

# URBANISATION SPONTANÉE

CAYENNE, MACOURIA, MATOURY, MONTSINÉRY-TONNÉGRANDE,  
ROURA, PAPAÏCHTON : 2001 - 2006 - 2011 - 2015 - 2019



Fin 2020, l'AUDeG a engagé une nouvelle étude de l'urbanisation spontanée, grâce à la mise à disposition d'images aériennes récentes. Le travail a été conduit en concertation avec les différents acteurs locaux, parties prenantes des politiques de l'habitat.

L'étude porte sur les années 2001, 2006, 2011, 2015 et 2019 et concerne six communes de Guyane : Cayenne, Macouria, Matoury, Montsinéry-Tonnégrande, Roura et Papaïchton (cette dernière étant analysée pour la première fois dans le cadre de ce type d'étude).

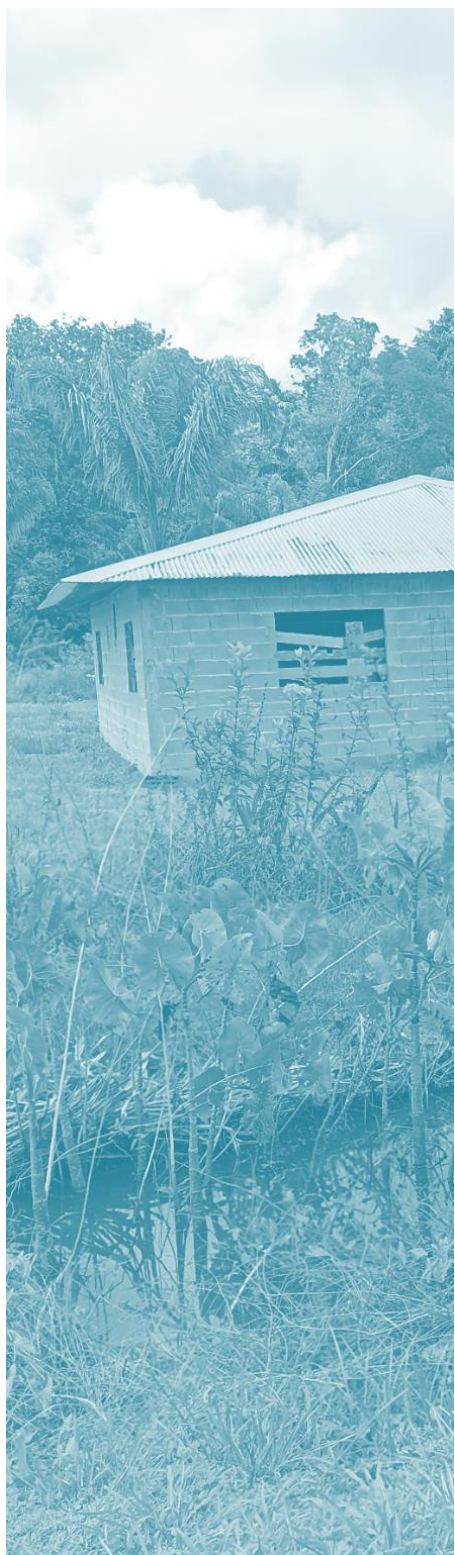
L'objectif est de mesurer l'évolution du phénomène d'urbanisation spontanée,

c'est à dire du bâti édifié sans autorisation d'urbanisme. Les enjeux sont de mieux repérer, résorber et prévenir ce qui représente en Guyane un réel problème aux niveaux urbain, sociétal et financier.

Cette étude n'a pas pour vocation à être un recensement exhaustif, bien que la méthode au fil des années et les outils à disposition nous permettent un haut degré de précision. Elle vise à repérer le bâti spontané présent en 2019 et analyser les dynamiques et enjeux à l'échelle des communes étudiées, tout en complétant ces données par des visites de site sur certains secteurs. Elle offre ainsi une meilleure connaissance,

quantitative et qualitative de cette forme d'urbanisation parallèle et de ses conséquences sur le territoire, afin de permettre aux pouvoirs publics une action ciblée et adaptée. Il s'agit d'un outil d'aide à la décision qui vient en appui aux missions de planification, d'autorisation du droit des sols et de police de l'urbanisme, des collectivités territoriales et de l'Etat.

L'AUDeG travaille sur la thématique depuis une vingtaine d'années et veille au maintien d'une méthode rigoureuse et à la constitution d'une base de données homogène dans la perspective de dresser un état des lieux vivant et de suivi du phénomène.



# SOMMAIRE

---

<b>L'urbanisation spontanée en Guyane</b> .....	<b>4</b>
Les différentes formes d'urbanisation spontanée.....	4
Les principales conséquences de l'urbanisation spontanée.....	4
Quelques solutions possibles : repérer, prévenir, lutter .....	5
<b>Présentation de l'étude</b> .....	<b>11</b>
La méthodologie de recensement.....	11
Les critères d'analyse .....	12
Les limites et précautions .....	13
Une méthode sur mesure pour Papaïchton .....	14
<b>Analyse thématique sur les 5 communes de la CACL étudiées</b> .....	<b>15</b>
Dynamiques constructives spontanées entre 2001 et 2019 .....	15
Ancienneté du bâti spontané présent en 2019 .....	16
Part de bâti spontané .....	16
Les secteurs à risque.....	17
Les secteurs d'habitat potentiellement indigne .....	17
Les secteurs critiques .....	18
Les secteurs à enjeux de développement .....	19
Les zones naturelles protégées .....	21
Les zones agricoles .....	22
Les propriétés foncières .....	23
<b>Analyse détaillée par communes</b> .....	<b>24</b>
Cayenne.....	24
Macouria .....	37
Matoury.....	50
Montsinéry-Tonnégrande.....	63
Roura .....	75
Papaïchton.....	86
<b>Chiffres clés</b> .....	<b>91</b>
<b>Conclusion et enjeux</b> .....	<b>92</b>
<b>Pour aller plus loin</b> .....	<b>92</b>

# L'URBANISATION SPONTANÉE EN GUYANE

En Guyane, l'urbanisation spontanée, soit le fait d'édifier des constructions sans autorisation d'urbanisme, se généralise et investit tous les secteurs qu'ils soient urbains ou ruraux. Elle concerne le bâti à vocation résidentielle, agricole ou bien d'autre usage. Elle touche les

populations précaires comme les ménages des classes aisées. Les constructions sont constituées de tôles et de matériaux de récupération ou présentent les caractéristiques de belles bâtisses. Ce phénomène pose de réels problèmes en matière d'aménagement et de

gestion du territoire : exposition de la population aux risques, développement potentiel de l'insalubrité, mitage de d'espace agricoles ou naturels, perte de recettes fiscales, coûts majorés des aménagements a posteriori...

## Les différentes formes d'urbanisation spontanée

L'urbanisation spontanée regroupe des formes et situations 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, etc.

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.

### TERRASSES DE RABAN, CAYENNE : HABITAT DE FORTUNE EN SURDENSITE

Source : AUDeG 2021



### BEAUSEJOUR, ROURA : HABITAT EN DUR SUR DE GRANDES PARCELLES INCONSTRUCTIBLES

Source : AUDeG 2021



### BORDELAISE, MACOURIA : CONSTRUCTIONS MAJORITAIREMENT EN DUR ET COSSUES

Source : AUDeG 2021



### VILLAGE FAVARD, ROURA : HABITAT EN BOIS DE QUALITE, SUR PILOTIS

Source : AUDeG 2021



### TERCA, MATOURY : HABITAT EN MATERIAUX DE RECUPERATION, SUR PILOTIS EN ZONE HUMIDE

Source : AUDeG 2021



### TERCA, MATOURY : AMENAGEMENT VIAIRE EN LIMITE DE LA RHI DE COGNEAU LAMIRANDE

Source : AUDeG 2021



## Les principales conséquences de l'urbanisation spontanée

### Une logique de rattrapage

L'urbanisation spontanée est, par essence, le contraire de la planification. Planifier la ville revient à projeter le développement d'un territoire. Or, quand celui-ci s'exerce hors de toute maîtrise, cela conduit à des déséquilibres.

En effet, l'urbanisation spontanée condamne les pouvoirs publics à une logique de rattrapage et non

d'anticipation. Les ressources se retrouvent gaspillées, non optimisées. Viabiliser un quartier déjà constitué implique un coût de la « réparation » bien supérieur à celui de l'anticipation.

Les documents de planification ont le plus grand mal à composer avec l'urbanisation spontanée, notamment lorsqu'elle se développe dans des zones inconstructibles. Comment intégrer ces

réalités à l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme ? Comment intégrer ces secteurs à la ville formelle ?

### Des secteurs de développement mis à mal

Sur les secteurs de développement, l'urbanisation spontanée représente un réel frein à l'aménagement, que ce soit sur les secteurs de l'Opération d'Intérêt

National (OIN), les Zones d'Activités Economiques (ZAE) ou encore les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC). Cela entraîne des procédures lourdes dans le but de supprimer des poches d'habitat illégal, et par conséquent de reloger les ménages qui peuvent y prétendre. De plus les secteurs de projet peuvent constituer des appels d'air pour une urbanisation spontanée qui s'y développe avec des habitants espérant un accès aux réseaux existants ou à venir

### Un manque à gagner fiscal

L'urbanisation spontanée conduit à une perte importante en matière de ressources fiscales pour les pouvoirs publics. En effet, l'édification d'une construction entraîne diverses taxations (taxes d'aménagement, foncière, d'habitation) qui constituent différentes ressources destinées au financement des

équipements publics (voiries, réseaux, écoles, etc.).

### Une vulnérabilité face aux risques

L'urbanisation spontanée se développe parfois dans des secteurs concernés par un Plan de Prévention des Risques naturel (inondation, mouvement de terrain, littoral). Cela amplifie la vulnérabilité des constructions concernées : aggravation du risque mouvement de terrain sur les monts urbanisés, imperméabilisation des sols en zone inondable, modification des comportements hydrauliques, etc. En réponse au danger encouru par certains habitants, des secteurs sont évacués (Mont Baduel à Cayenne en 2017, Mont Fortuné à Matoury en 2019).

### Des situations d'indignité

Contrairement aux idées reçues, les constructions spontanées ne sont pas toutes indignes. Rappelons que

l'indignité est le fait qu'un bâti présente un danger mettant en jeu la santé ou la sécurité de l'occupant. Ainsi l'indignité n'implique pas que la construction ait été édifiée sans permis de construire et à l'inverse, un bâti spontané ne sera pas forcément qualifié en habitat indigne.

### Le mitage des zones agricoles

Les espaces agricoles sont fortement touchés par l'urbanisation spontanée. L'artificialisation des terres agricoles au profit de bâtis majoritairement résidentiels est un processus irréversible : les sols urbanisés sont définitivement perdus pour l'agriculture. Cette urbanisation conduit à une perte de revenu économique et impacte durablement le développement de l'agriculture en Guyane. Une réflexion est à mener sur le maintien et la protection des zones agricoles dans les documents d'urbanisme.

## Quelques solutions possibles : repérer, prévenir, lutter

La chaîne de prévention, repérage et traitement des situations d'urbanisation spontanée concerne divers acteurs (Préfet, DGTM, procureur, communes, EPCI) devant se coordonner autour de la mise en place d'actions ciblées et adaptées (collecte de données, analyses, plans de sensibilisation et de suivi, programmation des interventions, aménagement, démolitions, etc.). Sur le plan opérationnel, ces actions supposent des ressources humaines outillées et réactives. Malgré les outils à disposition et une prise de conscience des élus sur cette question cruciale, il y a un véritable fossé entre le rythme des constructions nouvelles (qui peuvent s'ériger en 24h) et la mise en place de procédures administratives des collectivités ou de l'Etat. Néanmoins, notons de nets progrès : le pôle LCI (Lutte contre les constructions illicites), la mise en place de PILHI (Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne) ou le PDALHPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées), veillent à améliorer le suivi de l'urbanisation spontanée et surtout apporter des réponses sur-mesure face aux situations présentes tout en coordonnant le travail des différents acteurs.

### L'autorisation du droit des sols

Au-delà des situations de bâtis édifiés sans autorisation ni titre foncier, un

grand nombre de bâtis spontanés est le fait de propriétaires qui n'ont simplement pas demandé de permis de construire. Ces autorisations s'obtiennent auprès de la mairie compétente en application du droit des sols (ADS), suite à l'examen d'un dossier de demande permis de construire.

Jusqu'en 2007, la DGTM (DDE à cette époque) en assurait seule l'instruction pour toutes les communes.

Fin 2007, l'instruction a été prise en charge par les communes dont la population dépasse les 10 000 habitants (article 134 de la loi ALUR). Pour les autres communes, le transfert a été effectif dès lors qu'elle était dotée d'un document d'urbanisme.

Chaque mois, les permis instruits par les mairies ou la DGTM sont enregistrés dans la base de données SITADEL, qui recense l'ensemble des opérations de construction à usage d'habitation (logement) et à usage non résidentiel (locaux) soumises à la procédure d'instruction du permis de construire.

De plus, pour devenir exécutoires, outre leur publication ou leur notification aux intéressés, les collectivités doivent transmettre les permis de construire et autres autorisations d'utilisation des sols<sup>1</sup> à l'Etat. Ce dernier est chargé du contrôle de légalité, vérifie la conformité des actes pris par les collectivités avec

les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Malgré des améliorations ces dernières années, la transmission de ces données des communes vers les services de l'Etat reste à ce jour incomplète entraînant des difficultés d'enregistrement et de suivi des autorisations d'urbanisme.

Enfin, la DGTM avait la charge de la liquidation des taxes d'urbanisme de l'ensemble de la Guyane jusqu'en septembre 2022, c'est maintenant la DRFIP qui assure la liquidation.

### La police de l'urbanisme

Le Maire, outre ses pouvoirs d'enregistrement et d'instruction des dossiers d'application du droit des sols, dispose également de pouvoirs en matière de contrôle des travaux et de constat des infractions. Ces dispositions sont énoncées aux articles L.461-1 et L.480-1 du code de l'urbanisme.

La police de l'urbanisme consiste à vérifier *in situ* l'achèvement de travaux et à verbaliser, le cas échéant, les constructions réalisées sans demande d'autorisation ou en infraction à l'autorisation. L'administration dispose alors, pendant toute la durée des travaux, et pendant les trois années qui suivent leur achèvement, d'un droit de visite. Des fonctionnaires assermentés dressent le procès-verbal (PV). Le cas échéant, le Maire peut ordonner l'interruption des

<sup>1</sup> L 2131-1 et suivants du code général des collectivités territoriales

travaux. Il est préférable d'intervenir rapidement car le retard peut constituer une faute susceptible d'engager la responsabilité de l'administration.

En Guyane, les Maires sont souvent désarmés face à des constructions réalisées en méconnaissance des règles d'urbanisme et parfois avec une extrême rapidité. Ce désarroi porte tant sur le relevé des infractions avec une police de l'urbanisme peu structurée faute de moyens, que sur la suite réservée à ces constats. Entre 1992 et 2017, 2 630 PV ont été dressés en Guyane au titre de la police de l'urbanisme, dont 87% sur le territoire de la CA CL (source : DGTM). Au regard du nombre de constructions spontanées, ce chiffre paraît dérisoire et suggère une carence en termes de ressources humaines. A cela s'ajoutent les délais de traitement des affaires par le Tribunal de Grande Instance (TGI).

### Le traitement pénal

L'infraction que constitue une construction illégale est pénalement répréhensible si elle a été commise dans un délai de six ans (article 8 du code de prescription pénale). Jusqu'au 1<sup>er</sup> mars 2017, ce délai était de trois ans. Les PV de la police municipale actant la construction illégale sont transmis au TGI. Ce dernier envoie pour avis les PV à la DGTM, puis à la gendarmerie qui entendra les personnes mises en cause avant convocation au tribunal. Le délai d'audience est en moyenne d'un an.

Les délais de procédure très longs, l'organisation interservices non-optimale, ou de nombreux vices de procédures dans la rédaction des PV font que la chaîne répressive contre les constructions spontanées semble aujourd'hui peu efficace et ne constitue en rien un frein pour les personnes concernées.

### L'observation territoriale

L'observation permet de diffuser des connaissances générales sur le phénomène d'urbanisation spontanée, d'engager des réflexions autour de la perception de celui-ci, de questionner son intégration potentielle dans les documents de planification, de proposer des plans d'actions aux pouvoirs publics (sensibilisation, contrôle, etc.). C'est dans ces objectifs que l'AUDeG réalise des études quantitatives et qualitatives sur l'urbanisation spontanée depuis 2004.

Pour une observation optimale et des interventions ciblées, l'échelle intercommunale est préconisée pour alimenter des documents tels que les Programmes

Locaux d'Habitat (PLH) ou les Plans Intercommunaux de Lutte contre l'Habitat Indigne (PILHI). En effet, selon de nombreux acteurs, le phénomène d'urbanisation spontanée requière une stratégie pilotée à l'échelle intercommunale plutôt que communale. Le cas du Mont Baduel en est un parfait exemple. L'évacuation du Mont Baduel situé à Cayenne, a très probablement entraîné un report d'urbanisation sur le secteur Bambou situé à quelques mètres à Rémire-Montjoly. Il en est de même pour de nombreuses zones similaires pour lesquelles leurs habitants font fi des limites administratives.

### Le pôle de Lutte contre les Constructions Illicites (LCI)

Pour l'observation en temps réel à but plus opérationnel, le pôle de Lutte contre les Constructions Illicites (LCI) permet de repérer par images spatiales et images aériennes par drone les constructions nouvellement édifiées sans autorisation d'urbanisme, et d'agir en collaboration avec les communes.

L'instruction ministérielle du 3 septembre 2014 de la loi pour Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) a redéfini la supervision de la police de l'urbanisme au niveau de l'Etat qui accompagne les collectivités dans sa lutte contre les constructions illicites, constituant une mission essentielle de la puissance publique.

La DGTM est en charge de l'animation du pôle LCI mis en place le 20 septembre 2016 par le Préfet Jaeger. Il permet d'assurer le pilotage d'une stratégie de l'Etat pour limiter le développement des constructions illicites, de traiter les situations les plus urgentes sur des secteurs à risques ou à enjeux et d'accompagner les collectivités dans les recherches de solutions de relogement ou de régularisation du bâti et/ou du foncier.

Des conventions entre l'Etat et les collectivités cadrent les modalités de travail en commun pour l'application des dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme et d'environnement. Il est demandé aux communes d'identifier des zones à enjeux. Celles-ci, ajoutées aux secteurs définis comme prioritaires pour l'Etat, constituent un périmètre de surveillance. Les services urbanisme des collectivités sont priés d'agir dès lors que le pôle LCI identifie une ou des constructions nouvellement édifiées sans autorisation d'urbanisme. En 2022, les communes

signataires sont : Cayenne, Matoury, Kourou, Roura, Régina, Montsinéry-Tonnégrande, Mana (source : DGTM).

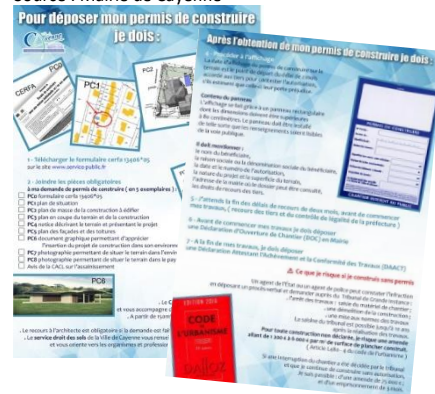
### La prévention et la sensibilisation

Un certain nombre de bâtis édifiés sans permis de construire est lié à la méconnaissance ou la complexité des procédures par les administrés.

Certaines communes, comme Cayenne, ont édité des brochures expliquant les procédures de demande de permis de construire. La brochure ci-dessous sensibilise également les administrés aux risques encourus en cas d'édification de constructions non autorisées (démolition, procès-verbal, non-accès à des prêts bancaires, problème lors d'une succession, etc.).

#### BROCHURE DE SENSIBILISATION

Source : Mairie de Cayenne



Dans un but plus répressif, la Mairie de Montsinéry-Tonnégrande a choisi de communiquer massivement en novembre 2018 sur les peines prononcées à l'égard d'administrés du secteur de Quesnel Est reconnus coupables des faits d'aide au séjour, de travail dissimulé et de marchands de sommeil. Cette opération a eu lieu dans un contexte de « très forte augmentation de l'habitat illicite » dans le secteur.

### La Résorption de l'Habitat insalubre (RHI)

La RHI est la principale opération publique permettant le traitement de logements présentant de par leur état et/ou leur environnement un risque pour la santé et/ou la sécurité de leurs occupants. Outre la sortie d'insalubrité des logements, la RHI vise plus globalement à améliorer les conditions de vie des occupants et du quartier concerné pouvant donner lieu à des relogements, l'aménagement de réseaux, la programmation d'équipements publics, etc. C'est ce type d'opération qui a été mobilisé sur la Cité Arc-en-ciel à Rémire-Montjoly. Deux RHI sont encore en cours

à Matoury, à Cogneau Lamirande (Cocomou Combo) et à la Cotonnière.

Malgré un cadre d'intervention opérationnel sur-mesure bénéficiant de financements de l'Etat importants, cet outil est souvent jugé complexe et long à mettre en œuvre, au moins une dizaine d'année, face à un rythme de développement élevé de l'habitat insalubre.

### La Résorption de l'Habitat Spontané (RHS)

Bien que le dispositif n'ait pas été utilisé en Guyane, la RHS, instaurée par la Loi Letchimy, pourrait s'avérer plus adaptée à certains secteurs. Alors que la RHI est mise en place dans des quartiers formels et informels, la RHS ne peut s'appliquer qu'à des quartiers d'habitat informel où une majorité des constructions peut être conservée. En effet dans le cas des RHS, il ne faut pas que plus de 40% des constructions soient à démolir (pour cause d'insalubrité irrémédiable, de zone de risque et raison d'aménagement de la zone, part estimée en diagnostic et affinée en phase pré-opérationnelle). L'opération de RHS porte plutôt sur les travaux de VRD nécessaires à la desserte du quartier, le traitement de l'habitat insalubre et le cas échéant, la production de nouveaux logements. L'opération de RHS comporte aussi un volet de régularisation foncière des occupants par cession du foncier.

Ainsi, les RHS constituent une alternative aux RHI, généralement moins longues et moins coûteuses, notamment en raison d'un besoin modéré d'amélioration de l'habitat ou de démolition/reconstruction. Le dispositif est à l'étude notamment pour des secteurs à l'Ouest, à Mana et Maripasoula.

### Les opérations groupées d'amélioration légère de l'habitat (OGRAL)

Les OGRAL permettent une auto-réhabilitation accompagnée des habitats insalubres pour les ménages en grande précarité sociale. Instauré par la loi Letchimy, cet outil ne concerne pas le traitement de la situation foncière, ni l'aménagement préalable de la zone.

Ce dispositif est mobilisé à Maripasoula sur des opérations dont le nombre de logement est limité (10 à 15 logements).

### L'accompagnement social

Une grande partie des situations de traitement des secteurs d'urbanisation spontanée nécessite un accompagnement des ménages occupants ces zones.

La loi du 25 mars 2009 impose le relogement des ménages évacués pour diverses raisons, à condition que leur situation administrative le permette. Le droit au logement est un sujet délicat en Guyane, les solutions de relogement étant trop peu nombreuses. Il existe des situations de relogement d'urgence (SAMU Social, etc.), cependant, les places disponibles sont rares.

D'autre part, le bailleur social SIMKO est gestionnaire depuis 2017 de 117 logements dans l'opération « les jardins de l'union » à Cayenne, dédiés au relogement des ménages.

### La régularisation des constructions spontanées

Un certain nombre de constructions édifiées sans autorisation d'urbanisme ne font pas obstacle à la mise en œuvre du document d'urbanisme en vigueur (Plan Local d'Urbanisme ou Carte Communale). C'est le cas de certains bâtis construits dans des zones ouvertes à l'urbanisation (zone urbaine - U - ou zone à urbaniser - AU). Dans ces cas de figure, il pourrait être envisagé pour les administrés de déposer une demande d'autorisation d'urbanisme a posteriori.

Certaines municipalités (comme par exemple Matoury) ont fortement encouragé leurs habitants à recourir à de tels processus dans une logique d'accompagnement et non de répression. Un des enjeux d'un tel procédé est également le recouvrement fiscal de la taxe d'aménagement par les collectivités.

Ainsi, les administrés accèdent à une autorisation d'urbanisme rendant ainsi régulière leur construction et représentant un moyen d'obtenir un statut et de stabiliser une situation sur le plan spatial, économique et social. Nous avons pu constater quelques dizaines de permis de construire en faisant mention ou pour lesquels nous avons déduit qu'il s'agissait de régularisation.

### Les évacuations et les démolitions

#### L'article 197 de la loi ELAN

L'article 197 de la loi ELAN (évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) promulguée le 27 novembre 2018 prévoit : « A Mayotte et en Guyane, lorsque des locaux ou installations édifiés sans droit ni titre constituent un habitat informel (...) forment un ensemble homogène sur un ou plusieurs terrains d'assiette et présentent des risques graves pour la salubrité, la sécurité ou la tranquillité publique, le

représentant de l'Etat dans le département peut, par arrêté, ordonner aux occupants de ces locaux et installations d'évacuer les lieux et aux propriétaires de procéder à leur démolition à l'issue de l'évacuation. L'arrêté prescrit toutes mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage de cet ensemble de locaux et installations au fur et à mesure de leur évacuation. »

Le préfet Del Grande arrivé en juillet 2019, en application de cet article de la loi ELAN, a inscrit à sa feuille de route la résorption de quartiers d'urbanisation spontanée avec l'objectif de procéder à une évacuation par mois. Une série d'évacuation a été menée entre fin 2019 et début 2020, comme celle du secteur Mâtine/Marais Leblond à Cayenne en décembre 2019 pour des raisons des risques graves pour la salubrité, la sécurité et la tranquillité publiques ou comme le secteur du Mont Fortuné à Matoury notamment en raison du risque de glissement de terrain. L'épidémie de Covid 19 est venue freiner cette stratégie et les grosses opérations d'évacuation des quartiers informels ont été stoppées entre février 2020 et octobre 2021. Des évacuations ont repris au second semestre 2021 notamment avec le secteur de Galmot/canal Leblond.

Ces arrêtés préfectoraux, qu'ils soient justifiés par la présence d'un risque ou quand il s'agit d'occupation d'une parcelle d'un porteur de projet privé, font couler beaucoup d'encre dans la presse locale. Souvent, des procédures judiciaires de contestation sont lancées par les habitants et leur relogement est une problématique majeure.

#### Les solutions de relogement

Lors de ces évacuations, les habitants sont prévenus en amont et des enquêtes sont menées auprès des habitants afin notamment de rechercher des solutions de relogement. Cependant, dans différents témoignages recueillis par le journal France-Guyane lors des évacuations les sentiments d'abandon et de détresse ressortent : « *On va partir, mais on ne nous a pas donné de logement.* » dit Nicolas, lors de l'évacuation de Catéco à Cayenne en mars 2019 ; « *Je me retrouve à la rue avec mes enfants.* » dit Anthony, suite à l'évacuation de Cotonnière Ouest en octobre 2019.

La question du relogement des personnes en situation irrégulière est un sujet à appréhender. Une part des occupants ne se présenteront pas auprès des services de l'Etat qui propose des

solutions d'hébergement, de crainte de se faire arrêter voire expulser.

Le 25 novembre 2019, une lettre rédigée par différents organismes tels que Migrants outre-mer, Médecins du monde Guyane, la section de Cayenne de la Ligue des droits de l'homme et d'autres acteurs, a été adressée à la Ministre du logement afin de dénoncer les conditions d'expulsion des résidents des quartiers d'habitat spontané et le manque de solutions de relogement adaptées. « La problématique de l'habitat informel et indigne en Guyane ne peut être traitée par cette politique d'expulsions ou d'évacuations non accompagnées de solutions dignes et pérennes de relogement pour les personnes concernées. Loin de résoudre le problème, cette action publique l'aggrave, en menant à la sur-précarisation de populations déjà vulnérables et en multipliant les lieux de vie indignes. Elle génère des ruptures parfois irrémédiables dans le parcours

*des personnes, que ce soit la déscolarisation des enfants, ou les interruptions de suivi pour des personnes atteintes de maladies chroniques ou en situation de handicap. »*

#### Les reports issus des évacuations

*« Quand on expulse des personnes et qu'on ne les relogé pas, commente Aude Trépont, coordinatrice de Médecins du monde Guyane, elles ne disparaissent pas du territoire, elles vont s'installer ailleurs, dans d'autres quartiers, plus loin. On ne fait que déplacer le problème tout en aggravant la précarité des gens. »* (Journal La Croix du 26 février 2020)

C'est bien ce phénomène que l'on observe depuis plusieurs années, lorsque des personnes sont évacuées d'un quartier, elles n'ont souvent pas d'autres solutions que de s'installer dans un autre quartier d'habitat spontané nouveau ou déjà existant, souvent proche du lieu d'habitation d'origine permettant de

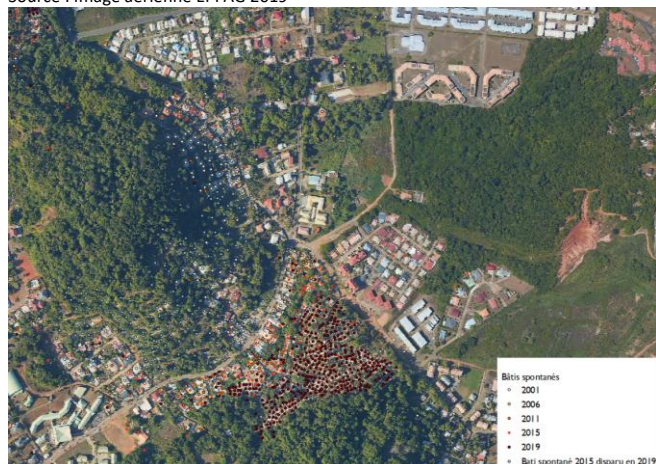
bénéficier des mêmes aménités urbaines (emploi, école, etc.).

N'ayant pas suivi de l'ensemble des populations évacuées, il est difficile de quantifier les reports d'un secteur à un autre. Néanmoins, les images aériennes permettent d'observer l'apparition ou le développement d'habitat spontané en lien avec les évacuations, tel que ci-dessous à proximité du secteur de la Mâtine à Cayenne évacué en septembre 2019 et ayant engendré l'édification de nouvelles constructions le long du canal Leblond. De même, la forte croissance du secteur Bambou à Rémire-Montjoly pourrait s'expliquer par les évacuations du Mont Baduel à Cayenne.

Ce phénomène est également décrit au travers de témoignages recueillis par France Guyane. « Les habitants du squat se sont déplacés notamment à la Pointe Liberté (Macouria), à Cogneau Lamirande (Matoury) et à la cité Mango (Cayenne). »

#### MONT BADUEL/BAMBOU/ ENTRE CAYENNE ET REMIRE-MONTJOLY

Source : Image aérienne EPFAG 2019



#### SECTEUR LA MATINE/ LEBLOND A CAYENNE

Source : Image aérienne EPFAG 2019





## EVACUATIONS DE SECTEURS D'HABITAT SPONTANE SUR L'ILE DE CAYENNE ENTRE 2015 ET 2021

Source : Image aérienne EPFAG 2019



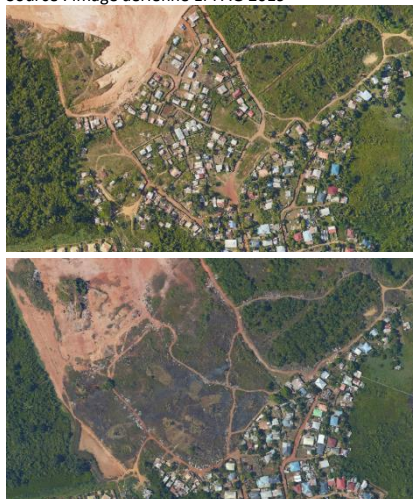
### Focus sur les évacuations opérées sur l'île de Cayenne entre 2015 et 2021

#### *Matoury : Terca, septembre 2015*

L'évacuation du quartier de Terca à Matoury, localisé sur des terrains privés au Nord de Cogneau Lamirande, initialement prévue le 2 avril 2015 a été reportée pour cause de trêve hivernale. Les mois suivant cette date, les habitants ont tenté des négociations en proposant de déplacer 17 des maisons au sud de la zone pour laisser le propriétaire privé du terrain réaliser son projet de zone commerciale mais finalement la zone est évacuée les 22 et 23 septembre 2015. L'opération a été effectuée en présence de trois escadrons de gendarmes mobiles, environ 15 policiers de la police des frontières et un hélicoptère. Sur les 87 familles présentes (contre 27 en 2007), 20 en situation régulière ont pu prétendre à des solutions de relogement, 8 ont obtenu le droit d'asile et 59 se sont retrouvées sans solution d'hébergement.

#### EVOLUTION DE TERCA ENTRE 2015 ET 2019

Source : Image aérienne EPFAG 2019



#### *Cayenne : Mont Baduel-Piste Tarzan, 2016-2017*

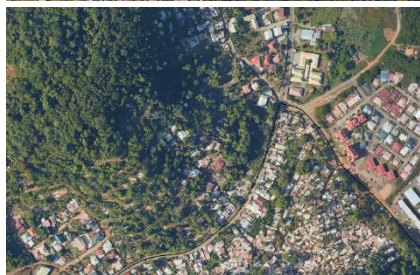
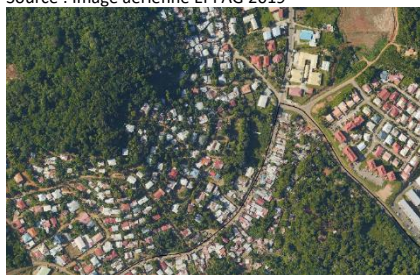
Suite à des suspicions de risque de glissement de terrain du Mont Baduel, le quartier spontané implanté sur ses flancs a donné lieu à des évacuations successives. Dès juin 2016, des familles

ont été évacuées puis hébergées dans le gymnase Justin-Catayée. Le 4 juillet 2016, le BRGM, mandaté par la Mairie pour évaluer les risques, publie un rapport dans lequel il indique que le Mont Baduel doit être évacué pour raison de risques de glissements de terrain. Le Préfet qualifie la situation de « grave » et considère que « l'évacuation est la seule solution ». De nombreuses comparaisons sont effectuées avec la catastrophe du Mont Cabassou à Rémire-Montjoly, lors de laquelle un mouvement de terrain avait provoqué la mort de 10 personnes. Cependant, l'étude est contestée par les habitants du Mont Baduel qui évoquent un conflit d'intérêt car le BRGM qui a préconisé l'évacuation est un établissement public à caractère industriel et commercial et est en grande partie financé par l'état. Pour justifier les expulsions, les habitants souhaiteraient voir un bureau d'étude indépendant effectuer le diagnostic. Malgré ces tentatives pour rester sur le terrain, des évacuations sont organisées en

quatre étapes, d'octobre 2016 à septembre 2017, pour un total de 181 bâtis démolis et 279 familles évacuées.

#### **EVOLUTION DU SECTEUR DU MONT BADUEL - PISTE TARZAN ENTRE 2015 ET 2019**

Source : Image aérienne EPFAG 2019



#### **Rémire-Montjoly : Tigre-Petit Lucas, octobre 2017**

Des constructions en cours d'édification ont été démolies par la mairie en avril 2017 et le propriétaire a réalisé lui-même des démolitions en octobre 2017 sur le secteur face à la Résidence Petit Lucas.

#### **Cayenne : Afpa-Rebard, décembre 2017**

150 personnes ont été expulsées le 20 décembre 2017 de l'ancien bâtiment abandonné de l'Afpa (face à la DAAF), dans le quartier Rebard à Cayenne. Une soixantaine d'entre elles en situation régulière ou non, ont quitté les lieux, 21 personnes en situation irrégulière ont été placées en rétention administrative, et 12 familles ont pris contact avec le pôle social pour être relogées. Cette évacuation résultait d'un jugement d'expulsion rendu quelques années avant. Quelques mois plus tard, le bâtiment est à nouveau occupé illégalement. Ainsi, en 2021, une nouvelle opération a été menée avec l'expulsion de 125 personnes puis la démolition du bâtiment. Le terrain d'assiette et ceux attenants sont destinés à la construction de la cité judiciaire de Cayenne.

#### **Rémire-Montjoly : Arc-en-ciel, juillet 2018**

Situés à Rémire-Montjoly en lisière de la Cité Arc-en-ciel (anciennement nommée BP134), une soixantaine de logements

spontanés et insalubres ont été détruits le 17 juillet 2018. Environ 200 habitants ont été évacués. Les services sociaux et l'Etat ont accueilli les personnes en situation régulière afin de leur proposer des solutions d'hébergement.

#### **Cayenne : Collery-Catéco, mars 2019**

Le secteur Catéco, situé en partie Sud-Est de la zone d'activité de Collery (Cayenne) sur des terrains privés destinés à l'accueil de nouvelles entreprises, a fait l'objet d'une opération de destruction le 20 mars 2019. Cette opération résulte d'une décision de justice ordonnant la démolition de ce quartier d'habitat spontané date de 2013. 355 personnes (soit environ 200 familles) et 119 maisons y ont été dénombrées. Les services sociaux de la Mairie de Cayenne ont cherché des solutions de relogement pour l'ensemble des personnes en faisant la demande.

#### **EVOLUTION DE CATECO ENTRE 2015 ET 2019**

Source : Image aérienne EPFAG 2019



#### **Cayenne : La Mâtine, septembre 2019**

Le 24 septembre 2019, 300 logements abritant plus de 700 personnes ont été évacués et détruits. La zone était occupée depuis 40 ans environ. 13 propositions de relogement ont été effectuées par le CCAS.

#### **Matoury : La Cotonnaire-Mont Fortuné, octobre 2019**

Le 17 octobre 2019, 82 constructions sont détruites à la Cotonnaire, sur les flancs du Mont Fortuné à Matoury, et 200 à 300 personnes ont été expulsées.

#### **Rémire-Montjoly : Manguiers, décembre 2019**

Les 9 et 10 décembre 2019, les 400 familles (plus de 700 personnes) vivant sur le quartier des Manguiers, situé sur la Route des plages à Rémire-Montjoly, ont été évacuées. Certaines d'entre elles y résidaient depuis plusieurs décennies. Sur les 123 logements présents, seulement 11 réputés légaux n'ont pas été démolis. Un pôle social a été mis en place mais seulement une quarantaine de ménages se sont présentés pour être accompagnés sur leur possibilité de relogement. Cette évacuation a été motivée par un projet de lotissement porté par le propriétaire du terrain concerné.

#### **Cayenne : Nzila, novembre 2020**

Le 24 novembre 2020, 57 habitations ont été détruites au quartier Nzila, à Cayenne, soit 160 personnes délogées. Parmi elles, 23 ont été identifiées comme éligibles à un relogement, et 6 ont été prises en charge pour un hébergement d'urgence.

#### **Cayenne : Galmot-Canal Leblond, novembre 2021**

Le 9 novembre 2021, le secteur situé à l'arrière de la déchetterie de Cayenne le long du Canal Leblond, a été évacué suite à un arrêté préfectoral du 26 juillet 2021 suivant les dispositions de l'article 197 de la loi ELAN. 19 foyers ont été identifiés et l'évacuation a été justifiée par l'absence de réseau, la précarité des constructions et le risque sanitaire pour les occupants. Notons que ce secteur constitue une poche d'habitat spontané résultant de l'évacuation du quartier La Mâtine en septembre 2019, soit un report sur un secteur à proximité directe des habitants. Ces habitations ayant été édifiées par recyclage des matériaux (tôles, planches) de leurs maisons d'origine ayant été démolies.

#### **GALMOT-CANAL LEBLOND EN OCTOBRE 2021**

Source : AUDeG 2021



# PRÉSENTATION DE L'ÉTUDE

## La méthodologie de recensement

### Le périmètre d'étude

La présente étude porte sur six communes de Guyane : Cayenne, Macouria, Matoury, Montsinéry-Tonnégrande Roura et Papaïchton. Les communes investiguées lors des précédentes études de l'AUDeG telles que Kourou, Mana et Saint-Laurent n'ont pas pu être étudiées puisque non couvertes en 2019 par des images aériennes. Des prises de vue aérienne commandées par l'IGN en 2021 et 2022 mais non encore livrées à ce jour permettront à l'AUDeG d'engager potentiellement un nouveau cycle d'étude sur ces communes. Pour la commune de Rémire-Montjoly, c'est l'impossibilité

d'extraire les permis de construire depuis le logiciel de gestion des autorisations d'urbanisme qui a empêché le recensement et l'analyse de l'urbanisation spontanée sur la commune.

### Les images spatiales et aériennes utilisées

Les images aériennes ont été privilégiées pour la réalisation de cette étude avec la mobilisation de :

- Orthophotographie 2019 fournie par l'EPFAG sur la CACL (producteur ALTOA) ;
- Orthophotographie 2019 fournie par la DGTM sur le Maroni (producteur ALTOA).

L'AUDeG a comparé les images aériennes avec les images spatiales disponibles. Même avec des résolutions proches, le travail de pointage devient trop délicat ou trop incertain avec les images spatiales dès que le bâti se fait dense ou dès que la présence d'arbres complexifie la lecture de la hauteur des constructions. Dans ces cas de figure, il devient difficile de juger si les constructions sont distinctes les unes des autres ou s'il s'agit d'un amas au sol, d'une dalle ou d'une construction érigée.

### DIFFERENCE DE QUALITE D'IMAGE SUR LE SECTEUR DES TERRASSES DE RABAN A CAYENNE



Image spatiale - Pléiades GeoSud - 2018 - 70cm

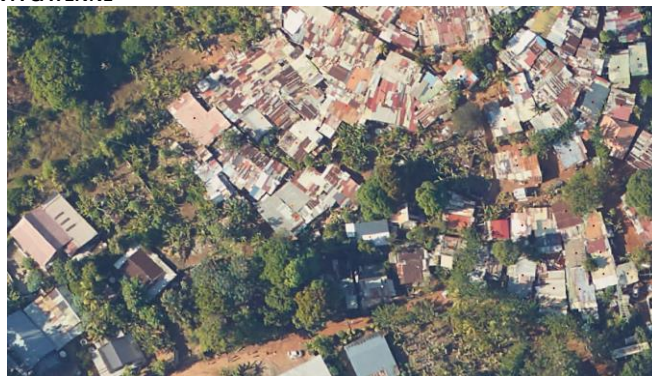


Image aérienne - EPFAG - 2019 - 20cm

### DIFFERENCE DE QUALITE D'IMAGE SUR LE VILLAGE DE LOKA A PAPAÏCHTON



Image spatiale - Pléiades GeoSud - 2018 - 70cm



Image aérienne - DGTM - 2019 - 15cm

### Le pointage des permis de construire

Pour repérer les constructions édifiées sans autorisation d'urbanisme, la première étape du travail consiste en une collecte des permis de construire entre 2015 (millésime du précédent cycle d'étude) et 2019 (dernière orthophotographie aérienne disponible sur le territoire de la CACL) auprès des collectivités et leur géolocalisation manuelle sur un

logiciel SIG. Ce travail cartographique est réalisé à partir de la référence cadastrale permettant de localiser le terrain d'assiette de la construction autorisée. La comparaison des images aériennes de 2015 et 2019 permet de vérifier que les constructions sont bien apparues durant cette période. Les valeurs de surface bâtie créée et le descriptif des permis permettent de confirmer l'identification des constructions.

Une partie des constructions autorisées ne sont pas visibles sur l'image aérienne de 2019 pour diverses raisons. L'une d'entre-elles est que plusieurs années peuvent séparer la date de l'autorisation de construire de la date de réalisation de la construction, avec notamment la possibilité de prolonger la validité du permis de construire (le permis de construire est valable trois ans et peut être prolongé deux fois pour une durée d'un an). Pour cette raison, il est procédé à un

travail de localisation des permis autorisés en 2013, 2014 et 2015.

Certains permis correspondent à des régularisations de constructions déjà existantes. Cette information figure généralement dans l'intitulé du permis qui nous est transmis par la commune, parfois il faut la déduire des informations à notre disposition (précision sur les tailles de surfaces créées, descriptif détaillé de la construction, date d'apparition de la construction sur les images, etc.).

