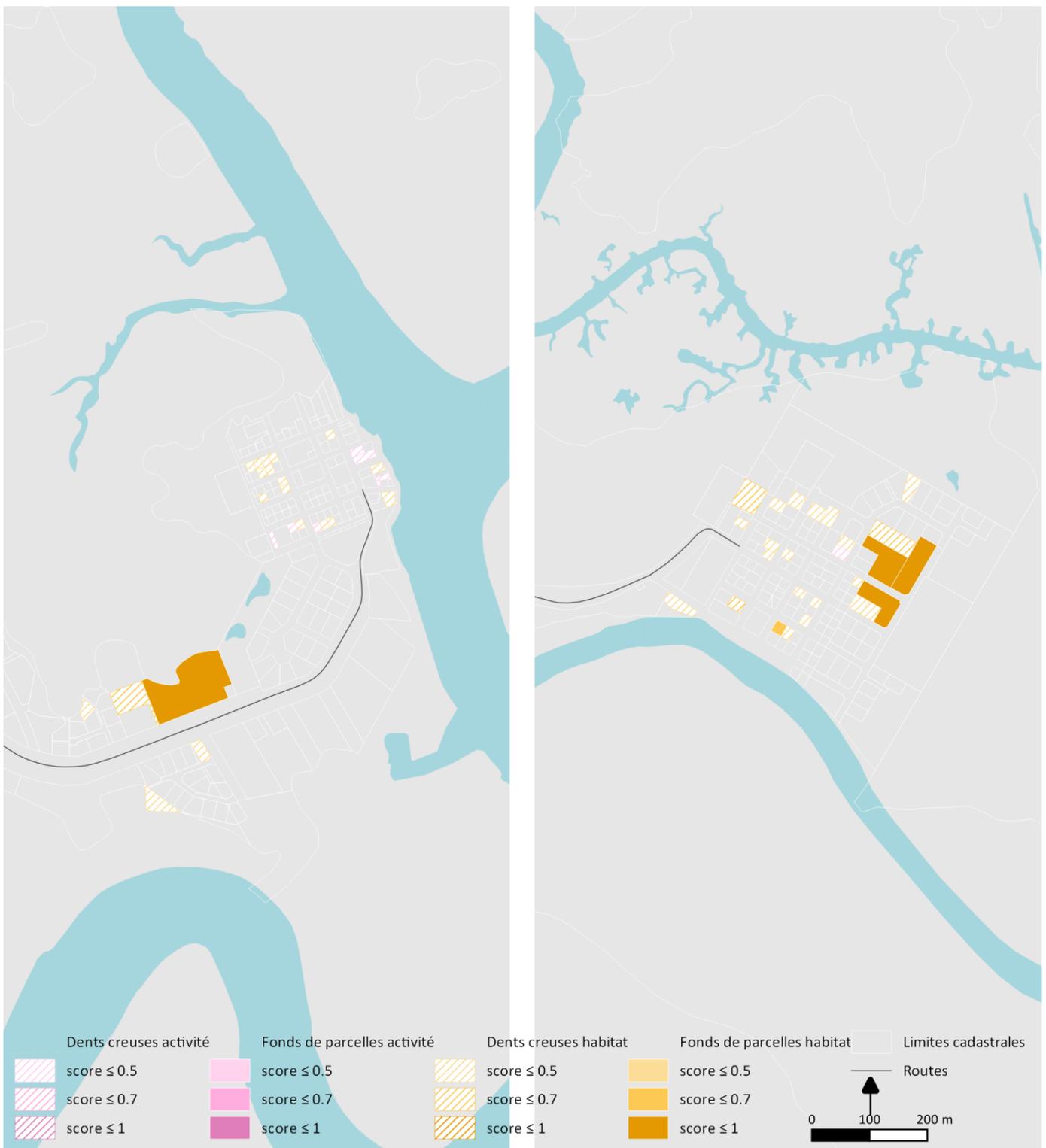
SURFACES (HA) DES POTENTIALS IDENTIFIÉS
Réalisation AUDeG 2019

