

CESA



LOZIER Sabine
Magistère 3

Encadrée par Monsieur Martouzet

Centre d'Etudes Supérieures
en Aménagement



LES ZONES D'HABITAT ILLICITE SUR LE LITTORAL GUYANAIS : RECENSEMENT ET ANALYSE


aruag Agence Régionale d'Urbanisme et
d'Aménagement de la Guyane

Rapport de stage
Août 2004

Direction Départementale de
l'Équipement de la Guyane



Préambule

Ce document constitue un recensement des sites d'habitat illicite repérés sur certaines communes de Guyane, notamment sur les communes littorales.

Cette étude a été commandée par la DDE Guyane Service de l'Urbanisme dont le souci était de pouvoir apprécier de façon précise l'ampleur et l'évolution spatiale du phénomène de l'habitat spontané en Guyane. Elle était inscrite dans le contrat d'objectif ETAT-ARUAG.

Les résultats, même s'ils ne sont pas exhaustifs, donnent toutefois, selon nous, une bonne appréciation de la situation en Guyane.

En 1998, la DDE avait déjà confié à un bureau d'étude (AU&S-OGEFA) la réalisation d'une analyse urbaine et socio-économique des phénomènes de l'habitat informel sur le littoral de la Guyane. Ce travail avait établi un diagnostic et une analyse sociologique de l'insalubrité et de l'exclusion sur les sites d'habitat informel mais elle ne s'était pas réellement attacher à mesurer l'ampleur du phénomène.

La présente étude constitue donc une certaine mise à jour et un certain complément de ce précédent travail.

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	P. 1
I. PRESENTATION DE L'ETUDE.....	P. 2
A. Le contenu de l'étude.....	P. 3
B. La méthodologie.....	P. 3
- Définition.....	P. 3
- Exploitations des données	P. 4
- Champs de l'étude.....	P. 4
- Observations de terrain.....	P. 4
- Limites de la méthode.....	P. 4
- Evaluation de la fiabilité des données.....	P. 5
II. PRESENTATION GENERALE DU PHENOMENE DE L'HABITAT SPONTANE EN GUYANE.....	P. 6
III. TYPOLOGIE GENERALE DE L'HABITAT SPONTANE.....	P. 9
IV. ANALYSE PAR COMMUNE.....	P. 11
- Commune de Cayenne.....	P. 12
- Commune de Rémire-Montjoly.....	P. 22
- Commune de Matoury.....	P. 31
- Commune de Macouria.....	P. 48
- Commune de Saint-Laurent.....	P. 64
- Les autres communes du littoral.....	P. 76
• Commune de Kourou.....	P. 77
• Commune de Sinnamary.....	P. 82
• Commune de Iracoubo.....	P. 85
• Commune de Mana.....	P. 85
• Commune de Montsinery.....	P. 91
• Commune de Roura.....	P. 97
• Commune de Saint-Georges.....	P. 103
V. LES OUTILS.....	P. 106
V. CONCLUSION.....	P. 108
BIBLIOGRAPHIE.....	P. 112
ANNEXES	

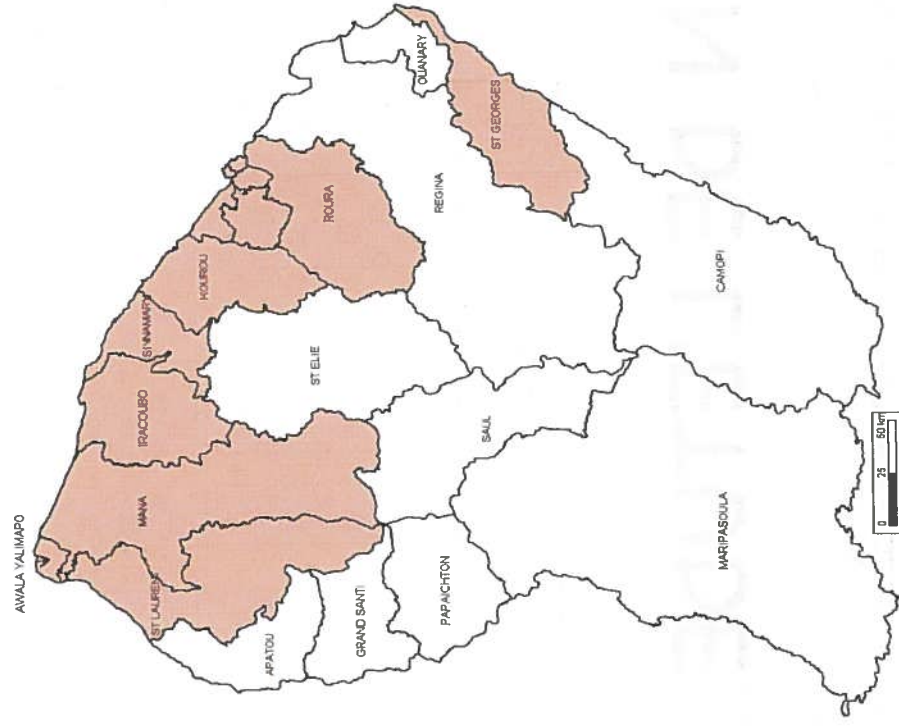
I. PRESENTATION DE L'ETUDE

A. LE CONTENU DE L'ETUDE

Le périmètre de l'étude comprend 13 des 22 communes de la Guyane.

Il s'agit des communes littorales (Saint-Georges, Cayenne, Rémire-Montjoly, Matoury, Macouria, Kourou, Sinnamary, Iracoubo, Mana, Saint-Laurent, Awala Yalimapo, Saint-Laurent), et de deux communes un peu plus intérieures (Montsinery et Roura). Un zoom a été réalisé plus particulièrement sur les communes les plus touchées par le phénomène de l'habitat spontané, l'île de Cayenne, Macouria et Saint-Laurent.

Les 8 autres communes guyanaises ont été exclues de cette étude principalement pour trois raisons : pour les communes de Grand Senti et Papaïchton le manque de données géographiques empêche un tel recensement, pour les communes de Régina, Saul, Saint-Elie, Ouanary et Camopi, le phénomène de l'habitat illégal est à priori négligeable, pour les communes du fleuve, notamment Apatou et Maripasoula, la situation particulière des modes d'occupation de l'espace et de l'habitat illégal ne peut être traitée au même titre que les autres au sein d'une étude générale.



Cette étude contient :

- Un rapport de présentation, dans lequel les différentes données ont été regroupées par commune afin de faciliter la lecture,
 - Un Système d'Information Géographique (SIG) qui permet de localiser les habitations spontanées sur toutes les communes concernées par l'étude.
- Pour la lecture de ce fichier, il n'est pas nécessaire de disposer de GeoConcept, le logiciel Access par le biais du module GeoExploreur, permet non seulement la lecture mais aussi l'exploitation de la carte et du formulaire par le biais de requêtes diverses.
- En fait, cette étude qui a pour but d'effectuer un recensement des diverses occupations spontanées permettra d'alimenter le SIG et d'avoir une vision globale du phénomène en Guyane.
- La base de données ainsi constituée pourra être mise à jour régulièrement et pourra peut être à terme devenir un observatoire de l'habitat spontané en Guyane.

B. METHODOLOGIE

Pour mener à bien cette étude et décrire en terme de constat quantifiable le phénomène de l'habitat illicite en Guyane, une méthodologie spécifique a dû être définie.

En effet, l'enjeu étant d'apprécier l'ampleur du phénomène et de ses évolutions, il nous était nécessaire de posséder une vision d'ensemble actualisée de l'habitat illicite sur les communes littorales de la Guyane.

Pour ce faire, l'étude a donc comporté plusieurs étapes complémentaires et itératives :

- La définition de l'habitat illicite,
- L'exploitation des données et études existantes,
- La définition de thématiques d'étude,
- Les observations de terrain,
- La mise en évidence des limites inhérentes à notre méthode,
- Essai d'évaluation de la fiabilité du recensement.

1. Définition

L'objet de l'étude concerne « l'habitat illicite ». Mais qu'entend-on par cette désignation ?

Nous avons utilisé indifféremment les termes de « illicite », « informel », « spontané » ou « illégal », les trois désignant « une urbanisation qui échappe à une planification urbaine légale et s'effectue en dehors des secteurs constructibles et urbanisables ou en dehors du cadre légal ».

Ainsi, il existe plusieurs types d'illégalité qui peuvent le cas échéant être cumulées :

- l'occupation illégale de terrain
- la construction sans autorisation
- la construction en dehors des secteurs urbanisables

Dans ce travail, nous nous sommes basés sur les données cadastrales. Ainsi, nous avons traité l'illégalité dans son ensemble sans opérer de distinction entre les habitations sans permis de construire et les habitations sans titre de propriété.

2. L'exploitation des données

- Les données sous format informatique

Une approche spatiale issue de l'interprétation de photographies aériennes à différentes dates (1999, 2001 et 2003) a permis de recenser les différents secteurs d'habitat illicite et d'étudier l'évolution de leur emprise spatiale. Concrètement, **tous les bâtis non cadastrés des communes concernées par ce travail ont été relevés.**

Une distinction en fonction de leur implantation a ensuite été opérée dans leur représentation graphique distinguant les habitations spontanées implantées dans :

- une zone urbanisable,
- une zone inconstructible au POS,
- une zone inconstructible aux PPR Inondation, Mouvement de terrain et Littoral
- un milieu environnemental de qualité (ZNIEFF, arrêté de biotope).

Ainsi, ont été utilisées :

- **Photo aérienne IGN de 1999** (Ile de Cayenne, Macouria, Roura, Montsinery, Kourou, Saint-Laurent)
- **BD Ortho de 2001** (Ile de Cayenne-Roura, Macouria-Montsinery, Kourou-Sinnamary, Saint-Laurent-Mana, Iracoubo)
- **Clichés aériens issus de la campagne de prise de vue 2001,**
- **Image SPOT 5 du 29 Août 2003** (Ile de Cayenne, Macouria, Roura Nord, Monstiniéry, Kourou Est)

Un croisement de différentes données a permis de compléter l'interprétation photographique :

- Recensement Général de la Population de 1999
- Fichiers du cadastre 2003 et ancien cadastre pour Kourou
- Fichiers de l'Etablissement Public pour l'Aménagement de la Guyane (EPAG)
- Schéma d'Aménagement Régional (SAR)
- POS, PLU et cartes communales
- PPR Inondation, Mouvement de terrain, Littoral

- Les données sous format papier :

Une approche bibliographique des études générales et spécifiques réalisées par différentes structures réalisée :

- « Diagnostic d'Agglomération de l'Ile de Cayenne », DDE, Septembre 1999
- « L'évolution de l'urbanisation de l'Ile de Cayenne » ORSTOM, 1998
- « Télédetection et enjeux d'aménagement en contexte urbain tropical : application à l'Il de Cayenne », GARDEL, 2000
- « Etude urbaine et socio-économique des phénomènes de l'habitat informel sur le littoral de la Guyane -Les territoires de l'exclusion- Volume I et II » DDE, Octobre 1998
- « Secteur Mont Baduel -Etude socio-économique et Bâti » C2R, Mars 2004
- « RHI sur le Mont Baduel à Cayenne-Rapport relatif à la campagne d'investigation s complémentaires menée sur la zone Ouest » EPAG, Septembre 2003
- « Etude pré-opérationnelle de RHI- Quartier Eau Lisette » C2R, Octobre 2003
- « Schéma directeur de Stoupan », ARUAG, Octobre 2002
- « Sites insalubres à Cayenne », DDE, janvier 2000

3. La définition de thématiques d'étude

Pour faciliter la lecture de cette étude, les données ont été présentées par commune avec un zoom pour les communes de l'Ile de Cayenne (Cayenne, Rémire-Montjoly, Matoury), de Macouria et de Saint-Laurent où l'habitat spontané est très répandu

Pour ces dernières, différentes thématiques sont apparues importantes pour décrire l'ampleur du phénomène et la qualité des sites concernés. Ainsi, ont été analysés :

- La structure urbaine des sites d'habitat spontané,
- Les contraintes réglementaires (PLU, SAR, Plans de Prévention des Risques),
- La qualité environnementale (arrêté de biotope, ZNIEFF)
- L'évolution de l'habitat spontané
- Les hypothèses d'évolutions futures

Pour les autres communes, une présentation générale des caractéristiques du phénomène et de ses évolutions a été réalisée.

4. Les observations de terrain

Afin de compléter le travail effectué à partir de l'interprétation photographique et d'approfondir l'analyse des sites de l'Ile de Cayenne, des observations de terrain des sites les plus importants ont été réalisées. Ces dernières ont permis d'une part de vérifier les éléments recueillis par interprétation des photos aériennes et d'autre part de compléter l'analyse en y ajoutant une dimension qualitative (Etat extérieur, Structure urbaine, Type de logement, Matériaux de construction)

Le recensement de ces différentes thématiques et éléments d'analyse n'a pas pour ambition d'être exhaustif mais plutôt d'être adapté à l'acquisition d'une vision d'ensemble relativement précise du phénomène sur les communes de l'Ile de Cayenne.

5. Les limites de la méthode

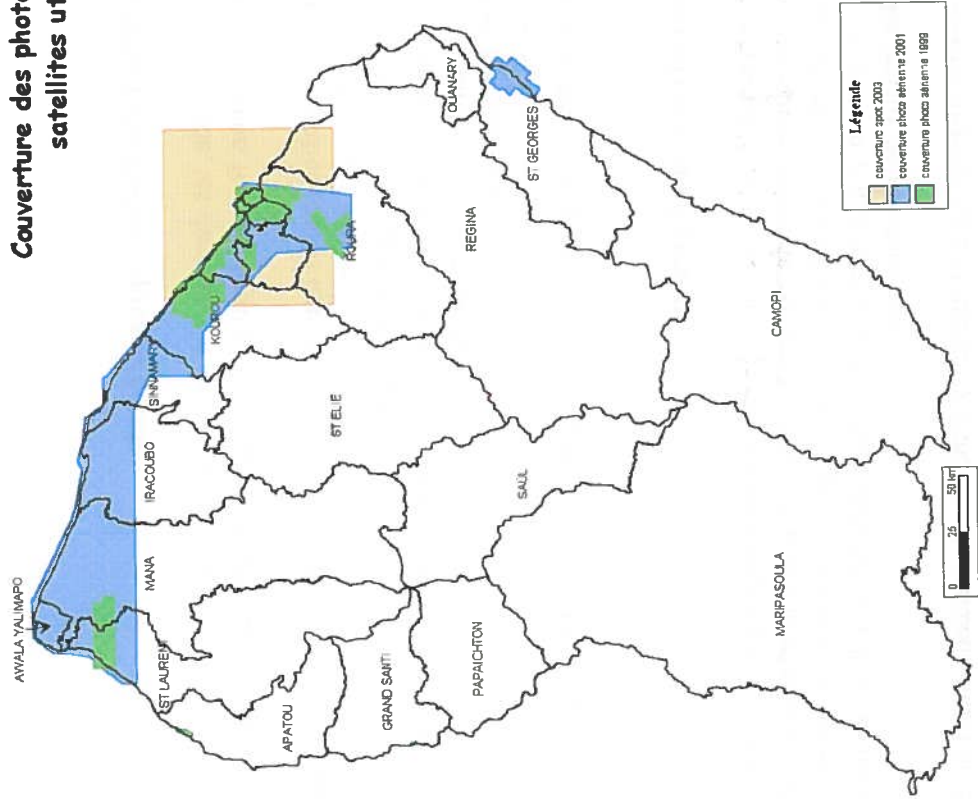
Le résultat de cette étude n'est pas exhaustif car plusieurs paramètres

- Un défaut de couverture des prises de vues:

Comme le montre la carte ci dessus, les trois séries de prises de vues utilisées ne couvrent pas la totalité des communes étudiées. Ainsi, l'analyse de l'évolution du phénomène n'a pu être réalisée de manière homogène sur l'ensemble du territoire concerné :

- Seules les communes de l'Ile de Cayenne entièrement couvertes par les trois photos aériennes utilisées ont pu faire l'objet d'une analyse de l'évolution sur la période 1999- 2003,
- La commune de Macouria n'est que partiellement couverte par la campagne de 1999 : seule l'évolution générale entre 2001 et 2003 a pu donc faire l'objet d'une analyse,
- La partie nord de la commune de Saint-Laurent est couverte par les clichés de 1999 et 2001,
- Les communes de Kourou, Montsinery et Roura sont en partie couvertes par les trois séries de clichés mais celles-ci n'ont pas le même découpage ce qui rend l'analyse de l'évolution difficile,
- Les autres communes ne sont couvertes que par la photo aérienne de 2001 ce qui permet d'avoir une idée de l'ampleur du phénomène sur leur territoire sans pour autant pouvoir en analyser l'évolution.

Couverture des photos aériennes et satellites utilisées



- Les limites de l'interprétation photographique:
 - limite de la précision de « callage » des clichés

Cette limite est essentiellement apparue pour les deux communes du Maroni, Apatou et Maripasoula mais aussi pour celle de Saint-Georges. En effet, dans ces dernières, seuls les bourgs sont cadastrés. La précision de callage des clichés est donc assez bonne (inférieure à 2 mètres) dans ces parties. Néanmoins, en dehors des bourgs, le manque de sources d'informations pose des problèmes pour effectuer un bon callage. Ainsi, des décalages de l'ordre de 20 mètres peuvent apparaître. Néanmoins, ceux-ci ne posent pas de gros problèmes pour effectuer un recensement quantitatif de l'habitat spontané.

- limite de la précision des clichés :

La méthode de l'interprétation photographique ne constitue qu'une estimation générale du nombre d'habitats illégal dans les communes concernées.

En effet, la résolution et donc la précision de la photo-interprétation varie en fonction des clichés utilisés : les clichés IGN 2001 sont ceux qui présentent la meilleure résolution et le meilleur contraste avec une résolution au sol de 0.5 pixels. Les « clichés EPAG » ont eux une résolution au sol variable et des couleurs altérées posant quelques problèmes d'identification à certains endroits. L'image SPOT quant à elle est une image panchromatique noir et blanc avec une résolution de 2.5 mètres rendant l'identification et l'interprétation plus difficiles.

Ainsi, l'identification du bâti spontané par interprétation de photos aériennes présente des limites et peut entraîner quelques erreurs ponctuelles d'interprétation puisqu'en fonction des clichés elle ne permet pas par exemple de :

- recenser les habitations cachées sous les arbres,
- différencier un carbet d'une habitation principale,
- relever les habitats illicites en milieu urbain se présentant sous la forme de squats de fonds de cours,

- Les limites de l'utilisation des données cadastrales :

Le croisement de ces clichés avec le cadastre présente lui aussi des limites. L'une d'entre elle tient à la nature même de ce document qui n'est pas figé et qui évolue quotidiennement. Dès sa mise à jour informatique, il est déjà caduque et ne représente plus complètement la réalité administrative du terrain. Son utilisation a donc pu entraîner des erreurs de recensement en considérant certaines habitations comme illégales alors qu'il s'agissait de constructions récentes ayant fait l'objet d'un permis de construire pas encore levées par le cadastre.

Une autre limite de cette étude tient à la manière dont les services du cadastre procèdent pour lever. Ils lèvent les constructions « fixées à perpétuelle demeure » et en priorité les habitations légales ayant fait l'objet d'un permis de construire. Pour cela, ils utilisent différentes sources d'information : leurs géomètres, le Centre des Impôts, les Commissions Communales des Impôts Directs Locaux et le fichier CITADEL de la DDE. Néanmoins, certaines habitations illégales peuvent être levées au coup par coup lors de visites sur le terrain.

Ainsi, les habitations non cadastrées ne sont pas toutes illégales et les habitations cadastrées ne sont pas font pas toutes l'objet d'un permis de construire. Par conséquent, certaines erreurs de recensement ont pu se glisser dans cette étude.

On peut également souligner que ce travail ne prend pas en compte les différents types de baux, concessions (d'occupation, agricoles...) délivrées par l'Etat, l'EPAG ou les collectivités ni les demandes d'attribution réalisées par les occupants de certains terrains. En effet, aucun fichier informatique n'assure le suivi de ces procédures administratives. Ainsi, certains occupants des bâtis recensés comme spontanés dans cette étude peuvent par ailleurs posséder un titre de propriété temporaire.

De fait, le recensement de l'habitat spontané que propose de faire ce travail n'est qu'un recensement partiel permettant d'obtenir une vision générale de ce phénomène sur les communes littorales de la Guyane.

6. L'évaluation de la fiabilité des données

Face à ces nombreuses limites, une évaluation de la fiabilité du recensement a été réalisée; le but étant de confronter les bâtis recensés comme spontanés aux parcelles ayant fait l'objet d'un permis de construire. Pour cela, le fichier CITADEL du service SIG de la DDE a été utilisé. Il recense toutes les demandes de permis de construire et fournit des informations sur l'état d'avancement de leur instruction.

Les références cadastrales de ce fichier ont permis de lier ces données au cadastre de notre SIG afin de localiser les parcelles sur lesquelles un permis de construire a été délivré. Toutefois, certaines de ces références sont apparues incomplètes ou mal renseignées, empêchant tout lien avec une information de localisation. Cela a néanmoins permis de donner une appréciation générale de la fiabilité de notre recensement.

Cette évaluation a été réalisée sur les communes de l'Ile de Cayenne puisque se sont elles qui font l'objet d'une mise à jour plus régulière du cadastre.

D'une manière générale, un faible nombre de bâtis relevés comme illicites ont à priori fait l'objet d'un permis de construire. Toutefois cette évaluation aura permis de « supprimer » deux secteurs qui n'étaient pas de l'habitat illégal mais des lotissements récents, n'ayant pas encore été levés par les services du cadastre.

II. PRESENTATION GENERALE DU PHENOMENE

« L'habitat spontané pourrait être défini comme un mode spécifique d'occupation et d'organisation de l'espace. C'est aussi un processus adapté de production de logements, principalement en faveur des « exclus » du foncier formel. »¹

En Guyane, parallèlement au développement des habitats organisés, d'autres se développent anarchiquement et spontanément, formant ainsi de véritables poches d'habitat spontané. C'est ici une forme de réponse à des demandes insatisfaites dans un pays en devenir qui subit un taux d'accroissement démographiques peu comparable avec d'autres contrées.

Ce phénomène trouve ses racines dans les années 70, période pendant laquelle plusieurs éléments se sont conjugués en Guyane entraînant l'afflux brutal de nouvelles populations vers les centres urbains du littoral mal préparés à un tel essor démographique : exode rural, crise économique du continent sud-américain, plan vert, grands travaux du Centre Spatial Guyanais et du barrage hydroélectrique EDF de Petit-Saut...

Depuis, de nouvelles vagues migratoires ont continué de participer à la forte croissance démographique de la Guyane, notamment à la suite des problèmes politiques des pays de la zone caribéenne.

Ces différentes vagues d'immigration et cette forte croissance de la population tiennent un rôle prépondérant dans la formation des diverses formes actuelles d'urbanisation et créent un fort enjeu en terme de logement, les opérations de construction n'arrivant pas à suivre cette croissance démographique très rapide.

A titre d'exemple, le déficit de logements sociaux était estimé en 1997 à 4 500 unités.

Face à cette carence, le développement de l'auto construction et de l'habitat informel apparaissent donc comme une réponse pour les populations les plus précaires qui, faute de ressources pour se loger décemment, sont contraintes d'occuper des cases précaires en milieu rural ou les « dents creuses » de l'espace urbain, souvent dans un habitat particulièrement insalubre. L'insalubrité devenant souvent le corollaire de l'habitat informel.

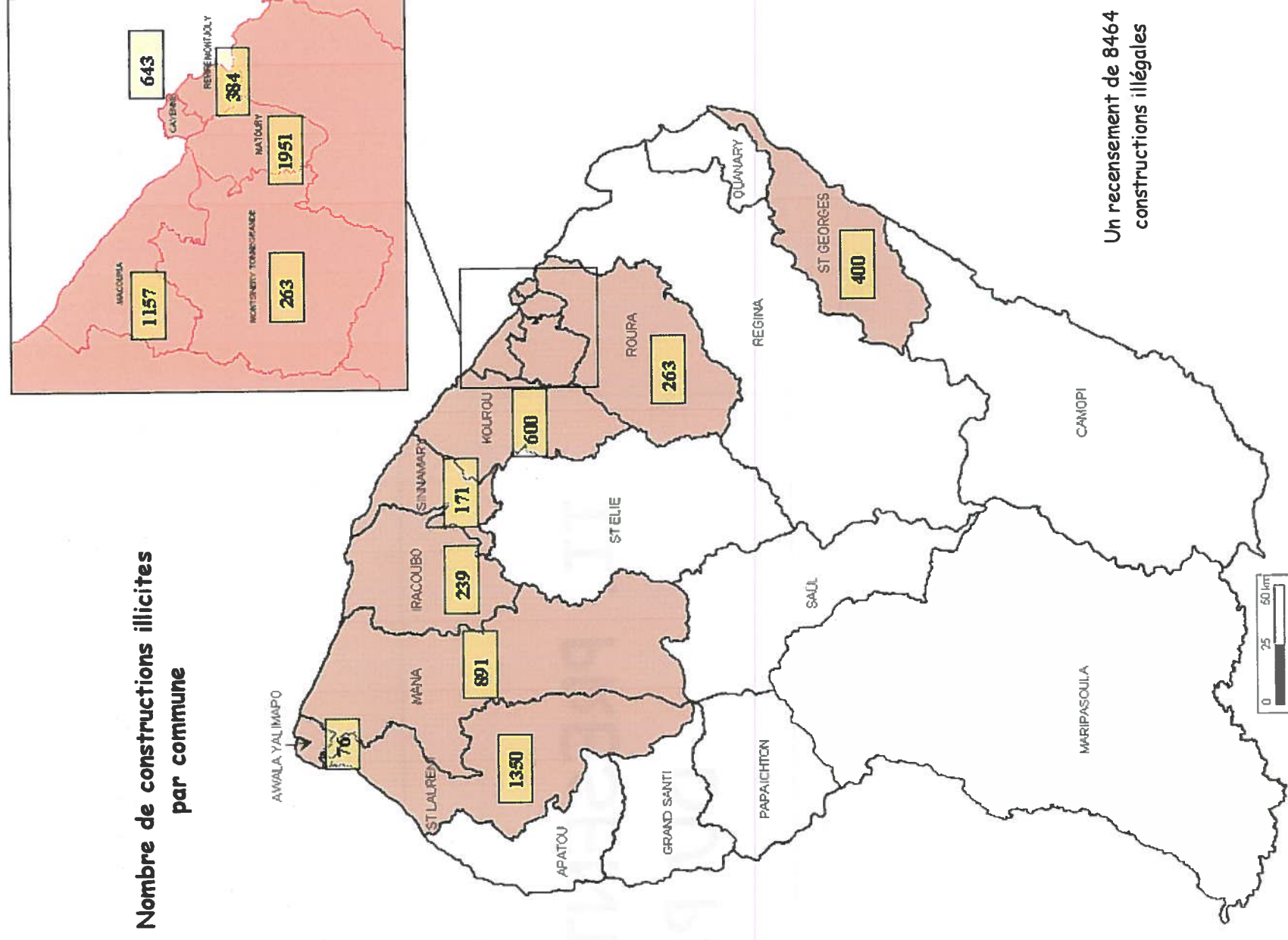
Ce mode d'occupation de l'espace, très répandu en Guyane, prend aujourd'hui de plus en plus d'ampleur : en 2003, on l'estime à plus de 8000 habitations pour les 14 communes concernées par cette étude, dont plus d'un tiers dans l'Ile de Cayenne.

Effectivement, ce phénomène est principalement perceptible dans les communes urbaines où le nombre d'habitations illégales s'est accru de presque 1000 unités entre 1999 et 2003 passant de 1810 à 2750 squattérisations. Les surfaces occupées par ce type d'habitat se sont elles aussi fortement accrues : une étude d'Antoine Gardel a montré à ce titre que sur les 20 dernières années, la surface occupée dans les trois communes de l'Ile de Cayenne est passée de 7% en 1978 à plus de 13% en 1998².

¹ Politiques urbaines étatiques et stratégies populaires d'accès au foncier. Le problème de l'habitat spontané à Ouagadougou, Hubert M.G. Ouédraogo, Université de Ouagadougou

² Evolution de l'urbanisation de l'Ile de Cayenne, GARDEL

Nombre de constructions illicites par commune



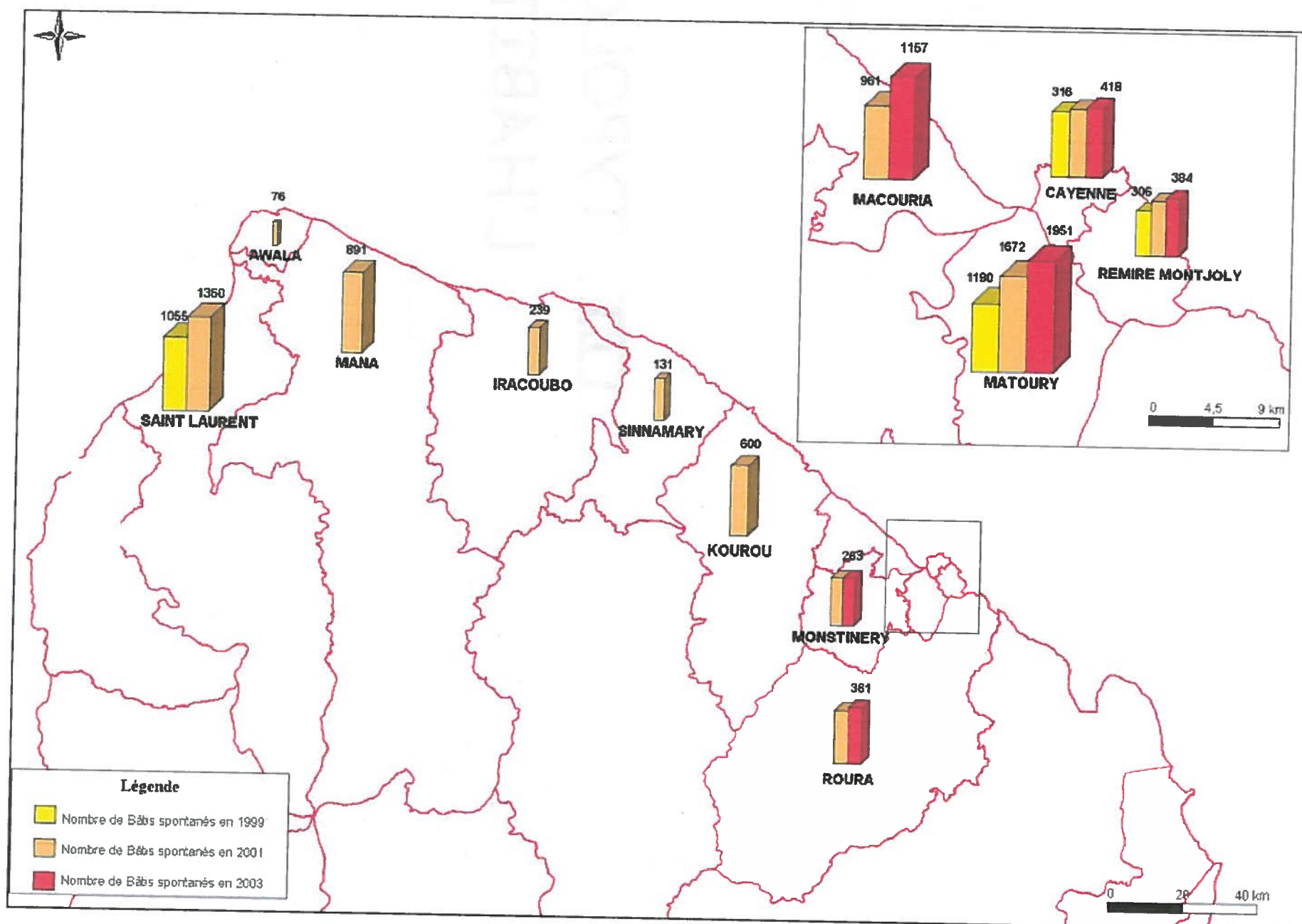
Un recensement de 8464 constructions illégales

Mais, même si il se pose avec une plus grande acuité dans les principales villes du département (notamment dans l'Ile de Cayenne et à Saint Laurent qui regroupent plus de la moitié des occupations illicites recensées), ce problème est présent sur tout le territoire et aucune commune ne semble épargnée.

D'ailleurs, certaines municipalités plus rurales sur le littoral, à l'image de Macouria et Mana, et plus intérieures à l'image de Maripasoula, sont de plus en plus touchées par le développement de ce type d'habitat dont l'essor menace particulièrement les zones naturelles et entraîne un mitage des paysages et de l'espace rural.

Ces constructions sont généralement implantées sur des terrains laissés pour compte de l'urbanisation et s'élèvent en dehors de toute réglementation, en particulier celles des Plan d'Occupation des Sols. Il n'est pas rare en effet de voir de nouvelles habitations spontanées implantées dans des zones inconstructibles, sur des réserves foncières inscrites aux POS ou dans des zones soumises à des risques naturels importants (terrains inondables ou forts risques d'éboulement de terrain).

La prolifération de ces constructions illégales pose aujourd'hui de nombreux problèmes en terme d'aménagement et de gestion du territoire et constitue aujourd'hui une préoccupation majeure pour l'Etat et les collectivités. Ces dernières ont besoin de connaître et d'apprécier les caractéristiques de ce phénomène, son implantation, son ampleur... pour pouvoir imaginer des solutions. C'est donc dans ce cadre d'aide à la décision que cette étude a été initiée par l'Etat.



III. TYPOLOGIE GENERALE DE L'HABITAT INFORMEL

Du fait des différences de situation foncière d'une commune à l'autre, il est difficile de tirer des généralités sur le phénomène de l'habitat illicite.

Toutefois, selon le milieu d'implantation de l'habitat, des similitudes apparaissent. Une typologie générale a donc pu être dressée en distinguant l'habitat informel de type bidonville, l'habitat informel se développant dans un espace périurbain et l'habitat informel de type rural.

L'habitat informel urbain dense de type bidonville

On peut le définir comme un « ensemble bâti formé de constructions réalisées les une contre les autres, dégageant des espaces de circulation aux emprises très faibles ».

Dans ces quartiers, la densité des constructions est en effet toujours très importante et leur aspect extrêmement précaire. La précarité du statut et des revenus des populations concernées freine largement l'investissement dans la construction et l'utilisation des matériaux de récupération ou de mauvaise qualité est donc quasiment systématique. Ce sont généralement des cases en bois couvertes de tôles, montées sur plots ou pilotis pour être hors d'eau. Seule la proximité des services urbains ou des zones d'emploi dicte le choix de leur emplacement.



On trouve ce type d'habitat informel essentiellement à Cayenne sous la forme de bidonvilles (Eau Lisette, Ilets Malouins, Mango.....) ou de quartiers denses.

La majorité de ces sites sont implantés dans des zones urbanisables.

L'habitat spontané périurbain ou urbain peu dense

Il se présente généralement sous la forme d'ensemble bâti formé de petits groupes de constructions denses, implantées de façon plus ou moins dispersées sur le territoire.

Il se développe le long des axes de communication (Sablance), à flancs de colline (Mont Baduel, Route des Plages). sous forme de poches d'habitat illicite concentré et groupé, formant de véritables quartiers d'habitat spontané. Généralement, il se localise dans des zones à risque ou dans des zones inconstructibles au POS (Sablance,



Mont Baduel, Route des Plages) mais aussi dans des zones urbanisables (Balata, Cognéau, Route du Degrad...).

L'habitat informel rural

Il s'agit d'un habitat diffus formé de constructions implantées de façon dispersées sur le territoire.

En effet, ce type d'habitat informel se caractérise essentiellement par une dispersion des unités d'habitat le long des axes de communication, notamment le long des routes nationales et départementales, vecteurs d'échanges entre les zones rurales et les zones urbaines de Guyane.

Cette urbanisation informelle est généralement précaire, les constructions étant souvent réalisées en bois. Les habitants cultivent leur abattis et produisent de l'artisanat qu'ils vendent sur place. D'une manière générale, cet habitat rural se développe sur des terres agricoles ou naturelles, inconstructibles aux documents d'urbanisme.



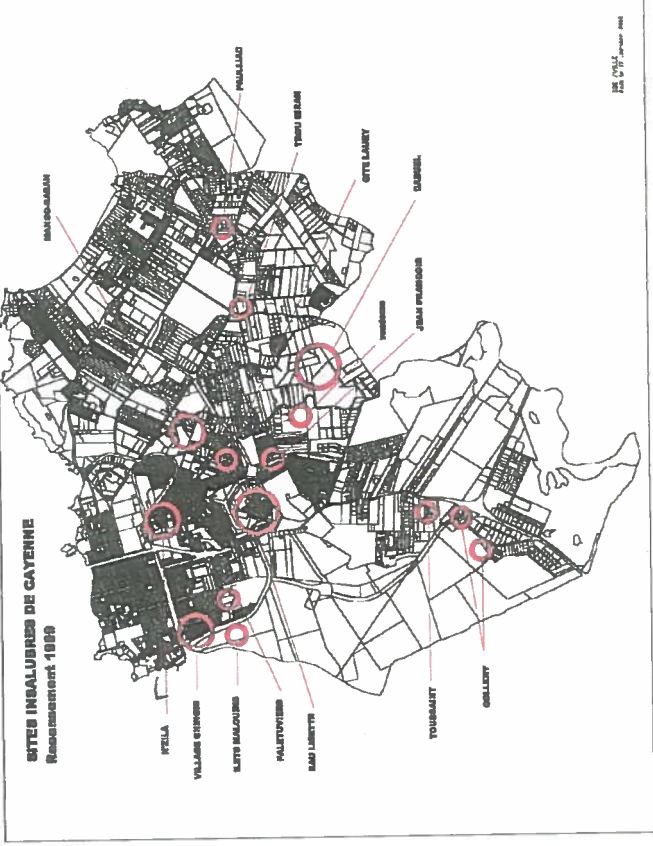
IV. ANALYSE PAR COMMUNE

COMMUNE DE CAYENNE

**650 constructions illégales
+ 16% entre 1999 et 2003
3000 personnes**

Explications préalables

Volontairement cette étude ne concerne pas le centre ville de Cayenne. L'habitat illicite y est pourtant bien présent, mais la forme sous laquelle il se présente (squats de cours) rend difficile son recensement par l'interprétation de photos aériennes. Il faut toutefois rappeler qu'une étude a été réalisée par l'ARUAG en 2003 sur « l'insalubrité et la vacance dans le centre ville de Cayenne ». Celle-ci a permis d'estimer à presque 1000 le nombre de logements occupés insalubres (taudis, squat, logements de fortune).



Pour le recensement du nombre de logements dans les secteurs illicites de type bidonville, le même problème s'est posé. Nous avons donc utilisé les données d'une étude réalisée en 2000 par la DDE et la Ville de Cayenne sur les sites insalubres.

14 sites importants avaient été analysés, représentant plus de 10 000 personnes, soit un cinquième de la population Cayennaise. Certains de ces sites (Village Chinois, N'Zila, Toussaint, Jean-François), présentent des caractéristiques manifestes d'insalubrité au niveau de l'hygiène et du confort des habitants, mais les constructions édifiées sont régularisables. Dans ce travail, nous ne nous sommes donc pas intéressés à ces secteurs. Néanmoins, pour les autres (Ilets Malouins, Eau Lisette, Cité Laurie, Palétuviers, Raban-Mango, Pauillac et Trou Biran, Colley et Vendôme-Ploermel-Mont Baduel), l'insalubrité se cumule avec l'illégalité. Ces sites ont donc été intégrés dans cette étude.

Présentation générale

A la suite d'une immigration soutenue et d'une offre insuffisante pour répondre à la demande, des situations d'habitat éphémère sont apparues dès les années 50 sur la commune de Cayenne.

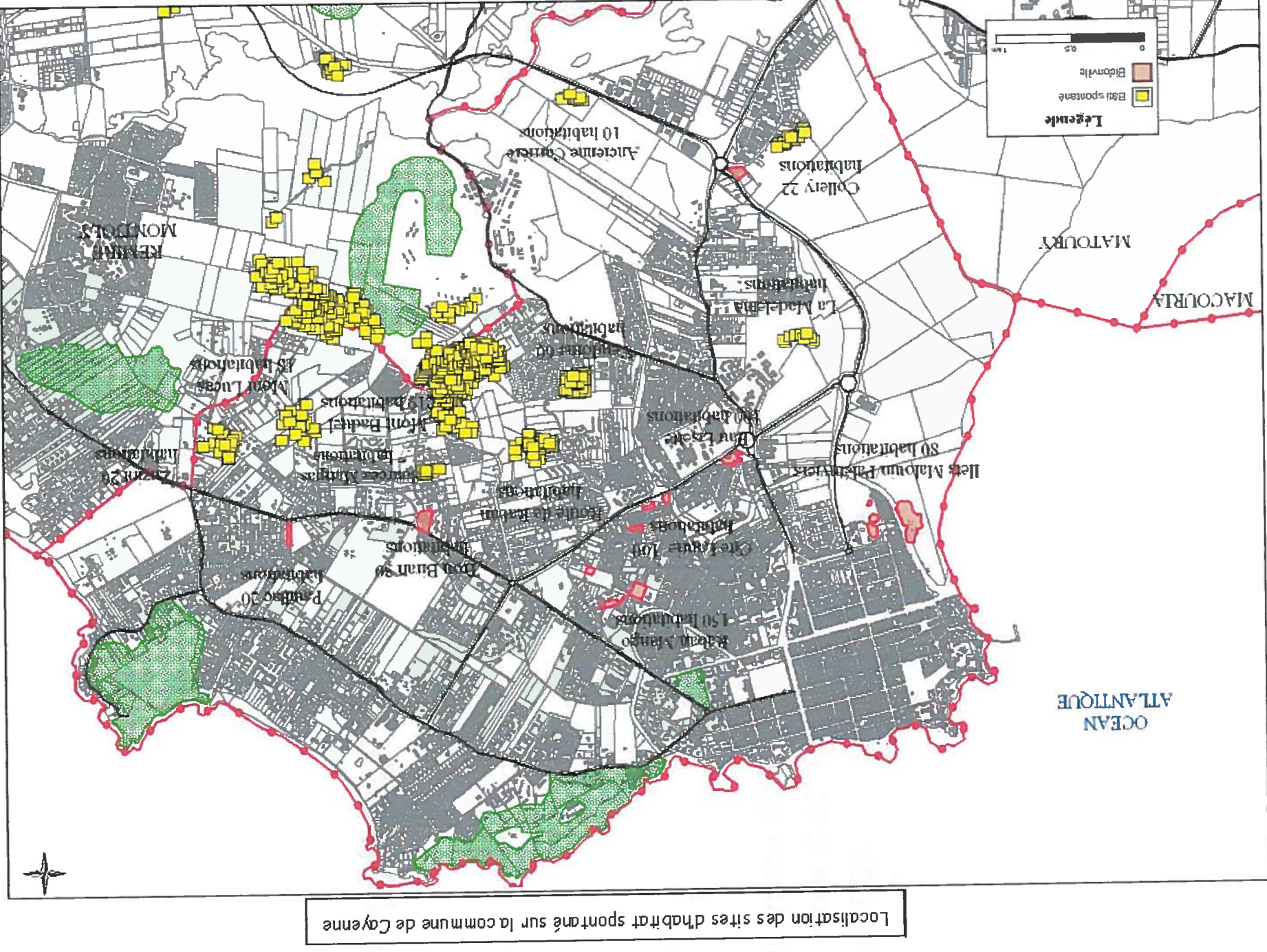
Deuxièmement, nous constatons que les villes ont donc contribué depuis plusieurs décennies à son développement urbain :

N'ine part des habitats réguliers, essentiellement de type individuel,

D'autre part, des habitats spontanés qui se sont développés de manière anarchique, accueillant des populations immigrées souvent dans des situations socio-économiques difficiles.

Une des caractéristiques de cet habitat informel sur la commune de Cayenne est son caractère particulièrement précaire et insalubre : plusieurs sites bidonvillisés se sont en effet développés et se développent encore dans les interstices du tissu urbain de la ville.

Aujourd'hui, aucune zone du district de Cayenne n'est épargnée par ce phénomène d'habitat spontané et l'on recense, en dehors du centre-ville, 14 sites de ce type dont 6 bidonvillisés (Ilets Malouin/Palétuviers, Eau Lisette, Cité Laurie, Raban/Mango, Trou Biran, Pauillac) et trois insalubres (Vendôme, Mont Baduel, Collevy). Cela représente au total environ 650 habitations et près de 3000 personnes.



- la destination des terrains

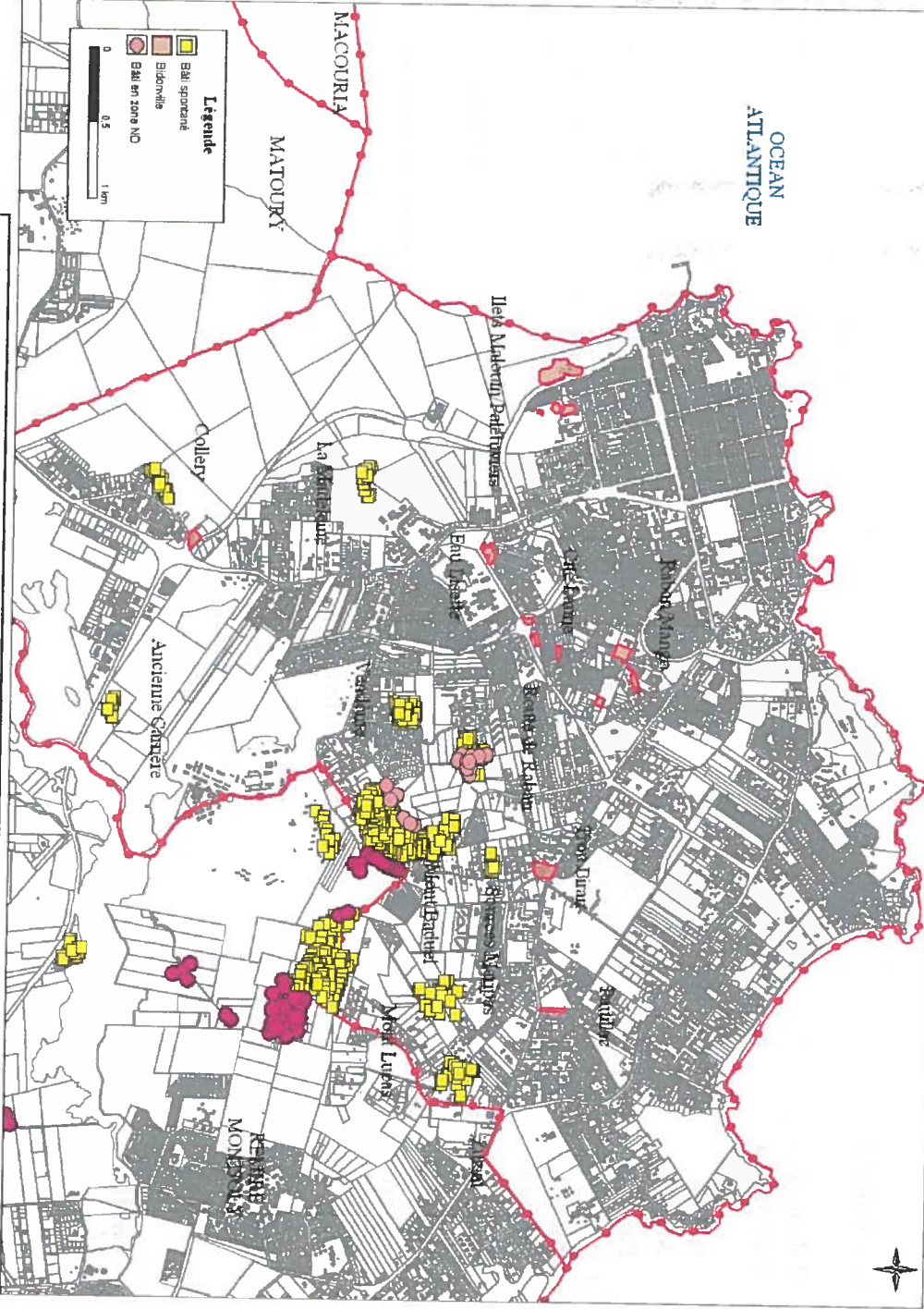
La majorité des habitations spontanées de la commune de Cayenne se localise dans un tissu urbain dense, dans des zones urbanisées ou urbanisables selon les documents d'urbanisme.

En fait, seuls les sites de Baduel et de la Route de Raban présentent des habitations en zone inconstructible (IND) du fait de leur implantation à proximité ou sur les pentes du Mont Baduel.

- Propriétaires des terrains

Sur la commune de Cayenne, les terrains squattés par de l'habitat de fait appartiennent autant à des propriétaires privés qu'à des personnes publiques.

- les terrains publics : les sites Ilet Malouin, Palétuviers et Vendôme sont implantés sur des terrains appartenant à la commune, et le secteur de Sources Maripas sur un foncier départemental.
- les terrains privés : Trou Biran, Raban-Mango, Paulliac, Cité Laurie. Certains des propriétaires fonciers ont en fait organisé un véritable marché de l'immobilier parallèle en louant des cases ou des emplacements de terrain.



L'habitat spontané en zone inconstructible selon le Plan d'Occupation des Sols

- Les Plans de Prévention des Risques

La commune de Cayenne est concernée par un PPR inondation et un PPR mouvement de terrain.

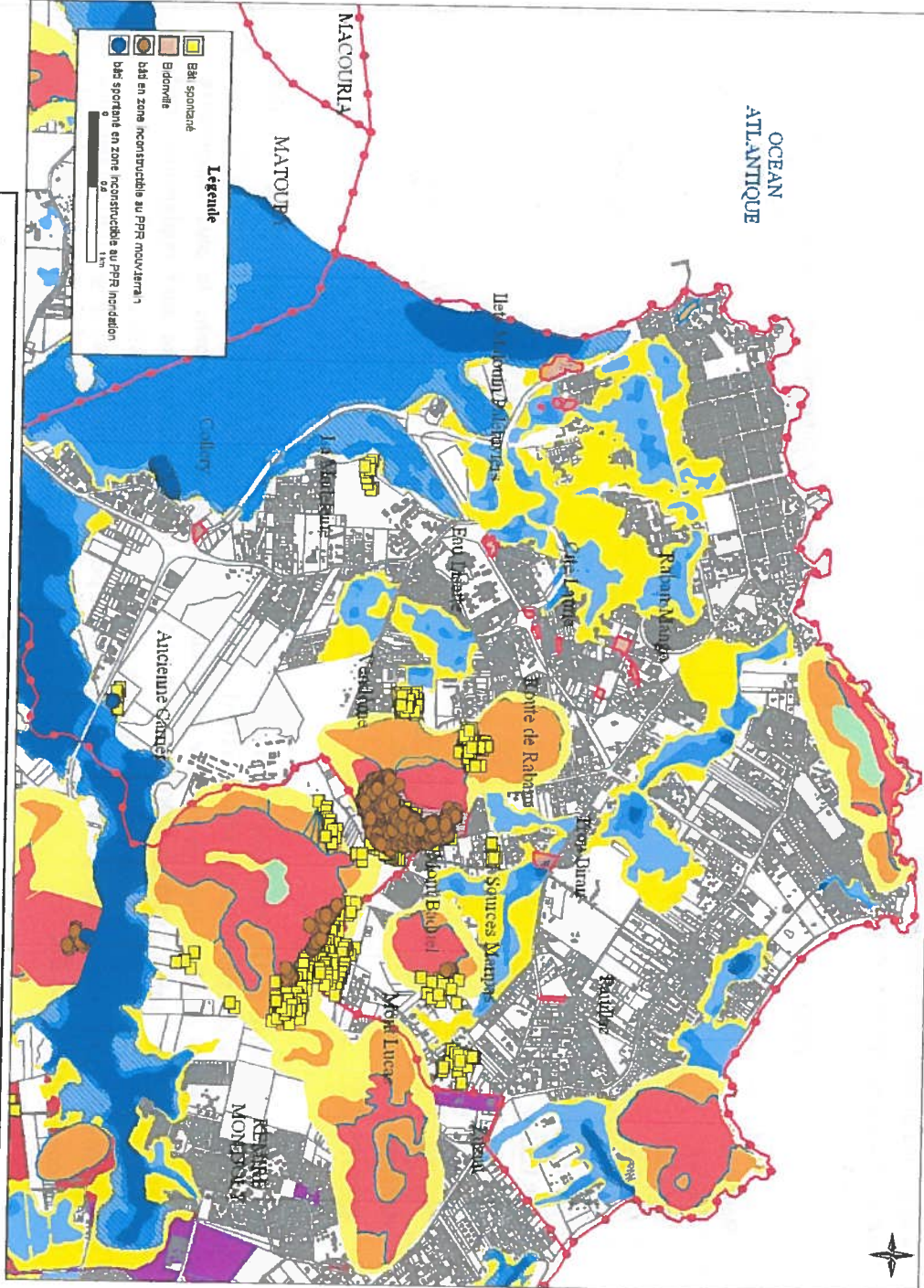
Les risques d'inondation concernent essentiellement les sites d'habitat illégal bidonvillisés. En effet, les secteurs Ilets Malouin, Palétuviers et Trou Biran, et dans une moindre mesure Eau Lisette, sont particulièrement soumis à ce type de risques naturels.

Pour ce qui est des risques de mouvement de terrain, le PPR concerne les Monts Baduel et Lucas.

Or, l'accroissement récent de l'habitat spontané sur la commune de

Cayenne s'est réalisé essentiellement à flanc de colline sur ces deux monts entraînant ainsi une déforestation importante des massifs et un risque élevé de glissement de terrain.

Dans le secteur de Baduel, l'habitat de fait est implanté sur un relief collinaire présentant de fortes pentes et concerné par un arrêté de biotope, 195 des 220 constructions spontanées sont bâties dans une zone inconstructible et soumises à des risques majeurs de mouvement de terrain.



L'habitat spontané en zone inconstructible selon les Plans de Prévention des Risques

- Evolution et hypotheses d'évolution

Remarque: L'observation de l'évolution récente des sites d'habitat bidonvillisé nécessitant des enquêtes terrain approfondies, celle-ci n'a pu être réalisée dans le cadre de cette étude. Ainsi, ici, seule l'évolution des sites non bidonvillisés est analysée. (Route de Raban, Sources Maripas, Sources Baduel, Mont Lucas, Colleiry, Vendôme, Suzini, Ancienne carrière)

D'une manière générale, l'implantation de constructions illicites sur la commune de Cayenne s'est essentiellement réalisée avant 1999.

Toutefois, depuis 1999, on observe encore une croissance relativement forte du phénomène avec une évolution de +32% sur l'ensemble de la commune entre 1999 et 2003. Celle-ci a été plus prononcée entre 1999 et 2001 (21%) puis s'est ralentie entre 2001 et 2003 (13%)¹.

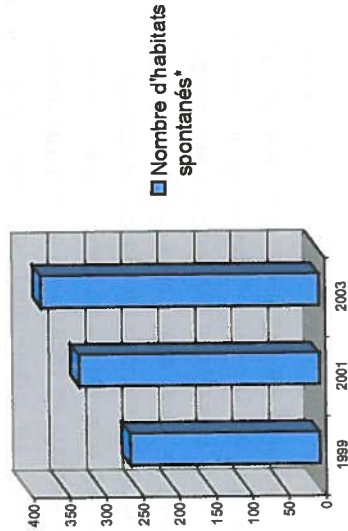
Cette évolution s'est essentiellement manifestée dans certains sites (Route de Raban, Sources Baduel, Colleiry), les autres connaissant une stagnation de leur urbanisation spontanée (Sources Maripas, Vendôme, Suzini, Ancienne carrière, Mont Lucas).