### Le pointage du bâti spontané

Suite au pointage des permis de construire, la méthode employée consiste en la géolocalisation par photo-interprétation des constructions d'une superficie

supérieure à 20m<sup>2</sup> qui n'ont pas fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Ne sont pas pris en compte les piscines, les conteneurs, les tentes, les terrasses, les baraques de chantier et les fondations.

### Les visites de terrain

Des visites de terrain organisées en partenariat avec les collectivités ont été réalisées sur des secteurs présentant un fort développement de constructions spontanées à raison de trois par communes étudiées.

Elles permettent d'apprécier certaines composantes des bâtis présents et de leur environnement :

- le type de bâti : habitat, entrepôts agricoles, etc. ;

### Les critères d'analyse

Une fois le recensement des constructions spontanées effectué, plusieurs aspects sont mis en évidence à l'échelle des communes. L'objectif est, au regard de critères de vigilance, de pouvoir cibler des secteurs d'intervention prioritaires et de proposer des pistes d'action.

#### Les dynamiques constructives spontanées

L'étude propose une analyse sur la situation et les tendances évolutives du bâti spontané avec 5 dates de référence : 2001, 2006, 2011 2015 et 2019.

#### L'ancienneté du bâti

En comparant les années de référence, on peut repérer les secteurs spontanés anciens ou récents.

#### La part de bâti spontané

L'étude permet de mesurer la part de constructions spontanées sur l'ensemble du bâti présent sur chaque territoire communal. Notons que le total des constructions correspond au bâti présent dans la BD TOPO de l'IGN.

#### Les secteurs à risque

Les secteurs à risque pris en compte dans l'étude sont les secteurs strictement inconstructibles des Plans de Prévention des Risques Naturels (PPR :

inondation, érosion du littoral ou mouvement de terrain).

#### Les secteurs potentiellement indignes

L'étude permet d'identifier la part de constructions spontanées considérées comme potentiellement indignes. Les données utilisées sont issues de l'étude de repérage de l'habitat indigne en Guyane réalisée par la DEAL en 2019.

#### Les secteurs critiques

Un secteur est considéré dans la présente étude comme critique s'il cumule une inconstructibilité liée à un risque naturel et une indignité potentielle.

#### Les secteurs à enjeux de développement

L'étude permet de repérer le bâti spontané localisé dans des secteurs identifiés comme en développement par les autorités publiques, soit les Zones d'Activité Economique (ZAE), les périmètres de l'Opération d'Intérêt National (OIN), les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) ou les secteurs du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU).

#### Les propriétés foncières

Un croisement avec les propriétés foncières issues des données de

- le type d'occupation : permanente, temporaire ;
- la qualité du bâti et des matériaux utilisés ;
- la présence ou non de réseaux ;
- la densité et les formes urbaines.

Le diagnostic de terrain a été réalisé à partir d'observations opérées depuis l'espace public. La population n'a pas été enquêtée et les constructions n'ont pas été visitées. La délimitation des secteurs n'est pas précise, il s'agit de données générales de sites.

L'Observatoire du Foncier de l'AUDeG nous permet la mise en évidence du foncier impacté par l'urbanisation spontanée. Plusieurs catégories de propriétaires fonciers sont distinguées : Etat, Collectivité Territoriale de Guyane (CTG), communes, établissements publics, privés, non renseigné.

#### Les zones agricoles

L'étude s'intéresse à l'impact de l'urbanisation sur les espaces à vocation agricole. Les données prises en compte ici sont les zones agricoles des documents d'urbanisme en vigueur des communes étudiées. Il est à noter que la commune de Cayenne ne définit aucune zone agricole dans son PLU.

Aussi, l'étude analyse la situation des attributions foncières sur le domaine privé de l'Etat et apporte un éclairage sur la question des serres agricoles.

#### Les zones naturelles protégées

Certaines zones naturelles font l'objet de protections réglementaires. L'étude prend en compte les régimes de protection suivants : arrêtés de protection de biotope, domaine forestier permanent, réserves naturelles nationales, espaces naturels remarquables du littoral du SAR.

## Les limites et précautions

### Une hypothèse de départ à relativiser

Les précédents cycles d'études (jusqu'à 2015) considéraient que le bâti cadastré était « formel ». Les échanges, notamment avec les services locaux des impôts nous ont encouragé à nous défaire de cette hypothèse pour les nouveaux cycles d'études. Ainsi, à partir de 2015 seules les constructions pour lesquelles nous avons pu identifier un permis de construire sont considérées comme formelles.

### Un repérage du bâti spontané et non de l'habitat spontané

L'ambition initiale de ce travail de recensement était de géolocaliser l'habitat spontané. Néanmoins, la majorité du travail de repérage est effectué sur photographies aériennes, ce qui ne permet pas de qualifier l'usage du bâti. Il peut donc s'agir de bâti résidentiel (habitat, annexe), économique ou technique (hangar, bureau, abris, serre, etc.).

Néanmoins, les investigations de terrain opérées sur certains secteurs permettent de renseigner le type d'occupation du bâti spontané.

### Certaines données d'autorisations d'urbanisme incomplètes ou difficilement exploitables

#### Trois types de données mobilisées

Trois sources de données ont été utilisées pour le repérage du bâti ayant fait l'objet d'un permis de construire : deux bases fournies par la DGTM, à savoir la base ADS2007 et la base SITADEL (Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux), et les données communales.

Concernant SITADEL, des problèmes sont constatés quant à la remontée des références de permis instruits chaque mois par les communes autonomes, liés à l'organisation des services suite à la réforme de 2007. De plus, en fonction des délais d'instruction, il peut y avoir un décalage entre la décision d'autorisation et ce qu'indique le logiciel (ex : un dossier défavorable dans la réalité peut être inscrit comme tacite dans le logiciel, ce qui peut entraîner une surestimation des autorisations délivrées).

Concernant la base ADS 2007, elle comprend les dossiers instruits par la DEAL (actuelle DGTM) et ceux en double saisie pour la fiscalité sur les communes autonomes notamment.

Concernant les données communales, que nous considérons comme les plus exhaustives et les plus documentées, il s'agit de l'ensemble des autorisations d'urbanisme instruites soit, des données publiques affichées en Mairie.

Pour l'ensemble des sources utilisées, sont constatées certaines erreurs de saisie (défaut ou erreur de numéro de parcelle, de type de travaux autorisés) conduisant à un renseignement partiel des permis, et à une impossibilité de les géolocaliser. Aussi quelques permis n'ont pas pu être géolocalisés, puisque situés sur des parcelles cadastrales de grande taille présentant plusieurs constructions (villages amérindiens, CSG, armée...). Certains permis de construire ont, en cas de doute, été complétés auprès des services urbanisme des communes quand cela est possible.

#### Un recensement du bâti autorisé... mais pas un contrôle de légalité

Notons que cette étude ne permet pas de vérifier la conformité des travaux réalisés avec l'autorisation délivrée. Par

exemple, un permis peut autoriser l'édification de 80m<sup>2</sup>, et au final le bâti a une surface de 100m<sup>2</sup> ; ou encore une construction en rez-de-chaussée est autorisée aboutissant finalement à un R+1.

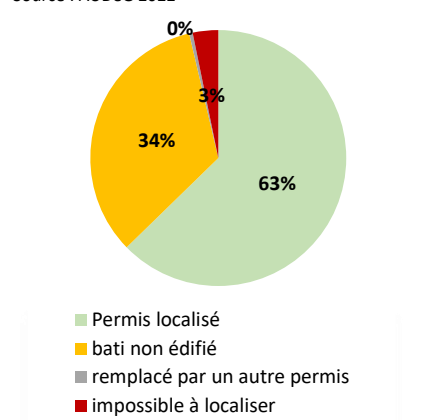
#### Un pointage des permis de construire précis mais incomplet

Pour ce cycle d'étude, l'AUDeG a réalisé une analyse de la part des permis de construire géolocalisés et apporte un éclairage sur les raisons empêchant dans certains cas le repérage.

Pour les cinq communes de la CACL étudiées, la part de permis n'ayant pu être localisée est en moyenne de 3,2% variant de 0% à Montsinéry Tonnégrande à 6,5% à Roura. Ces valeurs restent acceptables quant à la fiabilité générale de l'étude, elles sont obtenues en mobilisant le maximum de données à notre disposition (différents millésimes de cadastre, différentes bases adresse, etc.). Un tiers des constructions autorisées (33,6%) ne sont pas visibles sur l'orthophotographie aérienne de 2019 puisque non encore édifiées.

#### LOCALISATION DES PERMIS DE CONSTRUIRE DES CINQ COMMUNES DE LA CACL

Source : AUDeG 2022



	Cayenne	Matoury	Macouria	Montsinéry-Tonnégrande	Roura	Total pour les 5 communes
Permis localisé	64,5%	62,7%	60,8%	64,5%	58,4%	62,7%
Bâti non édifié	31,3%	33,4%	36,8%	34,2%	33,8%	33,6%
Remplacé par un autre permis	0,9%	0,1%	0,0%	1,3%	1,3%	0,4%
Impossible à localiser	3,3%	3,8%	2,4%	0,0%	6,5%	3,2%

## Une méthode sur mesure pour Papaïchton

Pour Papaïchton, à défaut de données historiques en matière de repérage du bâti spontané, il a été nécessaire de collecter l'ensemble des permis de construire accordés sur cette commune depuis 1984. Une part des permis postérieurs à 2007 était accessible dans les bases de données de la DGTM. Néanmoins, pour les permis antérieurs à 2007, il s'agissait de consulter les permis de construire en document papier et de numériser les parties utiles au travail de recensement du bâti spontané.

De plus, la commune de Papaïchton est issue de la séparation administrative successive d'Apatou en 1976 et de Grand-Santi en 1992. Ainsi, pour identifier les permis antérieurs à 1992 sur l'actuelle commune de Papaïchton, il a été essentiel d'élargir nos recherches à ces deux autres communes.

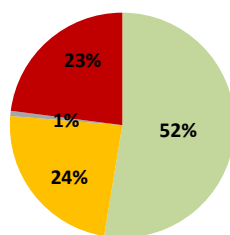
Une orthophotographie aérienne de 1950 a servi de base pour constituer le bâti historique de la commune. D'autres images aériennes ont été mobilisées : 1992, 2001, 2005, 2012 et 2019, permettant des pas de temps d'observation relativement réguliers. Elles concernent le bourg de Papaïchton, les villages de Loka, Boniville, Assissi et New Assissi.

Le pointage des permis de construire est rendu complexe par un nombre

important de dossier ne comportant pas de référence cadastrale et/ou pas de plan de situation. Néanmoins, la collaboration active de l'AUDeG avec la municipalité dans le cadre de l'élaboration de son PLU a contribué à faciliter le pointage de certains permis de construire. Ainsi, 52% des permis de construire collectés ont pu être localisés, 23% n'ont pas pu l'être et 24% n'ont pas donné lieu à l'édification de constructions.

### LOCALISATION DES PERMIS DE CONSTRUIRE DE PAPAÏCHTON

Source : AUDeG 2022



- Permis localisé
- bati non édifié
- remplacé par un autre permis
- impossible à localiser

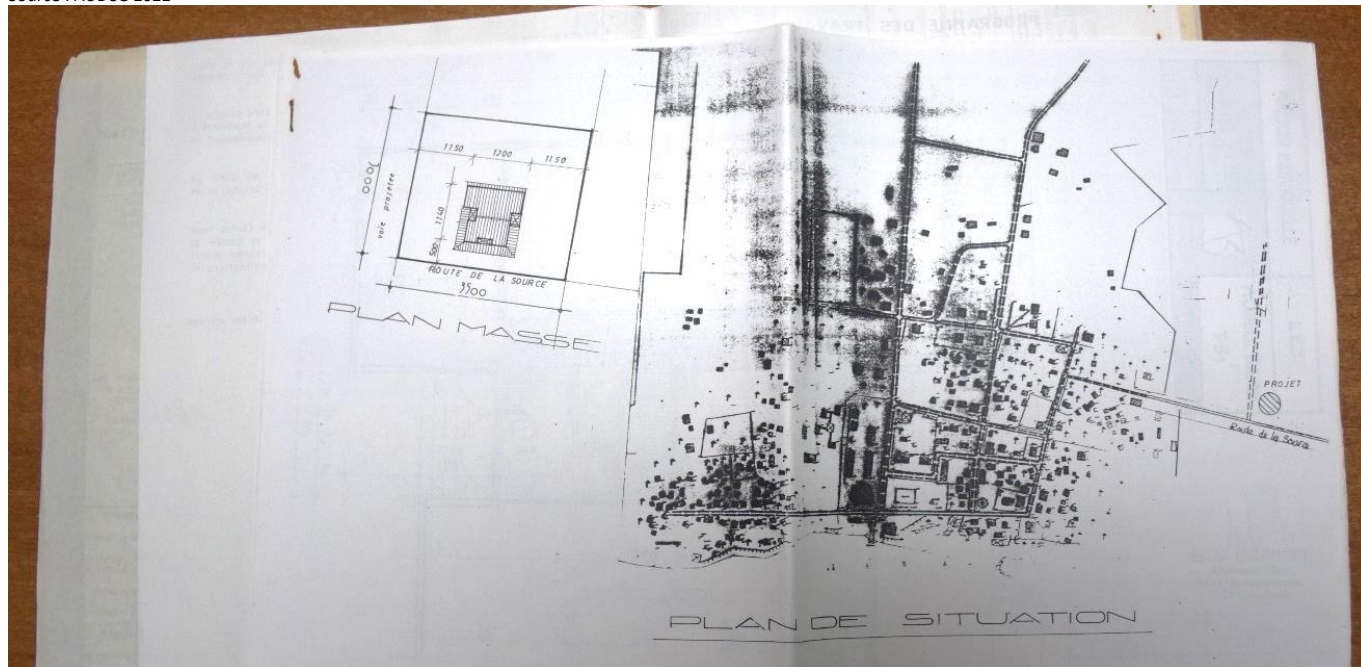
Permis localisé	52%
Bâti non édifié	24%
Remplacé par un autre permis	1%
Impossible à localiser	23%

Les critères d'analyse diffèrent pour la commune de Papaïchton. En effet la commune n'a pas de plan de prévention des risques en vigueur, ni de document d'urbanisme approuvé, ni de secteurs à enjeux de développement ou de zones naturelles protégées dans les secteurs urbanisés. Ainsi d'autres données ont été mobilisées. Sur la thématique du risque naturel, les données produites par l'AUDeG dans le cadre son accompagnement à l'élaboration du PLU ont permis d'identifier les secteurs ayant été inondés par débordement du Maroni durant des épisodes de crues.

En définitive, la méthode expérimentée sur cette commune reste particulièrement chronophage compte-tenu des étapes manuelles de récupération et de traitement des permis et des difficultés de pointage. Ainsi, une telle démarche semble difficilement généralisable à l'ensemble des communes de Guyane.

### PERMIS DE CONSTRUIRE A PAPAÏCHTON INTEGRANT UN PLAN DE SITUATION

Source : AUDeG 2022



# ANALYSE THÉMATIQUE SUR LES 5 COMMUNES DE LA CACL ÉTU- DIÉES

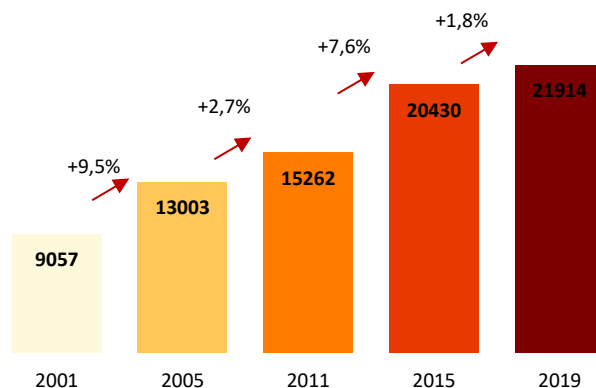
## Dynamiques constructives spontanées entre 2001 et 2019

Sur les 5 communes de la CACL étudiées, la croissance moyenne annuelle du bâti spontané entre 2015 et 2019 est de +1,8%, soit une augmentation qui s'avère modérée par rapport aux précédents cycles d'étude, elle est particulièrement réduite à Cayenne (+0,3%) et à Roura (+0,5%). Sur les communes de Macouria, Matoury et Montsinéry-Tonnégrande la croissance moyenne annuelle reste supérieure à 2% mais en deçà des résultats auparavant observés sur ces territoires qui avaient des croissances de l'ordre de 5 à 7% par an.

La croissance était particulièrement importante entre 2011 et 2015, s'élevant à +7,6% pour les 5 communes avec des valeurs comprises entre +6,6% à Cayenne et +9,1% à Montsinéry-Tonnégrande.

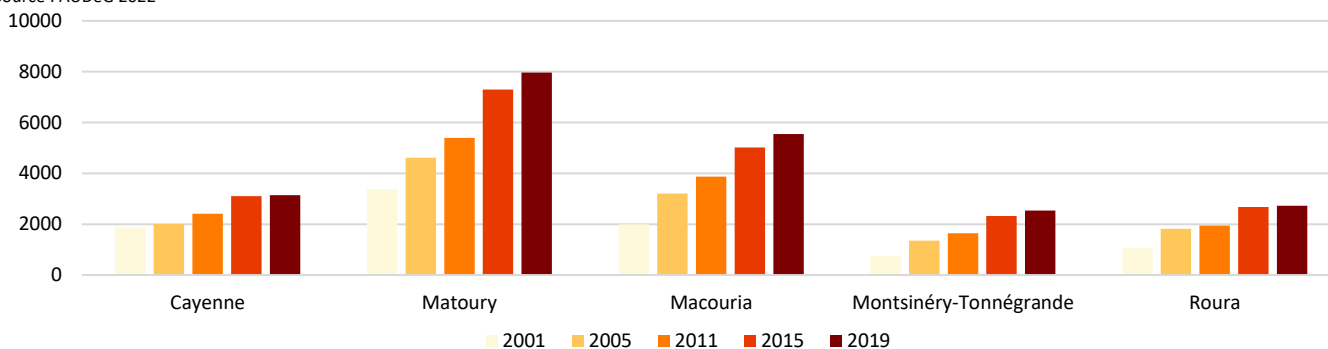
## EVOLUTION DU NOMBRE DE CONSTRUCTIONS SPONTANÉES SUR LES 5 COMMUNES DE LA CACL ÉTU- DIÉES

Source : AUDeG 2022



## EVOLUTION DU NOMBRE DE CONSTRUCTIONS SPONTANÉES SUR LES 5 COMMUNES DE LA CACL ÉTU- DIÉES

Source : AUDeG 2022



	Cayenne	Matoury	Macouria	Montsinéry-Tonnégrande	Roura
<b>2015 - 2019</b>	+0.3%	+2.2%	+2.5%	+2.2%	+0.5%
<b>2001 - 2019</b>	+2.9%	+4.9%	+5.8%	+7.0%	+5.4%

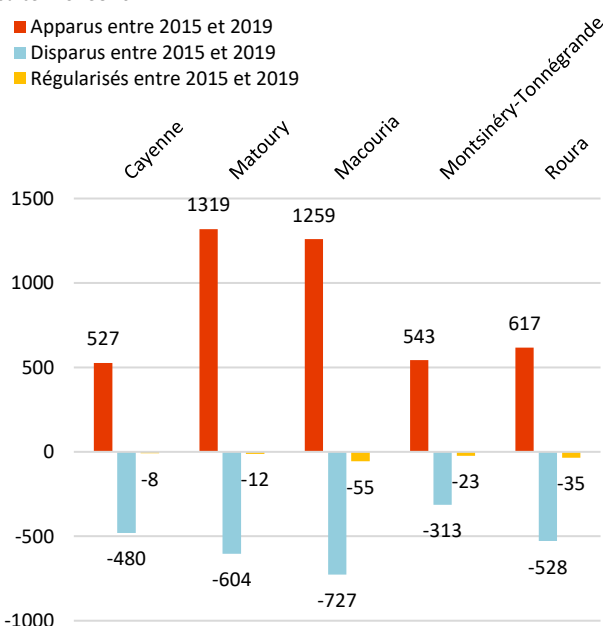
Ce développement modéré de l'urbanisation spontanée observé entre 2015 et 2019 s'explique en partie par une disparition d'une part significative du parc spontané recensé lors des précédentes études. Sur les 5 communes de la CACL étudiées, un total de 2 652 bâtis spontanés a disparu entre 2015 et 2019 contre 6 111 nouveaux bâtis spontanés. Notons également un total de 133 bâtis spontanés ayant été régularisés sur la période. A Cayenne et à Roura, le nombre de constructions spontanées disparaissant vient presque compenser celui des nouvelles constructions spontanées édifiées.

A Cayenne, on dénombre 527 nouvelles constructions spontanées pour 480 disparitions et 8 permis de construire valant régularisation de constructions édifiées sans autorisation. A Roura, on compte 617 nouvelles constructions spontanées ainsi que 528 constructions disparues et 35 régularisations.

Précisons que 76 constructions spontanées recensées en 2015 sont situées en dehors du périmètre de l'image aérienne mobilisée. Elles sont donc décomptées du total du bâti spontané faute de pouvoir identifier si elles existent toujours.

## EVOLUTION DU BATI SPONTANE ENTRE 2015 ET 2019

Source : AUDeG 2022



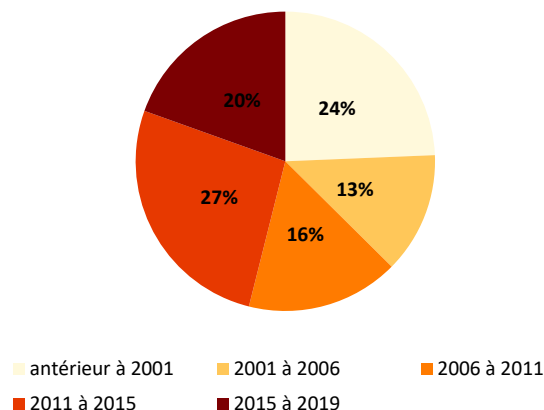
## Ancienneté du bâti spontané présent en 2019

Sur les 5 communes de la CACL étudiées, 24% du bâti spontané en 2019 était déjà présent en 2001, 13% a été construit entre 2001 et 2006, 16% a été construit entre 2006 et 2011, 27% a été édifié entre 2011 et 2015 et 20% l'a été sur la période 2015-2019. On en déduit deux constats pouvant paraître contradictoires : un nombre de constructions spontanées dont la croissance ralentie, mais une part importante du bâti spontané existant en 2019 qui est récente. L'explication tient en partie des 2 652 constructions spontanées recensées en 2015 et qui n'existent plus en 2019, intégrant notamment les nombreuses opérations d'évacuation et de démolition évoquées plus haut. Les 5 communes de la CACL étudiées présentent une part importante (25 à 29%) d'urbanisation spontanée existante aujourd'hui, générée entre 2011 et 2015. Et, la période 2015 à 2019 voit apparaître 17 à 23% du bâti spontané actuel, faisant de la fin de la dernière décennie la seconde période ayant le plus de poids dans le développement du parc actuel de bâti spontané.

Cette approche par période de construction montre également un poids important (24%, soit près d'un quart) du bâti spontané

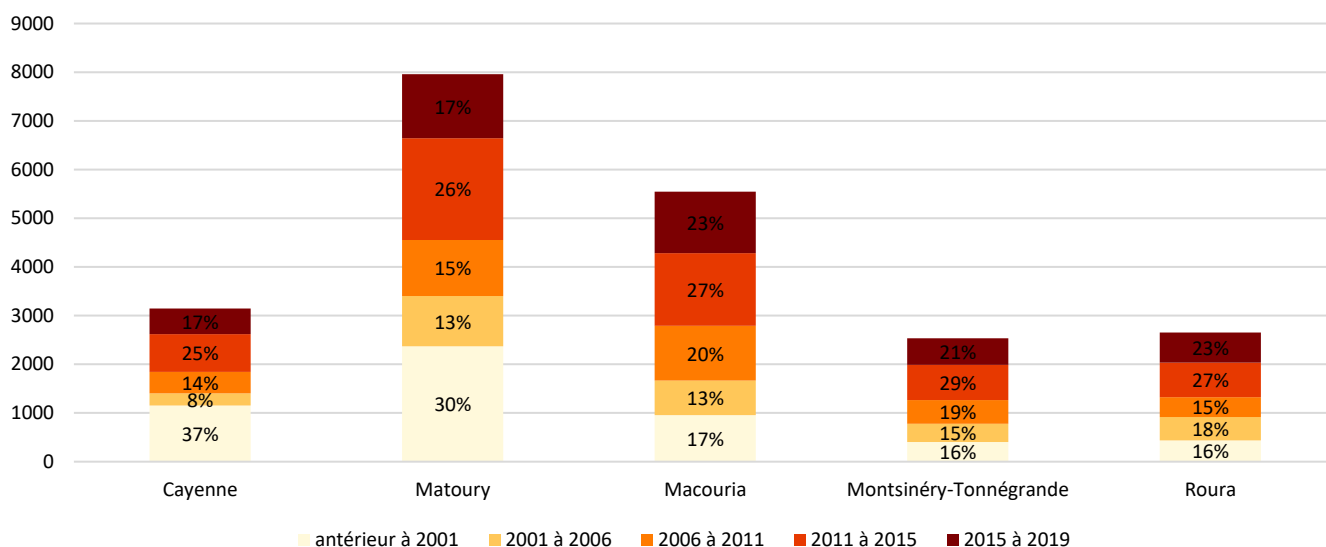
ancien, présent depuis près de 20 ans. Cette part de l'urbanisation spontanée datant d'avant 2001 atteint jusqu'à 37% à Cayenne et 30% à Matoury.

**PERIODE DE CONSTRUCTION DU BATI SPONTANE PRESENT EN 2019**  
Source : AUDeG 2022



**PERIODE D'APPARITION DU BATI SPONTANE PRESENT EN 2019 PAR COMMUNE**

Source : AUDeG 2022

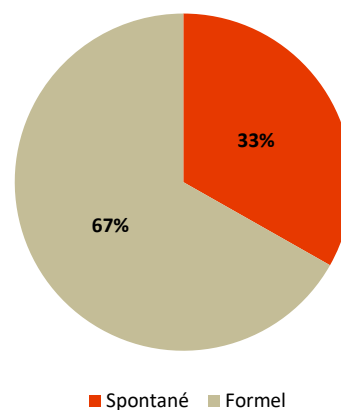


## Part de bâti spontané

Sur les 5 communes de la CACL étudiées, le bâti spontané représente un tiers des constructions présentes (33%). Cette répartition reste similaire à ce qui était constaté dans les précédents cycles d'études avec des proportions très variables entre Cayenne où le bâti spontané ne représente que 11% du bâti et les communes de Roura et Montsinéry-Tonnégrande où cette part s'élève à 77%.

**PART DU BATI SPONTANE PAR RAPPORT AU BATI REPUTE FORMEL**

Source : AUDeG 2022





## Les secteurs à risque

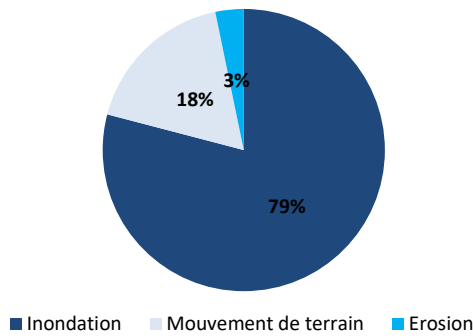
Les zones à risque définies par les Plans de Prévention des Risques (PPR) sont, pour certains aléas, inconstructibles. Elles représentent un danger, plus ou moins important, pour les populations qui s’y installeraient : inondation, mouvement de terrain, érosion du littoral, submersion marine. Aucune des 5 communes de la CACL étudiées n’est soumise à un plan de prévention des risques technologiques. Dans la présente étude, sont pris en compte les PPR suivants :

- PPR inondation de l’Île de Cayenne ;
- PPR inondation de Macouria ;
- PPR inondation de Roura ;
- PPR littoral de l’Île de Cayenne ;
- PPR mouvement de terrain de l’Île de Cayenne.

C’est majoritairement le risque d’inondation qui impacte les constructions spontanées. Pour 79% du bâti spontané soumis à un risque naturel entraînant l’inconstructibilité, c’est le risque d’inondation qui est en jeu, pour 18% le risque de mouvement de terrain et pour 3% le risque littoral

### PART DU BATI SPONTANE SUR LES SECTEURS INCONSTRUCTIBLES DES PPR, PAR TYPE DE RISQUE

Source : AUDeG 2022



Sur les 5 communes de la CACL étudiées, 11% du bâti spontané sont situés dans un secteur de risque entraînant l’inconstructibilité, soit 2 408 constructions spontanées très vulnérables à des aléas naturels. Cette part est particulièrement importante à Macouria (19,7%), notamment en raison du risque d’inondation auquel est soumise une partie de Sablance, et à Cayenne

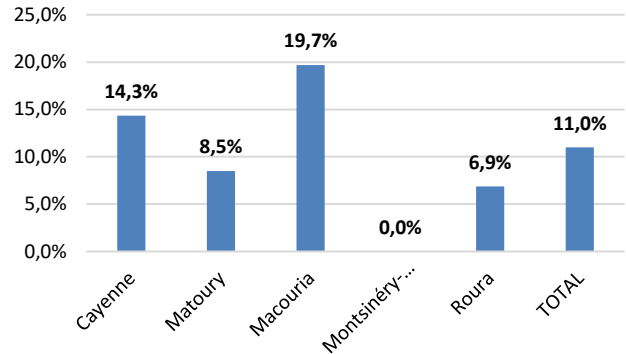
## Les secteurs d’habitat potentiellement indigne

La DEAL (actuelle DGTM) a réalisé en 2018 une étude visant à recenser l’habitat potentiellement indigne en Guyane. Le terme « potentiellement » indigne est utilisé compte tenu de la méthodologie d’étude retenue n’ayant pas permis de vérifier in situ l’intégralité des situations présentes. Pour rappel, constituent un habitat indigne les locaux ou les installations utilisés aux fins d’habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l’état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé. Sur les 5 communes de la CACL étudiées, 24,3% des constructions spontanées se trouvent dans des secteurs d’habitat potentiellement indigne, soit un total de 5 330 constructions spontanées et potentiellement indignes. Matoury est la commune où les secteurs d’habitat potentiellement indigne concentrent la plus grande part de constructions spontanées (39,6%). Cayenne et Macouria sont aussi concernées avec respectivement 26,8%

(14,3%) avec particulièrement des bâtis spontanés des secteurs Collery soumis au risque d’inondation.

### PART DU BATI SPONTANE SUR LES SECTEURS INCONSTRUCTIBLES DES PPR, PAR COMMUNE

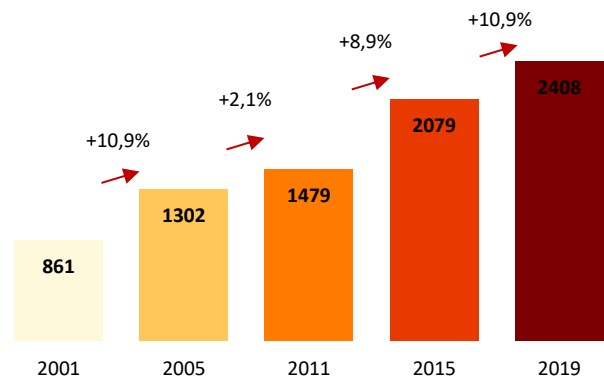
Source : AUDeG 2022



Sur les 5 communes de la CACL étudiées, le rythme d’apparition de bâtis spontanés dans les zones inconstructibles en raison des risques naturels est particulièrement important +10,9% par an entre 2015 et 2019, passant de 2 079 à 2 408 constructions spontanées.

### EVOLUTION DU BATI SPONTANE SUR LES SECTEURS INCONSTRUCTIBLES DES PPR

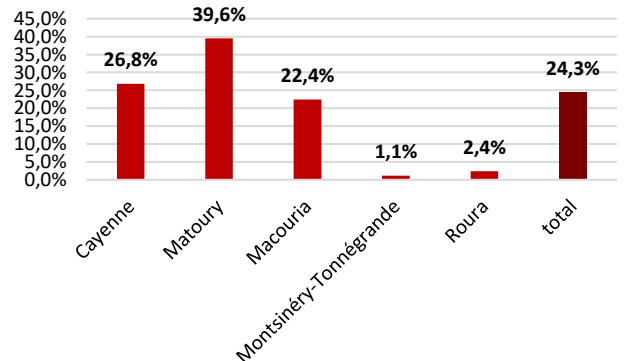
Source : AUDeG 2022



et 22,4% de bâti spontané se trouvant au sein de secteurs d’habitat potentiellement indigne.

### PART DU BATI SPONTANE SUR LES SECTEURS D’HABITAT POTENTIELLEMENT INDIGNE, PAR COMMUNE

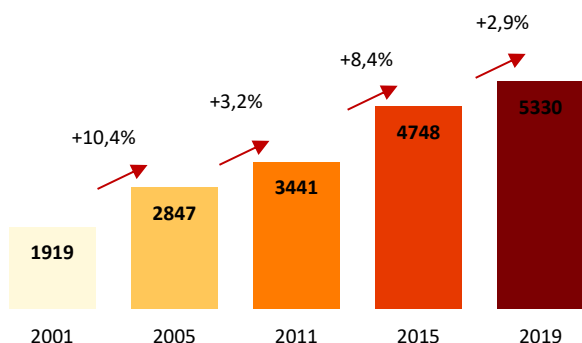
Source : AUDeG 2022



La croissance du phénomène d'urbanisation spontanée et potentiellement indigne a décéléré entre 2015 et 2019 (+2,9%) par rapport aux périodes précédentes (+8,4% entre 2011 et 2015).

### EVOLUTION DU BATI SPONTANE SUR LES SECTEURS D'HABITAT POTENTIELLEMENT INDIGNE

Source : AUDeG 2022



Les trois secteurs avec la plus forte densité de constructions spontanées et potentiellement indignes variant de 30,7 à 18,7 bâtis par hectare sont Ploërmel Nord (souvent nommé les Terrasses de Raban) à Cayenne, ferme Marina à Matoury et Collery Ouest à Cayenne. Ce sont les secteurs de Komou-Kombo à Matoury et Sablance à Macouria qui totalisent le plus grand nombre de bâti spontanés et potentiellement indignes, avec respectivement 1 251 et 1 149 constructions concernées.

### NOMBRE DE BATI SPONTANE SUR LES SECTEURS D'HABITAT POTENTIELLEMENT INDIGNE

Source : AUDeG 2022

Commune	Secteurs	Bâtis spontanés	Densité (bâtis par hectare)
Cayenne	Ploërmel Nord	286	30,7
Matoury	Ferme Marina	77	20,4
Cayenne	Collery Ouest	68	18,7
Cayenne	Mont Baduel	144	16,9
Matoury	Terca	177	16,1
Matoury	Cogneau Maya	120	14,7
Cayenne	Mango, Brutus	100	14,0
Cayenne	Ilet Malouin	73	13,6
Matoury	Chemin Morthium	25	13,2
Matoury	Cogneau St Pierre	533	13,0
Matoury	Cogneau Rhumerie	239	12,4
Matoury	Komou-Kombo	1251	11,6
Matoury	Cotonnière Nord	434	9,2
Matoury	Le Larivot/PIDEG	14	8,0
Cayenne	Cité Zénon	9	7,7
Cayenne	Cité Jean-François	39	7,3
Macouria	Sablance	1149	7,1
Matoury	Secteur Macrabo	86	6,5
Matoury	Village Palikur	20	6,3
Roura	Village Favard	52	5,9
Roura	Crique Howe	13	5,0
Cayenne	Nzila, Faubourg Labri	43	4,9
Macouria	Village Kamuyeneh	82	4,9
Cayenne	Troubiran Rectorat	2	4,4
Cayenne	Sud Collery	50	4,0
Macouria	Village Yapara	13	3,8
Cayenne	Cite Eau Lisette	27	3,2
Matoury	Sud chemin de la Levée	120	2,2
Montsinéry-Tonnégrande	Bourg de Tonnégrande	12	1,3
Montsinéry-Tonnégrande	Bourg de Montsinéry	16	1,2
Cayenne	Vendôme, Calimbé	2	0,9
Matoury	Chemin Mogès	54	0,4

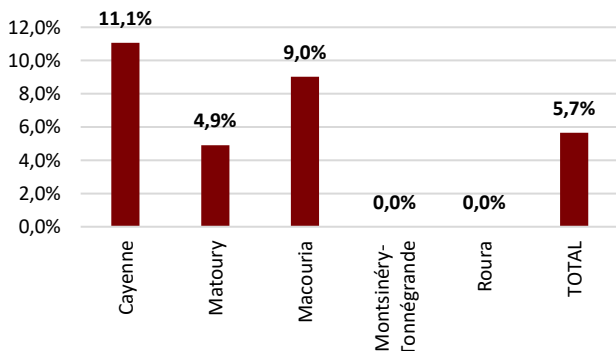
### Les secteurs critiques

Les secteurs critiques sont ceux qui cumulent une forte vulnérabilité liée à un risque naturel et une situation de potentielle indignité, soit le croisement des zones inconstructibles des PPR et des secteurs d'habitat potentiellement indigne.

Sur les 5 communes de la CACL étudiées, 5,7% des constructions spontanées se trouvent dans des secteurs critiques, soit 1 239 bâtis spontanés jugés comme particulièrement préoccupants. Cayenne est la commune la plus concernée par ces situations avec 11,1% de bâti spontané édifiés dans ces secteurs critiques, 9% à Macouria et 4,9% à Matoury. Roura et Montsinéry-Tonnégrande ne sont pas concernées par le croisement de ces enjeux.

### PART DE BATI SPONTANE SUR LES SECTEURS CRITIQUES

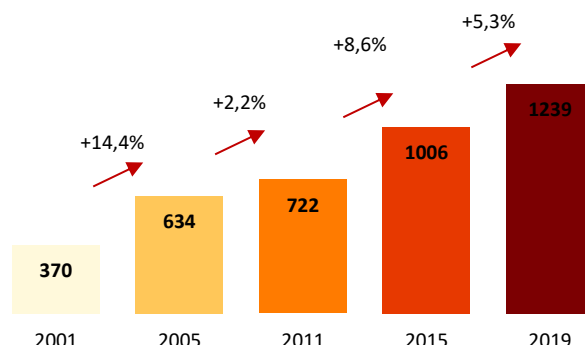
Source : AUDeG 2022



On relève une croissance du nombre de constructions spontanées dans les secteurs critiques de 5,3% par an entre 2015 et 2019, avec un peu plus de 200 nouveaux bâtis édifiés en 4 ans.

### EVOLUTION DU BATI SPONTANE SUR LES SECTEURS CRITIQUES

Source : AUDeG 2022



## Les secteurs à enjeux de développement

L'occupation par du bâti spontané de secteurs à enjeux de développement (OIN, NPNRU, ZAC, ZAE) est régulièrement pointée comme un frein à la réalisation d'opérations d'aménagement et de développement urbain. Dans certains cas, les constructions spontanées sont intégrées dans les projets, avec des réponses contextualisées telles que la régularisation, la démolition, ou bien sont de nature à faire reconsidérer totalement le projet voire le rendent impossible à mettre en œuvre.

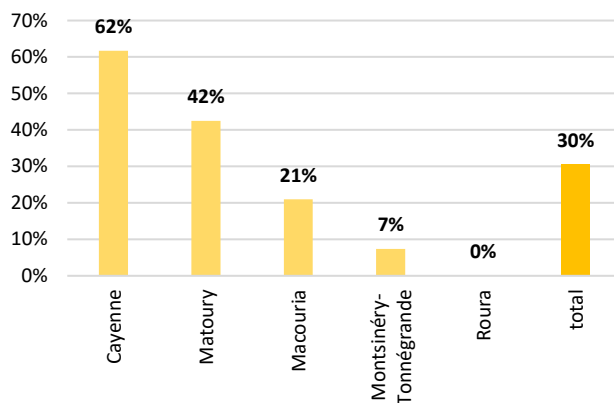
Sur les 5 communes de la CACL étudiées, les constructions spontanées impactent fortement les secteurs à enjeux de développement avec 30% des constructions spontanées recensées qui sont situées au sein de ces espaces. Cayenne est particulièrement concernée puisque 62% du bâti spontané se situe dans des secteurs à enjeux développement ; ce sont les périmètres NPNRU qui sont particulièrement impactés avec 1 637 bâtis spontanés. Matoury est également fortement touchée avec 42% du bâti spontané localisé dans les secteurs à enjeux de développement ; là encore, ce sont les périmètres NPNRU qui sont particulièrement concernés avec 1 277 bâtis spontanés.

Après les périmètres NPNRU, les zones les plus impactées sont les périmètres OIN, avec notamment à Macouria 1 027 bâtis spontanés, 996 à Matoury, 206 à Montsinéry-Tonnégrande et

180 à Cayenne. Les ZAC sont aussi impactées par l'urbanisation spontanée avec 1 014 bâtis spontanés à Matoury, 136 à Cayenne, 82 à Macouria et 40 à Montsinéry-Tonnégrande. Enfin, aucune construction spontanée n'est observée dans des secteurs à enjeux de développement à Roura.

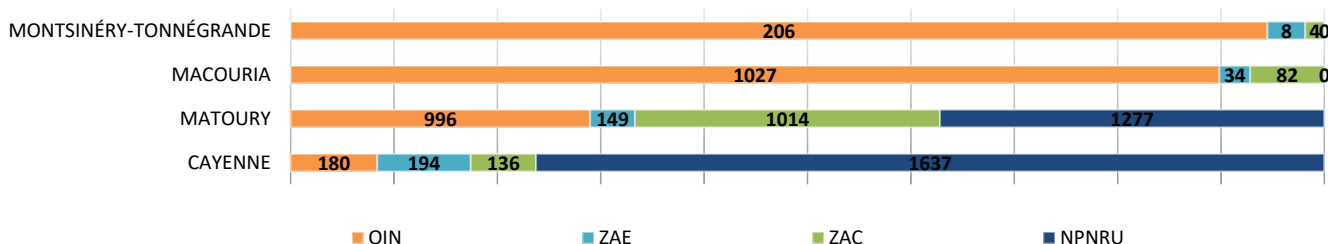
### PART DU BATI SPONTANE SUR LES SECTEURS A ENJEUX DE DEVELOPPEMENT

Source : AUDeG 2022



### NOMBRE DE BATI SPONTANE SUR LES SECTEURS A ENJEUX DE DEVELOPPEMENT

Source : AUDeG 2022

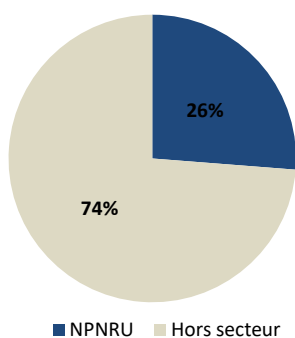


## Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU)

Pour les deux communes concernées par les Nouveaux Programmes Nationaux de de Rénovation Urbaines (Cayenne et Matoury), les secteurs NPNRU concentrent 26% des constructions spontanées, avec des niveaux d'incidence différents selon les communes. Le nombre de constructions spontanées dans les périmètres NPNRU de Cayenne atteint 1 637 constructions soit plus de la moitié des constructions spontanées à Cayenne. Cet impact s'explique par l'importance de ces périmètres à l'échelle de la commune (un total de 13 secteurs). A Matoury, le secteur NPNRU Komou-Kombo-Terca cumule 1 277 constructions spontanées soit 16% de l'ensemble du parc informel de la commune.

### PART DU BATI SPONTANE SUR LES SECTEURS NPNRU

Source : AUDeG 2022



Le secteur NPNRU de Komou-Kombo-Terca à Matoury est celui où se trouve la plus grande densité de constructions spontanées (7,4 bâtis par hectare), contre à Cayenne, des secteurs moins denses variant de 1 construction spontanée par hectare, à 4,8 constructions par hectare.