POTENTIALS EN % DU TISSU D'HABITAT
Réalisation AUDeG 2019

POTENTIALS EN % DU TISSU D'ACTIVITÉ
Réalisation AUDeG 2019



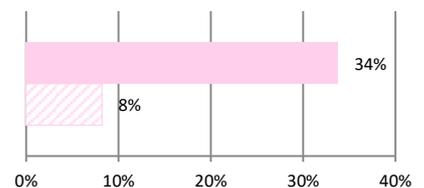
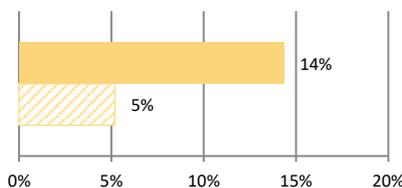
MONTSINÉRY-TONNÉGRANDE



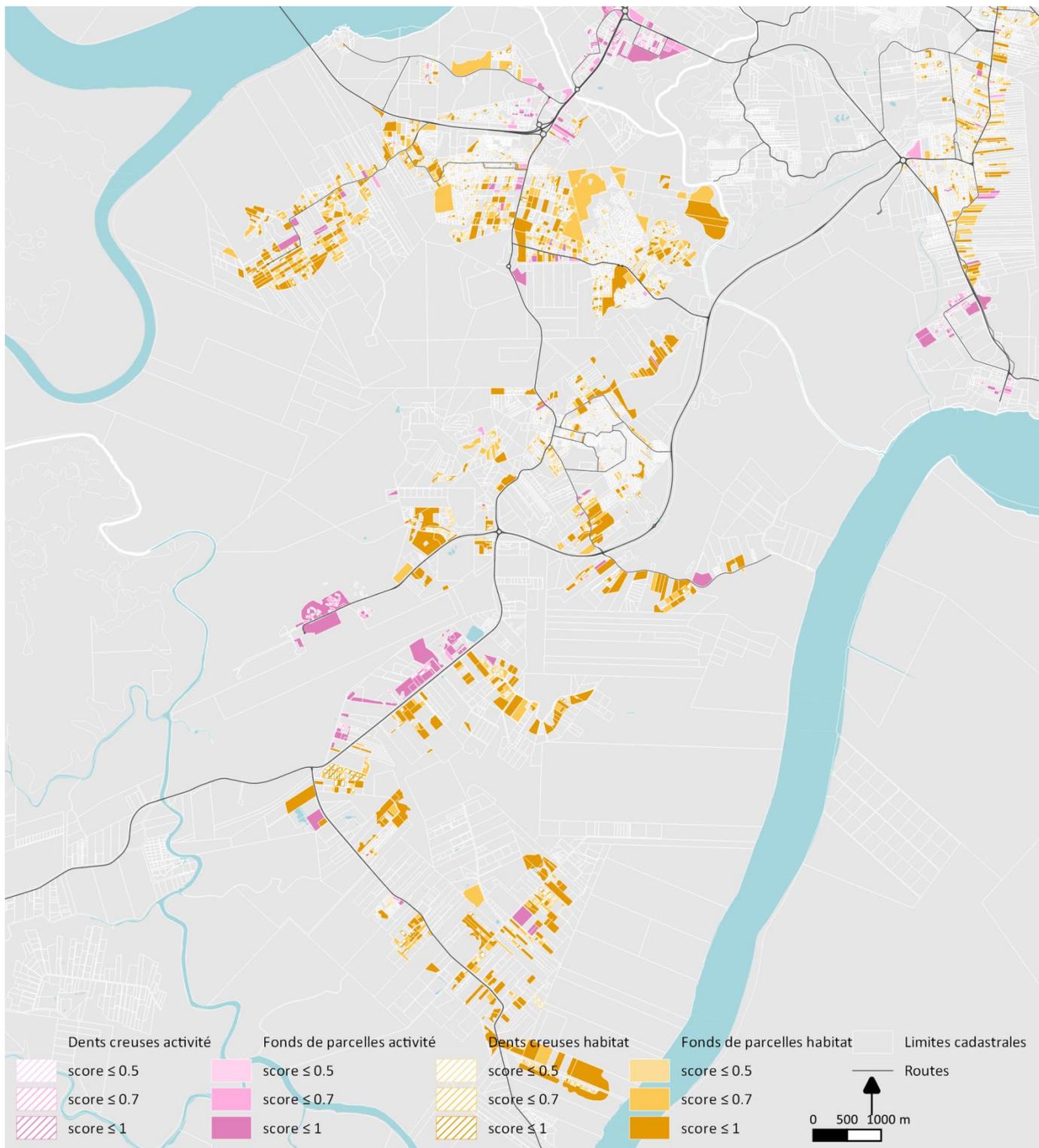
SURFACES (HA) DES POTENTIALS IDENTIFIÉS
Réalisation AUDeG 2019