	1999	2001	2003	Accroissement 99-01	Accroissement 01-03	Accroissement 99-03
Route de Raban	21	31	35	32%	11%	40%
Sources Maripas	7	7	7	0%	0%	0%
Sources Baduel	156	213	218	27%	2%	28,5%
Mont Lucas	14	17	18	18%	5%	22%
Colleiry	5	12	22	58%	45%	77%
Vendôme	60	60	60	0%	0%	0%
Suzini	17	20	20	15%	0%	15%
Ancienne carrière	5	8	8	37%	0%	37%

La croissance récente de l'habitat spontané dans les trois secteurs les plus évolutifs s'est réalisée surtout sous la forme d'une densification du tissu existant avec parfois quelques extensions de l'urbanisation :

- En valeur absolue, c'est le secteur de Sources de Baduel qui a connu la plus importante croissance puisque, entre 1999 et 2003, plus de 60 nouvelles habitations se sont implantées, soit une évolution de +28,5%. Entre 1999 et 2001, ces dernières ont densifié le tissu urbain du secteur, et entre 2001 et 2003, elles se sont plutôt étendues dans les pentes du Mont Baduel, grignotant un peu plus les espaces boisés de ce site.

Evolution du nombre d'habitats spontanés sur la commune de Cayenne entre 1999 et 2003



- Pour le secteur de la Route de Raban, 14 nouvelles constructions se sont implantées entre 1999 et 2003, soit un accroissement de 41% de l'habitat spontané. Cette évolution se caractérise essentiellement par une extension de l'urbanisation sur plus de 1.5 hectares vers le sud et l'est du site.

- Le secteur de Colleiry connaît une forte évolution (+17 constructions entre 1999 et 2003, soit 77% d'augmentation) se manifestant tant par une densification que par une extension de l'urbanisation illégale. Les visites de terrain ont permis d'observer que cet accroissement de logements précaires s'est poursuivit depuis 2003 et pourrait encore se développer puisque la configuration du site permet à de nouveaux arrivants de s'installer dans la continuité des cases existantes.

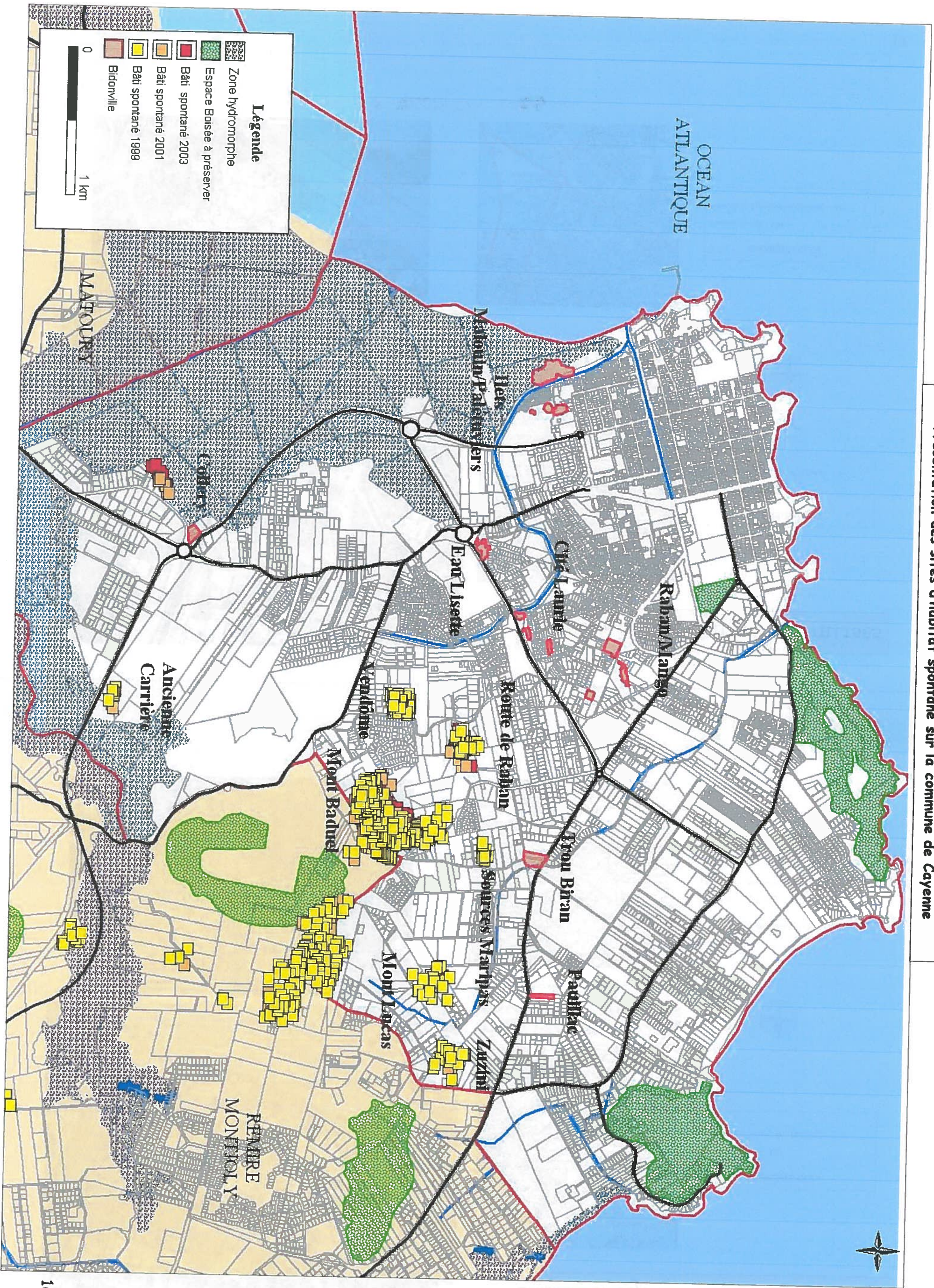
Ces évolutions relativement faibles par rapport aux autres communes du bassin de Cayenne démontrent une certaine saturation des poches d'habitat spontané existantes sur la commune. Cette situation explique peut être le développement récent du phénomène dans des communes périphériques comme Matoury ou Macouria.

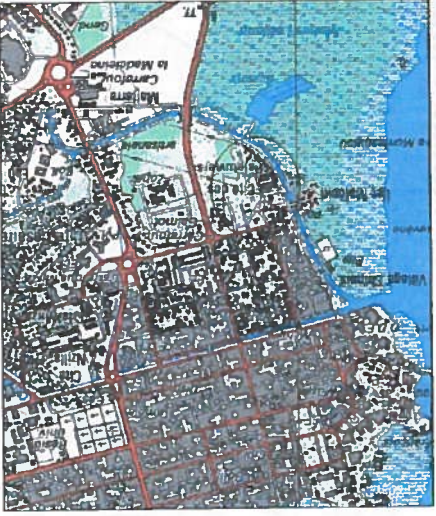
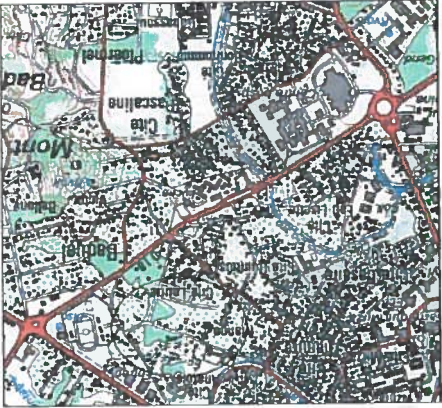
- Synthèse

Sites	Logements	Population	Propriétaires	POS	Risque	Dynamique 99-03
Eau Lisette	100	400	Hôpital	UC	Inondation	Destruction en cours depuis mai 2004
Ilets Malouins	55	200	Commune	IINA	Littoral, Inondation	NC
Palétuviers	25	100	Commune	UB	Inondation	NC
Trou Biran	30	100	Privé et Commune	IINA	Inondation	NC
Raban-Mango	150	400	Privé	INA et UC	Néant	NC
Pauillac	20	50	Privé	UC	Néant	NC
Cité Laurie	100	350	Privé	IINA	Néant	NC
Route de Raban	35	122	Département, Commune, privés	ND, INA	Mouvement de terrain	Accroissement + 40%
Sources Maripas	7	24	Département	INA	Néant	Stabilisation
Sources Baduel	218	763	Privés, SEM, Etat, Département	INA,ND	Mouvement de terrain	Ralentissement de la croissance depuis 2001 : + 28,5%
Mont Lucas	18	63	Privés, Etat Département,	INA	Mouvement de terrain	Stabilisation
Colleiry	22	77	Privé	IINA	Néant	Forte croissance depuis 2001 77%
Vendôme	60	210	Commune	INA	Néant	Stabilisation
Suzini	20	70	Privé	INA	Néant	Destruction du bidonville en 2001
Ancienne carrière	8	28	NC	IINA	Inondation	Croissance entre 1999 et 2001
Total Cayenne	650	3000				16%

* Hormis les sites bidonvillisés et le centre ville
Source : Données recueillies par photos aériennes

Présentation des sites d'habitat spontané sur la commune de Cayenne





Commune de Cayenne - SITES BIDONVILLISES

ELEMENTS CLES
Nombre de bâti : 100
Estimation du nombre d'habitants : 350



ELEMENTS CLES
Nombre de bâti : 150
Estimation du nombre d'habitants : 400

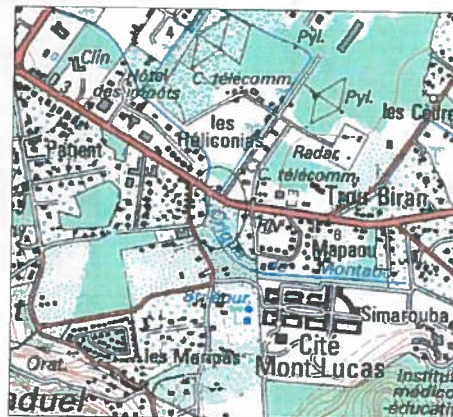
Commune de Cayenne - SITES BIDONVILLISES

ELEMENTS CLES
Nombre de bâti : 80
Estimation du nombre d'habitants : 300



ELEMENTS CLES
Nombre de bâti : 100
Estimation du nombre d'habitants : 400

Commune de Cayenne - SITES BIDONVILLISES



ELEMENTS CLES

Nombre de bâti : 20

Estimation du nombre d'habitants : 50



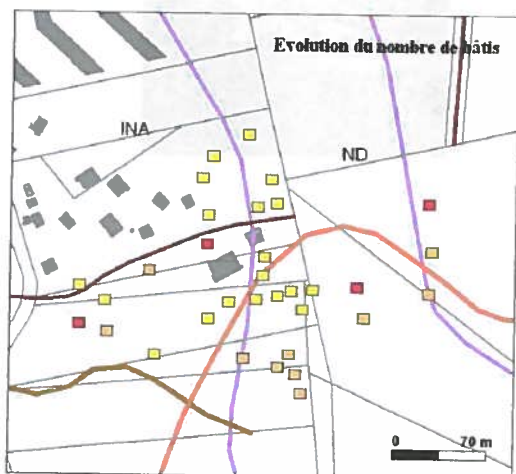
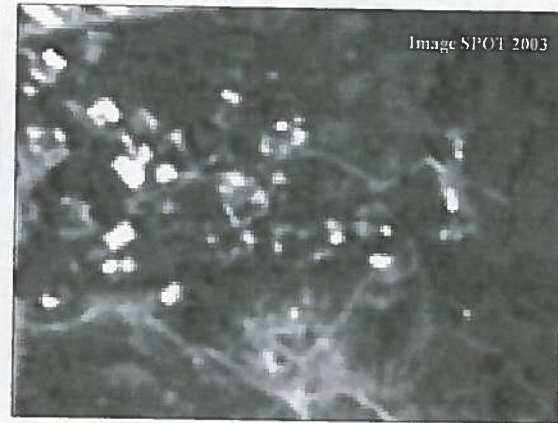
ELEMENTS CLES

Nombre de bâti : 30

Estimation du nombre d'habitants : 100



Commune de Cayenne - ROUTE DE RABAN

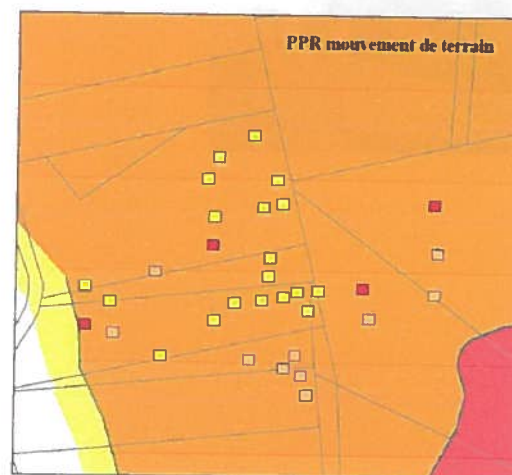


ELEMENTS CLES

Nombre de bâti : 35

Estimation du nombre d'habitants : 122

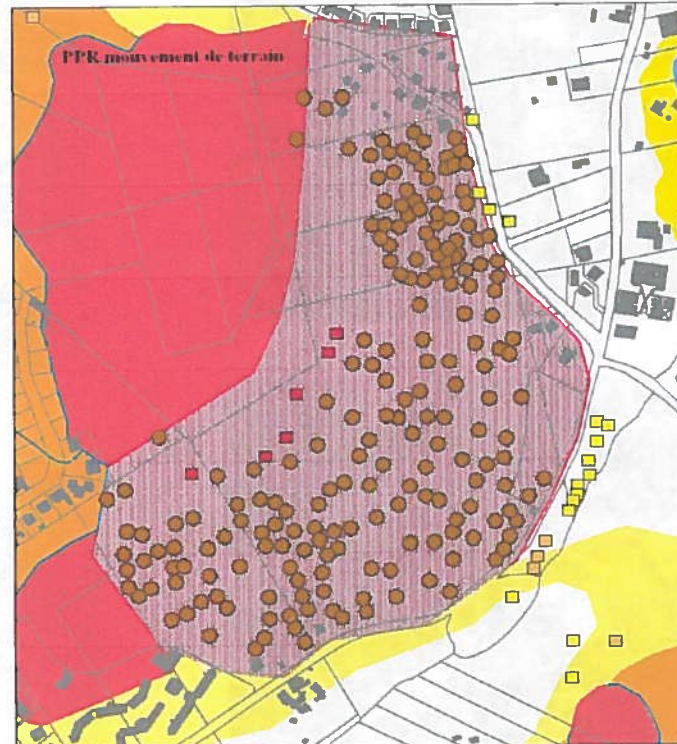
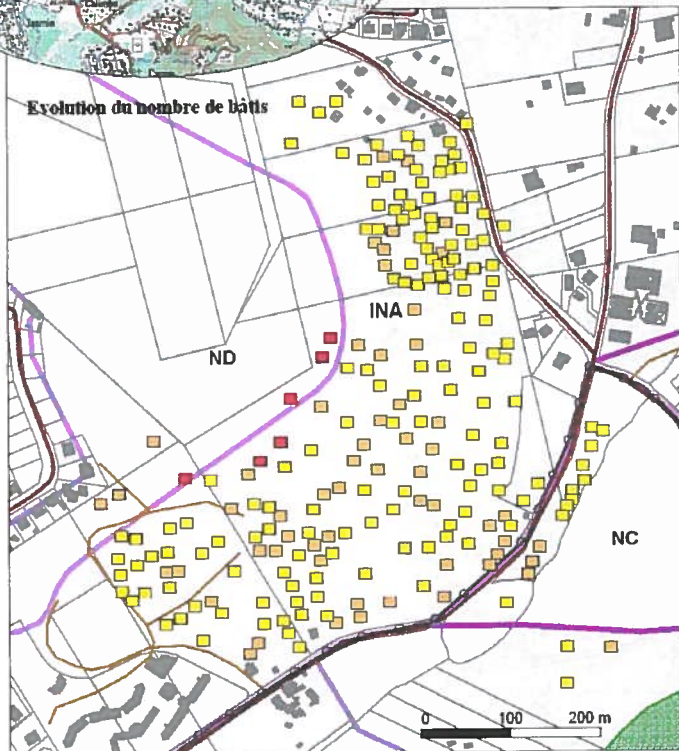
Zonage du POS :



Commune de Cayenne - MONT BADUEL



Evolution du nombre de bâtis



Légende

■	Bât spontané 2003
■	Bât spontané 2001
■	Bât spontané 1999
●	bât en zone inconstructible au PPR mouvement de terrain



ELEMENTS CLES

Nombre de bâti en 1999 : 156
 Nombre de bâti en 2001 : 213
 Nombre de bâti en 2003 : 219
 Estimation du nombre d'habitants : 766



Photo aérienne 1999

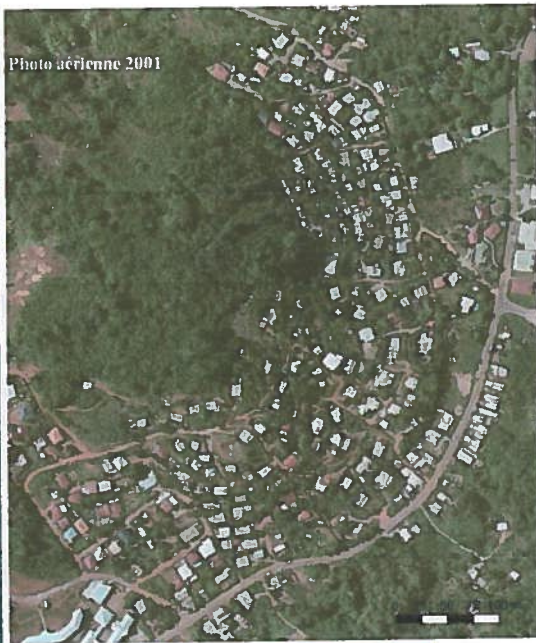


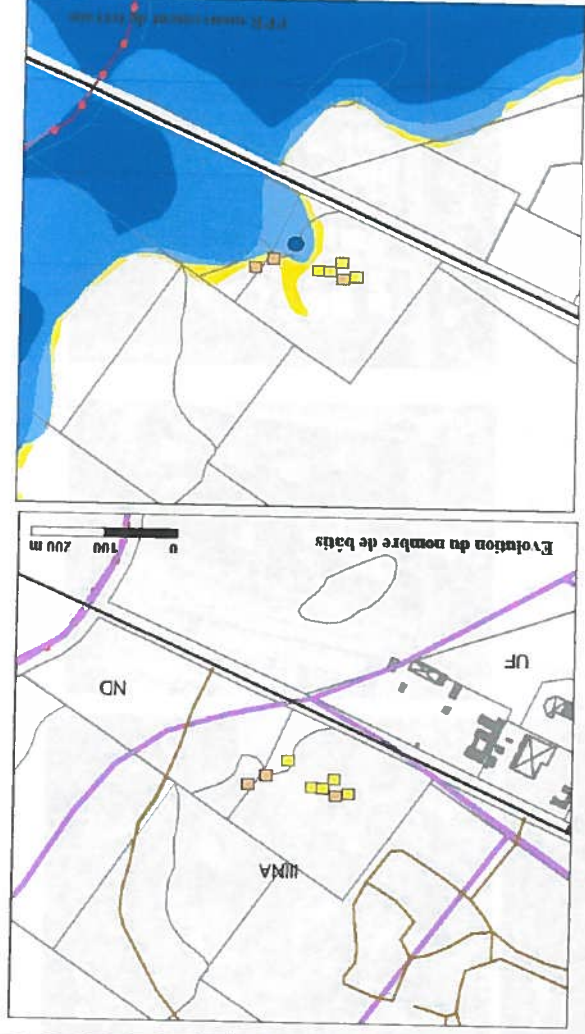
Photo aérienne 2001



Image SPOT 2003

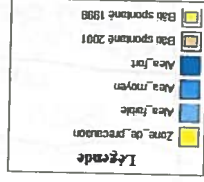


Commune de Cayenne - ANCIENNE CARRIERE

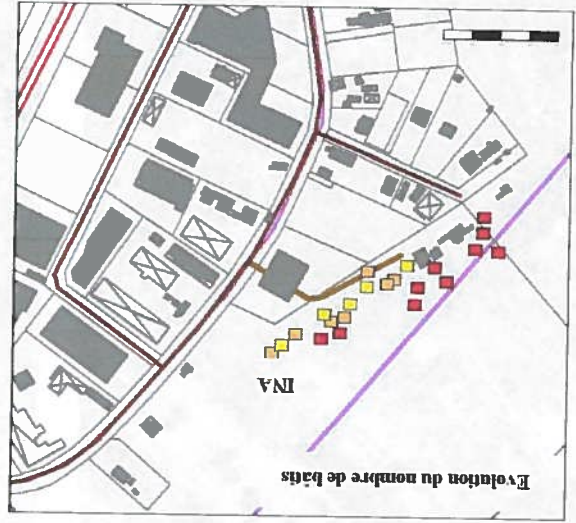


ELEMENTS CLES

Nombre de bâti en 1999 : 5
Nombre de bâti en 2001 : 8
Nombre de bâti en 2003 : 8
Estimation du nombre d'habitants : 28

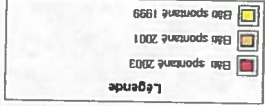


Commune de Cayenne - COLLERY

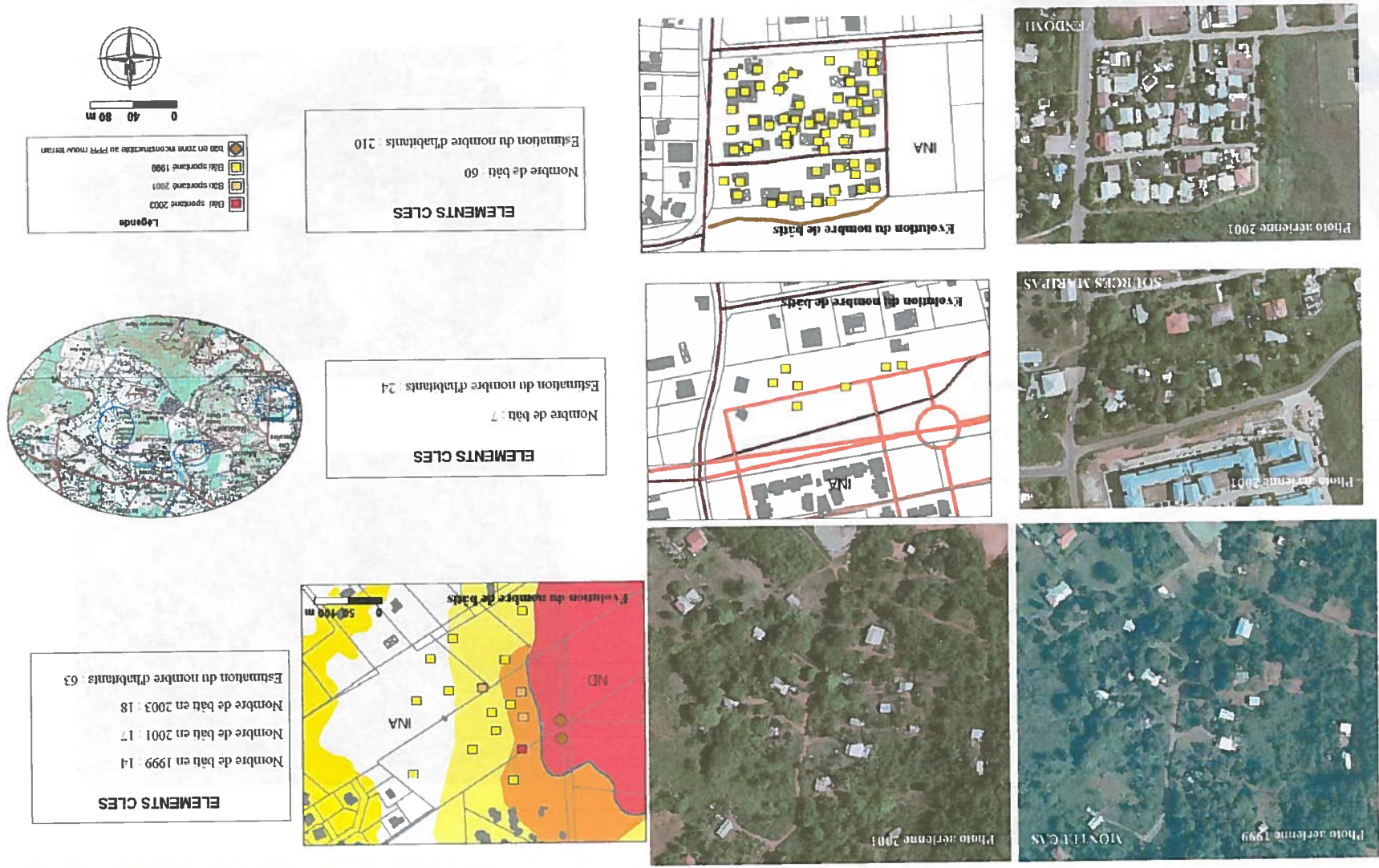


ELEMENTS CLES

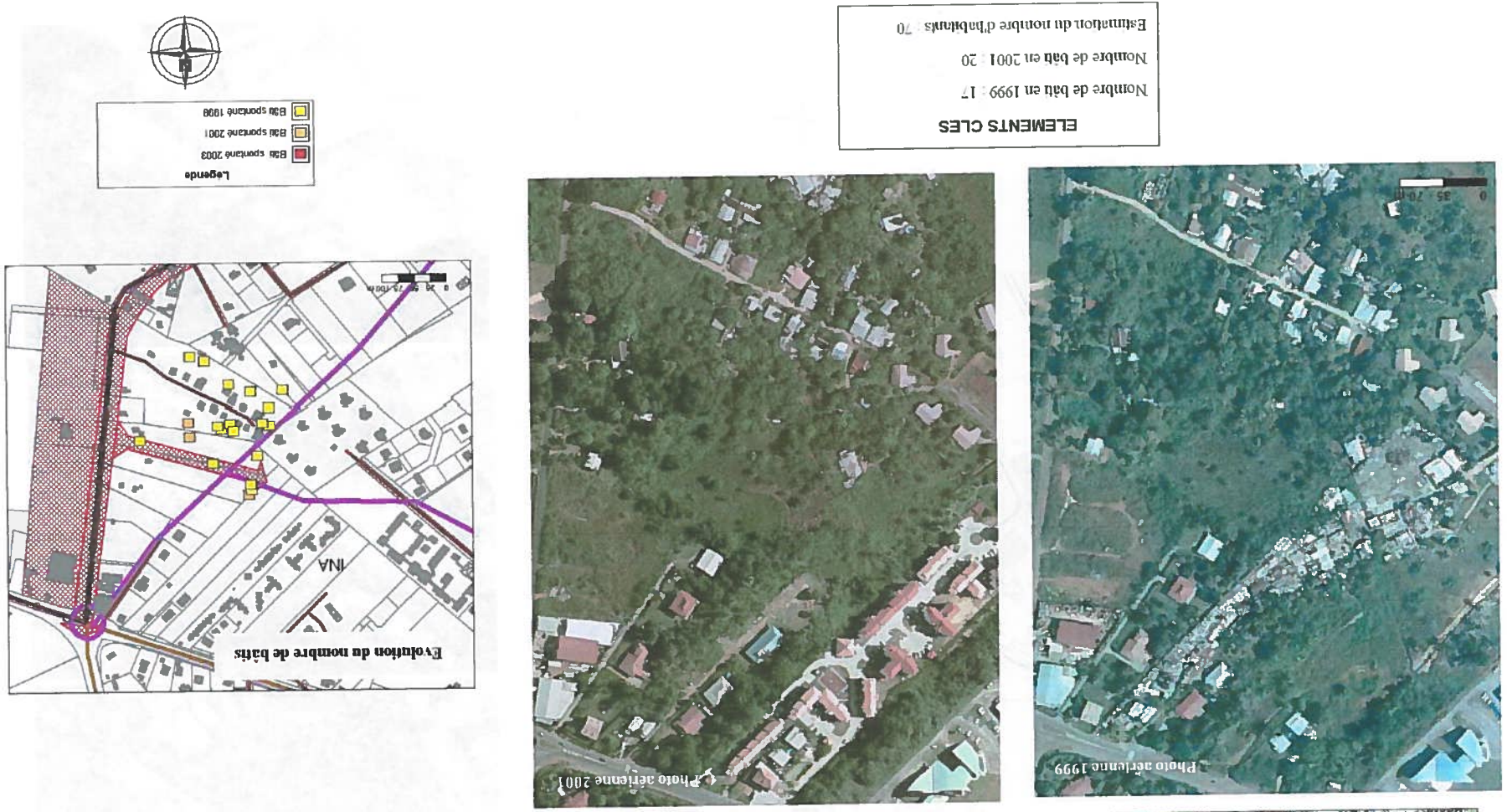
Nombre de bâti en 1999 : 5
Nombre de bâti en 2001 : 12
Nombre de bâti en 2003 : 22
Estimation du nombre d'habitants : 77



Commune de Cayenne - MONT LUCAS/SOURCES MARIPAS/VENDOME



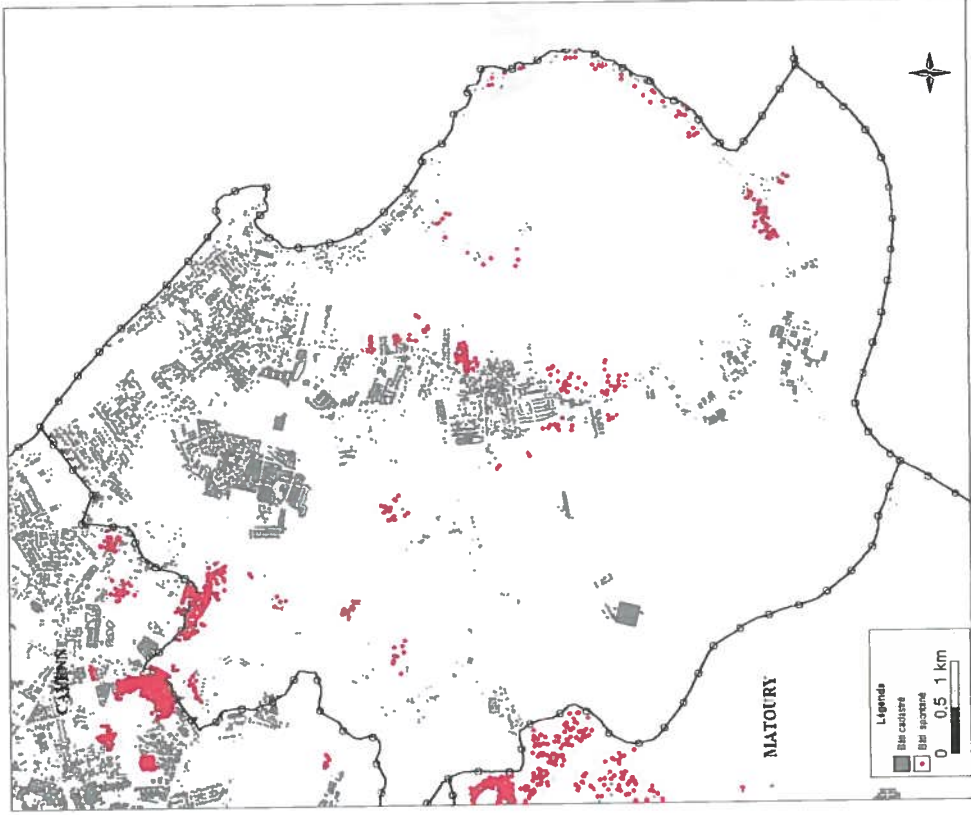
Commune de Cayenne - ZUZINI



COMMUNE DE REMIRE-MONTJOLY

**416 constructions illégales
+ 25% entre 1999 et 2003
65 hectares
1450 personnes**

- Présentation générale



Avec ses 4611 hectares, la commune de Rémire-Montjoly, située entre celle de Cayenne à l'Ouest et celle de Matoury au Sud, est la deuxième plus petite commune de Guyane.

Même si ils ne sont pas aussi fréquents que dans les deux autres communes de l'Ile de Cayenne, (Cayenne et Matoury), les secteurs où se développent l'habitat spontané sont aussi une réalité sur le territoire communal de Rémire-Montjoly.

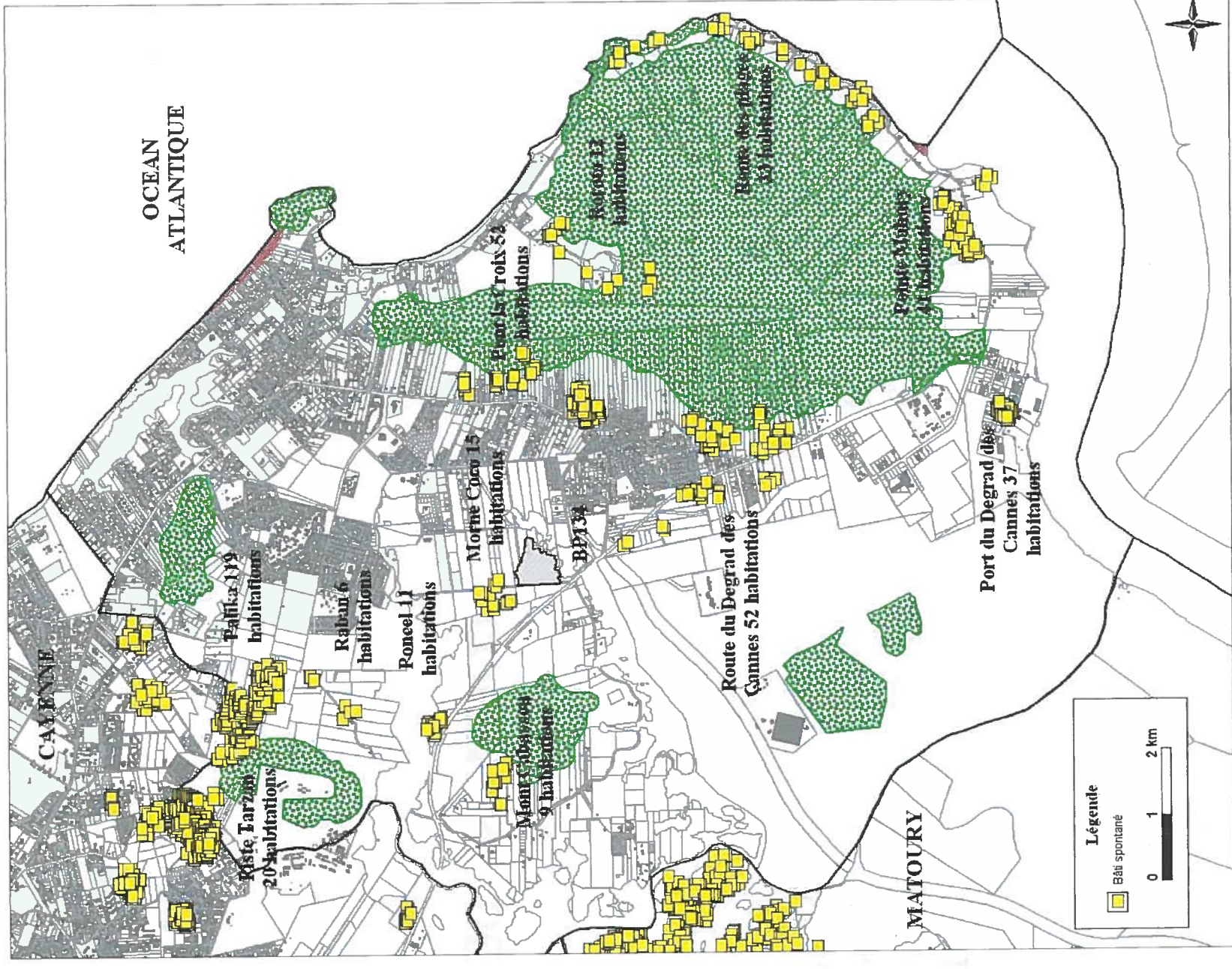
En effet, en 2003, on recense, selon l'interprétation des photographies aériennes, 11 secteurs où se concentre ce type d'habitat. Cela représente un total de 383 habitations sur l'ensemble de la commune.

En fait, à l'image du développement général de l'urbanisation de la commune, celui de l'habitat informel s'est effectué principalement le long des axes routiers (route des plages, route du Degrad des Canes). Quelques quartiers plus ou moins denses se sont développés (Pointe du Mahury, Palika, Pont la Croix), le reste se présente sous forme de poches d'habitat relativement diffus.

Grâce à une certaine vigilance de la collectivité on peut noter que cette squatterisation se développe dans des zones assez circonscrites généralement dans la continuité du tissu urbain existant.

- La BP 134, un site en cours de régularisation

Sur la commune de Rémire une grosse poche d'habitat spontané est en cours de régularisation, il s'agit de la BP134, vaste cité qui s'est développée en bordure de la route Nationale 3, à proximité d'une décharge publique. Les constructions autrefois à caractère provisoire ont évolué avec des occupants qui réalisent souvent des ouvrages en dur. Les problèmes principaux de cette cité sont essentiellement la qualité des réseaux d'eau potable et d'eaux usées ainsi que les voies de desserte de qualité très médiocre.



1 recensement des sites d'habitat spontané sur la commune de Rémire



La cité s'est développée sur un espace exondé, propriété du Département de la Guyane, pour devenir aujourd'hui une sorte de village brésilien occupé par presque 900 habitants.

La municipalité de Rémire y a réalisé quelques aménagements pour améliorer la desserte routière (piste stabilisée) et distribuer l'eau potable et l'électricité.

La décharge municipale a été fermée et nivelée avec des apports de terre. Elle se végétalise peu à peu comme le montre la photo aérienne.

La commune envisage maintenant de lancer une opération de type RHI dans le cadre de la politique de la ville. Un bureau d'étude devrait prochainement être choisi pour effectuer des enquêtes de terrain.

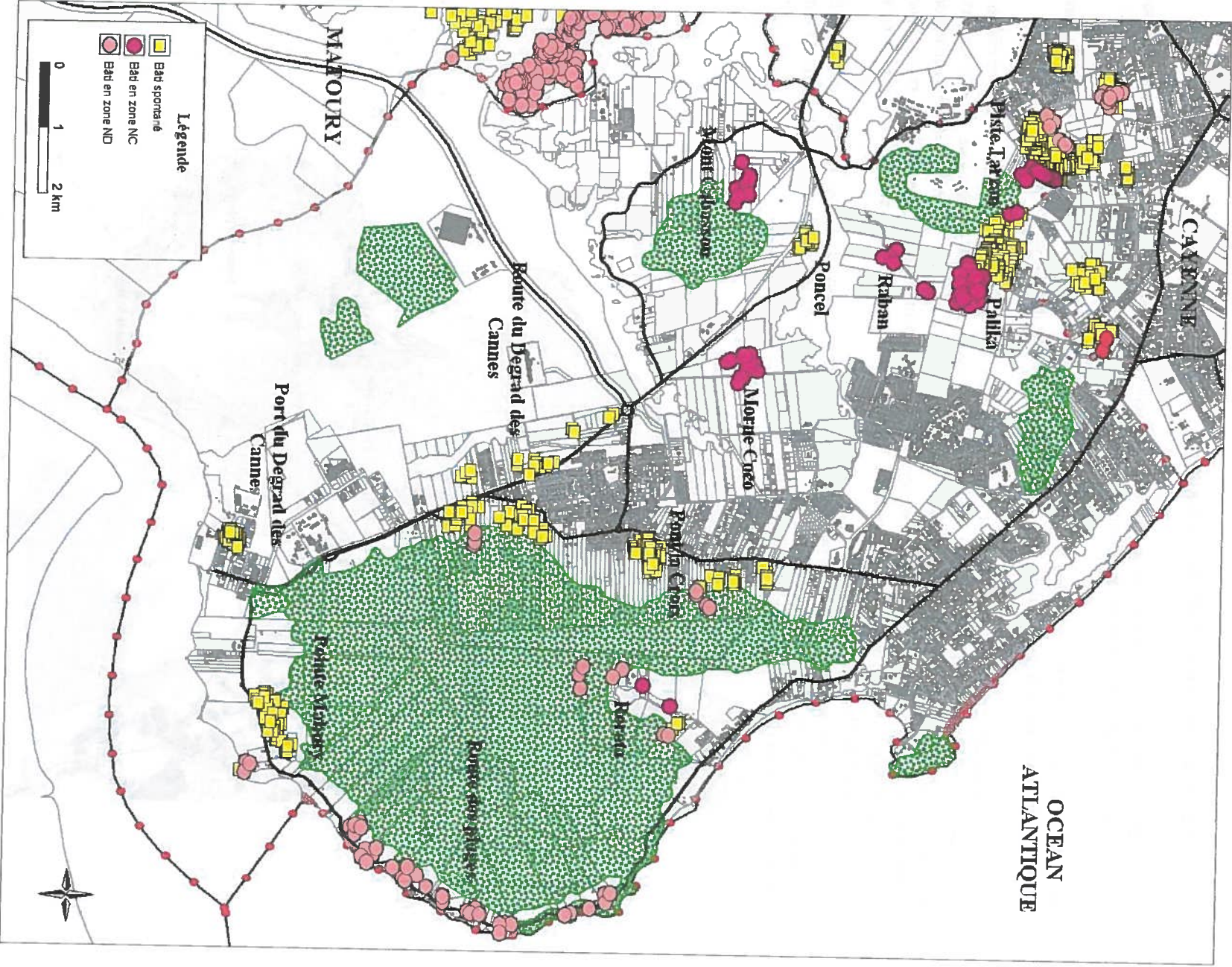


- Propriétaires des terrains

Sur le territoire de la commune de Rémire, certains terrains supportant l'habitat illicite appartiennent à des personnes publiques. Il s'agit notamment du secteur de Palika qui est en partie implanté sur des terrains de l'Etat, et des secteurs de Morne Coco et de la Pointe du Mahury qui eux sont entièrement implantés sur des terrains appartenant au département. Pour ce dernier secteur, le département avait acquis les terrains afin de développer la zone. Mais depuis une quinzaine d'années, ce site a vu l'apparition d'une sorte de village brésilien qui aujourd'hui continue de se développer sur le foncier public.

- Les contraintes réglementaires

Contrairement aux communes de Matoury et de Macouria, le développement de l'habitat spontané sur le territoire communal de Rémire-Montjoly s'est effectué pour une bonne part sur des terrains destinés à l'urbanisation. Néanmoins, sur les 383 habitations spontanées installées sur la commune, on en recense 132 implantées dans des zones impropres à la construction. Il s'agit essentiellement de bâtis implantés dans des zones naturelles : le long de la route des plages, au pied de la montagne du Mahury, et au nord du territoire communal à proximité de la montagne du Tigre.



l'habitat spontané en zone inconstructible selon le Plan d'occupation des Sols

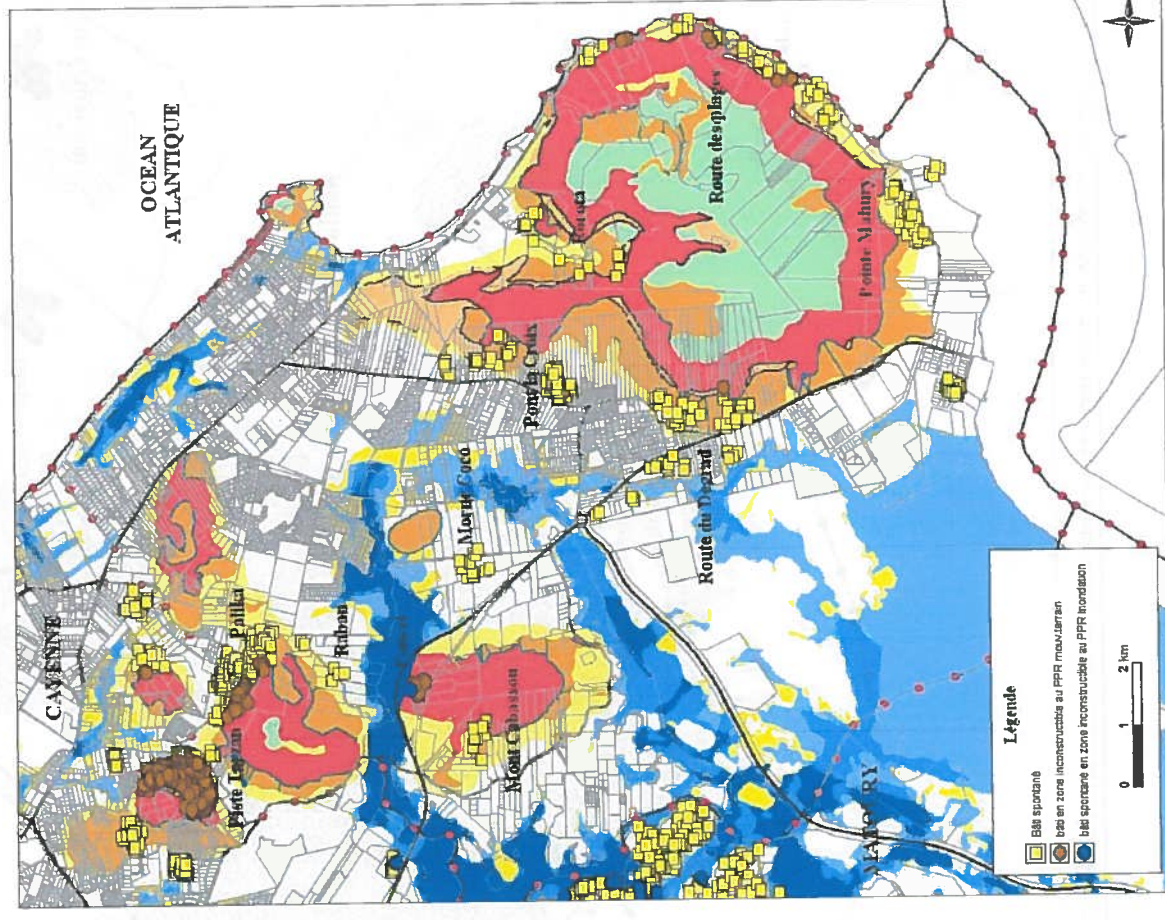
- Les Plan de Prévention des Risques

L'Etat a décidé de mettre en place sur la commune de Rézère-Montjoly un Plan de Prévention des Risques d'Inondation et un Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain.

Les secteurs d'habitat informel sont peu concernés par les risques d'inondation puisque seul le site de Ponceil, implanté à proximité de la cinquième Ecuillée, est localisé sur un secteur inondable inconstructible.

Par contre, plusieurs secteurs d'urbanisation spontanée sont implantés dans les pentes des différentes montagnes qui marquent le paysage de la commune et sont donc soumis à des risques de mouvement de terrain plus ou moins forts. Il s'agit notamment des sites de Pont la Croix, de la Route du Degrad, de la Pointe Mahury et de la Route des plages qui se sont développés à proximité du Mont Mahury, du secteur de Palika, implanté sur le coteau est de la Montagne du Tigre, et des sites de Cabassou et Ponce, implantés tous deux sur le relief du Mont Cabassou.

Dans certains de ces secteurs, quelques habitations sont implantées dans de fortes pentes inconstructibles car soumises à des risques majeurs de mouvement de terrain (Palika, Ponce, Route des Plages), les autres sont localisées dans des zones d'aléa faible ou moyen.



l'habitat spontané en zone inconstructible selon les Plans de Prévention des Risques

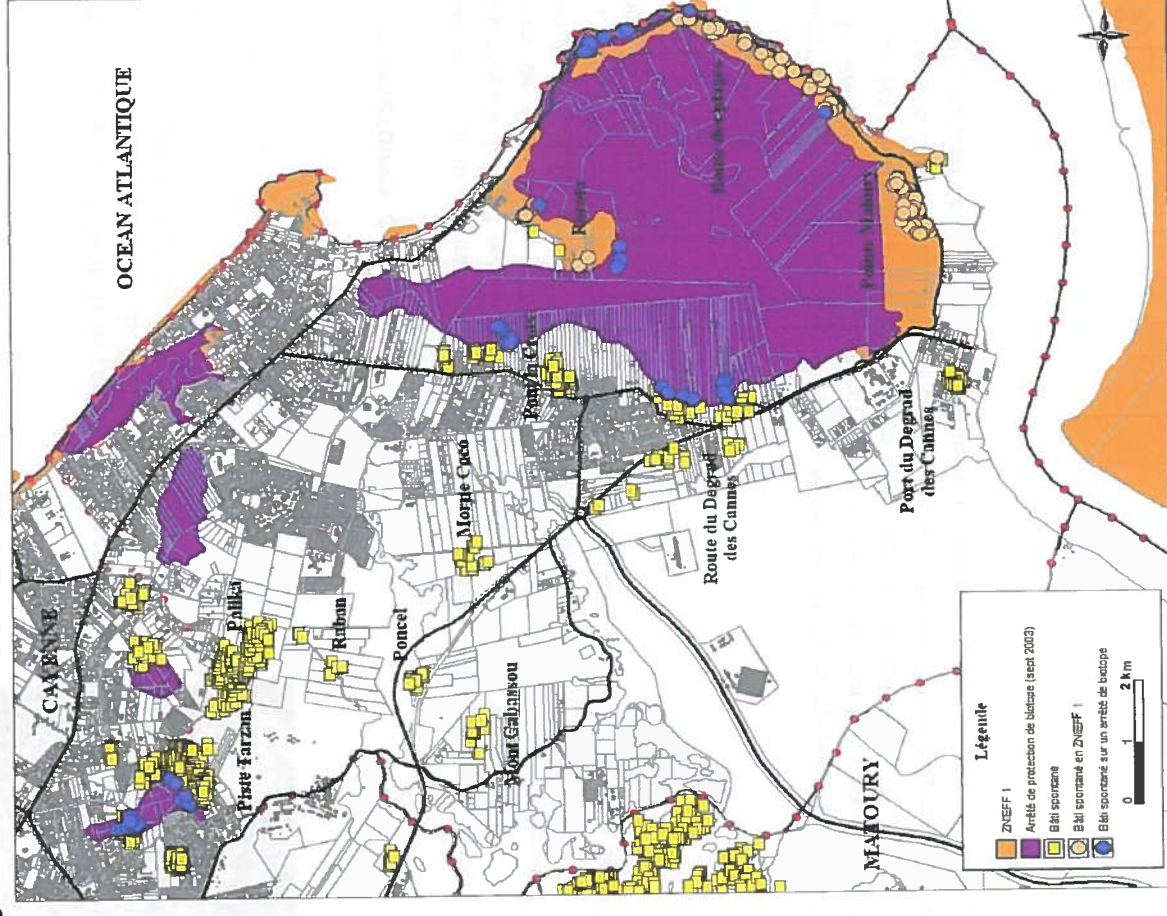
les contraintes environnementales

Plusieurs sites d'habitat spontané sont implantés dans des zones présentant une qualité et une richesse environnementales non négligeables.

En effet, Rémire-Montjoly, comme le littoral, est concernée par la loi littorale et le Schéma de Mise en Valeur de la Mer annexé au Schéma d'Aménagement Régional. Selon ce document, le secteur de la route des plages qui abrite une trentaine d'habitations spontanées est situé dans une zone de protection forte du fait de la qualité et de la fragilité du milieu.

Le territoire communal est également concerné par un arrêté de biotope qui instaure un périmètre de protection, notamment sur le Mont Mahury. Certaines constructions de la route des plages et de la route du Degrad sont implantées dans ce périmètre.

Enfin, la richesse et la diversité des paysages de cette commune font que certains secteurs de la commune ont fait l'objet d'un recensement au titre des ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique). Sur l'une d'entre elles, la ZNIEFF du Mont Mahury, des habitations spontanées se sont développées. Il s'agit du village Brésilien implanté à la Pointe Mahury et des habitations implantées le long de la route des places. Ces constructions illégales sont également implantées sur un site inscrit.



L'habitat spontané dans des espaces naturels de civilité

- Evolutions et hypothèses d'évolution

D'une manière générale, les poches d'habitat spontané implantées sur la commune de Rémire-Montjoly sont relativement anciennes et leur croissance est stabilisée. En effet, sur les trois communes de l'île de Cayenne, c'est à Rémire-Montjoly qu'on note la plus faible évolution de l'habitat informel avec « seulement » 77 nouvelles constructions entre 1999 et 2003. Cette faible croissance s'est principalement manifestée pendant les deux premières années (1999-2001) avec une hausse de 17% du nombre d'habitations illégales puis elle s'est ralentie entre 2001 et 2003 avec une croissance de seulement 4%.

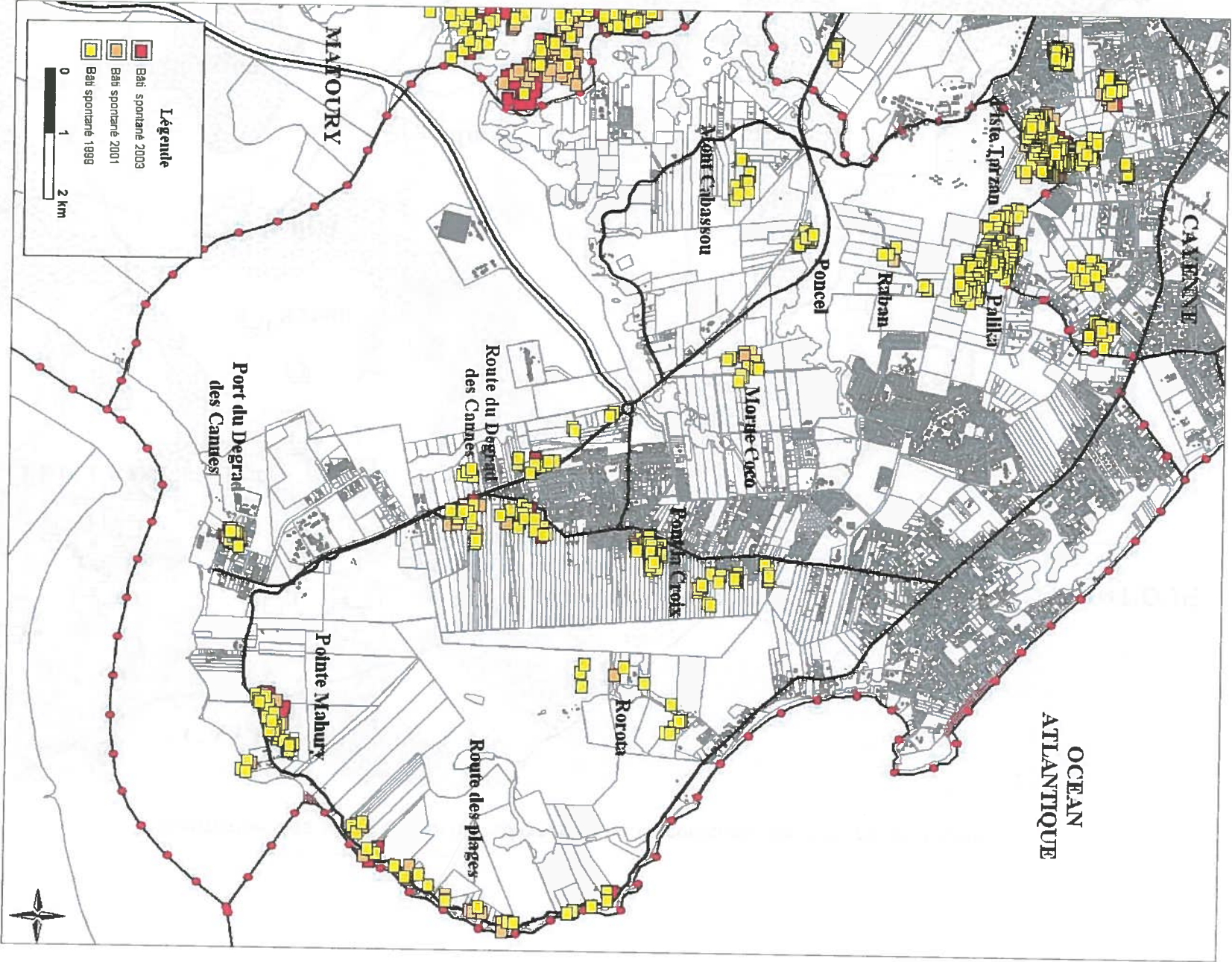
Seuls certains secteurs d'habitat spontané implantés sur la commune ont participé à cette croissance. En effet, la Route des Plages, le secteur de Morne Coco, le Port et le Village Brésilien sont les seuls sites qui continuent de se développer dans des proportions relativement importantes. La Route des Plages et le secteur du Port se densifient, les deux autres secteurs s'étendent. Les visites de terrain ont permis de relever que les nouvelles constructions qui s'opèrent à la Pointe du Mahury commencent à se réaliser en dur alors que jusqu'ici ces dernières étaient construites en bois et en matériaux de récupération.