### NOMBRE ET DENSITE DE BATI SPONTANE SUR LES SECTEURS NPNRU

Source : AUDeG 2022

Commune	Secteurs	Bâtis spontanés	Densité (bâtis par hectare)
Matoury	Komou-Kombo-Terca	1277	7,4
Cayenne	Mango	208	4,8
Cayenne	Mont Baduel	593	4,4
Cayenne	Village Chinois	198	3,8
Cayenne	Bonhomme	85	3,3
Cayenne	Anatole	107	2,8
Cayenne	Thémire	104	2,4
Cayenne	Galmot	55	2,3
Cayenne	Eau Lisette	56	2,2
Cayenne	Pasteur Voltaire	33	2,2
Cayenne	Cabassou	113	1,9
Cayenne	De Gaulle	35	1,7
Cayenne	Mirza	18	1,4
Cayenne	Centre-Ville Marché	32	1,0

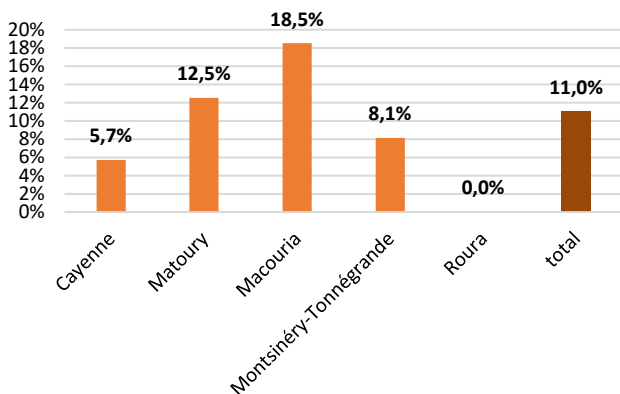
## Opération d'Intérêt National (OIN)

En Guyane, l'Opération d'Intérêt National (OIN) vient répondre à des enjeux très marqués en termes de développement urbain et va permettre d'accélérer la construction de logements et d'équipements dans un objectif de satisfaction des besoins à l'horizon 2050. Ainsi, 24 secteurs sont concernés par l'OIN, répartis sur 9 communes.

Sur les communes de Cayenne, Macouria, Matoury et Montsinéry Tonnégrande, ces secteurs ne sont pas épargnés par l'urbanisation spontanée puisque 11% des constructions spontanées recensées en 2019 se trouvent sur des périmètres OIN, soit 2 409 constructions spontanées. Les communes de Matoury et Macouria sont particulièrement impactées, avec respectivement 12,5% et 18,5% des constructions spontanées s'y concentrant dans les secteurs OIN

### PART DE BÂTI SPONTANÉ SUR LES OIN

Source : AudeG 2022



Les OIN de Cogneau Lamirande à Matoury et de Porte de Soula – Sablance à Macouria sont particulièrement impactées avec des densités de 4,5 et 3 constructions spontanées par hectare. Ces périmètres OIN entrecoupent des quartiers d'habitat informel et potentiellement indigne – Cogneau Saint-Pierre à Matoury et Sablance à Macouria, qui sont eux-mêmes denses. Les OIN ont vocation à proposer des solutions aux situations rencontrées.

### NOMBRE ET DENSITÉ DE BÂTI SPONTANÉ SUR LES OIN

Source : AudeG 2022

Commune	Secteur	Bâti spontanés	Densité (bâti par hectare)
Cayenne	Palika	92	1,5
Cayenne	Tigre - Maringouins	88	0,5
Macouria	Maillard - Elysée - Paréou	114	0,3
Macouria	Porte de Soula - Sablance	872	3,0
Macouria	Savane Marivat	0	0,0
Macouria	Sud Bourg Macouria	41	0,1
Matoury	Balata Est	23	0,3
Matoury	Cogneau Lamirande	628	4,5
Matoury	Cogneau Larivot	18	0,2
Matoury	La levée	210	0,6
Matoury	Port du Larivot	22	0,2
Matoury	Rochambeau	77	0,6
Matoury	Sud Bourg Matoury	18	0,3
Montsinéry Tonnégrande	Les Savanes	23	0,1
Montsinéry Tonnégrande	Savane Marivat	183	0,3
Roura	Howe	0	0,0

## Zones d'Aménagement Concerté (ZAC)

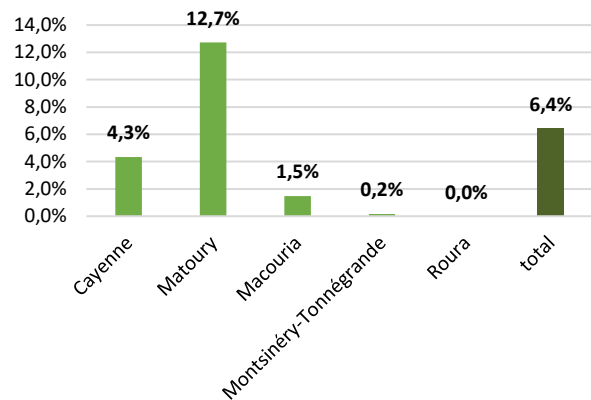
La ZAC est une opération d'urbanisme publique ayant pour but de réaliser ou de faire réaliser l'aménagement des terrains à bâtir en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

Sur les 5 communes de la CAEL étudiées, les ZAC rassemblent 6,4% des constructions spontanées. Cette part est particulièrement importante à Matoury où elle atteint 12,7% avec les ZAC de la Cotonnière et de Cogneau Lamirande pour lesquelles l'intégration du bâti spontané et l'apport des réseaux faisant défaut sont des points centraux. A Cayenne, 4,3% du bâti spontané est situé en périmètre de ZAC avec un impact important sur le secteur Anastasie sur le versant sud du mont Baduel, et sur le secteur Leblond en raison d'une partie du bâti du lotissement des palétuviers.

Les quatre ZAC citées sur les communes de Cayenne et Matoury sont celles pour lesquelles la densité de bâti spontané est la plus grande avec 9,4 constructions spontanées par hectare à la Cotonnière, 5,8 à Cogneau Lamirande, 4,4 à Anastasie et 2,7 sur Leblond.

### PART DE BÂTI SPONTANÉ SUR LES ZAC

Source : AudeG 2022



### NOMBRE ET DENSITÉ DE BÂTI SPONTANÉ SUR LES ZAC

Source : AudeG 2022

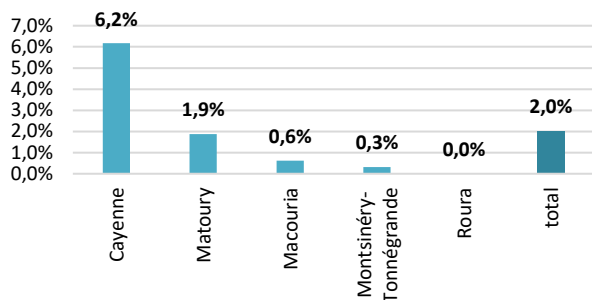
Commune	Secteurs	Bâti spontanés	Densité (bâti par hectare)
Cayenne	Anastasie	86	4,4
Cayenne	Hibiscus	4	0,2
Cayenne	Leblond	46	2,7
Cayenne	Palika	0	0,0
Macouria	Pointe Liberté	27	0,1
Macouria	Soula	55	0,1
Matoury	Cogneau Larivot	16	0,3
Matoury	Cogneau Lamirande	527	5,8
Matoury	Concorde Nord	33	0,5
Matoury	Copaya	0	0,0
Matoury	Chaumière	1	0,1
Matoury	Cotonnière	437	9,4
Montsinéry Tonnégrande	Montsinéry	4	0,1

## Zones d'aménagement économique (ZAE)

Sur les 5 communes de la CACL étudiées, les ZAE sont quasiment toutes impactées par le phénomène d'urbanisation spontanée, entraînant indubitablement un frein au développement économique. Le foncier peut être occupé par du bâti à vocation d'habitat, de culte. La part de bâti spontané situé dans ces zones économiques reste modérée, atteignant 2% sur l'ensemble des cinq communes, 6,2% à Cayenne, 1,9% à Matoury, 0,6% à Macouria et 0,3% à Montsinéry-Tonnégrande. Seule la commune de Roura n'est pas concernée.

### PART DE BÂTI SPONTANÉ SUR LES ZAE

Source : AUDeG 2022



## Les zones naturelles protégées

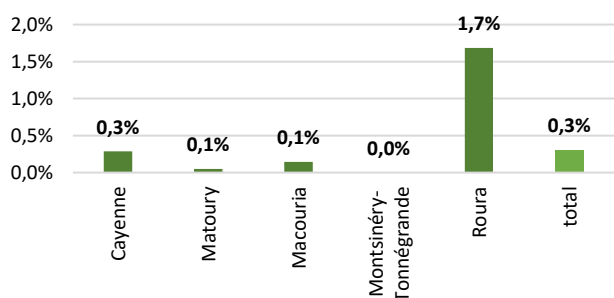
L'urbanisation des espaces naturels conduit à la dégradation parfois irréversible des écosystèmes et paysages entraînant une perte de la biodiversité et altérant le patrimoine des territoires. Sur les 5 communes de la CACL étudiées, les constructions spontanées édifiées dans les zones naturelles protégées ne représentent que 0,3% de l'ensemble des constructions spontanées recensées, soit 67 constructions réparties sur les communes de Cayenne, Matoury, Macouria et Roura. Montsinéry-Tonnégrande ne présente aucun bâti spontané dans ces zones.

Roura est la commune la plus impactée avec 1,7% de constructions spontanées qui se trouvent dans des zones naturelles protégées. Il s'agit notamment de bâtis spontanés édifiés au sein du domaine forestier permanent et de l'arrêté de protection de biotope de la Montagne de Kaw.

Sur les 67 bâtis spontanés localisés dans des zones naturelles protégées, une très large majorité a été construite au sein du domaine forestier permanent (61%), 23% édifiés dans les espaces naturels remarquables du littoral, 11% en arrêté de biotope et 5% en réserve naturelle nationale.

### PART DU BÂTI SPONTANÉ EN ZONES NATURELLES PROTÉGÉES, PAR COMMUNE

Source : AUDeG 2022



Le nombre de constructions spontanées dans les zones naturelles protégées, qui de 2005 à 2015 avait été quasiment stable, a sensiblement diminué entre 2015 et 2019, passant de 140 à

67 constructions, soit -16,8%. Cette baisse est due à l'impossibilité de vérifier le maintien de 76 constructions spontanées recensées en 2015 mais situées en dehors du périmètre de l'image aérienne de 2019 mobilisée pour cette étude. Celles-ci ont en effet été décomptées du total du bâti spontané en 2019 faute de pouvoir identifier si elles existent toujours. Ces 76 points sont ajoutés en pointillés sur la figure ci-après, illustrant ainsi la possible stabilité du phénomène (+0,5%) si ces constructions ont persisté.

### NOMBRE ET DENSITÉ DE BÂTI SPONTANÉ SUR LES ZAE

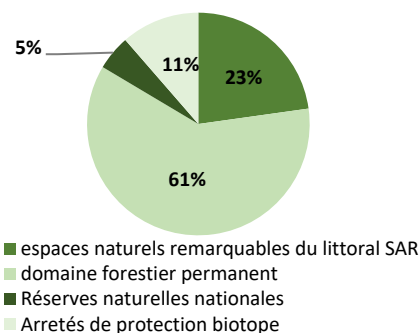
Source : AUDeG 2022

Commune	Secteurs	Bâtis spontanés	Densité (bâtis par hectare)
Cayenne	Calimbé II-Vendôme	11	1,7
Cayenne	Collery	115	1,3
Cayenne	Galmot-Malterre-Leblond	68	1,9
Macouria	Soula 1	9	0,8
Macouria	Soula 2	25	1,3
Matoury	Aéroport Félix Eboué	86	0,1
Matoury	Cogneau-Larivot	38	1,1
Matoury	La Chaumière	0	0,0
Matoury	Parkway	1	0,2
Matoury	Port du Larivot	3	0,3
Matoury	Terca	21	0,5
Montsinéry-Tonnégrande	Providence-Quesnel	8	0,2

67 constructions, soit -16,8%. Cette baisse est due à l'impossibilité de vérifier le maintien de 76 constructions spontanées recensées en 2015 mais situées en dehors du périmètre de l'image aérienne de 2019 mobilisée pour cette étude. Celles-ci ont en effet été décomptées du total du bâti spontané en 2019 faute de pouvoir identifier si elles existent toujours. Ces 76 points sont ajoutés en pointillés sur la figure ci-après, illustrant ainsi la possible stabilité du phénomène (+0,5%) si ces constructions ont persisté.

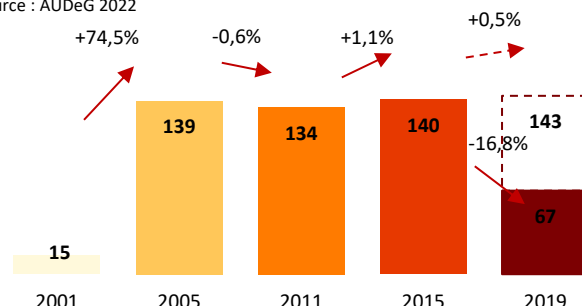
### PART DU BÂTI SPONTANÉ EN ZONES NATURELLES PROTÉGÉES

Source : AUDeG 2022



### EVOLUTION DU NOMBRE DE CONSTRUCTIONS SPONTANÉES AU SEIN DES ZONES NATURELLES PROTÉGÉES

Source : AUDeG 2022



## Les zones agricoles

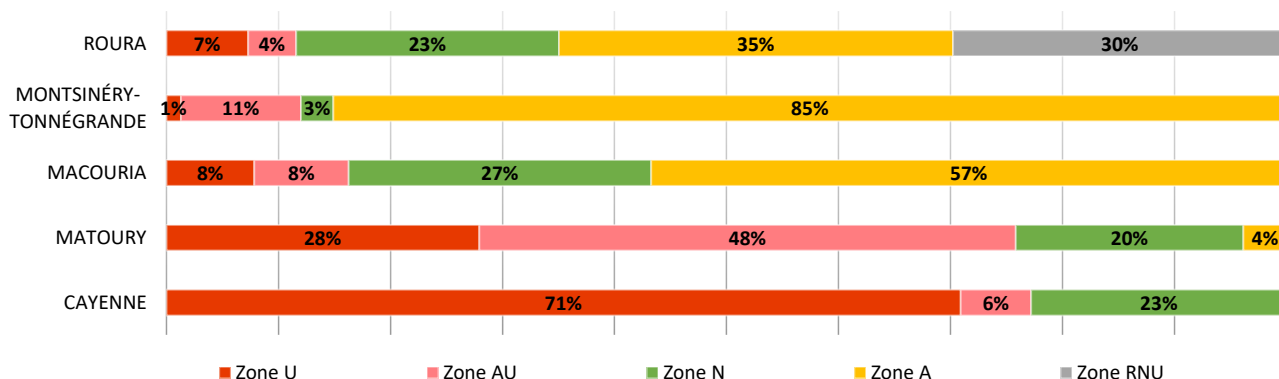
En Guyane, une part importante des zones agricoles définies par les documents d'urbanisme (zones A) fait l'objet d'un mitage de l'espace ce qui favorise la perte de leur vocation agricole et la difficulté d'atteinte des objectifs de souveraineté alimentaire régionale. Dans les zones agricoles, le code de l'urbanisme y interdit toute construction, sauf par dérogation puisque considérant ces espaces comme devant être protégés de toute urbanisation. En zone agricole, seules peuvent être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sur les 5 communes de la CACL étudiées, on recense en 2019 6 577 constructions spontanées situées dans des zones agricoles, soit près de 500 nouvelles constructions édifiées en 4 ans, avec un taux de croissance moyenne annuel de 2% par an bien en deçà des 5,9% observés depuis 2001.

### REPARTITION DES CONSTRUCTIONS SPONTANÉES EN FONCTION DES ZONES DES PLU

Source : AUDeG 2022



## Attributions foncières agricoles

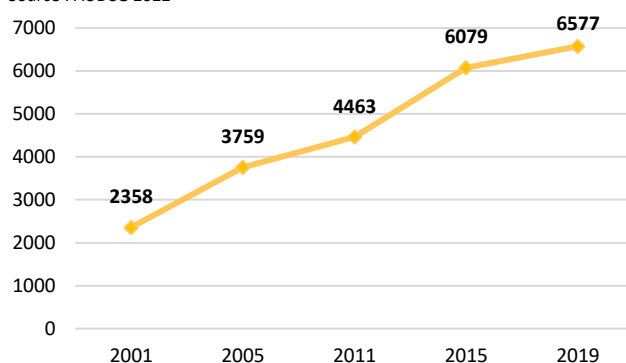
Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, la Mission Foncier de l'Etat (en remplacement des actions menées par le Service Local des Domaines et la Direction de l'Alimentation de l'Agriculture et de la Forêt) instruit les demandes de foncier agricole situées sur le domaine privé de l'Etat. Les procédures d'accès à ce foncier sont encadrées par le code général de la propriété des personnes publiques et prévoient qu'en Guyane les agriculteurs peuvent bénéficier de baux et de concessions.

L'AUDeG a mesuré le nombre de constructions spontanées édifiées sur les terres agricoles ayant été attribuées par l'Etat entre 2009 et 2019. Pour les 4 communes concernées, Matoury Macouria Montsinéry-Tonnégrande et Roura, 452 constructions spontanées sont dénombrées sur le foncier agricole attribué par l'Etat. On constate dans ces périmètres un doublement du nombre de constructions spontanées entre 2001 et 2005 et un taux de croissance annuel entre 2015 et 2019 de l'ordre de +3,5%. La dynamique la plus forte a été observée entre 2011 et 2015 avec une croissance de l'ordre de 13% du nombre de bâtis spontanés édifiés sur des terres agricoles attribuées par l'Etat.

Le mitage des terres agricoles par l'urbanisation spontanée est particulièrement variable en fonction des territoires, la commune de Montsinéry-Tonnégrande compte 85% de son bâti spontané sur des zones agricoles alors que Matoury n'en compte que 4%. Ces différences résultent évidemment du contexte agricole communal et donc des surfaces consacrées dans les documents d'urbanisme à cette activité économique.

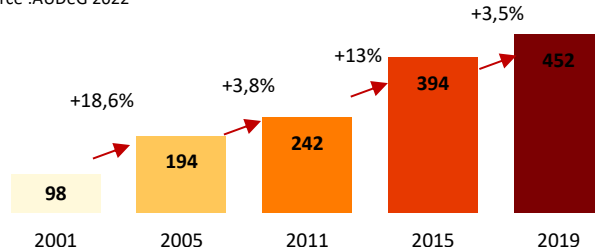
### EVOLUTION DU NOMBRE DE CONSTRUCTIONS SPONTANÉES DANS LES ZONES AGRICOLES

Source : AUDeG 2022



### NOMBRE DE CONSTRUCTIONS SPONTANÉES DANS LES SECTEURS D'ATTRIBUTION FONCIÈRE DE 2009 A 2019

Source : AUDeG 2022



## Les serres agricoles

Une part non négligeable de ces constructions identifiées comme bâti spontané correspond à des serres agricoles. La méthode de travail reposant sur l'exploitation d'images aériennes, il ne nous est pas possible de déterminer si les serres ont, ou non des dimensions rendant leurs édifices soumises à un permis de construire ou une déclaration préalable. Dans les secteurs d'attribution foncière agricole de l'Etat, 26% des constructions spontanées sont identifiées comme étant des serres.

## Les propriétés foncières

Sur les 5 communes de la CAEL étudiées, l'urbanisation spontanée est située en très large majorité (71%, soit 15 301 bâtis spontanés) sur des terrains privés, dans une moindre mesure sur des terrains de l'Etat (17%, soit 3 670 bâtis spontanés) et une faible part sur des terrains appartenant à des collectivités (9%).

Quelle que soit la commune concernée, on retrouve cette part très importante de bâtis spontanés édifiés sur des terrains privés allant de 67,1% pour Montsinéry-Tonnégrande (soit 1 675 bâtis spontanés), à 74,5% pour Cayenne (soit 2 325 bâtis spontanés). La part des constructions spontanées situées sur du foncier de l'Etat est quant à elle très variable allant de 3,9% à Cayenne (soit 122 bâtis spontanés), jusqu'à 23,9% à Roura (soit 626 bâtis spontanés) et 29,5% à Montsinéry-Tonnégrande (soit 738 bâtis spontanés). Si l'on résonne en unité, c'est à Matoury où l'on recense le plus grand nombre de bâtis spontanés édifiés sur des terrains de l'Etat avec 1 245 constructions.

Les terrains communaux accueillent de 0,8% des constructions spontanées à Montsinéry-Tonnégrande, à 11,6% à Cayenne. Notons, une part également non négligeable à Macouria où ils concentrent 11% de l'urbanisation spontanée sur cette commune.

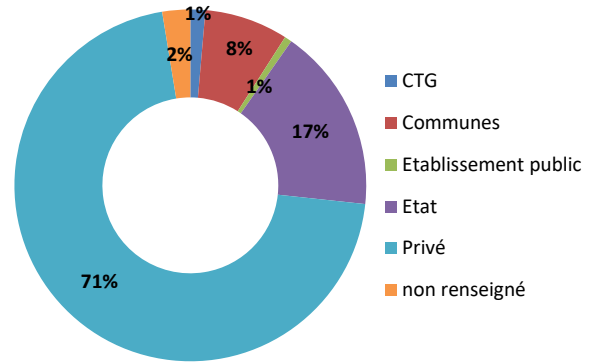
L'impact de l'urbanisation spontanée sur les terrains de la Collectivité Territoriale de Guyane est quant à lui aussi très variable allant de 8,4% pour Cayenne (soit 262 bâtis spontanés) à des résultats inférieurs à 1% pour les autres communes.

Les terrains appartenant à des établissements publics, notamment l'EPFAG, sont minoritaires dans cette distribution du bâti spontané, avec une part s'élevant au plus à 2%, à Macouria (soit 112 bâtis spontanés).

Précisons que l'analyse de ces données ne permet pas d'établir une expertise sur la nature des liens entre les occupants des bâtis spontanés et les propriétaires des terrains concernés. Des enquêtes fines auprès des occupants permettraient, a priori, de cerner cela.

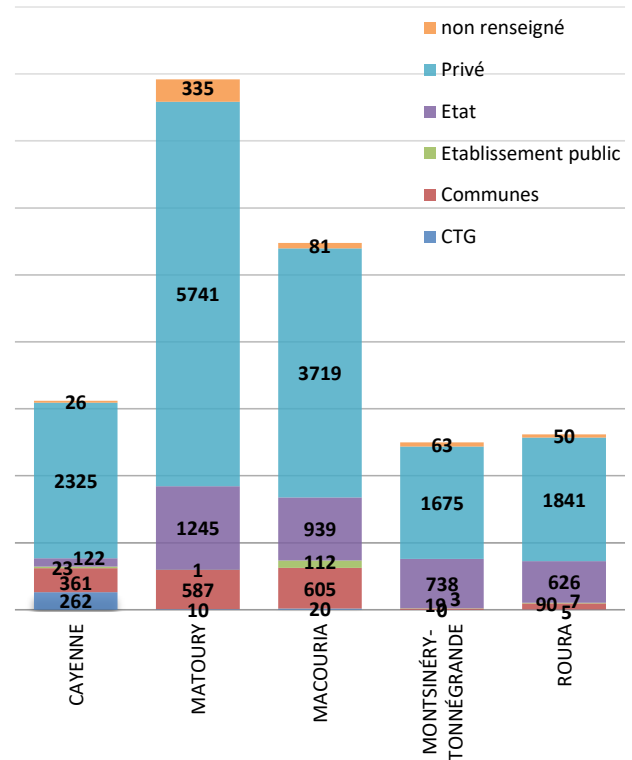
**PART DU BATI SPONTANE SELON LE TYPE DE PROPRIETAIRE FONCIER**

Source : AUDeG 2022



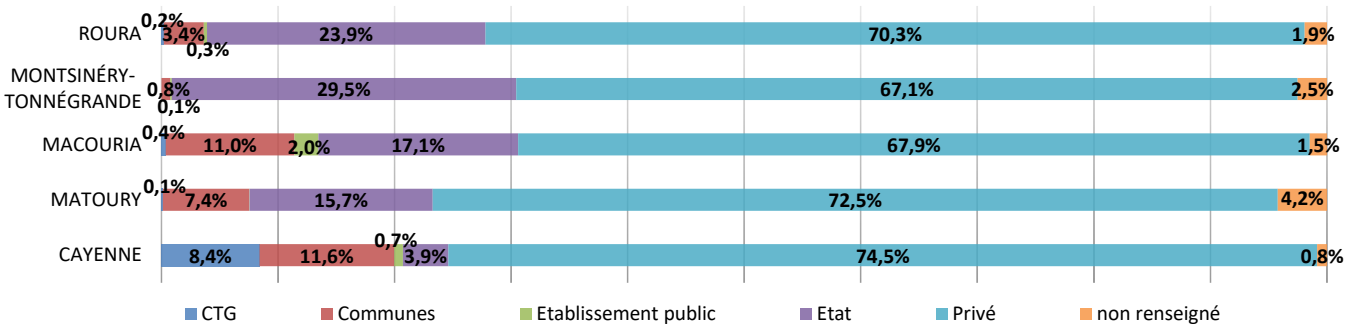
**NOMBRE DE BATIS SPONTANES SELON LE TYPE DE PROPRIETAIRE FONCIER, PAR COMMUNE**

Source : AUDeG 2022



**PART DU BATI SPONTANE SELON LE TYPE DE PROPRIETAIRE FONCIER, PAR COMMUNE**

Source : AUDeG 2022

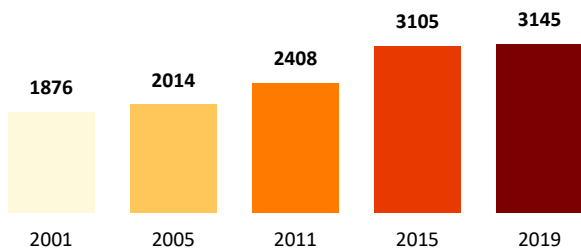


# ANALYSE DÉTAILLÉE PAR COMMUNES

## Cayenne

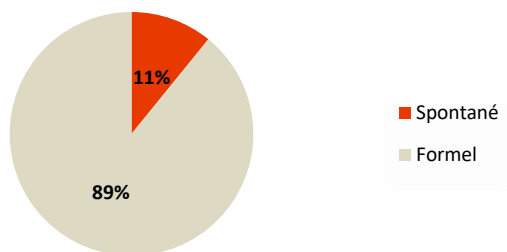
### Evolution du bâti spontané

Taux de croissance annuel moyen des constructions spontanées entre 2015 et 2019 : **+0,3%**



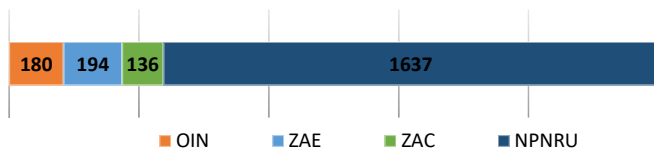
### Part du bâti spontané

Part des constructions spontanées : **11%** du bâti



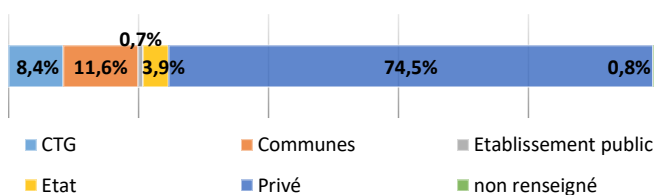
### Secteurs à enjeu de développement

**62%** des constructions spontanées situées en secteurs à enjeu de développement



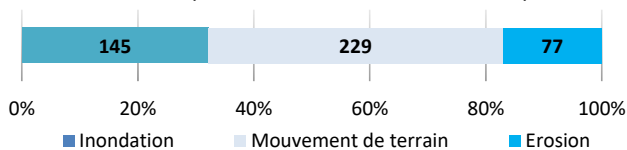
### Foncier

**74,5%** des constructions spontanées situées sur des terrains privés



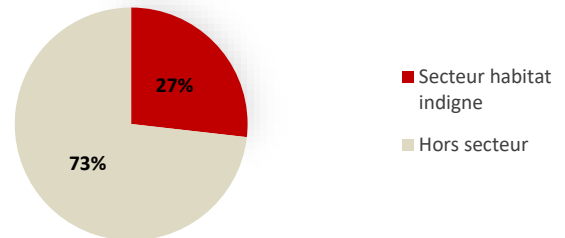
### Risques

**451** constructions spontanées situées en zone à risque



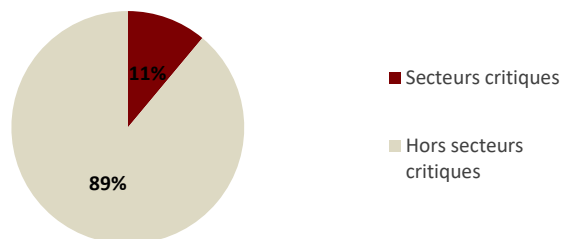
### Secteurs d'habitat potentiellement indigne

**27%** des constructions spontanées (843) localisées dans des secteurs d'habitat potentiellement indigne



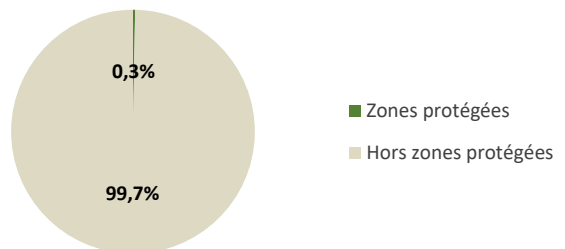
### Secteurs critiques

**11%** des constructions spontanées (348) localisées dans des secteurs critiques



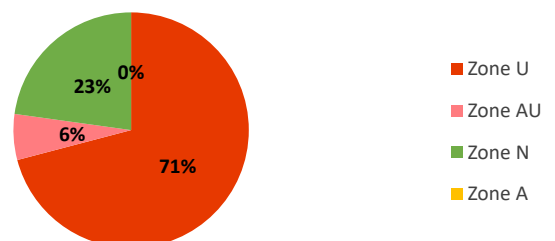
### Zones naturelles protégées

**0,3%** des constructions spontanées (9) localisées dans des zones naturelles protégées



### Plan Local d'Urbanisme

**77%** des constructions spontanées (2 428) localisées dans les zones Urbaines et A Urbaniser du PLU en vigueur





## Tendances principales

Cayenne est la commune étudiée la moins impactée, en proportion, par l'urbanisation spontanée : 11% de son bâti est spontané, soit 3 145 constructions édifiées sans autorisation d'urbanisme. Il s'agit de la commune pour laquelle la croissance du phénomène est la plus faible (+0,3% par an). Cette croissance modérée s'explique par un nombre important de nouvelles constructions (527 entre 2015 et 2019) compensé par de nombreuses constructions disparues sur la même période (480). Les évacuations notamment du secteur de Mont Baduel et de la Mâtine/Leblond peuvent expliquer cette tendance.

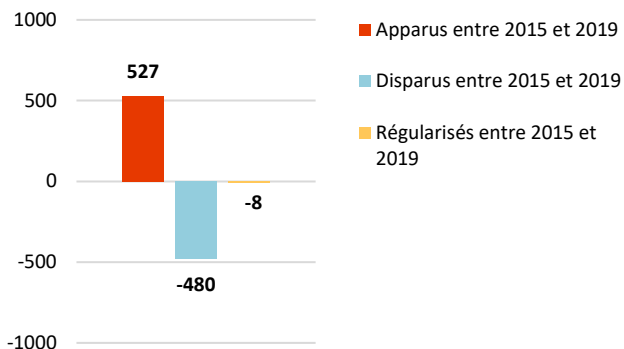
Il s'agit de la commune pour laquelle le bâti spontané est le plus ancien, en effet 36% des constructions spontanées présentes en 2019 ont été édifiées avant 2001. Le bâti spontané récent (édifié entre 2015 et 2019) représente 17% de l'ensemble des constructions spontanées.

Il s'agit de la commune pour laquelle les secteurs à enjeux de développement concentrent la plus grande part d'urbanisation spontanée (62%). Les secteurs NPNRU sont particulièrement impactés, 56% des constructions spontanées s'y trouvent.

Les secteurs d'habitat potentiellement indigne accueillent une part importante de l'urbanisation spontanée, soit 27% des constructions, notamment avec des secteurs très denses comme les terrasses de Raban ou Collery Ouest.

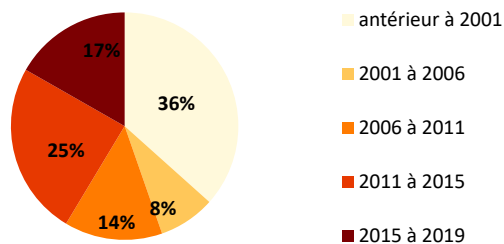
## ÉVOLUTION DU BÂTI SPONTANÉ ENTRE 2015 ET 2019

Source : AUDeG 2022



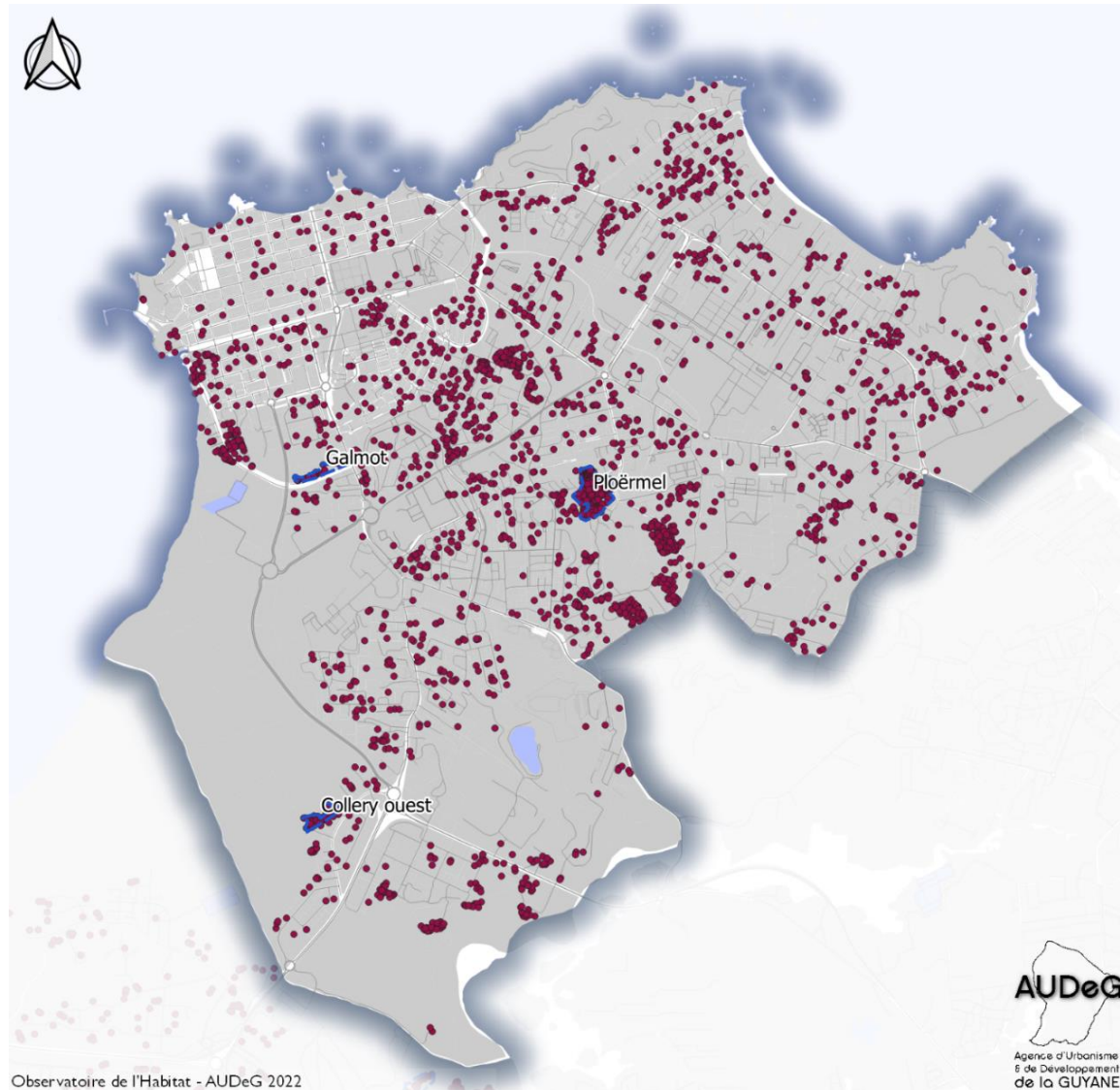
## ÉPOQUE D'APPARITION DU BÂTI SPONTANÉ DE 2019

Source : AUDeG 2022



## SECTEURS D'URBANISATION SPONTANÉE VISITÉS

Source : AUDeG 2022



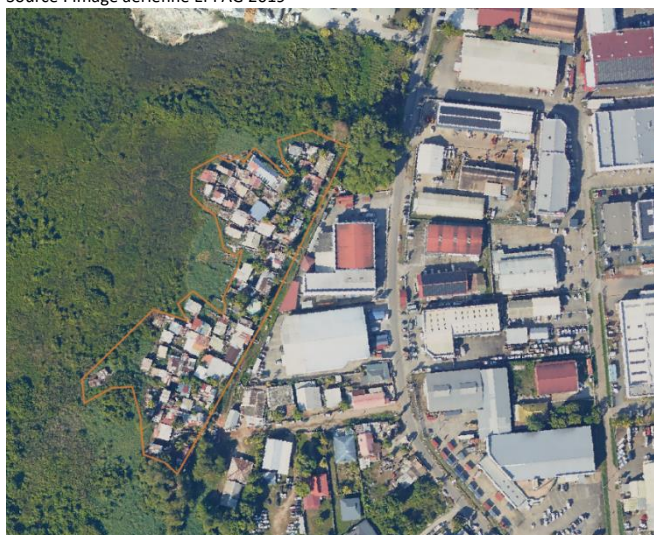
Observatoire de l'Habitat - AUDeG 2022

## Visite de site - Collery Ouest

Collery Ouest est un secteur d'habitat spontané assez ancien qui est apparu durant les années 1990 sur des terrains privés pendant le développement de la zone d'activité de Collery Ouest. Le rythme de constructions s'est accéléré après 2015, doublant presque sur la période 2015-2019, soit passant de 36 à 67 constructions en quatre ans. Cette croissance se fait principalement en extension à l'ouest des constructions plus anciennes, sur pilotis au-dessus d'un espace humide. Le secteur est situé en zone inondable inconstructible du PPR de l'île de Cayenne (donc en zone naturelle du PLU) et il est considéré comme secteur d'habitat potentiellement indigne, ce qui en fait un secteur critique.

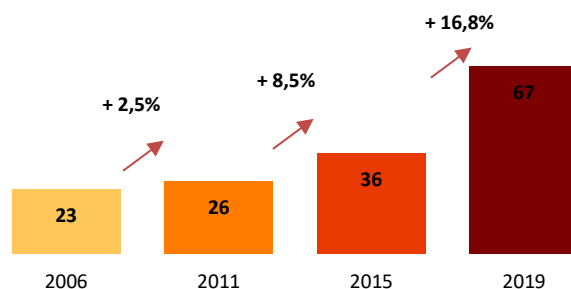
### COLLERY OUEST EN 2019

Source : Image aérienne EPFAG 2019



### EVOLUTION DU BATI SPONTANE SUR LE SECTEUR

Source : AUDeG 2022



### DONNEES DE TERRAIN

Source : AUDeG 2022

Type d'occupation	Résidentiel permanent	
Dominante	Maison principale	
Matériaux utilisés	Bâti mixte (tôle, bois), rares constructions en dur	
Qualité du bâti	Précaire	
Densité	Moyenne à forte	
Forme urbaine	Maisons individuelles (RDC, pilotis)	
Réseaux	Eau potable	Partiel (rares conduites)
	Eaux de pluies	Raccordement absent – cuves de récupération
	Eaux usées	Raccordement absent – rejet dans le fossé
	Electricité	Partiel – branchements sauvages
	Déchets	Présence de bacs de collecte
Voirie	Voie principale en latérite non entretenue, voies secondaires très étroites en matériaux de récupération	
Services	Aucun service	
Remarques		

### COLLERY OUEST EN 2005

Source : BD ORTHO® IGN 2005



### COLLERY OUEST EN 2011

Source : BD ORTHO® IGN 2011



### COLLERY OUEST EN 2015

Source : Image aérienne CAEL CTG 2015



### COLLERY OUEST EN 2019

Source : Image aérienne EPFAG 2019



**PLANCHE PHOTOGRAPHIQUE**

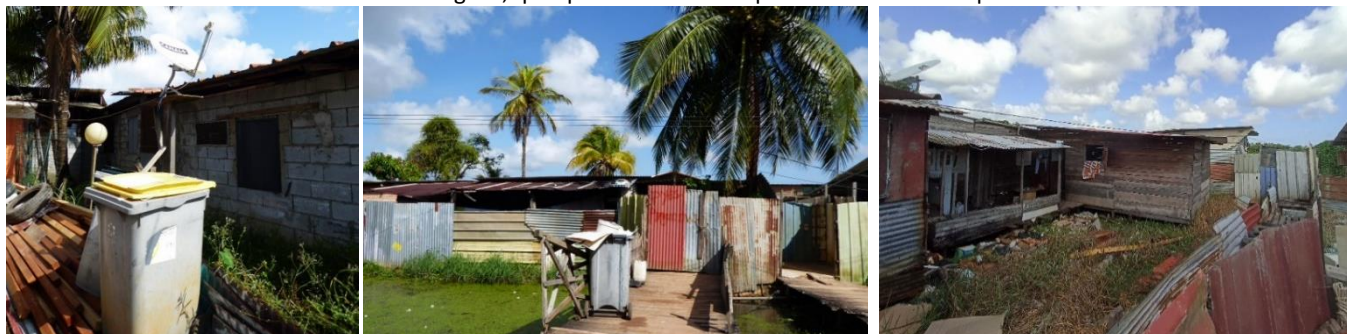
Source : AUDeG 2021



Bâti très dense, majoritairement en tôle ou bois, aspect précaire, quelques constructions en dur



Pas d'accès aux réseaux : branchements illégaux, quelques cuves de récupération des eaux de pluies



Poubelles disposées le long de la zone, mais pas de réseau organisé



Zone en secteur inondable - rejet des eaux usées

## Visite de site – Galmot

Galmot est un secteur d'habitat spontané situé le long du canal Leblond au sud de l'actuelle déchetterie. En dehors de quelques constructions plus anciennes en marge de la route de la Madeleine, la zone étudiée s'est développée suite à l'évacuation du secteur Mâtine/Leblond en 2019. Le bâti y est globalement précaire, en matériaux de récupération, en bonne partie sur pilotis au-dessus d'un espace humide.

La parcelle appartenant à la commune sur la zone étudiée a été évacuée après notre visite le 20 octobre 2021, suite à l'arrêté N°R03-2021-193 du 26 juillet 2021. La partie Est accueillant les activités est en zone U (urbaine) de PLU de Cayenne, le secteur concentrant l'habitat de fortune est en zone N (naturelle).

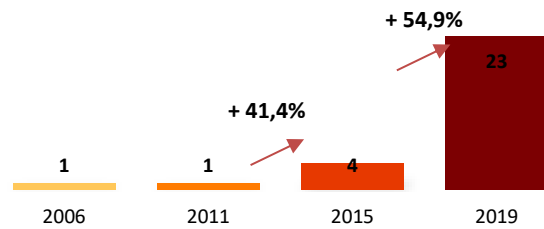
### GALMOT EN 2019

Source : Image aérienne EPFAG 2019



## EVOLUTION DU BATI SPONTANE SUR LE SECTEUR

Source : AUDeG 2022



## DONNEES DE TERRAIN

Source : AUDeG 2022

Type d'occupation	Résidentiel permanent	
Dominante	Maison principale	
Matériaux utilisés	Bâti mixte (tôle, bois)	
Qualité du bâti	Précaire	
Densité	Forte	
Forme urbaine	Maisons individuelles (RDC)	
Réseaux	Eau potable	Raccordement absent
	Eaux de pluies	Raccordement absent – cuves de récupération
	Eaux usées	Raccordement absent – rejet dans le fossé
	Electricité	Partiel – branchements sauvages
	Déchets	Pas de collecte
Voirie	Voie principale en latérite, voies secondaires en matériaux de récupération	
Services	Aucun service	
Remarques	Constructions peu nombreuses mais denses en secteur humide, le long du canal Leblond	

### GALMOT EN 2005

Source : BD ORTHO® IGN 2005



### GALMOT EN 2011

Source : BD ORTHO® IGN 2011



### GALMOT EN 2015

Source : Image aérienne CA CL CTG 2015



### GALMOT EN 2019

Source : Image aérienne EPFAG 2019



## PLANCHE PHOTOGRAPHIQUE

Source : AUDeG 2021



Bâti de qualité précaire, sur pilotis en zone inondable sur une partie, secteur en forte densité, quelques maisons en dur et moins de densité à l'Est de la zone.