POTENTIALS EN % DU TISSU D'HABITAT
Réalisation AUDeG 2019

POTENTIALS EN % DU TISSU D'ACTIVITÉ
Réalisation AUDeG 2019



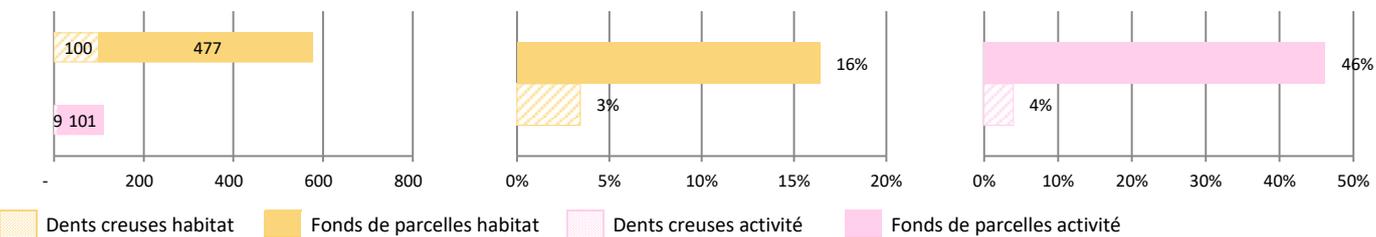
Dents creuses habitat
 Fonds de parcelles habitat
 Dents creuses activité
 Fonds de parcelles activité