A noter le développement d'une nouvelle zone d'habitat spontané insalubre à la limite communale avec Cayenne, au pied du versant Est du Mont Baduel. Cette poche se densifie et se développe le long de la Piste Tarzan.

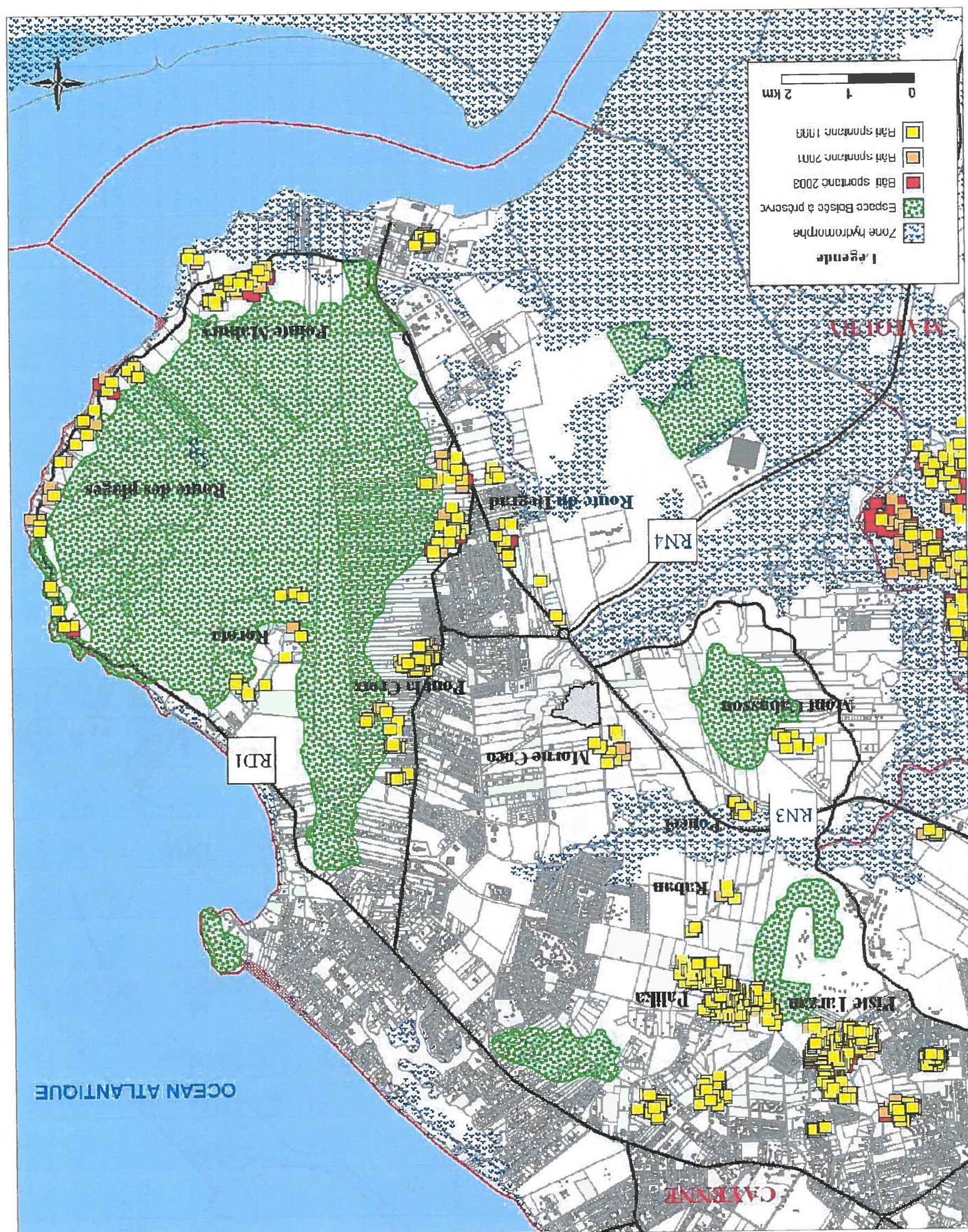
Une mise en parallèle de la dynamique des constructions formelles et informelles sur la commune de Rémire peut être réalisée puisque, selon les données de la DDE, les demandes et la délivrance des permis de construire ont eux aussi connu une forte baisse entre 2001 et 2003 (-67%). Ainsi, on peut supposer que cette saturation et ce tassement de la construction vont se poursuivre, repoussant le développement de l'habitat illégal dans des zones moins denses et plus naturelles comme le sud de la commune de Matoury.

- Synthèse

Sites	Logements	Population	Superficie	Propriétaires	POS	Risque	Dynamique 99-03
Chemin Morne Coco	15	52	7	Département et privés	Nca	Néant	Evolution de 40% entre 1999 et 2003
Mont Cabassou	8	28	5,5	Privés	NC	Mouvement de terrain	0%
Palika/Hameau des encens	119	416	19	Privés et Etat	NA, NC	Mouvement de terrain	Stabilisation de la croissance depuis 2001 (+18% entre 99 et 03)
Pointe Mahury	41	143	1,5	Etat et Département	IINA, IND	Mouvement de terrain, Littoral	+24% entre 99 et 2003 mais ralentissement de la croissance depuis 2001
Poncel	12	42	3	Privés	INA	Inondation	0%
Pont la Croix	52	180	9	Privés	UD, EBC	Mouvement de terrain	Faible évolution entre 199 et 2001 (11%)
Raban	5	17	3	Privés	NC	Mouvement de terrain	0%
Rorota	14	49	4	Privés et département	NC, EBC	Mouvement de terrain	0%
Route des Plages	33	115	9	Privés	IND, EBC	Mouvement de terrain	+42% entre 99 et 2003 mais ralentissement de la croissance depuis 2001
Route du Dégard	52	182	15	Privés et département	INA, NB, EBC	Mouvement de terrain	Ralentissement de la croissance depuis 2001
Port Dégard des cannes	37		1	Département	UE	Néant	Forte croissance +57%
Piste Larzan	23	245	2	Privés	NC	Néant	Forte croissance
Total Rémire	416	1450	65				25%

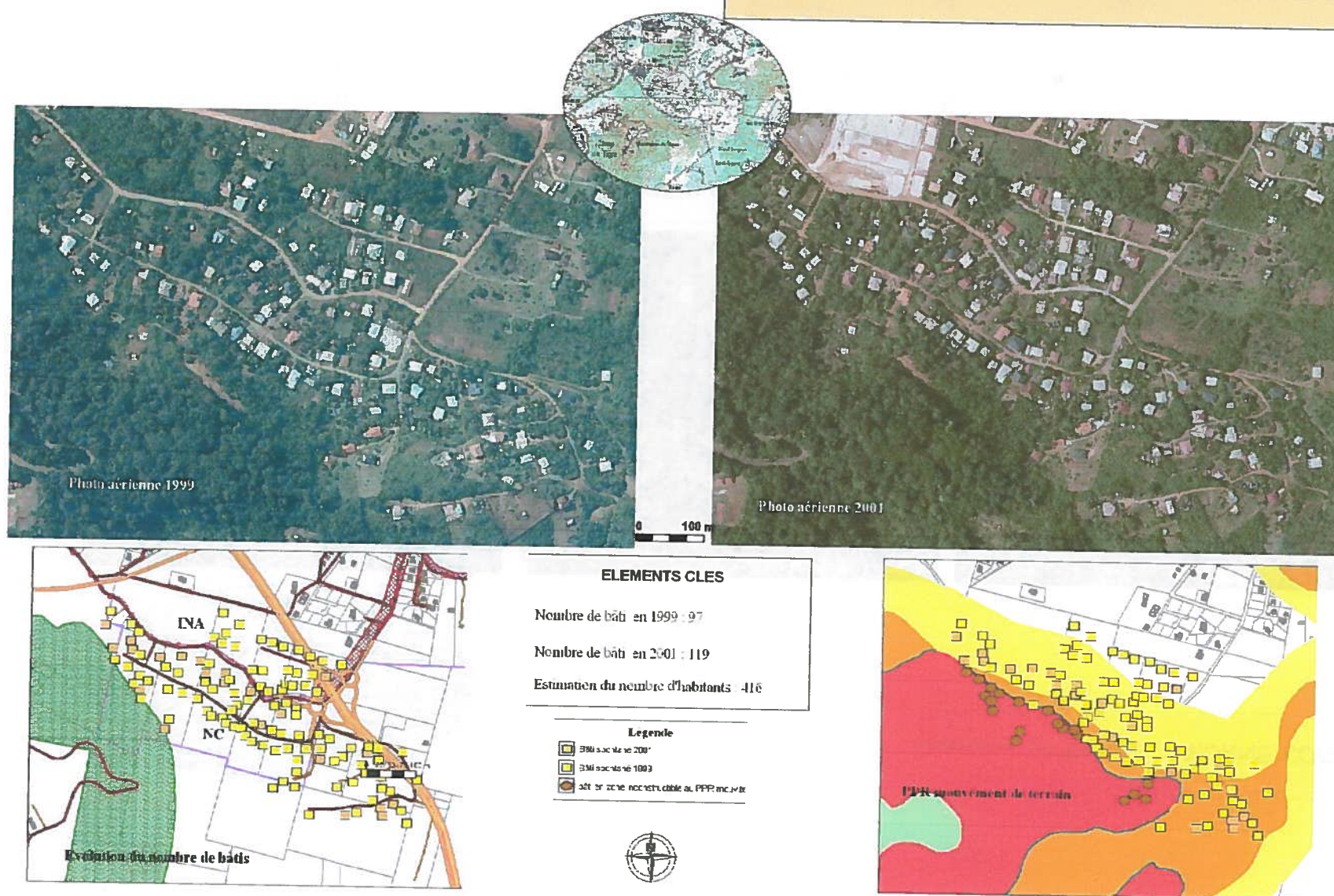


Evolution des sites d'habitat spontané sur la commune de Rémire

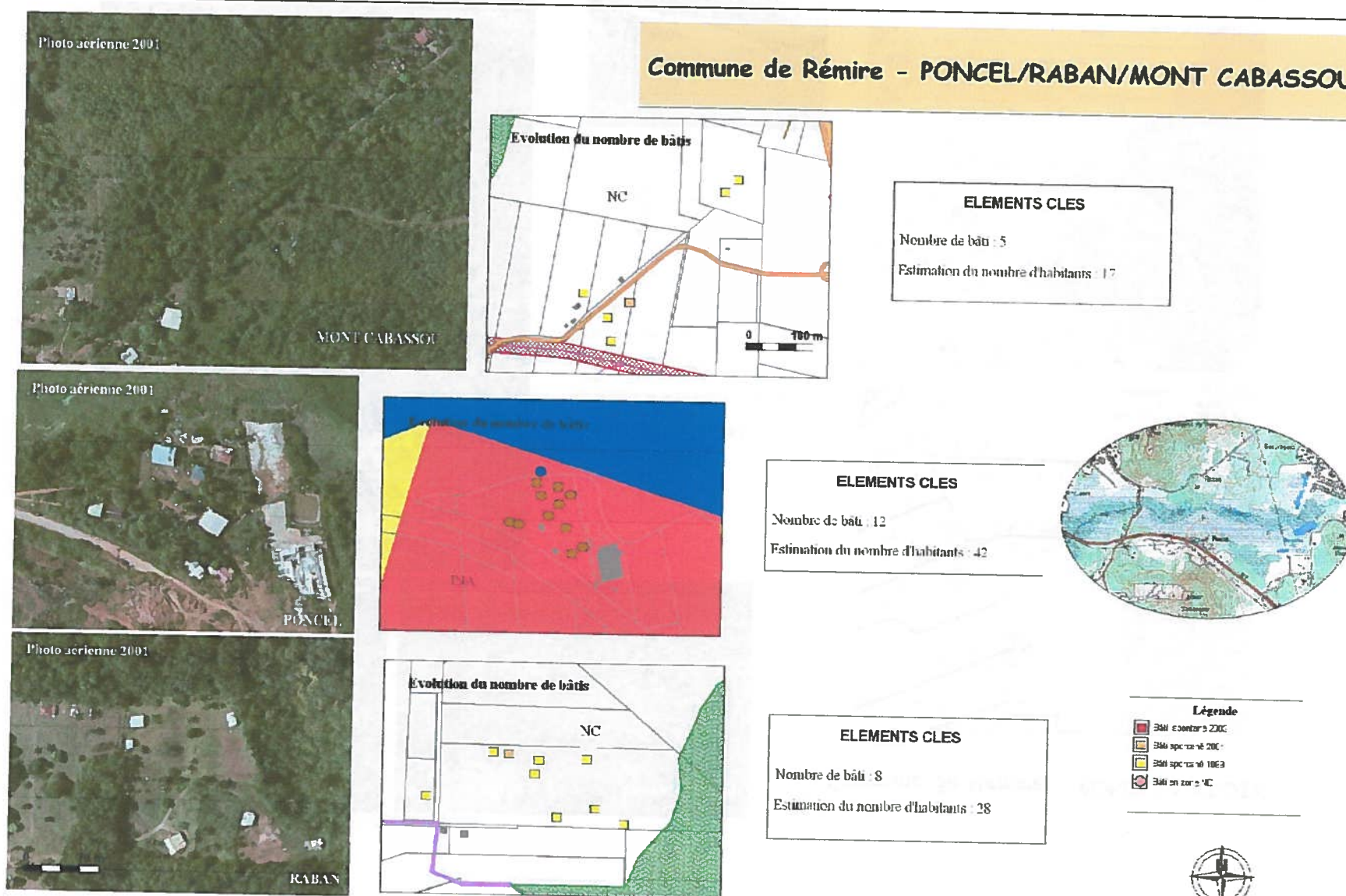


Présentation des sites d'habitat spontané sur la commune de Rémire-Montjoly

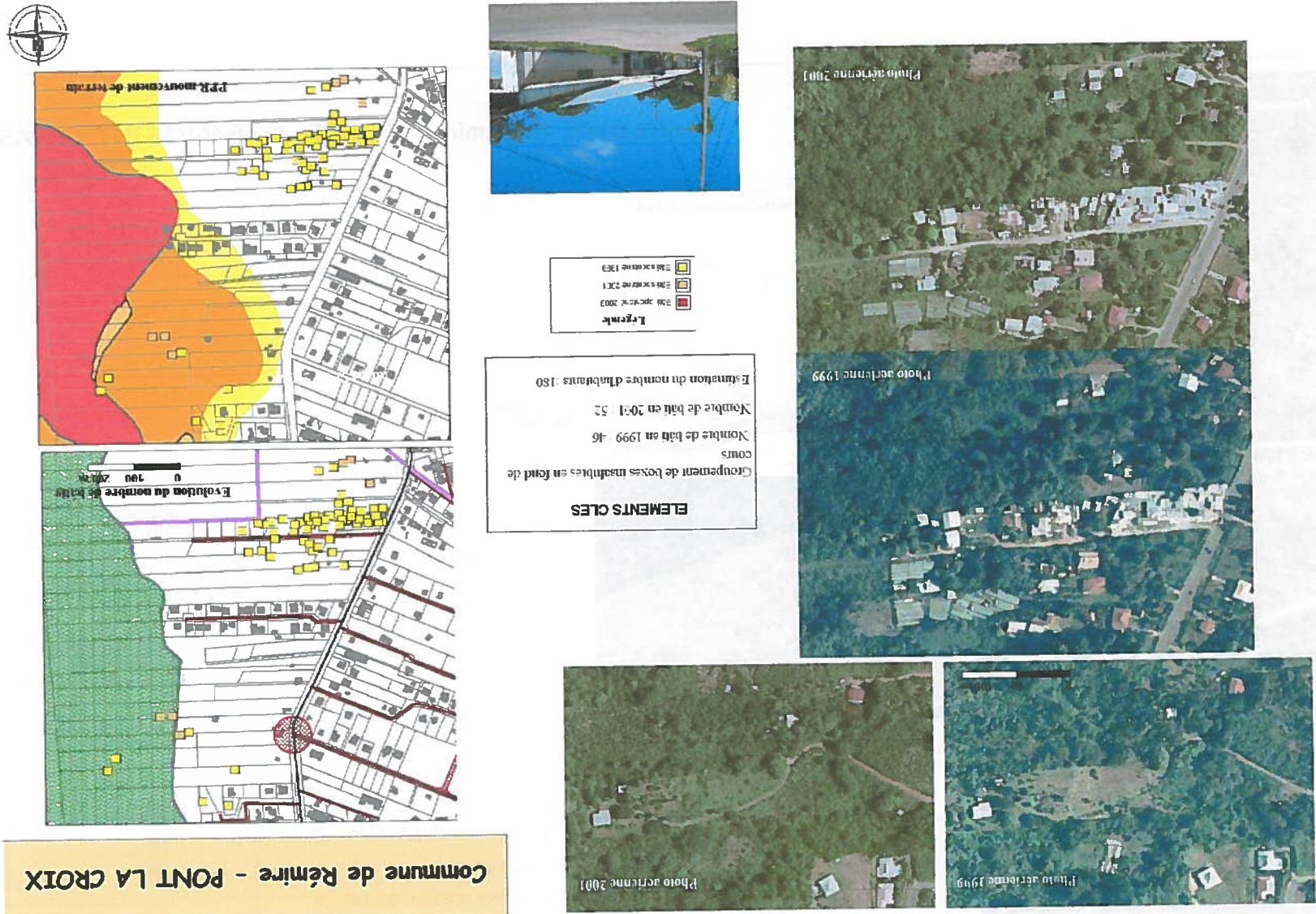
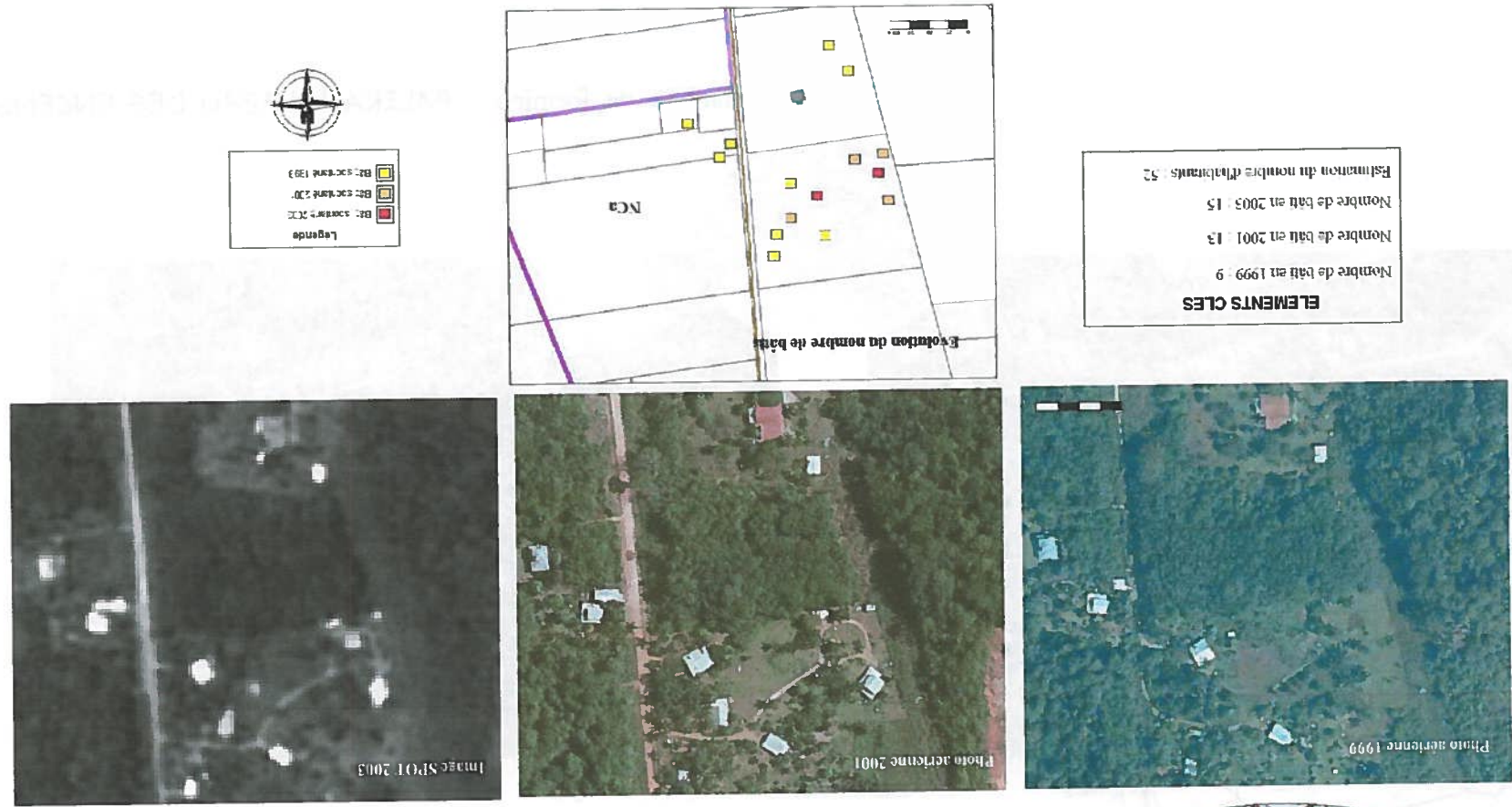
Commune de Rémire - PALIKA/HAMEAU DES ENCENS



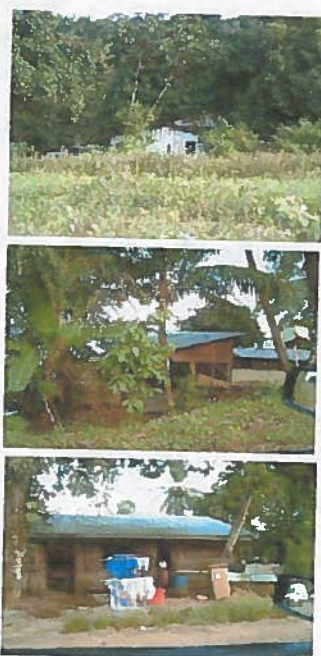
Commune de Rémire - PONCEL/RABAN/MONT CABASSOU



Commune de Rémyre - MORNE COCO

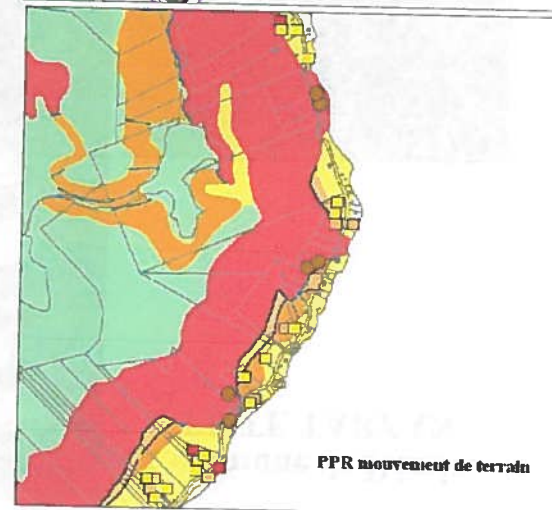
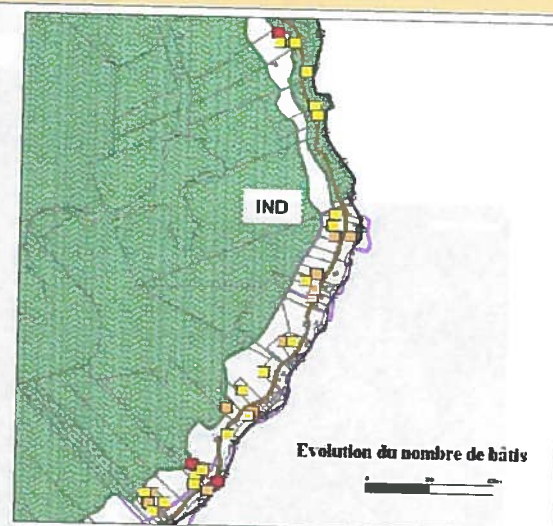
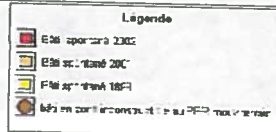


Commune de Rémire - ROUTE DES PLAGES

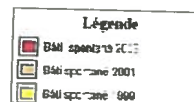
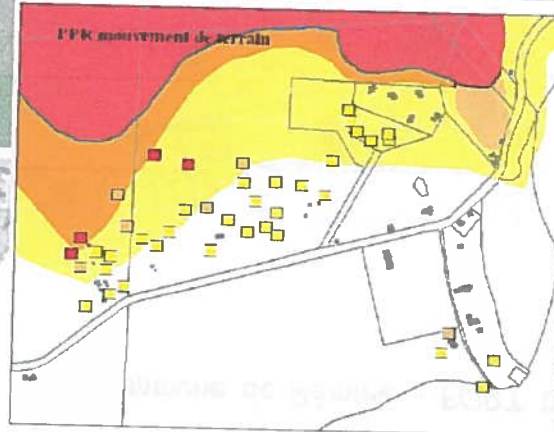
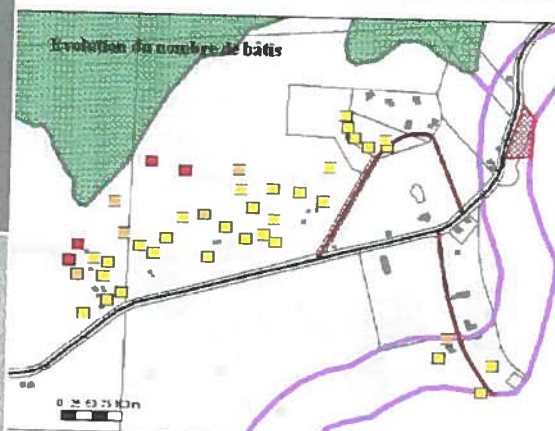


ELEMENTS CLES

Nombre de bâti en 1999 : 19
 Nombre de bâti en 2001 : 30
 Nombre de bâti en 2003 : 33
 Estimation du nombre d'habitants : 115



Commune de Rémire - POINTE MAHURY



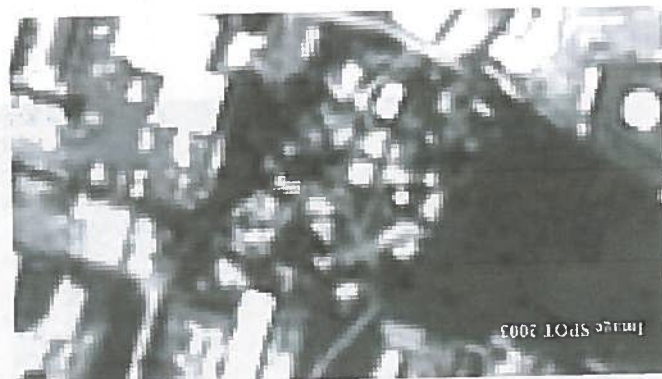
ELEMENTS CLES

Nombre de bâti en 1999 : 31
 Nombre de bâti en 2001 : 37
 Nombre de bâti en 2003 : 41
 Estimation du nombre d'habitants : 143





Commune de Rémire
PISTE TARZAN

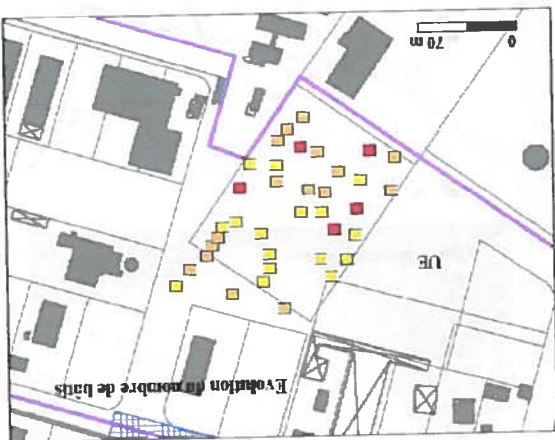


Legende

■	SAISON 1999
■	SAISON 2001
■	SAISON 2003

ELEMENTS CLES

Nombre de bâti en 1999	16
Nombre de bâti en 2001	32
Nombre de bâti en 2003	37
Estimation du nombre d'habitants	120



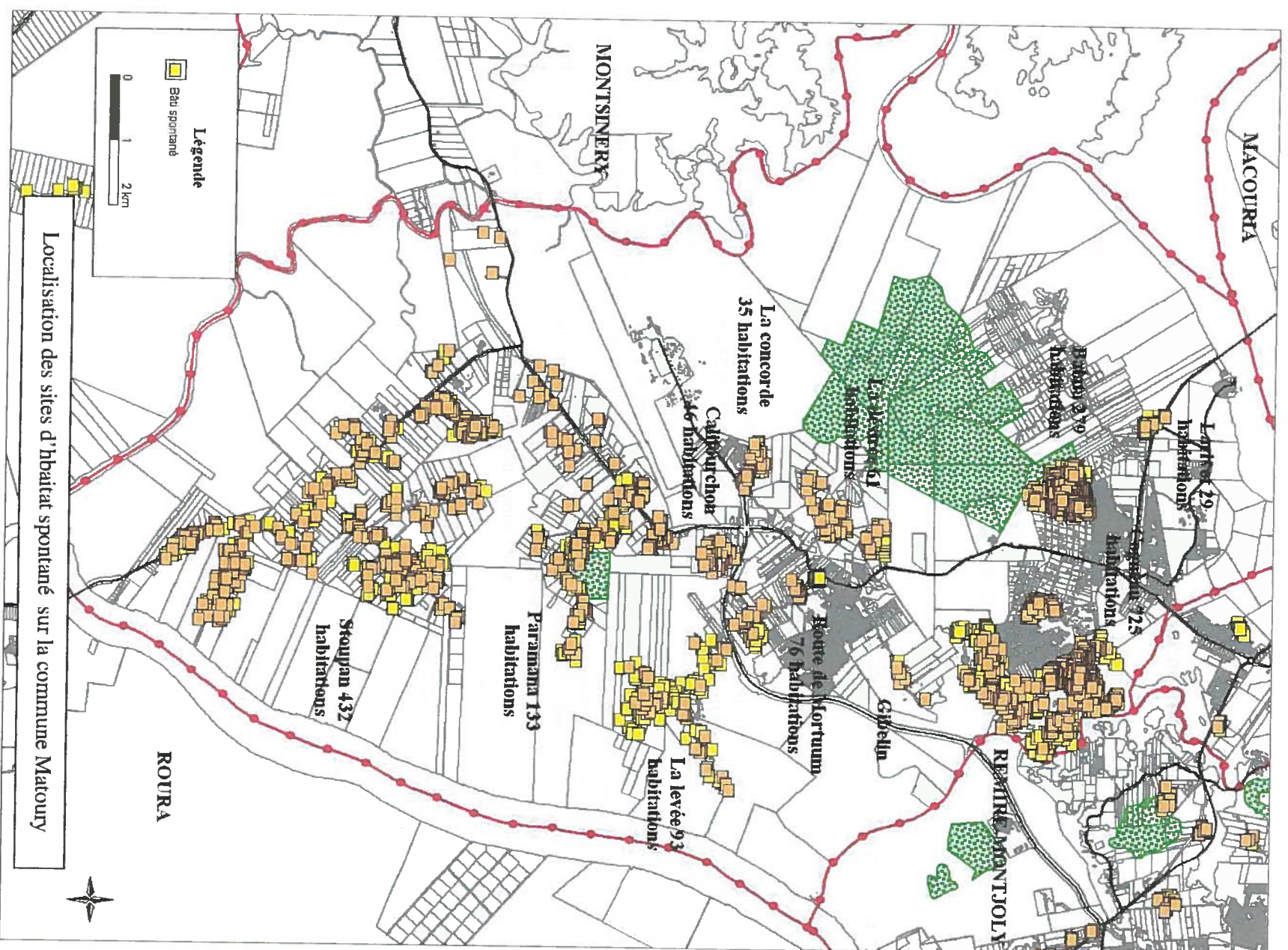
Commune de Rémire - PORT DEGRAD DES CANNES

COMMUNE DE MATOURY

**1951 constructions illégales
+ 32% entre 1999 et 2003
6800 personnes
470 hectares**

COMPARISON OF WALLCRAFT

1. The first comparison is between the two
2. The second comparison is between the two
3. The third comparison is between the two
4. The fourth comparison is between the two
5. The fifth comparison is between the two



- Présentation générale

La commune de Matoury est la collectivité locale de l'île de Cayenne qui présente le plus d'habitations illicites sur son territoire et qui enregistre les plus fortes progressions de ce mode d'occupation de l'espace et cela depuis les vingt dernières années.

En effet, selon des études antérieures, en terme de surfaces construites, ce phénomène s'est développé de façon spectaculaire entre 87 et 92 (+ 10 points) et avec des progressions encore très importantes entre 1992 et 1998 (+ 1,5 points) où il atteignait 19,28% de la surface de la commune¹.

Aujourd'hui, grâce à l'interprétation de photographies aériennes, on recense 10 zones d'habitat illicites sur l'ensemble de la commune, représentant quelques 1950 habitations spontanées.

Il faut souligner que seuls certains de ces secteurs ont fait l'objet d'un recensement et d'une analyse lors de l'étude de 1998², (Balata, Cogneau, La Désirée, La Levée et Larrirot). Les autres poches d'habitat spontané ne sont pourtant pas nouvellement développées (Stoupan, Paramana, Califourchon, La Concorde, Route de Mortuam et Gibelin).

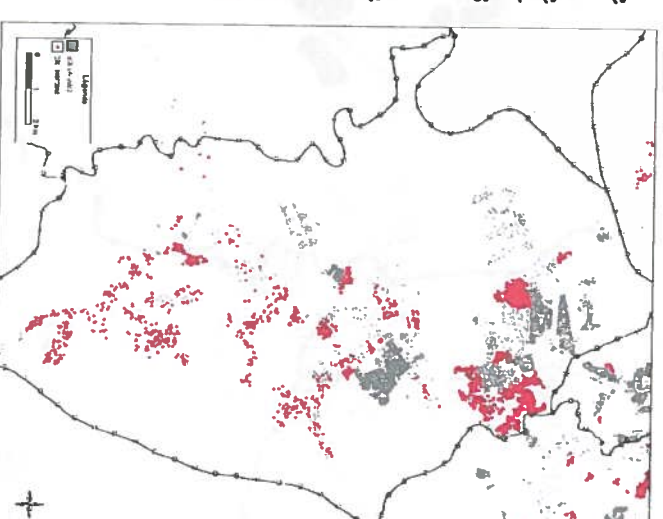
Les espaces occupés représentent plus de 470 hectares sur la commune.

- La structure urbaine des zones d'habitat spontané

L'habitat spontané qui s'est développé du Nord au Sud de la commune concerne aujourd'hui une importante partie du territoire de Matoury. Cette implantation est relativement hétérogène du point de vue de son intégration au tissu urbain existant puisqu'on la retrouve autant dans des secteurs d'urbanisation dense que dans des secteurs périurbains d'habitat diffus.

Ainsi, d'une manière générale, deux types d'implantation urbaine peuvent être relevées :

- au nord de la commune, une implantation d'habitat groupé au sein d'un tissu urbain dense préexistant. Cela concerne essentiellement les sites les plus anciens : Balata et Cogneau, Ces secteurs sont structurés sous forme de véritables quartiers avec des voiries étroites en latérite, des commerces de proximité....
- au sud, le développement d'une occupation spontanée dans des zones périurbaines, à faible densité. Ce type de secteurs s'est développé plus récemment et se caractérise par une colonisation spontanée le long des axes routiers.



¹ Source : Evolution de l'urbanisation de l'île de Cayenne, Antoine Gardel

² Les Territoires de l'exclusion, Etude urbaine et socio-économique des phénomènes de l'habitat informel sur le littoral de la Guyane, A.U.S.-OGEFA



Les propriétaires du foncier

Bien que quelques propriétés de l'Etat soient concernées, essentiellement dans les zones périurbaines (Paramana, Stoupan), les occupations illégales s'effectuent en majorité sur des terrains appartenant à des propriétaires privés.

Par exemple, dans les secteurs Cogneau-Lamirande et de Balata, toutes les occupations illégales se font sur de grandes propriétés privées. Les parcelles tracées par les occupants ont des surfaces qui oscillent entre 400 et 800m².

- Le Plan d'Occupation des Sols

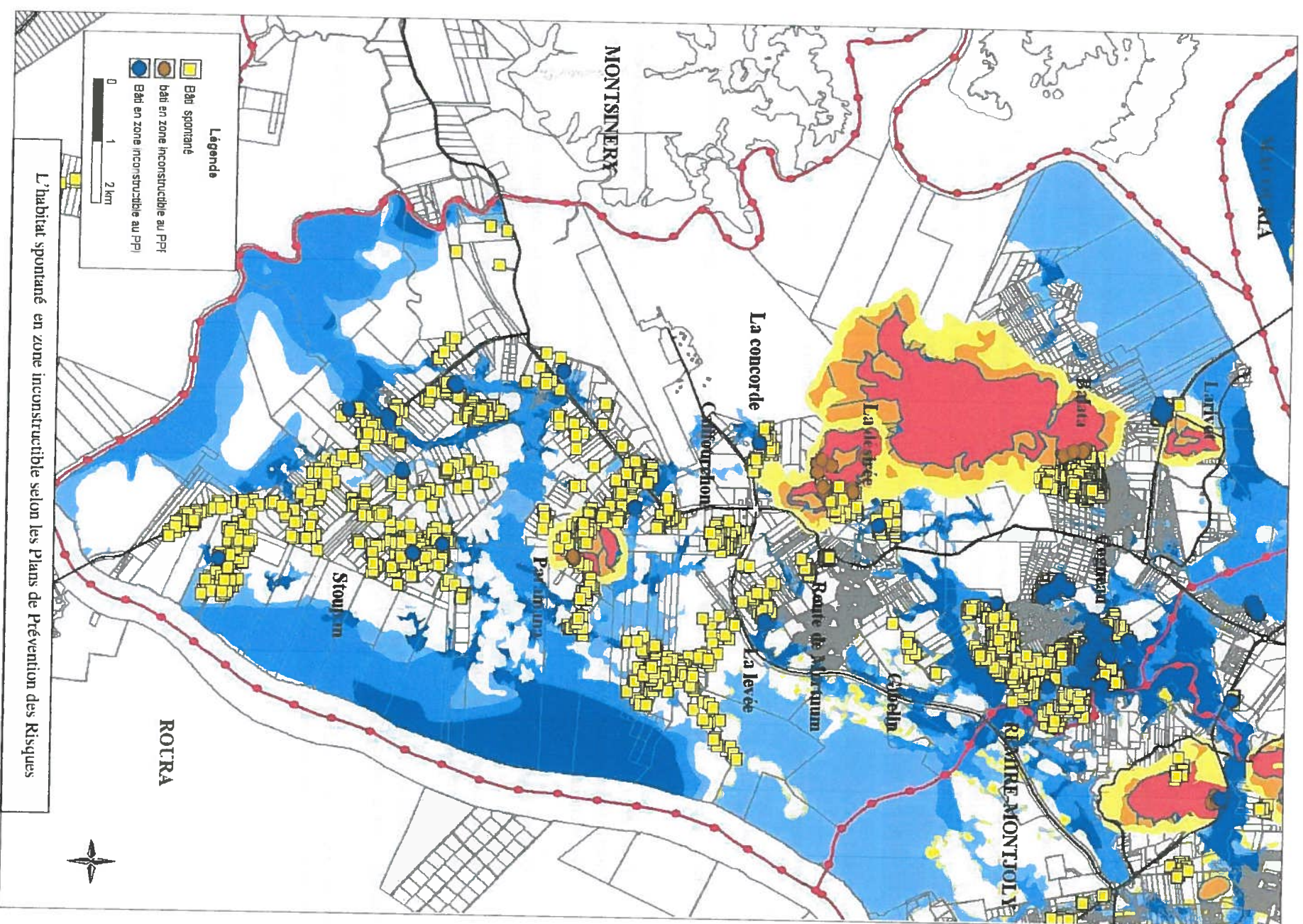
On peut noter que l'essentiel des poches d'habitat spontané de cette commune est localisé dans des zones inconstructibles au POS, sur des emprises réservées.

Seuls quelques secteurs sont implantés dans des zones destinées à l'habitat. Il s'agit notamment d'une partie des sites de Cogneau Lamirande, de Balata, de la Désirée, de la Concorde et de Stoupan.

Pour le reste, les occupations spontanées se font dans des zones où la vocation n'est pas celle de l'habitat en raison de leur isolement, de leur difficulté de desserte ou de leurs qualités environnementales. Il s'agit notamment des secteurs périurbain du Mont Paramana, de Stoupan, de la Levée, du Califourchon mais aussi des extensions de Cogneau Lamirande, de la Désirée et de Balata. Ces terrains sont en fait des zones naturelles qui tendent à devenir de plus en plus urbaines et équipées.

Au total, 301 constructions sur les 2135 habitations recensées, sont concernées par une implantation en zone inconstructible et 764 sont implantées dans une zone NC vouée à accueillir de l'habitat agricole ». Mais force est de constater que peu d'agriculteurs y résident. Ainsi, ces zones agricoles sont « détournées » de leur vocation d'origine au profit de l'habitat.

D'autres constructions spontanées (85 au total) sont implantées sur une emprise réservée au POS. Cela concerne essentiellement les secteurs de Balata et du Larivot où un projet de route devant relier la Nationale 1 et la Nationale 2 a été inscrit au POS.



- Les Plans de Prévention des risques naturels

La commune de Matoury est concernée par les Plans de Prévention des Risques d'Inondation et de Mouvement de terrain.

On peut noter que certaines constructions illicites sont implantées dans des zones définies comme inconstructibles dans ces deux documents au regard des risques importants qu'elles présentent.

le PPR Inondation

Pour les risques d'inondation, c'est essentiellement le secteur de Cogneau Lamirande qui est exposé à des risques particulièrement importants. En effet, ce site s'étend sur les plaines le long de la crique Fouillée et est entièrement compris dans des forêts marécageuses ou inondables appelées « pinotière ». De plus, il s'étend en partie sur la zone hydromorphe et les limites actuelles de son urbanisation jouxtent la zone du Domaine Public Lacustre. Ainsi, 80 constructions spontanées de ce secteur sont implantées dans une zone inconstructible selon le PPR Inondation.

le PPR Mouvement de terrain

Pour les risques de mouvement de terrain, ce sont les habitations spontanées implantées dans les pentes des Monts Balara et Désirée qui sont exposées à des risques importants et implantées dans des zones inconstructibles à ce titre.



A noter, que les extensions du secteur de Balara sont implantées dans la limite du futur projet de réserve naturelle.

Evolution du nombre de logements de fait sur la commune de Matoury

	1999	2001	2003	Accroissement 99-01	Accroissement 01-03
Balata	226	259	279	12.75%	7.1%
Califourchon	32	44	46	27.2%	4.3%
Cogneau	400	650	725	38.5%	10.3%
La Concorde	21	27	35	23%	16%
La désirée	40	54	61	26.4%	11.6%
La Levée	32	78	93	60%	16%
Larrivot	11	26	29	63%	10%
Paramana	89	120	133	25.8%	10.8%
Route de Mortuum	19	57	76	78.7%	28.8%
Stoupan	295	374	434	21%	13.8%
Total Commune Matoury	1141	1649	1863	30.8%	11.5%

- Evolution quantitative du phénomène

Sur les trois années étudiées, 1999, 2001 et 2003, le nombre de constructions spontanées s'est accru dans des proportions importantes passant de 1190 constructions en 1999 à 1951 en 2003, soit plus de 760 constructions en l'espace de 4 ans.

En comparaison, on peut relever que seules 339 demandes de permis de construire depuis 1999 ont reçu un avis favorable des services instructeurs, soit deux fois moins que le nombre de constructions spontanées relevées pendant cette période.

Cette croissance de 39% de l'habitat spontané ne s'est pas réalisée de manière égale sur les quatre ans.

En effet, c'est pendant les deux premières années, de 1999 à 2001, que l'implantation importante de nouvelles constructions s'est réalisée : 482 nouvelles habitations ont été recensées sur l'ensemble de la commune, soit une croissance de 29% en l'espace de seulement deux ans. Pendant cet intervalle, toutes les poches d'habitat spontané, à l'exception de celle de Balata, ont connu une croissance de leur urbanisation supérieure à 20%.

Par la suite, entre 2001 et 2003, la croissance s'est ralentie : « seules » 279 nouvelles maisons illégales se sont implantées.

C'est essentiellement dans les secteurs périurbains du sud de la commune que cette nouvelle expansion s'est réalisée.

D'une manière générale, deux phénomènes d'évolution distincts peuvent être relevés sur la commune de Matoury :

D'une part, on a observé et on observe encore mais dans une moindre mesure une densification des habitats spontanés groupés notamment dans les quartiers de Balata et de Cogneau Lamirande où les dents creuses et les parcelles non construites au sein du tissu urbain se remplissent.

- D'autre part, on peut relever un phénomène de colonisation spontanée le long des axes routiers (Chemin de la Levée, de Mogés....) par des habitats dispersés. Cette colonisation d'abord anisotrope tend aujourd'hui à se densifier et à former ainsi des poches d'habitats individuels diffus. Cette évolution s'étend de plus en plus à des espaces éloignés des axes de pénétration.

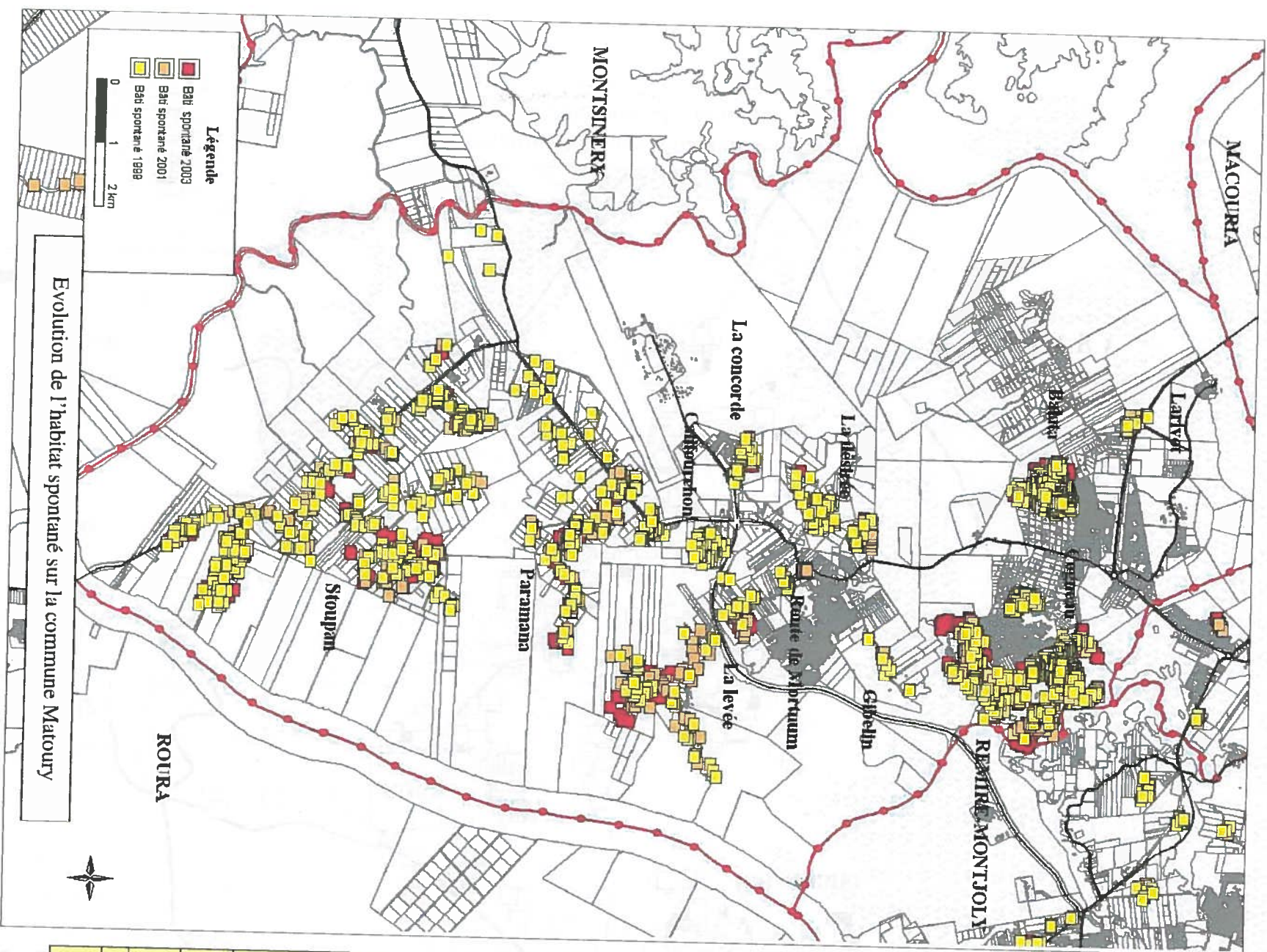
Face à cette évolution importante de l'occupation de l'espace, il a fallu redéfinir le statut de certains secteurs et actualiser leurs zonages en modifiant le POS.

Néanmoins, encore aujourd'hui, la plupart des terrains occupés par de l'habitat illicite sur la commune de Matoury sont, selon les documents d'urbanisme, inconstructibles.

Evolution de la surface des zones d'habitat illicite de la commune de Matoury

	Surface 1999	2001	2003	Accroissement 99-01	Accroissement 01-03
Balata	39	41.5	45.5	4.9%	8.9%
Cogneau	46	56	74	17.9%	24.3%
La Concorde	5.5	6	8	8%	25%
La désirée	14	17.7	20.8	30%	17.6%
La Levée	7.3	12.9	25.9	43.4%	50.2%
Larrivot	3	4	4.5	25%	11%
Califourchon	12	12.6	12.6	4.8%	0%
Paramana	30.8	37.9	46.6	18.7%	18.6%
Route de Mortuum	5	6.8	8.7	26.4%	21.8%
Stoupan	177.3	196.5	222.7	9.7%	11.8%
Total Commune Matoury	339.9	391.9	469.3	13.3%	16.5%

Source : Données recueillies par photos aériennes



Hypothèses d'évolution

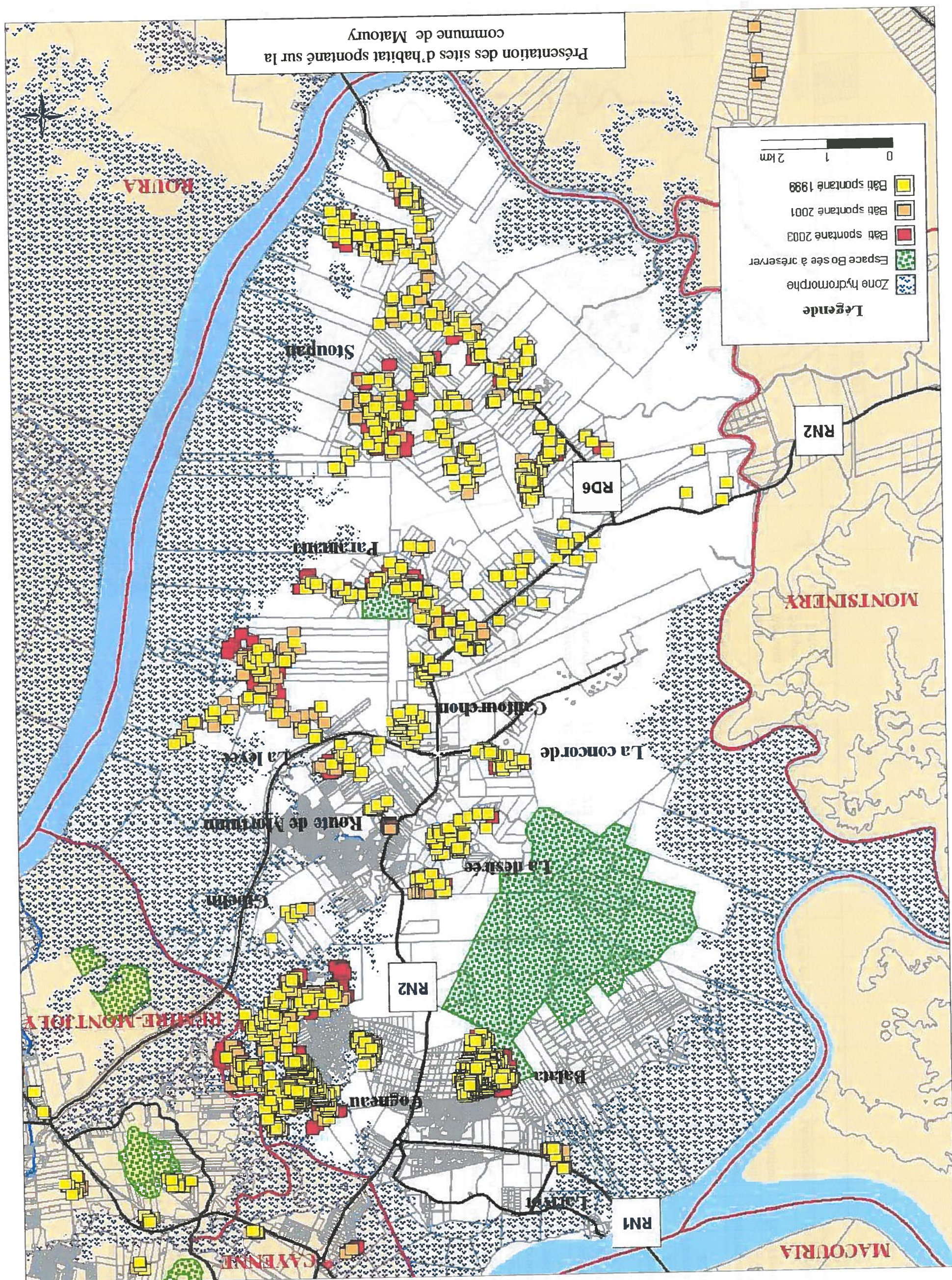
Au nord de la commune, dans les poches d'habitat de fait anciennes (Balata et Cognéau), de fortes contraintes environnementales limitent l'évolution du phénomène. En effet, l'urbanisation spontanée arrive aux franges des zones à risque d'inondation pour le secteur de Cognéau et de mouvement de terrain pour celui de Balata. Toutefois, sur le site de Cognéau quelques espaces moins exposés au nord et au sud pourraient encore accueillir de nouvelles constructions et une forte probabilité de densification des tentacules Est et Sud peut être avancée, les visites de terrain ayant permis d'observer que des dents creuses subsistent au sein du tissu. Pour le secteur de Balata, les extensions Est de la poche d'habitat devraient continuer de se développer sous la forme d'un habitat précaire colonisant les fortes pentes.