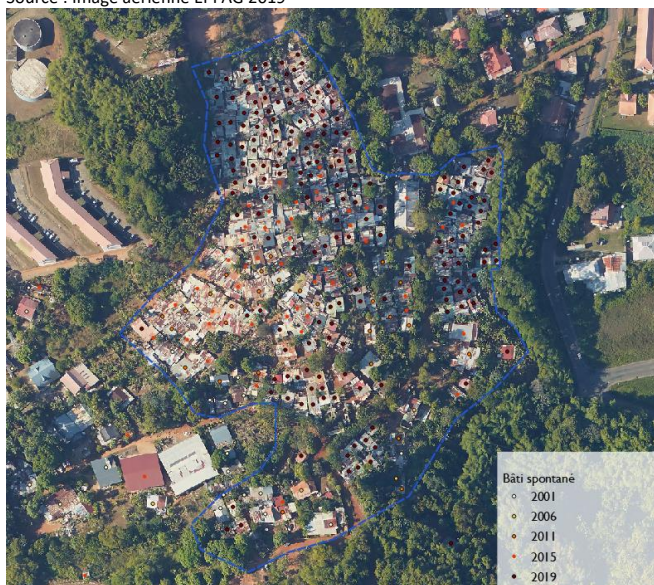
Pas d'accès aux réseaux, raccordements illégaux, quelques cuves de récupération d'eau de pluie. Pas de collecte des déchets, chemin principal en latérite, chemin avec des matériaux de récupération pour accéder aux habitations sur la zone plus dense à l'Est

## Visite de site - Ploërmel (ou Terrasses de Raban)

Le secteur d'habitat spontané Ploërmel, plus couramment nommé Terrasses de Raban a été édifié sur des terrains appartenant majoritairement à la CTG. Il existe depuis les années 2000, mais s'est largement développé à partir de 2011 et particulièrement entre 2015 et 2019 avec près d'un triplement du nombre de bâtis, passant de 93 à 278 constructions en quatre ans. En janvier 2015, la maire de Cayenne entreprend une opération de destruction des habitations présentes : six logements en construction sont détruits et 7 autres sont évacués. Le nombre de bâtis est difficile à estimer compte tenu de la forte densité constructive. La majorité du secteur est située en zone N du PLU et en partie frappée d'inconstructibilité liée au risque de mouvement de terrain.

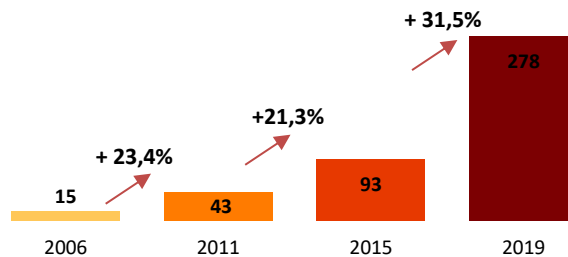
### PLOËRMEL (TERRASSES DE RABAN) EN 2019

Source : Image aérienne EPFAG 2019



### EVOLUTION DU BATI SPONTANE SUR LE SECTEUR

Source : AUDeG 2022



### DONNEES DE TERRAIN

Source : AUDeG 2022

Type d'occupation	Résidentiel permanent	
Dominante	Maison principale	
Matériaux utilisés	Bâti mixte (tôle, bois)	
Qualité du bâti	Précaire	
Densité	Forte	
Forme urbaine	Maisons individuelles (RDC)	
Réseaux	Eau potable	Raccordement absent – Bornes fontaines
	Eaux de pluies	Raccordement absent – cuves de récupération
	Eaux usées	Raccordement absent – rejet dans le fossé ?
	Electricité	Partiel – branchements sauvages
	Déchets	Collecte à l'entrée de la zone ?
Voirie	Voies en latérite – peu entretenues, parfois très étroites	
	Services	
Services		Lieux de rassemblement et de loisir : terrain de foot éclairé et scène, carbets Services de proximité : petites épiceries, commerces informels. Zones de regroupement et différents commerces tout au long et à l'entrée du quartier.
Remarques	Adressage organisé par la commune	

### PLOËRMEL (TERRASSES DE RABAN) EN 2005

Source : BD ORTHO® IGN 2005



### PLOËRMEL (TERRASSES DE RABAN) EN 2011

Source : BD ORTHO® IGN 2011



### PLOËRMEL (TERRASSES DE RABAN) EN 2015

Source : Image aérienne CA CL CTG 2015



### PLOËRMEL (TERRASSES DE RABAN) EN 2019

Source : Image aérienne EPFAG 2019



**PLANCHE PHOTOGRAPHIQUE**

Source : AUDeG 2021



Bâti mixte de qualité précaire, secteur très dense



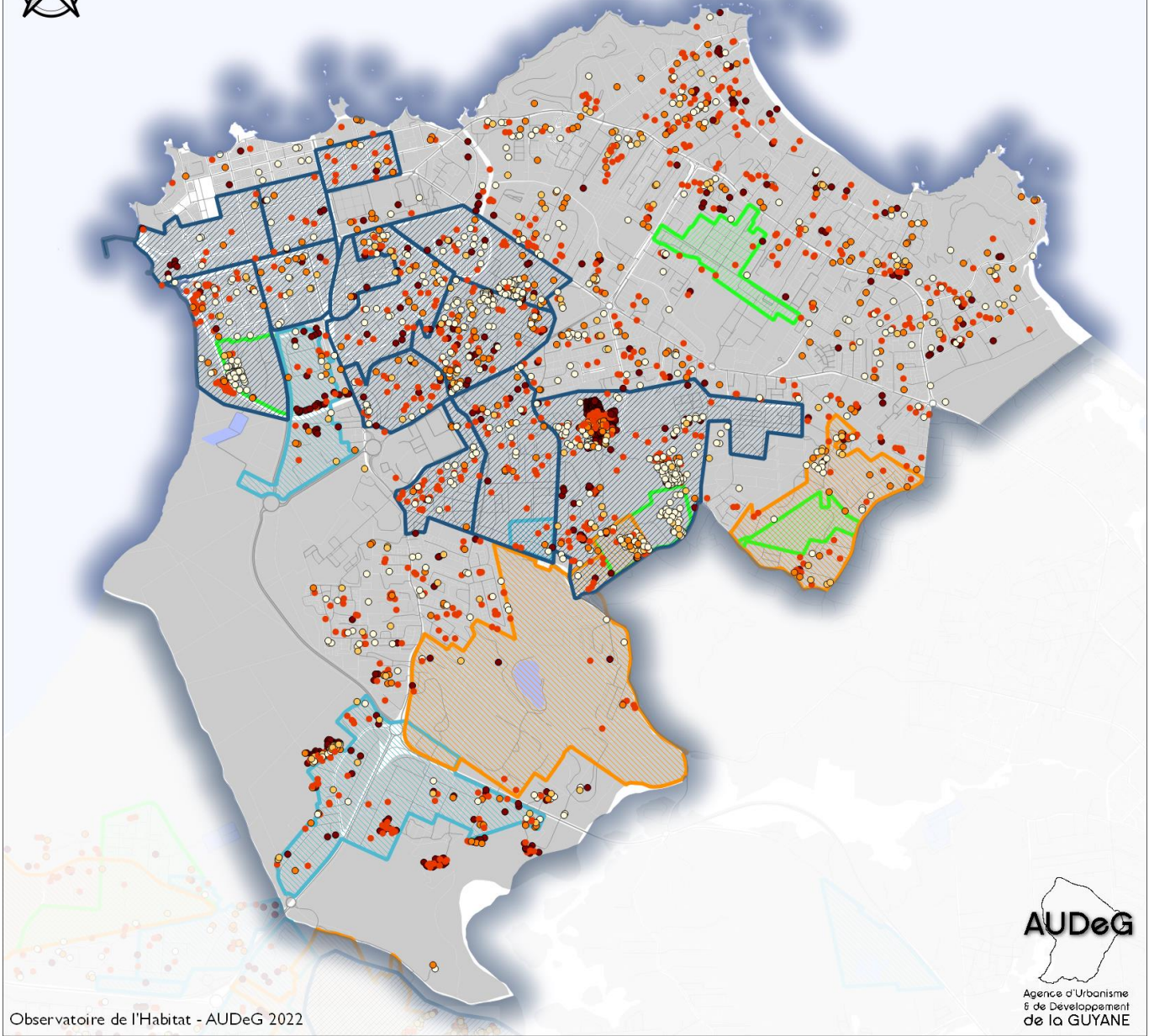
Bornes fontaines au Nord de la zone – utilisation de la source de Baduel pour le lavage et autres activités – quelques cuves de récupération d'eau de pluie. Branchements à l'électricité illégaux



Voie en latérite, plus ou moins entretenue en fonction des endroits



Lieux de rassemblement et de loisir : terrain de foot éclairé et scène / services de proximité : petites épiceries et différents commerces. Zones de regroupement et différents commerces tout au long et en entrée du quartier.



Observatoire de l'Habitat - AUDeG 2022



**Bâti spontané**

- 2001
- 2006
- 2011
- 2015
- 2019

**Secteur à enjeu**

▨ NPNRU

▨ OIN

▨ ZAE

▨ ZAC

**Fond de plan (BD TOPO et parcelles cadastrales)**

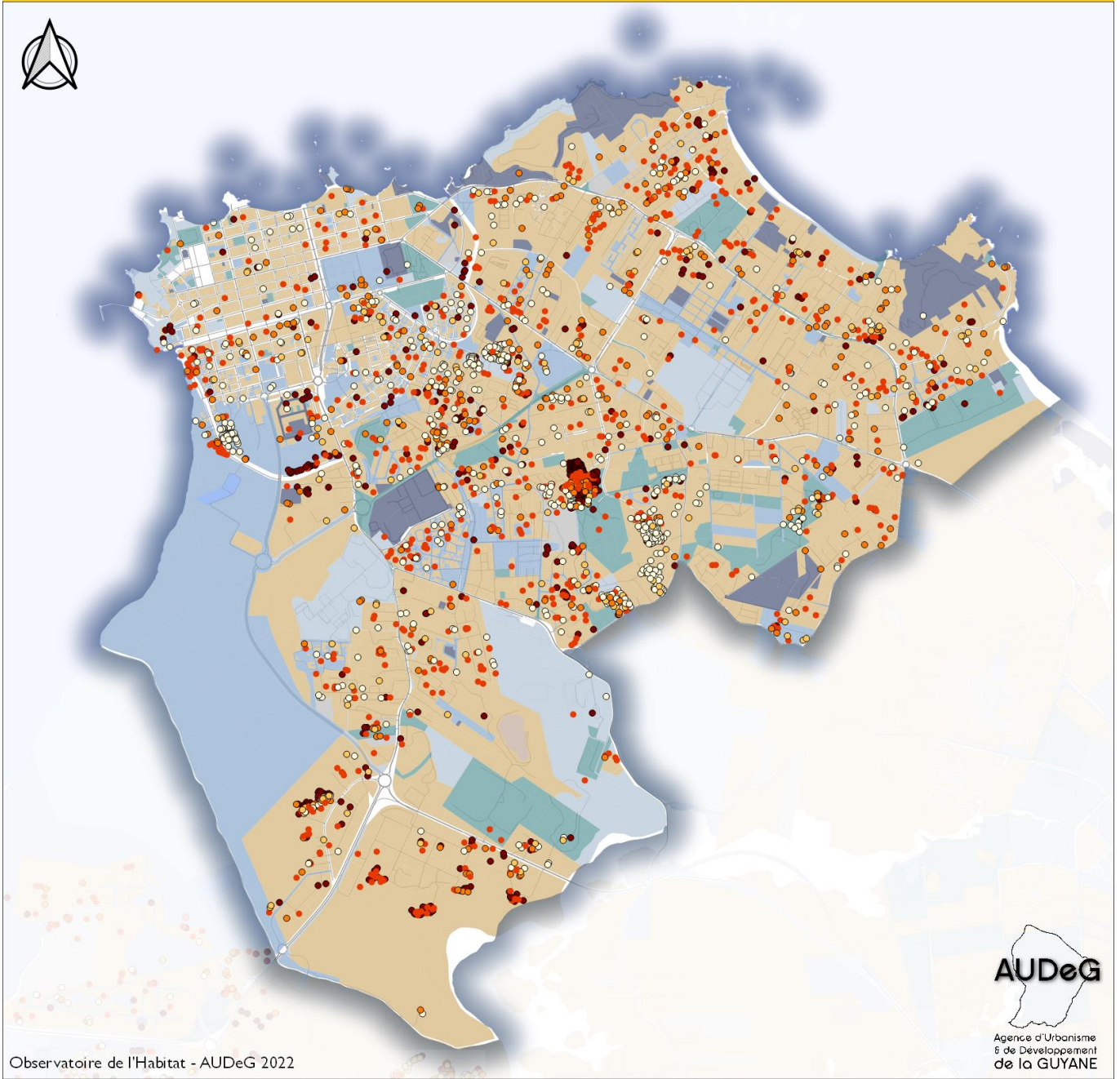
— Routes

Surfaces hydrographiques

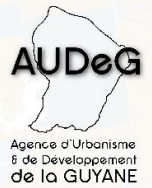
Océan

Parcelles





Observatoire de l'Habitat - AUDeG 2022



**Bâti spontané**

- 2001
- 2006
- 2011
- 2015
- 2019

**Propriétaires fonciers**

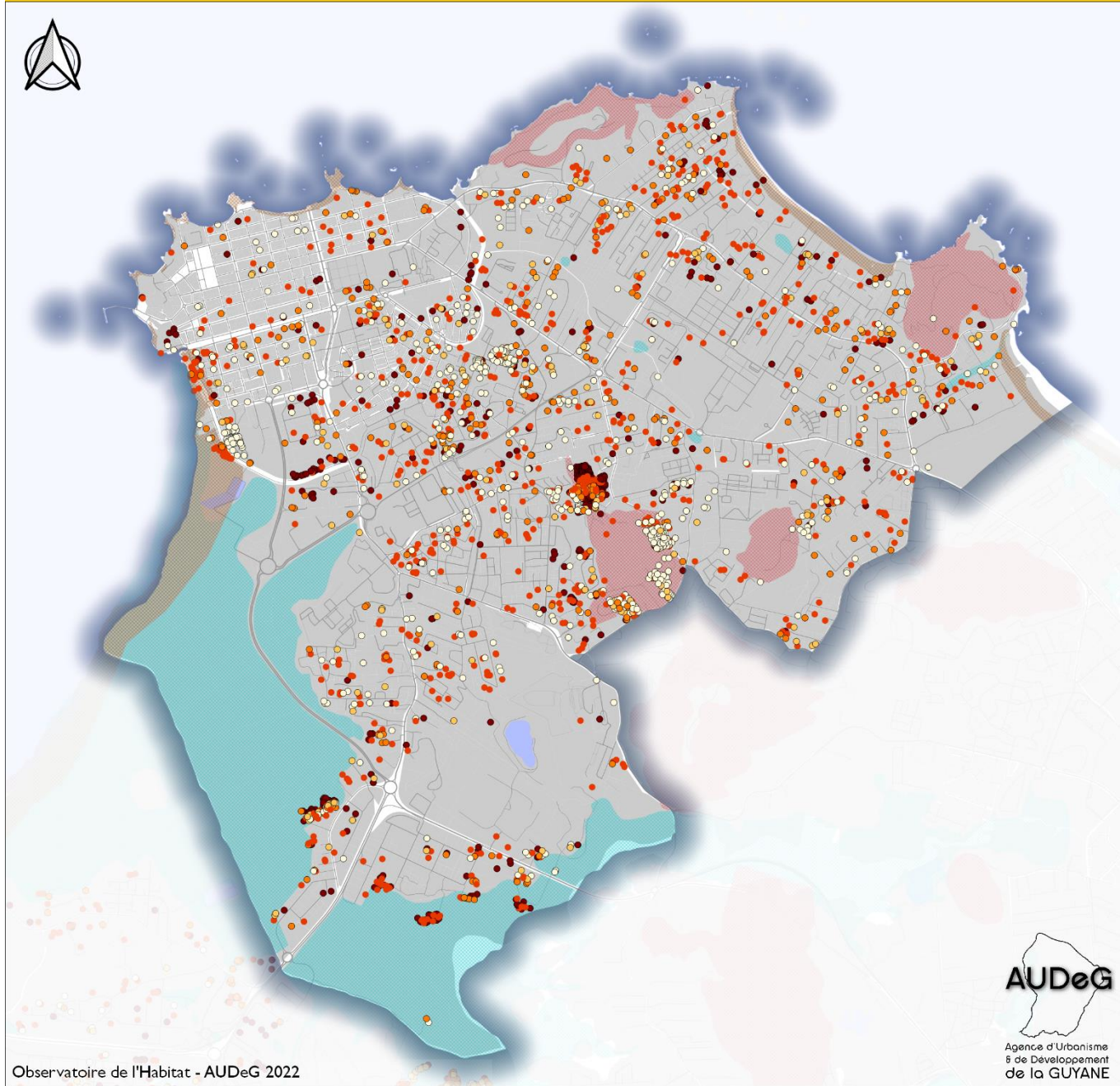
- Collectivité Territoriale de Guyane (CTG)
- Communes et leurs groupements

■ Etablissements publics ou assimilés

- Etat
- Non renseigné
- Privés

**Fond de plan (BD TOPO et parcelles cadastrales)**

- Routes
- Surfaces hydrographiques
- Océan
- Parcelles



Observatoire de l'Habitat - AUDeG 2022

**Bâti spontané**

- 2001
- 2006
- 2011
- 2015
- 2019

**Zones inconstructibles**

**PPRM IDC Zones inconstructibles**

- R1 : Zone rouge aléa élevé
- R2 : Zone rouge zone à protéger

**PPRL IDC Zones inconstructibles**

- Zone rouge aléa élevé

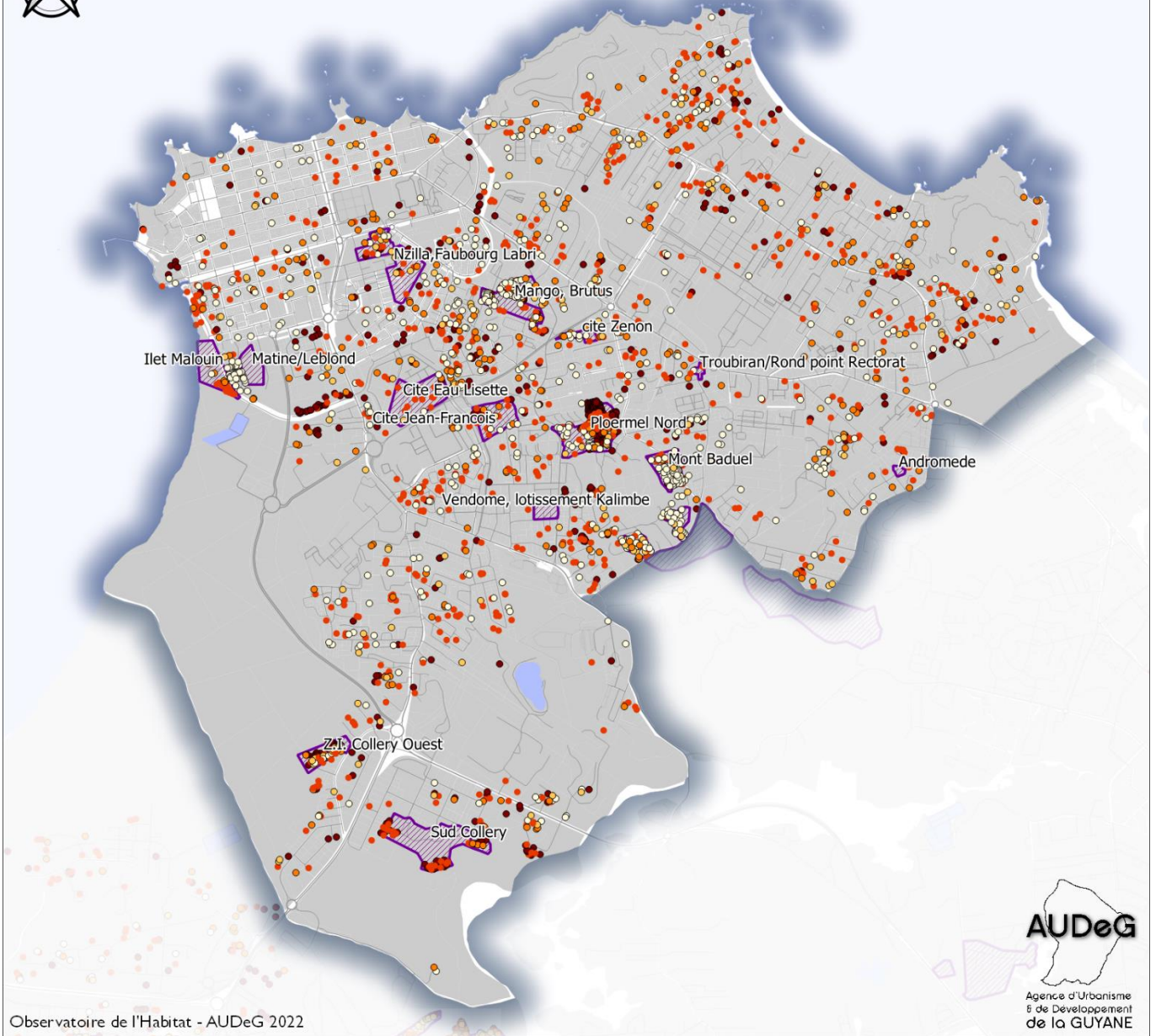
- Zone rouge aléa protection possible

**PPRI IDC Zones inconstructibles**

- Risque fort
- Zone à protéger d'aléa faible
- Zone à protéger d'aléa moyen ou fort

**Fond de plan (BD TOPO et parcelles cadastrales)**

- Routes
- Surfaces hydrographiques
- Océan
- Parcelles



Observatoire de l'Habitat - AUDeG 2022

**AUDeG**  
 Agence d'Urbanisme  
 et de Développement  
 de la GUYANE

**Bâti spontané**

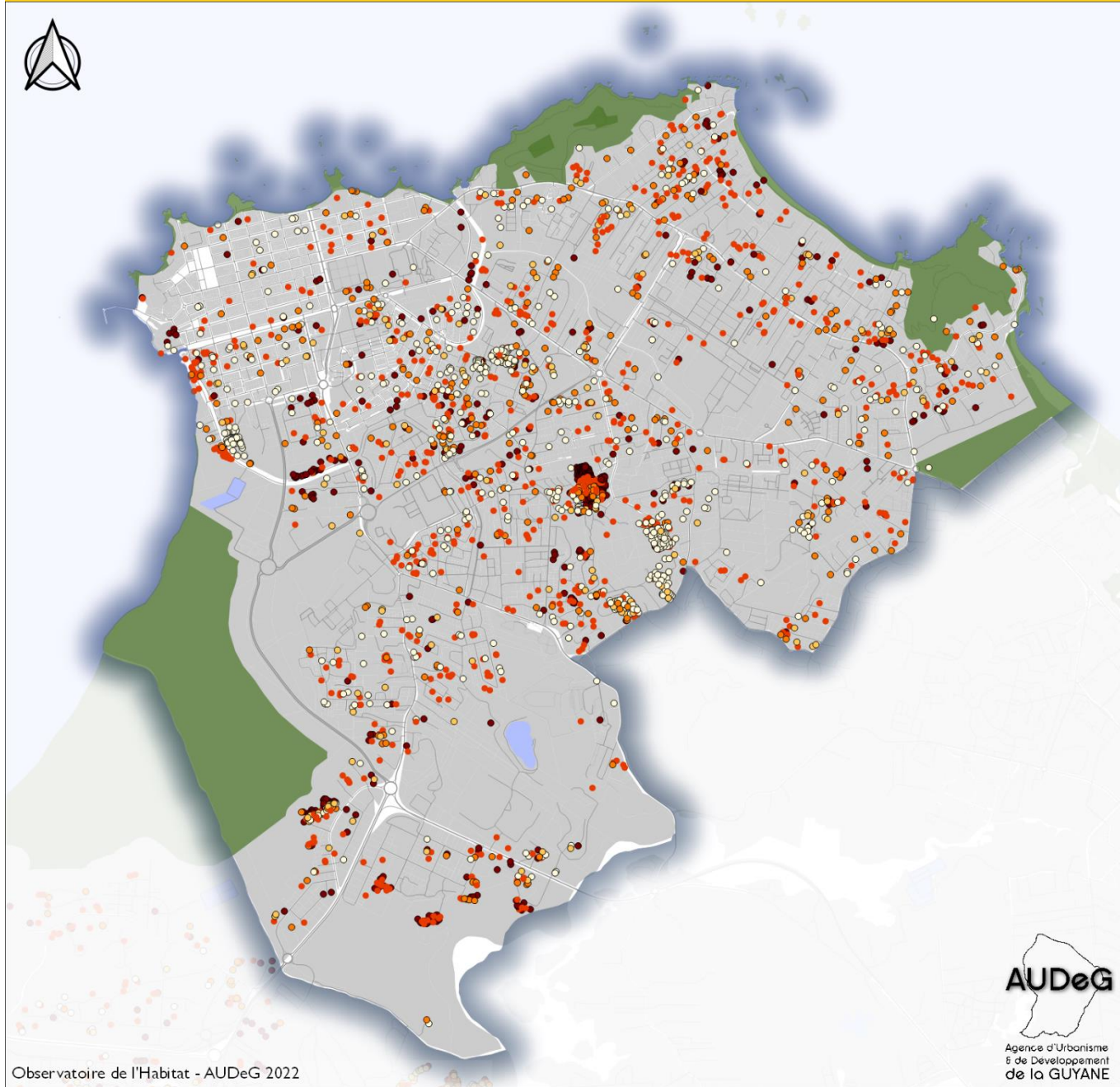
- 2001
- 2006
- 2011
- 2015
- 2019

**Habitat indigne**

- Habitat potentiellement indigne

**Fond de plan (BD TOPO et parcelles cadastrales)**

- Routes
- Surfaces hydrographiques
- Océan
- Parcelles



Observatoire de l'Habitat - AUDeG 2022

**Bâti spontané**

- 2001
- 2006
- 2011
- 2015
- 2019

**espaces naturels protégés**

■ Espaces naturels remarquables du littoral SAR

**Fond de plan (BD TOPO et parcelles cadastrales)**

— Routes

■ Surfaces hydrographiques

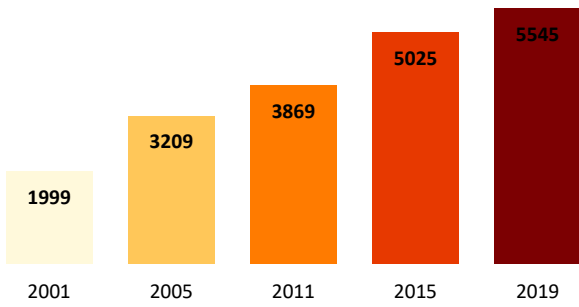
■ Océan

■ Parcelles

## Macouria

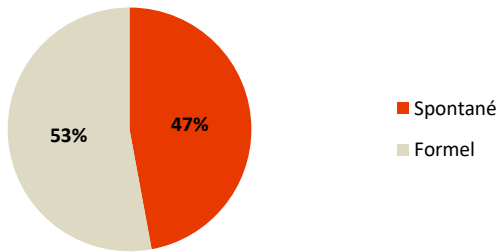
### Evolution du bâti spontané

Taux de croissance annuel moyen des constructions spontanées entre 2015 et 2019 : **+2,5%**



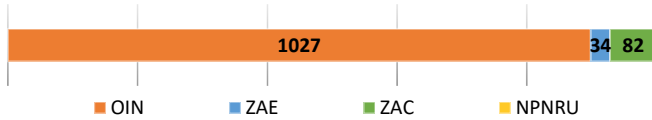
### Part du bâti spontané

Part des constructions spontanées : **47%** du bâti



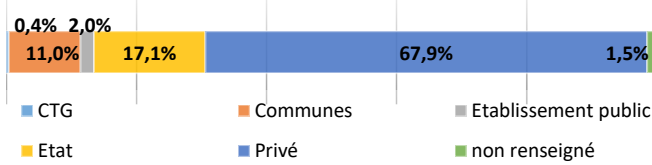
### Secteurs à enjeux de développement

**21%** des constructions spontanées situées en secteurs à enjeux de développement



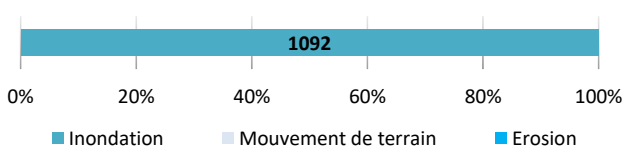
### Foncier

**67,9%** des constructions spontanées situées sur des terrains privés



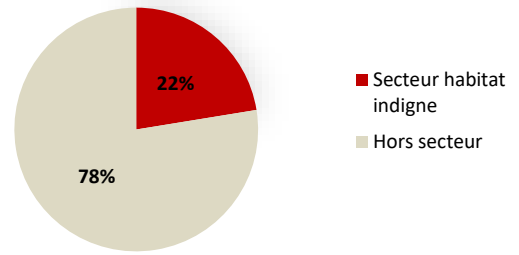
### Risques

**1 092** constructions spontanées situées en zone à risque



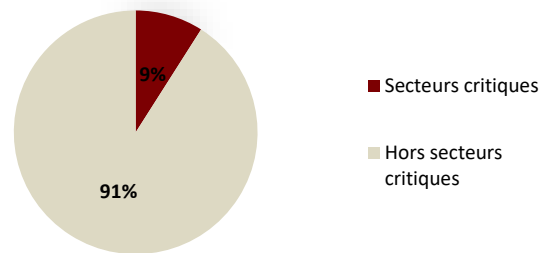
### Secteurs d'habitat potentiellement indigne

**22%** des constructions spontanées (1244) localisées dans des secteurs d'habitat potentiellement indigne



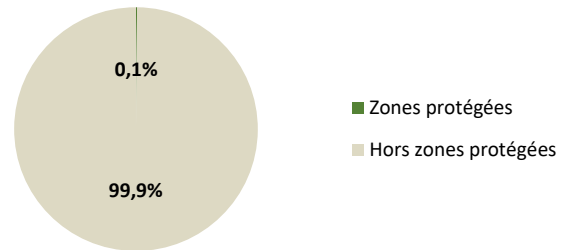
### Secteurs critiques

**9%** des constructions spontanées (500) localisées dans des secteurs critiques



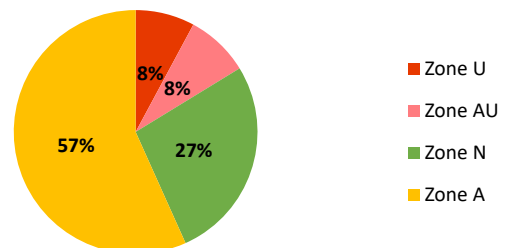
### Zones naturelles protégées

**0,1%** des constructions spontanées (8) localisées dans des zones naturelles protégées



### Plan Local d'Urbanisme

**57%** des constructions spontanées (3 128) localisées dans les zones Agricoles du PLU en vigueur



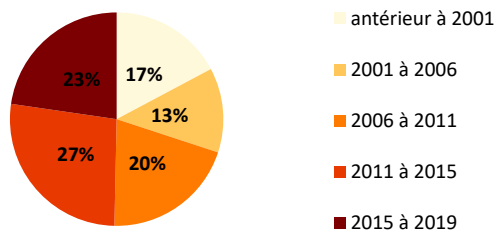
## Tendances principales

La croissance du bâti spontané à Macouria se fait au rythme moyen de 2,5% par an entre 2015 et 2019. Les zones agricoles accueillent 71% de l'urbanisation spontanée de la commune, révélant un mitage important de ces espaces. Le bâti spontané récent (apparus entre 2015 et 2019) représente 23% de l'ensemble des constructions spontanées recensées sur la commune. Une très large majorité (67,9%) des constructions spontanées sont situées sur des terrains privés.

Sablance, est l'un des secteurs d'urbanisation spontanée les plus importants de la commune (et de Guyane). Ce secteur recoupe trois enjeux puisqu'une partie est soumise à un risque d'inondation, tout en étant située en périmètre OIN et en secteurs d'habitat potentiellement indigne. L'importance de ce quartier explique en partie les 19% des constructions spontanées de Macouria situées en secteur OIN. Il s'agit de la commune parmi les 5 de la CAEL étudiées pour laquelle la part de bâti spontané en secteur inconstructible en raison d'un risque naturel est la plus importante (20% des constructions).

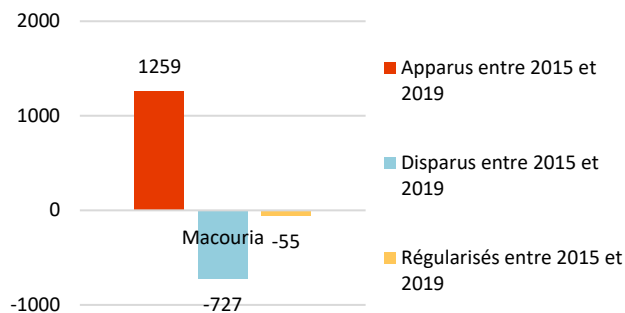
## EPOQUE D'APPARITION DU BATI SPONTANE DE 2019

Source : AUDeG 2022



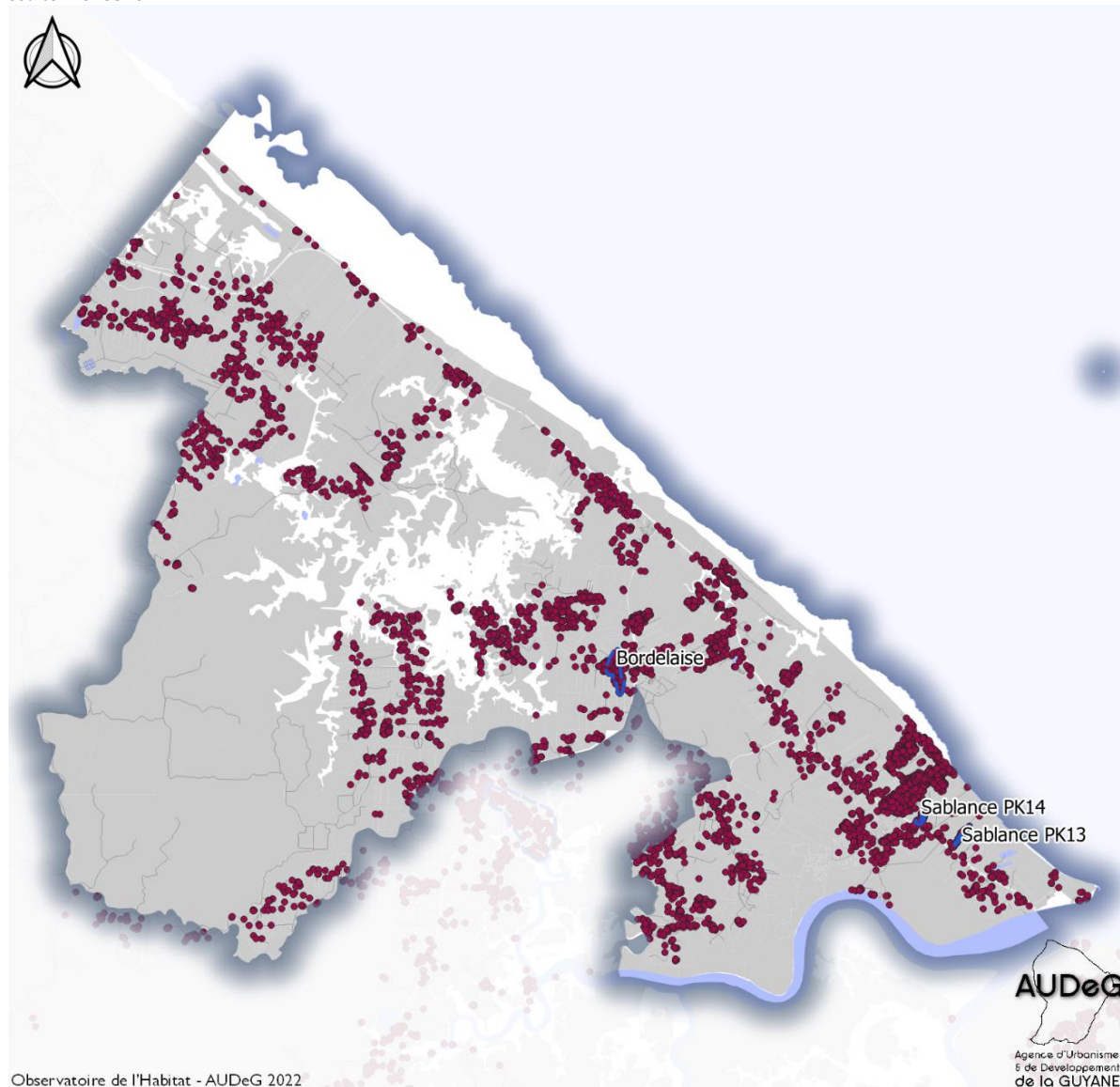
## EVOLUTION DU BATI SPONTANE ENTRE 2015 ET 2019

Source : AUDeG 2022



## SECTEURS D'URBANISATION SPONTANEE AYANT FAIT L'OBJET DE VISITES DE TERRAIN

Source : AUDeG 2022



Observatoire de l'Habitat - AUDeG 2022

## Visite de site – Sablance PK 13

Le secteur du PK13 de Sablance est implanté depuis les années 2000 sur des terrains privés. Il est principalement constitué d'activités (métallurgie, garage, artiste plasticien etc.) qui y occupent une grande part du bâti constaté, l'habitat semble s'être développé de manière plus récente. Sa croissance est principalement visible depuis 2011 passant de 5 à 40 constructions en 2019. La piste en terre avec un accès direct sur la RN1 mène jusqu'à la mer, les constructions s'y arrêtent à mi-parcours. Le secteur est situé en zone A du PLU pour sa partie la plus proche de la RN1 et en secteur N pour la partie vers la mer, il est en dehors des secteurs d'inconstructibilité liée au risque d'inondation.

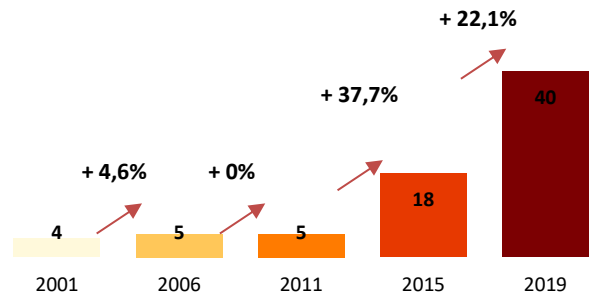
### SABLANCE PK13 EN 2019

Source : Image aérienne EPFAG 2019



## EVOLUTION DU BATI SPONTANE SUR LE SECTEUR

Source : AUDeG 2022



### DONNEES DE TERRAIN

Source : AUDeG 2022

Type d'occupation	Résidentiel permanent, Activités	
Dominante	Habitat : maison fond de cour, locaux d'activités en bord de piste	
Matériaux utilisés	Bâti mixte (tôle, bois) aspect précaire Bâti dur aspect moyen	
Qualité du bâti	Mauvaise	
Densité	Moyenne	
Forme urbaine	Maisons individuelles : pilotis, RDC	
Réseaux	Eau potable	Raccordement : partiel
	Eaux de pluies	Raccordement : absent - Cuves de récupération
	Eaux usées	Raccordement : absent - Rejet dans le fossé
	Electricité	Raccordement : total - Electricité piratée/branchements sauvages - Panneaux solaires
	Déchets	Collecte des déchets organisée en bout de piste
Voirie	Desserte en latérite : principale – non entretenue – large	
	Desserte bétonnée : non concerné	
Services	Boîtes aux lettres : entrée de piste Desserte transport en commun Services de proximité : garage – bar/snack Scierie - Entreprises de BTP	

### SABLANCE PK13 EN 2005

Source : BD ORTHO® IGN 2005



### SABLANCE PK13 EN 2011

Source : BD ORTHO® IGN 2011



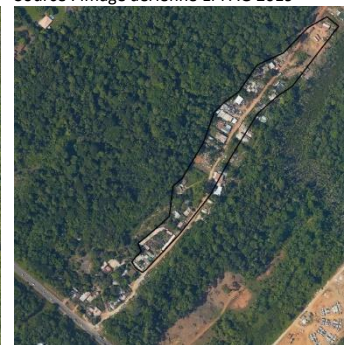
### SABLANCE PK13 EN 2015

Source : Image aérienne CAEL CTG 2015



### SABLANCE PK13 EN 2019

Source : Image aérienne EPFAG 2019



## PLANCHE PHOTOGRAPHIQUE

Source : AUDeG 2021



Secteur principalement occupé par des activités et ponctuellement un habitat précaire, en grande partie surélevé et en matériaux de récupération.



Différentes activités installées sur le secteur, métallurgie, garage automobile, atelier de plasticien se déployant le long du chemin principal



Voie principale en latérite et sable (mer non loin). Raccordement électrique tout le long de l'axe principal, une partie semblant être des raccordements piratés. Plusieurs raccordements au réseau d'eau potable constatés.



## Visite de site – Sablance PK 14

Le secteur PK14 de Sablance constitue une poche récente d'urbanisation spontanée dont les premières constructions constatées apparaissent en 2005 avec une évolution lente jusqu'en 2015 et une évolution très rapide entre 2015 et 2019 avec une multiplication par 10 du nombre de bâtis, passant de 5 à 57 constructions en quatre ans. Cette évolution rapide se poursuit après 2019 comme constaté lors de la visite de terrain et confirmé par l'analyse d'images spatiales récentes. Le bâti se déploie depuis la RN1 jusqu'à rejoindre Sablance par de nouvelles voies créées. Le secteur est situé en zone agricole du PLU en vigueur et il n'est pas concerné par des secteurs inconstructibles du PPRI en vigueur. Il est entièrement édifié sur des terrains privés.

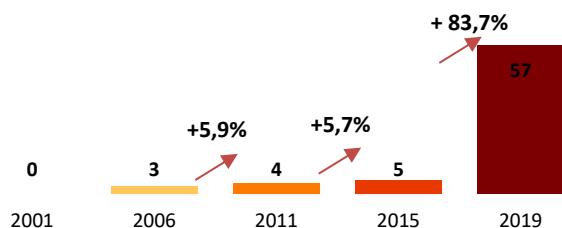
### SABLANCE PK14 EN 2019

Source : Image aérienne EPFAG 2019



### EVOLUTION DU BATI SPONTANE SUR LE SECTEUR

Source : AUDeG 2022



## DONNEES DE TERRAIN

Source : AUDeG 2022

Type d'occupation	Résidentiel permanent	
Dominante	Habitat : maison principale	
Matériaux utilisés	Bâti mixte (tôle, bois) aspect moyen à précaire Bâti dur aspect de qualité à moyen	
Qualité du bâti	Mauvaise	
Densité	Moyenne à forte	
Forme urbaine	Maisons individuelles : RDC	
Réseaux	Eau potable	Raccordement : absent
	Eaux de pluies	Raccordement absent - Cuves de récupération
	Eaux usées	Raccordement : absent - Rejet dans le fossé
	Electricité	Raccordement : partiel - Electricité piratée/branchements sauvages
	Déchets	Collecte des déchets organisée en bout de piste. Sous dimensionnement des bacs de collecte.
Services	Voirie	Dessertes en latérite et sable non entretenues
	Boîtes aux lettres : entrée de piste Desserte transport en commun Services de proximité : bar/snack Lieu de culte Carbet communautaire	

### SABLANCE PK14 EN 2021

Source : image spatiale Pléiades 2021



## PLANCHE PHOTOGRAPHIQUE

Source : AUDeG 2021



Bâti principalement à usage d'habitation. Ensemble de construction assez dense, aux matériaux et qualités hétéroclites (béton, bois). Quartier continuant de s'agrandir (nouvelles constructions en cours d'édification) avec des cheminements étroits et des constructions aux qualités variables.