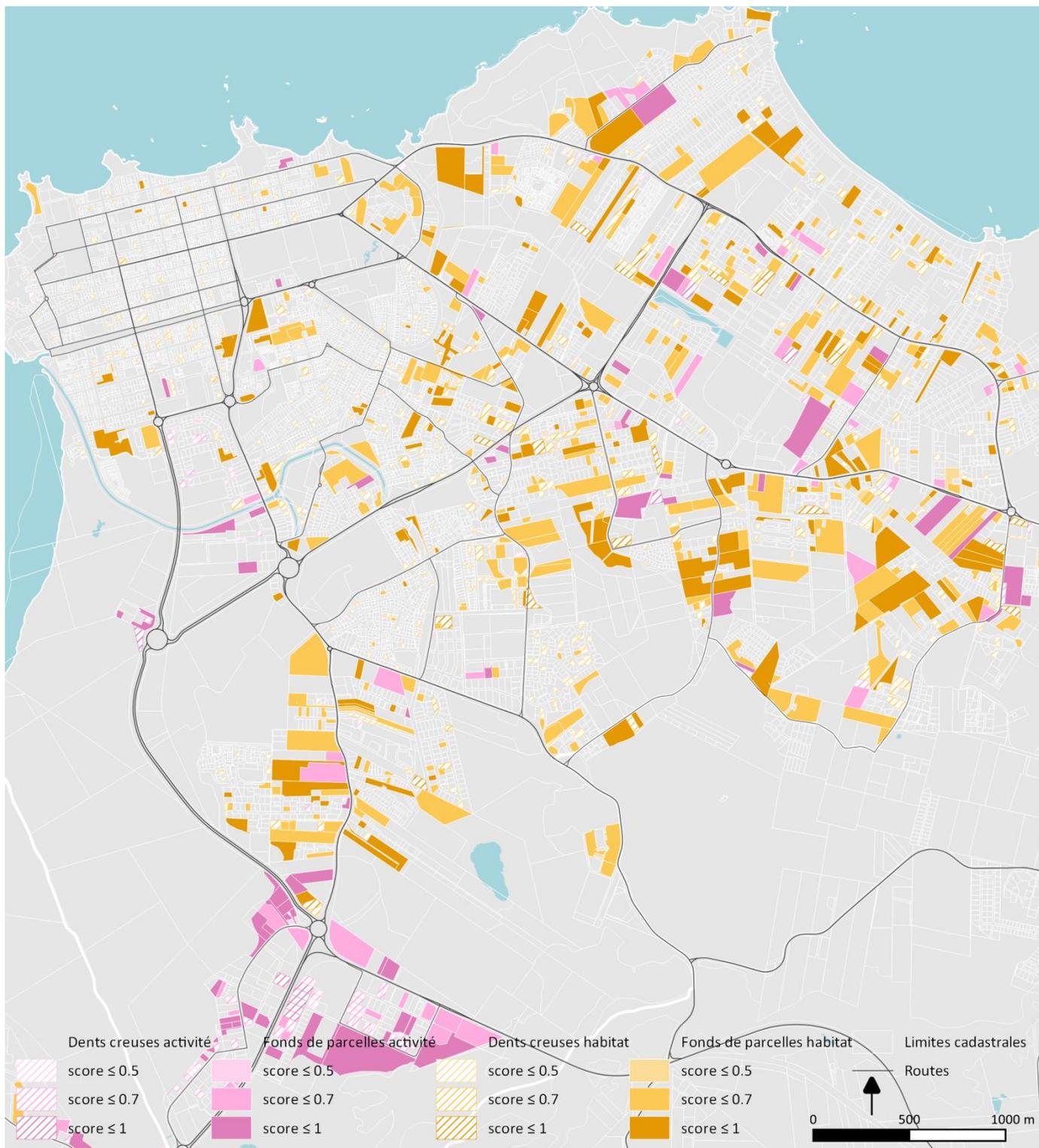
SURFACES (HA) DES POTENTIALS IDENTIFIÉS
Réalisation AUDeG 2019