Dans le sud de la commune, la densité d'occupation reste relativement faible, toutefois, les fortes pressions foncières qui s'exercent sur l'île de Cayenne laisse penser que ce phénomène en pleine évolution pourrait encore se développer et densifier ces zones à vocation agricole notamment

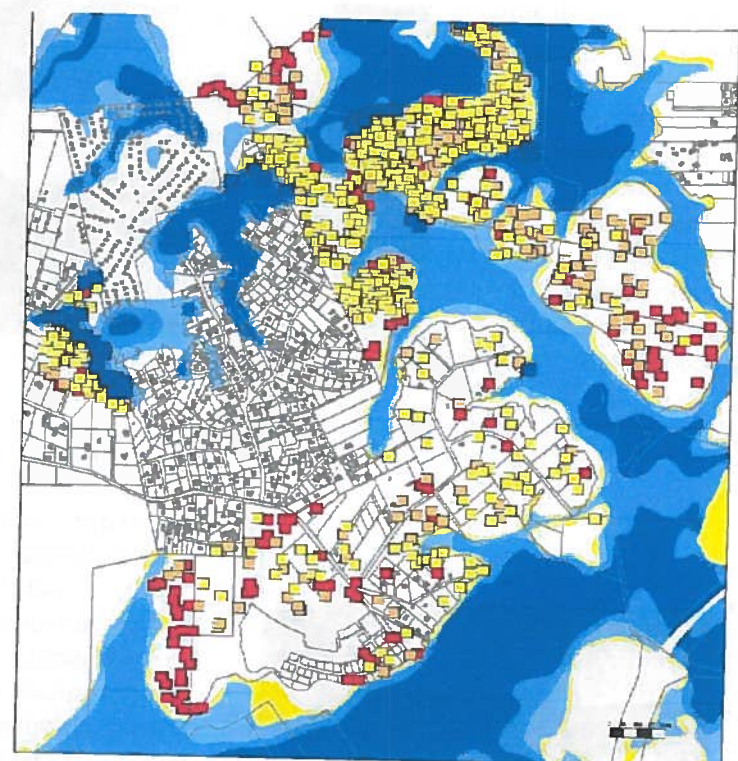
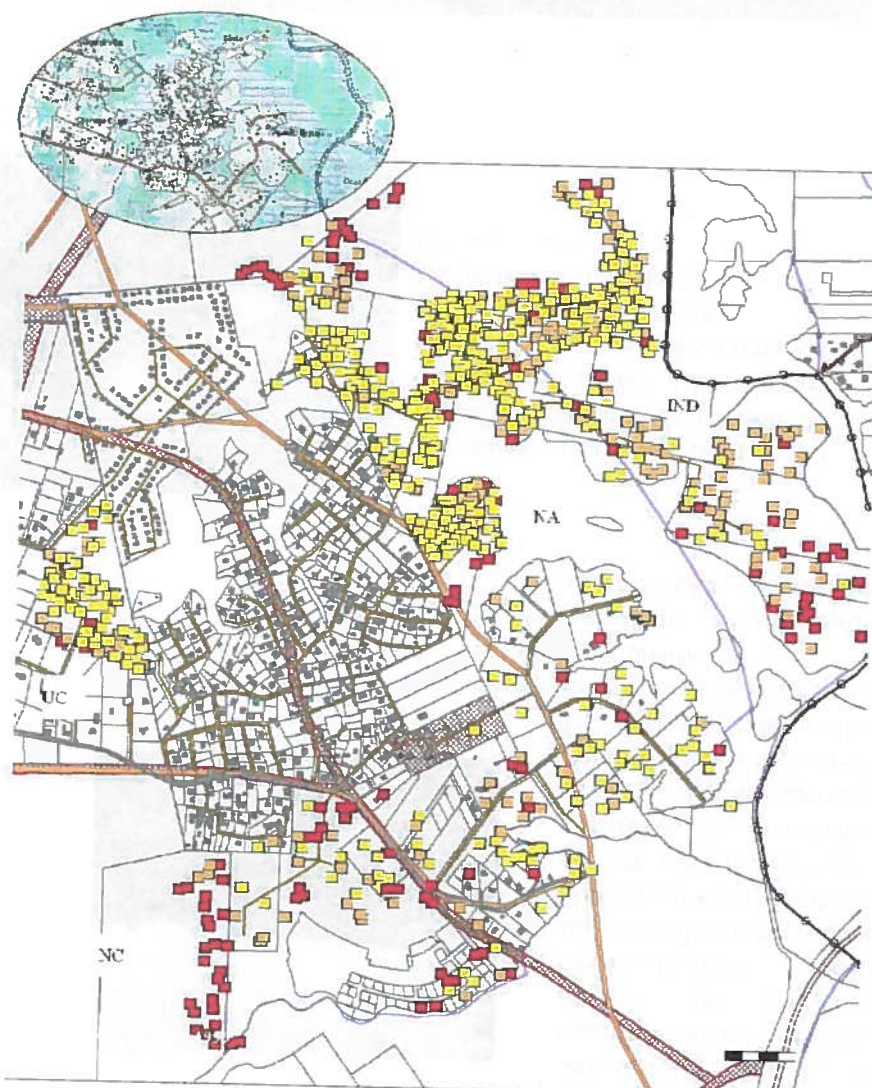
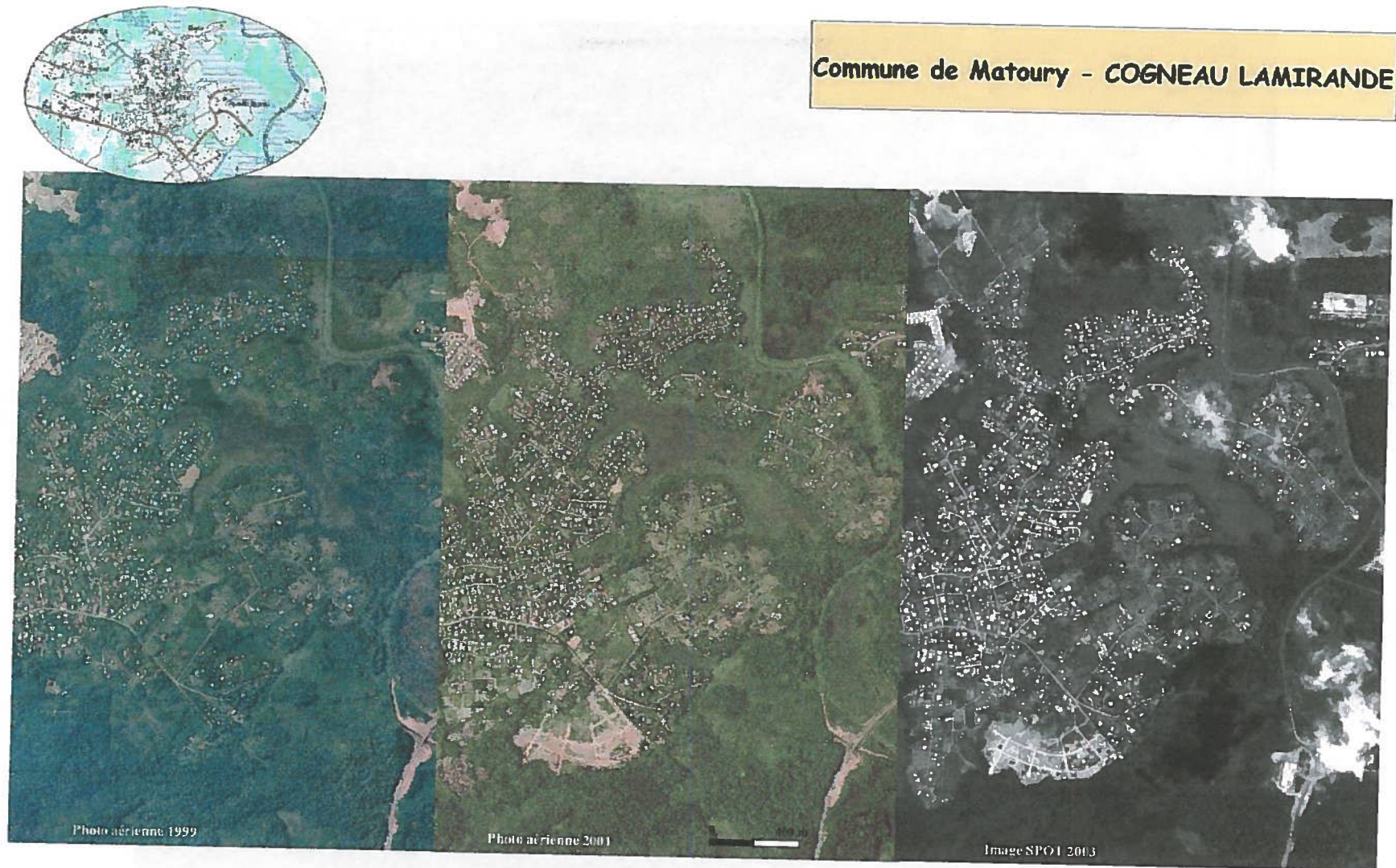
- au Sud du secteur de la Levee où des voies de desserte ont été prolongées entre 1999 et 2003 laissant présager une poursuite du développement de l'habitat de fait sur cette partie,
- dans les secteurs de Paramana et de Stoupan

- Synthèse

Sites	Logements	Population	Superficie	Propriétaires	POS	Risque	Dynamique 99-03
Balata	279	976	45,5	Privés	NA, EBC	Mouvement de terrain	Ralentissement/Densification
Califourchon	46	161	13	Privé et Etat	Ncbr	Néant	Evolution sensible
Cognéau	725	2537	161	Privés et Etat	NA, IND	Inondation	Forte croissance mais ralentissement depuis 2001
La Concorde	35	122	8	Commune	NA	Inondation	Croissance continue
La désinée	61	213	21	Privés	NC, IND, NA	Inondation, Mouvement de terrain	Ralentissement depuis 2001
La Levee	93	325	27	Privés	NC	Inondation	Ralentissement depuis 2001
Larivot	29	101	4,5	Société Cotomnière	NB, NC	Inondation, Mouvement de terrain	Ralentissement depuis 2001
Paramana	133	465	47	Privés et Etat	IND, NC	Mouvement de terrain	Ralentissement depuis 2001
Route de Mortuam	76	266	9	Privés	Ncbr, ND, NA	Inondation	Forte croissance
Stoupan	434	1520	223	Privés et Etat	NC, Ncbr	Inondation	Forte évolution
Total Matoury	1951	6800	470				Forte évolution (30)



Commune de Matoury - COGNEAU LAMIRANDE



ELEMENTS CLES

Nombre de bâti en 1999 : 400
 Nombre de bâti en 2001 : 650
 Nombre de bâti en 2003 : 725
 Estimation du nombre d'habitants : 2537

Légende	
[Red square]	Bâti construit avant 2000
[Yellow square]	Bâti construit entre 2000 et 2001
[Blue square]	Bâti construit après 2001
[Blue square]	Bâti construit en zone inconstructible du PPR inondable



L'habitat est très hétérogène aussi bien dans sa structure générale, le bâti de cette zone peut être qualifié de pavillonnaire puisqu'il est essentiellement constitué de maisons individuelles de plein pied, parfois R+1. On peut noter que plus on s'éloigne de l'entrée du site plus les habitats sont de petite taille et constitués de matériaux de récupération. En effet, les derniers arrivants étant souvent les plus démunis, ils s'approprient les terres les moins favorables à une implantation urbaine pour y construire des cases et cabanes et cultiver un petit abatis. Les dents creuses continuent de se remplir par des nouvelles constructions.



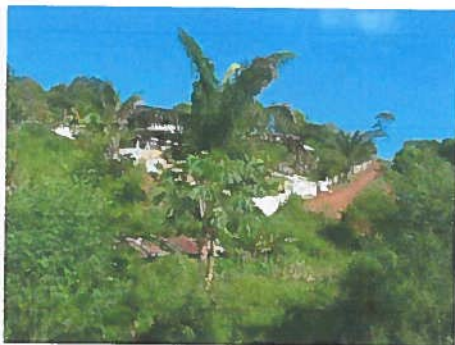
La voirie n'a pas été achevée et reste en latérite. Il faut souligner que le réseau de voirie est mal dimensionné ce qui entraîne des risques importants d'insécurité pour les habitants puisque ces zones sont très difficilement accessibles en cas d'incendies. De plus, il n'existe pas de cheminements piétons.



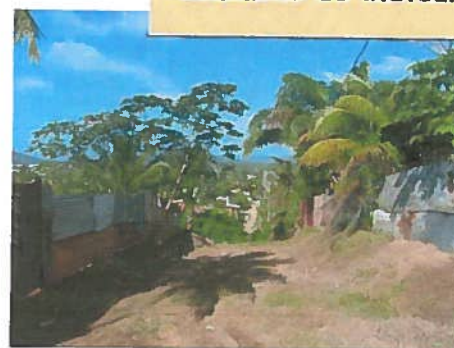
Les toles placées en bordure de parcelles donnent à l'ensemble du quartier un aspect très dégradé même si l'intérieur des cours est généralement bien soigné. De plus, on note le fort piratage des lignes électriques.



Commune de Matoury - BALATA



Le relief du site est très marqué, et les fortes pentes engendrent la nécessité de réaliser d'importants terrassements

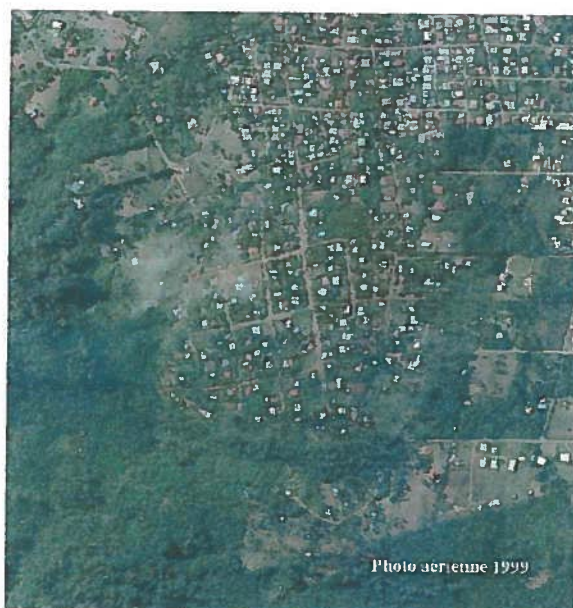


Le bâti est très hétérogène : les parties plus anciennes sont occupées par des résidences pavillonnaires parfois à plusieurs étages, tandis que les nouvelles extensions se présentent sous la forme de cases en bois précaire.



Comme à Cogneau Lamirande, la voirie reste en latérite et présente un état difficilement praticable à certains endroits. Néanmoins, en dépit du relief accidenté, les emprises assez larges des voies laissent espérer des possibilités de restructuration

Des constructions continuent de densifier le quartier en occupant les dents creuses restantes

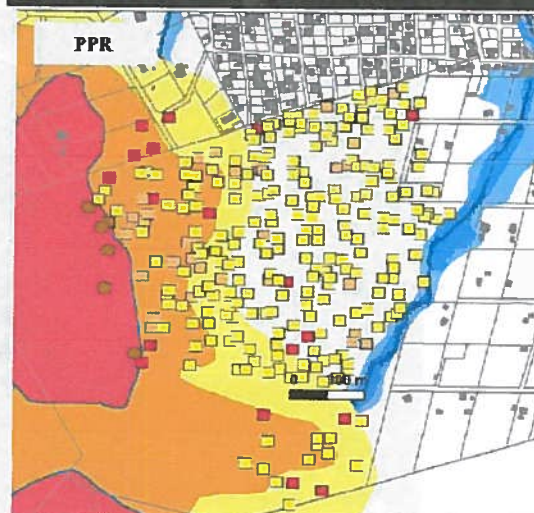
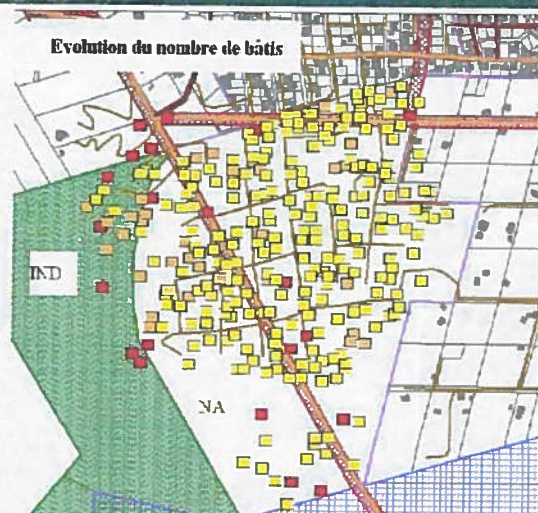


ELEMENTS CLES

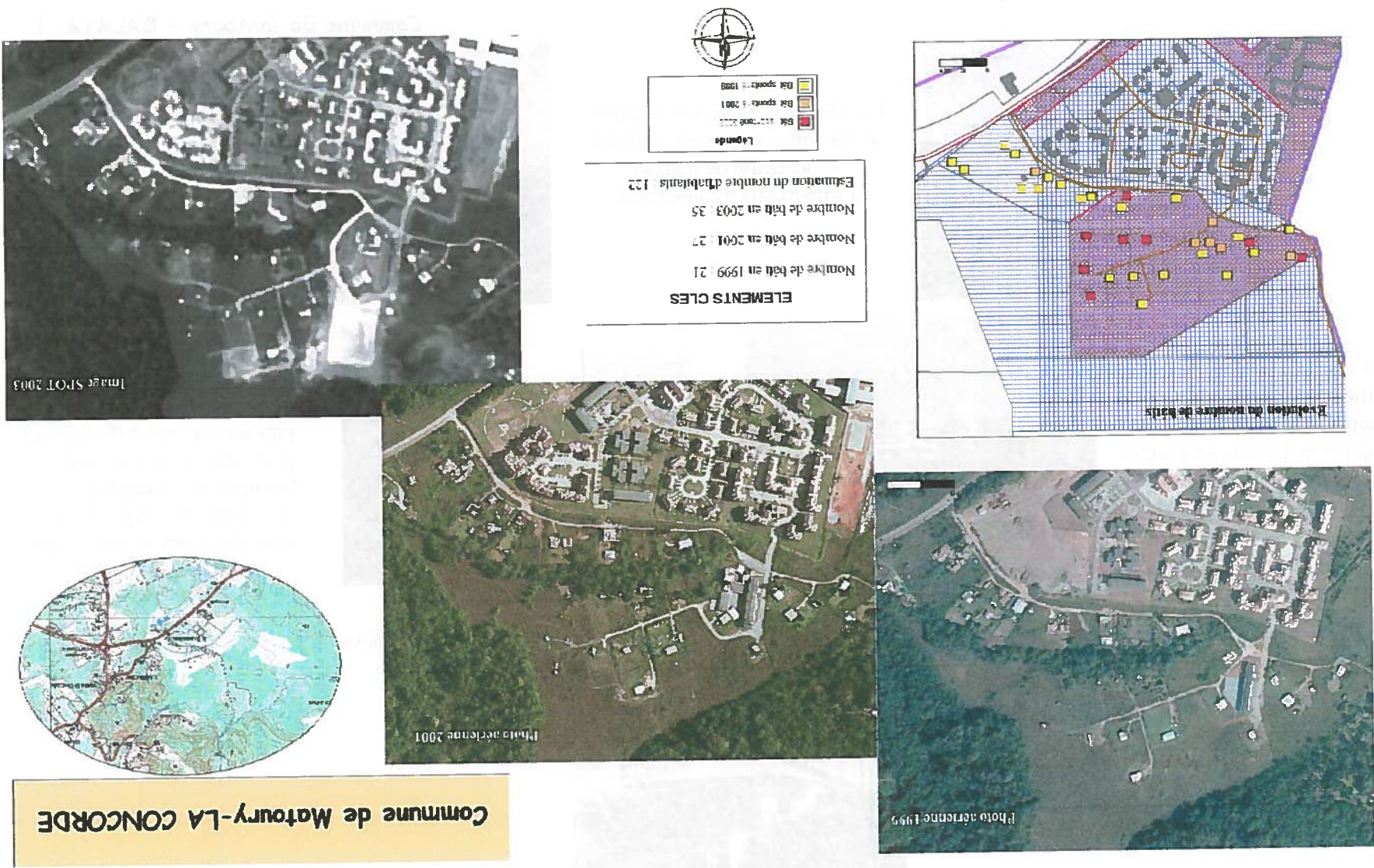
Nombre de bâti en 1999 : 226
Nombre de bâti en 2001 : 259
Nombre de bâti en 2003 : 279
Estimation du nombre d'habitants : 976

Légende

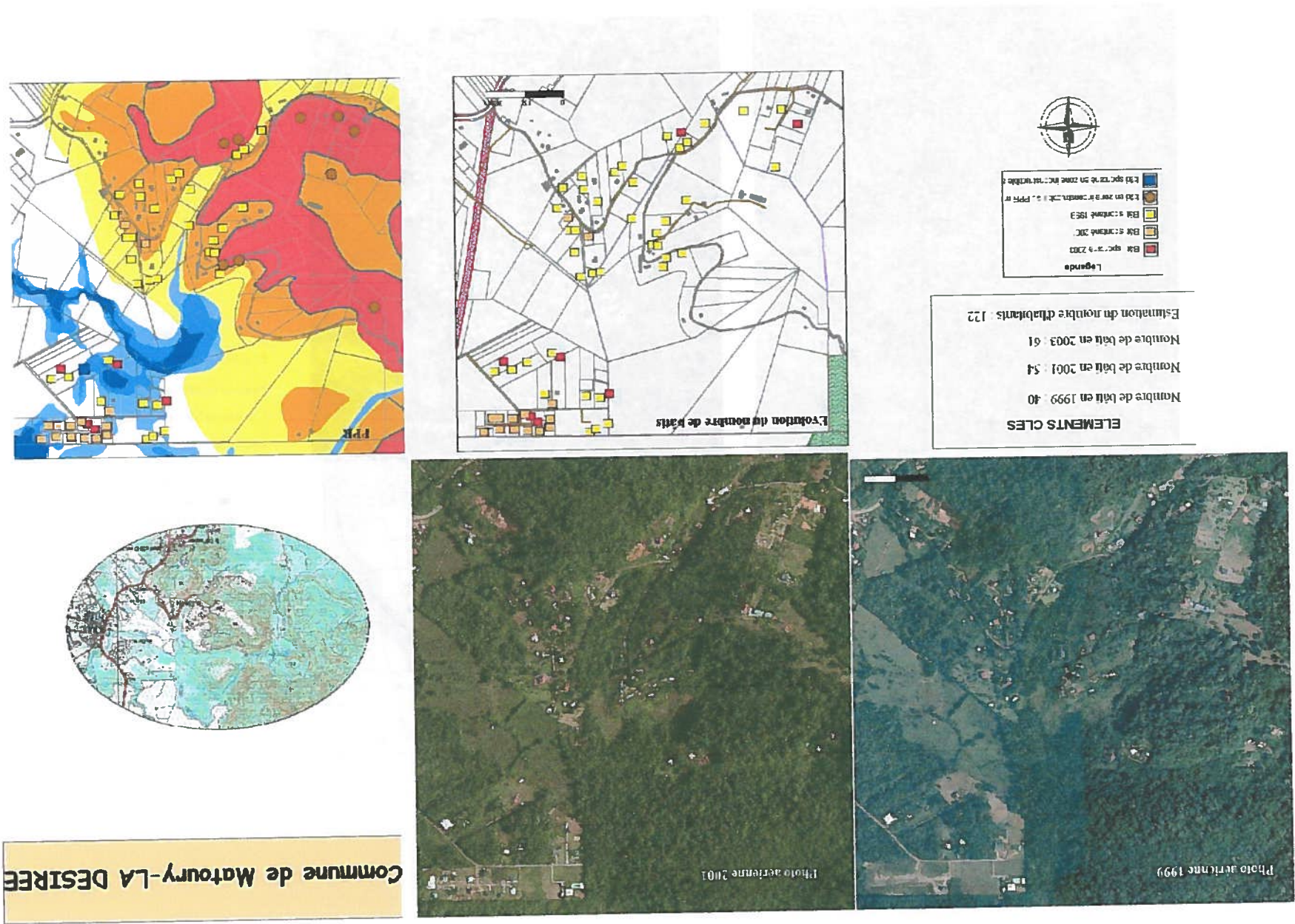
- Bât: spontané 2003
- Bât: spontané 2001
- Bât: spontané 1999



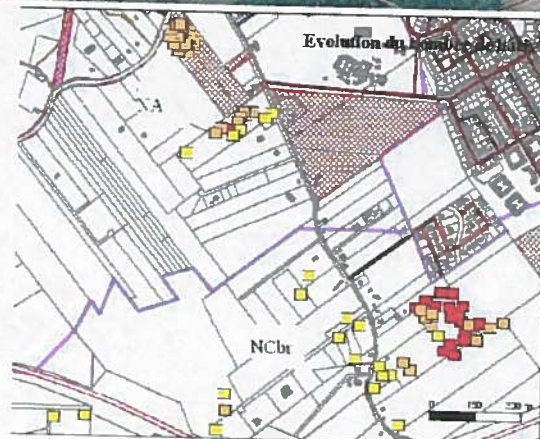
* Certaines des habitations implantées dans ce secteur font l'objet d'un permis de construire, mais faute d'une mise à jour du cadastre, notre méthode d'analyse les a recensé comme spontanées.



* Les habitations implantées au nord de ce secteur, sur un parcellaire morcelé, font l'objet d'un permis de construire, mais faute d'une mise à jour du cadastre, notre méthode d'analyse les a recensé comme spontanées.



Commune de Matoury-ROUTE DE MORTUUM



ELEMENTS CLES

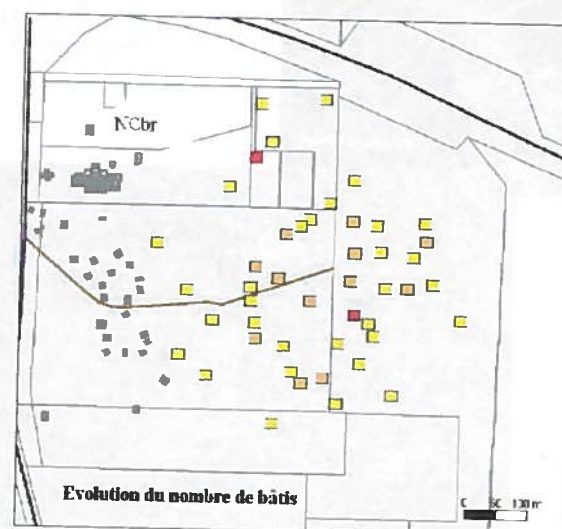
Nombre de bâti en 1999 : 19
 Nombre de bâti en 2001 : 57
 Nombre de bâti en 2003 : 76
 Estimation du nombre d'habitants : 266

Légende

Bâti spontané > 2000
 Bâti spontané 200
 Bâti spontané < 200



Commune de Matoury-LE CALIFOURCHON- VILLAGE INDIEN ROSE DE LIMA



ELEMENTS CLES

Nombre de bâti en 1999 : 32
 Nombre de bâti en 2001 : 44
 Nombre de bâti en 2003 : 46
 Estimation du nombre d'habitants : 161

Légende

Bâti spontané > 2000
 Bâti spontané 200
 Bâti spontané < 200



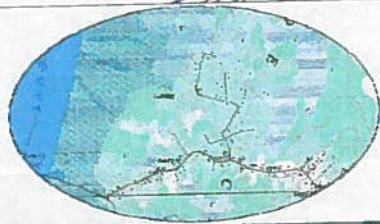
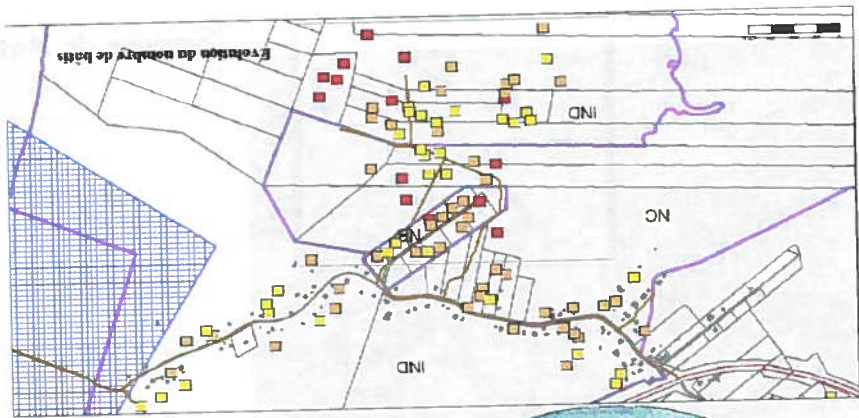
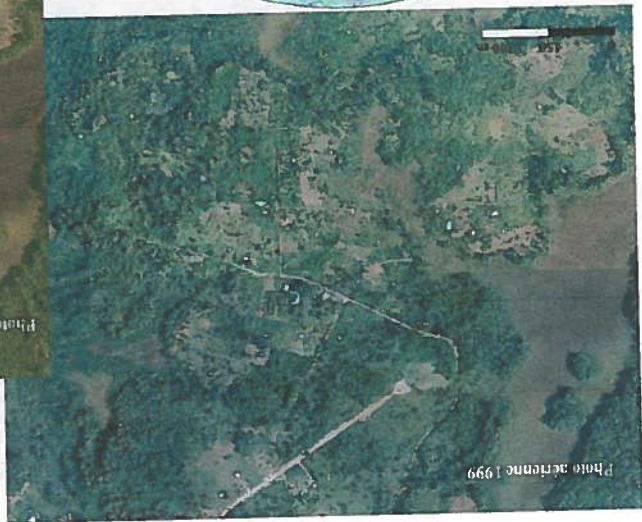
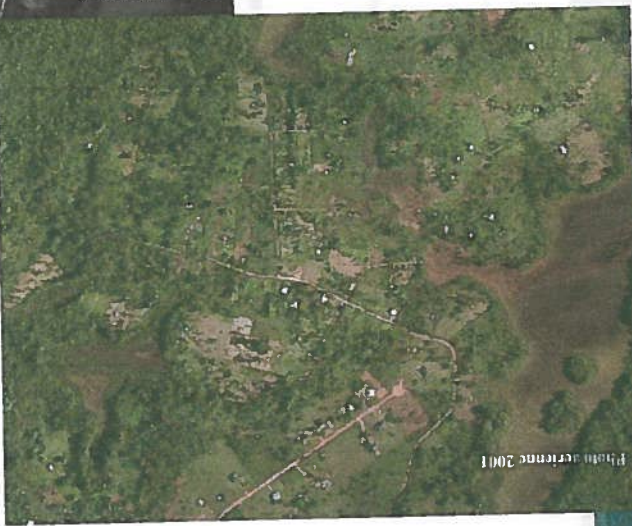
Commune de Matoury - LA LEVEE

ELEMENTS CLES

Nombre de bâti en 1999	32
Nombre de bâti en 2001	78
Nombre de bâti en 2003	93
Estimation du nombre d'habitants	325

Légende

	Bati avant 2000
	Bati 2000-2003
	Bati après 2003

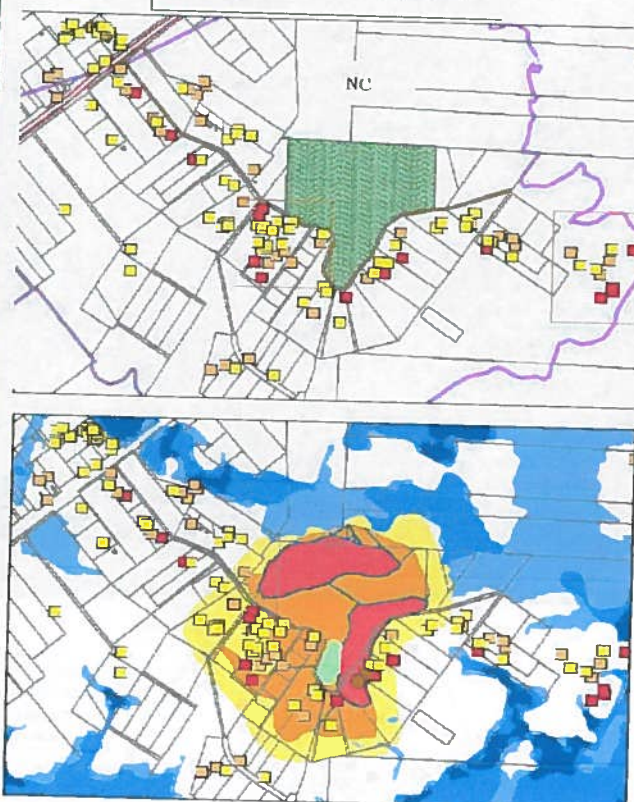




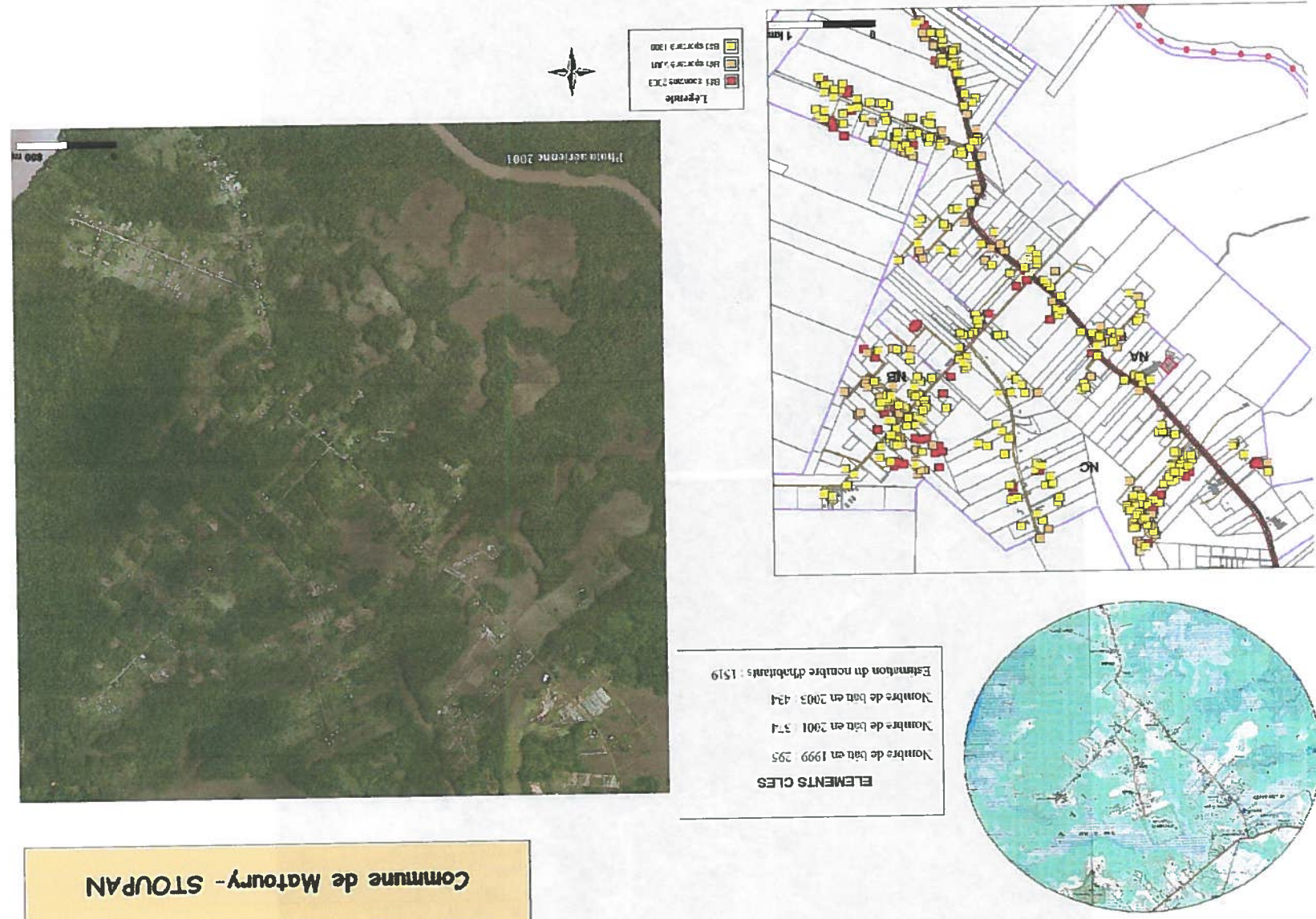
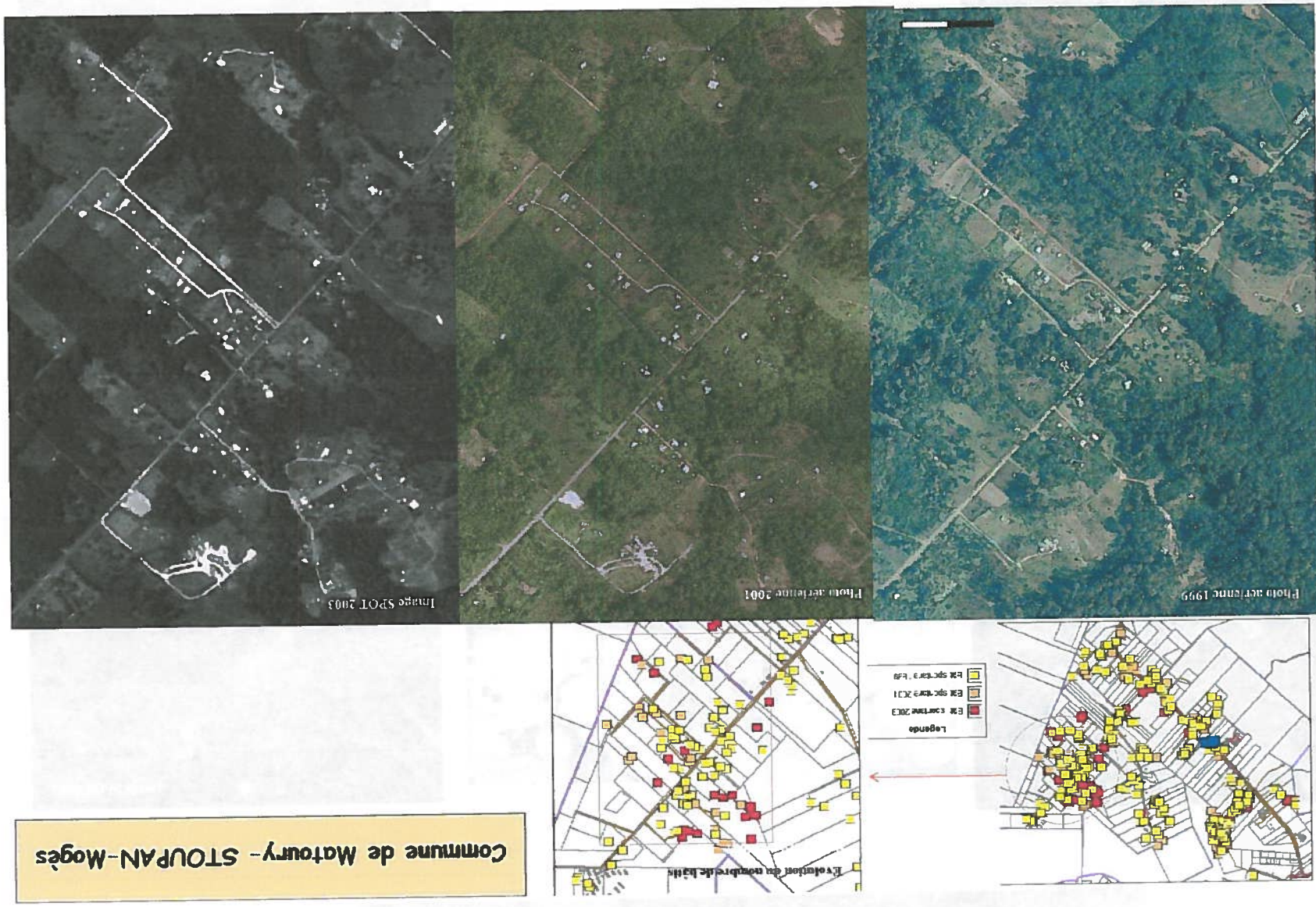
Commune de Matoury - PARAMANA

ELEMENTS CLES

Nombre de bâti en 1999 : 89
 Nombre de bâti en 2001 : 120
 Nombre de bâti en 2003 : 133
 Estimation du nombre d'habitants : 465



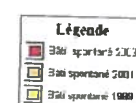
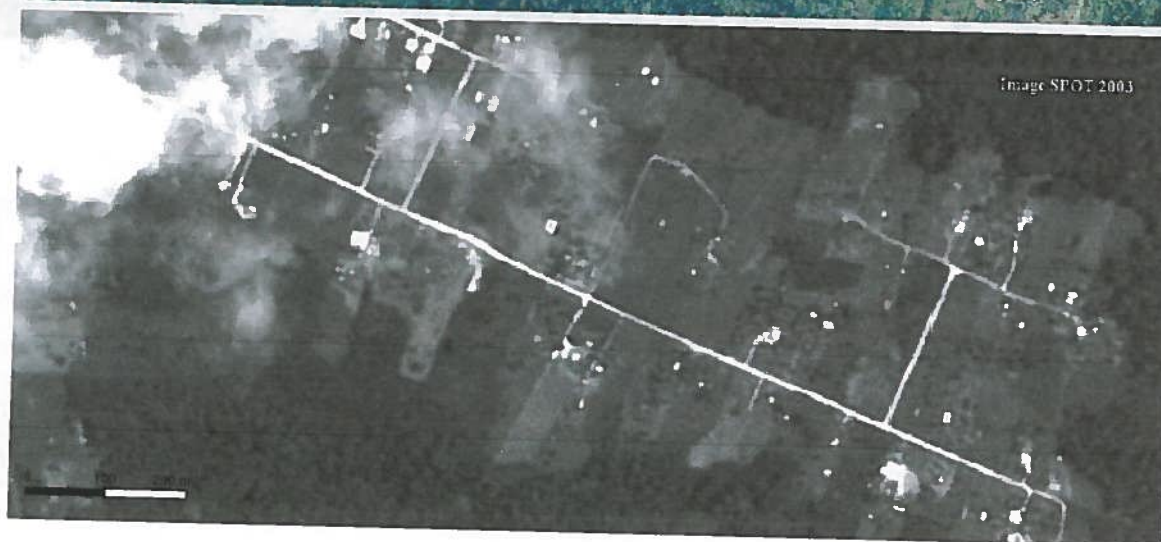
0 200 400



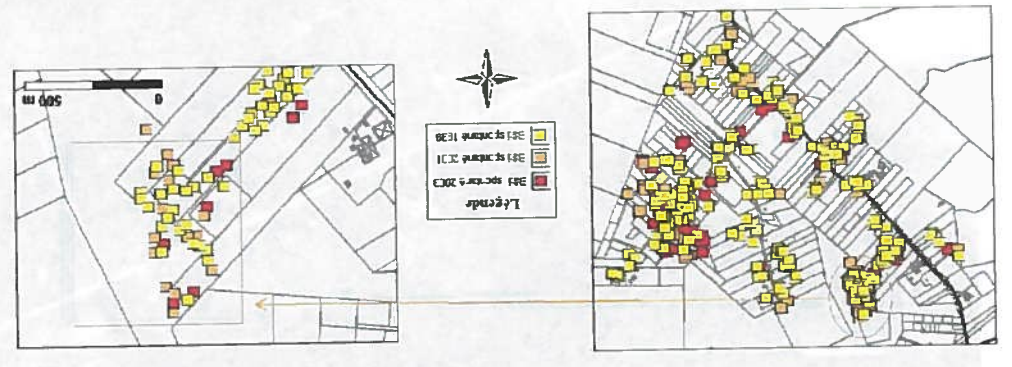
Commune de Matoury- STOUPAN-Mogès (2)



Commune de Matoury- STOUPAN-Mogès (3)



Commune de Matoury - STOUPAN-Mogès (4)



COMMUNE DE MACOURIA

**1157 constructions illégales
+ 17% entre 2001 et 2003
4050 personnes**

- Presentation generale

La commune de Macouria est située sur la frange littorale de la Guyane à égale distance entre les deux pôles urbains de Cayenne et Kourou. Cette proximité explique l'évolution démographique importante qu'a connu cette commune. En effet, entre 1982 et 1990, la commune a connu un accroissement sans précédent puisque la population a quintuplé. Depuis 1990, la population continue de s'accroître.

Ainsi, selon le dernier recensement de 1999, 2980 nouveaux habitants se sont installés sur la commune en l'espace de 9 ans et 1145 logements ont été construits. La densité s'est donc parallèlement accrue passant de 5 habitants/km² en 1990 à 13 habitants au km² en 1999.

Cette forte croissance démographique peut s'expliquer par les possibilités limitées en offre foncière sur l'île de Cayenne qui ne permettent pas de répondre aux attentes des demandeurs pour des parcelles individuelles destinées à l'habitat.

De fait, la pression s'exerçant sur la commune de Macouria est forte et se manifeste notamment par le développement de nombreux habitats spontanés.

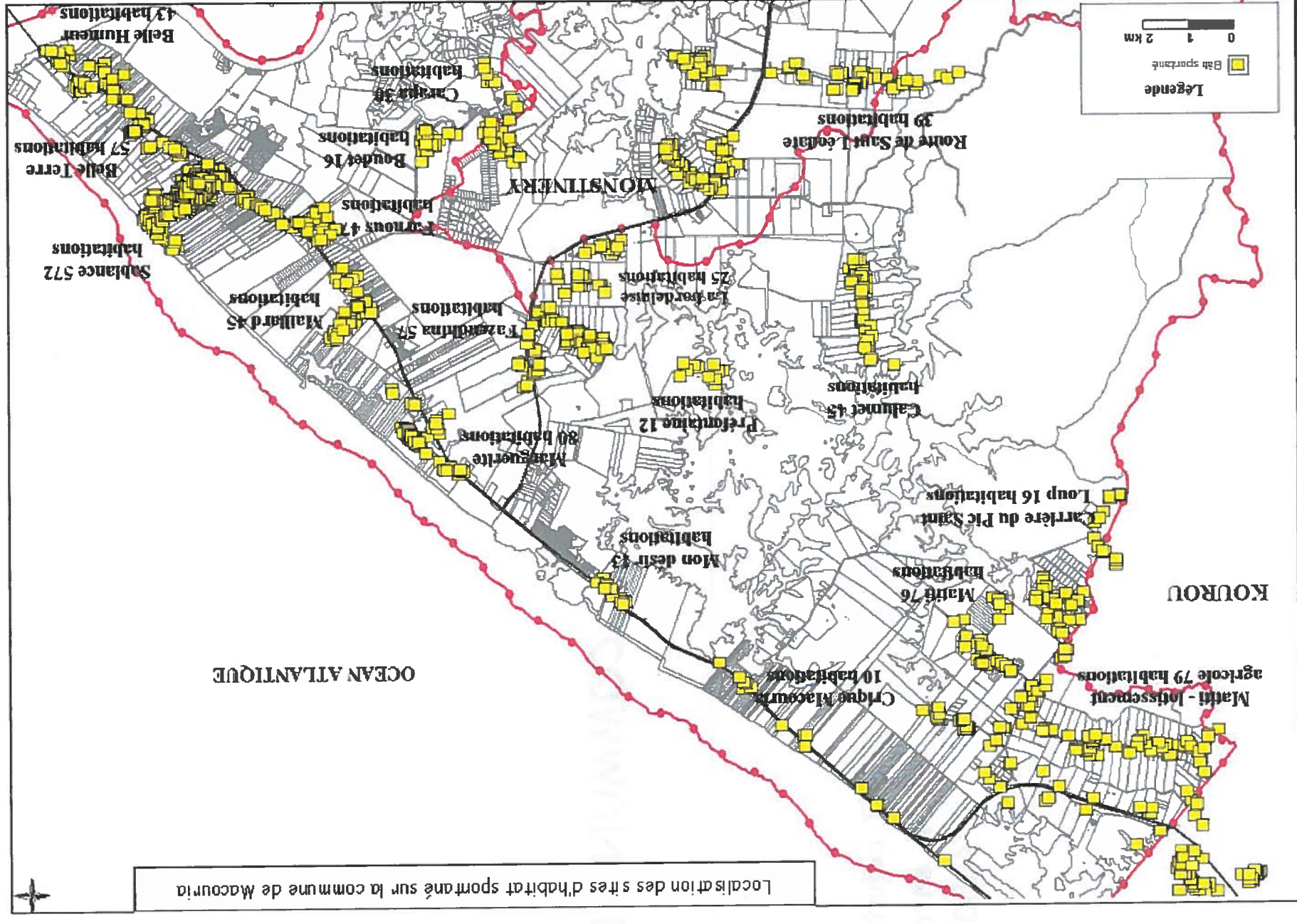
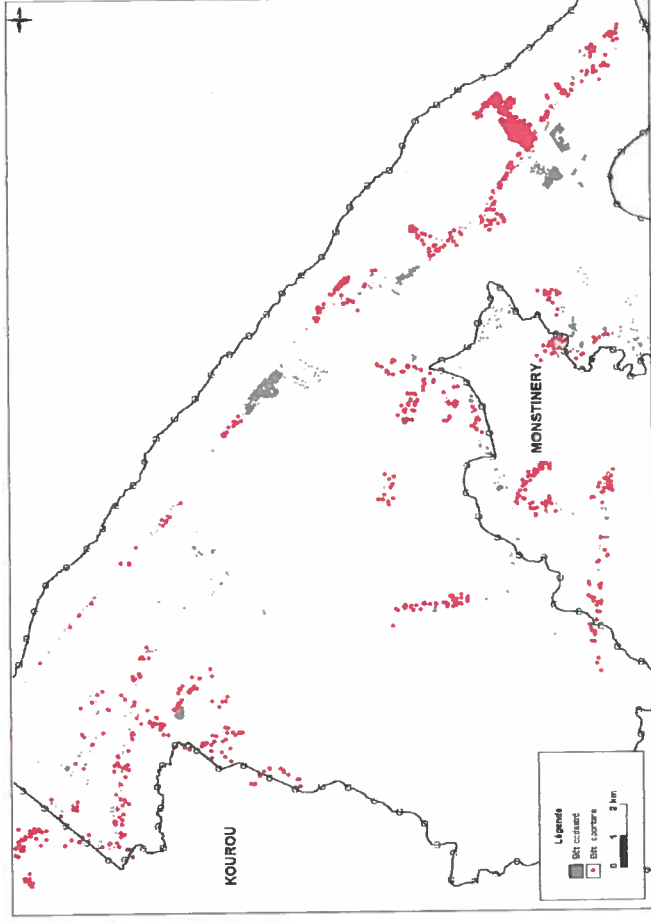
En effet, avec plus de 1150 constructions spontanées en 2003, Macouria est la deuxième commune de Guyane, après celle de Matoury, à accueillir sur son territoire le plus de squattérisations.

L'ampleur du phénomène s'explique en grande partie par la présence d'une importante poche d'habitat spontané : la zone de Sablance qui, à elle seule, regroupe la moitié de l'effectif total des habitats spontanés de la commune, soit plus de 570 logements.

Sur cette commune, les habitations illicites sont regroupées dans 18 sites et se présentent essentiellement sous la forme d'habitat urbain diffus développés le long des axes de communication.

Globalement, on note, du fait de la proximité du pôle de Cayenne, une concentration du phénomène à l'Est du territoire communal et le long de la RN1 qui relie Cayenne à Saint-Laurent.

Les autres habitations spontanées sont implantées de manière diffuses dans des zones intérieures plus rurales, entraînant

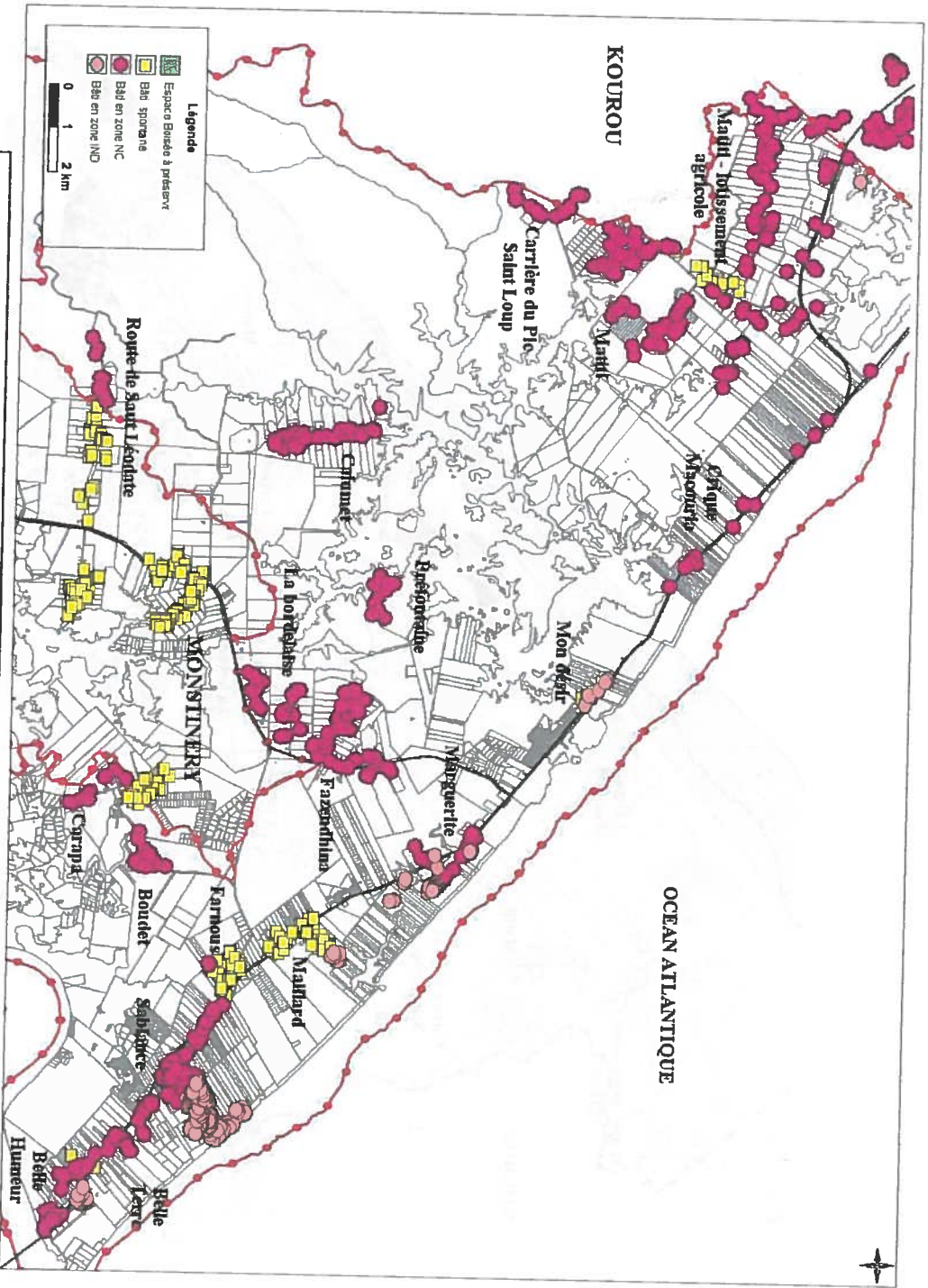


- Les propriétaires des terrains

Sur la commune de Macouria, de nombreuses habitations spontanées sont implantées sur des terrains appartenant à l'Etat et à la commune de Macouria. On constate que se sont surtout les secteurs localisés dans des espaces agricoles comme à Matiti ou encore à Calumet, Préfontaine, La Bordelaise, Fazendhina. Les sites d'habitat illicite implantés à l'est de la commune occupent eux essentiellement des terrains privés à l'image du secteur de Sablance qui est installé sur des terrains appartenant majoritairement à des propriétaires privés.