Les alimentations électriques sont constatées à-même le sol, parfois partiellement enterrée avec des gaines. Production électrique solaire pour une construction. Plusieurs cuves de récupération d'eaux pluviales constatées et semblant être le principal approvisionnement en eau. Une seule gaine d'eau courante identifiée sans compteur repéré.



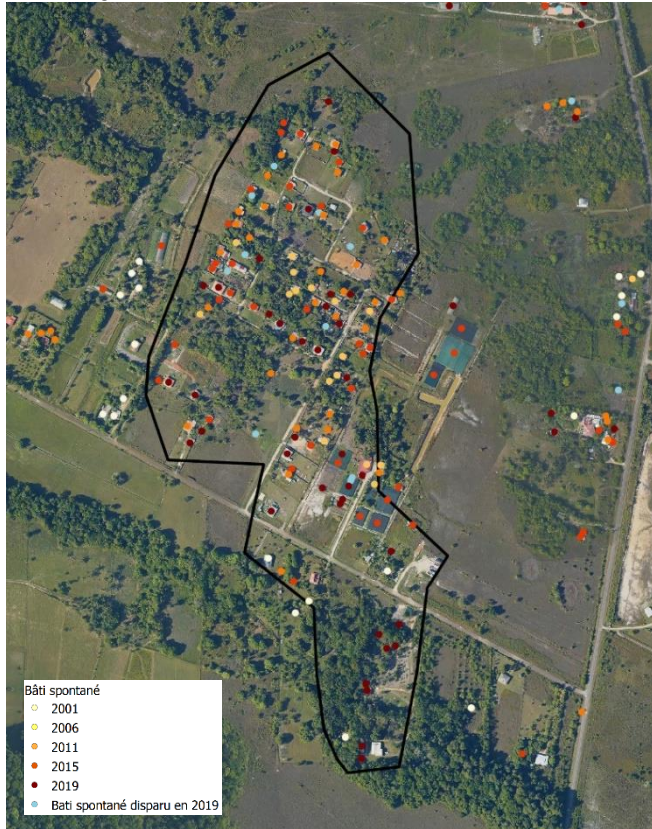
Voies en latérite et de nombreux passages étroits entre les constructions. Carbet communautaire au cœur du quartier et un « commerce » de proximité.

## Visite de site –Bordelaise

Le secteur de la Bordelaise est situé dans une zone agricole du PLU où l’urbanisation spontanée se développe de manière continue et soutenue depuis les années 2000. Il totalise 120 constructions en 2019 contre 5 en 2001. Une partie des constructions sont liées à l’activité agricole avec des serres des entrepôts et du bâti qui semble être de l’habitat pour des ouvriers agricoles. Une autre part est organisée en lotissement avec du bâti de qualité variable mais avec une part importante de constructions qui semblent de qualité et en dur. Le secteur n’est pas considéré comme inconstruisible au regard du PPRI en vigueur sur Macouria. Il s’agit en partie de terrains privés et de terrains de l’Etat.

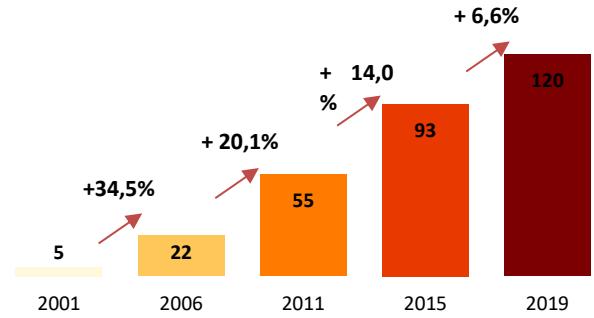
### BORDELAISE EN 2019

Source : Image aérienne EPFAG 2019



## EVOLUTION DU BATI SPONTANE SUR LE SECTEUR

Source : AUDeG 2022



## DONNEES DE TERRAIN

Source : AUDeG 2022

Type d'occupation	Résidentiel permanent Temporaire	
Dominante	Habitat : maison principale, local/abri Agricole : local technique, serre, poulailler	
Matériaux utilisés	Bâti mixte (tôle, bois) aspect moyen Bâti dur aspect de qualité	
Qualité du bâti	Bonne – Moyenne	
Densité	faible	
Forme urbaine	Maisons individuelles : RDC	
Réseaux	Eau potable	Raccordement : partiel - Présence de bornes fontaines
	Eaux de pluies	Raccordement : partiel - Cuves de récupération
	Eaux usées	Raccordement : absent - Rejet dans le fossé
	Electricité	Raccordement : total - Panneaux solaires
	Déchets	Collecte des déchets organisée en bout de piste
Voirie	Desserte en latérite : internes - non entretenue - large	
	Desserte bétonnée : Principale – entretenue - large	
Services	Boîtes aux lettres : entrée de piste - Desserte transport en commun - Activité agricoles	

### BORDELAISE EN 2005

Source : BD ORTHO® IGN 2005



### BORDELAISE EN 2011

Source : BD ORTHO® IGN 2011



### BORDELAISE EN 2015

Source : Image aérienne CACL CTG 2015



### BORDELAISE EN 2019

Source : Image aérienne EPFAG 2019



## PLANCHE PHOTOGRAPHIQUE

Source : AUDeG 2021



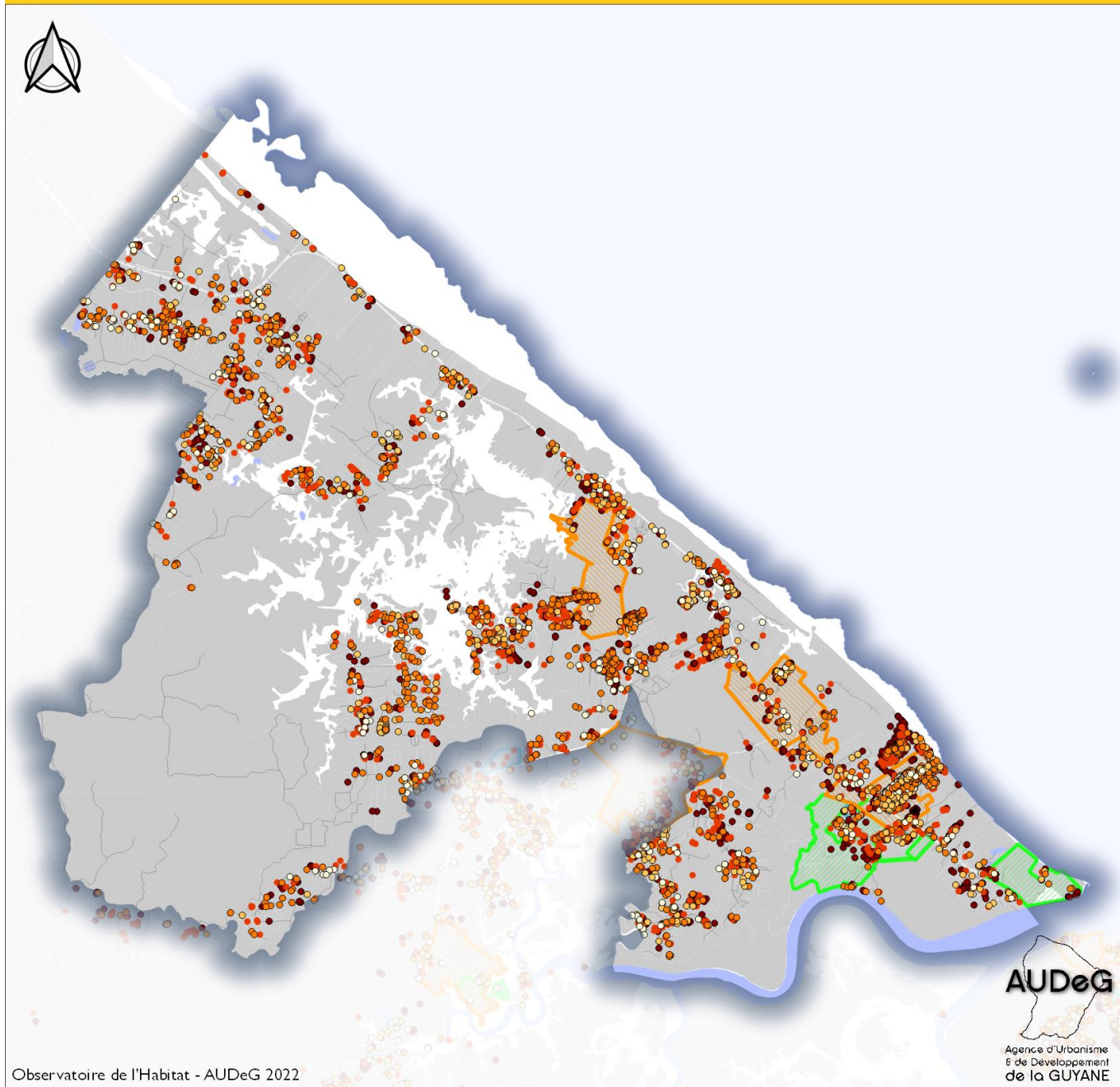
Partie habitée principalement sur le secteur de l'association de la Bordelaise avec une qualité de construction très hétérogène



Le long de l'axe principale des constructions d'habitations dispersées coexistent avec un bâti principalement agricole



Rares compteurs d'eau constatés le long de l'axe et des cuves de récupération d'eau de pluie. Borne fontaine sur l'axe principal. Bacs de collecte des déchets



Observatoire de l'Habitat - AUDeG 2022

**AUDeG**  
Agence d'Urbanisme  
et de Développement  
de la GUYANE

**Bâti spontané**

- 2001
- 2006
- 2011
- 2015
- 2019

**Secteur à enjeux**

- ▨ OIN

▨ ZAE

▨ ZAC

**Fond de plan (BD TOPO et parcelles cadastrales)**

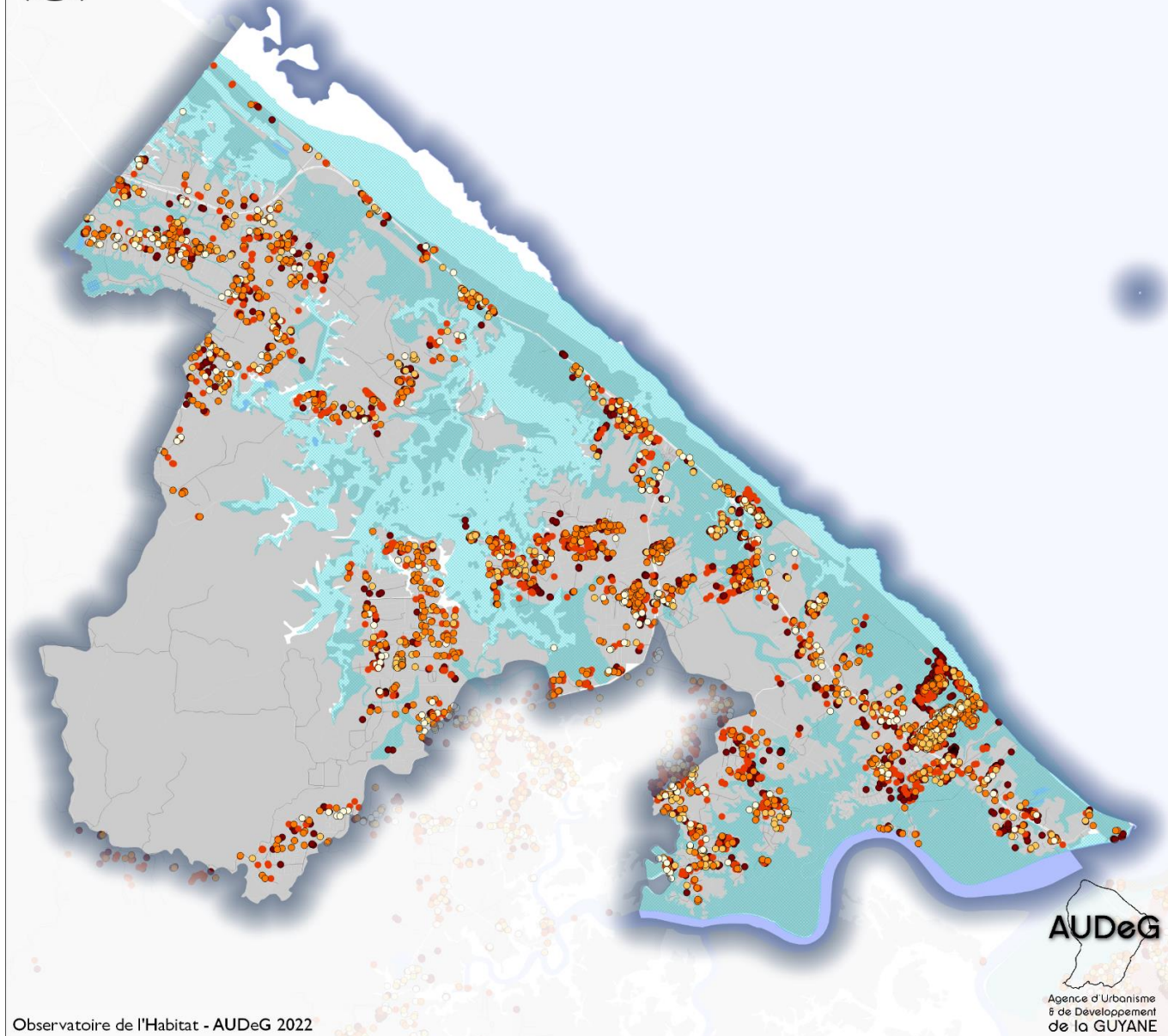
— Routes

■ Surfaces hydrographiques

■ Océan

■ Parcelles

# Macouria



Observatoire de l'Habitat - AUDeG 2022

**AUDeG**  
Agence d'Urbanisme  
et de Développement  
de la GUYANE

## Bâti spontané

- 2001
- 2006
- 2011
- 2015
- 2019

## Zones inconstructibles

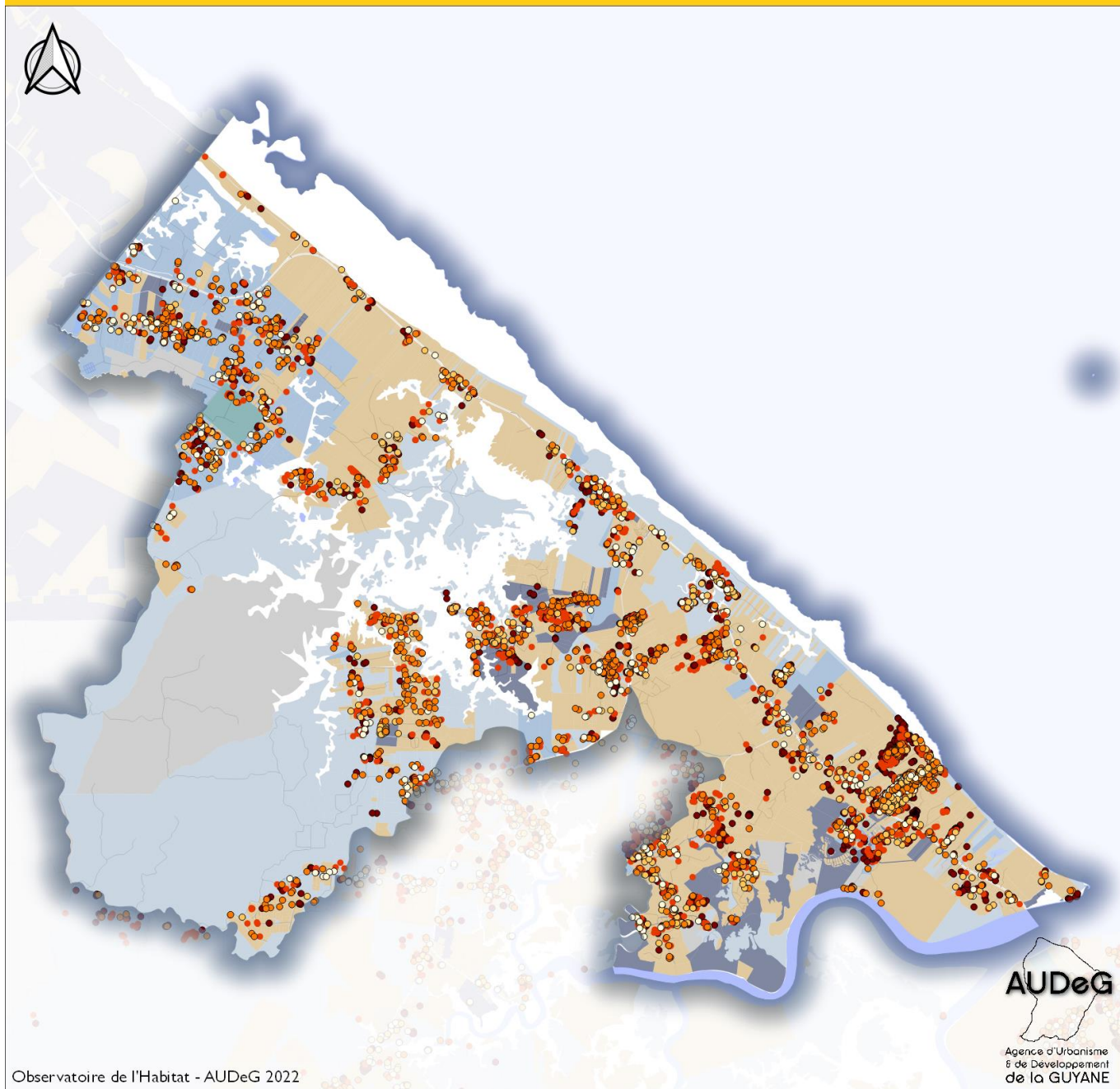
PPRI MAC Zones inconstructibles

■ Risque fort

- Zone à protéger d'aléa faible
- Zone à protéger d'aléa moyen
- Zone à protéger d'aléa fort

## Fond de plan (BD TOPO et parcelles cadastrales)

- Routes
- Surfaces hydrographiques
- Océan
- Parcelles



**Bâti spontané**

- 2001
- 2006
- 2011
- 2015
- 2019

**Propriétaires fonciers**

- Collectivité Territoriale de Guyane (CTG)
- Communes et leurs groupements

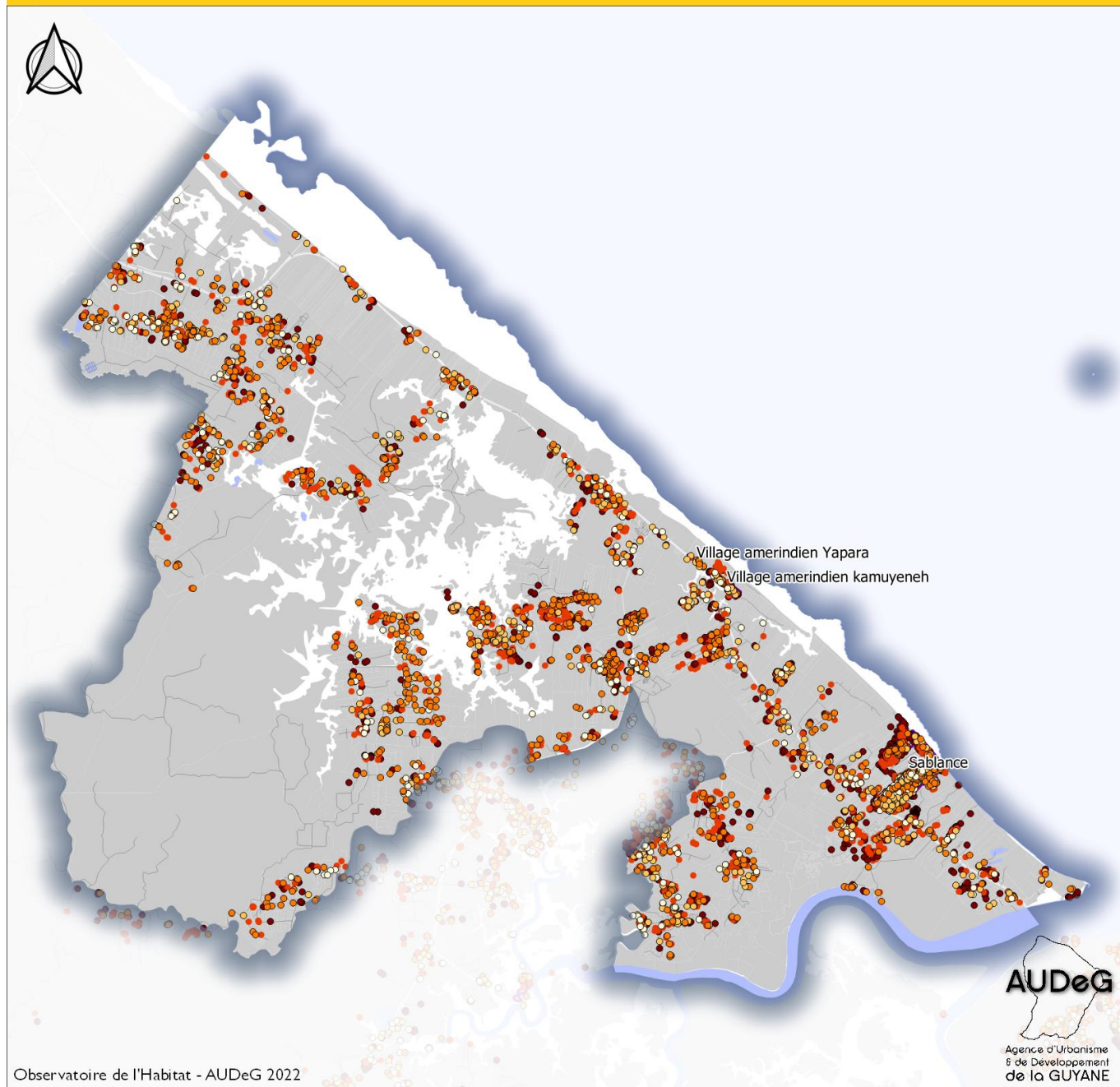
■ Etablissements publics ou assimilés

- Etat
- Non renseigné
- Privés

**Fond de plan (BD TOPO et parcelles cadastrales)**

- Routes
- Surfaces hydrographiques
- Océan
- Parcelles

## Macouria



### Bâti spontané

- 2001
- 2006
- 2011
- 2015
- 2019

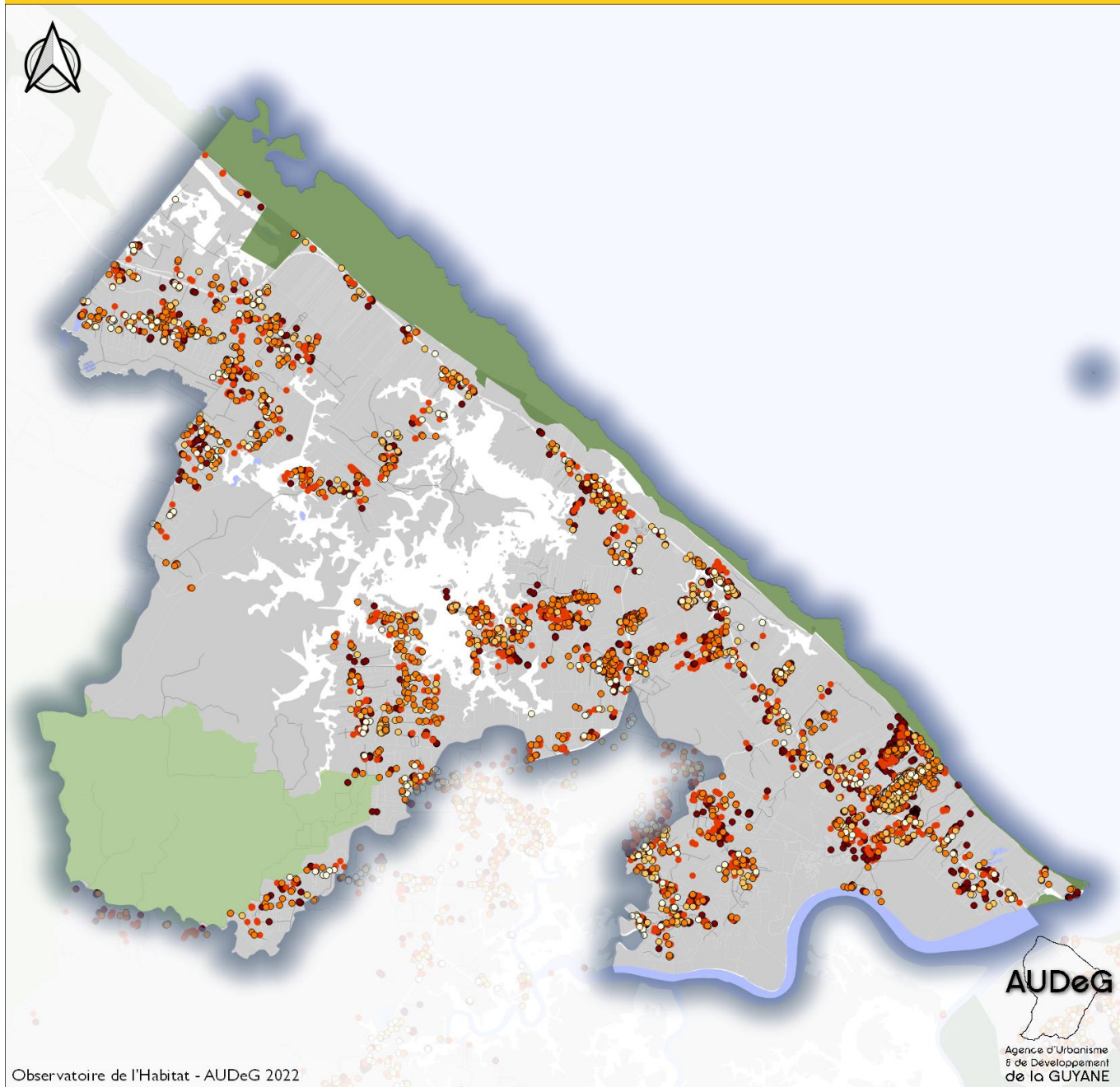
### Habitat indigne

- ▨ Habitat potentiellement indigne

### Fond de plan (BD TOPO et parcelles cadastrales)

- Routes
- Surfaces hydrographiques
- Océan
- Parcelles





Observatoire de l'Habitat - AUDeG 2022

**AUDeG**  
 Agence d'Urbanisme  
 & de Développement  
 de la GUYANE

**Bâti spontané**

- 2001
- 2006
- 2011
- 2015
- 2019

**espaces naturels protégés**

- Réserve Naturelle Nationale

■ Espaces naturels remarquables du littoral SAR

■ Domaine forestier permanent

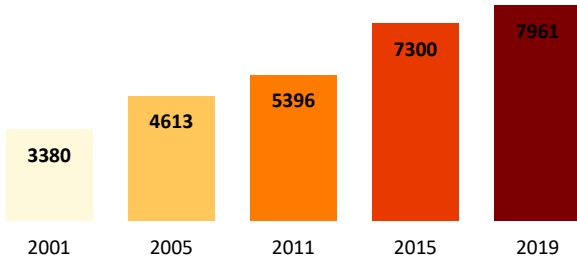
**Fond de plan (BD TOPO et parcelles cadastrales)**

- Routes
- Surfaces hydrographiques
- Océan
- Parcelles

## Matoury

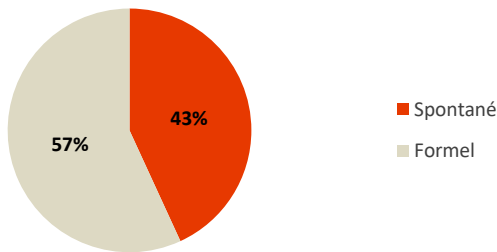
### Evolution du bâti spontané

Taux de croissance annuel moyen des constructions spontanées entre 2015 et 2019 : **+2,2%**



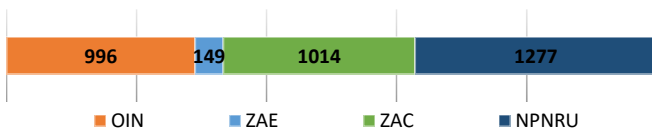
### Part du bâti spontané

Part des constructions spontanées : **43%** du bâti



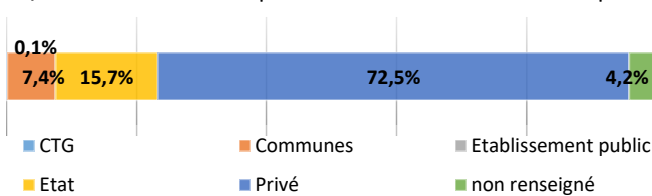
### Secteurs à enjeux de développement

**42%** des constructions spontanées situées en secteurs à enjeux de développement



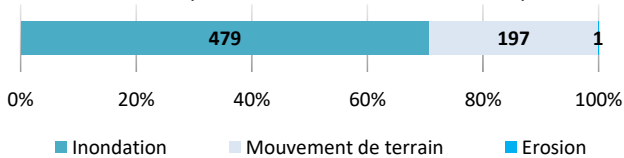
### Foncier

**72,5%** des constructions spontanées situées sur des terrains privés



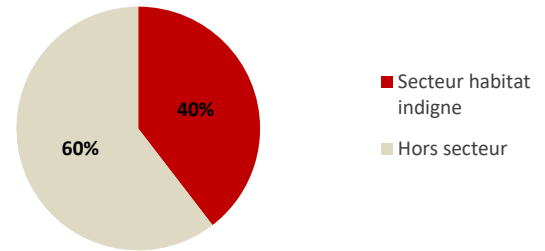
### Risques

**677** constructions spontanées situées en zone à risque



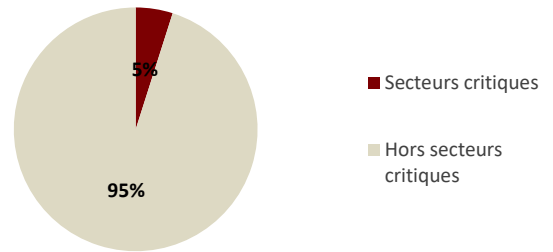
### Secteurs d'habitat potentiellement indigne

**40%** des constructions spontanées (3 150) localisées dans des secteurs d'habitat potentiellement indigne



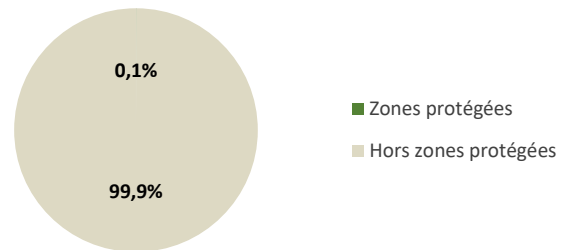
### Secteurs critiques

**5%** des constructions spontanées (391) localisées dans des secteurs critiques



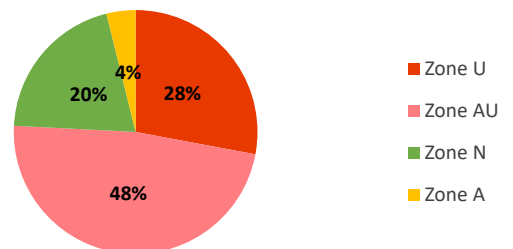
### Zones naturelles protégées

**0,1%** des constructions spontanées (4) localisées dans des zones naturelles protégées



### Plan Local d'Urbanisme

**76%** des constructions spontanées (6 035) localisées dans les zones U et AU du PLU en vigueur



## Tendances principales

La croissance de l'urbanisation spontanée à Matoury reste importante avec un taux moyen de +2,2% par an entre 2015 et 2019, mais il est en nette baisse par rapport à la période 2011-2015 où il s'élevait à +7,8%. Cela étant principalement dû au solde des nouvelles constructions édifiées (1 319) et démolitions opérées (604) entre 2015 et 2019.

On dénombre 7 961 constructions spontanées en 2019 contre 3 380 en 2001, soit en l'espace de près de deux décennies, un rythme moyen de plus de 250 nouveaux bâtis édifiés par an sans permis de construire.

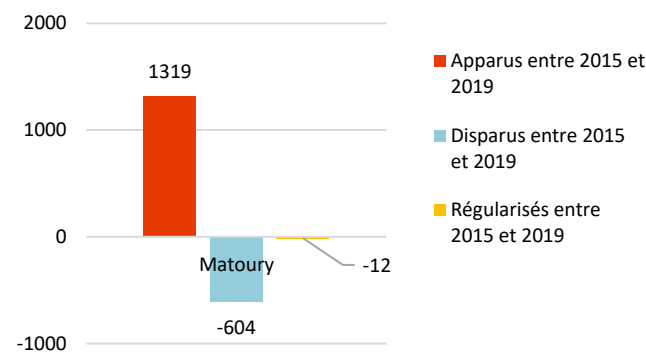
40% de l'urbanisation spontanée à Matoury est située dans des secteurs d'habitat potentiellement indigne. Malgré la présence d'un PPRI sur la commune, le bâti spontané est relativement épargné par le risque qui ne concerne que 9% des constructions. On relève un total de 391 constructions spontanées jugées critiques car cumulant indignité et vulnérabilité aux risques.

42% de l'urbanisation spontanée est situé en secteur à enjeux de développement, notamment en périmètre NPNRU (1 277 constructions), en ZAC (1 014 constructions) et en secteur OIN (996 constructions).

On relève une part significative (30%) de bâti spontané ancien, antérieur à 2001, une partie correspondant au secteur de Cogneau Lamirande datant de plus de 30 ans.

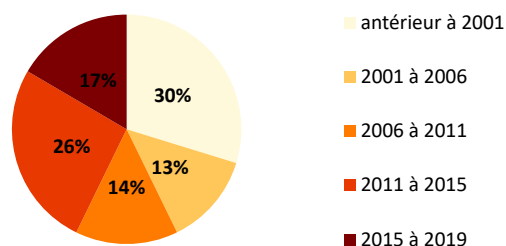
### EVOLUTION DU BATI SPONTANE ENTRE 2015 ET 2019

Source : AUDeG 2022



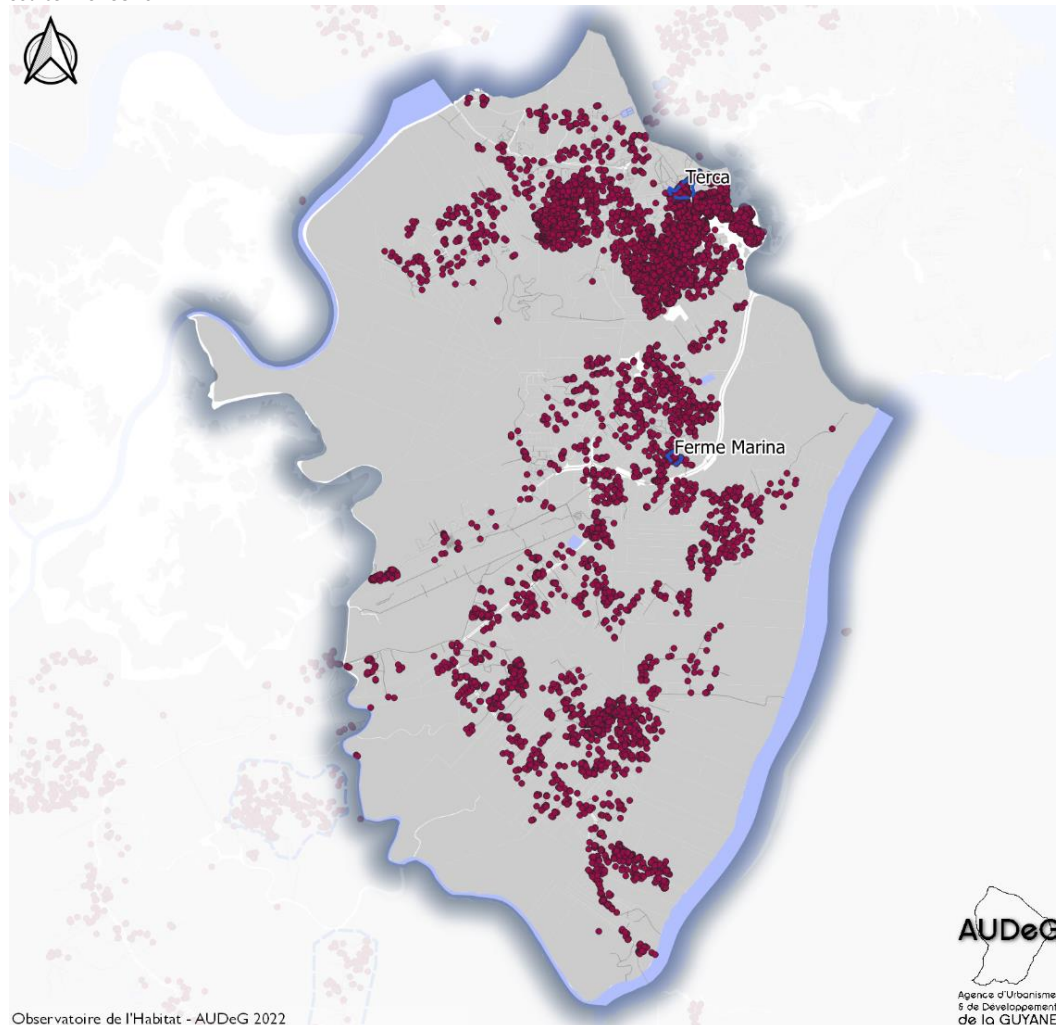
### EPOQUE D'APPARITION DU BATI SPONTANE DE 2019

Source : AUDeG 2022



### SECTEURS D'URBANISATION SPONTANEE AYANT FAIT L'OBJET DE VISITES DE TERRAIN

Source : AUDeG 2022



Observatoire de l'Habitat - AUDeG 2022

**AUDeG**  
Agence d'Urbanisme  
et de Développement  
de la GUYANE

## Visite de site – Ferme Marina

Le quartier Ferme Marina se développe sur des terrains privés depuis le début des années 2000 avec quelques constructions éparses visibles sur la photo aérienne ci-dessous. L'accès principal se fait sur le chemin Morthium et il existe une connexion piétonne avec le bourg le bourg via la résidence de la Levée. On y recense 78 bâtis en 2019, à usage résidentiel contre seulement 24 en 2006.

Il est identifié par la DGTM comme secteur d'habitat potentiellement indigne dans sa dernière étude. La plupart des constructions sont situées en zone U du PLU en vigueur. Les constructions les plus à l'Est sont situées en zone naturelle et soumises au risque d'inondation du PPRI de l'île de Cayenne (secteur inconstructible).

### FERME MARINA EN 2019

Source : Image aérienne EPFAG 2019



### FERME MARINA EN 2001

Source : BD ORTHO® IGN 2001



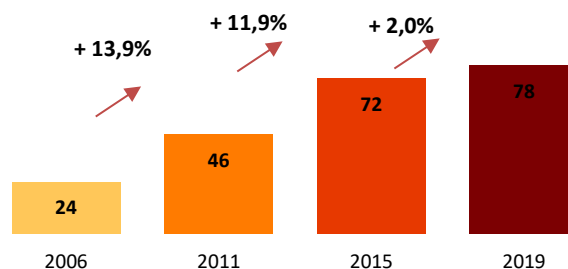
### FERME MARINA EN 2011

Source : BD ORTHO® IGN 2011



## EVOLUTION DU BATI SPONTANE SUR LE SECTEUR

Source : AUDeG 2022



## DONNEES DE TERRAIN

Source : AUDeG 2022

Type d'occupation	Résidentiel permanent	
Dominante	Maison principale	
Matériaux utilisés	Bâti dur / Bâti mixte	
Qualité du bâti	Moyen	
Densité	Faible à moyenne	
Forme urbaine	Maisons individuelles (RDC)	
Réseaux	Eau potable	Raccordements partiels à l'eau au niveau de l'entrée du quartier
	Eaux de pluies	Raccordement absent – cuves de récupération
	Eaux usées	Rejet dans le fossé
	Electricité	Electricité piratée/Branchements sauvages
	Déchets	Collecte des déchets organisée en bout de piste. Sous dimensionnement des bacs de collecte.
	Voirie	Voie en latérite entretenue
Services	Services de proximité : Eglise évangéliste, commerce informel (alimentaire)	

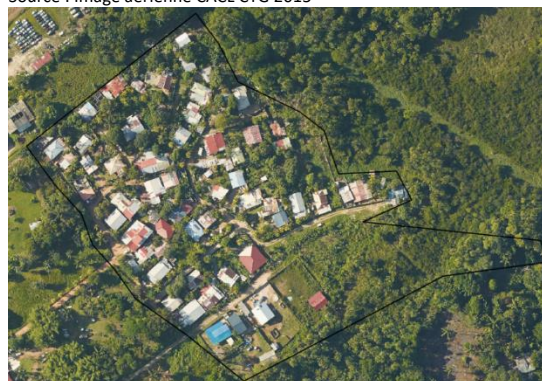
### FERME MARINA EN 2005

Source : BD ORTHO® IGN 2005



### FERME MARINA EN 2015

Source : Image aérienne CAEL CTG 2015



## PLANCHE PHOTOGRAPHIQUE

Source : AUDeG 2021



Bâti dur, de qualité moyenne, secteur à faible densité



Branchements électriques illégaux. Raccordement partiel à l'eau au niveau de l'entrée du quartier, réseaux d'assainissement partiel



Voirie mixte : desserte principale en latérite, chemin parallèle avec des matériaux de récupération



Dépôt sauvage de déchets à l'entrée du quartier, quelques bacs de collecte des déchets dans les logements et en bout de piste



Services de proximité : église évangéliste, vente de nourriture informelle

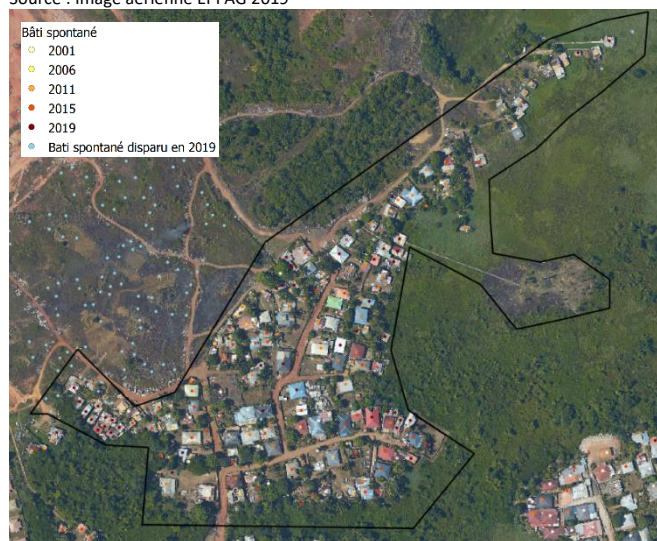
## Visite de site – Terca

Terca constitue un vaste ensemble d’habitat spontané édifié sur des terrains majoritairement privés (une partie au Sud appartient à l’Etat). Deux secteurs distincts forment cet ensemble : une petite poche d’habitat indigne qui se trouve au sud-ouest de la zone, composée de constructions précaires en tôle édifiées en zone inondable et, une grande zone d’habitat en dur et de qualité. Terca compte 179 constructions spontanées en 2019 contre 71 en 2006.

La majorité des constructions sont situées en zone AU du PLU en vigueur, seule la quinzaine de constructions les plus au Nord de Terca sont situées en zone N et soumises au risque d’inondation (inconstructibilité).