POTENTIALS EN % DU TISSU D'HABITAT
Réalisation AUDeG 2019

POTENTIALS EN % DU TISSU D'ACTIVITÉ
Réalisation AUDeG 2019



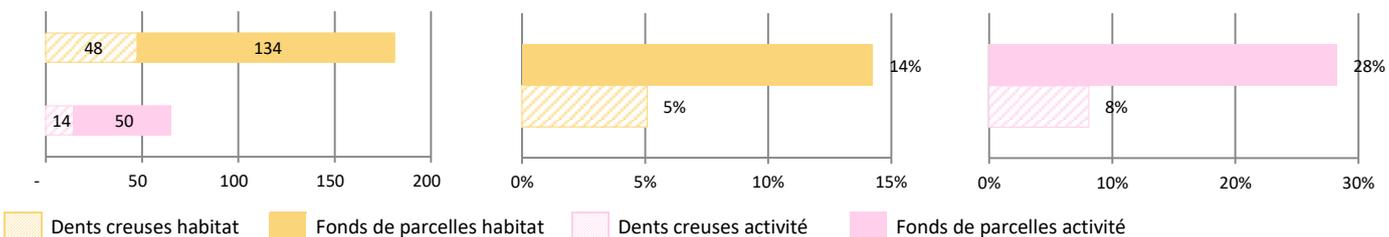
CAYENNE



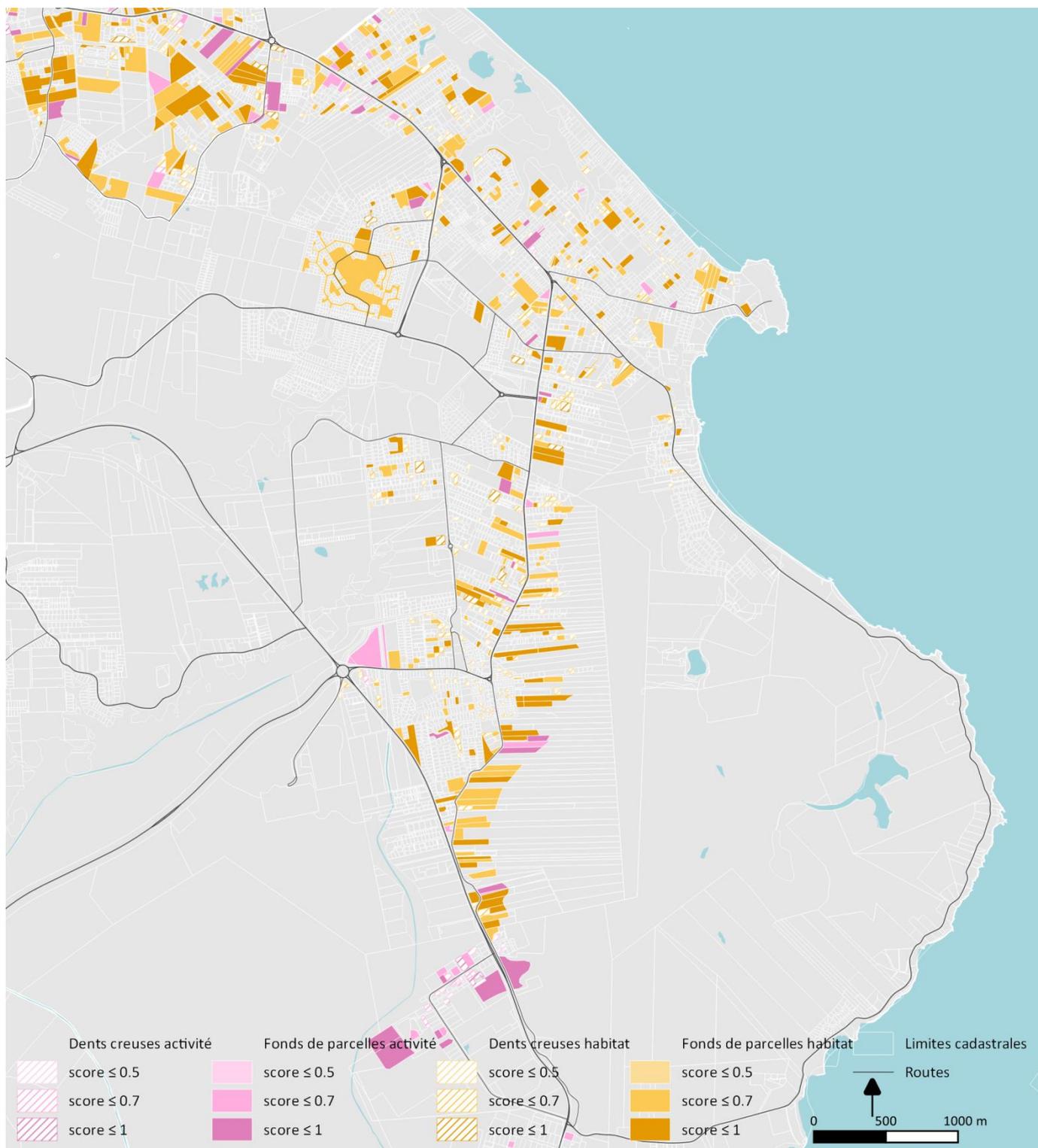
SURFACES (HA) DES POTENTIELS IDENTIFIÉS
Réalisation AUDeG 2019