- La destination des terrains

Seules quelques habitations spontanées sont implantées dans des zones constructibles. Il s'agit essentiellement des secteurs de Maillard de Farnous qui sont localisés à proximité du centre bourg de la commune. Les autres secteurs d'habitat spontané sont implantés en zone naturelle, inconstructible selon les documents d'urbanisme.



L'habitat spontané en zone inconstructible selon le Plan d'Occupation des Sols

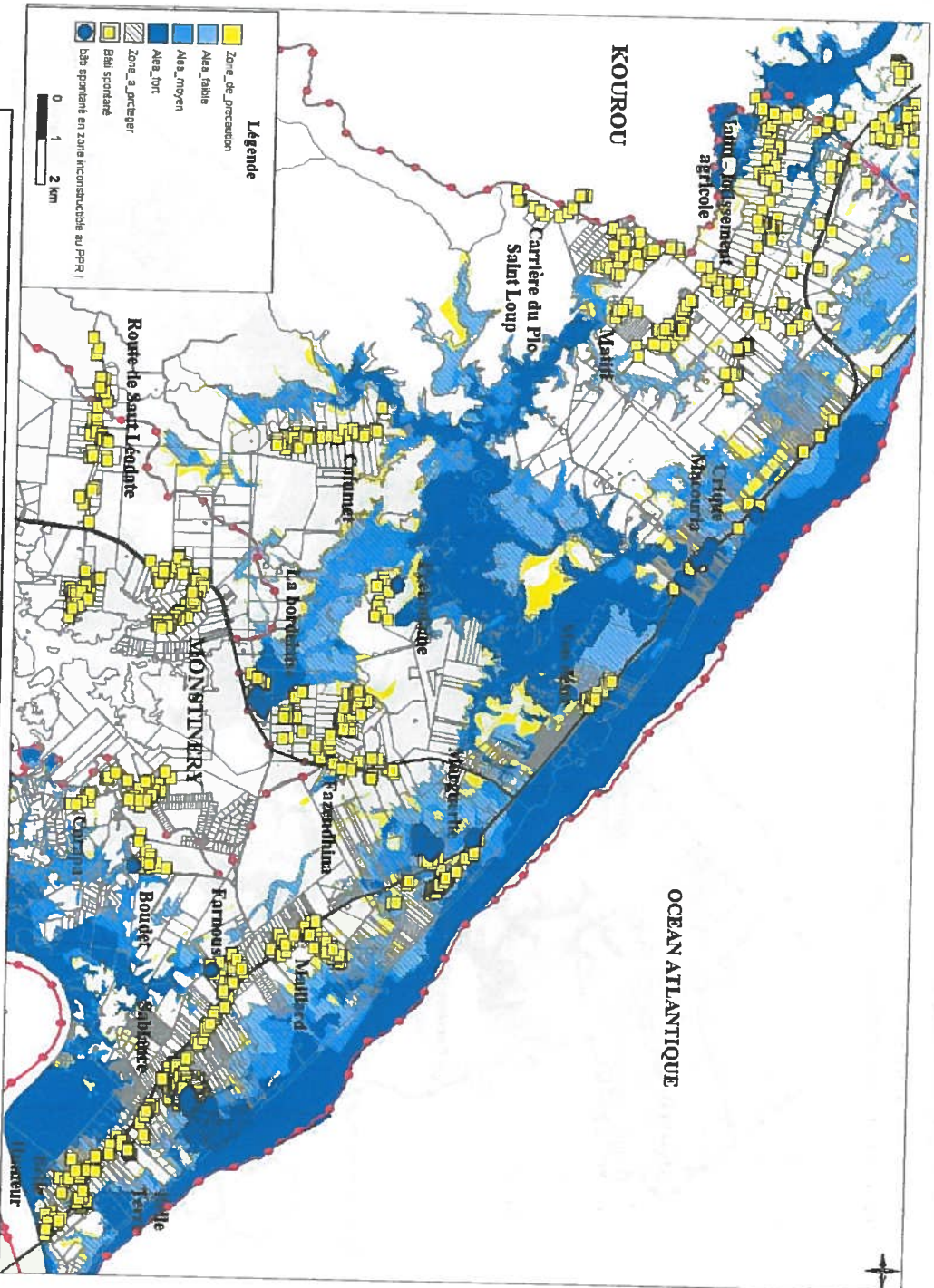
- le Plan de Prévention des Risques d'Inondation

La commune de Macouria est soumise à d'importants risques d'inondation. En effet, un Plan de Prévention des Risques inondation issu de constats effectués notamment pendant l'année 2000 au cours de laquelle la Guyane a connu une longue saison des pluies, a été établi par l'Etat. Ce dernier couvre une large part du territoire communal et a conduit à une remise en cause de certains objectifs de développement du bourg puisque des zones d'extensions urbaines prévues sur le Plan d'Occupation des Sols de 1991 étaient très inondables.

Une part importante des squattérisations est concernée par des risques plus ou moins importants. En effet, on note que la majorité des secteurs d'habitat spontané recensés sur la commune de Macouria est implantée à proximité de zones à risques d'inondation.

Certaines habitations sont même construites dans des zones où l'urbanisation est interdite. Cela représente un total de 382 maisons implantées dans une zone à protéger. 137 d'entre elles sont localisées dans une zone d'aléa fort et autant dans une zone d'aléa moyen.

Ces habitations spontanées construites dans une zone inconstructible selon le PPR Inondation sont essentiellement implantés le long de la RNI à proximité du rivage, principalement dans les secteurs de la Crique Macouria, de Mon Désir, de la Marguerite et de Sablance. Il faut souligner d'ailleurs que les 137 bâtis implantés dans une zone d'aléa fort sont exclusivement implantées dans la zone de Sablance.



L'habitat spontané en zone inconstructible selon le Plans de Prévention des Risques Inondation

Les contraintes environnementales

- les ZNIEFF

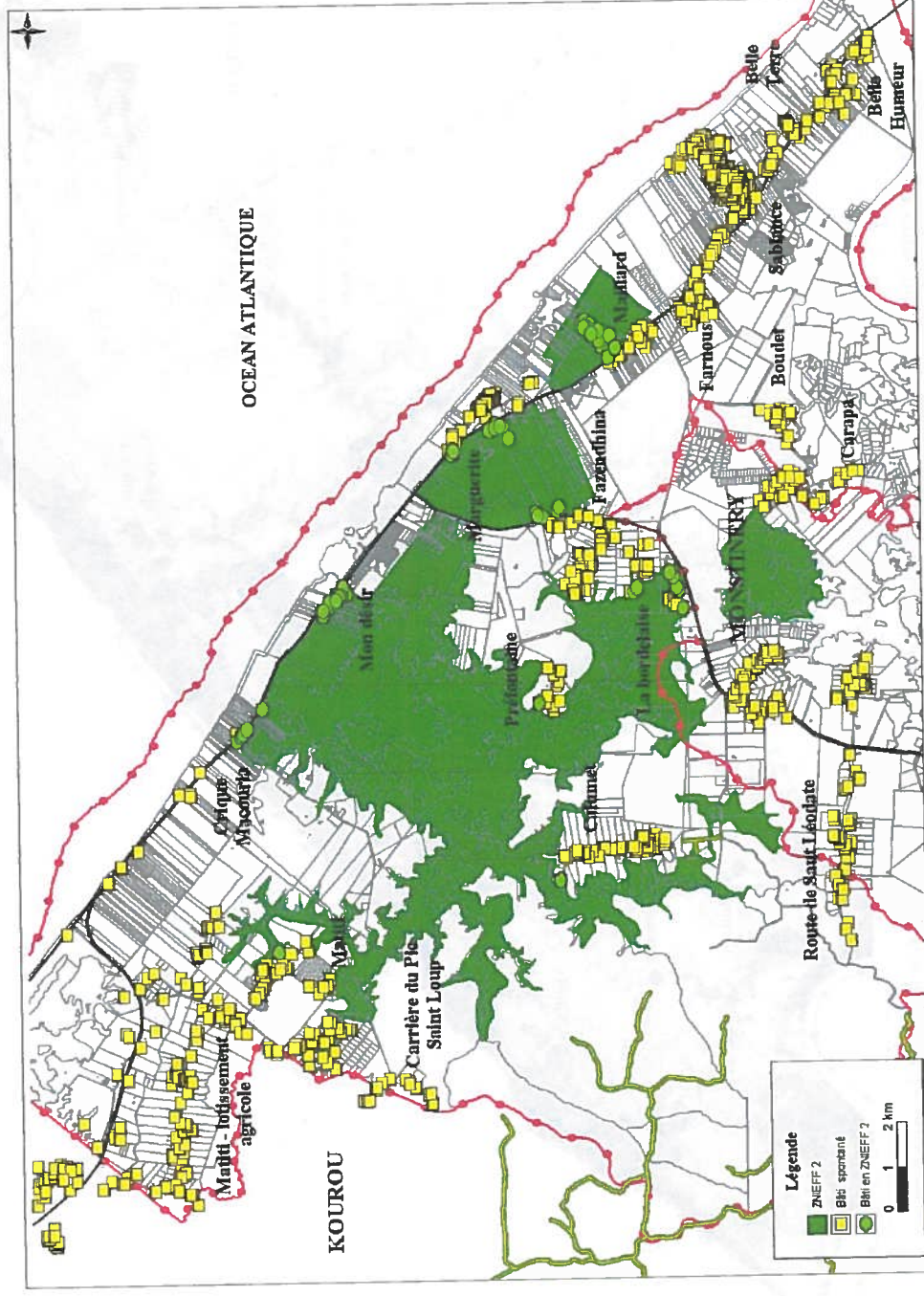
Quatre espaces de la commune de Macouria ont été mentionnés dans le cadre de l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF).

- n° 003000001 Savane Roche Malmaison
- n° 002800000 Marais de la Crique Macouria
- n° 002900000 Pripris Maillard
- n° 003000000 Savane Malmaison

Parmi elles, on distingue deux types de zones :

- les zones de type I (Savane Roche Malmaison) qui correspondent à un ensemble écologique homogène d'espèces ou de milieux rares et remarquables et sensibles aux perturbations sur des territoires de surface généralement restreinte.
- les zones de type II (Marais de la Crique Macouria, Pripris Maillard, Savane Malmaison) qui contiennent des milieux naturels plus vastes, forment un grand ensemble possédant une cohésion élevée et des potentialités biologiques importantes.

Certaines habitations spontanées implantées sur la commune sont situées au sein de ces espaces, essentiellement des ZNIEFF de type II. C'est notamment le cas pour le secteur de Mon Désir, et pour une partie des secteurs de Maillard, la Bordelaise, la Marguerite, et la Crique Macouria. Au total, cela représente 63 habitations spontanées implantées dans une ZNIEFF.



L'habitat spontané en Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

- Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer et le SAR

Commune littorale, Macouria est concernée par la Loi Littorale et le Schéma de Mise en Valeur de la Mer annexé au Schéma d'Aménagement Régional (SAR), approuvé par le Conseil Régional.

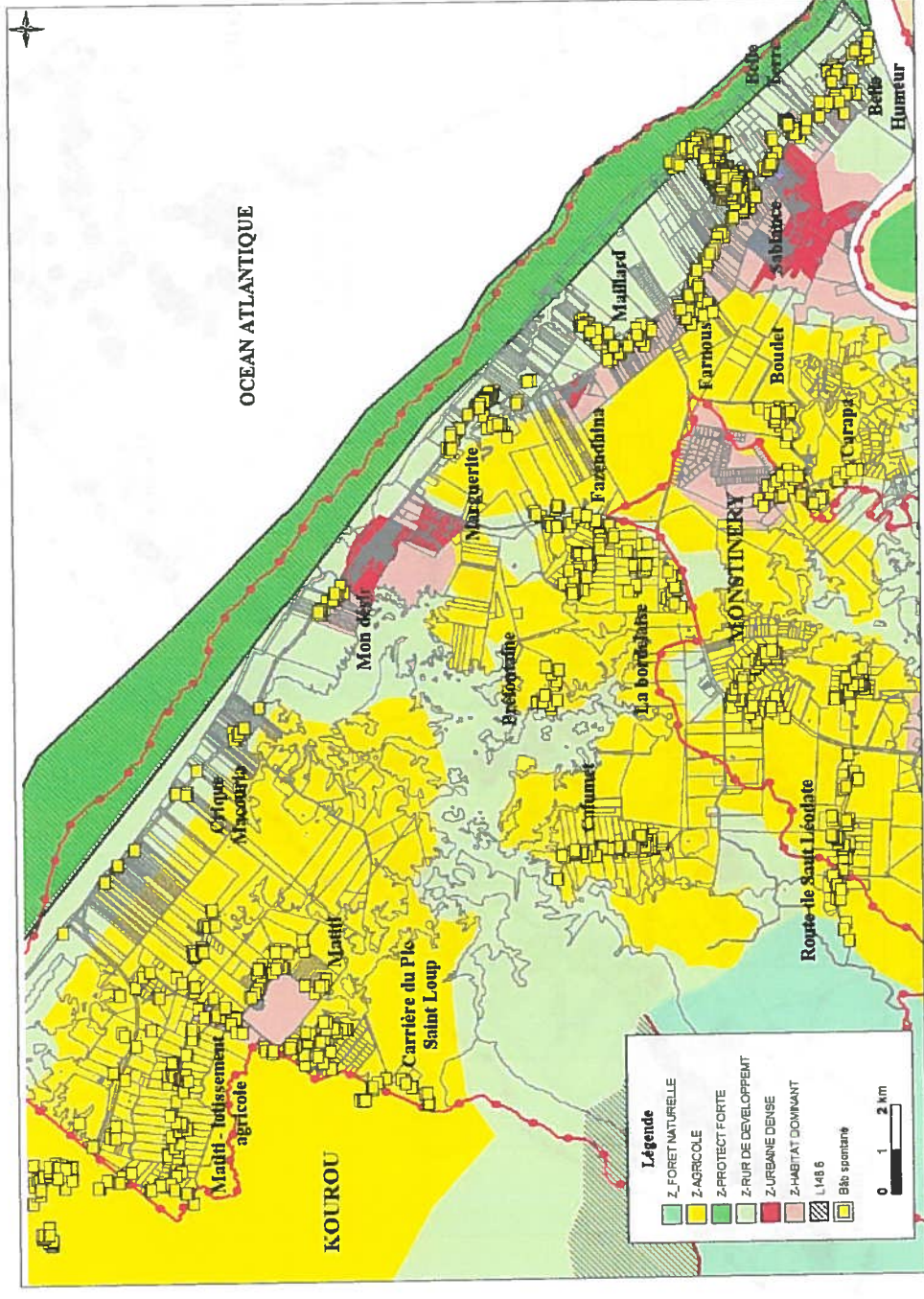
La zone concernée par le S.M.V.M., document faisant partie intégrante du Schéma d'Aménagement Régional (SAR), comprend tous les secteurs compris entre la RN1 et un trait de côte à géométrie variable. Les espaces concernés, représentés en vert foncé rayé, sont constitués de milieux littoraux écologiquement fragiles : mangroves, milieux humides, savanes herbacées en retrait de ces derniers.

Au sein de ces derniers, toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l'exception de cheminements piétonniers ou d'objets mobiliers nécessaires à l'accueil et à l'information du public, de travaux d'hydrauliques liés à la gestion des milieux.

Or, on note la présence d'habitations spontanées dans cette zone puisque l'extension urbaine de la zone de Sablance s'étend sur cet espace remarquable inconstructible. En 2003, on y recense d'ores et déjà 53 habitations édifiées.

Pour le reste, on observe qu'une partie des habitations spontanées implantées le long de la RN1, sont localisées dans des espaces ruraux de développement destinés à des exploitations à caractère agricole sous forme traditionnelle : petites cultures, abattis.

Les autres, implantées plus à l'intérieur du territoire communal, se sont développées sur des espaces à vocation agricole.



L'habitat spontané et le Schéma d'Aménagement Régional (SAR)

- Evolutions

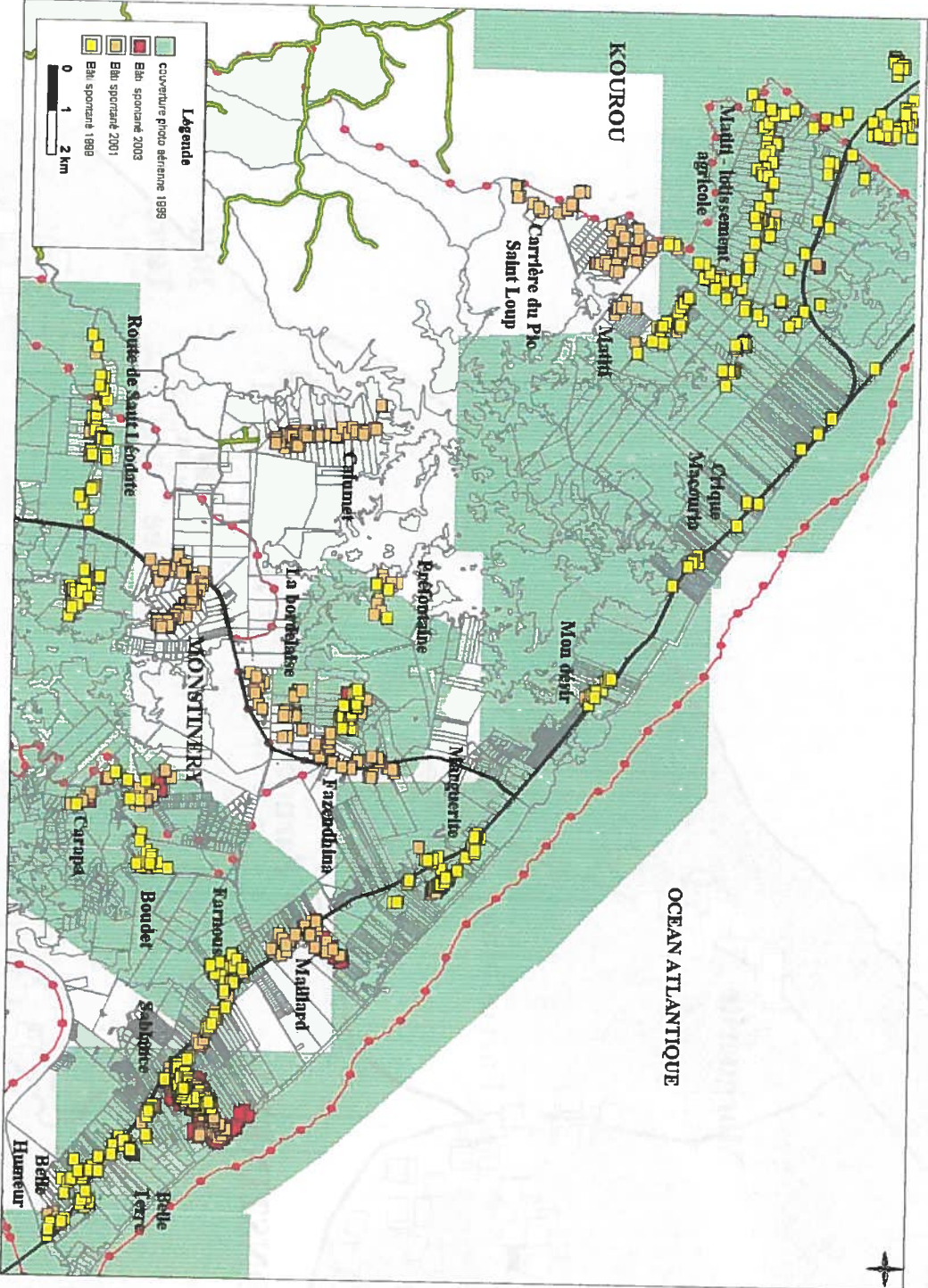
L'analyse de l'évolution de l'habitat spontané sur la commune de Macouria ne peut être réalisée de manière globale étant donné que la photo aérienne de 1999 ne couvre pas la totalité du territoire. Ainsi, certains secteurs intérieurs comme Fazendhina, La Bordelaise, Calumet, Matiti ou encore la Carrière du Pic Saint Loup n'ont pu faire l'objet d'un recensement pour l'année 1999.

Par conséquent, seule l'évolution générale entre 2001 et 2003 peut être avancée ici.

Sur cette période de deux ans, on recense 196 nouvelles habitations spontanées, soit plus de 26% d'augmentation. Le nombre de squatterisations étant passé de 961 en 2001 à 1157 en 2003.

C'est essentiellement dans le secteur de Sablance que cette croissance s'est effectuée puisque qu'en l'espace de deux ans, entre 2001 et 2003, plus de 170 nouvelles constructions ont été édifiées, soit une augmentation de près de 30% du nombre de bâtis spontanés. Cette zone d'habitat commence donc à prendre des dimensions démesurées.

Pour le reste, ce sont essentiellement les sites d'habitat spontané implantés le long de la Route Nationale qui connaissent une certaine croissance depuis 2001, notamment dans le secteur de Maillard.



- Les hypothèses d'évolution :

Les pressions foncières de plus en plus fortes s'exerçant sur les communes de l'île de Cayenne et sur les communes proches devrait entraîner une poursuite de la croissance de l'urbanisation spontanée sur le territoire de Macouria. Celle-ci devrait principalement se ressentir à l'Est du bourg de la commune, le long de la RN1, partie la plus proche du pôle urbain de Cayenne et donc la plus soumise à ces pressions.

A court terme, c'est essentiellement la zone de Sablance qui devrait accueillir de nouvelles implantations d'habitat spontané. En effet, sa structure urbaine laisse penser qu'à court terme son extension fulgurante devrait se poursuivre à un rythme soutenu notamment sous la forme d'une densification de l'existant.

Les visites sur le terrain ont effectivement permis de confirmer ce constat puisque nous nous sommes rendus compte qu'il existe encore de nombreuses dents creuses au sein de cette poche urbaine et que certaines parcelles bornées sont prêtes à accueillir de nouvelles habitations. Parallèlement, de nombreuses constructions sont en cours de réalisation.

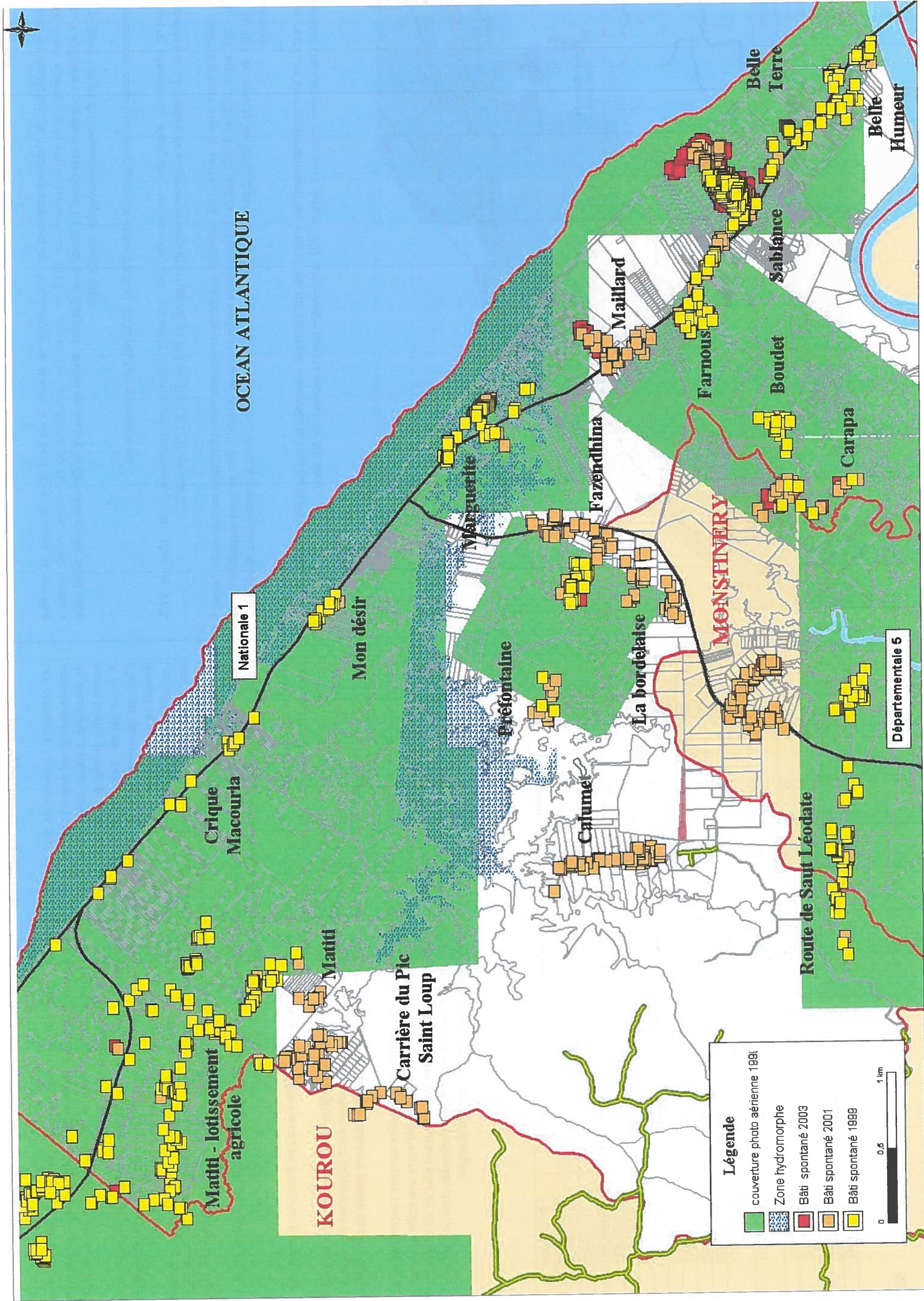
Reflet de cette évolution rapide et exponentielle, une nouvelle entrée vient d'être réalisée pour faciliter la desserte de la partie Est du secteur qui se développe.

Un autre secteur, localisé à l'Ouest de la commune, proche de la limite entre Kourou et Macouria, pourrait lui aussi rapidement évoluer, il s'agit du secteur de Matiti. En effet, la municipalité conduit une réflexion autour de l'idée de création d'un village centre ou hameau doté des équipements indispensables à l'amélioration de vie des habitants. Ce secteur n'est aujourd'hui pas desservi en eau potable par le réseau public et les voies d'accès sont souvent de qualité médiocre posant des problèmes de déplacement pour les habitants.

Ainsi, une zone a été retenue à 3 kilomètres de la RN1. Ce sont environ 80 parcelles qui sont concernées et qui seront morcelées dans le but d'accueillir 150 à 200 familles. Il est envisagé de construire une école et un petit équipement sportif, de créer des équipements de proximité... La création de ce nouveau pôle de développement rural sur la commune de Macouria pourrait donc attirer de nouvelles habitations spontanées dans le secteur. Il faudra donc veiller à encadrer le développement de l'urbanisation sur ces terrains équipés.

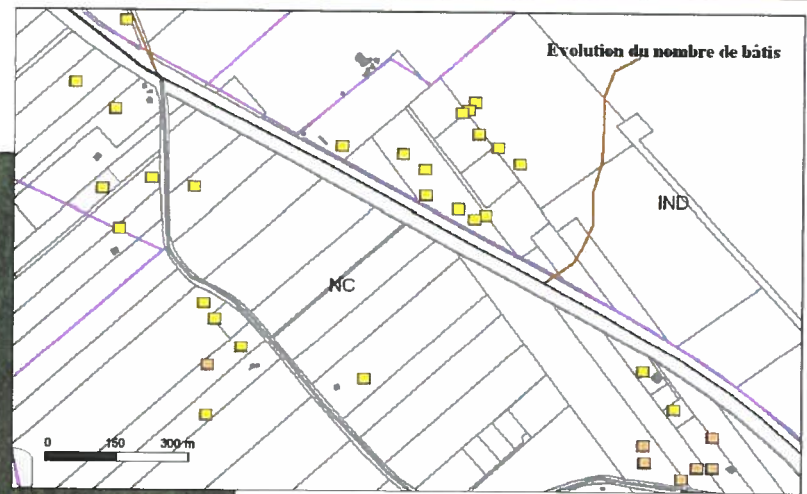
- Synthèse

Sites	Logements	Population	Propriétaires	POS	Risque	Dynamique 99-03 ou 01-03
Belle humeur	43	150	Privés	NC/IND	Néant	21% (99-03)
Belle Terre	54	189	Privés	NC	Néant	21% (99-03)
La bordelaise	26	91	Privés/Etat	NC	Inondation	0% (01-03)
Boudet	16	56	Privés	NC	Néant	0% (01-03)
Calumet	45	157	Privés/Etat	NC	Néant	0% (01-03)
Carapa	23	80	Privés	NC	Néant	78% (99-03)
Crique Macouria	80	280	Privés/Etat	NC/IND	Inondation	32% (99-03)
Farnous	31	108	Privés	NB	Néant	32% (99-03)
Fazendhina	54	189	Privés/Etat	NC	Néant	0% (99-03)
Maillard	45	157	Privés/Etat	IND/NB	Néant	27% (01-03)
Marguerite	80	280	Etat	IND/NC	Inondation	32% (99-03)
Matiti Loisissement agricole	72	252	Privés/ Département	NC/INA	Néant	8% (99-03)
Matiti	78	273	Privés/ Département	IND	Néant	0% (01-03)
Mon désir	13	45	Privés/Etat	IND/INA	Néant	0% (99-03)
Pic saint loup	16	56	Privés/Etat	NC	Néant	0% (01-03)
Préfontaine	14	49	Etat	NC	Néant	78% (99-03)
Sablance	572	2000	Privés/Etat	NC/IND	Inondation	75% (99-03)
Total Macouria	1157	4050				22% (196)





Commune de Macouria - BELLE HUMEUR



ELEMENTS CLES

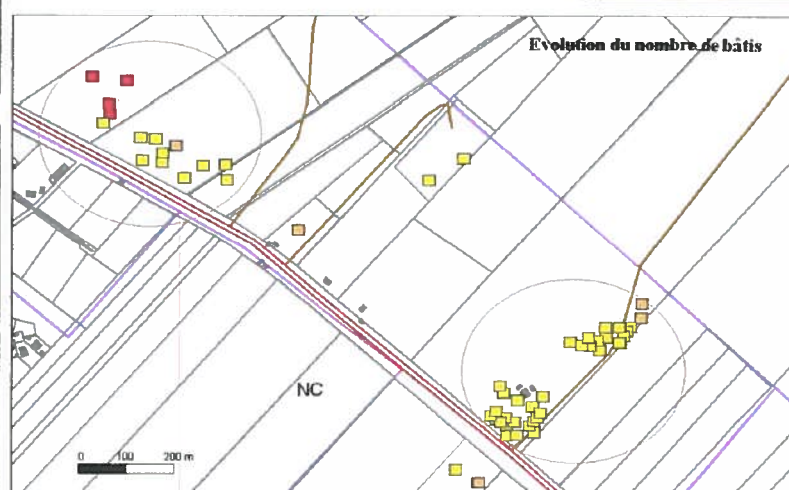
Nombre de bâti en 1999 : 34
 Nombre de bâti en 2001 : 43
 Estimation du nombre d'habitants : 150

Légende

■ Bâti spontané 2001
 ■ Bâti spontané 1999



Commune de Macouria - BELLE TERRE



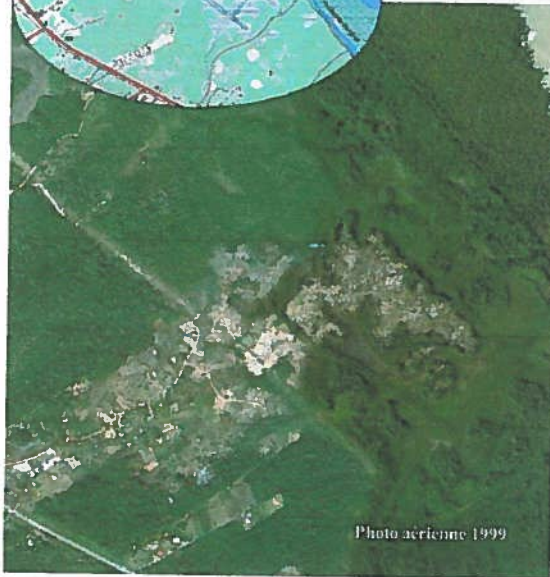
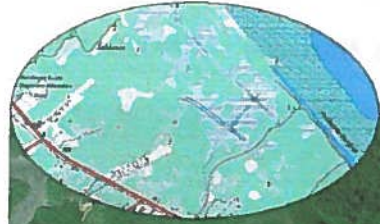
ELEMENTS CLES

Nombre de bâti en 1999 : 45
 Nombre de bâti en 2001 : 50
 Nombre de bâti en 2003 : 54
 Estimation du nombre d'habitants : 189

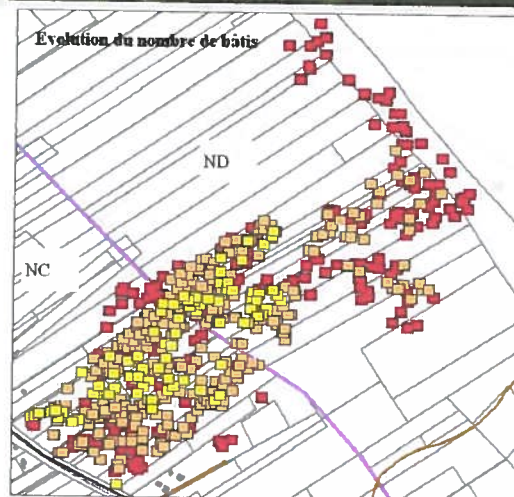
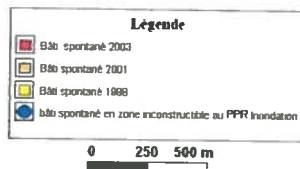
Légende

■ Bâti spontané 2003
 ■ Bâti spontané 2001
 ■ Bâti spontané 1999





ELEMENTS CLES	
Nombre de bâti en 1999 :	143
Nombre de bâti en 2001 :	400
Nombre de bâti en 2003 :	572
Estimation du nombre d'habitants :	2000



La voie principale qui dessert le site offre une emprise assez large et vient d'être refaite. Par contre, les voies secondaires sont mal dimensionnées et moins entretenues.



Le bâti est de type pavillonnaire. Le site tend à se densifier : de nombreuses constructions sont en cours, et beaucoup de parcelles bornées attendent d'être occupées.



Des criques traversent le site, parfois elles sont remblayées, d'autres fois elles sont laissées dans leur état naturel



Un chinois et un snack-bar se sont installés dans le quartier

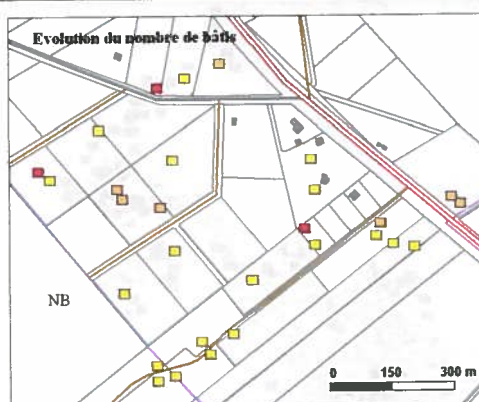
Commune de Macouria - FARNOUS



ELEMENTS CLES

Nombre de bâti en 1999 : 21
 Nombre de bâti en 2001 : 28
 Nombre de bâti en 2003 : 31
 Estimation du nombre d'habitants : 108

Légende
 Bâti spontané 2003
 Bâti spontané 2001
 Bâti spontané 1999



0 1 km



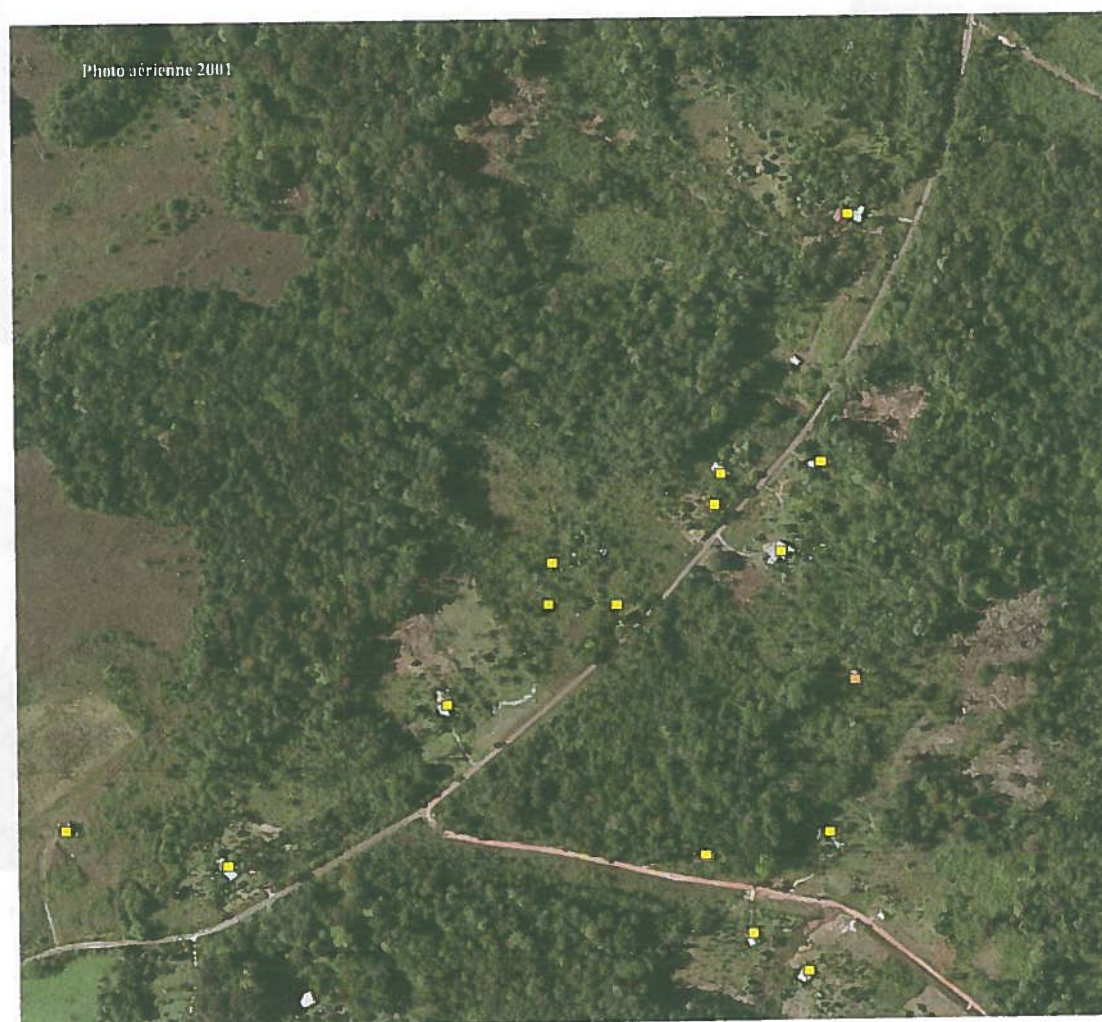
Commune de Macouria - BOUDET

ELEMENTS CLES

Nombre de bâti : 16
 Estimation du nombre d'habitants : 56
 Zonage du POS : NC

0 100 200 m

Légende
 Bâti spontané 1999





Communes de Macouria/Montsinery - CARAPA



Photo aerienn 1999



Photo aerienn 2001

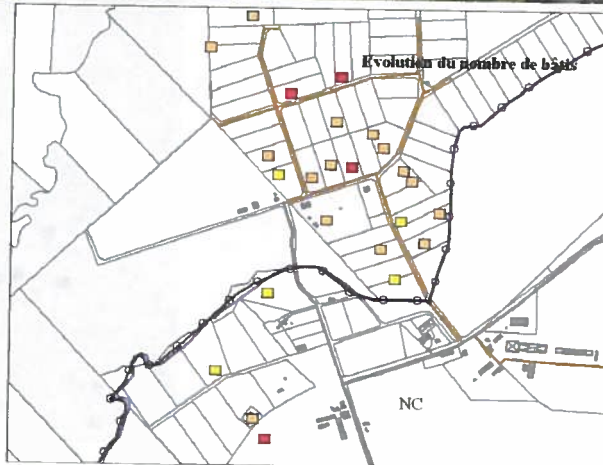


Image SPOT 2003

ELEMENTS CLES
 Nombre de bâti en 1999 : 5
 Nombre de bâti en 2001 : 20
 Nombre de bâti en 2003 : 23
 Estimation du nombre d'habitants : 80

0 300 600 m

Légende
 ■ Bâti spontané 2003
 ■ Bâti spontané 2001
 ■ Bâti spontané 1999

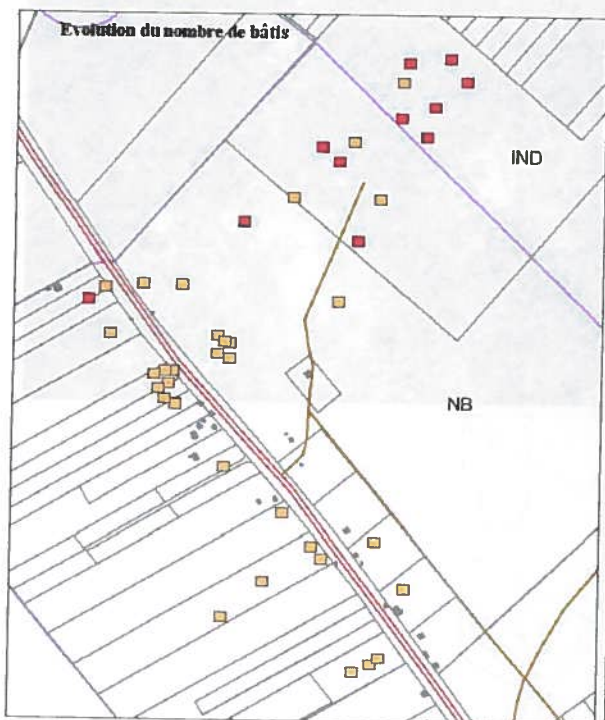


Evolution du nombre de bâtis

NC



Commune de Macouria - MAILLARD



Evolution du nombre de bâtis

NB

IND

0 250 500 m

Légende
 ■ Bâti spontané 2003
 ■ Bâti spontané 2001



Photo aerienn 2001



Photo aerienn 2003

ELEMENTS CLES

Nombre de bâti en 2001 : 33
 Nombre de bâti en 2003 : 45
 Estimation du nombre d'habitants : 157



Commune de Macouria - MARGUERITE

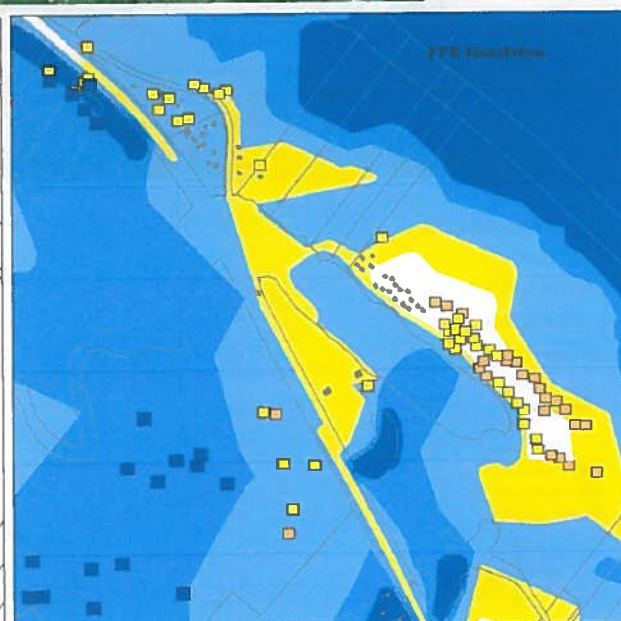
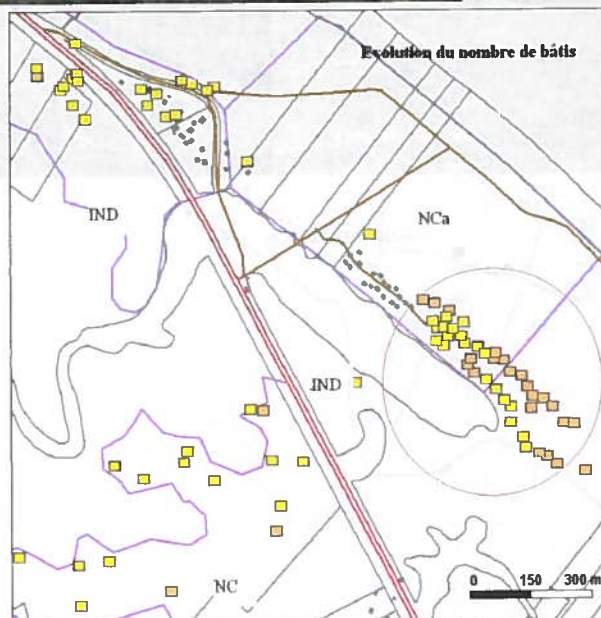
ELEMENTS CLES

Nombre de bâti en 1999 : 54
 Nombre de bâti en 2001 : 80
 Estimation du nombre d'habitants : 280



Légende

■ Bâti spontané 2001
 ■ Bâti spontané 1999
 ■ bâti spontané en zone inconstructible au PPRI Inondation



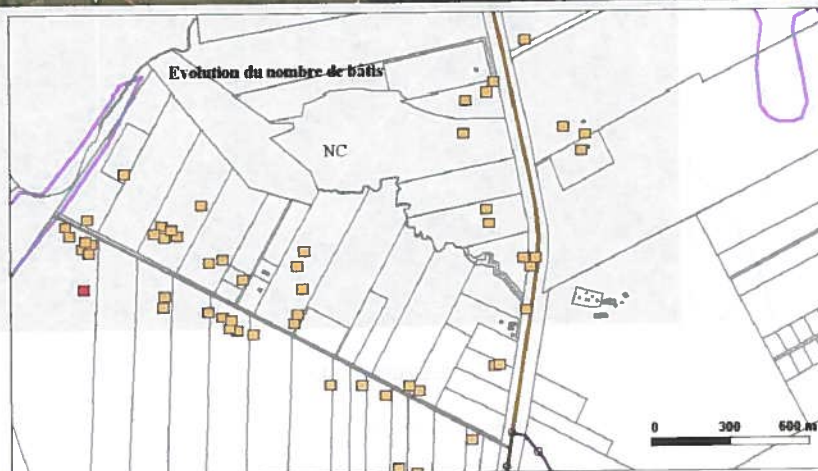
Commune de Macouria - FAZENDHINA

ELEMENTS CLES

Nombre de bâti : 54
 Estimation du nombre d'habitants : 189

Légende

■ Bâti spontané 2003
 ■ Bâti spontané 2001



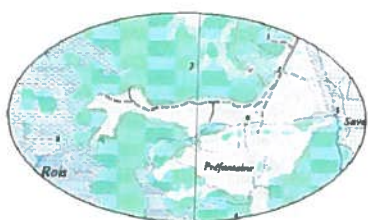
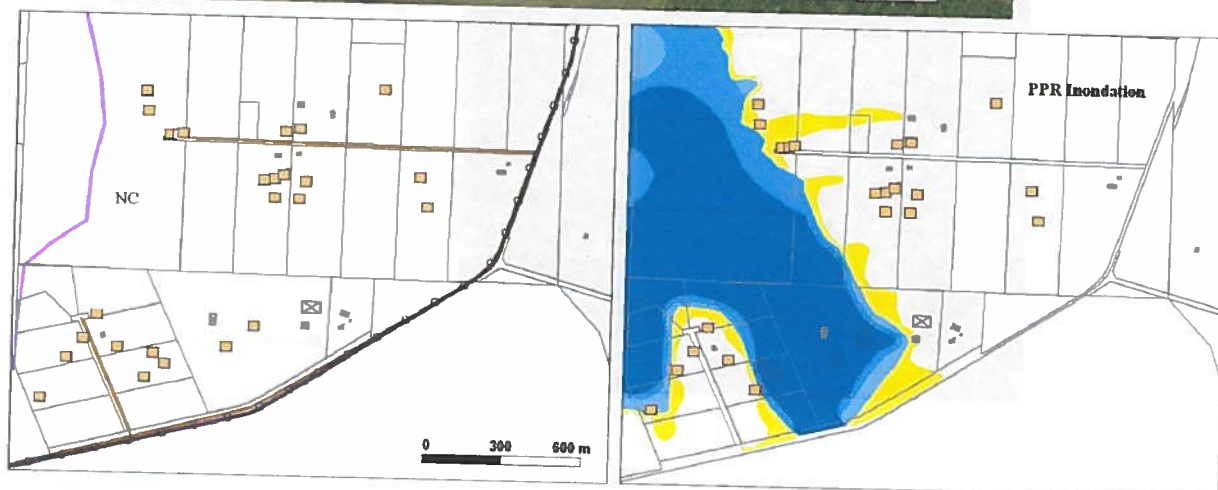


Commune de Macouria - LA BORDELAISE

ELEMENTS CLES

Nombre de bâti : 26

Estimation du nombre d'habitants : 91



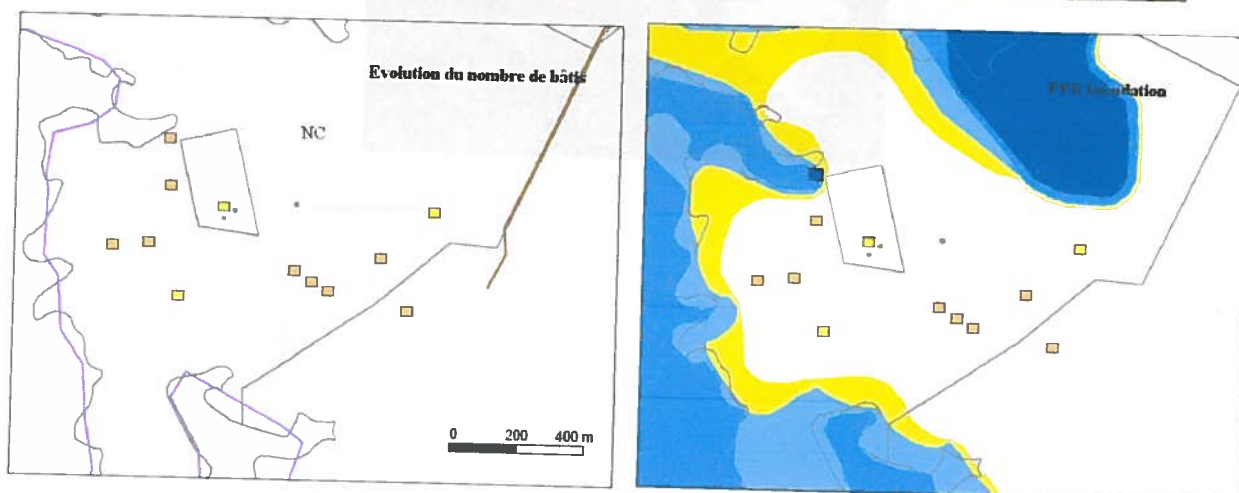
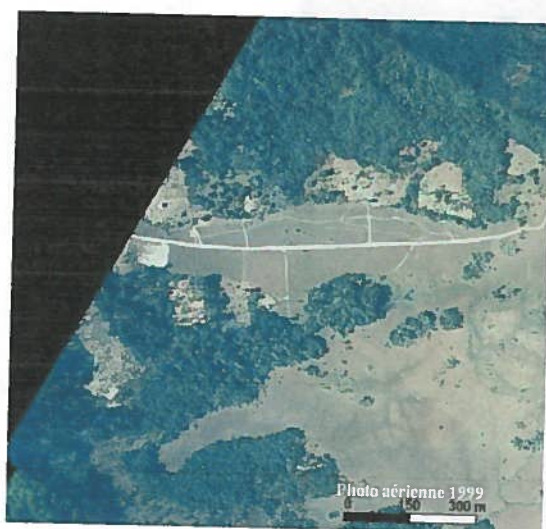
Commune de Macouria - PREFONTAINE