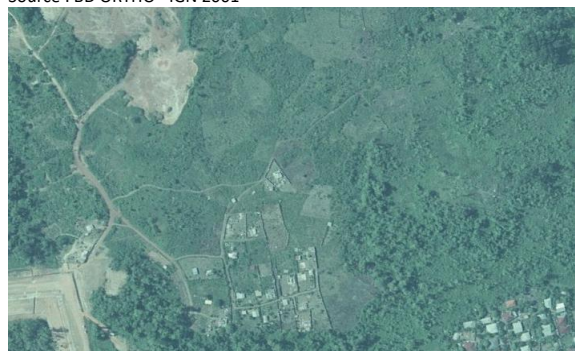
### TERCA EN 2019

Source : Image aérienne EPFAG 2019



### TERCA EN 2001

Source : BD ORTHO® IGN 2001



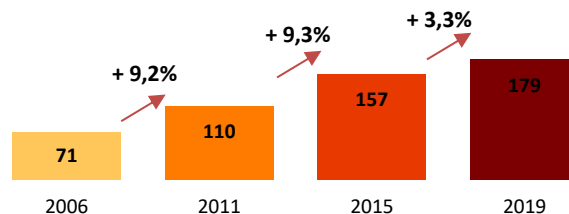
### TERCA EN 2011

Source : BD ORTHO® IGN 2011



## EVOLUTION DU BATI SPONTANE SUR LE SECTEUR

Source : AUDeG 2022



## DONNEES DE TERRAIN

Source : AUDeG 2022

Type d'occupation	Résidentiel permanent	
Dominante	Maison principale	
Matériaux utilisés	Bâti dur aspect de qualité d'aspect moyen et mixte (bois et tôle) d'aspect précaire	
Qualité du bâti	De bonne à précaire	
Densité	Moyenne à forte	
Forme urbaine	Maisons individuelles (RDC, pilotis)	
Réseaux	Eau potable	Raccordement partiel
	Eaux de pluies	Raccordement absent – cuves de récupération
	Eaux usées	Raccordement absent – rejet dans le fossé
	Electricité	Branchements sauvages
	Déchets	Grosse zone de dépôt des déchets à l'entrée du quartier, quelques autres zones réparties sur le quartier – pas de collecte
Voirie	Voie principale en latérite peu entretenue – voies secondaires en matériaux de récupération, parfois étroites	
	Services	

### TERCA EN 2005

Source : BD ORTHO® IGN 2005



### TERCA EN 2015

Source : Image aérienne CAACL CTG 2015



## PLANCHE PHOTOGRAPHIQUE

Source : AUDeG 2021



Typologie de bâti très variée d'une partie de la zone à l'autre : poche dense d'habitat insalubre. Bâti en dur moins dense sur le reste de la zone Terca



Dépôt sauvage de déchets à l'entrée du quartier. Présence de quelques bacs de collecte des ordures ménagères. Rejet des eaux usées dans le fossé



Voies en latérite sur les axes principaux et passerelles en matériaux de récupération dans les zones plus denses, sur pilotis sur la zone humide

## Visite de site – PIDEG

Le quartier PIDEG est édifié sur des terrains privés, à l'arrière du Port du Larivot. Il s'agit d'un quartier d'habitat dont les plus anciens résidents occupent les bâtiments depuis les années 1970, période durant laquelle l'usine de crevettes PIDEG mettait des logements à disposition de ses employés. Mais suite à sa fermeture en 1993, la population a continué d'occuper les lieux avec en parallèle le développement de bâtis précaires à l'Est. Un total de 18 constructions spontanées y sont comptabilisées en 2019, contre 3 en 2011 et aucune en 2006.

Le quartier se situe en zone U et AU du PLU en vigueur et n'est pas frappé d'inconstructibilité liée aux risques.

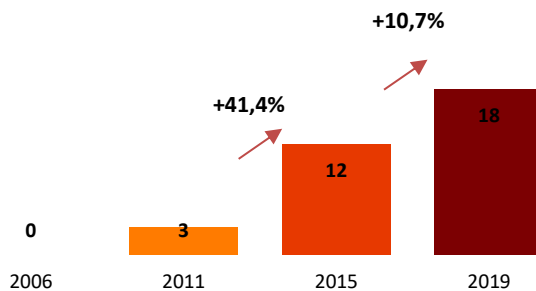
### PIDEG EN 2019

Source : Image aérienne EPFAG 2019



## EVOLUTION DU BATI SPONTANE SUR LE SECTEUR

Source : AUDeG 2022



### DONNEES DE TERRAIN

Source : AUDeG 2022

Type d'occupation	Résidentiel permanent	
Dominante	Maison principale	
Matériaux utilisés	Bâti en tôle et bois	
Qualité du bâti	Moyen	
Densité	Faible à moyenne	
Forme urbaine	Maisons individuelles (RDC)	
Réseaux	Eau potable	Raccordements partiels à l'eau au niveau de l'entrée du quartier
	Eaux de pluies	Raccordement absent – cuves de récupération
	Eaux usées	Raccordement partiel
	Electricité	Branchements sauvages
	Déchets	Pas de collecte
Voirie	Voie en latérite entretenues	
Services		
Remarques	Secteur aménagé dans les années 1950, les constructions spontanées y sont relativement récentes	

### PIDEG EN 2005

Source : BD ORTHO® IGN 2005



### PIDEG EN 2011

Source : BD ORTHO® IGN 2011



### PIDEG EN 2015

Source : Image aérienne CAEL CTG 2015



### PIDEG EN 2019

Source : Image aérienne EPFAG 2019





## PLANCHE PHOTOGRAPHIQUE

Source : AUDeG 2021

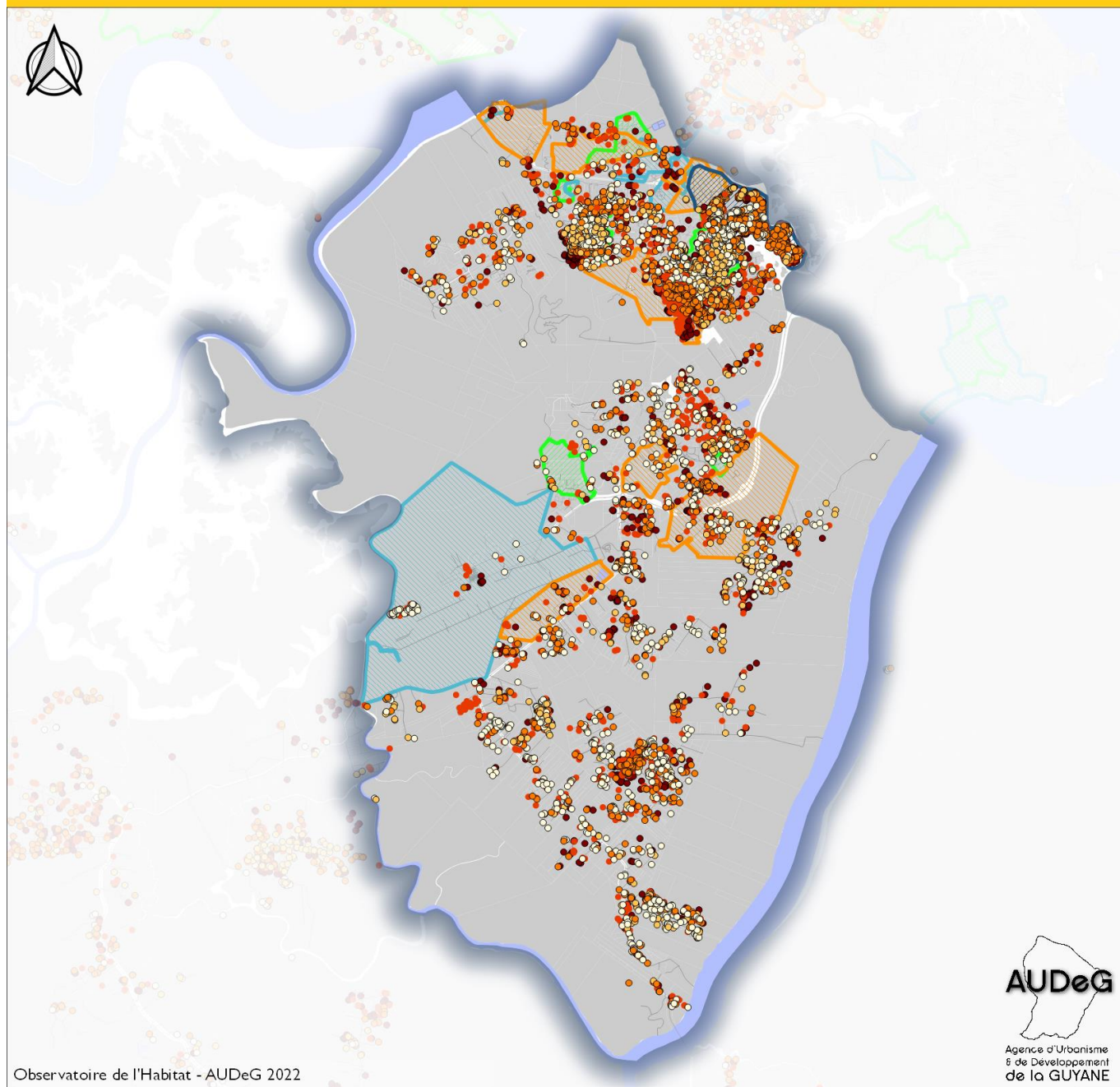


Bâti à usage résidentiel. Constructions en dur, pour une majorité en mauvais état. Présence d'extensions faites en matériaux de récupération (tôle).



Zone raccordée aux réseaux. Présence de bacs de collecte des ordures ménagères et divers dépôts sauvages de déchets.

# Matoury



Observatoire de l'Habitat - AUDeG 2022

**AUDeG**  
Agence d'Urbanisme  
6 de Développement  
de la GUYANE

## Bâti spontané

- 2001
- 2006
- 2011
- 2015
- 2019

## Secteur à enjeu

▨ NPNRU

▨ OIN

▨ ZAE

▨ ZAC

## Fond de plan (BD TOPO et parcelles cadastrales)

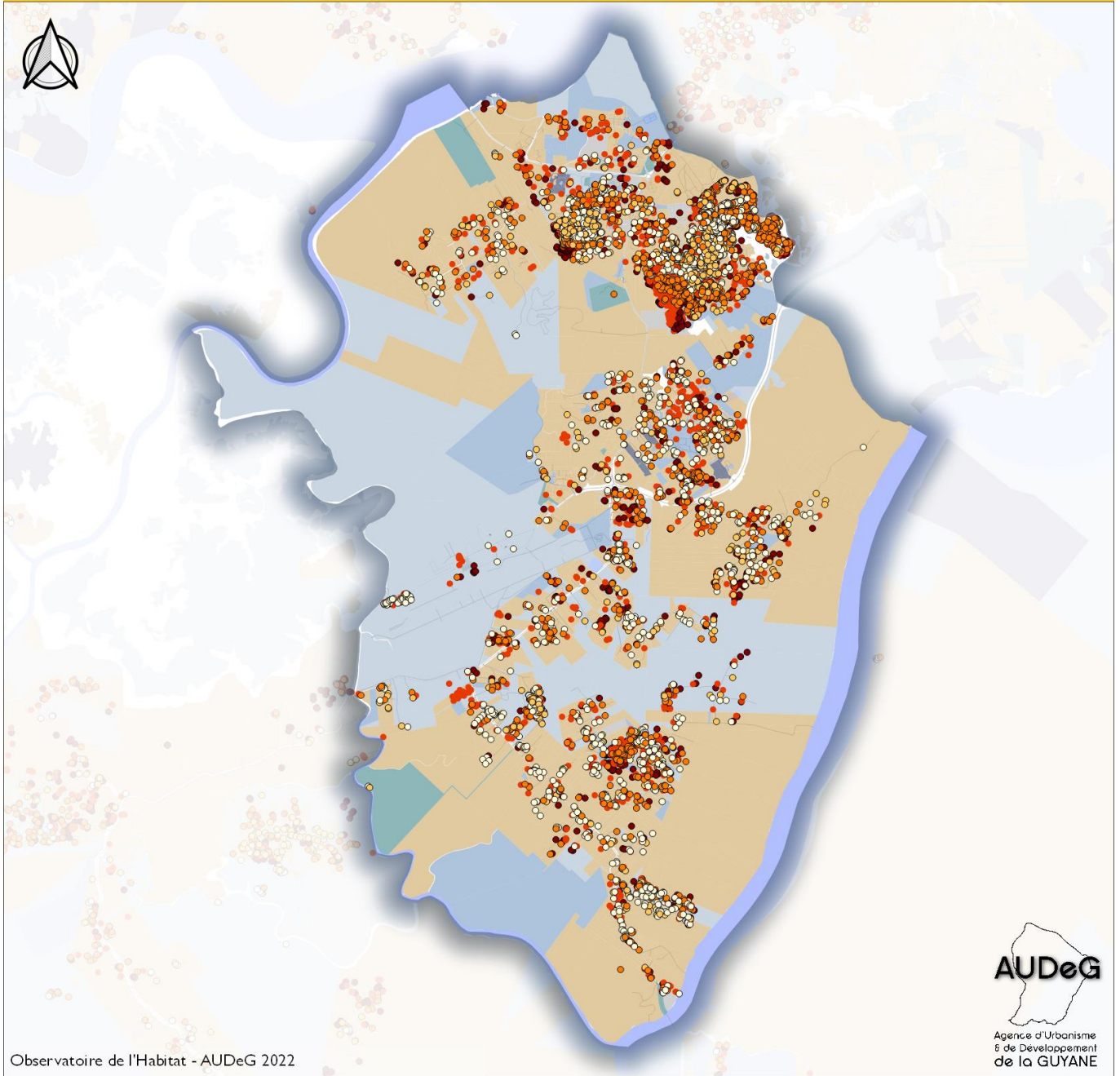
— Routes

■ Surfaces hydrographiques

■ Océan

■ Parcelles

# Matoury



### Bâti spontané

- 2001
- 2006
- 2011
- 2015
- 2019

### Propriétaires fonciers

- Collectivité Territoriale de Guyane (CTG)
- Communes et leurs groupements

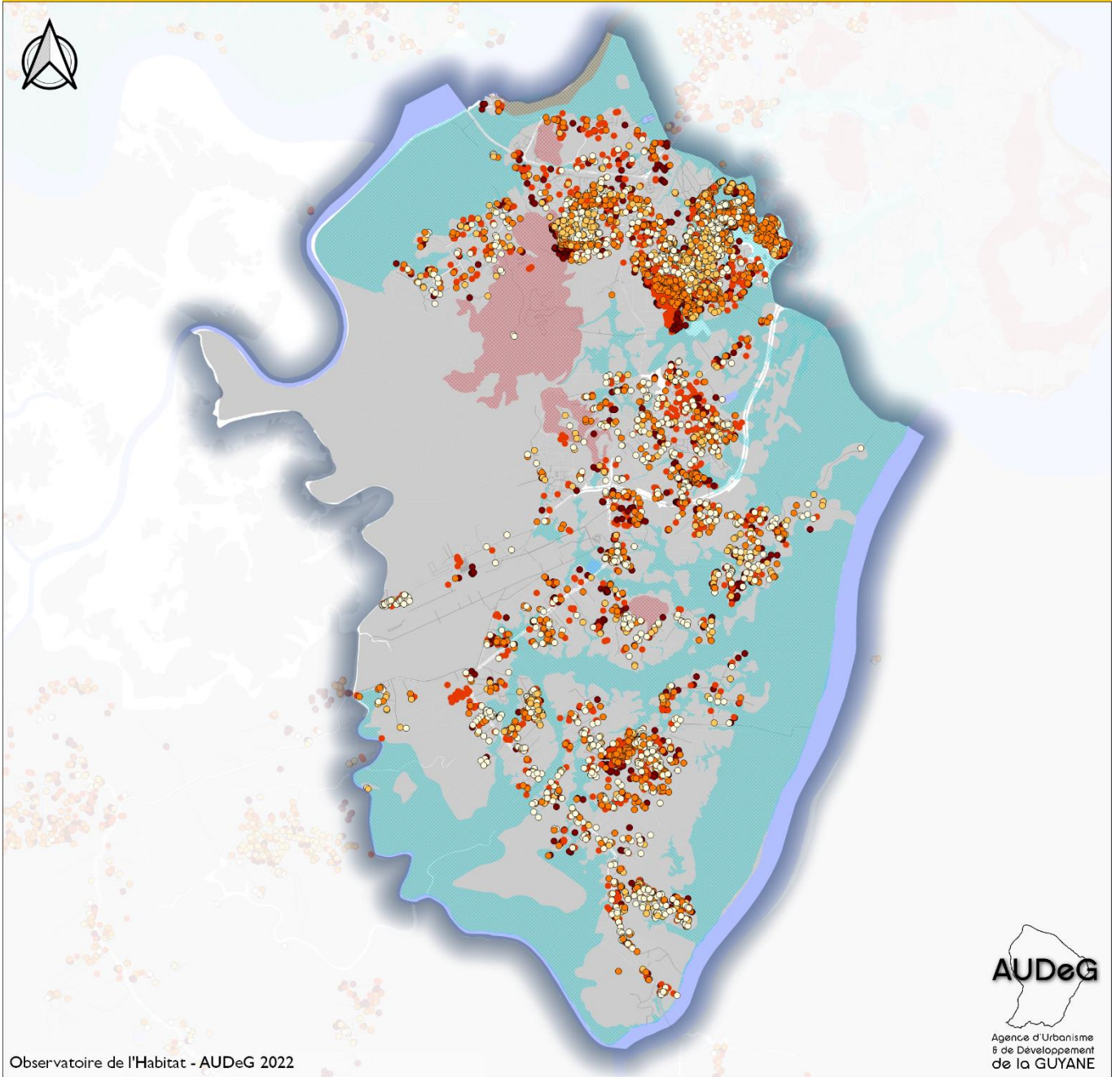
### Etablissements publics ou assimilés

- Etat
- Non renseigné
- Privés

### Fond de plan (BD TOPO et parcelles cadastrales)

- Routes
- Surfaces hydrographiques
- Océan
- Parcelles

# Matoury



Observatoire de l'Habitat - AUDeG 2022



### Bâti spontané

- 2001
- 2006
- 2011
- 2015
- 2019

### Zones inconstructibles

- PPRM IDC Zones inconstructibles
- R1 : Zone rouge aléa élevé
  - R2 : Zone rouge zone à protéger

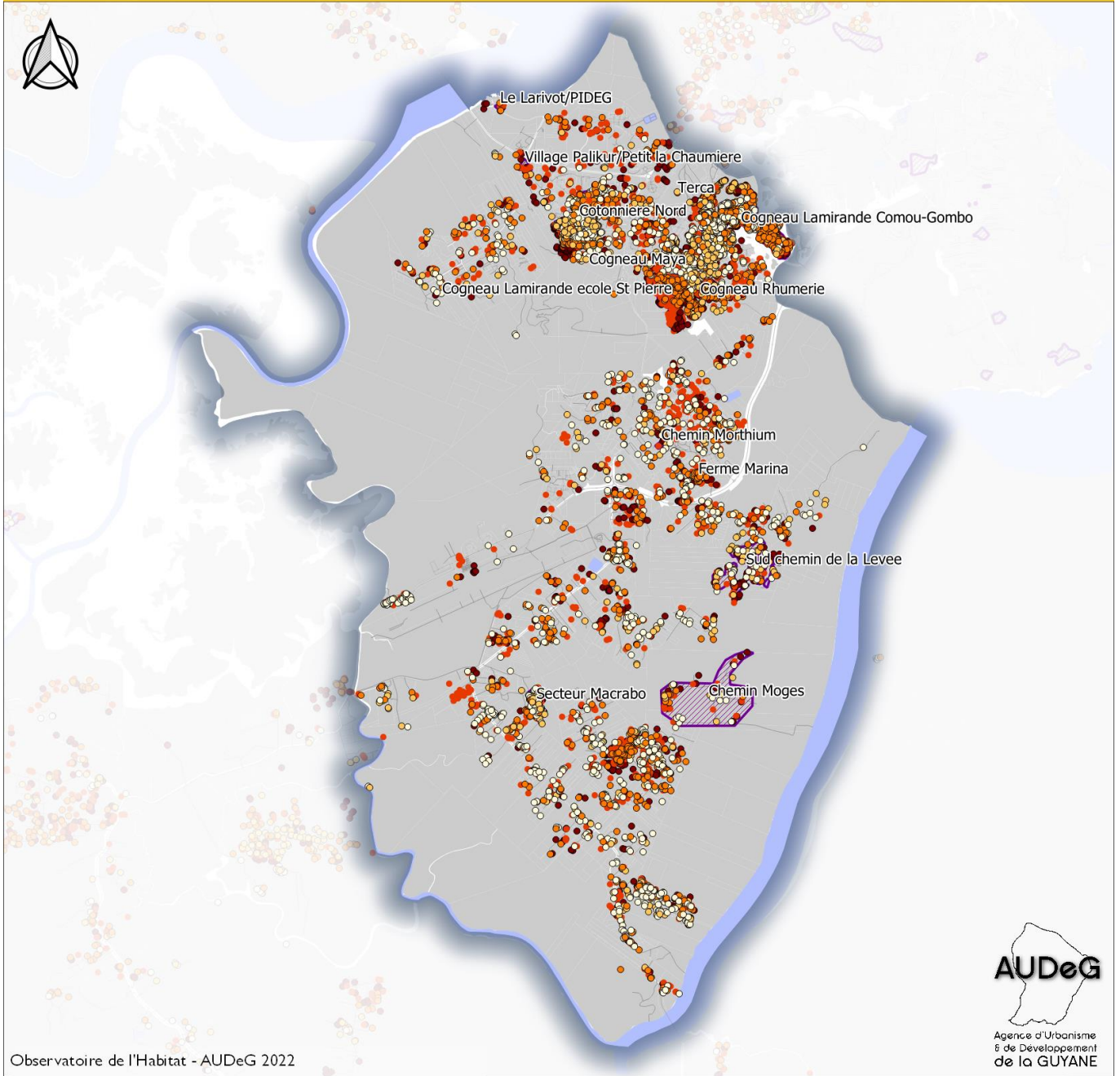
### PPRL IDC Zones inconstructibles

- Zone rouge aléa élevé
- PPRi IDC Zones inconstructibles
- Risque fort
- Zone à protéger d'aléa faible
- Zone à protéger d'aléa moyen ou fort

### Fond de plan (BD TOPO et parcelles cadastrales)

- Routes
- Surfaces hydrographiques
- Océan
- Parcelles

# Matoury



## Bâti spontané

- 2001
- 2006
- 2011
- 2015
- 2019

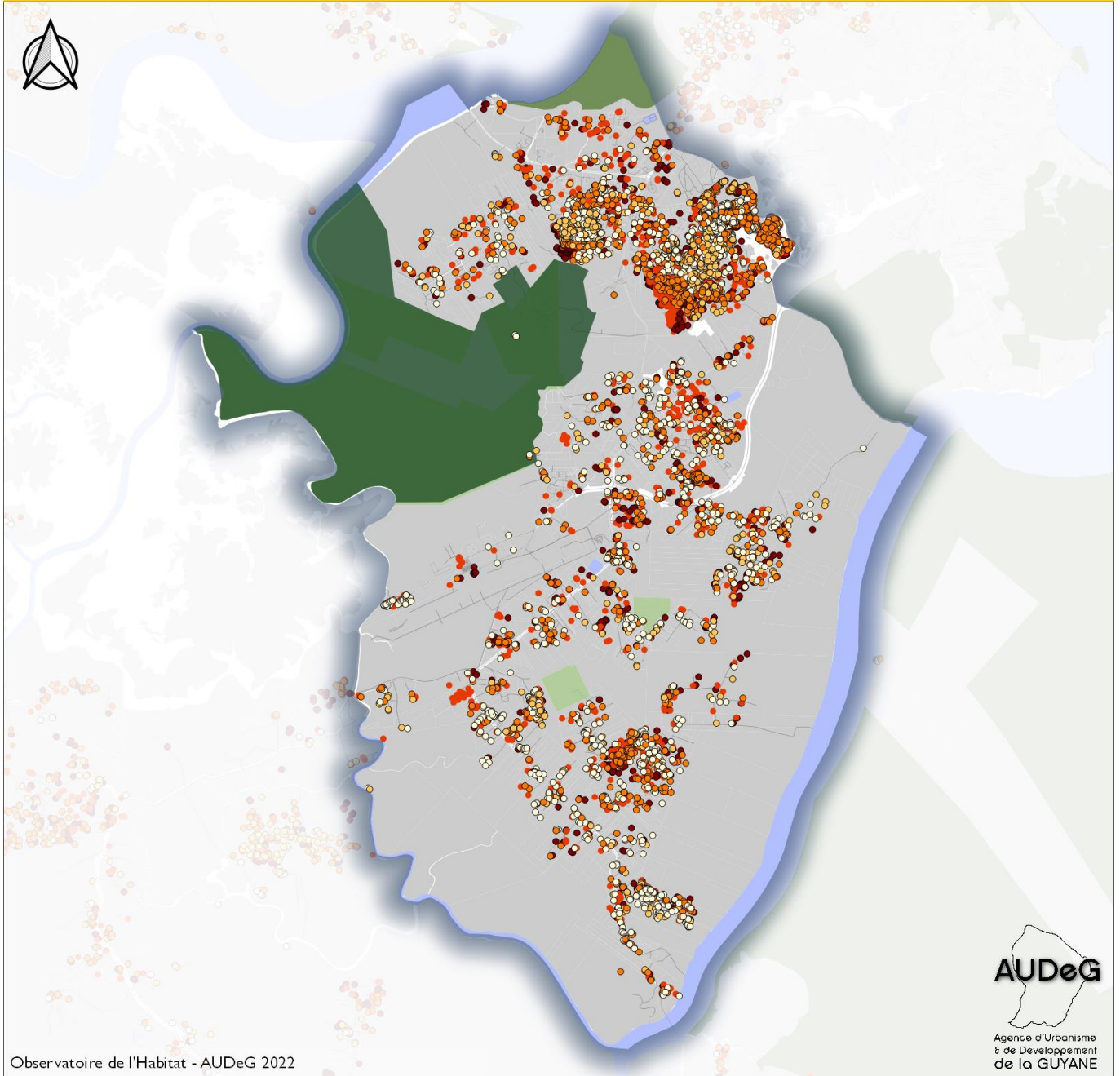
## Habitat indigne

- ▨ Habitat potentiellement indigne

## Fond de plan (BD TOPO et parcelles cadastrales)

- Routes
- Surfaces hydrographiques
- Océan
- Parcelles

# Matoury



## Bâti spontané

- 2001
- 2006
- 2011
- 2015
- 2019

## espaces naturels protégés

- Réserve Naturelle Nationale

■ Espaces naturels remarquables du littoral SAR

■ Domaine forestier permanent

## Fond de plan (BD TOPO et parcelles cadastrales)

— Routes

■ Surfaces hydrographiques

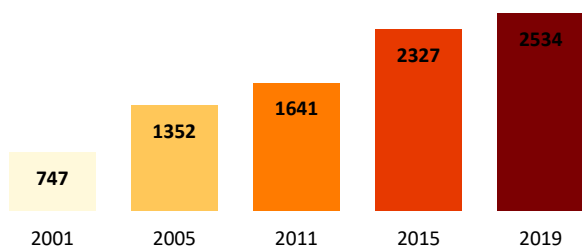
■ Océan

■ Parcelles

## Montsinéry-Tonnégrande

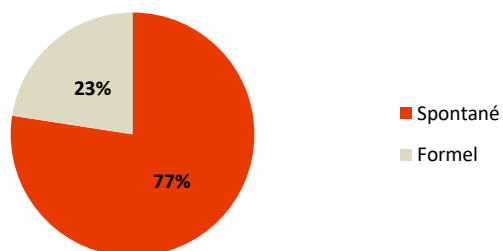
### Evolution du bâti spontané

Taux de croissance annuel moyen des constructions spontanées entre 2015 et 2019 : **+2,2%**



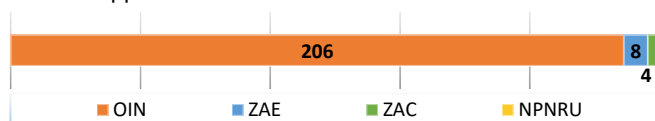
### Part du bâti spontané

Part des constructions spontanées : **77%** du bâti



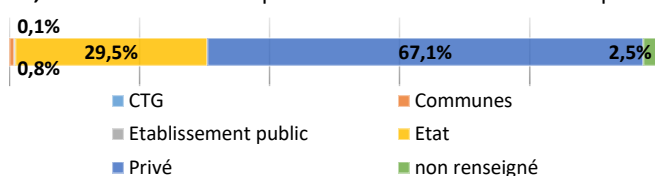
### Secteurs à enjeux de développement

**7%** des constructions spontanées situées en secteurs à enjeux de développement



### Foncier

**67,1%** des constructions spontanées situées sur des terrains privés

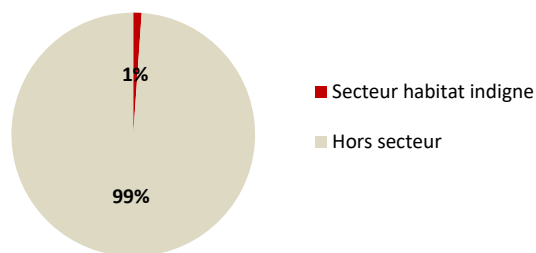


### Risques

Commune non concernée faute de plan de prévention des risques sur le territoire

### Secteurs d'habitat potentiellement indigne

**1%** des constructions spontanées localisées dans des secteurs d'habitat potentiellement indigne

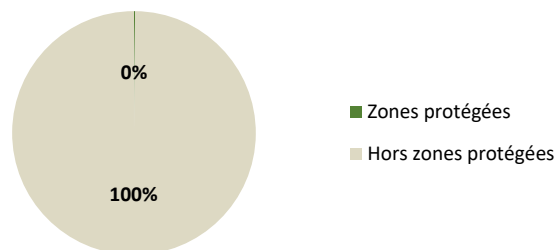


### Secteurs critiques

Commune non concernée faute de plan de prévention des risques sur le territoire

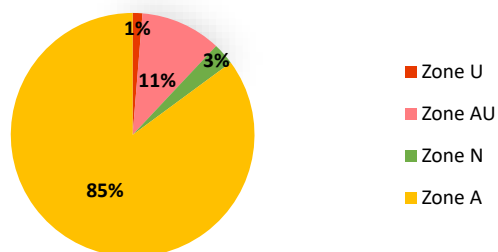
### Zones naturelles protégées

**Aucune** construction spontanée localisée dans des zones naturelles protégées



### Plan Local d'Urbanisme

**85%** des constructions spontanées (2 182) localisées dans les zones Agricoles du PLU en vigueur



## Tendances principales

Avec 2 534 constructions sans permis de construire recensées en 2019, l'urbanisation spontanée représente 77% du bâti de Montsinéry-Tonnégrande. Le développement du phénomène reste important dans la commune avec une croissance annuelle moyenne de 2,2% entre 2015 et 2019, une valeur qui reste bien en deçà des +9,1% observés entre 2011 et 2015. Cette décélération est imputable aux 313 constructions spontanées ayant été démolies entre 2015 et 2019 venant presque compenser les 543 nouvellement édifiées durant la même période.

Le bâti spontané est relativement récent puisque 21% est édifié après 2015 et 50% si l'on remonte jusqu'à 2011.

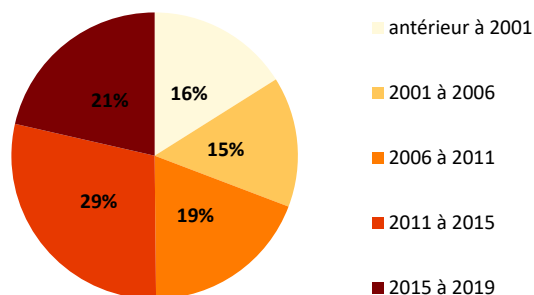
L'urbanisation spontanée impacte très majoritairement les zones agricoles définies dans le PLU en vigueur puisque 85% du bâti spontané s'y situe. Concernant les propriétés foncières, 67,1% des constructions spontanées sont situées sur des terrains privés, contre 29,5% sur des terrains de l'Etat.

Les périmètre OIN sont les plus impactés parmi les secteurs à enjeux de développement, ils ne représentent cependant que 7% de l'urbanisation spontanée.

Seul 1% des constructions spontanées est potentiellement indigne avec des situations possibles dans les bourgs de Montsinéry et de Tonnégrande.

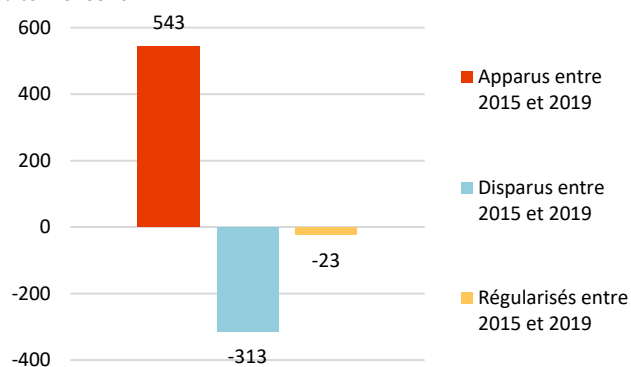
## EPOQUE D'APPARITION DU BATI SPONTANE DE 2019

Source : AUDeG 2022



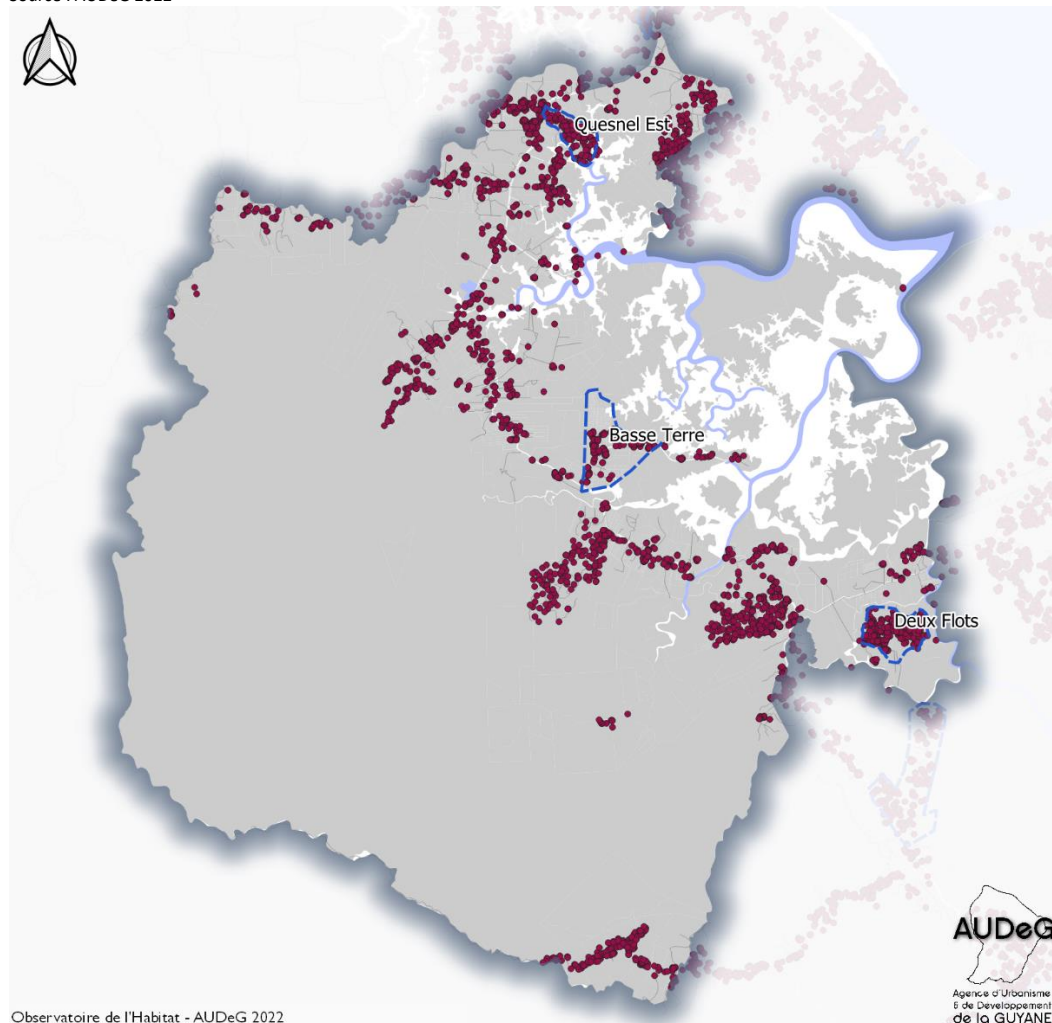
## EVOLUTION DU BATI SPONTANE ENTRE 2015 ET 2019

Source : AUDeG 2022



## SECTEURS D'URBANISATION SPONTANEE AYANT FAIT L'OBJET DE VISITES DE TERRAIN

Source : AUDeG 2022



Observatoire de l'Habitat - AUDeG 2022

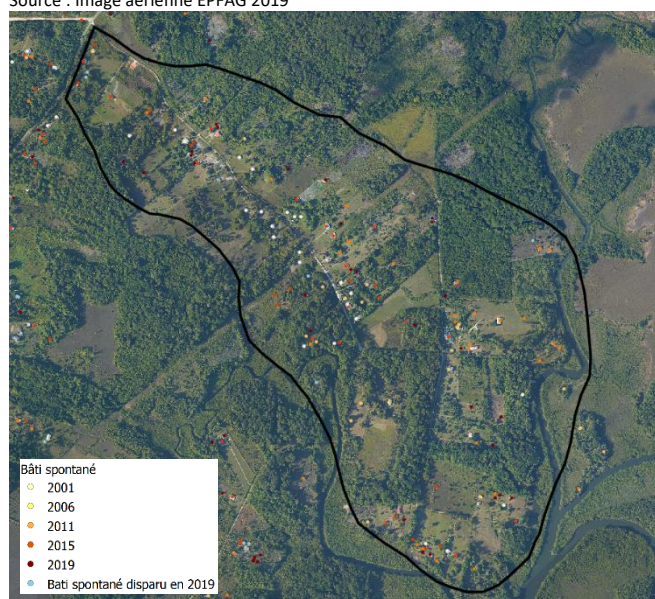


## Visite de site - Quesnel-Est

Le secteur de Quesnel Est se développe depuis la fin des années 1970 sur des terrains aujourd'hui majoritairement privés et dans une moindre mesure sur des terrains de l'Etat. On y dénombre 130 constructions spontanées en 2019 contre seulement 25 en 2001, soit un rythme moyen de 5 à 6 nouveaux bâtis édifiés sans permis de construire chaque année depuis près de vingt ans. Les constructions présentes sont à dominante résidentielle et on y trouve quelques serres et poulaillers. Ce qui dénote avec le caractère originel et actuel du secteur destiné à accueillir des exploitations agricoles (secteur classé en zone agricole du PLU en vigueur). Le bâti y est de qualité hétérogène avec une tendance au bâti en dur et de qualité.

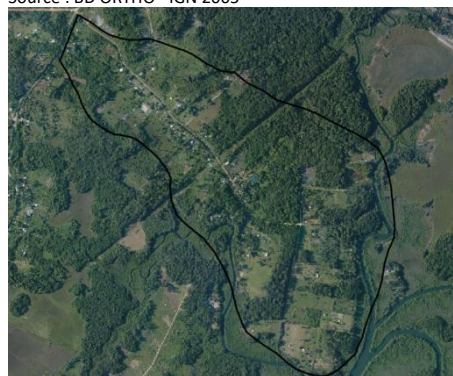
### QUESNEL EST EN 2019

Source : Image aérienne EPFAG 2019



### QUESNEL EST EN 2005

Source : BD ORTHO® IGN 2005



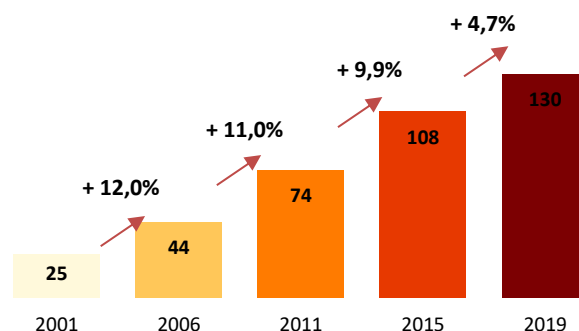
### QUESNEL EST EN 2015

Source : Image aérienne CAACL CTG 2015



## EVOLUTION DU BATI SPONTANE SUR LE SECTEUR

Source : AUDeG 2022



## DONNEES DE TERRAIN

Source : AUDeG 2022

Type d'occupation	Résidentiel permanent	
Dominante	Habitat : maison principale. Agricole : serre, poulailler,	
Matériaux utilisés	Bâti mixte (tôle, bois) : aspect moyen à précaire. Bâti dur : aspect de qualité	
Qualité du bâti	Moyenne	
Densité	Faible	
Forme urbaine	Maisons individuelles : RDC, R+1	
Réseaux	Eau potable	Réseaux
	Eaux de pluies	Raccordement absent – cuves de récupération
	Eaux usées	Raccordement partiel
	Electricité	Branchements sauvages
	Déchets	Pas de collecte
Services	Voirie	Voie en latérite entretenues
		Lieu de culte, activités agricoles, pépinière

### QUESNEL EST EN 2011

Source : BD ORTHO® IGN 2011



### QUESNEL EST EN 2019

Source : Image aérienne EPFAG 2019



## PLANCHE PHOTOGRAPHIQUE

Source : AUDeG 2021



Qualités de constructions variables allant de petites habitations faites en matériaux de récupération, des constructions en bois et taules avec soubassement de parpaings jusqu'à des constructions en dur sur deux niveaux sur de grandes parcelles et à l'aspect qualitatif



Voie principale pour partie en béton puis en stabilisé, avec un apport de gravillons récent. Quelques voies secondaires en latérite. Compteurs d'eau, compteurs électriques et boîtes aux lettres constatés devant la plupart des constructions



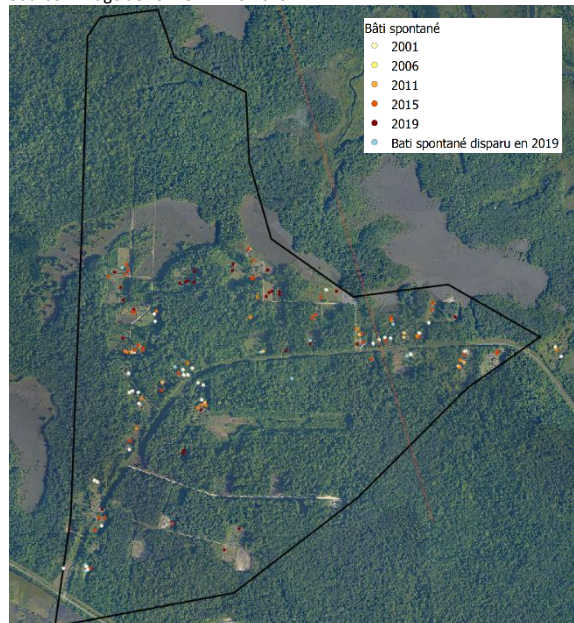
Présence d'activité agricole, pépinière et lieu de culte

## Visite de site – Basse Terre

Le secteur Basse Terre s’est développé à partir des années 1980 sur des terrains aujourd’hui majoritairement privés. Il compte 120 constructions spontanées en 2019 contre 32 en 2001. Les constructions constatées sont essentiellement de l’habitat bien que pourtant situées en zone agricole du PLU en vigueur.

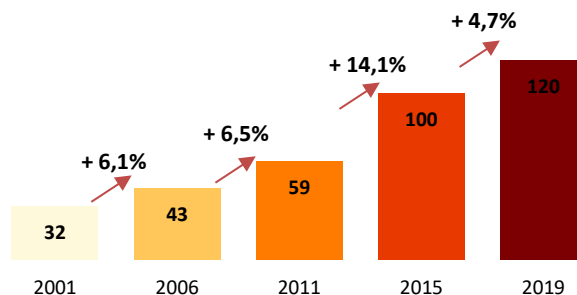
### BASSE TERRE EN 2019

Source : Image aérienne EPFAG 2019



### EVOLUTION DU BATI SPONTANE SUR LE SECTEUR

Source : AUDeG 2022



### DONNEES DE TERRAIN

Source : AUDeG 2022

Type d'occupation	Résidentiel permanent	
Dominante	Habitat : maison principale	
Matériaux utilisés	Bâti dur aspect de qualité	
Qualité du bâti	Bonne	
Densité	Faible	
Forme urbaine	Maisons individuelles : RDC, R+1	
Réseaux	Eau potable	Compteurs d'eau
	Eaux de pluies	Raccordement absent – cuves de récupération
	Eaux usées	Raccordement partiel
	Electricité	Branchements sauvages
	Déchets	Pas de collecte
Voirie	Voie en latérite entretenues	
Services	Desserte transport scolaire	

### BASSE TERRE EN 2005

Source : BD ORTHO® IGN 2005



### BASSE TERRE EN 2011

Source : BD ORTHO® IGN 2011



### BASSE TERRE EN 2015

Source : Image aérienne CAACL CTG 2015



### BASSE TERRE EN 2019

Source : Image aérienne EPFAG 2019



## PLANCHE PHOTOGRAPHIQUE

Source : AUDeG 2021



Constructions en dur à usage résidentiel, pour certaines de bonne qualité constructive



Raccordements en eau et en électricité. Boîtes aux lettres en entrée de piste

## Visite de site - Deux Flots

Le secteur Deux Flots s’est développé à partir du début des années 1990 et compte aujourd’hui 215 constructions édifiées sans permis de construire. A l’exception de serres agricoles en début de piste et de poulaillers, le secteur présente une majorité de maisons d’habitation de qualité moyenne à précaire. Le secteur est classé en zone agricole du PLU. En 2021, on constate d’après des images spatiales et la visite de terrain un prolongement des voies secondaires et de nombreux déboisements.