POTENTIELS EN % DU TISSU D'HABITAT
Réalisation AUDeG 2019

POTENTIELS EN % DU TISSU D'ACTIVITÉ
Réalisation AUDeG 2019



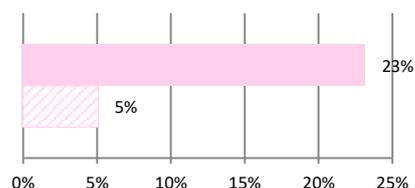
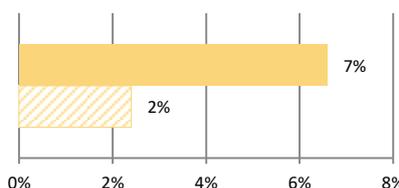
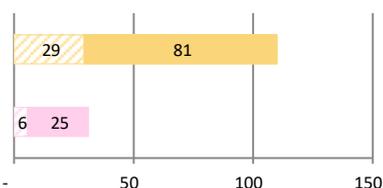
RÉMIRE-MONTJOLY



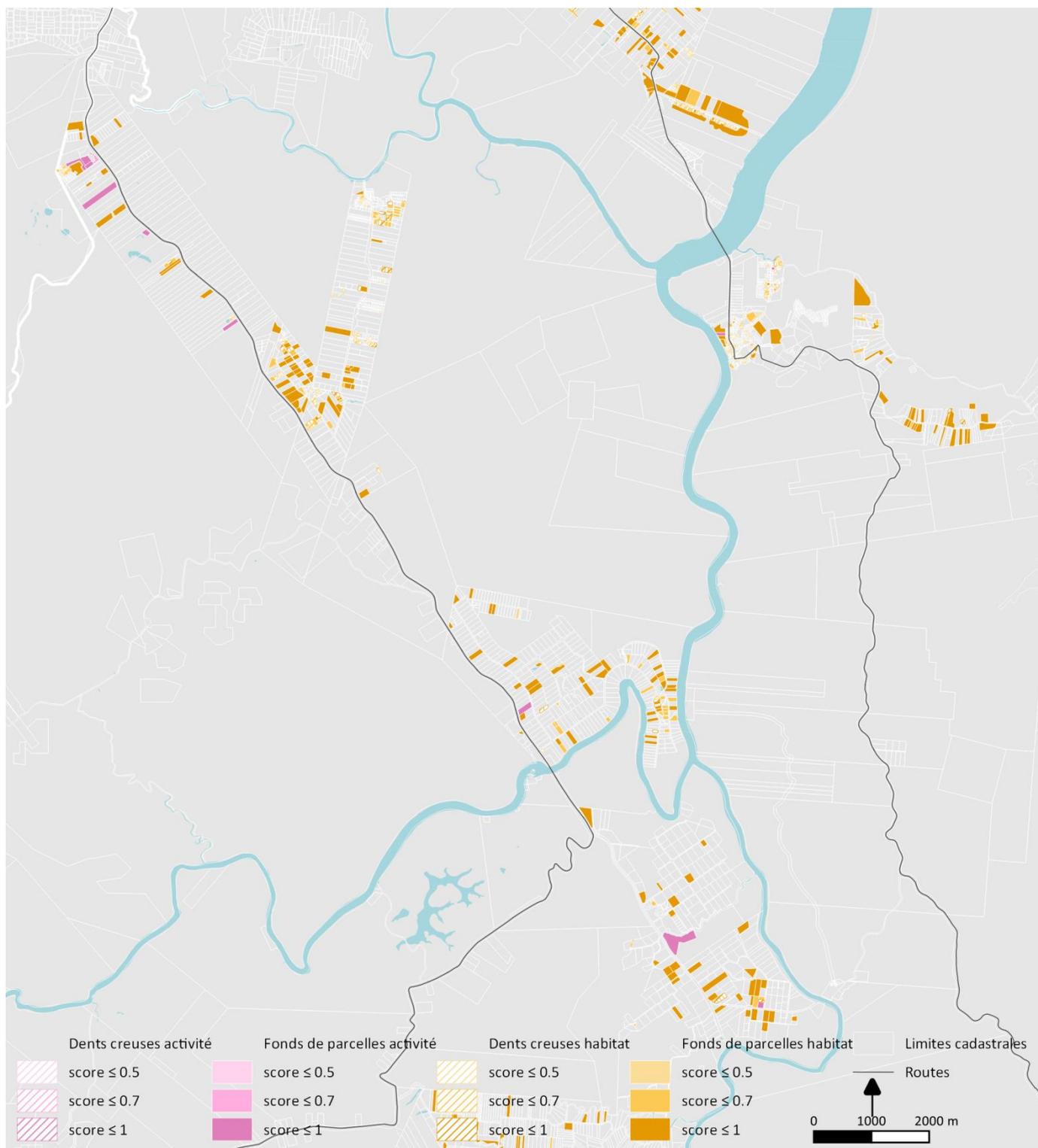
SURFACES (HA) DES POTENTIELS IDENTIFIÉS
Réalisation AUDeG 2019