ELEMENTS CLES

Nombre de bâti en 1999 : 3

Nombre de bâti en 2001 : 14

Estimation du nombre d'habitants : 49





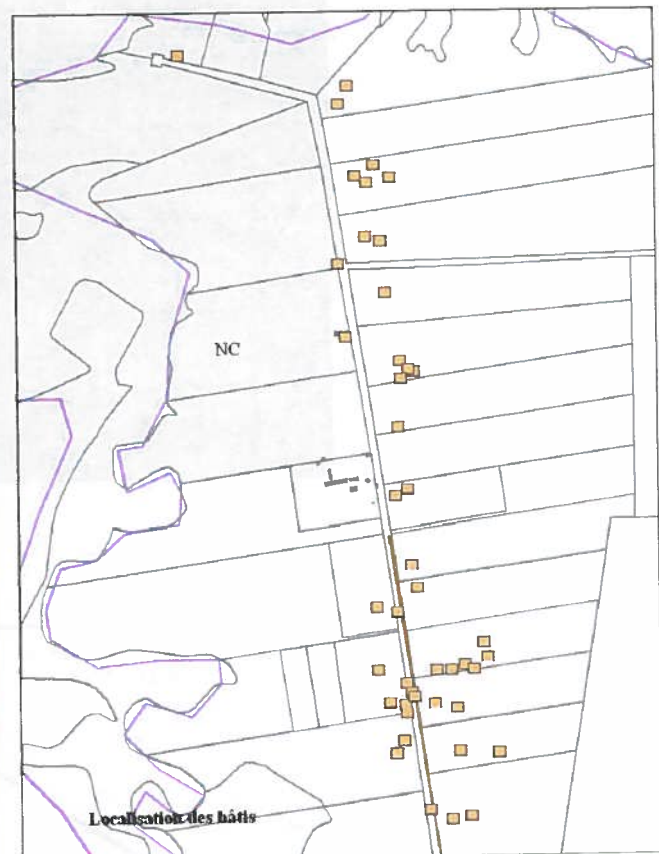
Commune de Macouria - CALUMET

ELEMENTS CLES

Nombre de bâti : 45
Estimation du nombre d'habitants : 157

0 0,5 1 km

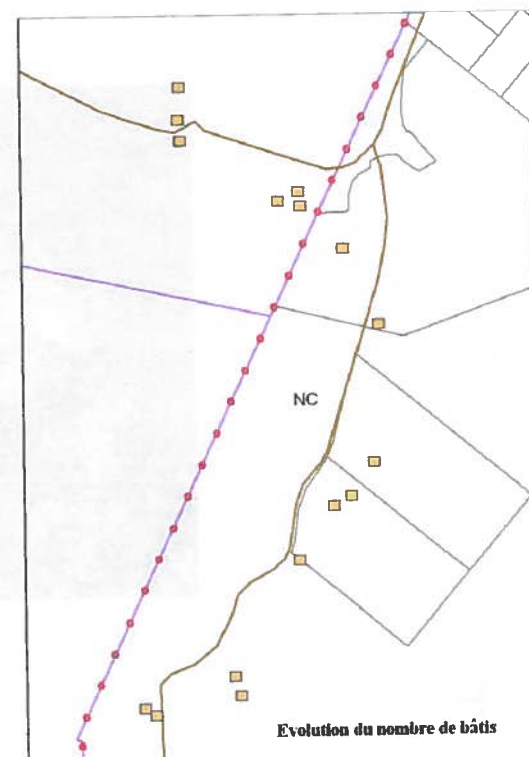
Légende
Bâti spontané 1999



Commune de Macouria - PIC SAINT LOUP

ELEMENTS CLES

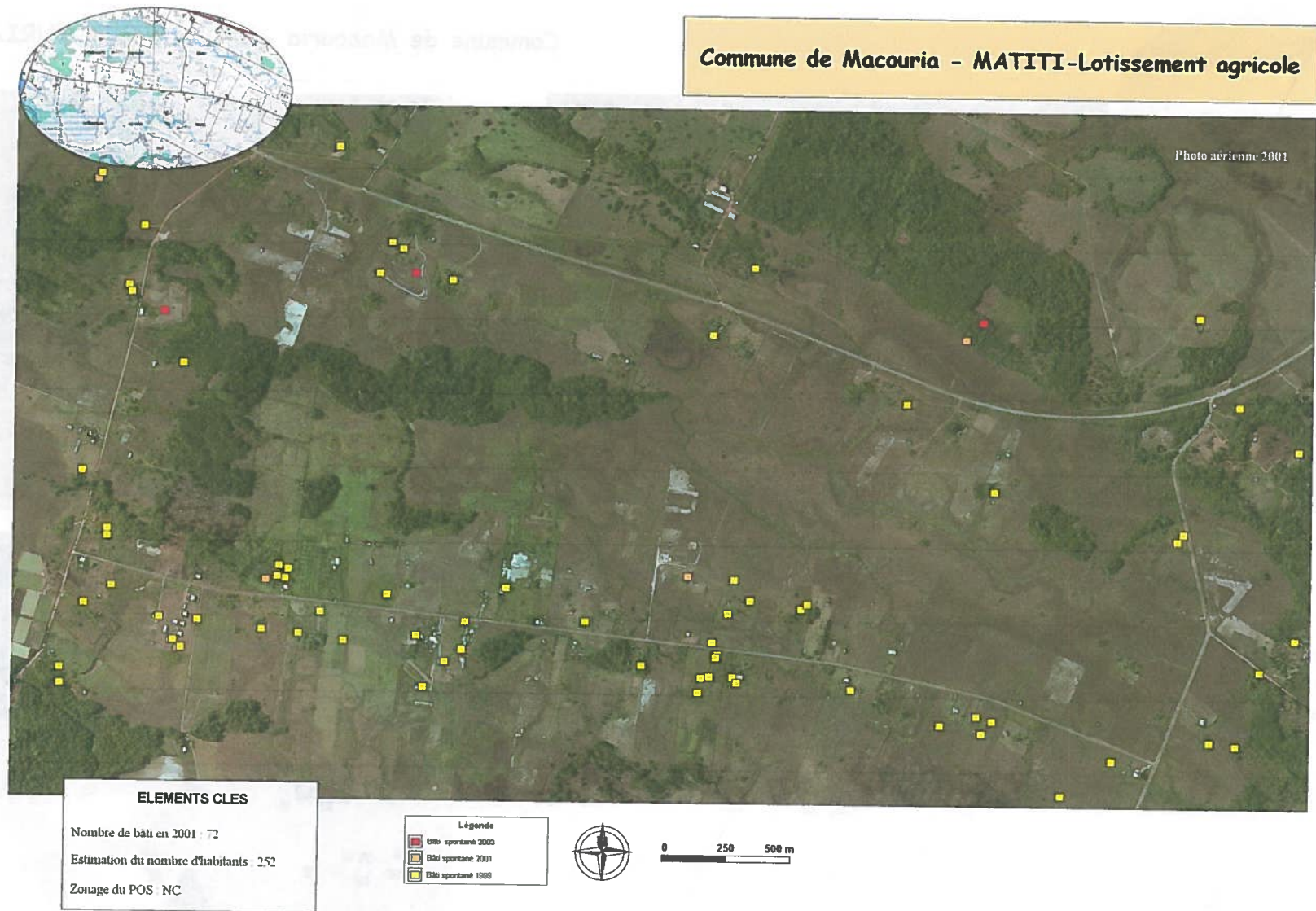
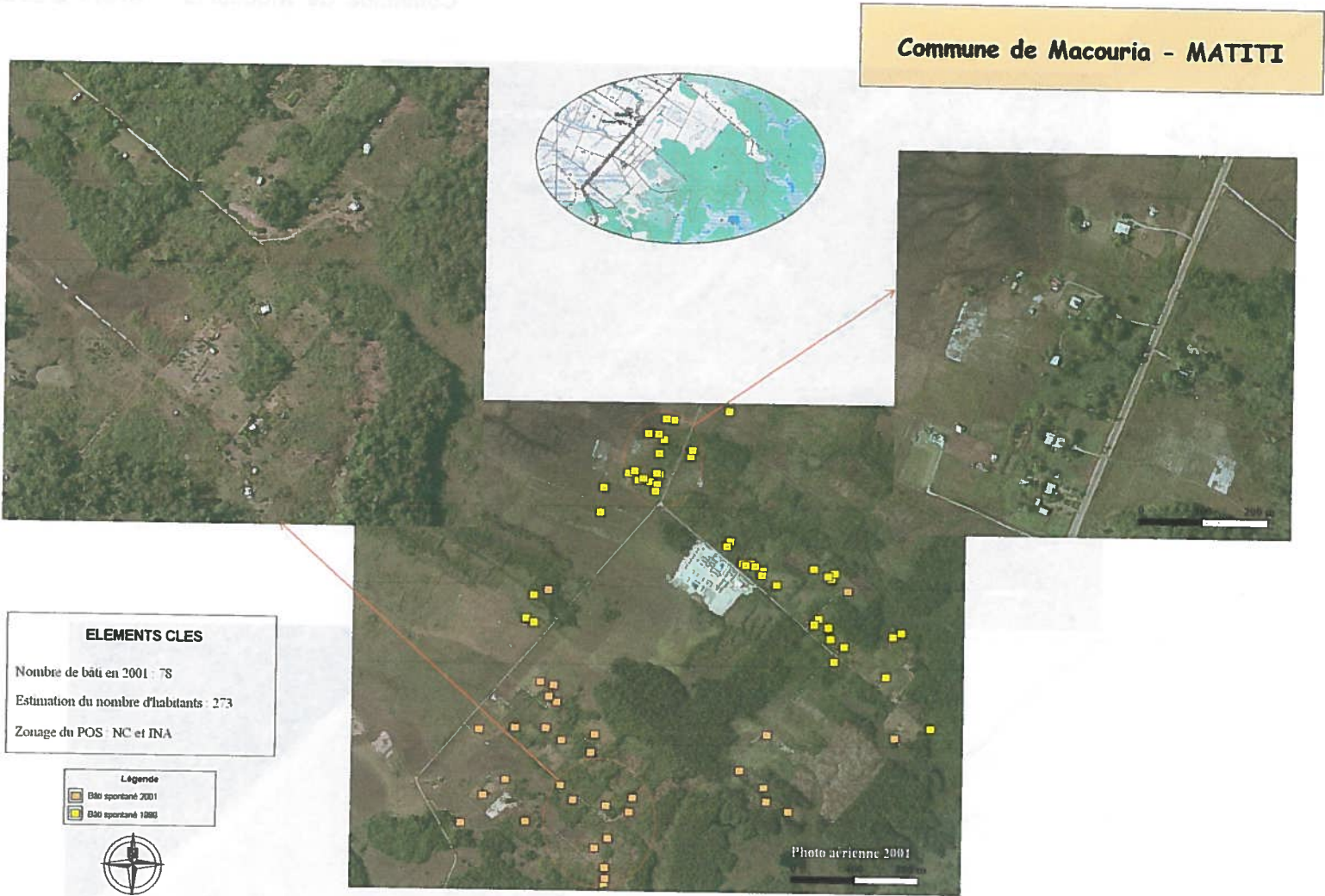
Nombre de bâti : 16
Estimation du nombre d'habitants : 56



0 300 600 m

Légende
Bâti spontané 2001







Commune de Macouria - MON DESIR

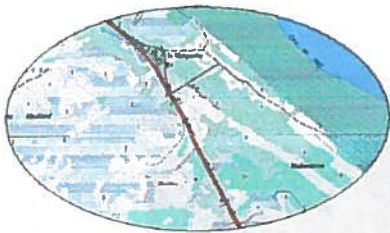
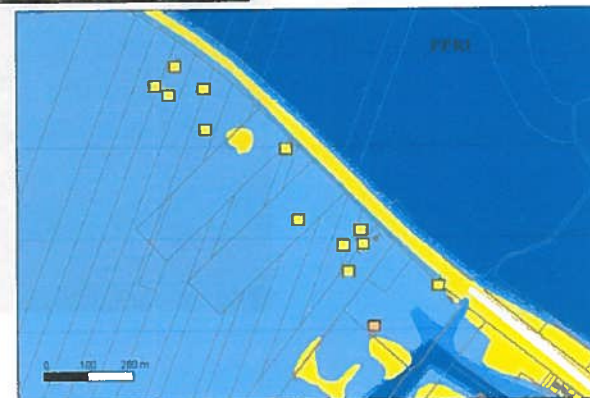
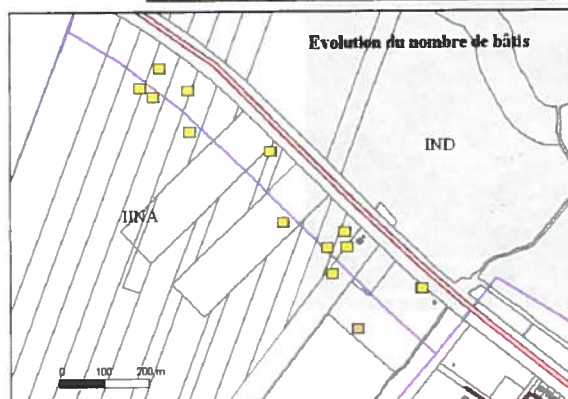


ELEMENTS CLES

Nombre de bâti : 13
Estimation du nombre d'habitants : 45

Légende

Bâti spontané 1999



Commune de Macouria - CRIQUE MACOURIA

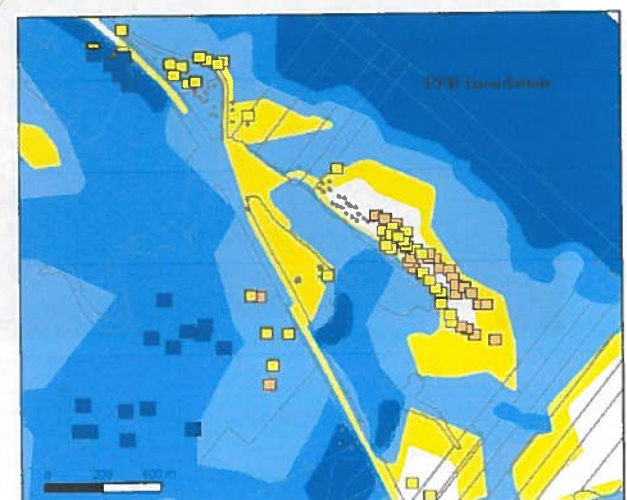
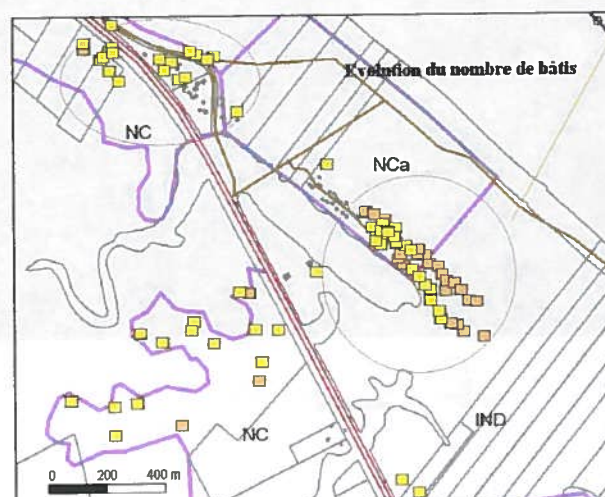


ELEMENTS CLES

Nombre de bâti en 1999 : 54
Nombre de bâti en 1999 : 80
Estimation du nombre d'habitants : 280

Légende

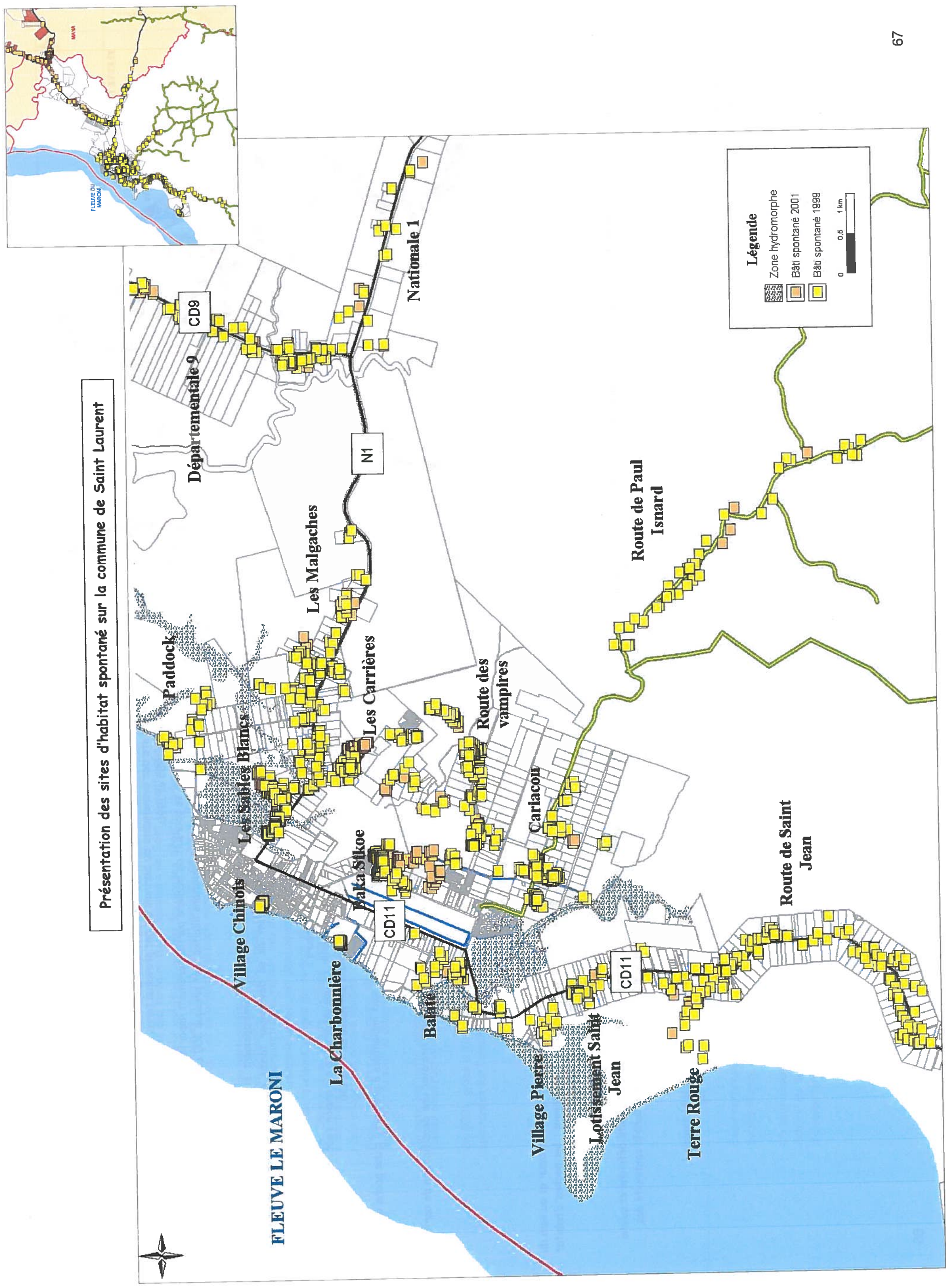
Bâti spontané 2001
Bâti spontané 1999
Bâti spontané en zone inconstructible au PPR Inondation

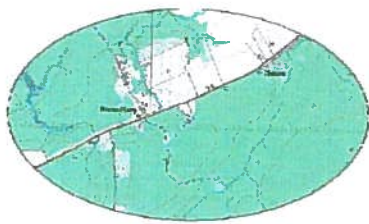


COMMUNE DE SAINT-LAURENT

**1350 constructions illégales
+ 22% entre 1999 et 2001
4725 personnes**

Présentation des sites d'habitat spontané sur la commune de Saint Laurent





Commune de Saint-Laurent - CHARVEIN

ELEMENTS CLES

Nombre de bâti : 53
 Estimation du nombre d'habitants : 185
 Zonage du POS : NC

Legende
 ■ Bâti existant 2001
 ■ Bâti existant 1999



Commune de Saint-Laurent - DEPARTEMENTALE 9

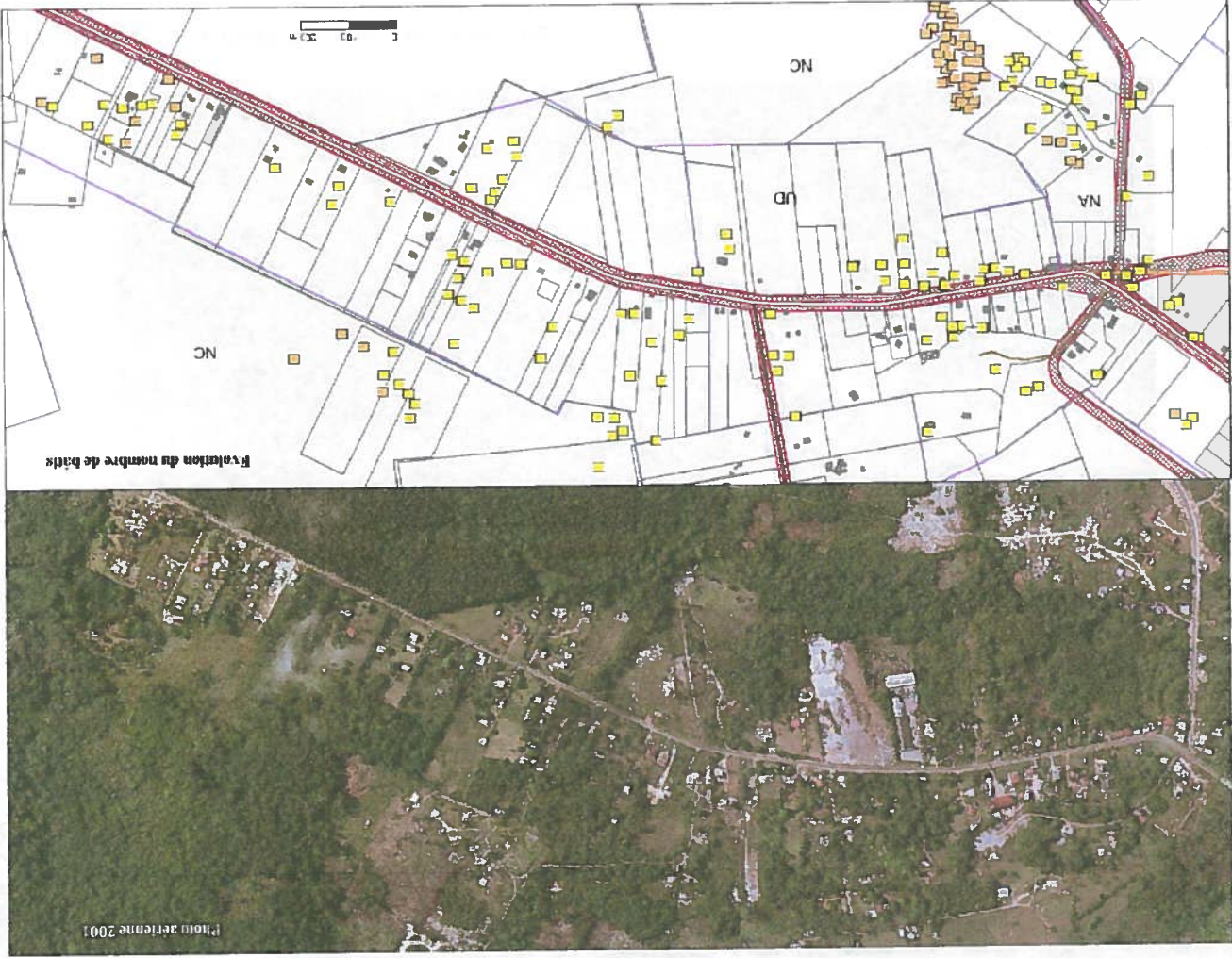
ELEMENTS CLES

Nombre de bâti en 1999 : 97
 Nombre de bâti en 2001 : 126
 Estimation du nombre d'habitants : 441
 Zonage du POS : NC

Legende
 ■ Bâti existant 2001
 ■ Bâti existant 1999



Commune de Saint-Laurent - LES MALGACHES



ELEMENTS CLES

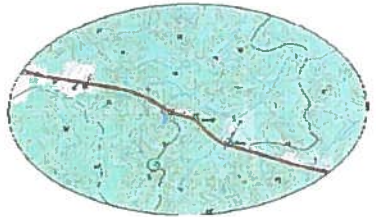
Nombre de bâtis en 1999	125
Nombre de bâtis en 2001	185
Estimation du nombre d'habitants	651

Légende

1999-2001	2001-2003
-----------	-----------



Commune de Saint-Laurent - NATIONALE 1



ELEMENTS CLES

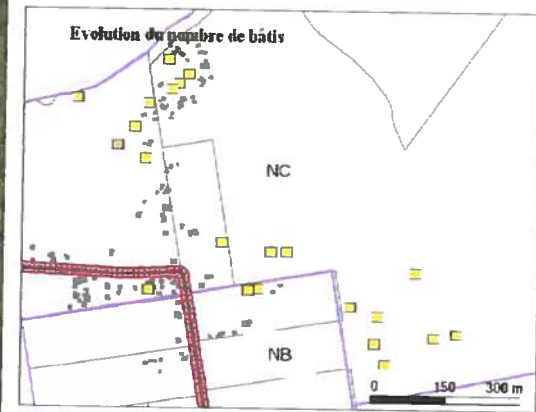
Nombre de bâtis en 2001	54
Nombre de bâtis en 2003	58
Estimation du nombre d'habitants	203

Légende

2001-2003	2003-2005
-----------	-----------

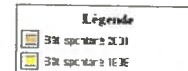


Commune de Saint-Laurent - PADDOCK



ELEMENTS CLES

Nombre de bâti en 1999 : 22
 Nombre de bâti en 2001 : 23
 Estimation du nombre d'habitants : 89

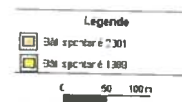
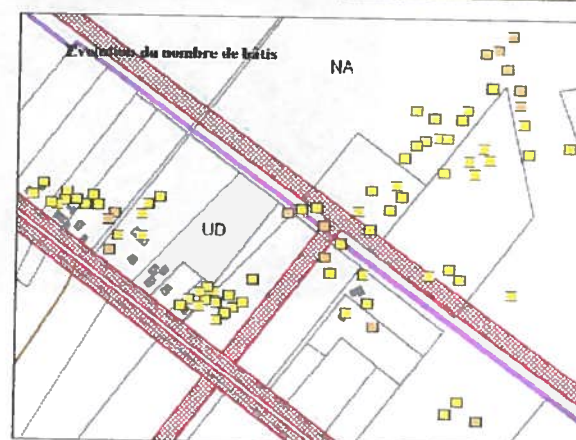


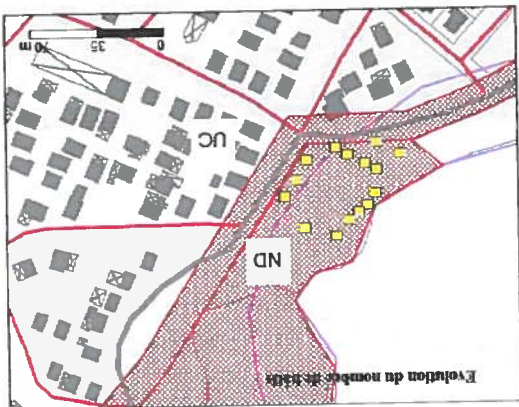
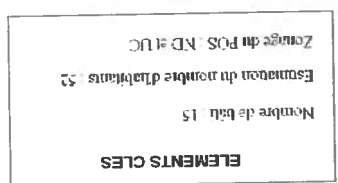
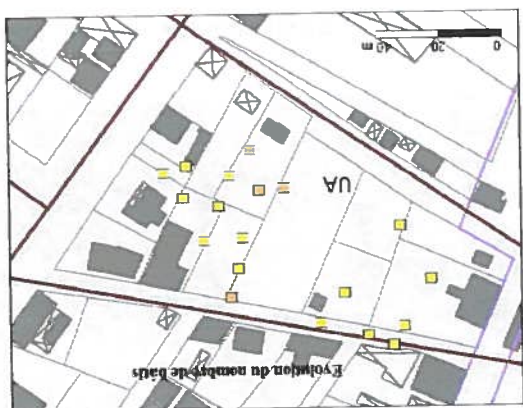
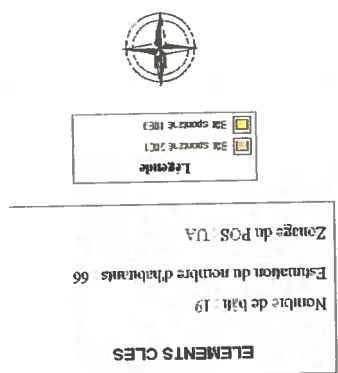
Commune de Saint-Laurent - SABLES BLANCS



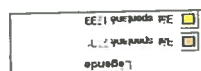
ELEMENTS CLES

Nombre de bâti en 1999 : 85
 Nombre de bâti en 2001 : 100
 Estimation du nombre d'habitants : 350





Commune de Saint-Laurent - LA CHARBONNIERE/VILLAGE CHINOIS



ELEMENTS CLES

Nombre de bain en 1999	38
Nombre de bain en 2001	42
Estimation du nombre d'habitants	147
Zonage du POS	XC



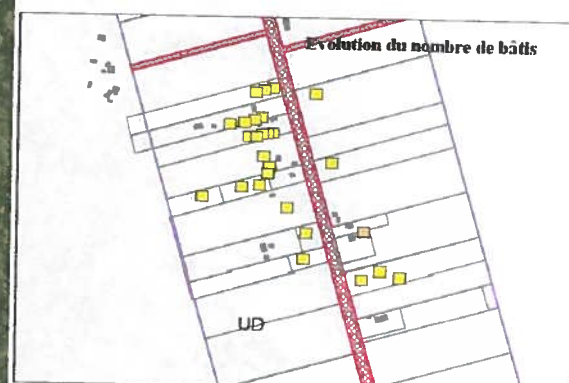
Commune de Saint-Laurent - ROUTE DE PAUL ISNARD



Commune de Saint-Laurent - LOTISSEMENT SAINT JEAN

ELEMENTS CLES

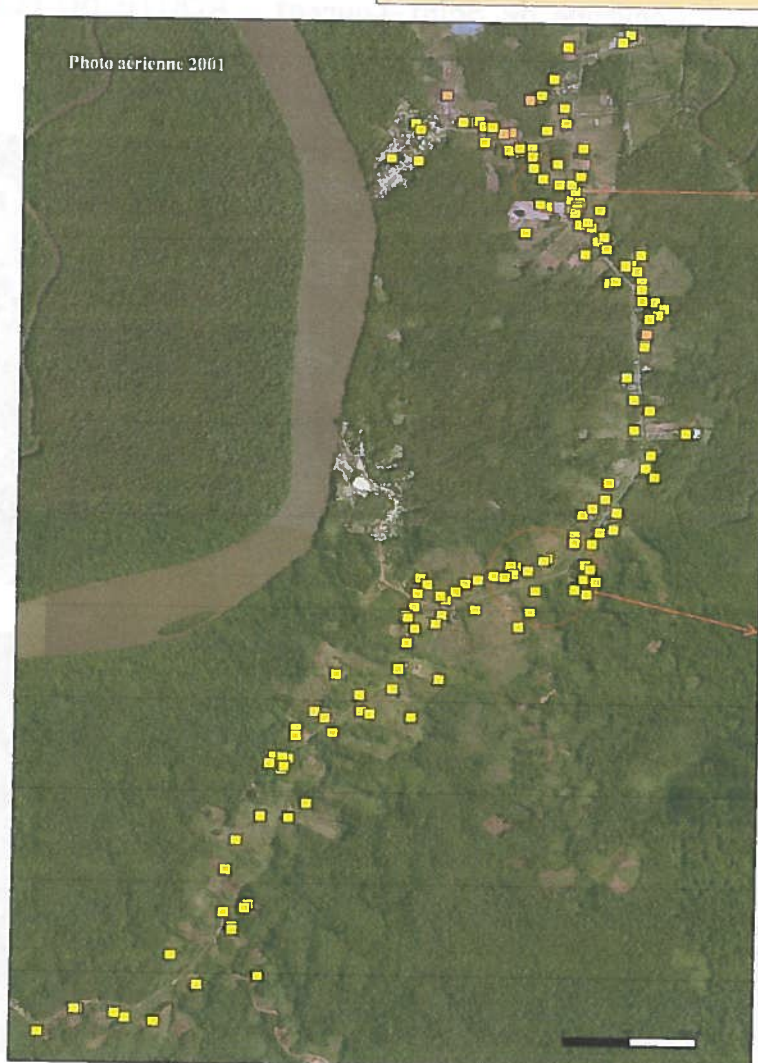
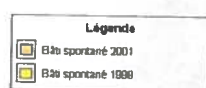
Nombre de bâti en 1999 : 26
 Nombre de bâti en 2001 : 27
 Estimation du nombre d'habitants : 94



Commune de Saint-Laurent - ROUTE DE SAINT JEAN

ELEMENTS CLES

Nombre de bâti : 159
 Estimation du nombre d'habitants : 556
 Zonage du POS : NC



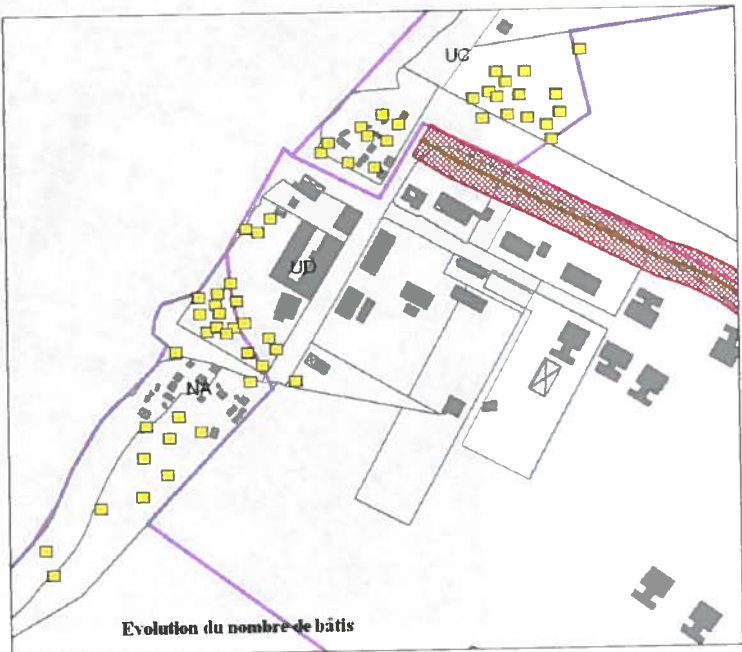


Commune de Saint-Laurent - VILLAGE BOSCHS



Photo aérienne 2001

ELEMENTS CLES
 Nombre de bâti : 62
 Estimation du nombre d'habitants : 217



0 50 100 m

Légende
 Bâti spontané 1999



Commune de Saint-Laurent - ROUTE DU PLATEAU DES MINES

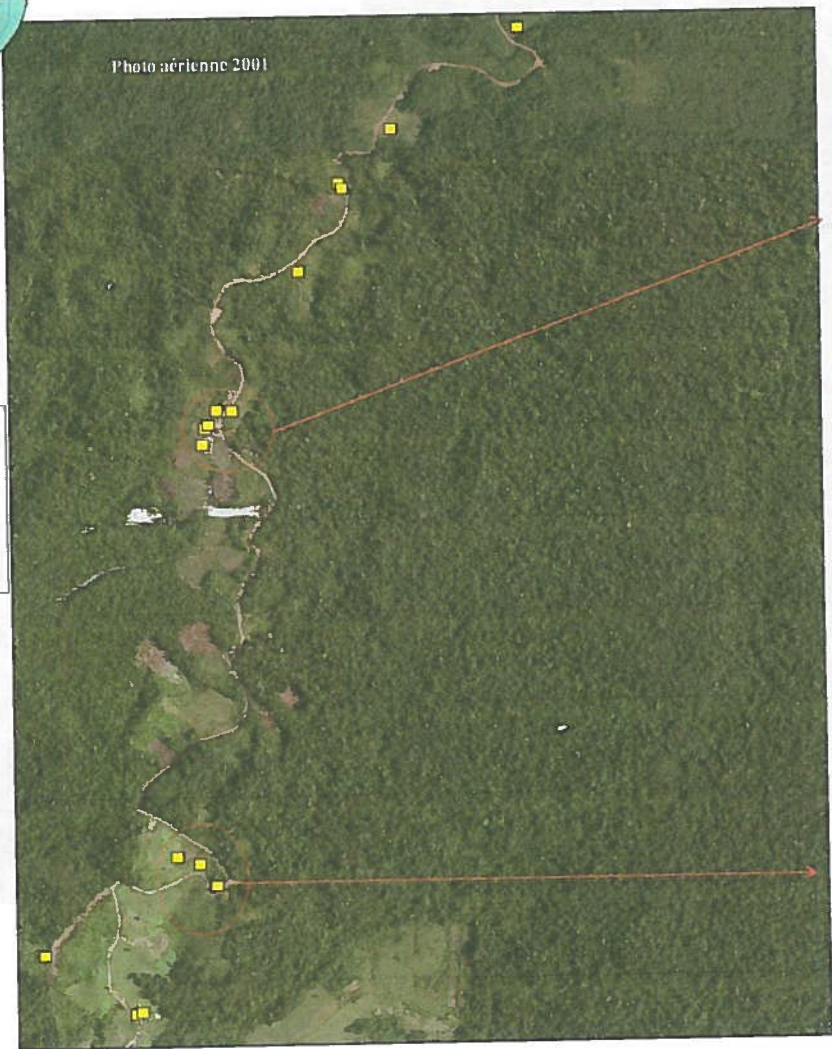


Photo aérienne 2001

ELEMENTS CLES
 Nombre de bâti en 1999 et 2001 : 16
 Estimation du nombre d'habitants : 56
 Zonage du POS : NC

Légende
 Bâti spontané 1999



LA COMMUNE DE KOUROU

Sur la commune de Kourou, on relève 600 occupations spontanées, mais on suppose que certaines dentre elles ne sont pas en situation irrégulière au regard des titres de propriété et qu'elles disposent d'une concession d'occupation. D'ailleurs, on peut noter la réalisation de morcellements de terrain le long de la route du Degrad Samakka et dans le secteur de Matiti.

Cependant, faute de données, il nous est impossible de les quantifier et de les localiser. Ce recensement constitue donc, sur Kourou encore plus que sur les autres communes concernées par la présente étude, une estimation générale et non exhaustive de l'habitat spontané.

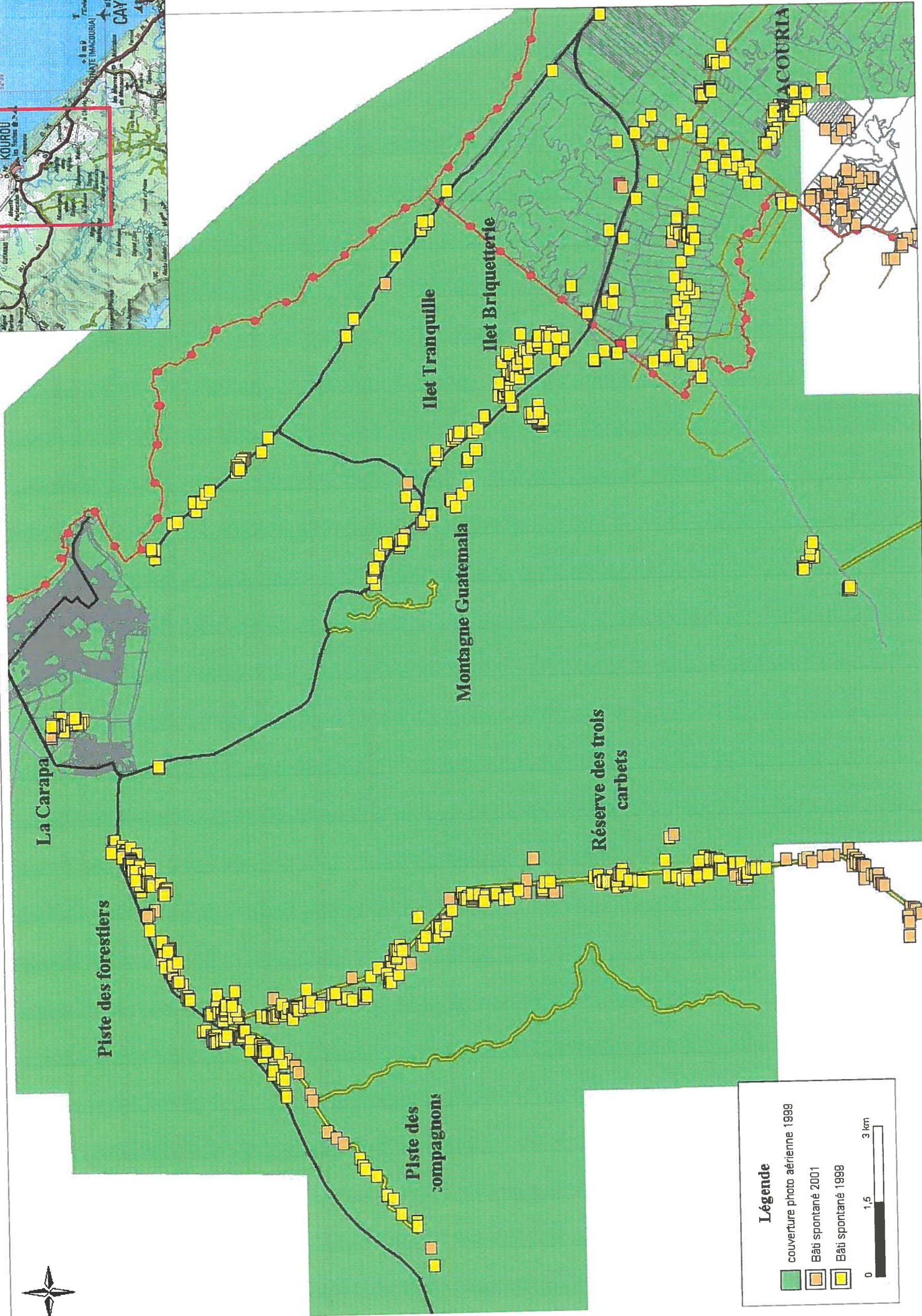
Les habitations spontanées implantées sur la commune de Kourou présentent les caractéristiques de l'habitat informel rural. En effet, il s'agit d'un habitat assez diffus composé de petites unités agricoles qui s'est développé le long des voies de communication sur des terres agricoles et naturelles:

- d'une part, le long de la RN1, essentiellement à l'Est de la commune dans la continuité de la squattérisation de Macouria,
- d'autre part, de manière importante, le long des pénétrantes agricoles du sud de la commune où la densité décroît au fur et à mesure que l'on s'éloigne de l'entrée de la piste.

Sur la partie couverte par la photo aérienne de 1999, on note qu'une évolution importante s'est produite en l'espace de trois ans, puisque le nombre d'habitations spontanées s'est accru de presque 100 unités entre 2001 et 2003, soit une augmentation de 17%.

Cette évolution s'est principalement manifestée le long des pistes agricoles sous la forme d'une densification des unités d'habitat existantes.

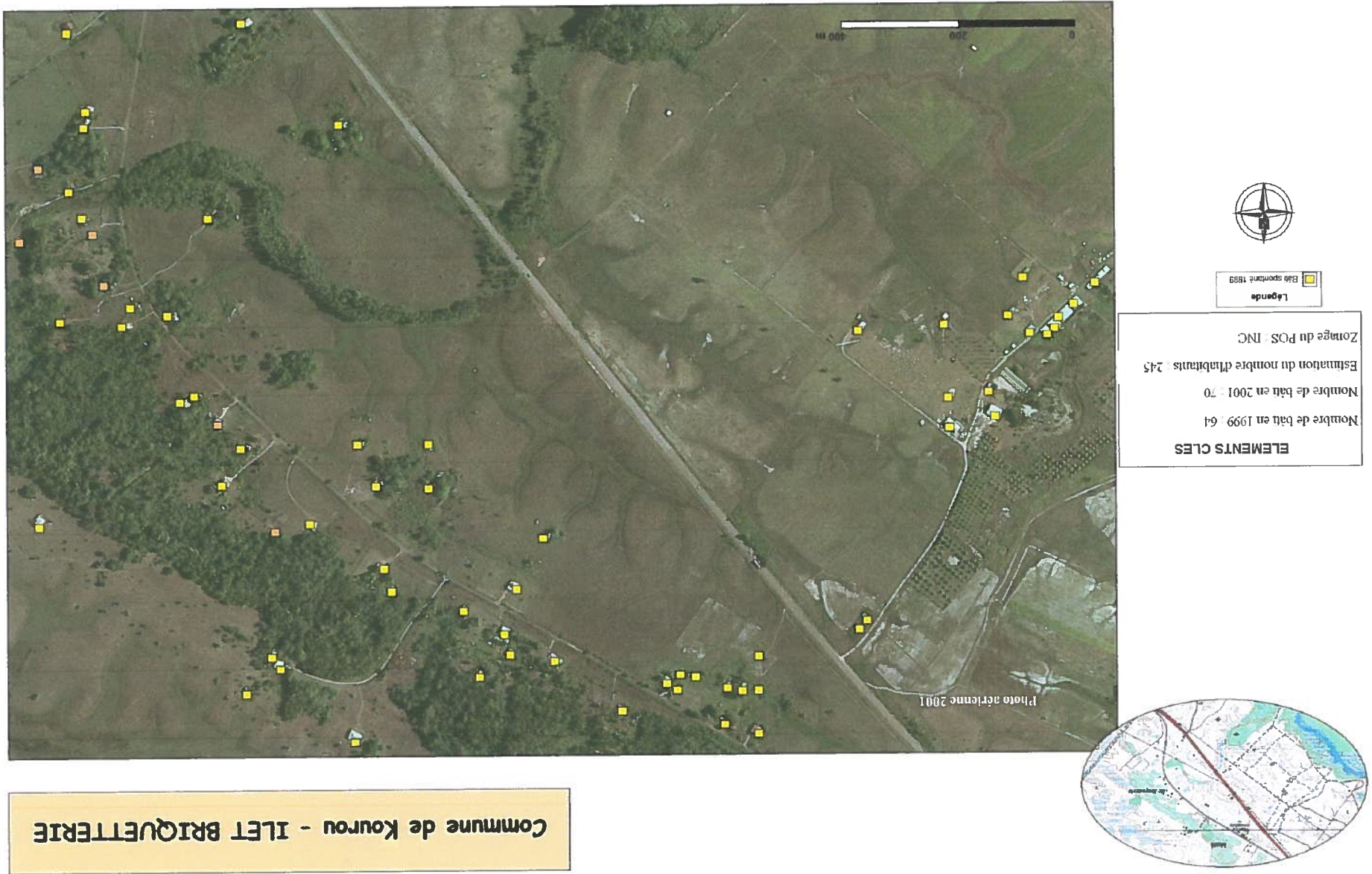
Présentation des sites d'habitat spontané sur la commune de Kourou