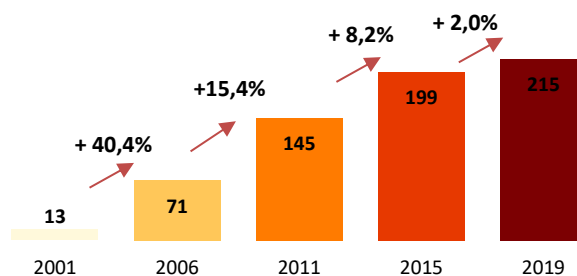
### DEUX FLOTS EN 2019

Source : Image aérienne EPFAG 2019



## EVOLUTION DU BATI SPONTANE SUR LE SECTEUR

Source : AUDeG 2022



## DONNEES DE TERRAIN

Source : AUDeG 2022

Type d'occupation	Résidentiel permanent et temporaire	
Dominante	Habitat : maison principale, maison fond de cour, local/abri, Agricole : serre, poulailler	
Matériaux utilisés	Bâti mixte (tôle, bois) aspect précaire Bâti dur aspect moyen	
Qualité du bâti	Moyenne à précaire	
Densité	Faible	
Forme urbaine	Maisons individuelles : RDC	
Réseaux	Eau potable	Réseaux
	Eaux de pluies	Raccordement absent – cuves de récupération
	Eaux usées	Raccordement partiel
	Electricité	Branchements sauvages
	Déchets	Collecte en début de piste
	Voirie	Voies en latérite entretenues
Services	Desserte transport scolaire en début de piste	

### DEUX FLOTS EN 2005

Source : BD ORTHO® IGN 2005



### DEUX FLOTS EN 2011

Source : BD ORTHO® IGN 2011



### DEUX FLOTS EN 2015

Source : Image aérienne CA CL CTG 2015



### DEUX FLOTS EN 2019

Source : Image aérienne EPFAG 2019



### DEUX FLOTS EN 2021

Source : image spatiale Pléiades 2021



## PLANCHE PHOTOGRAPHIQUE

Source : AUDeG 2021



Bâties à usage d'habitation et bâties légères (hangars, poulaillers, serres, etc.). Secteur peu dense.

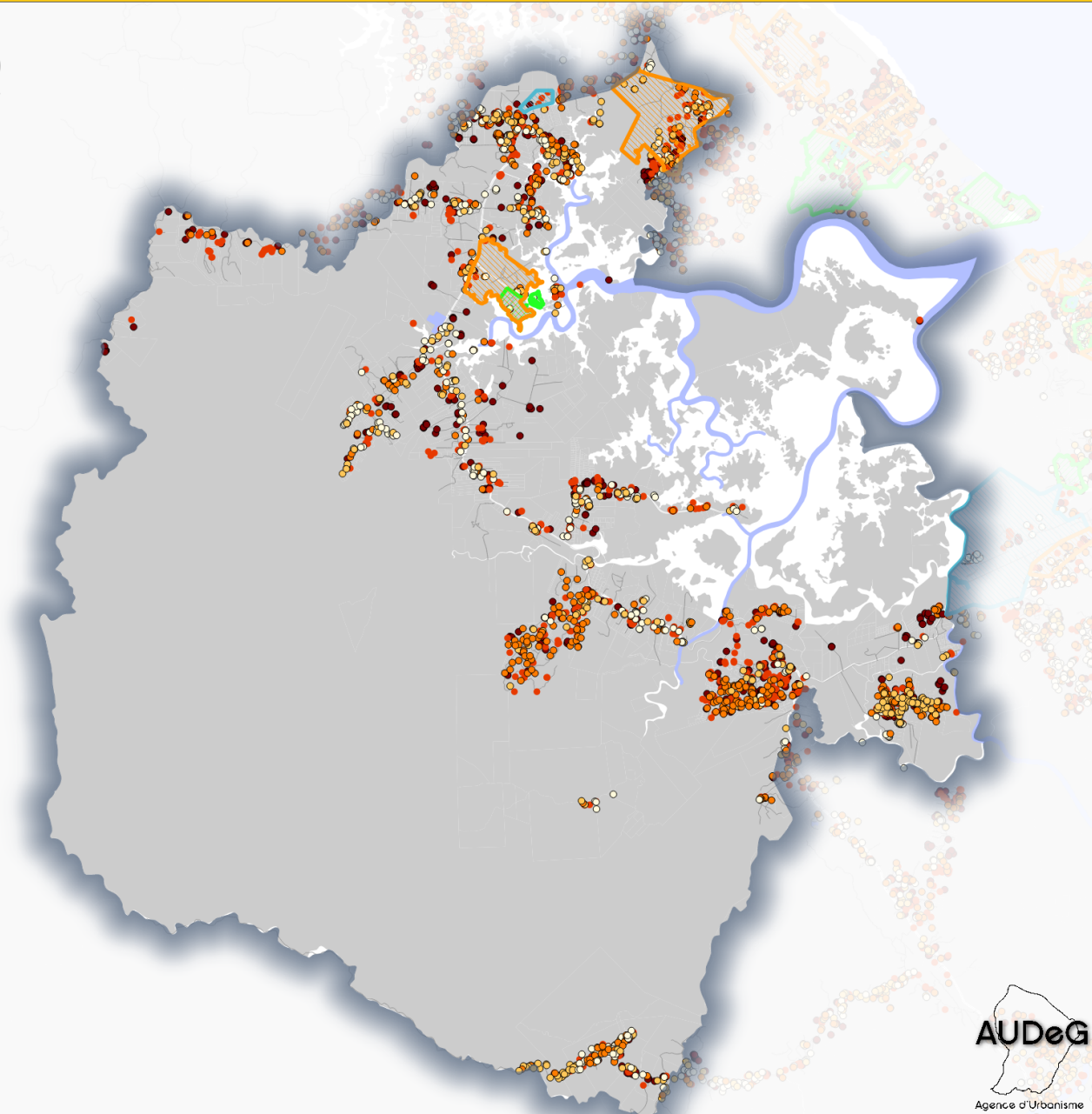


Pistes principales et secondaires gravillonnées



Boîtes aux lettres, arrêt de bus, collecte des déchets et borne fontaine d'eau potable rassemblés en entrée de piste

## Montsinéry-Tonnégrande



Observatoire de l'Habitat - AUDeG 2022



### Secteur à enjeux

- NPNRU
- OIN
- ZAE
- ZAC

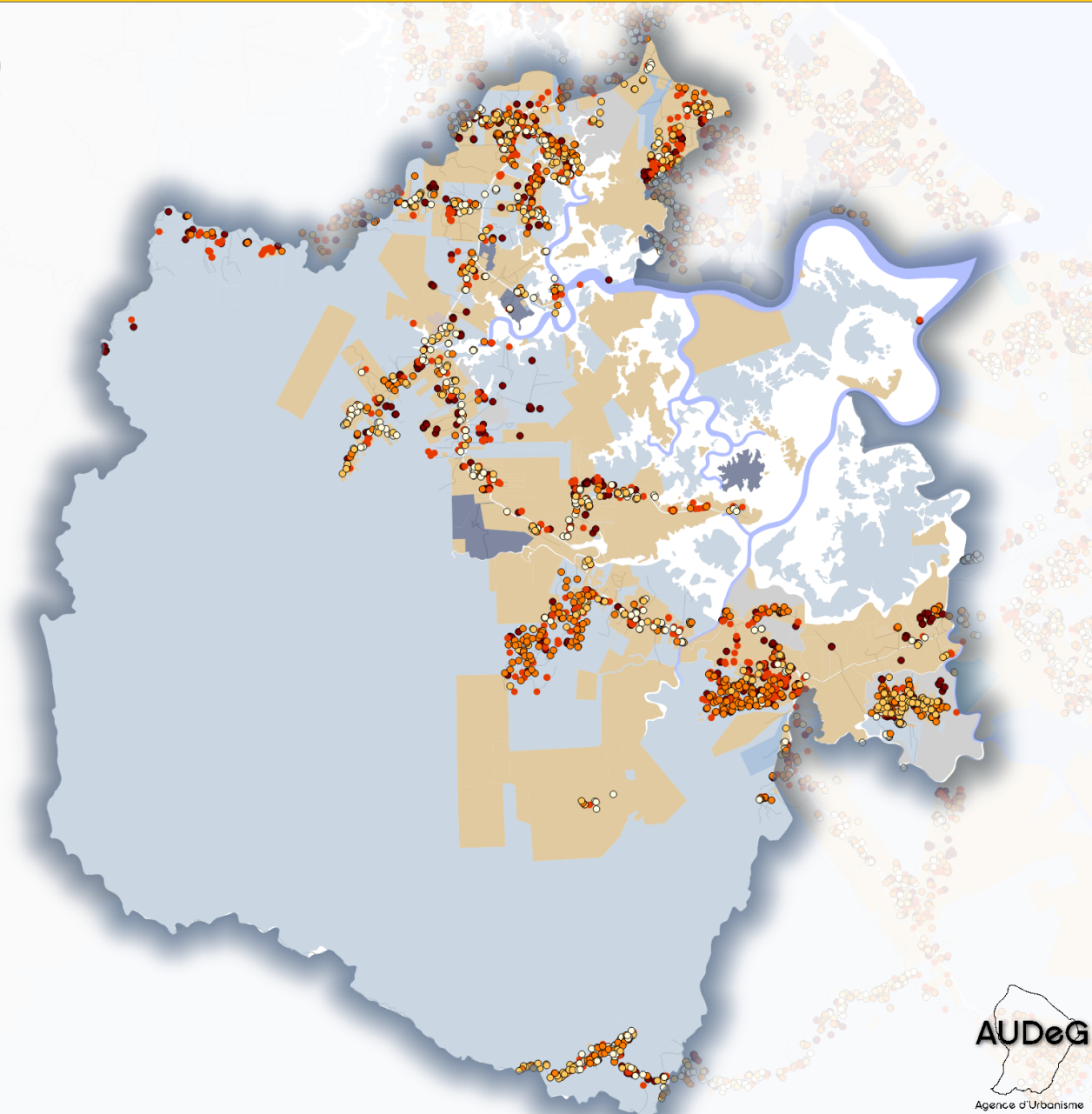
### Bâti spontané

- 2001
- 2006
- 2011
- 2015
- 2019

### Fond de plan (BD TOPO et parcelles cadastrales)

- Routes
- Surfaces hydrographiques
- Océan
- Parcelles

## Montsinéry-Tonnégrande



Observatoire de l'Habitat - AUDeG 2022



### Bâti spontané

- 2001
- 2006
- 2011
- 2015
- 2019

### Propriétaires fonciers

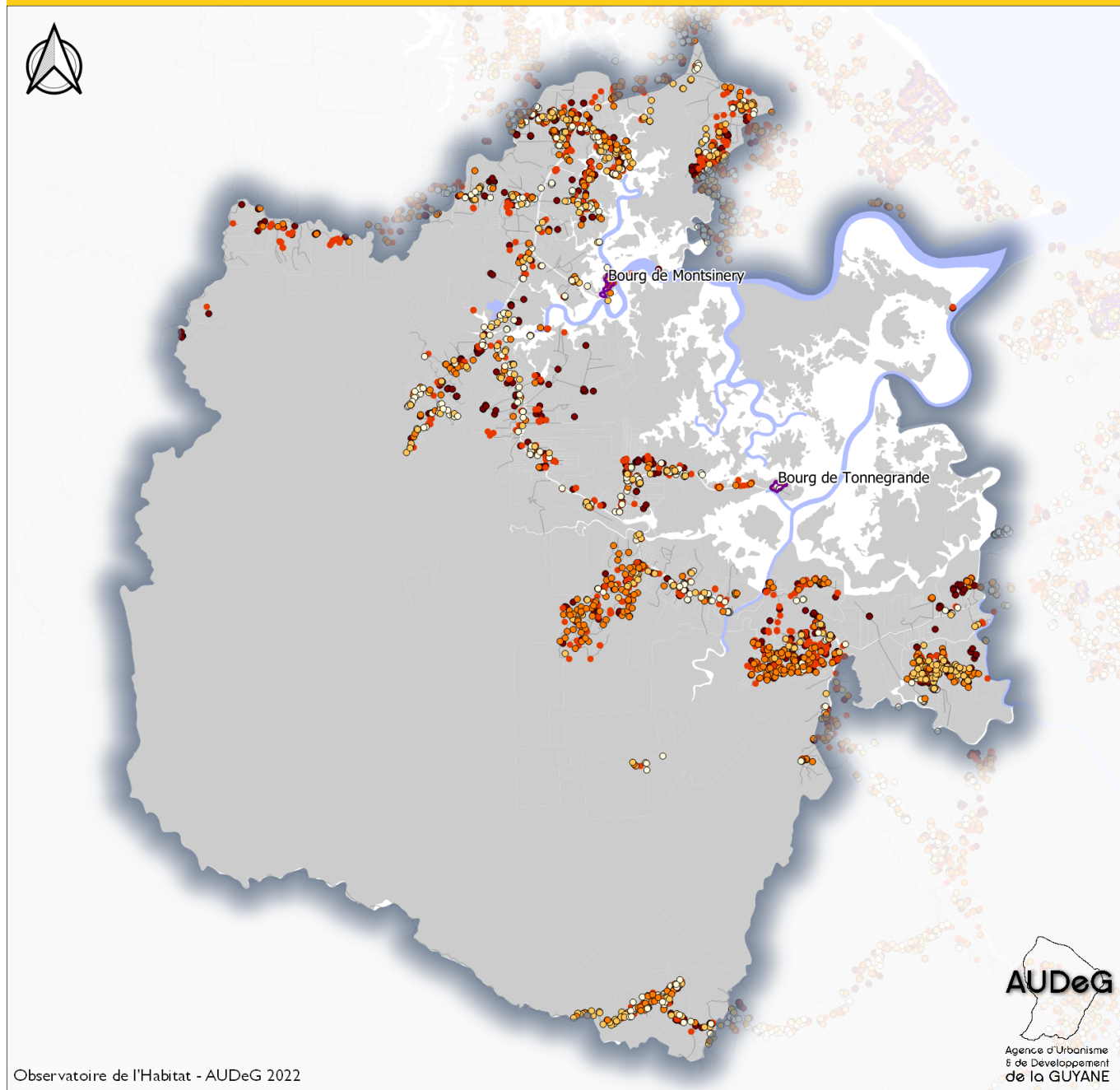
- Collectivité Territoriale de Guyane (CTG)
- Communes et leurs groupements
- Etablissements publics ou assimilés
- Etat
- Non renseigné
- Privés

### Fond de plan (BD TOPO et parcelles cadastrales)

- Routes
- Surfaces hydrographiques
- Océan
- Parcelles



## Montsinéry-Tonnégrande



### Habitat indigne


 Habitat potentiellement indigne

### Bâti spontané

- 2001
- 2006
- 2011
- 2015
- 2019

### Fond de plan (BD TOPO et parcelles cadastrales)

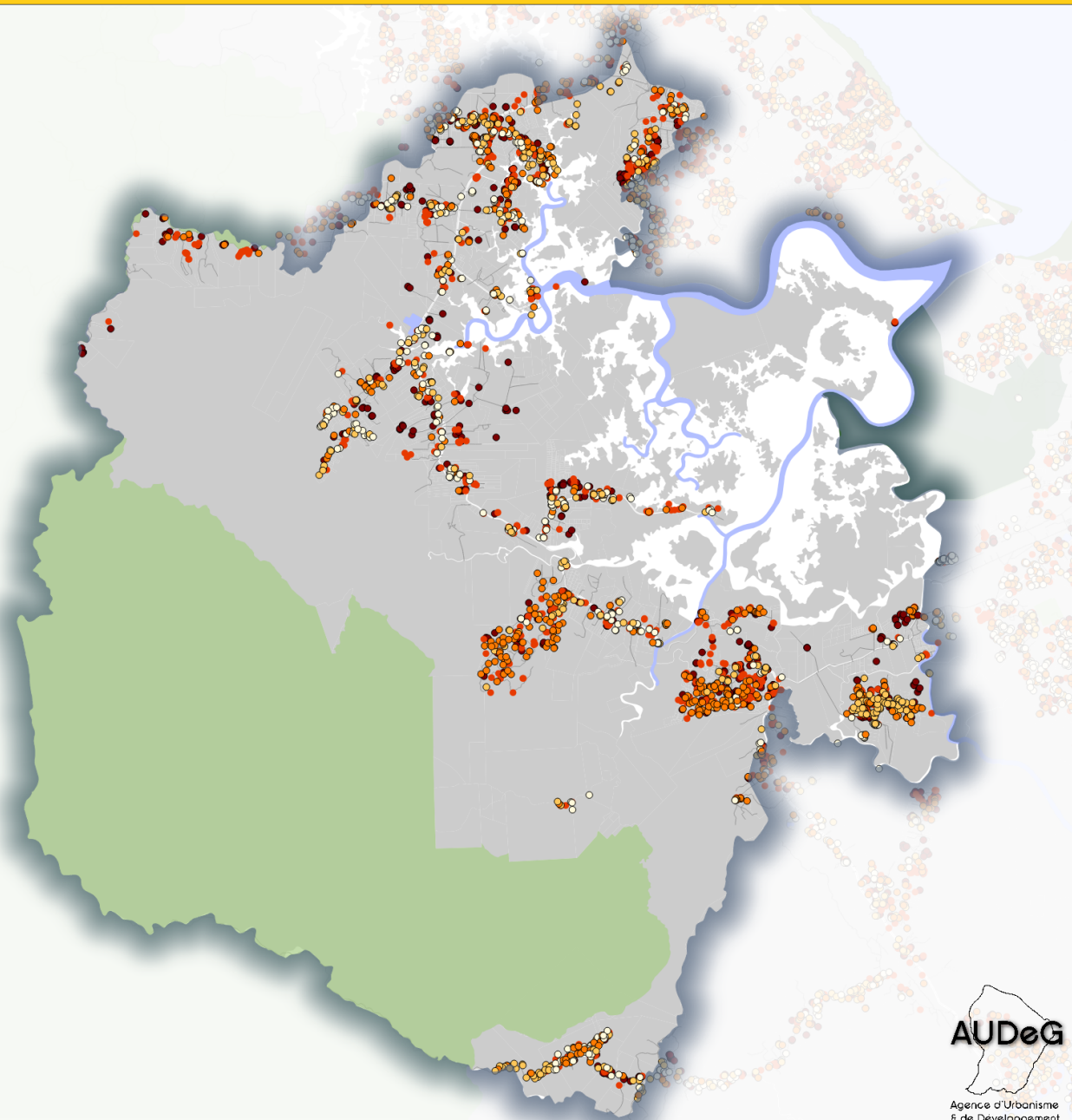
— Routes

 Surfaces hydrographiques

 Océan

 Parcelles

## Montsinéry-Tonnégrande



Observatoire de l'Habitat - AUDeG 2022

**AUDeG**  
Agence d'Urbanisme  
et de Développement  
de la GUYANE

### Bâti spontané

- 2001
- 2006
- 2011
- 2015
- 2019

### espaces naturels protégés

- Réserve Naturelle Nationale

■ Espaces naturels remarquables du littoral SAR

■ Domaine forestier permanent

### Fond de plan (BD TOPO et parcelles cadastrales)

— Routes

■ Surfaces hydrographiques

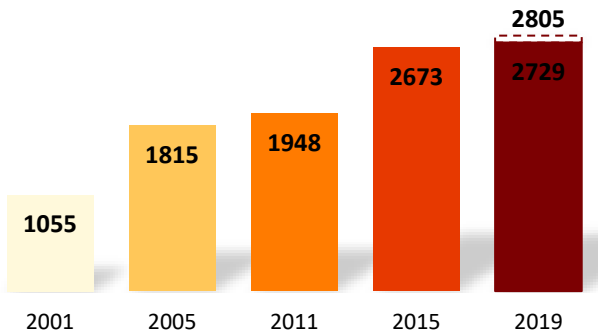
■ Océan

■ Parcelles

## Roura

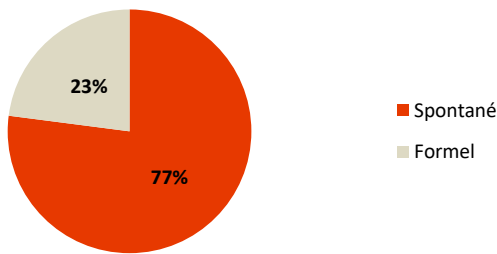
### Evolution du bâti spontané

Taux de croissance annuel moyen des constructions spontanées entre 2015 et 2019 : **+0,5%** (+1,2% si l'on intègre les constructions visibles en 2015 mais hors image aérienne en 2019)



### Part du bâti spontané

Part des constructions spontanées : **77%** du bâti

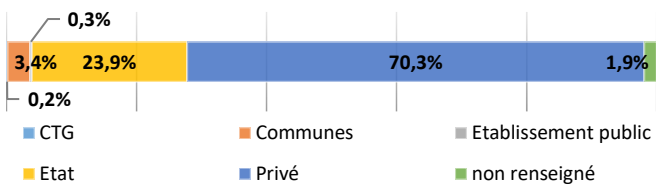


### Secteurs à enjeux de développement

Commune non concernée puisque n'ayant pas de ZAC, de ZAE ni de périmètre NPNRU et pas de constructions spontanées dans les secteurs OIN

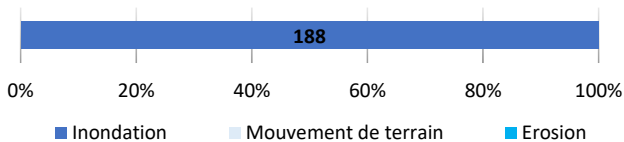
### Foncier

**70,3%** des constructions spontanées situées sur des terrains privés



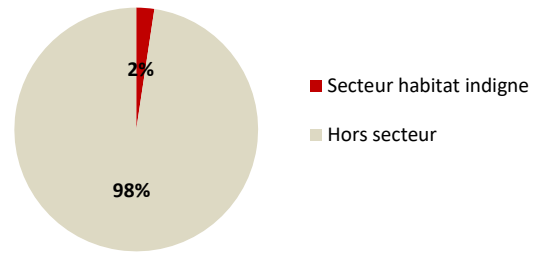
### Risques

**188** constructions spontanées situées en zone à risque



### Secteurs d'habitat potentiellement indigne

**2%** des constructions spontanées localisées dans des secteurs d'habitat potentiellement indigne

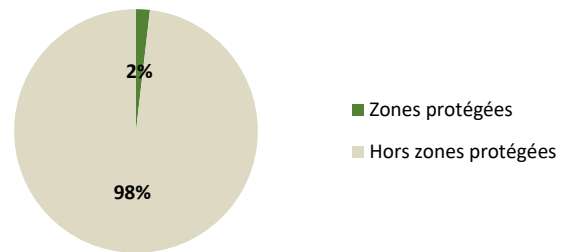


### Secteurs critiques

Commune non concernée puisque dépourvue de secteurs cumulant indignité et inconstructibilité au regard d'un PPR

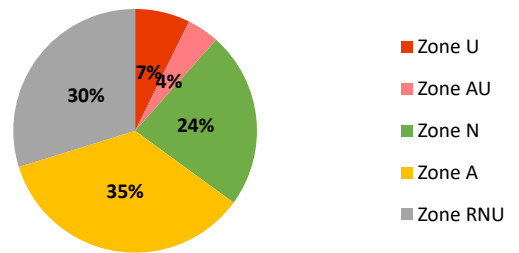
### Zones naturelles protégées

**2%** des constructions spontanées (46) localisées dans des zones naturelles protégées



### Plan Local d'Urbanisme

**35%** des constructions spontanées (960) localisées dans les zones A du PLU en vigueur



## Tendances principales

Roura compte 2 729 constructions spontanées en 2019, soit une part de 77% des bâtis présents sur la commune. La croissance des constructions spontanées est particulièrement ralentie entre 2015 et 2019 notamment en raison d'un nombre important de disparitions de constructions (528) venant presque compenser le nombre de nouvelles constructions spontanées édifiées (617). 23% des bâtis spontanés présents en 2019 ont été édifiés depuis 2015.

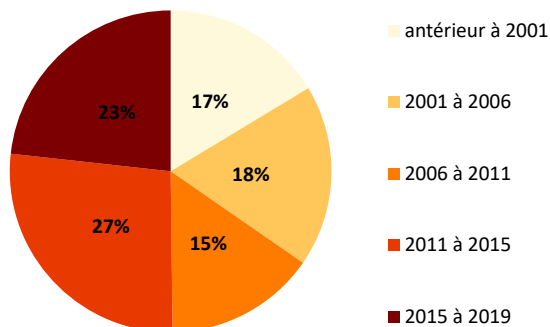
70,3% des constructions spontanées sont édifiées sur des parcelles privées, contre 23,9% sur des terrains appartenant à l'Etat. Concernant la vulnérabilité de ces constructions aux risques naturels, 188 sont édifiées dans des zones inconstructibles du PPR inondation de Roura dont le périmètre couvre uniquement le secteur de Cacao.

L'urbanisation spontanée concerne principalement les zones Agricoles et Naturelles du PLU en vigueur avec respectivement 35 et 24% des constructions spontanées.

Il est à noter qu'il y a 76 constructions qui étaient recensées comme spontanées en 2015 et qui sont en dehors de l'emprise de l'image aérienne à disposition en 2019. Elles sont donc décomptées du total de bâti spontané faute de pouvoir identifier si elles existent toujours. Elles n'influent que marginalement sur les tendances observées, elles amèneraient le total à 2 805 constructions spontanées si elles existent toujours en 2019).

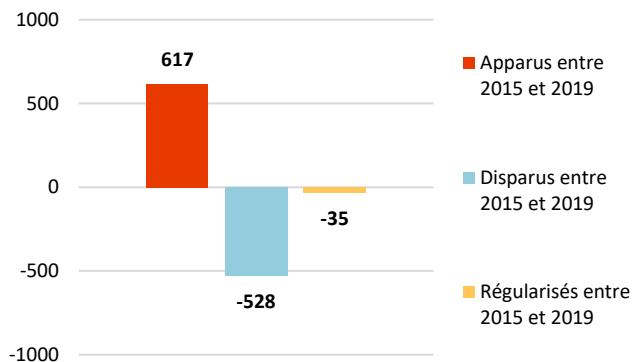
## EPOQUE D'APPARITION DU BATI SPONTANE DE 2019

Source : AUDeG 2022



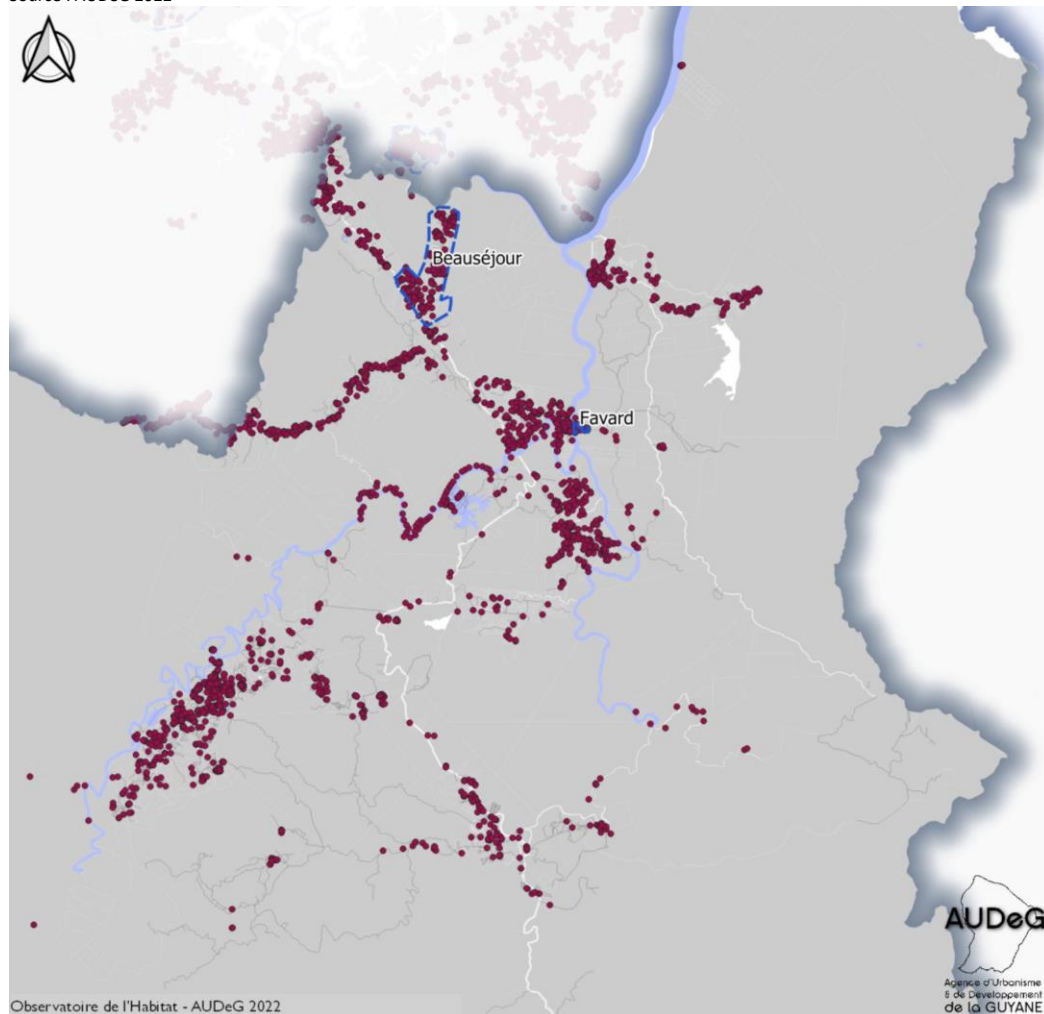
## EVOLUTION DU BATI SPONTANE ENTRE 2015 ET 2019

Source : AUDeG 2022



## SECTEURS D'URBANISATION SPONTANEE AYANT FAIT L'OBJET DE VISITES DE TERRAIN

Source : AUDeG 2022



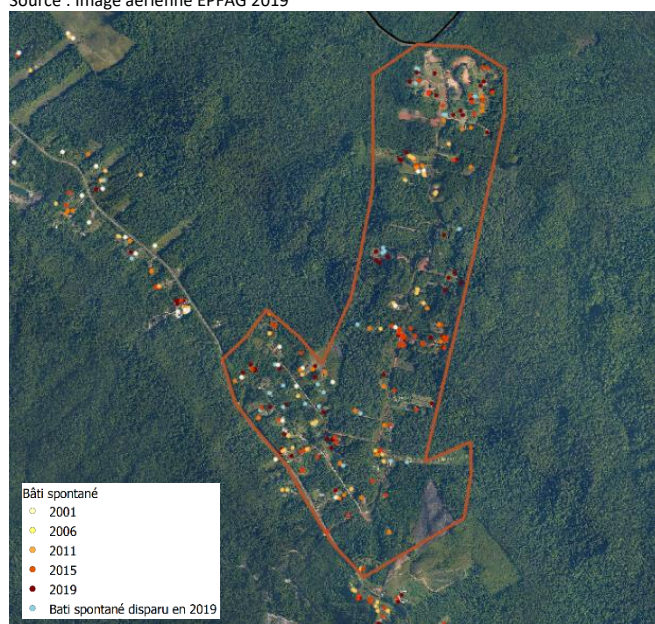
## Visite de site – Beauséjour

Le secteur de Beauséjour se développe depuis les années 1980 sur des terrains appartenant aujourd'hui à des propriétaires privés. En 2019, on y recense 186 constructions édifiées sans permis de construire, contre seulement 15 en 2001, soit en l'espace de près de vingt ans, une dynamique moyenne d'environ 10 nouveaux bâtis spontanés par an. Des qualités bâties hétérogènes sont constatées avec une tendance principale de bâti en dur et de qualité.

Il s'agissait d'une zone à urbaniser aujourd'hui soumise au RNU depuis l'annulation partielle du PLU de Roura. Notons que le développement du secteur reste important avec des constructions en cours et des terrains en vente observés lors de la visite de site.

### BEAUSEJOUR EN 2019

Source : Image aérienne EPFAG 2019



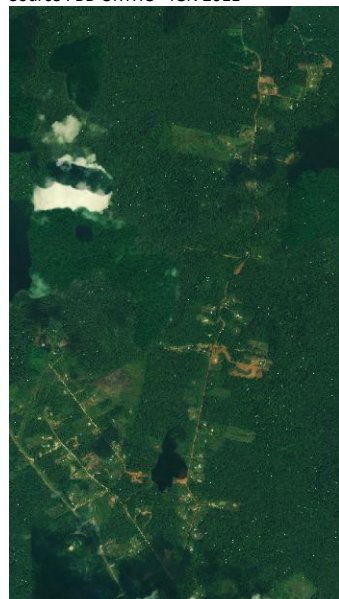
### BEAUSEJOUR EN 2005

Source : BD ORTHO® IGN 2005



### BEAUSEJOUR EN 2011

Source : BD ORTHO® IGN 2011



### BEAUSEJOUR EN 2015

Source : Image aérienne CACL CTG 2015



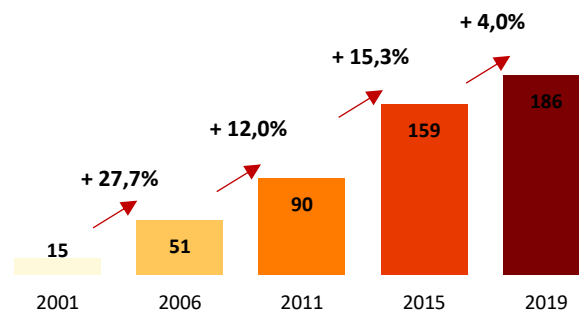
### BEAUSEJOUR EN 2019

Source : Image aérienne EPFAG 2019



## EVOLUTION DU BATI SPONTANE SUR LE SECTEUR

Source : AUDeG 2022



## DONNEES DE TERRAIN

Source : AUDeG 2022

Type d'occupation	Résidentiel permanent	
Dominante	Maison principale	
Matériaux utilisés	Typologie du bâti variée, bâti en dur	
Qualité du bâti	Bonne qualité	
Densité	Faible	
Forme urbaine	Maisons individuelles (RDC)	
Réseaux	Eau potable	Raccordement partiel
	Eaux de pluies	Raccordement absent – cuves de récupération
	Eaux usées	Raccordement absent
	Electricité	Raccordement partiel
	Déchets	Collecte à l'entrée de la piste
Voirie	Voiries principales en latérite, plutôt bien entretenues, voirie privée bétonnée	
	Services	

## PLANCHE PHOTOGRAPHIQUE

Source : AUDeG 2021



Typologie du bâti variée, bâti en dur, qualité plutôt bonne



Equipements de collecte de déchets en entrée de quartier. Quelques compteurs d'eau et d'électricité. Cuves de récupération des eaux de pluie



Voiries principales en latérite, plutôt bien entretenues, voirie privée bétonnée

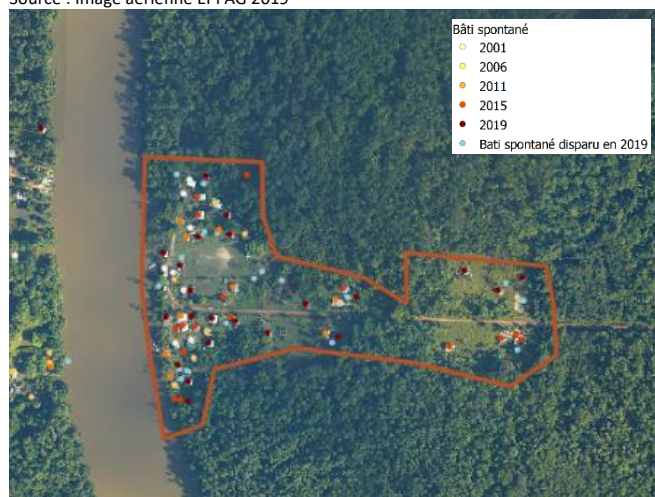
## Visite de site - Favard

Le village de Favard situé sur les berges de l'Oyak et également accessible par une piste reliée à la Route de Kaw, a été créé en 1973. Le foncier du village Favard est propriété de l'association Waliku, celui-ci ayant été concédé en 1992 par l'évêché.

En 2019, Favard compte 61 constructions édifiées sans permis de construire, soit l'intégralité des bâtis présents. En comparaison, en 2001, le village n'en comptait que 6. La dynamique constructive a donc été particulièrement intense, notamment entre 2001 et 2015. Même si le secteur n'est pas couvert par un PPR, on y observe une vulnérabilité importante du bâti sur berges par débordement de cours d'eau, ce qui a incité les habitants à édifier leurs maisons en retrait, le long de la piste.

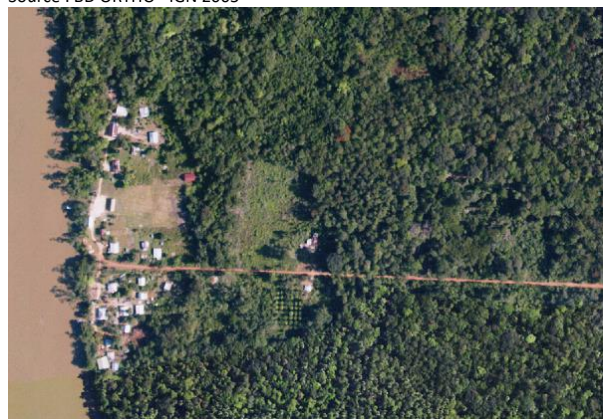
### FAVARD EN 2019

Source : Image aérienne EPFAG 2019



### FAVARD EN 2005

Source : BD ORTHO® IGN 2005



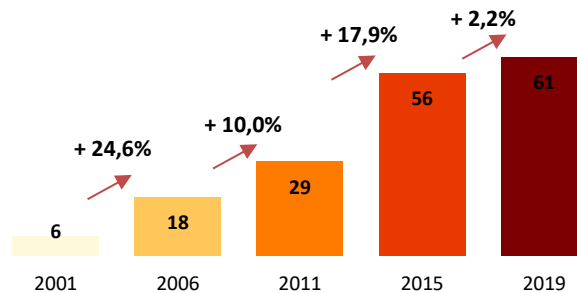
### FAVARD EN 2015

Source : Image aérienne CAEL CTG 2015



## EVOLUTION DU BATI SPONTANE SUR LE SECTEUR

Source : AUDeG 2022



## DONNEES DE TERRAIN

Source : AUDeG 2022

Type d'occupation	Résidentiel permanent	
Dominante	Maison principale	
Matériaux utilisés	Typologie du bâti variée, bâti en dur	
Qualité du bâti	Bonne qualité	
Densité	Faible	
Forme urbaine	Maisons individuelles (RDC)	
Réseaux	Eau potable	Raccordement
	Eaux de pluies	Raccordement absent – cuves de récupération
	Eaux usées	Raccordement absent
	Electricité	Unités de production autonomes
	Déchets	Collecte des déchets
Voirie		Voie principale en latérite, plutôt bien entretenue
Services	Ecole, terrain de foot, carbetts artisanaux et communautaire, lieu de culte	

### FAVARD EN 2011

Source : BD ORTHO® IGN 2011



### FAVARD EN 2019

Source : Image aérienne EPFAG 2019



## PLANCHE PHOTOGRAPHIQUE

Source : AUDeG 2021



Habitations sur pilotis à l'entrée du village – dynamique de solidification du RDC – qualité précaire – matériaux mixtes (tôle et bois)



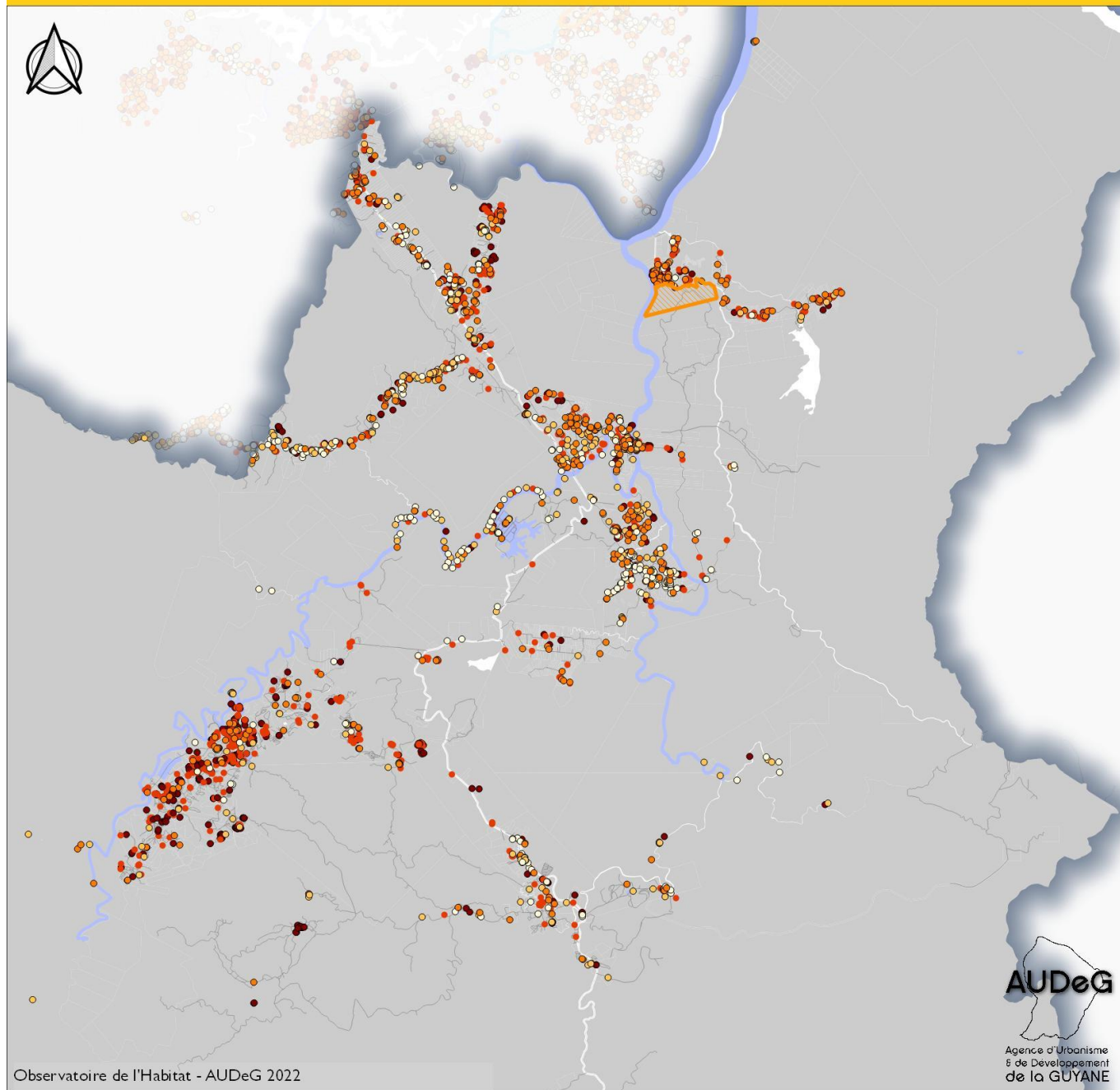
Chaque ménage est relié à un compteur d'eau. Groupe électrogène et quelques panneaux solaires. Bacs de collecte de déchets disposés un peu partout dans le village. Présence de dépôts sauvages.