POTENTIELS EN % DU TISSU D'HABITAT
Réalisation AUDeG 2019

POTENTIELS EN % DU TISSU D'ACTIVITÉ
Réalisation AUDeG 2019



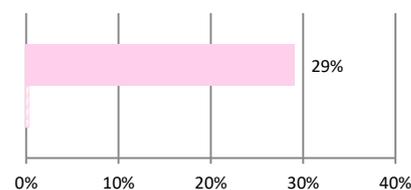
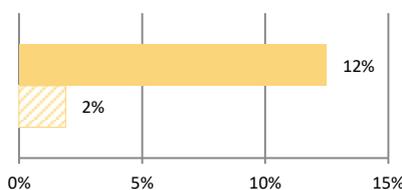
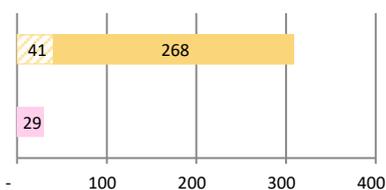
Dents creuses habitat
 Fonds de parcelles habitat
 Dents creuses activité
 Fonds de parcelles activité



SURFACES (HA) DES POTENTIALS IDENTIFIÉS
Réalisation AUDeG 2019

POTENTIALS EN % DU TISSU D'HABITAT
Réalisation AUDeG 2019

POTENTIALS EN % DU TISSU D'ACTIVITÉ
Réalisation AUDeG 2019



Dents creuses habitat
 Fonds de parcelles habitat
 Dents creuses activité
 Fonds de parcelles activité