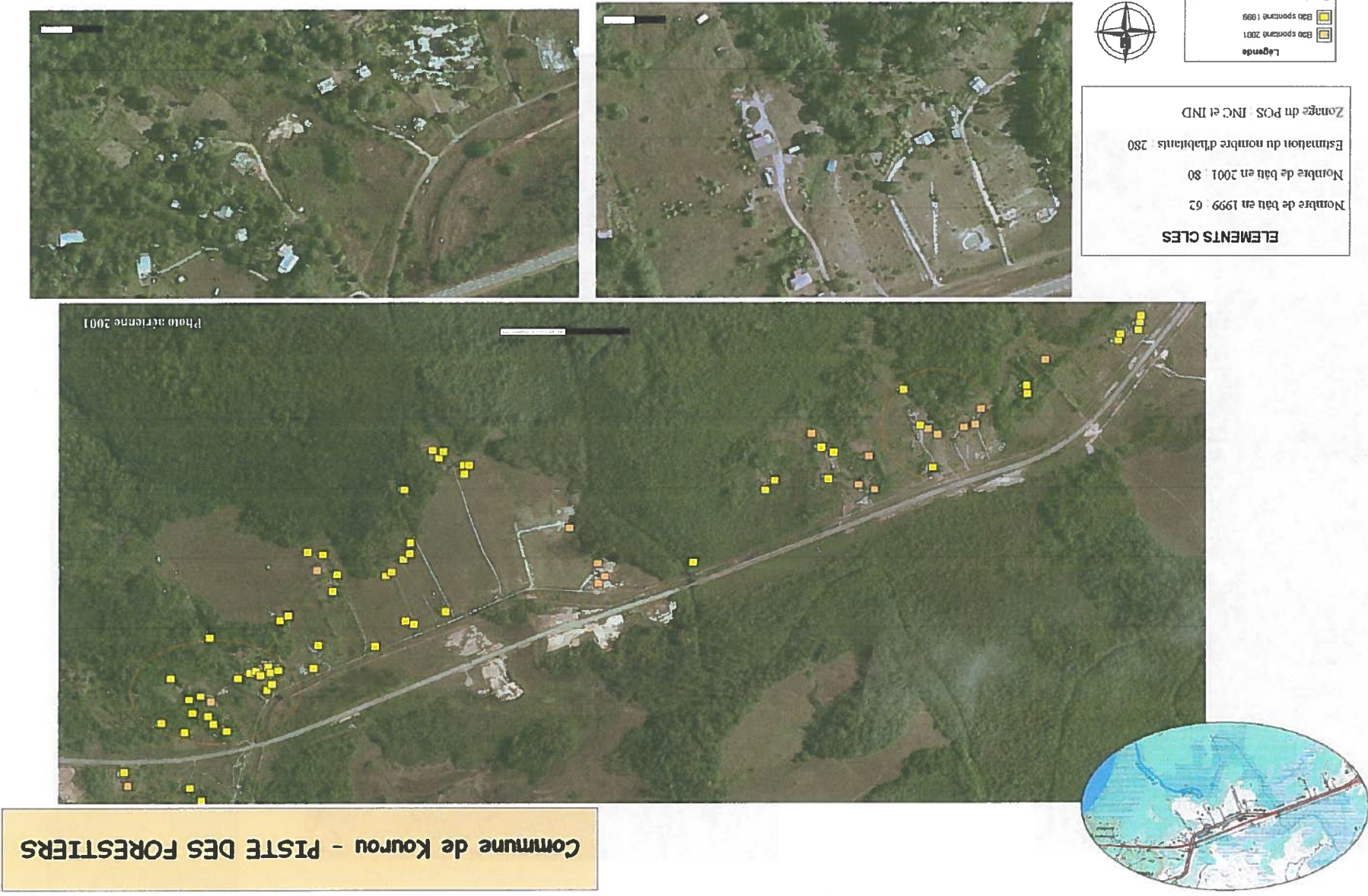
Légende

- couverture photo aérienne 1999
- Bâti spontané 2001
- Bâti spontané 1999

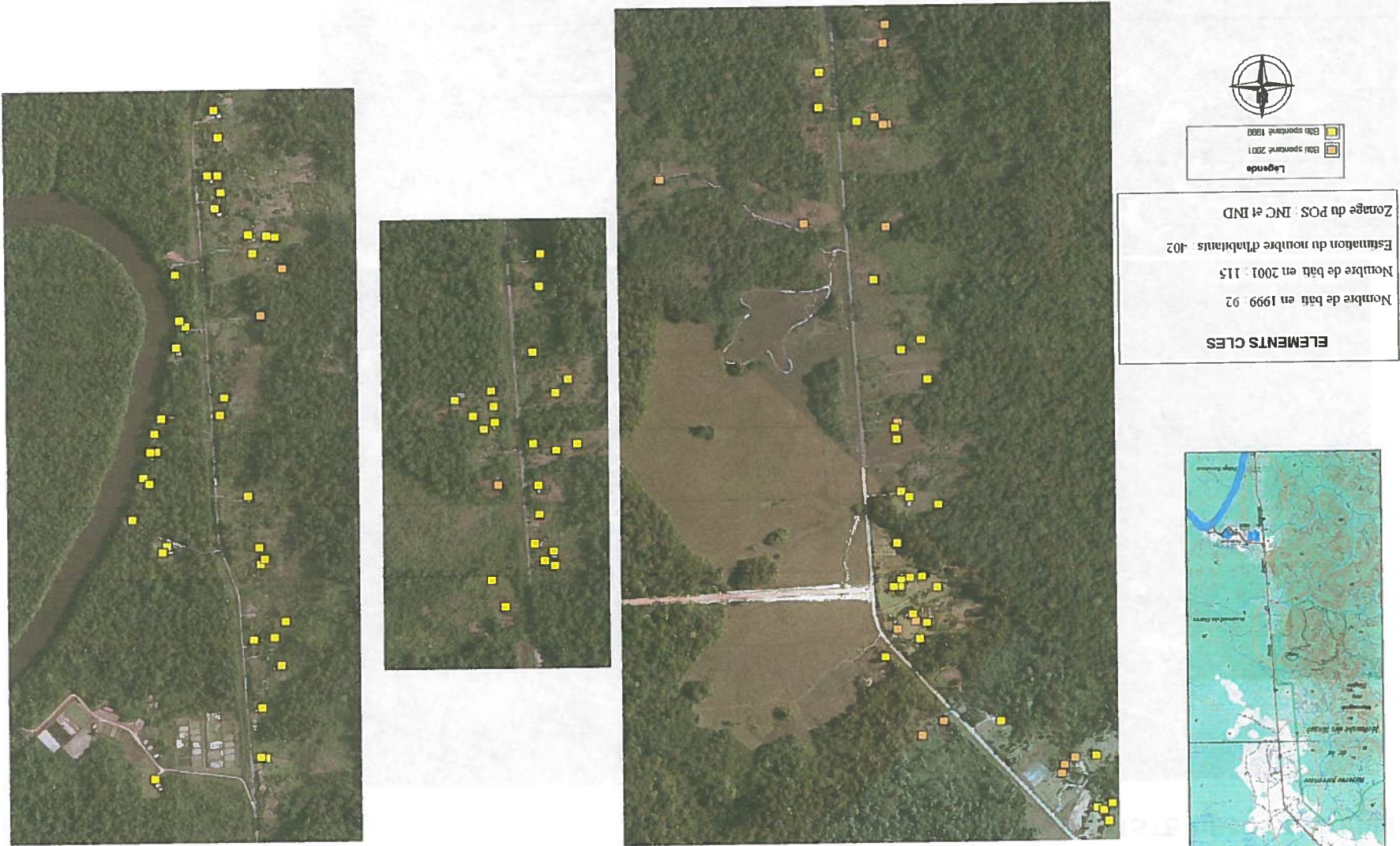
0 1,5 3 km



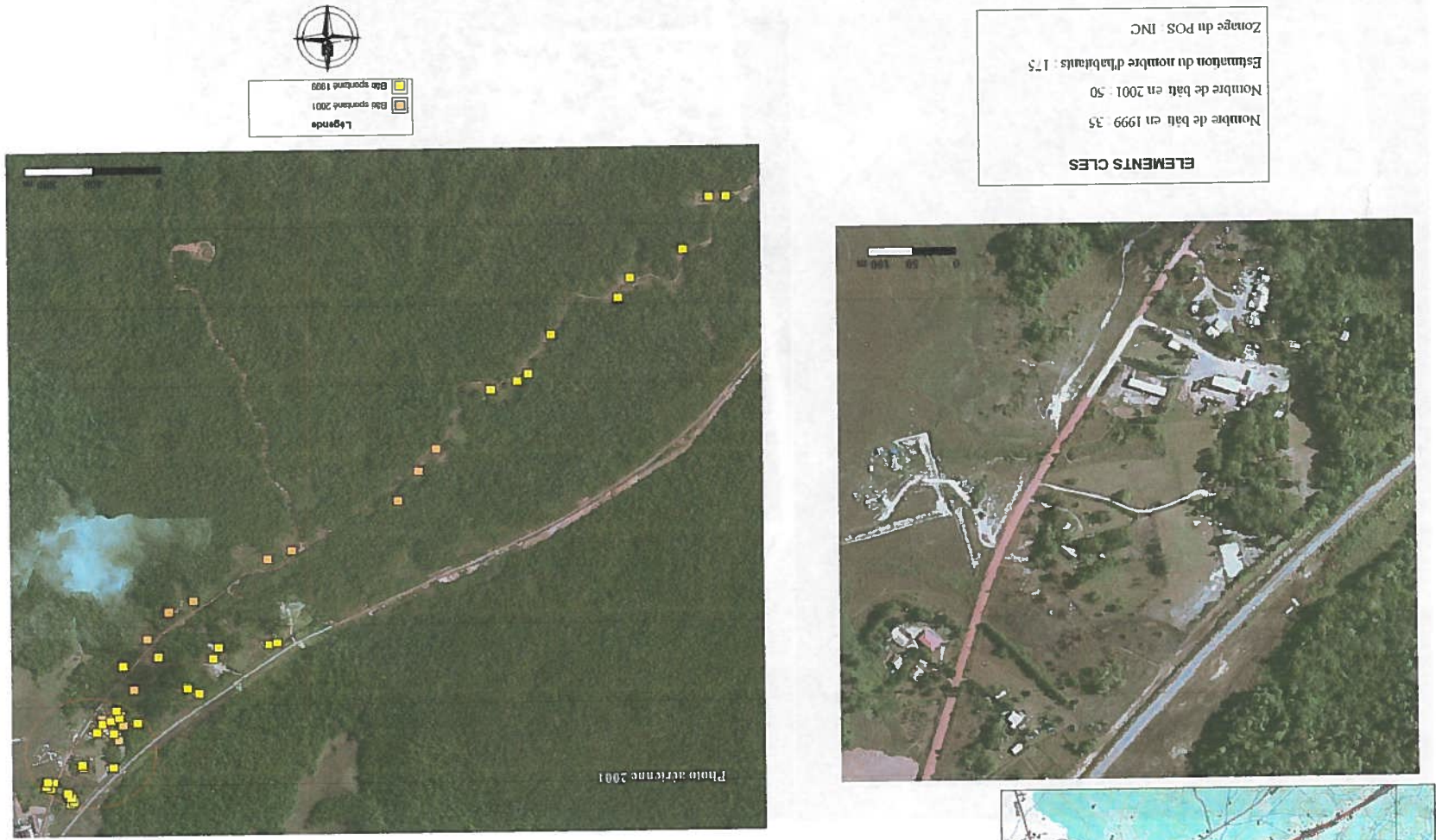




Commune de Kourou - MONTAGNE DES TROIS CARBETS



Commune de Kourou - PISTE DES COMPAGNONS REUNIS

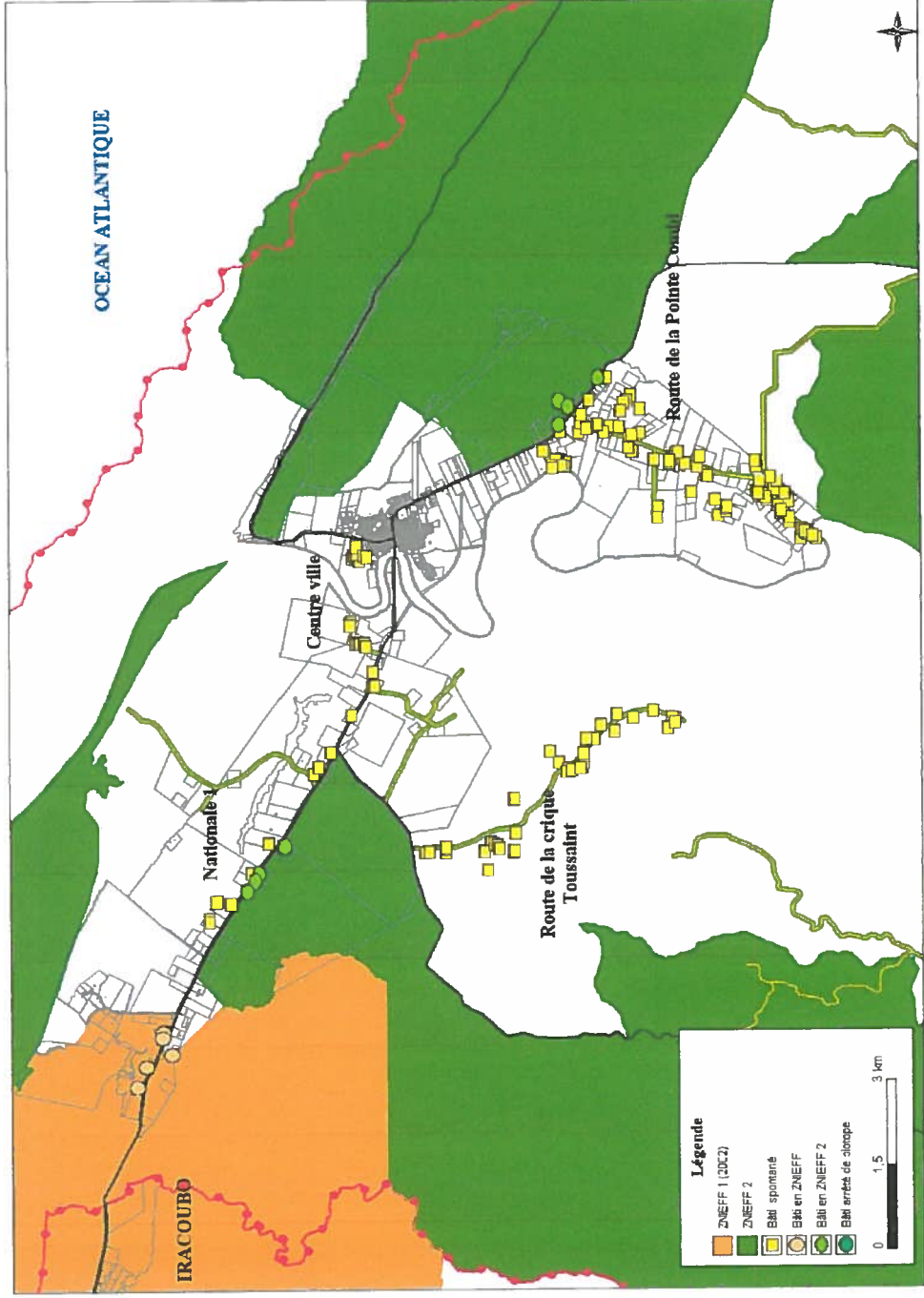


LA COMMUNE DE SINNAMARY

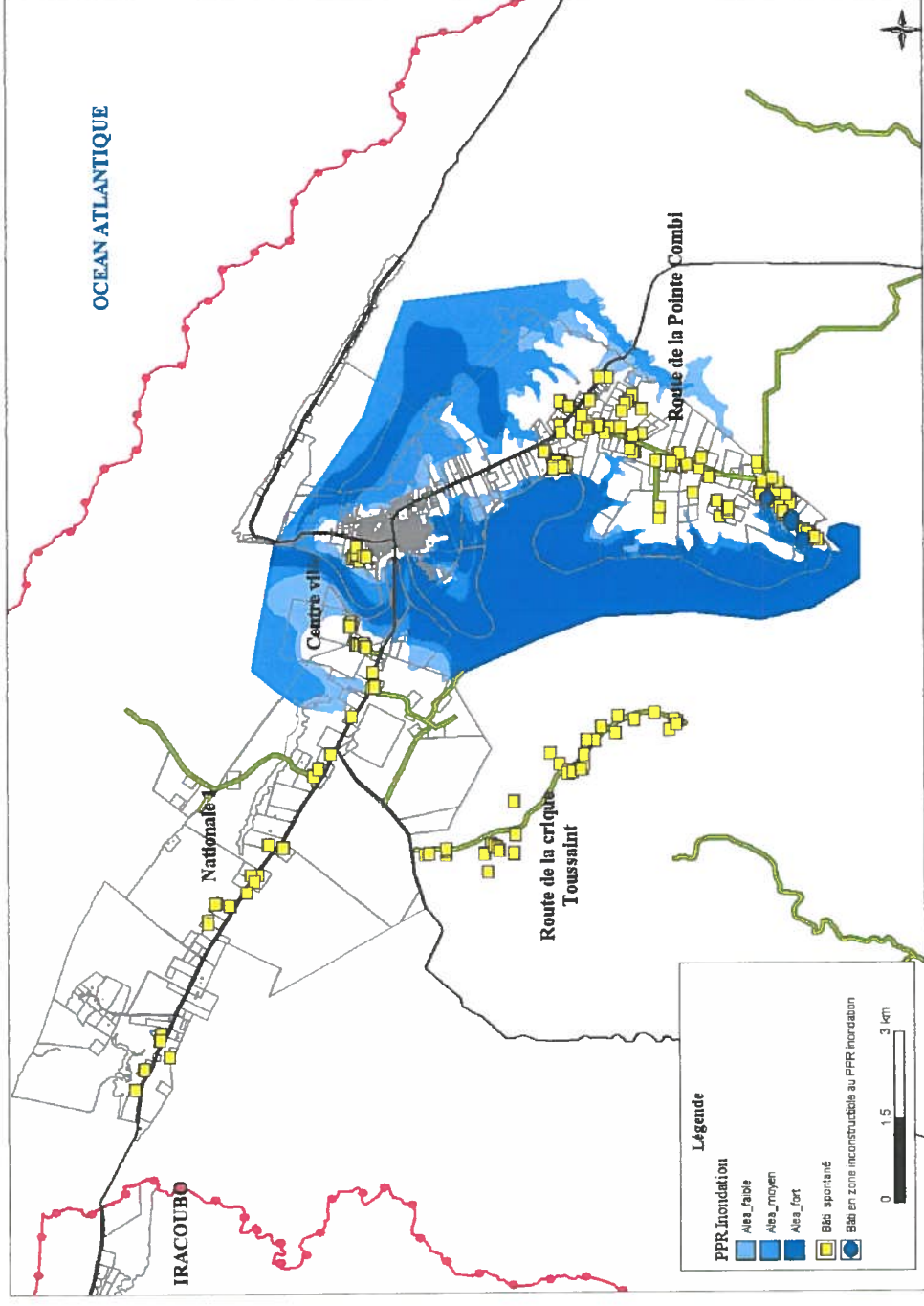
Au regard des autres communes, l'habitat spontané est relativement peu présent sur la commune de Sinnamary puisque « seules » 131 squattérisations ont pu être relevées en 2001. Cet habitat informel est concentré dans certains secteurs. Il se caractérise par une colonisation des voies de communication, essentiellement des pistes forestières de la Crique Toussaint et de la Pointe Combi où s'est développé un habitat rural diffus en milieu agricole.

La commune de Sinnamary est couverte par un Plan de Prévention des Risque Inondation. Cependant, celui-ci n'intervient qu'aux marges de la Pointe Combi où quelques habitations en fond de piste sont soumises à des risques importants et sont donc implantées dans une zone inconstructible à ce titre.

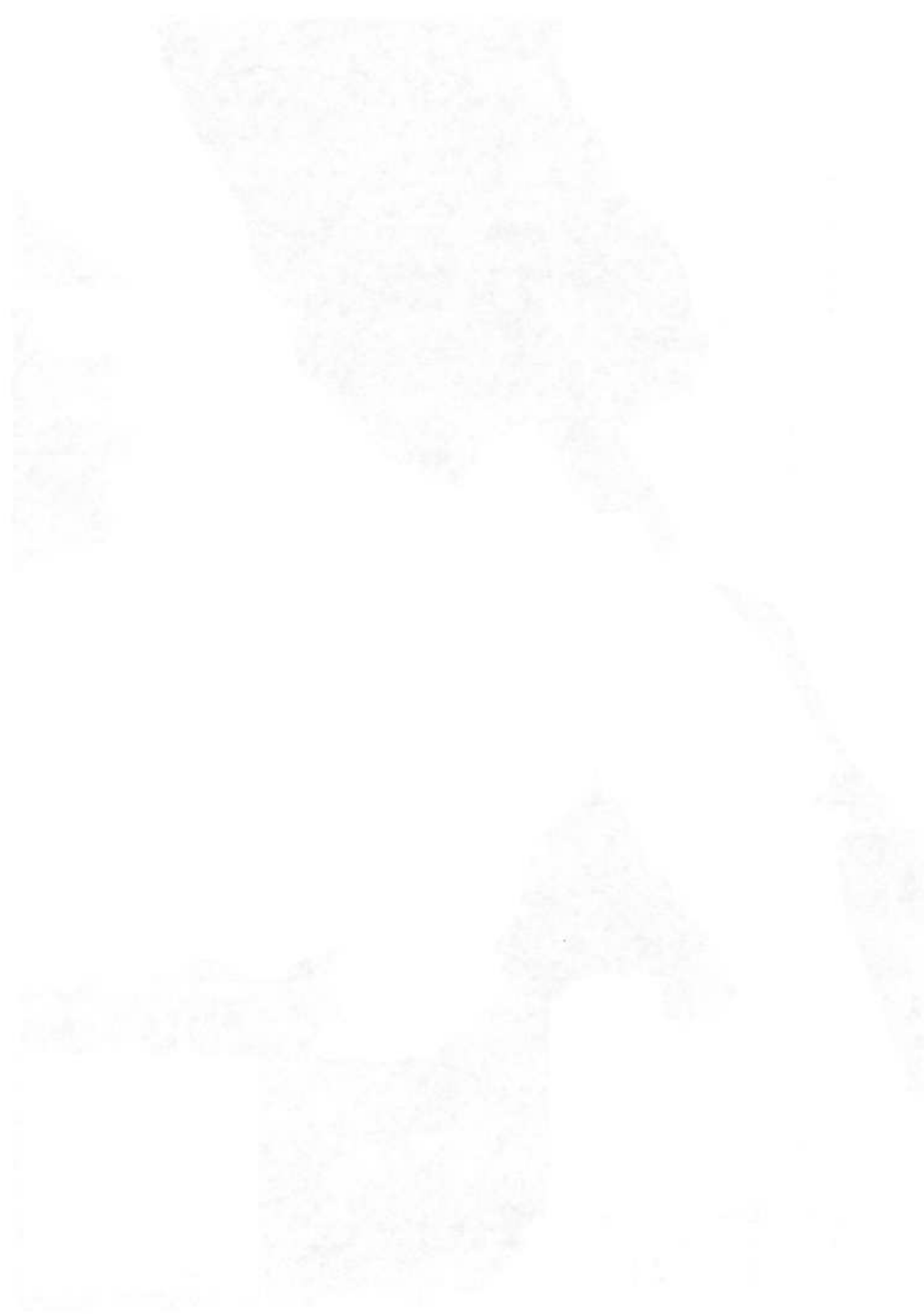
Au niveau environnemental, il est à noter qu'une importante partie du territoire de Sinnamary est couverte par des ZNIEFF de type I et II. Néanmoins, l'implantation de l'habitat informel ne s'est réalisée que dans une moindre mesure sur de tel espaces naturels puisque moins de 10 habitations sont concernées.



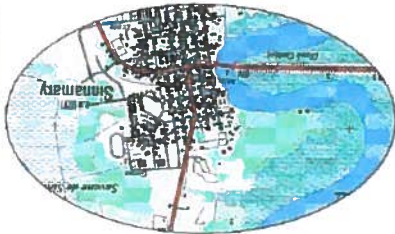
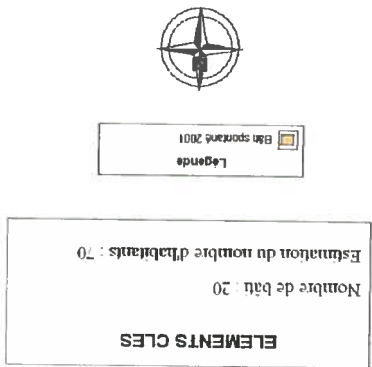
L'habitat spontané et les espaces naturels de qualité



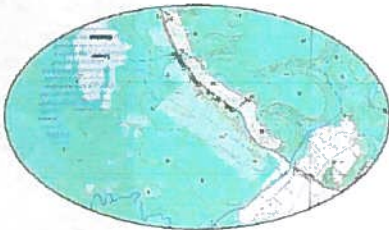
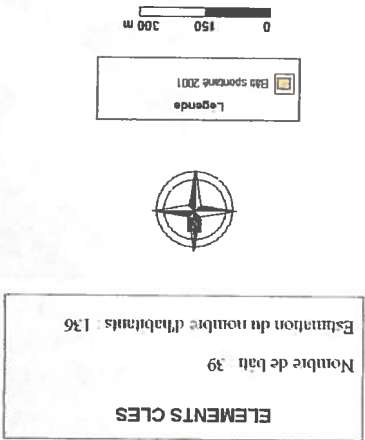
L'habitat spontané et le Plan de Prévention des Risques



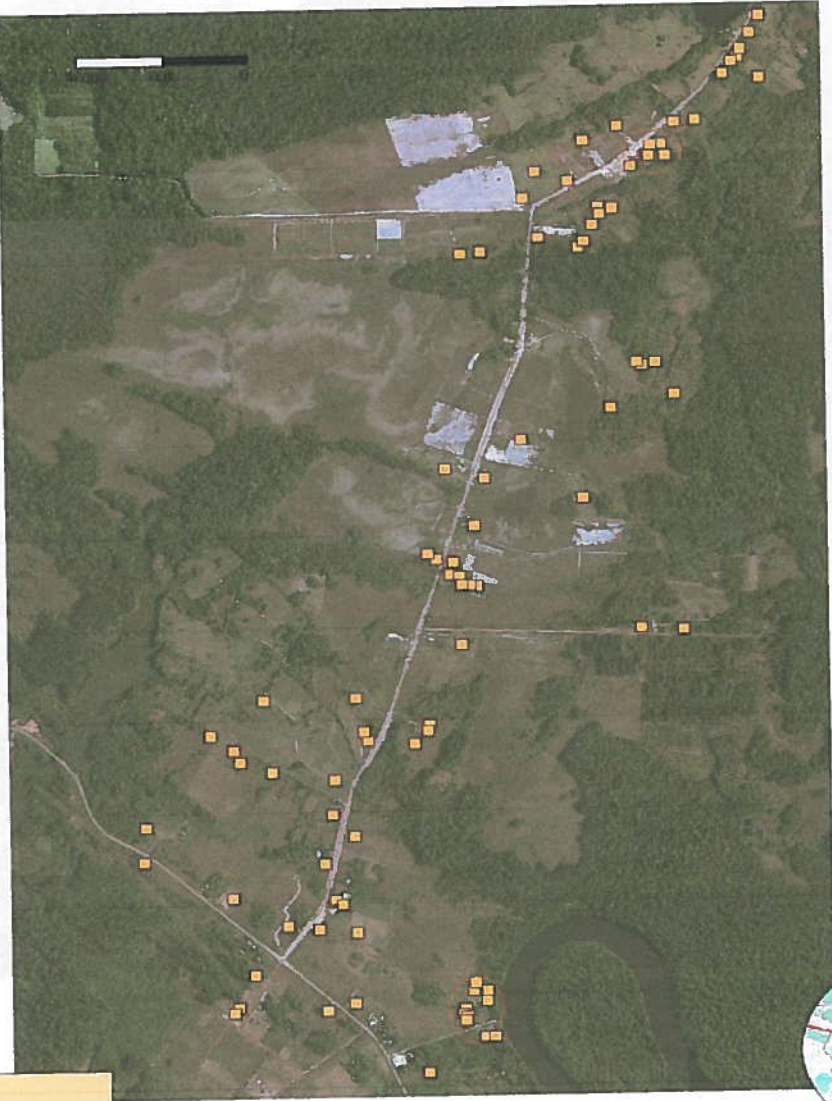
Commune de Sinnamary - CNETRE VILLE



Commune de Sinnamary - ROUTE DE LA CRIQUE TOUSSAINT



Commune de Sinnamary - SAVANE COMBI



ELEMENTS CLES
Nombre de bâti : 88
Estimation du nombre d'habitants : 308



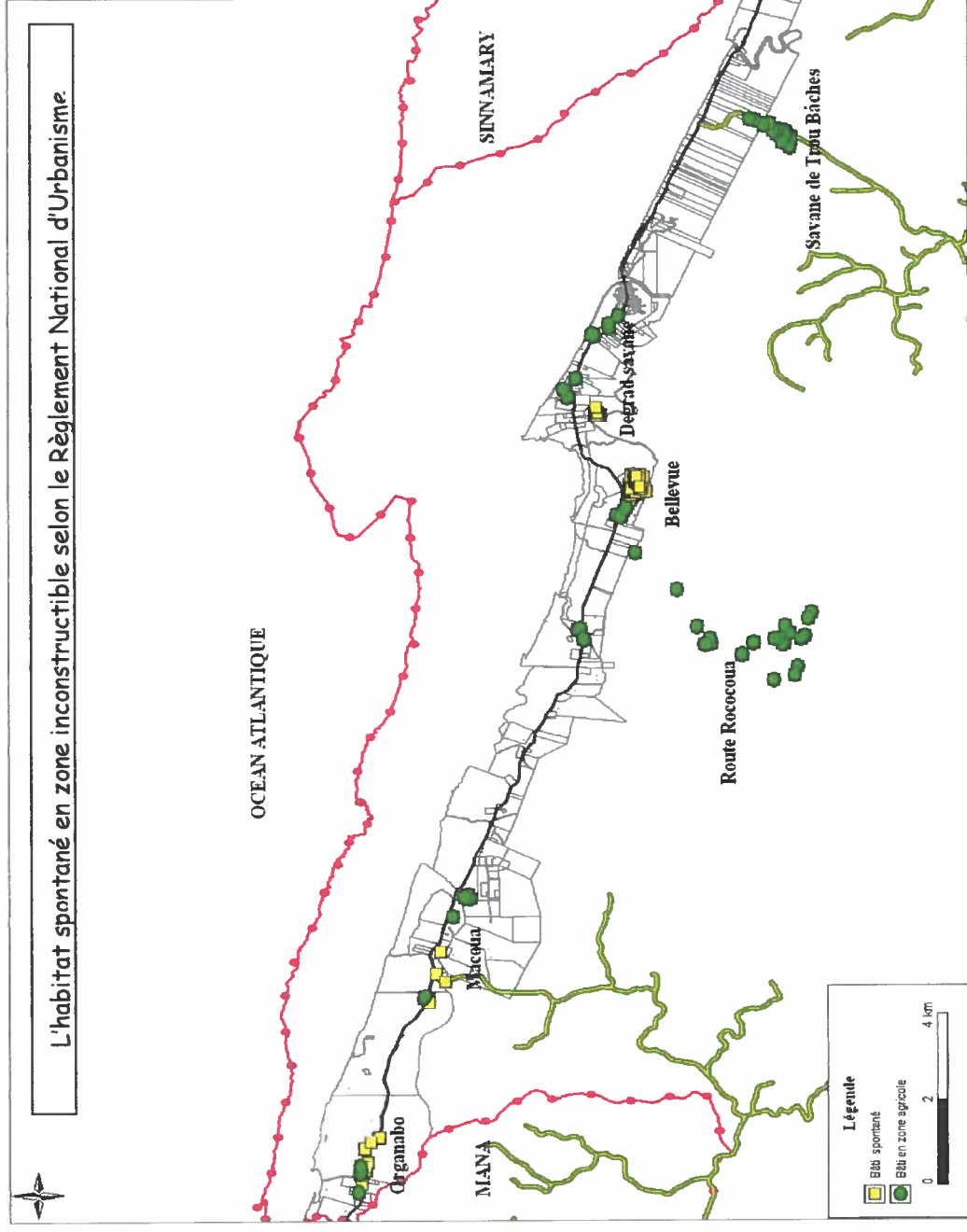
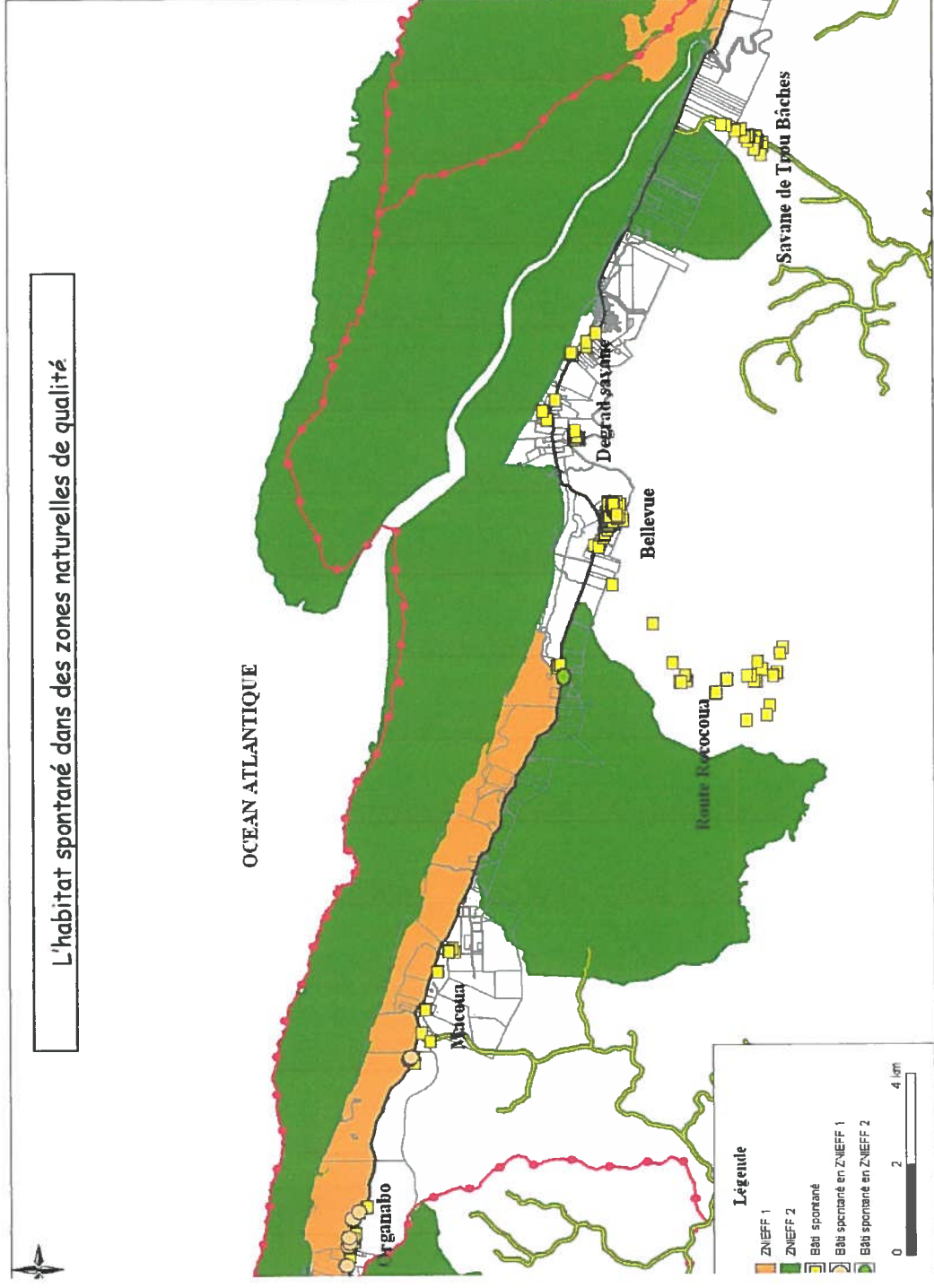
LA COMMUNE DE IRACOUBO

De toutes les communes concernées par cette étude, Iracoubo est, après la commune de Sinnamary, la moins concernée par le phénomène de l'habitat spontané.

En effet, on relève « seulement » **239 squattérisations** sur son territoire communal :

- Un **village indien**, Bellevue, de 120 habitations implanté à l'Ouest du bourg dans une zone constructible,
 - Des **habitats informels de type rural**, dispersés le long des **voies de communication** : RN1 et pistes forestières de Rocooua et de Savane de Trou Bâches. 89 d'entre eux sont implantés dans une zone agricole
- inconstructible selon les documents d'urbanisme.

Par ailleurs, on peut noter qu'une grande partie au Nord de la commune d'Iracoubo est classée à l'inventaire des ZNIEFF, pour autant peu d'habitations spontanées sont implantées dans ces milieux fragiles à l'exception des habitats du secteur de Organabo, à l'extrémité Ouest de la commune, qui sont installés sur une zone couverte par une ZNIEFF de type 1.



LA COMMUNE DE MANA

Depuis un peu plus d'une dizaine d'années, la forte poussée démographique et le non-retour des réfugiés du Surinam, ont bouleversé le visage de cette commune rurale du littoral. En effet, des vagues de migrants Surinamais se sont installées sur ce territoire, notamment depuis la mise en place entre décembre 1986 et mai 1998, de plusieurs camps sur les Chemins Départementaux 8, 9 et 10. Malgré la fermeture de ces derniers au milieu des années 90, peu de Surinamais ont quitté la Guyane. Ainsi, à partir de cette période, de conjoncturelle, cette implantation est devenue structurelle.

Depuis, une partie de la population s'est installée sur les anciens sites des camps et des unités d'habitat se sont donc développées de manière désordonnée le long des axes de communication formant des pôles de peuplement et d'habitat spontané.

En 2001, selon l'interprétation de la photographie aérienne IGN, on estime à presque 900 le nombre d'habitations spontanées installées le long de ces axes de communication sur la commune de Mana, soit plus de 3000 personnes répartie sur plus de 100 kilomètres de routes.



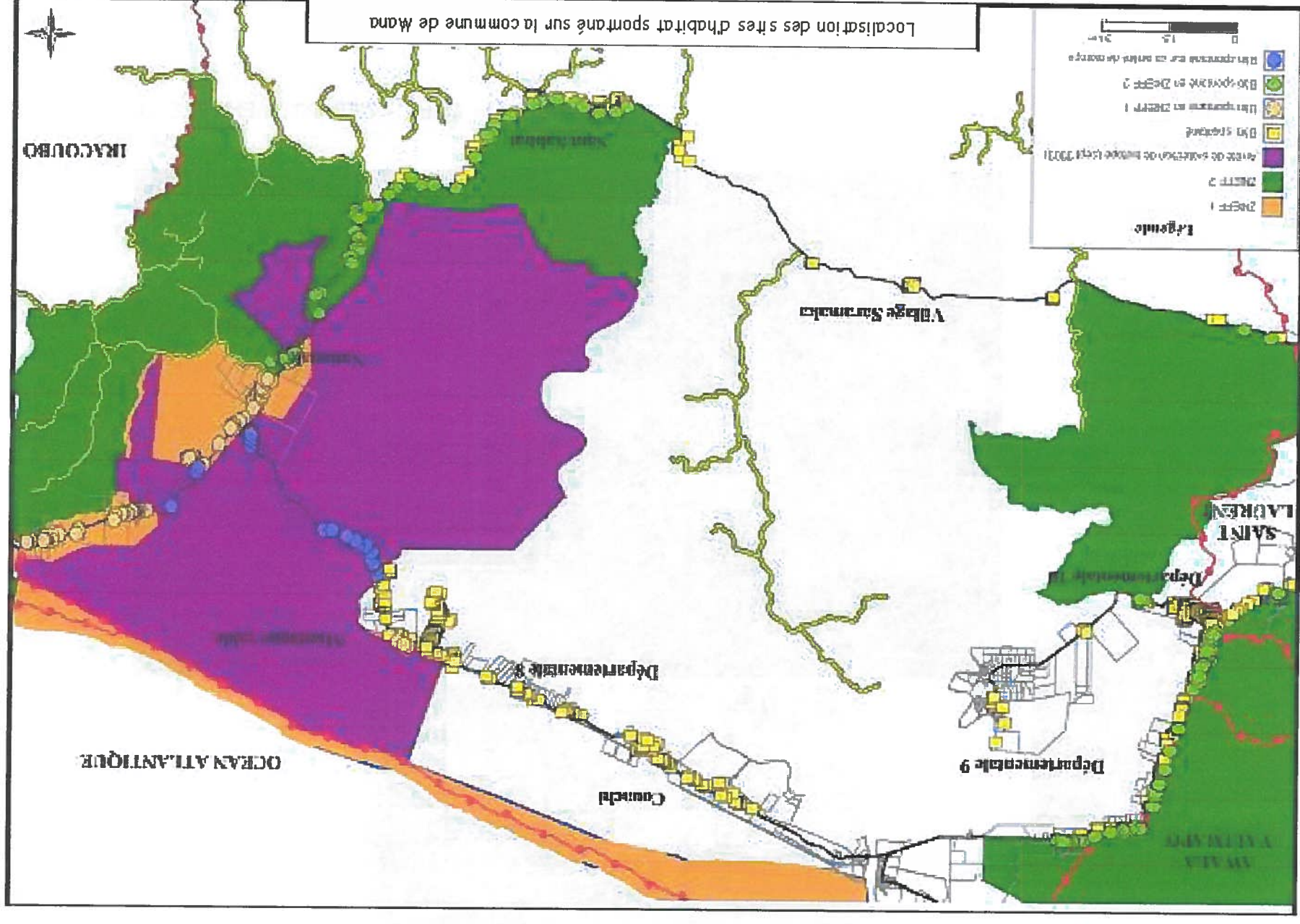
Cette urbanisation informelle est généralement précaire, les constructions étant souvent des cases réalisées en bois qui ne disposent d'aucun équipement. L'eau est puisée dans des criques. Les habitants cultivent leur abattis et produisent de l'artisanat qu'ils vendent sur place, le long de la route.

Cet habitat rural spontané qui s'est développé sur la commune de Mana occupe principalement des terres naturelles, inconstructibles aux documents d'urbanisme : plus de 95% de ces constructions sont effectivement implantées dans des zones non urbanisables : 693 en zone NC et 166 en zone IND.

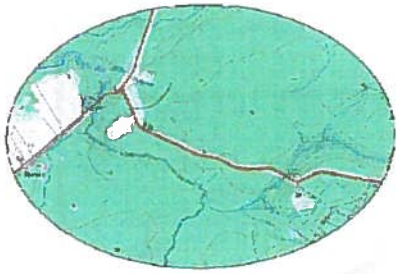
De plus, les divers occupants déforestent de vastes zones sans aucune autorisation débordant même sur des espaces protégés.

En effet, une partie du territoire de la commune de Mana est couverte par un arrêté de biotope. Ainsi, certaines des habitations implantées le long de la RD8 sont implantées au sein d'un environnement de qualité

On peut noter que les projections démographiques émises dans le Schéma d'Aménagement Régional prévoit un doublement de la population de l'Ouest Guyanais d'ici 2015. Si cela se vérifie, l'implantation d'habitations spontanées pourrait continuer de coloniser les axes de communication de cette commune et les pôles de peuplement déjà formés pourraient se densifier.



Commune de Mana - DEPARTEMENTALE 10



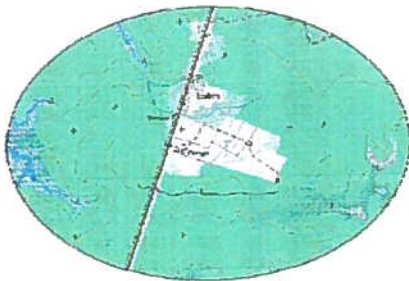
ELEMENTS CLES

Nombre de bât : 136
 Estimation du nombre d'habitants : 476
 Zonage du POS : NC

Légende
 Bâtiment 2001



Commune de Mana - DEPARTEMENTALE 9



ELEMENTS CLES

Nombre de bât : 58
 Estimation du nombre d'habitants : 203
 Zonage du POS : NC

Légende
 Bâtiment 2001



Commune de Iracoubo - DEGRAD SAVANE/SAVANE DE TROU BACHES



Commune de Iracoubo - BELLEVUE





Commune de Iracoubo - ROUTE ROCOCOYA



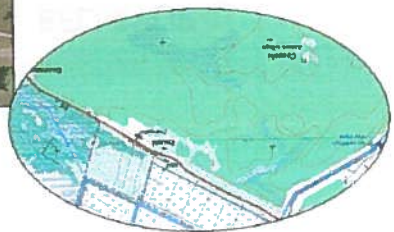
ELEMENTS CLES
Nombre de bâti : 24
Estimation du nombre d'habitants : 84
Zonage du POS : A



ELEMENTS CLES
Nombre de bâti : 9
Estimation du nombre d'habitants : 31
Zonage du POS : A



ELEMENTS CLES
Nombre de bâti : 15
Estimation du nombre d'habitants : 52
Zonage du POS : A



Commune de Iracoubo - ORGANABO/MACOYA

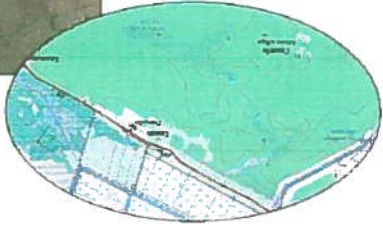
Commune de Mana - COSWIN



ELEMENTS CLES
Nombre de bâti : 32
Estimation du nombre d'habitants : 112
Zonage du POS : NC



Commune de Mana - COUACHI



ELEMENTS CLES
Nombre de bâti : 36
Estimation du nombre d'habitants : 126
Zonage du POS : IND

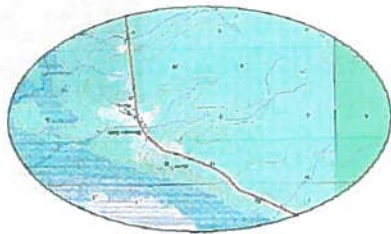




ELEMENTS CLES
Nombre de bâti : 24
Estimation du nombre d'habitants : 84
Zonage du POS : NC



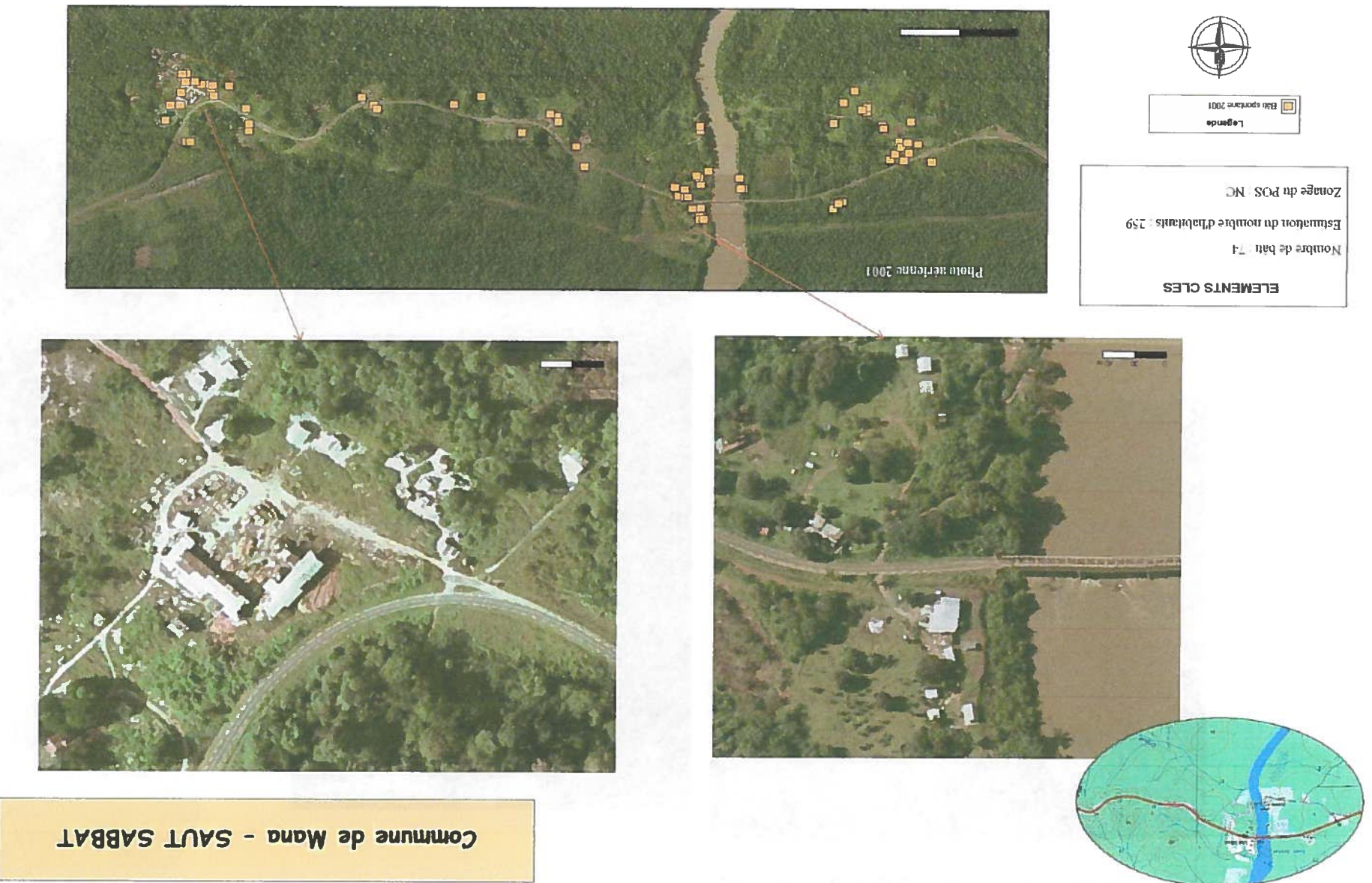
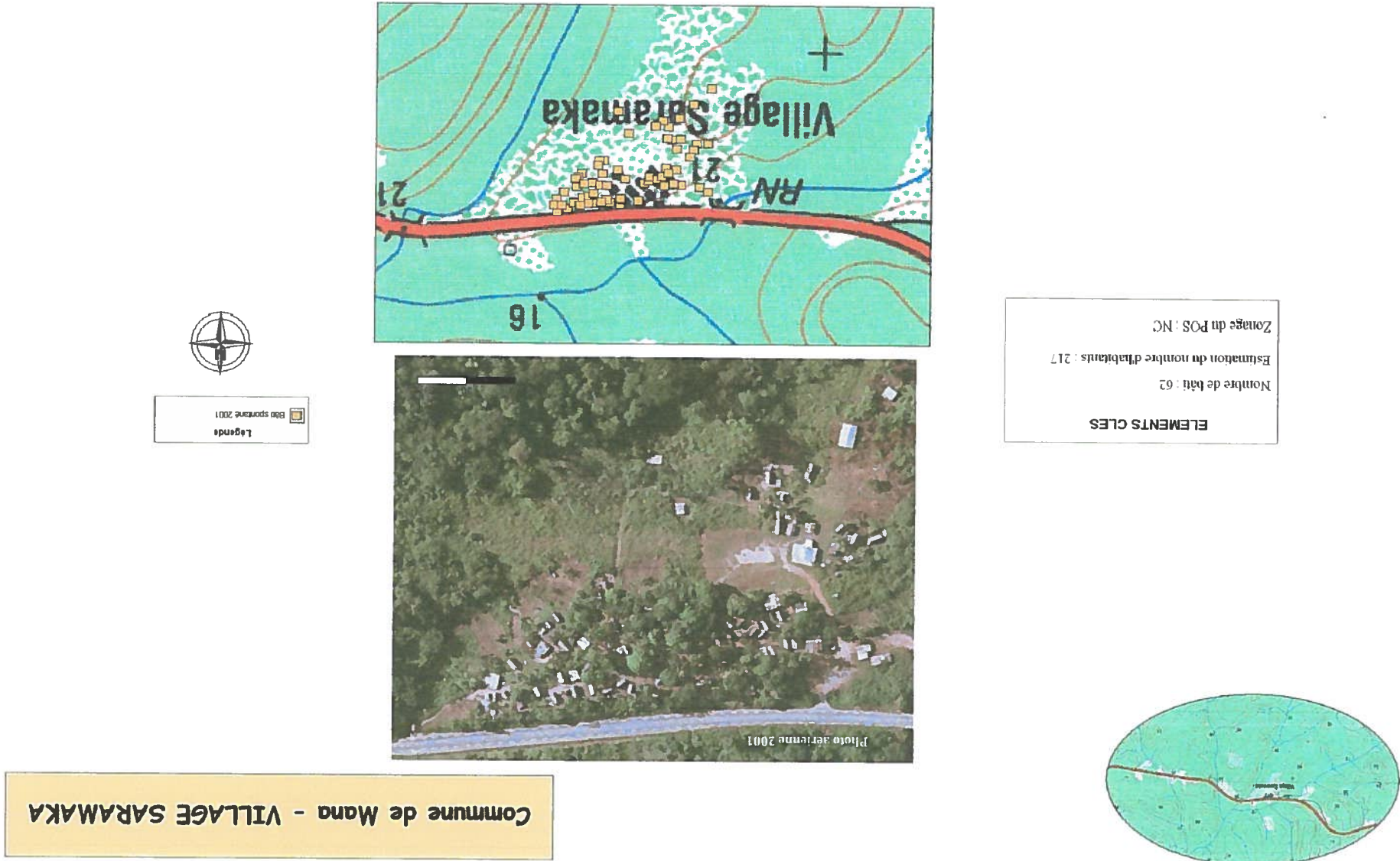
Commune de Mana - LAUSSAT



ELEMENTS CLES
Nombre de bâti : 79
Estimation du nombre d'habitants : 276
Zonage du POS : IND



Commune de Mana - MONTAGNE SABLE



Commune de Mana - SAVANES BLANCHES



ELEMENTS CLES

Nombre de bâti : 87

Estimation du nombre d'habitants : 304

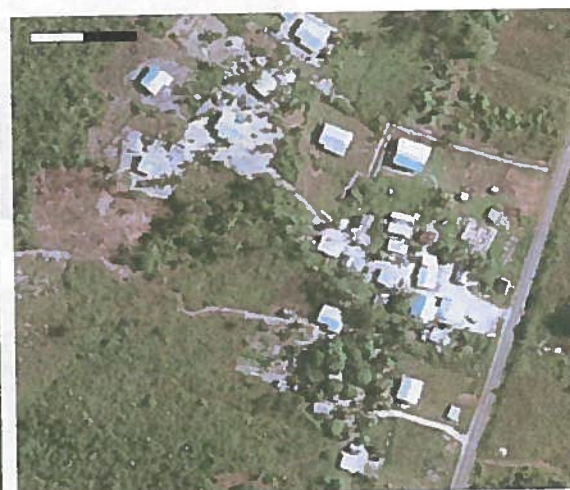
Zonage du POS : NC

Légende

Bât spontané 2001



Photo aérienne 2001



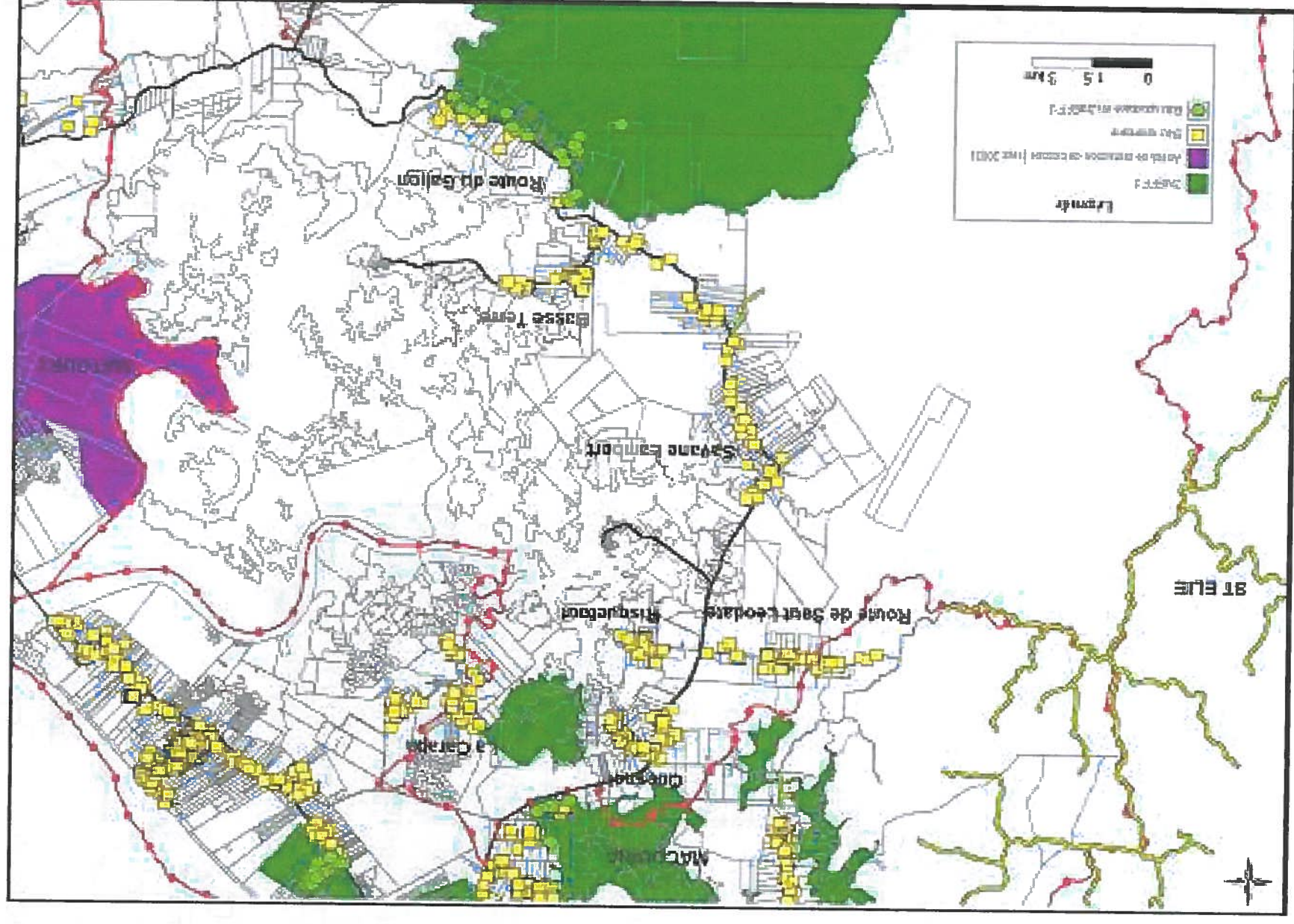
LA COMMUNE DE MONSTINERY

Cette commune rurale proche de l'Ile de Cayenne a connu cette dernière décennie un des plus forts taux de variation annuelle, bien supérieur à celui de l'ensemble de la Guyane (respectivement 8,46% contre 3,58). Cet accroissement est essentiellement dû à un solde migratoire très important (6,65% par an ces dix dernières années contre seulement 0,87% pour l'ensemble de la Guyane), alors que le solde naturel reste en deçà de la moyenne départementale (respectivement 1,87% par an pour la commune contre 2,71%).

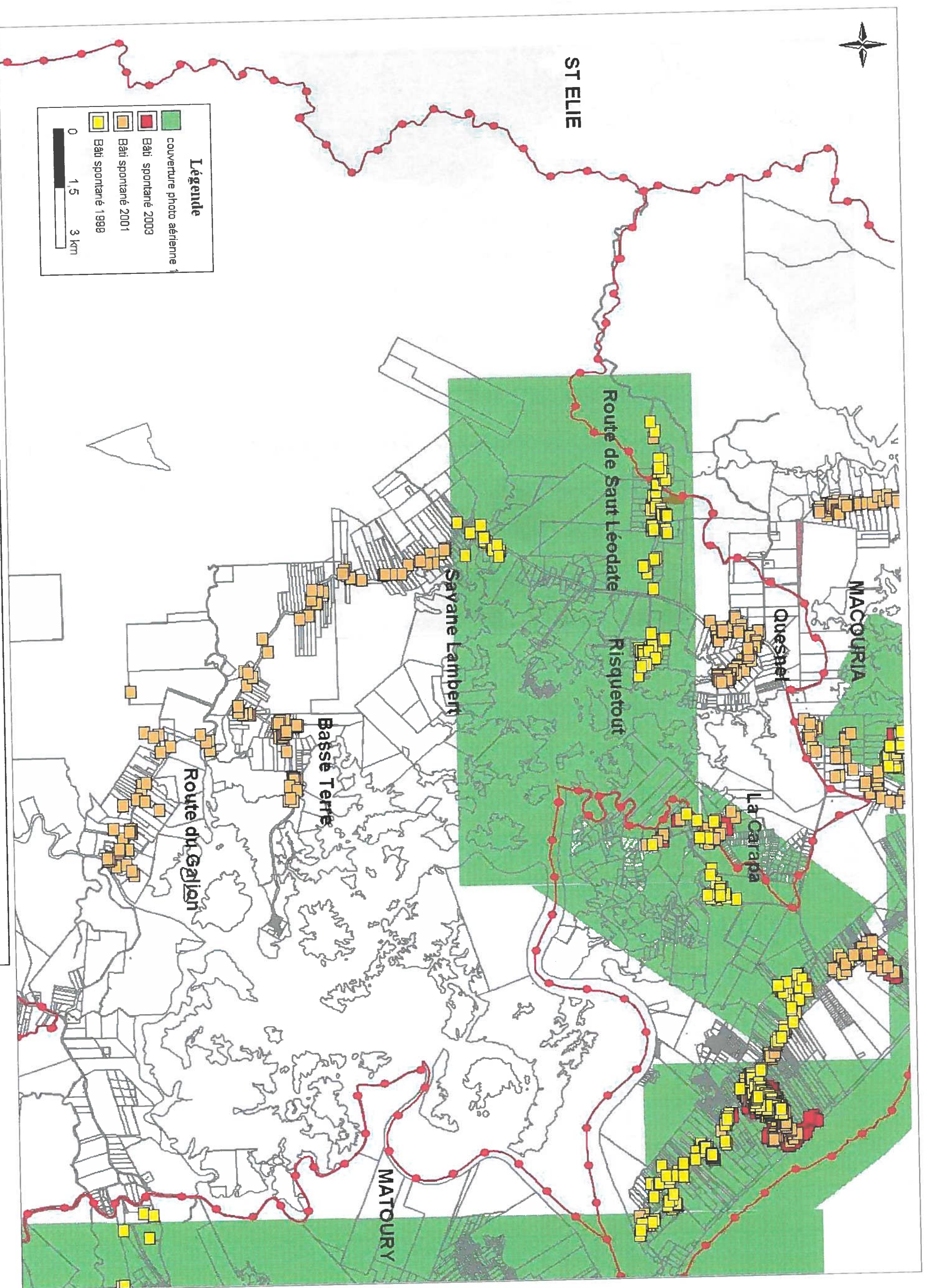
Malgré cette forte poussée démographique, l'habitat spontané reste peu développé sur le territoire communal de Montsinery : en 2003, on l'estime à 263 logements, soit environ 920 habitants.

Celui-ci s'est développé essentiellement le long de la Départementale 5 et de quelques pénétrantes forestières sous la forme d'habitat rural diffus. Quelques habitations implantées sur la route du Galion occupent un espace environnemental remarquable classé au titre de l'inventaire des ZNIEFF.