Services : Ecole, terrain de foot, carbets artisanaux et communautaire, lieu de culte



# Roura



## Secteur à enjeux

OIN

ZAE

## Bâti spontané

- 2001
- 2006
- 2011
- 2015
- 2019

## Fond de plan (BD TOPO et parcelles cadastrales)

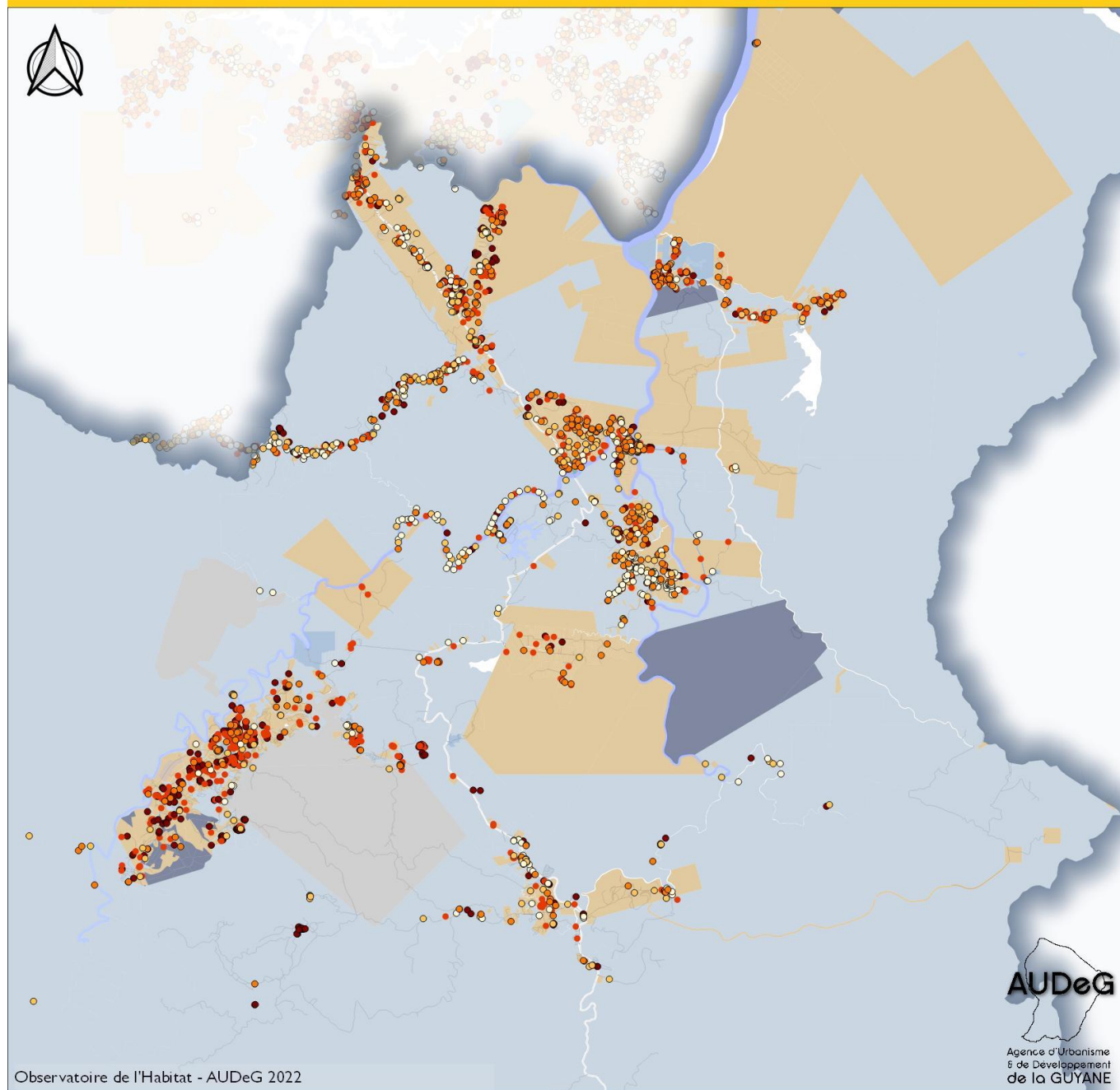
— Routes

Surfaces hydrographiques

Océan

Parcelles

## Roura



### Bâti spontané

- 2001
- 2006
- 2011
- 2015
- 2019

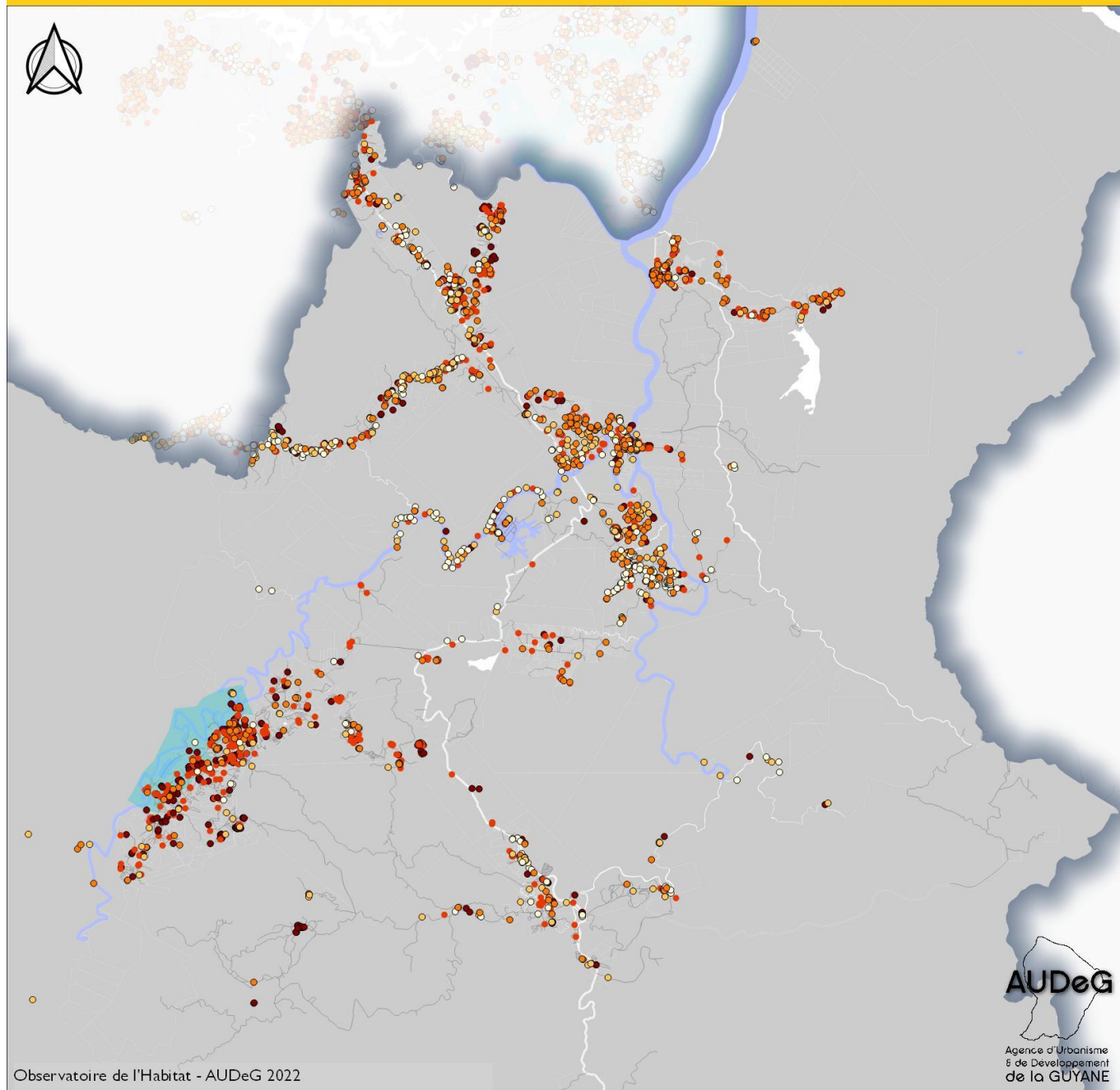
### Propriétaires fonciers

- Collectivité Territoriale de Guyane (CTG)
- Communes et leurs groupements
- Etablissements publics ou assimilés
- Etat
- Non renseigné
- Privés

### Fond de plan (BD TOPO et parcelles cadastrales)

- Routes
- Surfaces hydrographiques
- Océan
- Parcelles

# Roura



## Bâti spontané

- 2001
- 2006
- 2011
- 2015
- 2019

## Zones inconstructibles

### PPRM IDC Zones inconstructibles

- R1 : Zone rouge aléa élevé
- R2 : Zone rouge zone à protéger

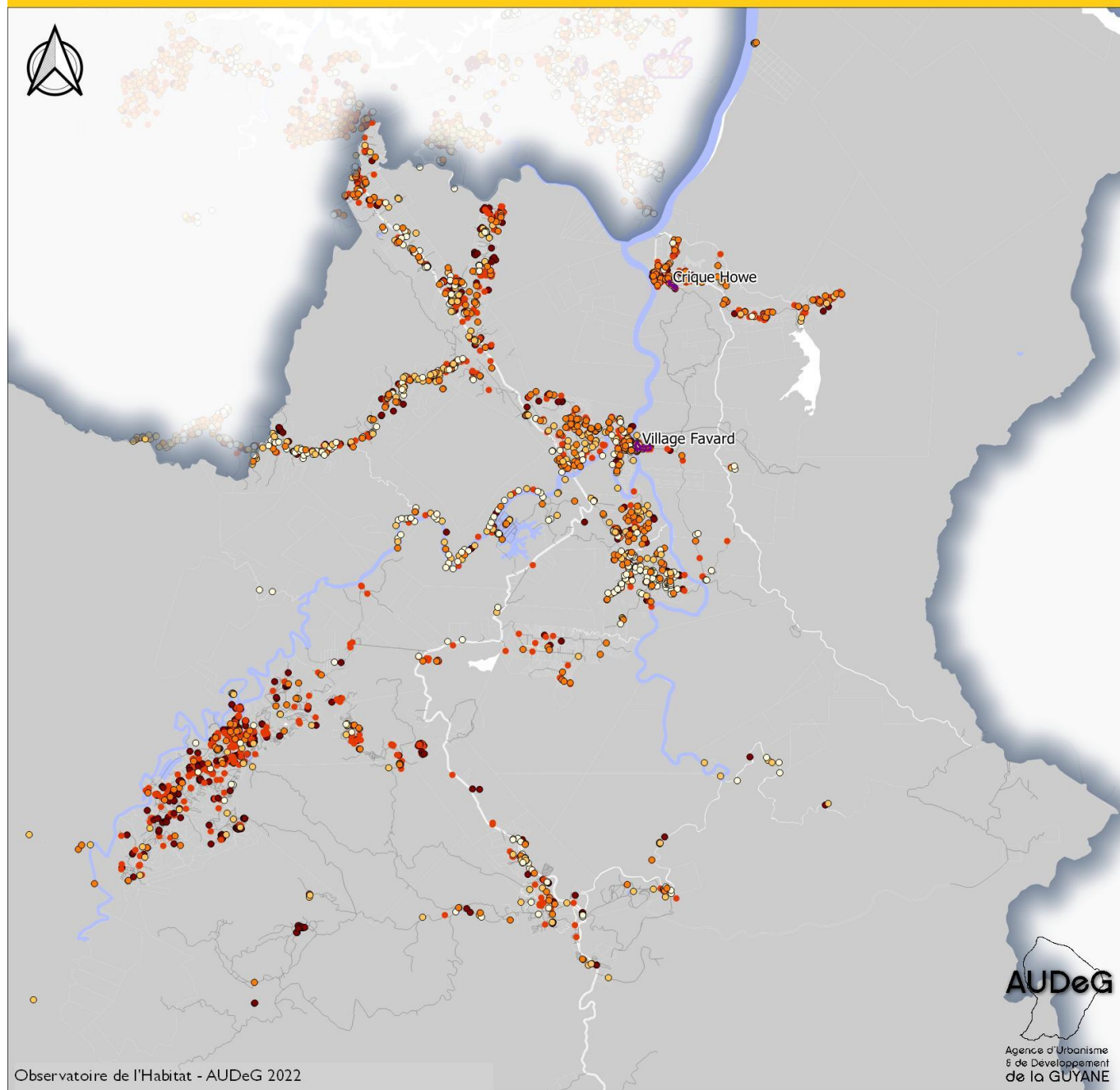
### PPRi ROU Zones inconstructibles

- Zone rouge
- Zone à protéger d'aléa faible
- Zone à protéger d'aléa moyen ou fort

### Fond de plan (BD TOPO et parcelles cadastrales)

- Routes
- Surfaces hydrographiques
- Océan
- Parcelles

# Roura



## Habitat indigne

 Habitat potentiellement indigne

## Bâti spontané

- 2001
- 2006
- 2011
- 2015
- 2019

## Fond de plan (BD TOPO et parcelles cadastrales)

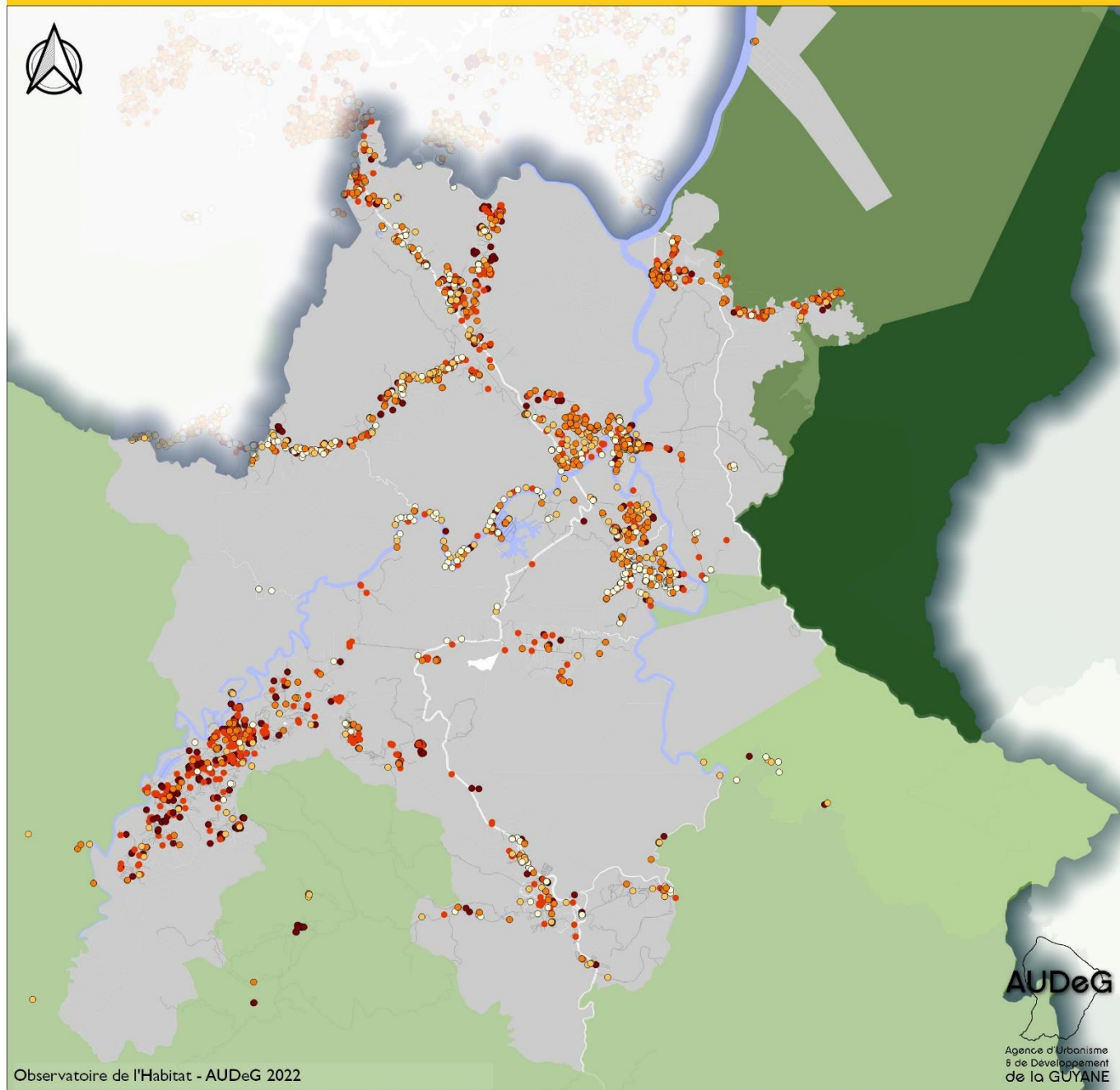
— Routes

Surfaces hydrographiques

Océan

Parcelles

# Roura



## Bâti spontané

- 2001
- 2006
- 2011
- 2015
- 2019

## espaces naturels protégés

- Réserve Naturelle Nationale

■ Espaces naturels remarquables du littoral SAR

■ Domaine forestier permanent

■ Arrêtés de protection biotope

## Fond de plan (BD TOPO et parcelles cadastrales)

— Routes

■ Surfaces hydrographiques

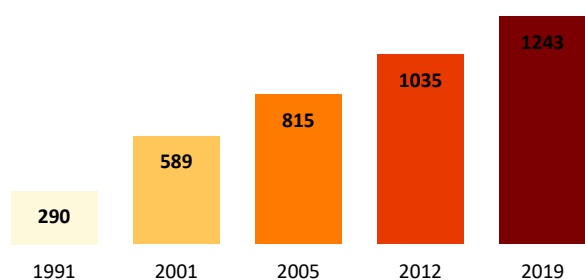
■ Océan

■ Parcelles

## Papaïchton

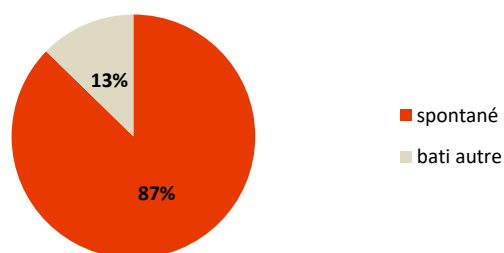
### Evolution du bâti spontané

Taux de croissance annuel moyen des constructions spontanées entre 2012 et 2019 : **+2,7%**



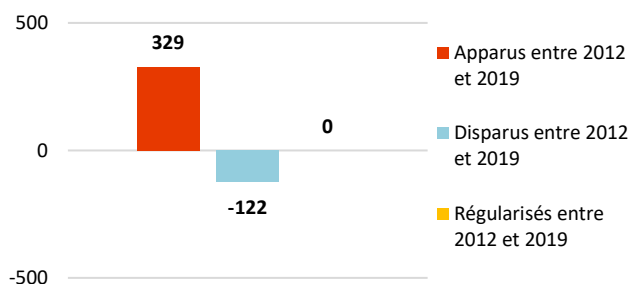
### Part du bâti spontané

Part des constructions spontanées : **87%** du bâti



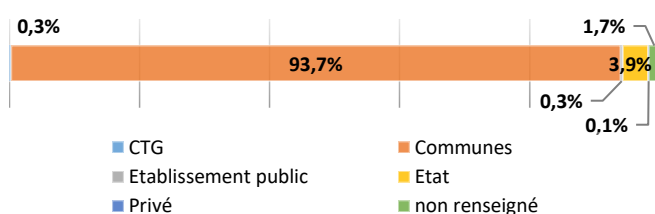
### Evolution du bâti spontané entre 2012 et 2019

**329** nouvelles constructions spontanées contre **122** ayant été démolies entre 2012 et 2019



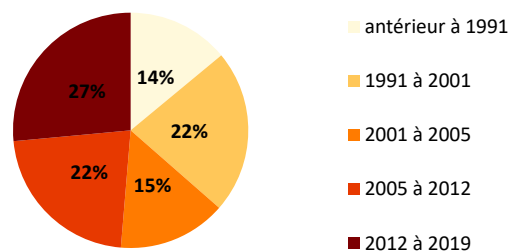
### Propriétaires fonciers

**93,7%** des constructions spontanées situées sur des terrains communaux



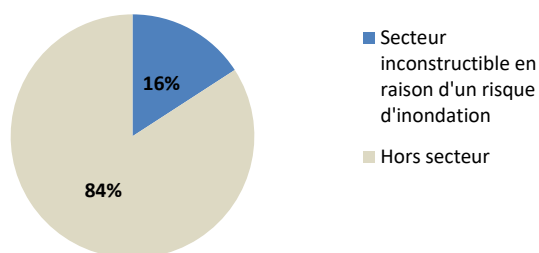
### Epoque d'apparition du bâti spontané

**27%** des constructions spontanées édifiées entre 2012 et 2019



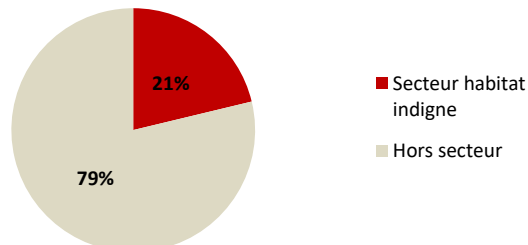
### Risques

**16%** des constructions spontanées (197) soumises à un risque d'inondation selon le PLU en cours d'élaboration



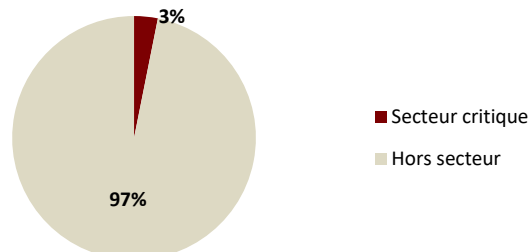
### Secteur d'habitat potentiellement indigne

**21%** des constructions spontanées (264) situées dans des secteurs d'habitat potentiellement indigne



### Secteur critique

**3%** des constructions spontanées (39) localisées dans des secteurs critiques



## Tendances principales

En 2019, Papaïchton compte 1 243 constructions édifiées sans permis de construire ce qui représente une part largement dominante (87%) de l'urbanisation spontanée sur le territoire communal. Une telle valeur était pressentie et confirme que sur cette commune du fleuve, comme c'est certainement le cas pour d'autres, une large part des constructions est érigée en méconnaissance des règles d'urbanisme.

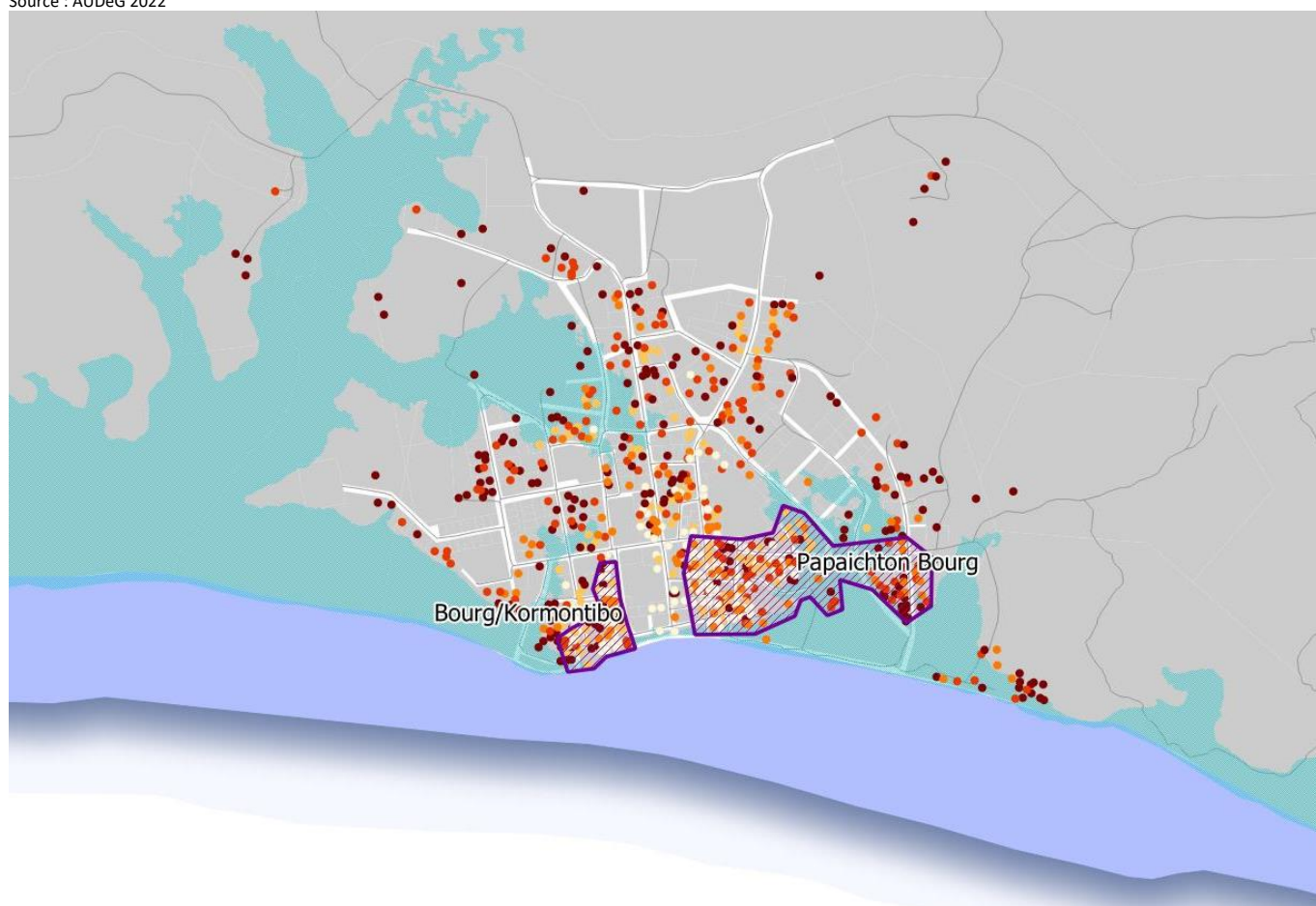
La croissance de l'urbanisation spontanée sur Papaïchton est soutenue avec un rythme de +2,7% par an, passant de 290 bâtis spontanés en 1991 à 1 243 en 2019, soit un rythme annuel d'environ 35 nouvelles constructions édifiées sans permis de construire depuis près de trente ans. Sur la période 2012-2019, on dénombre 329 nouvelles constructions spontanées contre 122 ayant été démolies. Parmi les permis de construire accordés durant ces sept années aucun ne vaut régularisation d'une construction existante.

A la différence des autres territoires observés, l'urbanisation spontanée est aujourd'hui principalement établie sur du foncier appartenant à la commune de Papaïchton, s'expliquant par une situation inédite de maîtrise foncière de l'ensemble des sites urbanisés (bourg de Papaïchton, villages de Loka et Boniville) par la collectivité faisant suite à des cessions foncières de l'Etat opérées en 2004 et 2006.

Les deux zones d'habitat potentiellement indigne (Kormontibo et le bâti ancien du bourg, contiennent 21% des constructions spontanées recensées (264 bâtis). Elles sont en partie dans des secteurs vulnérables aux crues du Maroni, cumulant ainsi la précarité des constructions et les risques d'inondation pour leurs occupants. 3% des constructions spontanées, soit 39 unités, sont dans ces secteurs jugés critiques, à la fois situés dans les secteurs potentiellement indignes et soumises aux risques.

### EVOLUTION DU BATI SPONTANE SUR LE BOURG DE PAPAÏCHTON

Source : AUDeG 2022



#### Habitat indigne

Habitat potentiellement indigne

#### Zones inconstructibles

Secteur inconstructible en raison d'un risque d'inondation

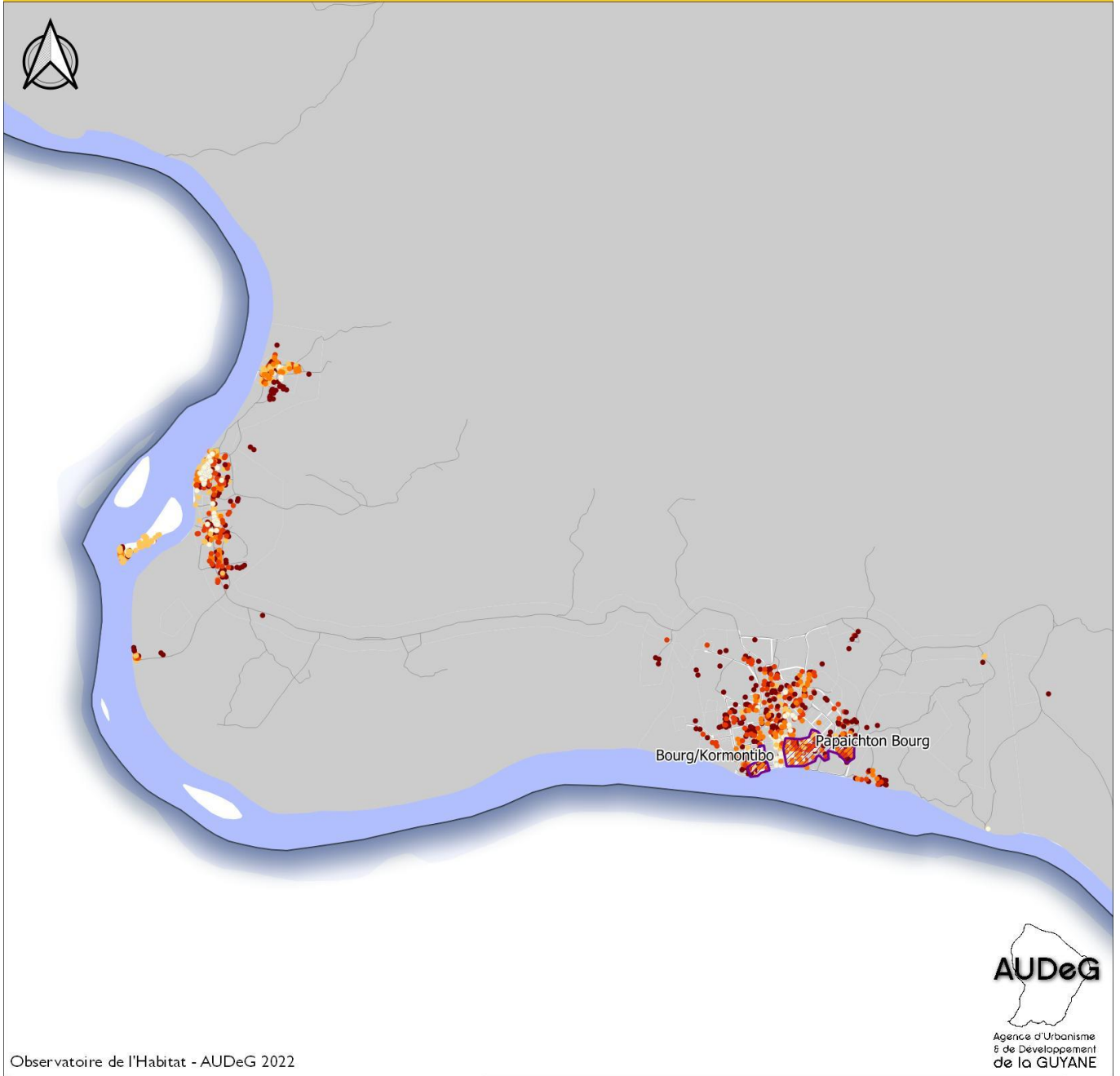
#### Bâti spontané Papaïchton

- 1991
- 2001
- 2005
- 2012
- 2019

#### Fond de plan (BD TOPO et parcelles cadastrales)

- Routes
- Surfaces hydrographiques
- Parcelles

# Papaïchton



Observatoire de l'Habitat - AUDEG 2022



## Habitat indigne

 Habitat potentiellement indigne


## Bâti spontané Papaïchton

-  1991
-  2001
-  2005
-  2012
-  2019

 Communes

## Fond de plan (BD TOPO et parcelles cadastrales)

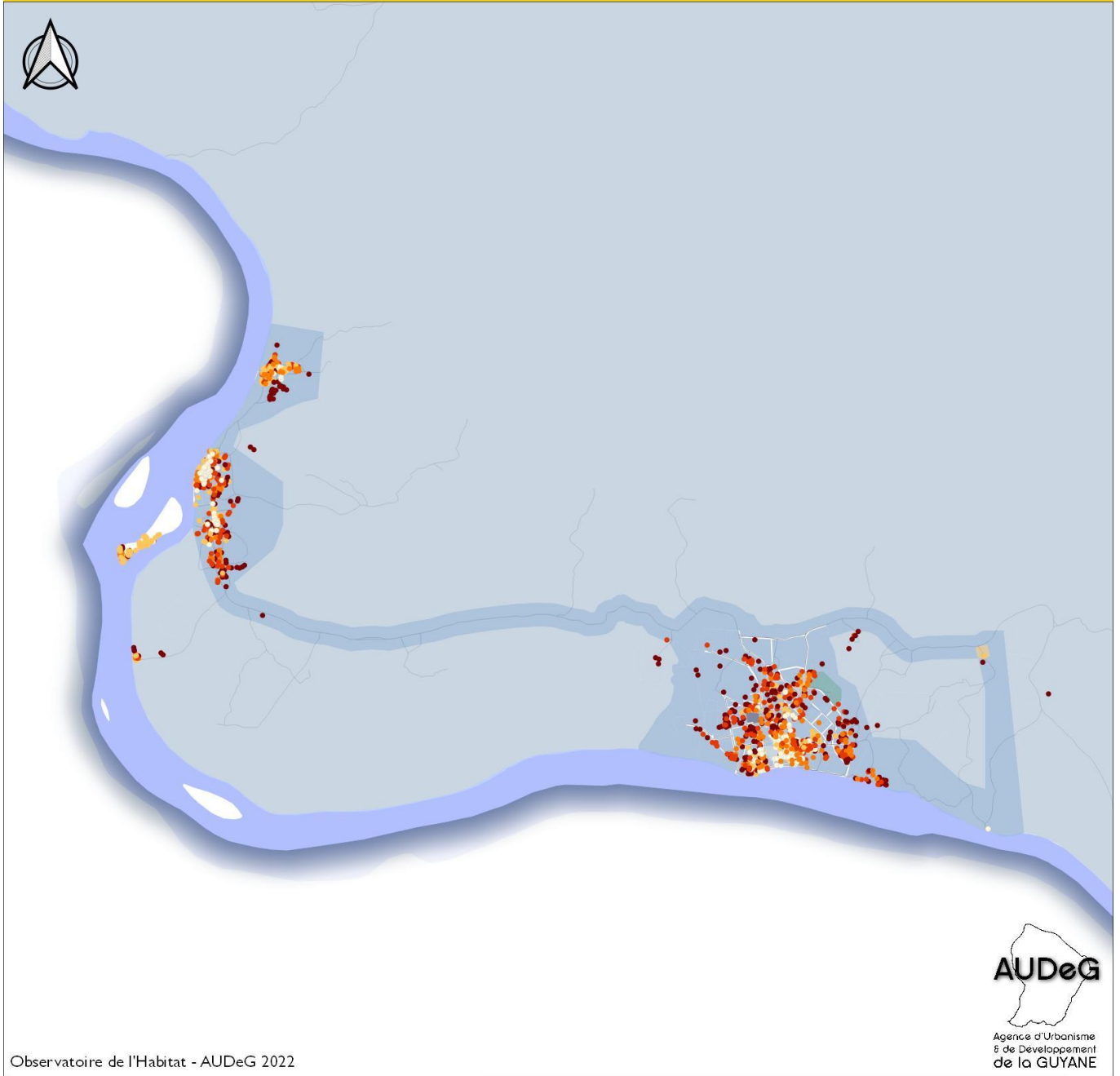
 Routes

 Surfaces hydrographiques

 Parcelles



# Papaïchton



## Bâti spontané Papaïchton

- 1991
- 2001
- 2005
- 2012
- 2019

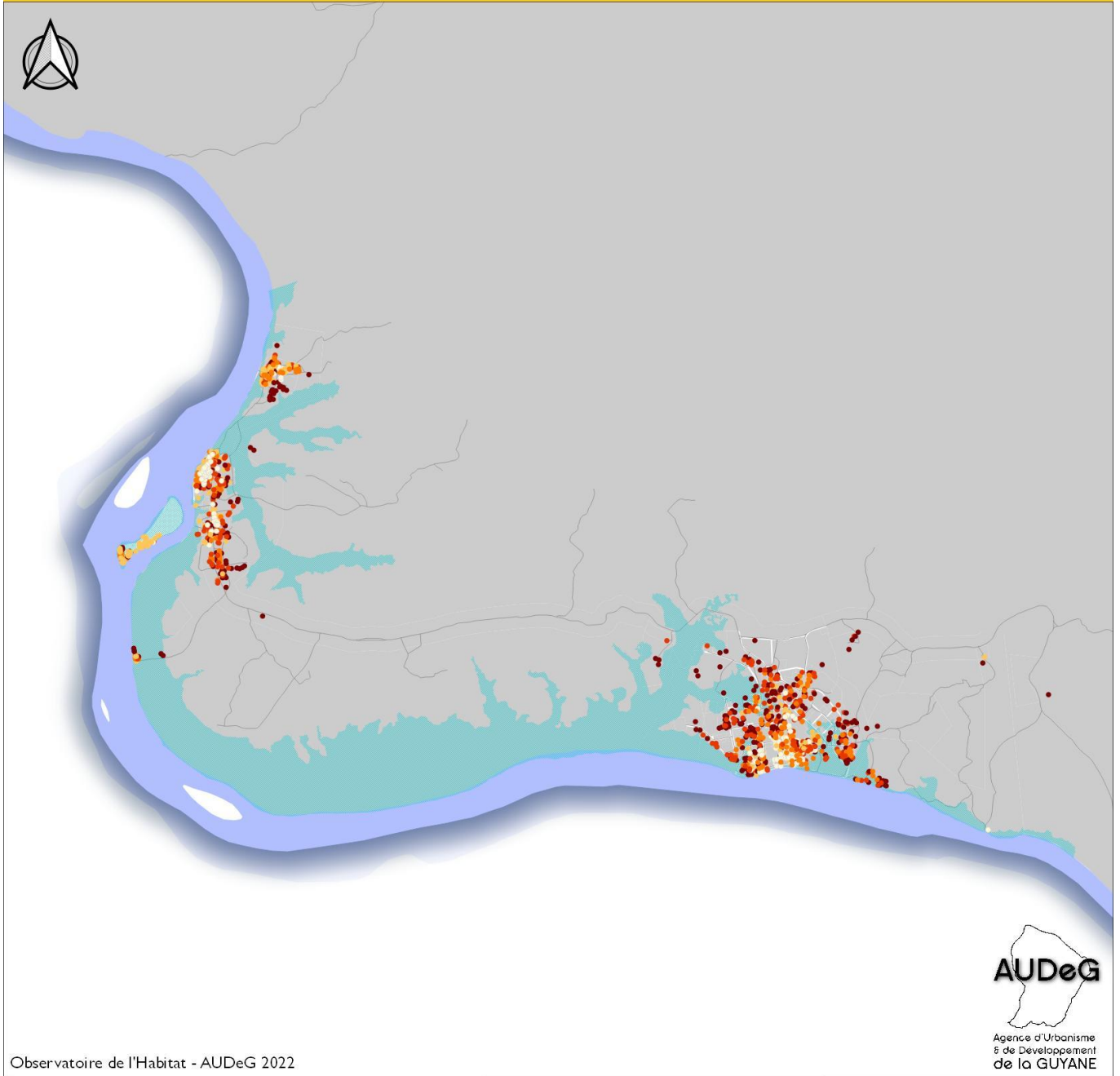
## Propriétaires fonciers

- Collectivité Territoriale de Guyane (CTG)
- Communes et leurs groupements
- Etablissements publics ou assimilés
- Etat
- Non renseigné
- Privés

## Fond de plan (BD TOPO et parcelles cadastrales)

- Routes
- Surfaces hydrographiques
- Parcelles

## Papaïchton



### Bâti spontané Papaïchton Zones inconstructibles

- 1991
- 2001
- 2005
- 2012
- 2019

■ Secteur inconstructible en raison d'un risque d'inondation

### Fond de plan (BD TOPO et parcelles cadastrales)

- Routes
- Surfaces hydrographiques
- Parcelles

# CHIFFRES CLÉS

	Cayenne	Macouria	Matoury	Montsinéry-Tonnégrande	Roura	CACL (hors Rémire-Montjoly)	Papaïchton
Nombre de bâti spontanés en 2019	3 145	5 545	7 961	2 534	2 729	21 914	1 243
Taux de croissance annuelle moyen entre 2015 et 2019	+0,3%	+2,5%	+2,2%	+2,2%	+0,5%	+1,8%	+2,7%
Part du bâti spontané sur le bâti total	11%	47%	43%	77%	77%	33%	87%
Part du bâti spontané en secteur à enjeux de développement	62%	21%	42%	7%	0	30%	0
Part du bâti spontané sur des terrains privés	74,5%	67,9%	72,5%	67,1%	70,3%	71%	0,1%
Part du bâti spontané en zone à risques	14,3%	19,7%	8,5%	0	6,9%	11%	16%
Part du bâti spontané en secteur d'habitat potentiellement indigne	27%	22%	40%	1%	2%	24%	21%
Part du bâti spontané en secteur critique (risques + indignité)	11%	9%	5%	0	0	6%	3%
Part du bâti spontané en zone agricole	0%	57%	4%	85%	35%	30%	0
Part du bâti spontané en zone naturelle protégée	0,3%	0,1%	0,1%	0	2%	0,3%	0

## CONCLUSION ET ENJEUX

Ce nouveau cycle d'étude de l'urbanisation spontanée en Guyane est réalisé sur un périmètre restreint par rapport aux précédents se limitant pour la CACL aux 5 communes de Cayenne, Macouria, Matoury, Montsinéry-Tonnégrande et Roura. L'étude a aussi permis d'expérimenter une méthode adaptée pour quantifier le phénomène sur le Maroni, avec la commune de Papaïchton.

Le rythme de croissance de l'urbanisation spontanée a nettement ralenti sur le territoire de la CACL (hors Rémire-Montjoly) passant de 7,6% à 1,8% par an. Cette situation est différente d'une commune à l'autre variant de 0,3% par an à Cayenne à 2,5% à Macouria. Cette croissance modérée entre 2015 et 2019 s'explique en partie par un nombre important de bâtis ayant été démolis

compensant presque celui des nouvelles constructions. La part de l'urbanisation spontanée est également très variable avec 11% du bâti à Cayenne édifié sans permis de construire jusqu'à 77% à Roura et Montsinéry-Tonnégrande et 87% à Papaïchton.

Sur les 5 communes de la CACL étudiées, 30% du bâti spontané se situe dans des secteurs à enjeux de développement notamment dans les périmètres NPNRU et OIN. Aussi, on compte 24% des constructions spontanées se trouvant dans des secteurs d'habitat potentiellement indigne et 11% dans des zones à risque, situations qui combinées deviennent critiques pour 6% des bâtis spontanés de la CACL (hors Rémire-Montjoly).

Les zones agricoles sont particulièrement impactées, elles accueillent 30%

du bâti spontané. Et, en matière de propriété foncière, on relève une large prédominance (71%) de l'urbanisation spontanée qui se développe sur des terrains appartenant à des privés.

L'ensemble de ces résultats révèlent encore une fois l'importance de l'urbanisation spontanée en Guyane et visent à éclairer les politiques d'aménagement et de logement en particulier les nouveaux Programmes Locaux de l'Habitat. Enfin, ce rapport et ce recensement devront nécessairement être actualisés et élargis à d'autres communes (notamment Saint-Laurent, Mana, Kourou, Rémire-Montjoly) 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](http://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](http://www.geoguyane.fr)

Directrice de publication : **Juliette GUIRADO**  
Rédaction, illustration : **Samy CHEVALIER, Claire CORLAY**  
Conception, réalisation, photographies : **AudeG**  
Cayenne - Décembre 2023



**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](mailto:infos@audeg.fr)  
Web : [www.audeg.fr](http://www.audeg.fr)