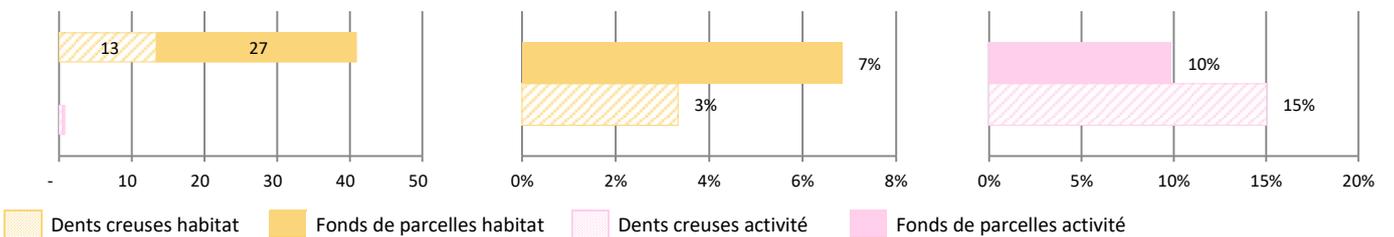
SAINT-GEORGES



SURFACES (HA) DES POTENTIELS IDENTIFIÉS
Réalisation AUDeG 2019

POTENTIELS EN % DU TISSU D'HABITAT
Réalisation AUDeG 2019

POTENTIELS EN % DU TISSU D'ACTIVITÉ
Réalisation AUDeG 2019





CONCLUSION ET ENJEUX

Les présents travaux de l'AUDeG s'inscrivent dans un contexte national de rationalisation de la consommation d'espace exigée depuis les lois SRU, Grenelle 2 et ALUR et visant une réduction de l'artificialisation des terres agricoles et des espaces naturels par un développement privilégiant le renouvellement urbain et le recyclage du foncier. La rationalisation de la consommation foncière se justifie en tant qu'excellent moyen de contenir les coûts d'aménagement (en réduisant les linéaires de voiries et réseaux), maintenir ou créer des centralités (et ainsi éviter les phénomènes de ville ou quartier dortoir), faciliter le déploiement de transports publics et ainsi limiter le recours à la voiture. Ce sont là autant de problématiques auxquelles est confronté le territoire guyanais.

Cette étude d'identification des gisements fonciers au sein des tissus urbains d'habitat et d'activité constitue un nouvel outil pour anticiper les interventions foncières à mener. Elle permet, pour le compte des collectivités et de l'Etat, de définir une stratégie foncière locale pertinente à partir d'une lecture globale et synthétique des potentialités de mutations et densifications d'un territoire. Elle vise à anticiper et/ou saisir une opportunité foncière, préparer une opération de requalification foncière... Les estimations faites dans le cadre de cette étude montrent que des potentialités foncières existent, que ce soit pour le développement d'activités économiques ou l'accroissement du parc de logements, avec un total de 2 895 ha de gisement foncier disponible au sein de l'enveloppe urbaine actuelle.

Pour une action préopérationnelle, il apparaît néanmoins essentiel, et ce compte tenu des limites de méthodologie et d'échelle de cette première expertise, de mener des investigations complémentaires. Outre la mobilisation des dents creuses et la division parcellaire, d'autres mécanismes d'optimisation pourront être mobilisés : les locaux vacants, les friches et les délaissés pouvant, eux aussi, offrir des potentialités foncières intéressantes qui n'ont pas pu être appréciées dans le cadre de cette étude. Il est également possible d'envisager la densité sur le plan vertical, à l'aune des règles de gabarit et de recul fixées par les documents d'urbanisme. Bien qu'il ne fût pas envisageable dans le cas cette étude, il n'en reste pas moins un levier potentiel à prendre en considération.

POUR ALLER PLUS LOIN

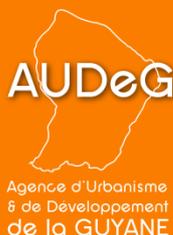
Sites Internet

- ◆ Site de l'Agence d'Urbanisme et de Développement de la Guyane (AUDeG) : www.audeg.fr
La consultation et le téléchargement de cet atlas sont possibles en ligne sur le site Internet de l'AUDeG.
- ◆ Portail géographique de la Guyane GéoGuyane : www.geoguyane.fr
La consultation et le téléchargement de ces données sont possibles en ligne sur GéoGuyane, sur le navigateur cartographique Observatoire du foncier.

Bibliographie

- ◆ AUDAP (2017) Identification du potentiel foncier

Directrice de publication : **Juliette GUIRADO**
Rédaction, illustration : **Jonathan BANIGO**
Conception, réalisation : **AUDeG**
Cayenne - Septembre 2019



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