A l'exception du site de la Carapa, à cheval sur les communes de Macouria et Montsinéry, on note une quasi stabilité de l'habitat spontané entre 2001 et 2003

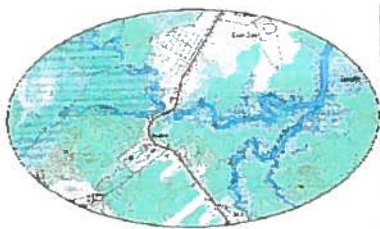


Localisation des sites d'habitat spontané sur la commune de Montsinery



Présentation des sites d'habitat spontané sur la commune de Montsinery





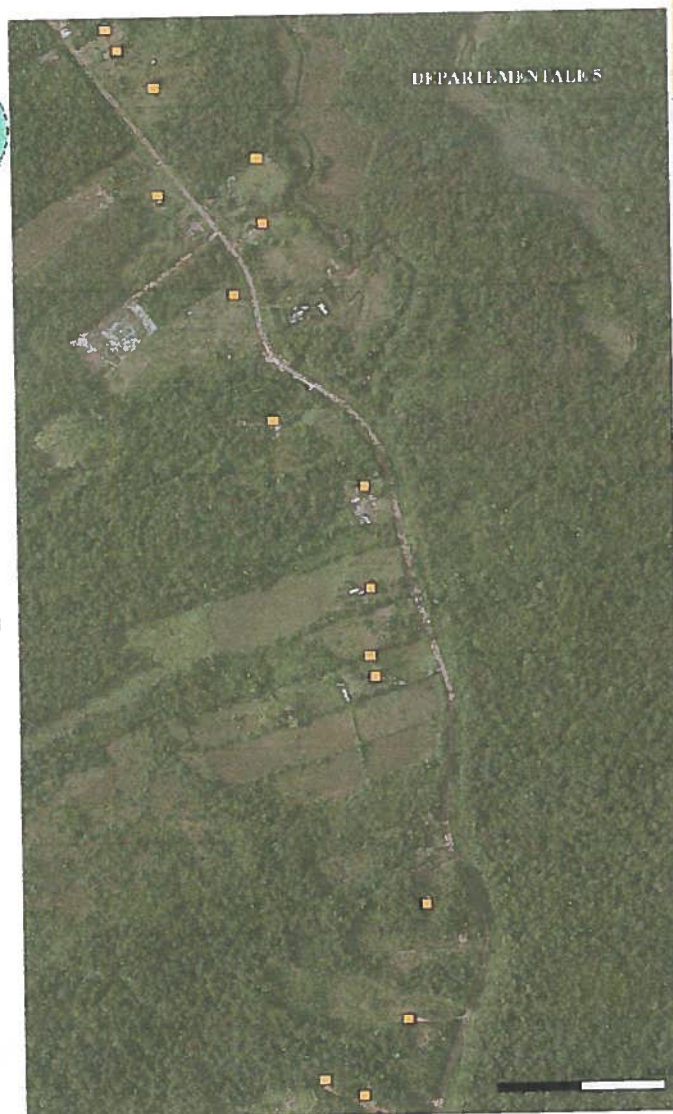
ELEMENTS CLES

Nombre de bâti : 29

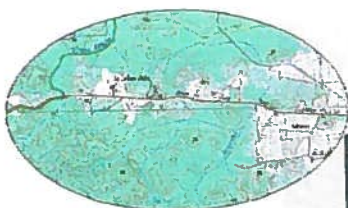
Estimation du nombre d'habitants : 101

Legende

3rd zone 2001



Commune de Montsinery - Départementale 5



ELEMENTS CLES

Nombre de bâti : 30

Estimation du nombre d'habitants : 136

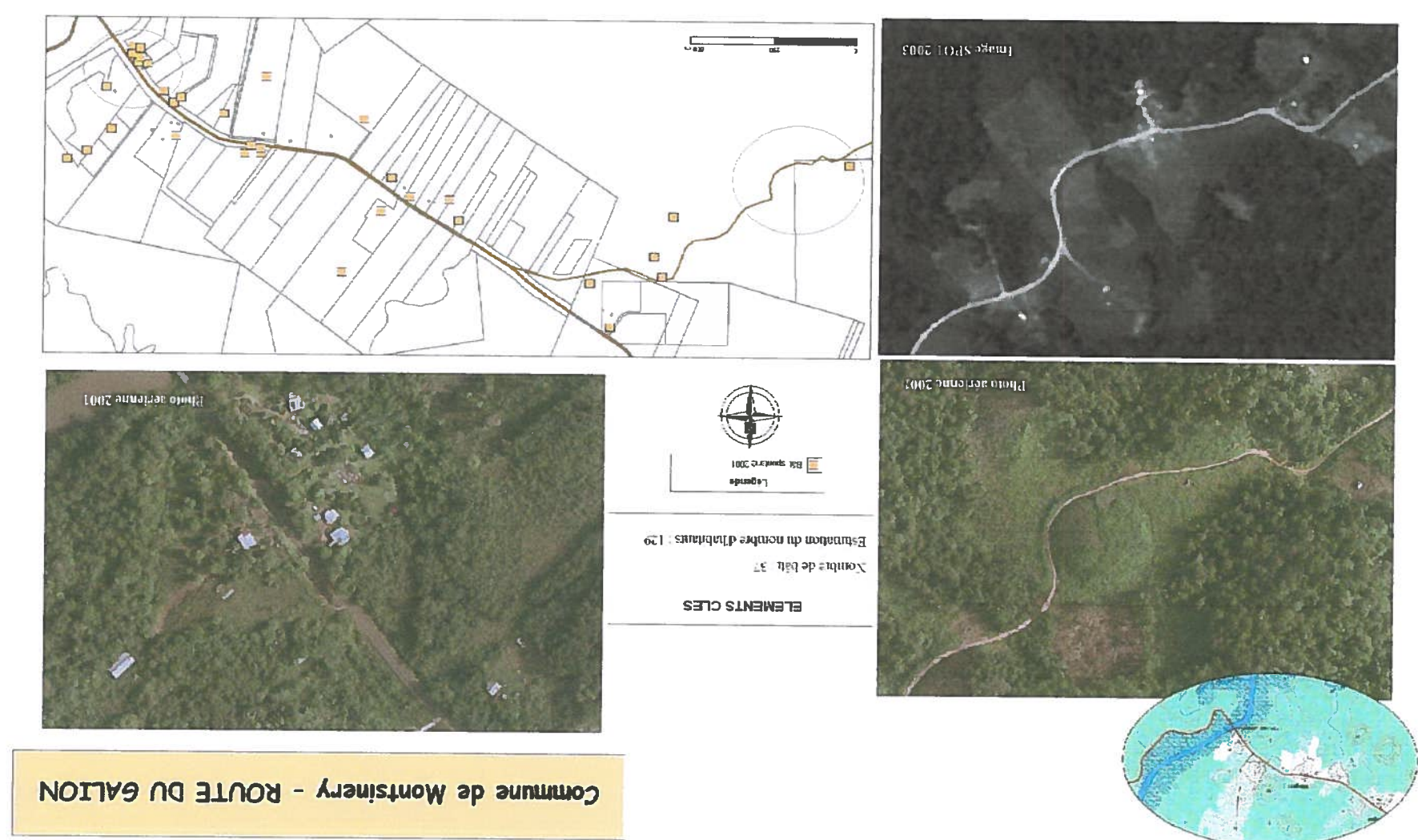
Zonage du POS : NC

Legende

3rd zone 2001

3rd zone 2001







Commune de Montsinery Tonnegrande - RISQUETOUT

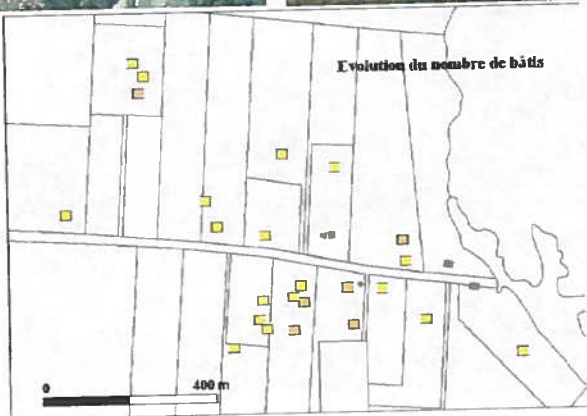


ELEMENTS CLES

Nombre de bâti : 24
 Estimation du nombre d'habitants : 84
 Zonage du POS : NC

Légende

■ Bâti existant 2001
 ■ Bâti existant 1999



LA COMMUNE DE ROURA

La commune de Roura, située dans l'aire d'influence de Cayenne, constitue avec les communes de Macouria et de Monstinéry, une sorte de ceinture agricole autour de l'Ile de Cayenne. Véritable réserve foncière, elle attire notamment de nombreux pluriactifs.

Cette commune est elle aussi touchée par le phénomène de l'habitat illégal puisqu'un certain nombre de constructions sont réalisées sans autorisation : en 2003, on estime leur nombre à 360 logements.

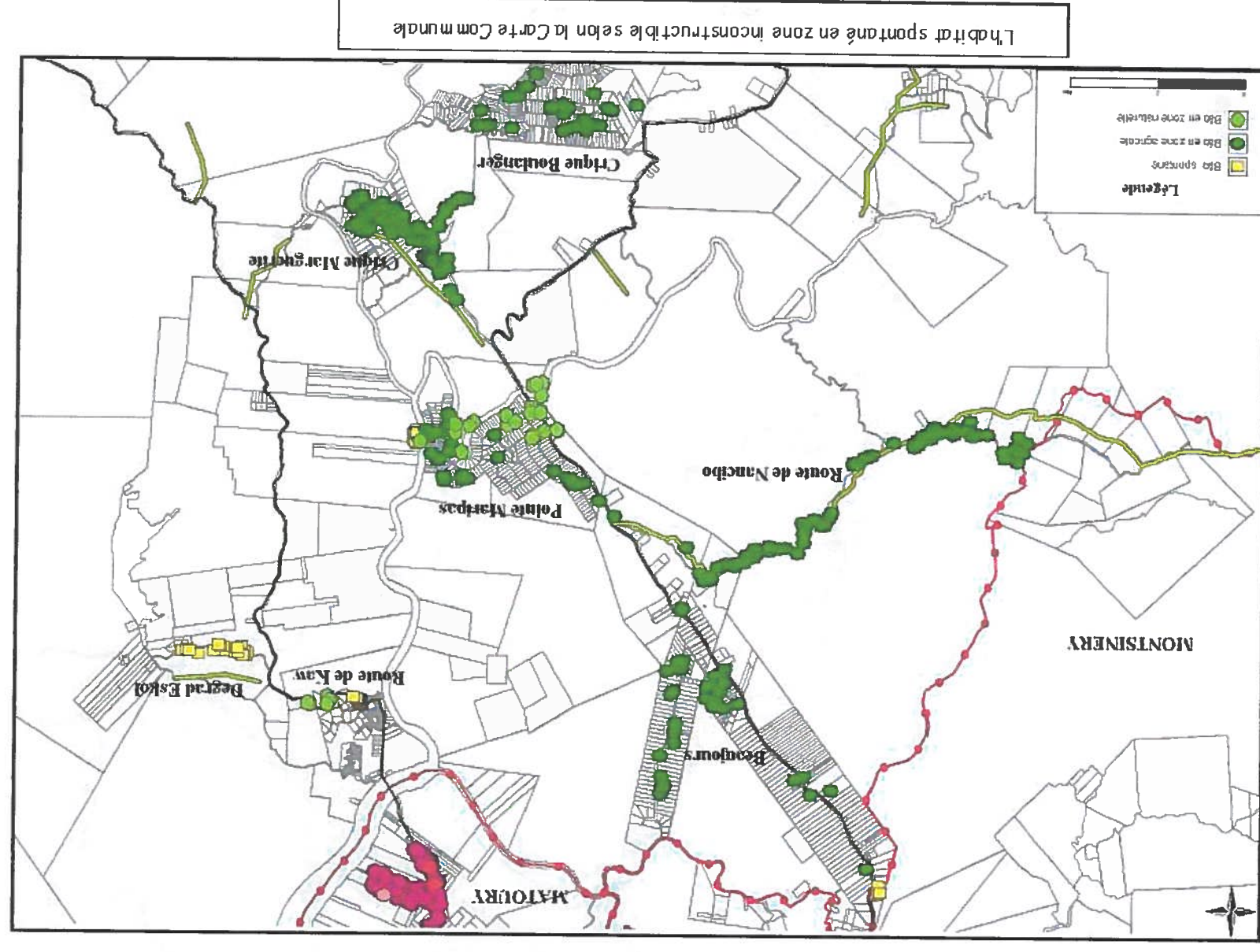
Mais il faut souligner que les habitations recensées comme spontanées grâce à l'interprétation des photographies aériennes peuvent être des résidences secondaires ou des logements occasionnels. En effet, au recensement de 1999, le parc de logements de la commune comptait 743 unités, dont 40% habitées à titre de résidence secondaire.

Toutefois, cela n'empêche rien à leur illégalité au regard des règles de droit.

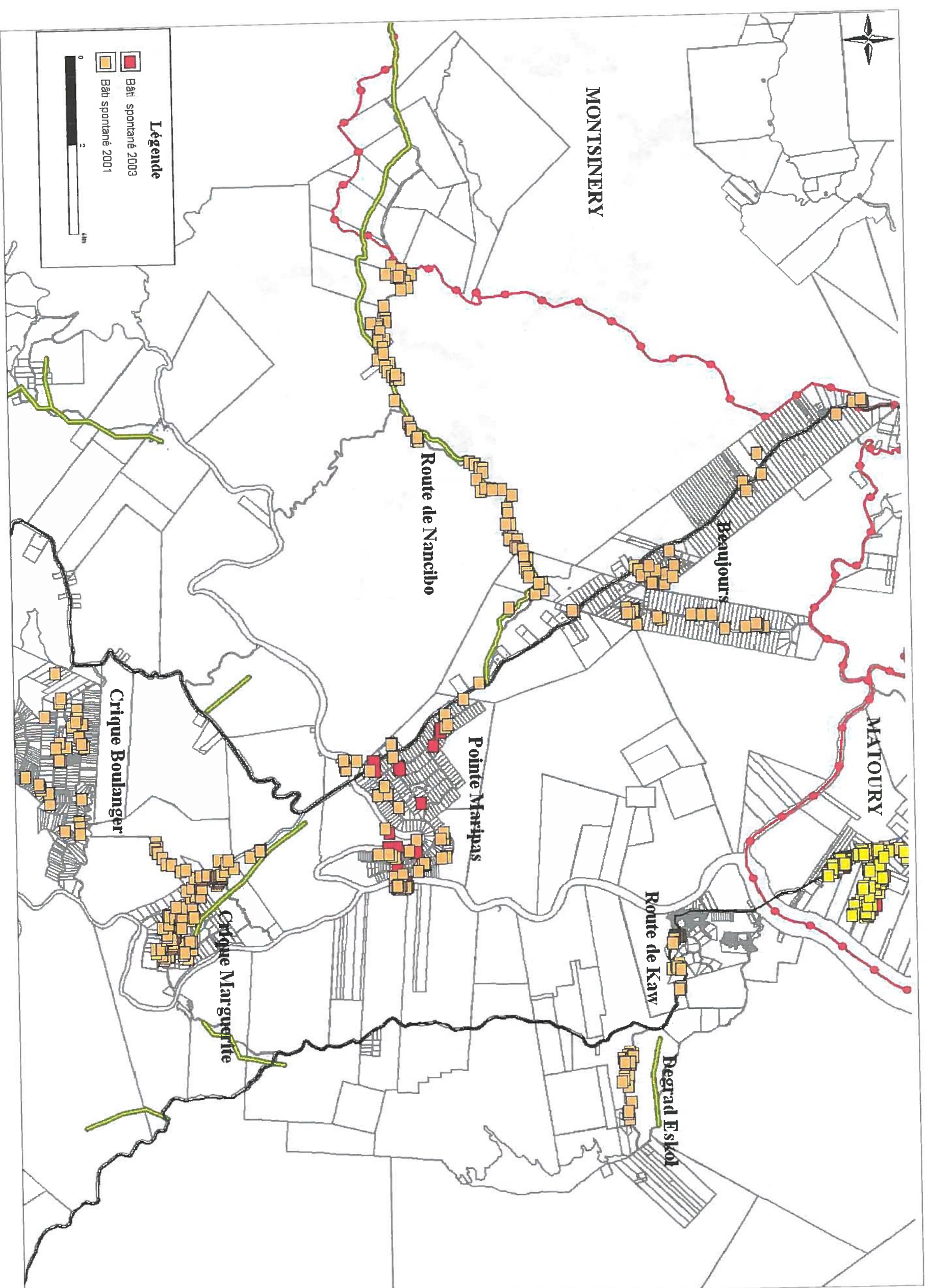
D'une manière générale, l'urbanisation spontanée de la commune de Roura est de type rurale et s'est développée le long des axes de communication, notamment de la RN2 et de la route de Nancibo, sur des terres agricoles inconstructibles, entraînant un important mitage de l'espace rural.

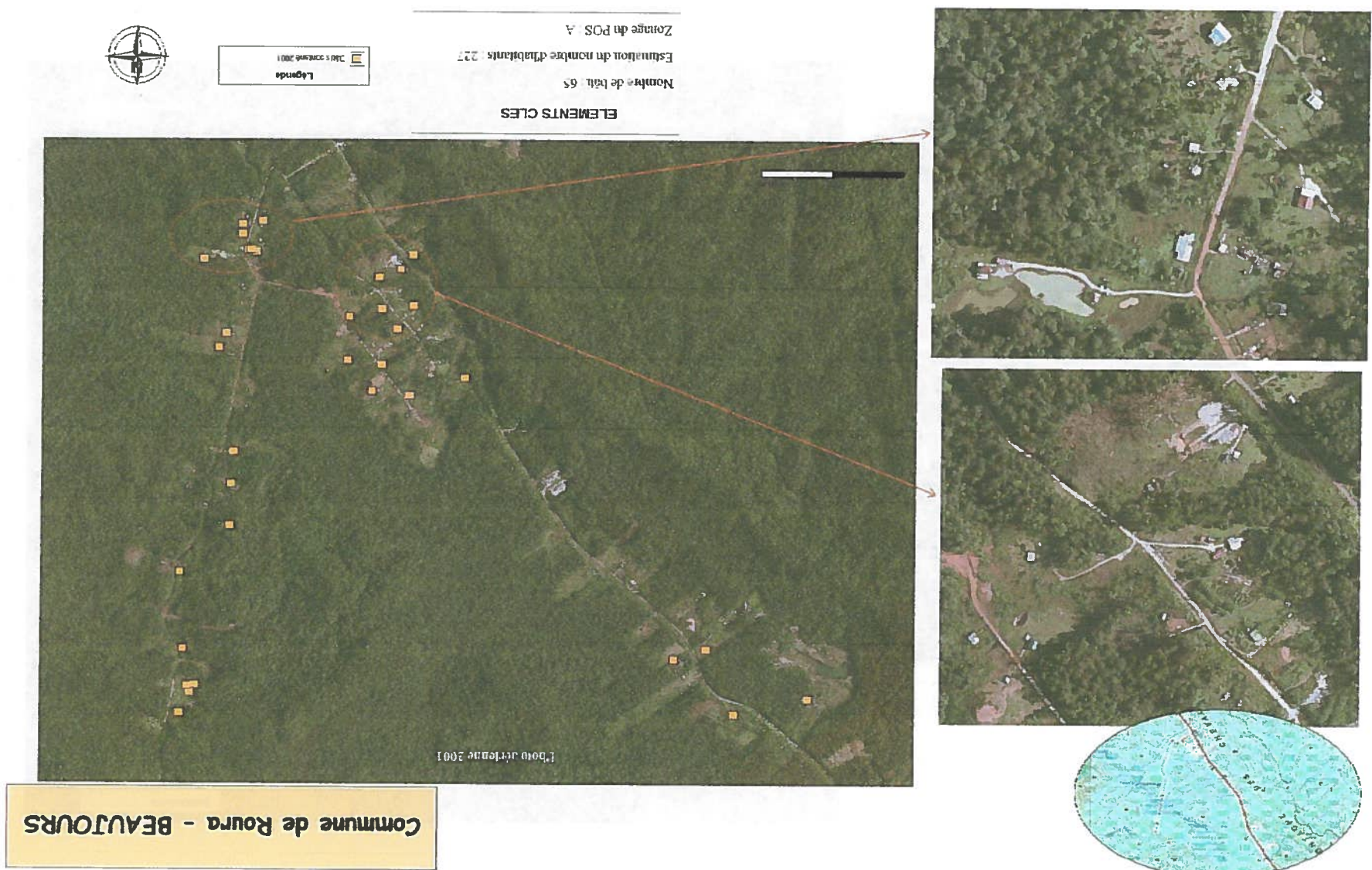
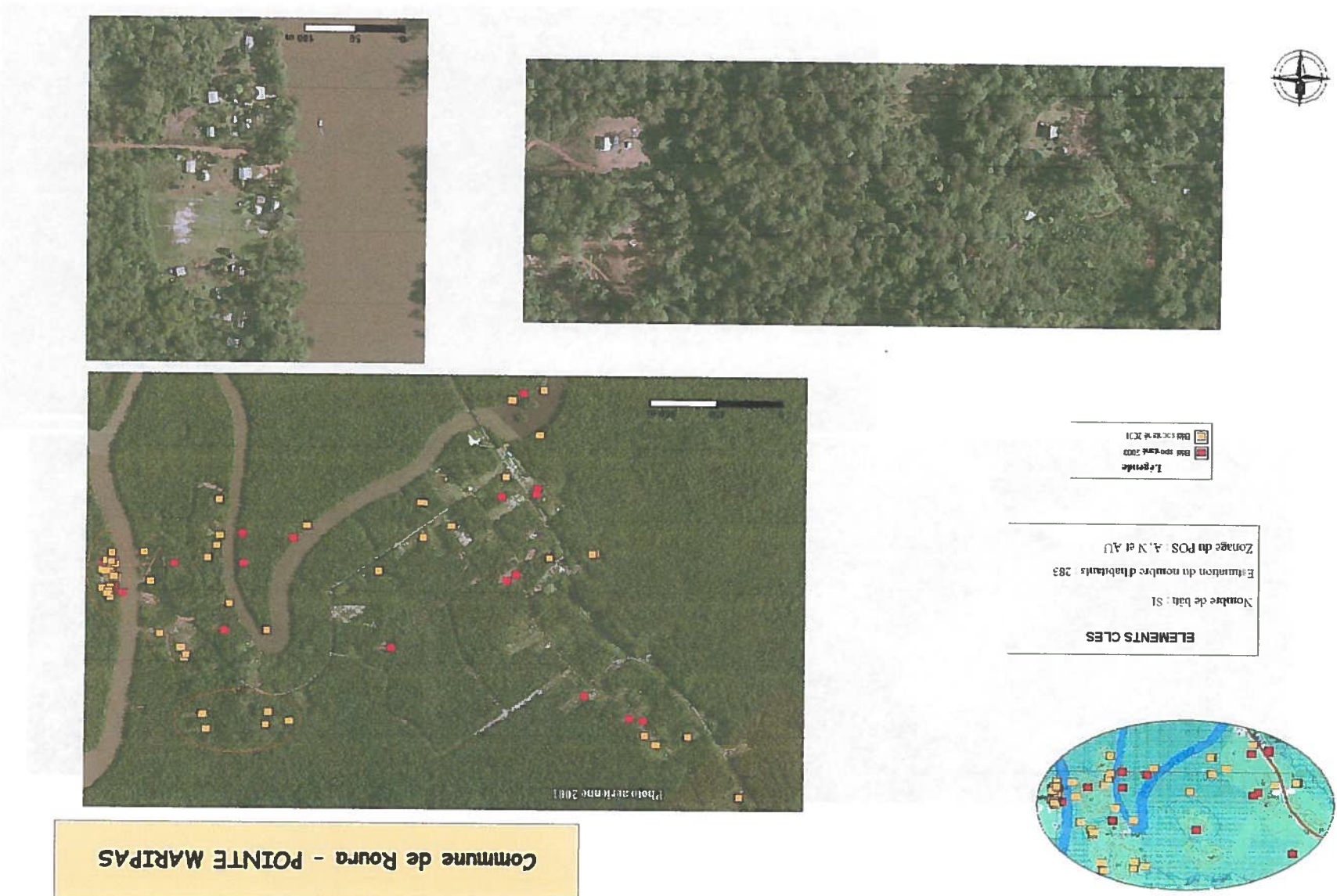
Certains secteurs d'habitat illégal (Pointe Maripas, Crique Boulanger) sont des opérations de morcellement réalisées par des opérateurs privés. Certaines des parcelles sont occupées soit par des carbets, soit par des maisons individuelles construites sans autorisation.

Pour ce qui concerne l'évolution de ce phénomène sur le territoire communal, une très faible croissance a pu être constatée entre 2001 et 2003, essentiellement concentrée dans le secteur de Pointe Maripas qui a connu une évolution de 22% pendant cette période.

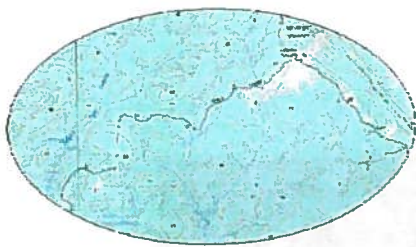


Présentation des sites d'habitat spontané sur la commune de Roura





Commune de Roura - ROUTE DE NANCIBO

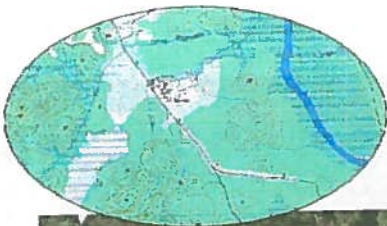


ELEMENTS CLES

Nombre de bâti : 76
 Estimation du nombre d'habitants : 266
 Zonage du POS : A

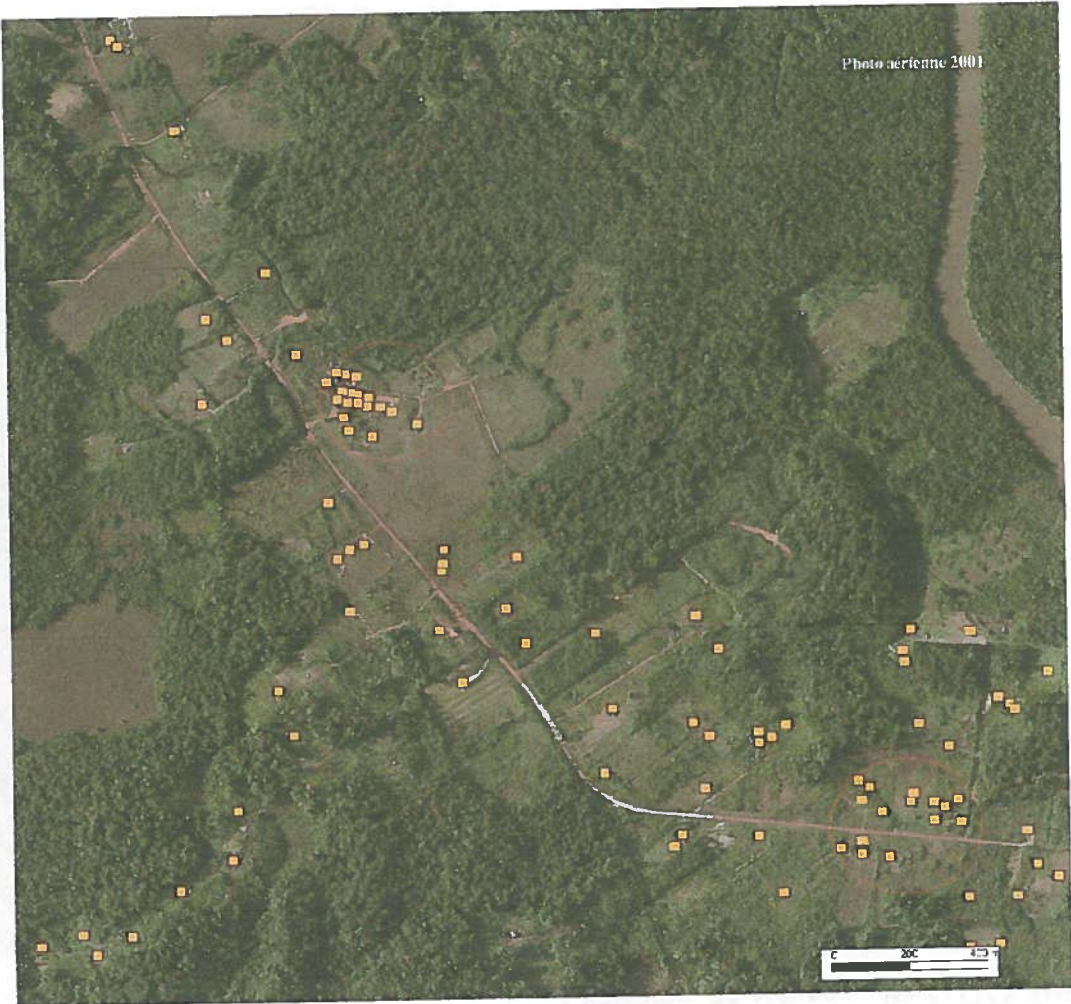


Commune de Roura - CRIQUE MARGUERITE



ELEMENTS CLES

Nombre de bâti : 87
 Estimation du nombre d'habitants : 304
 Zonage du POS : A





ELEMENTS CLES
Nombre de bâti : 20
Estimation du nombre d'habitants : 70
Zonage du POS : AU14 N

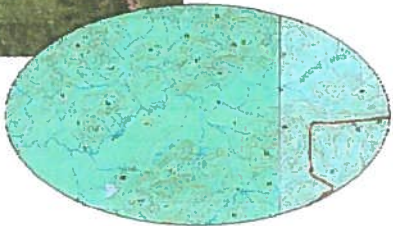


Commune de Rouba - ROUTE DE KAW

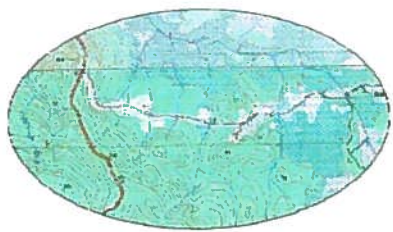


Legende
Bâti (en rouge) 2001

ELEMENTS CLES
Nombre de bâti : 39
Estimation du nombre d'habitants : 105
Zonage du POS : A




Commune de Rouba - CRIQUE BOULANGER




Commune de Roura - DEGRAD ESKOL



Légende


 Et: superficie 2011



ELEMENTS CLES	
Nombre de bât	21
Estimation du nombre d'habitants	73
Zonage du PCS	AU

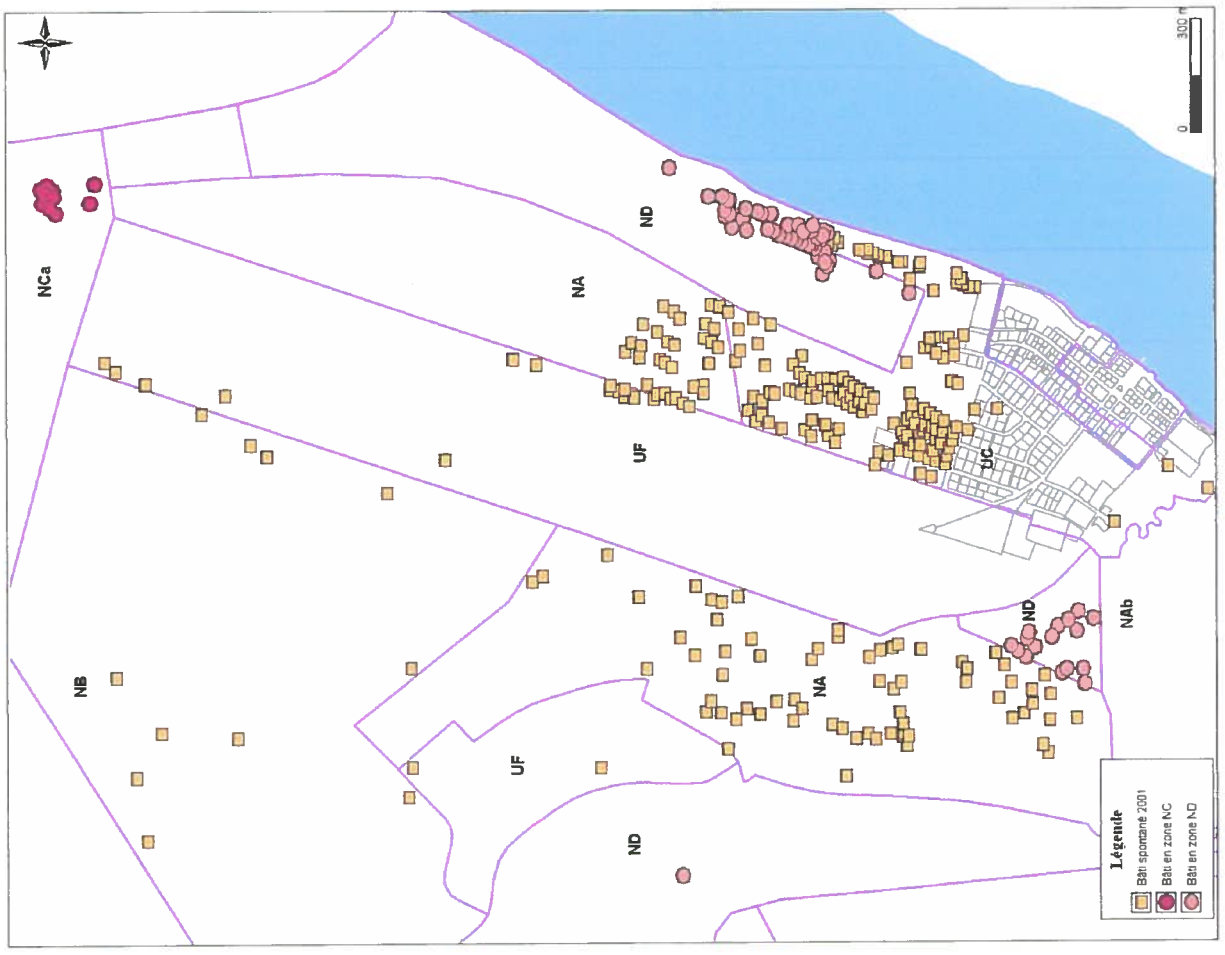
LA COMMUNE DE SAINT GEORGES

Avec une superficie de 2 320 Km², la densité de la population de la commune s'élève à 1 habitants au Km². Cette population se répartit essentiellement dans le bourg principal de Saint-Georges mais aussi dans deux écarts, Tampak et Trois Palétuviers.

Depuis 1967, elle ne cesse de s'accroître. Cette augmentation est liée, outre l'accroissement naturel habituel, à deux phénomènes : la forte natalité des populations amérindiennes et l'immigration.

En terme d'habitat, le parc de logements lui aussi s'accroît puisqu'en 10 ans il a été multiplié par 1,5, le nombre total de logements atteignant 642 unités en 1999.

Un certain nombre de ces habitations sont des occupations de fait qui se sont développées sur la commune générant une extension très significative de la tâche urbaine. Au nombre de 400, celles-ci se localisent essentiellement dans l'écart de Tampak et dans le bourg de Saint-Georges.



Ces occupations illicites sont essentiellement implantées sous la forme de poches relativement diffuses se développent autour du bourg.

Dans ces zones d'extensions urbaines récentes, les constructions se font sur des terrains appartenant généralement à l'Etat, sans eau ni électricité.

La majorité se développent sur des terrains constructibles selon le Plan d'Occupation des Sols. En effet, seules 88 squattérisations sont implantées dans des zones naturelles non destinées à l'habitat.

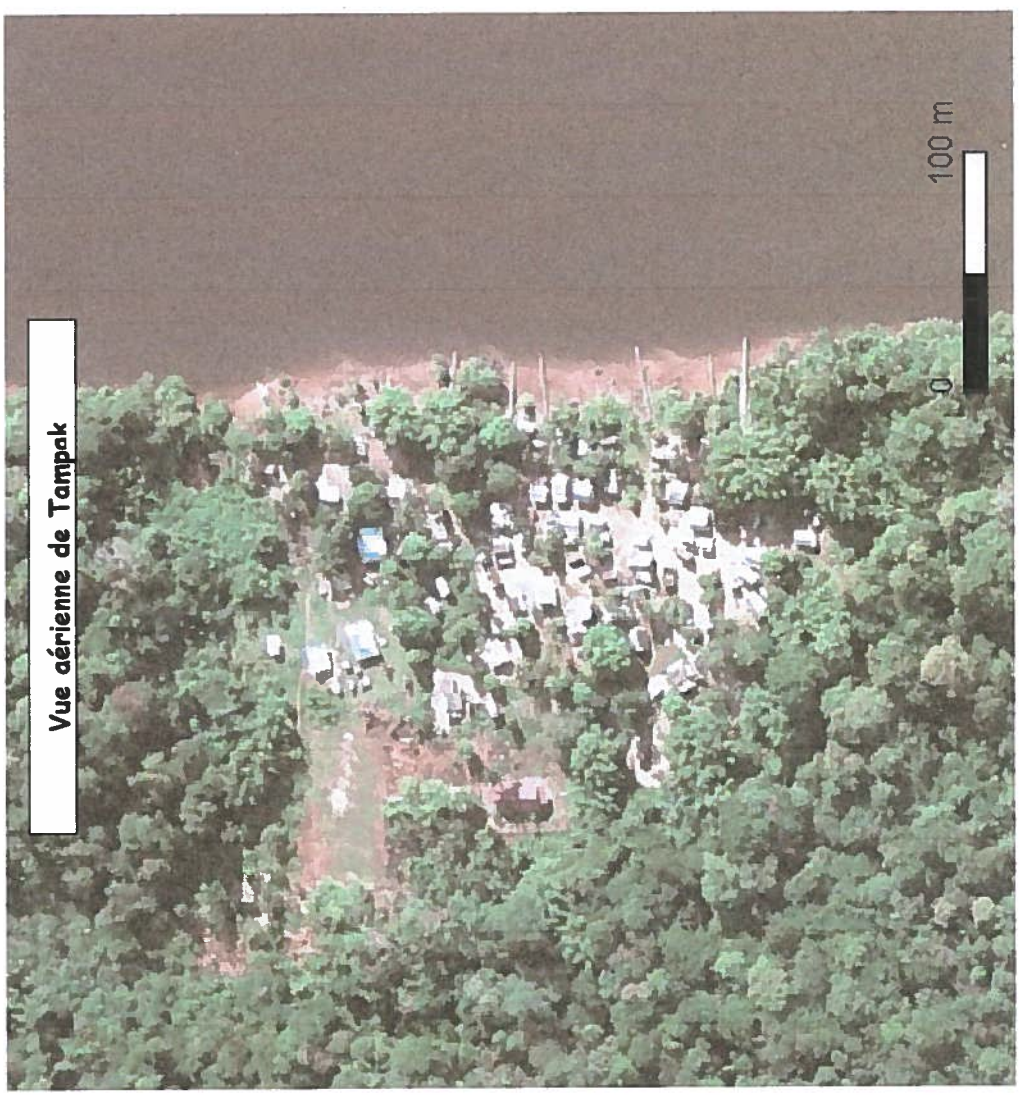
La multiplication de ces occupations de fait devient problématique pour la collectivité qui aura demain à gérer deux types de cas :

- Desservir en réseaux des constructions édifiées sur des terrains inondables autour de la lagune,

- Gérer le problème des implantations illégales sur des terrains destinés à l'implantation organisée de logements et d'équipements publics.

A noter qu'avec le désenclavement de la commune, cette situation pourrait à court terme prendre une ampleur bien plus importante. En effet, la récente ouverture de la route reliant Saint-Georges à Régina et Cayenne ainsi que le futur passage du pont de l'Oyapock vont induire une pression plus forte sur la commune de saint Georges entraînant la venue de nouveaux habitants en raison de la création d'emplois de services publics (contrôle de la frontière, éducation, santé...), et de l'installation d'activités économiques (activités touristiques, services de transport, réparation de véhicules...). Une estimation de ce futur accroissement de la population basée sur l'accroissement naturel constaté (+3,54%) entre 1990 et 1999 et sur les arrivées escomptées, a d'ailleurs été réalisée dans le cadre d'une étude sur le pont de l'Oyapack¹. Cette estimation aboutit à un **doublement de la population entre 1999 et 2010**.

Il faudra donc encadrer le développement de la tâche urbaine de manière à limiter le développement des poches d'habitat spontané relativement diffuses, notamment le long de la nouvelle RN2.

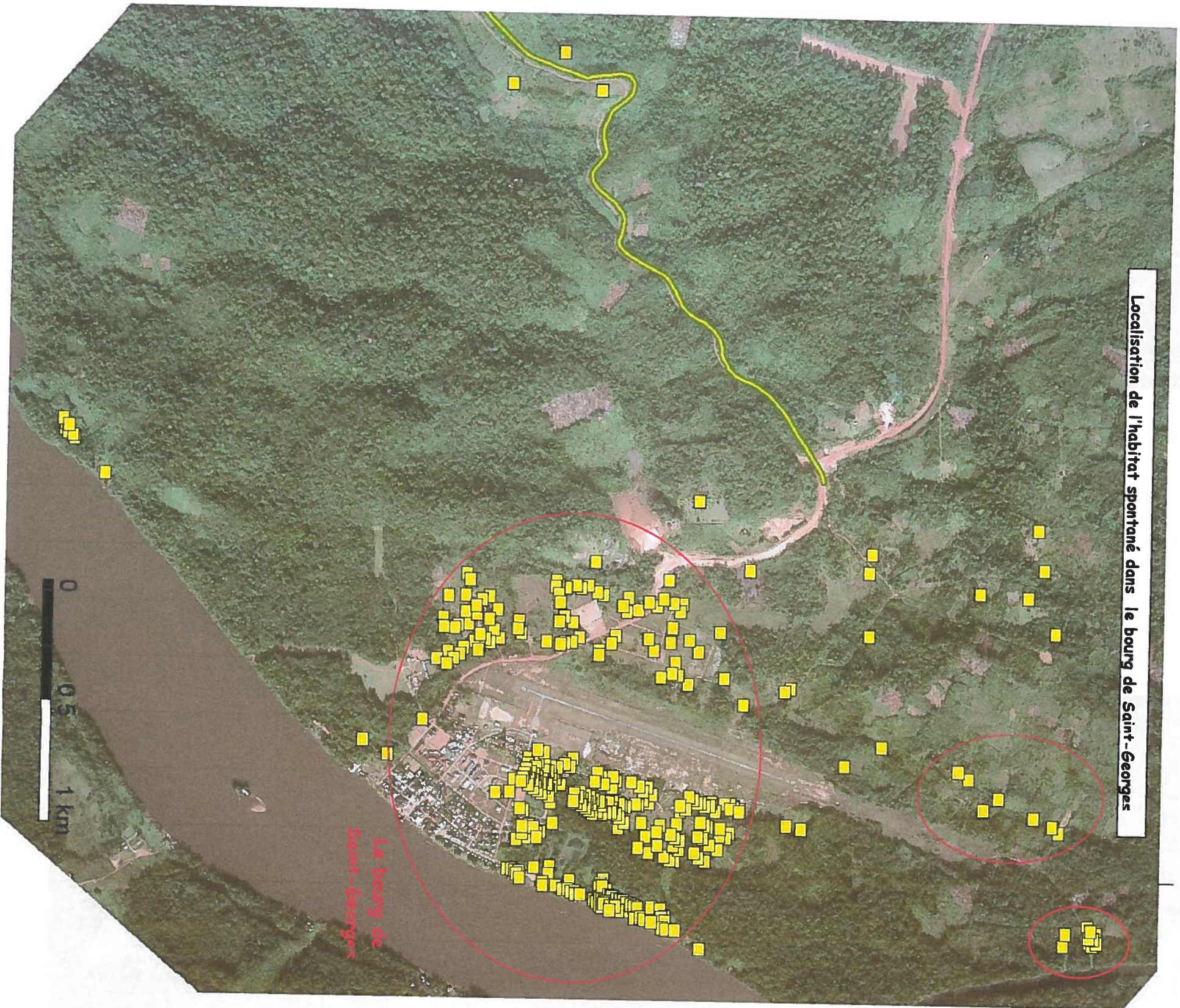


Vue aérienne de Tampak

¹ Etude d'insertion du pont de l'Oyapock dans l'espace transfrontalier, ARAUG, Mars 2003



100-100-100
100-100-100
100-100-100



Localisation de l'habitat spontané dans le bourg de Saint-Georges





La configuration de cette zone laisse à penser qu'il s'agit d'un lotissement qui n'a pas été mis à jour au cadastre

V. LES OUTILS

Après plusieurs décennies de laisser-faire, il est difficile aujourd'hui d'enrayer et de réguler ce phénomène.

Certaines communes essayent quand même de le juguler en l'encadrant, d'autres sont impuissantes faute de moyens ou d'une volonté politique qui pourrait devenir vite impopulaire.

Pourtant, le développement de ce mode d'occupation de l'espace entraîne des conséquences importantes en terme de gestion, d'organisation et de coût pour les collectivités concernées : ces quartiers, qui peuvent regrouper jusqu'à 2000 personnes, génèrent de nouveaux besoins notamment en terme d'équipements et d'infrastructures.

Pour répondre à ce problème majeur et limiter les investissements liés au développement de ce type d'habitat, deux types de solutions s'offrent aux collectivités :

- Soit la démolition des constructions illégales et le relogement des familles,
- Soit la régularisation foncière et urbaine qui permet aux communes de recevoir de nouvelles recettes fiscales, et ainsi de couvrir les dépenses obligatoires générées par les habitants.

La mise en oeuvre de ces solutions diffèrent en fonction des objectifs politiques, mais aussi de la qualité du site, de l'état du bâti, des conditions de confort, du ou des propriétaires des terrains, de la proximité ou non des réseaux d'eau et d'électricité.... Un secteur qui ne présente pas de problèmes d'insalubrité ni de conditions d'hygiène particulièrement mauvaises peut voir sa situation régularisée plus facilement que dans le cas inverse. C'est le cas par exemple du quartier de Cogneau-Lamirande où la régularisation du foncier a été proposée aux occupants.

La régularisation d'un site peut passer par la mise en oeuvre de différentes actions :

- o Régularisation de la situation foncière avec des concessions des terrains ou le rachat par les occupants
- o Remise à niveau des réseaux VRD
- o Electrification et adduction d'eau
- o Restructuration sous forme de lotissement
- o RHI

Pour mettre en oeuvre ces solutions, les communes disposent de plusieurs outils réglementaires et opérationnels.

- **La planification**

La définition du zonage lors de l'élaboration du PLU est déterminante pour les possibilités d'actions futures sur ce type d'occupation, par exemple :

- une zone N (anciennes ND ou NC) peut éviter de donner une perspective de régularisation aux occupations illicites.
- une zone AU (ancienne Na) ne peut être justifiée que par l'intention d'aménager le site à moyen terme. Il faut alors veiller à inscrire les emplacements réservés pour les voiries principales et les équipements publics nécessaires.

Dans ces zones, on doit être très attentif à l'élaboration des PPR.

- **La maîtrise foncière**

Les terrains concernés appartiennent à différents propriétaires, souvent privés. On constate également le cas de concessions agricoles attribuées par l'Etat à des associations ou à des particuliers. Les opérations futures de régularisation nécessitent souvent la maîtrise foncière par les pouvoirs publics. Les dispositifs permettant d'en réduire le coût sont à mettre en place au plus tôt : DPU, ZAD, zones inconstructibles, etc. L'utilisation des Associations Foncières Urbaines constituées par les occupants n'est a priori pas pertinente : flou du statut foncier, complexité des montages, absence de subventions publiques, etc.

- **Les outils opérationnels**

Il n'existe pas de procédure particulière pour traiter ce type de situation. Les procédures de ZAC ou de lotissement peuvent être mises en place.

Cependant, dans certains cas, l'absence d'équipements d'infrastructures publiques nécessaires à la salubrité du quartier peut justifier d'utiliser la procédure RHI.

Les démarches à engager sont identiques à celles d'une opération « normale » d'aménagement, avec quelques particularités :

- les études préalables : en priorité, il est nécessaire de positionner le quartier dans l'organisation et le fonctionnement de la ville : l'élaboration d'un plan de secteur, s'il n'existe pas, est tout à fait adaptée à cet objectif.
- les études pré opérationnelles comprennent un volet enquête sociale et un volet concertation particulièrement lourds. La négociation sur les montants restant à la charge des occupants est essentielle à la finalisation des bilans.
- la réalisation : les études, les acquisitions foncières et les démolitions, le relogement éventuel, les aménagements publics primaires et secondaires : voiries, réseaux et raccordements particuliers, espaces verts, stationnement, etc.

Les missions de l'équipe d'animation (MOUS), et de l'assistance au maître d'ouvrage (AMO) sont démultipliées par la nécessité de traiter les dossiers de chaque occupant : situation sociale et juridique, dossiers de cession des terrains, etc.

Les recettes sont les cessions foncières et les subventions spécifiques à chaque dépense.

Sauf opération RHI, **le déficit de l'opération** n'est pas subventionné par l'Etat.

Les financements disponibles sont ceux du droit commun :

- les subventions d'investissement dans le cadre du CPER et des contrats de ville,
- Les aides éventuelles des collectivités locales autres que la commune,
- les aides du FRAFU (protocole 2003) :
 - les études préopératoires, au taux de 80%,
 - le portage foncier, au taux de 3%, limité à 5 ans
 - les aménagements primaires, au taux de 75%
 - les aménagements secondaires, dans certaines conditions.

Les enveloppes disponibles ne sont cependant pas suffisantes pour assurer le financement complet des dépenses, particulièrement lourdes.

Tableau récapitulatif

	Nombre total de constructions illicites en 2003	Nombre de constructions en zone IND	Nombre de constructions en zone NC	Nombre de constructions en zone inconstructible au PPR Inondation	Nombre de constructions en zone inconstructible au PPR Mouvement de terrain	Evolution entre 1999 et 2003	Nombre de demandes de permis entre 1999 et 2003
Cayenne	650 (3000 habitations)	28	0	40	201	16% (+103 habitations)	1600
Rémire-Montjoly	416 (1450 habitations)	50	82	2	39	25% (+105 habitations)	690
Matoury	1951 (6830 habitations)	301	764	105	17	39% (+761 habitations)	622
Total Ile de Cayenne	3017 (11280 habitations)	379 (12,5%)	846 (28%)	147 (5%)	257 (8,5%)	32% (+969 habitations)	2912
Macouria	1157 (4050 habitations)	312	754	382	0	Evolution 01-03 : 17% (+196 habitations)	Evolution 01-03 : 232
Montsinery	260 (900 habitations)	0	0	0	0	NR	NR
Roura	361 (1260 habitations)	30 zone N	267 zone A	0	0	Evolution 01-03 : 5% (+19 habitations)	NR
Total Bassin de Cayenne	4795 (17490 habitations)	721 (15%)	1867 (39%)	529 (11%)	257 (5%)	NR	NR
Saint-Laurent	1350 (4725 habitations)	0	689	0	0	Evolution 99-01 : 22% (+295 habitations)	Evolution 99-01 : 671
Mana	873 (3050 habitations)	166	693	0	0	NR	NR
Awala	76 (265 habitations)	12 zone N	25 zone A	0	0	NR	NR
Total Bassin Saint-Laurent	2299 (8040 habitations)	178 (7,5%)	1384 (60%)	0	0	NR	NR
Iracoubo	239 (836 habitations)	0	87 zone A	0	0	NR	NR
Synnamary	131 (460 habitations)	0	0	4	0	NR	NR
Kourou	600 (2100 habitations)	94	374	0	0	NR	NR
Total Bassin Kourou	970 (3396 habitations)	94 (10%)	461(47,5%)	4	0	NR	NR
Saint-Georges	400 (1400 habitations)	60	25	0	0	NR	NR
Total Littoral	8464 (28926 habitations)	1053 (12%)	3737 (44%)	533 (6%)	257 (3%)	NR	NR

* NR : Non Renseigné

Après avoir décrit le phénomène en terme de constat quantifiable, il est difficile, du fait de la diversité des situations communales, de tirer des conclusions générales sur l'habitat informel ou de se faire une philosophie précise sur l'avenir de ce phénomène. On peut toutefois mettre en avant les grandes tendances qui se dégagent aujourd'hui sur le littoral guyanais et sur le bassin de Cayenne.

➤ **Les tendances générales du développement de l'habitat illicite sur le littoral Guyanais**

- **Un problème qui représente une part non négligeable du parc total de logements :**

Cette étude a permis de relever presque 8 500 constructions illégales dans les communes du littoral guyanais entre 2001 et 2003 (recensement en 2001 pour le bassin de Saint-Laurent et Kourou et 2003 pour le bassin de Cayenne). En comparaison, le parc total de logements de ces communes peut être estimé pour 2003 à 59000 (selon les prévisions énoncées dans la charte de l'habitat 2001-2006). L'habitat informel occupe donc une part non négligeable du parc de logements des communes du littoral guyanais.

- **Une répartition spatiale inégale....**

Même si toutes les communes littorales semblent touchées par le développement de l'habitat informel, l'ampleur de celui-ci varie d'une commune à l'autre. D'une manière générale, ce problème se concentre dans les deux bassins d'habitat de Cayenne et Saint Laurent : le premier regroupe presque 60% de l'ensemble des constructions illicites et le second presque 30%. Le bassin de Kourou est lui nettement moins concerné par ce développement puisqu'il ne représente que 12% des constructions de fait.

- **... à l'image de celle du parc de logement total :**

On constate que cette répartition correspond plus ou moins à celle du parc total de logement : en 1999, le bassin de Cayenne regroupait 60% des logements de la Guyane. Le bassin de Kourou, qui concentre 12% de l'habitat illégal représentait presque 15% du parc de logement total.

Ce constat est un peu moins vrai dans le cas du bassin de Saint-Laurent, puisque la part de l'habitat illégal est de 10 points plus importante que celle du nombre total de logements (28% contre 16%) dans le département. Dans ce bassin d'habitat, l'occupation illégale représente donc une part particulièrement importante du parc de logement.

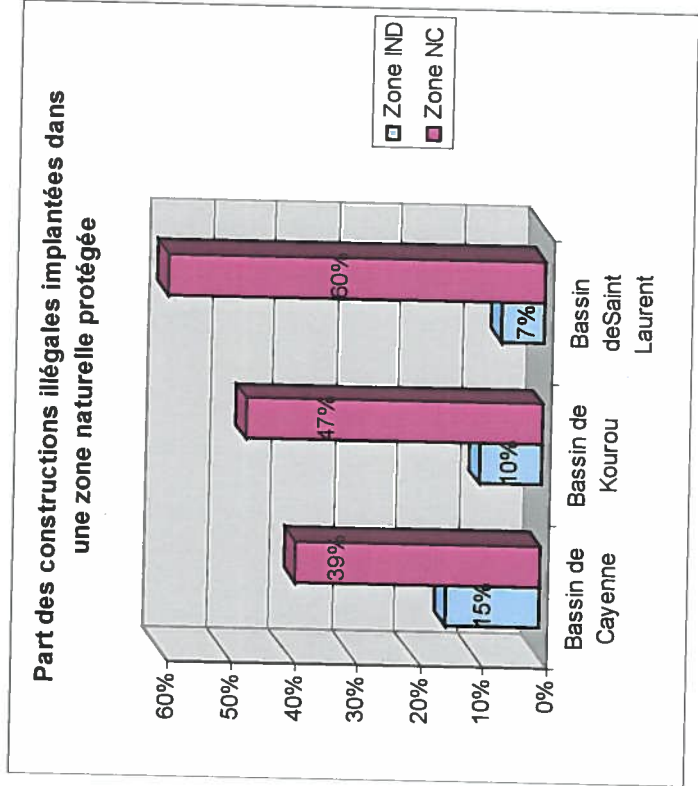
- **Un habitat de fait essentiellement rural :**

D'une manière générale, même si le phénomène de l'habitat illicite se manifeste avec une plus grande acuité dans les communes urbaines du département, il se localise en majorité dans des espaces périurbains et ruraux entraînant un mitage et une atteinte aux paysages naturels: 56% des habitations recensées sont implantées dans une zone naturelle ou agricole, 12% dans une zone protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et 44% dans une zone protégée en raison de leur valeur agricole. Cette situation s'observe particulièrement dans les deux bassins de Kourou et Saint-Laurent, le bassin de Cayenne disposant de moins d'espaces naturels que ceux-ci.

- **Un développement important de ce type d'habitat en périphérie de Cayenne et à l'Ouest du département :**

L'analyse des évolutions du phénomène permet de mettre en avant le fort développement de l'habitat illicite dans les communes périphériques de Cayenne (Matoury et Macouria) mais aussi dans les communes de l'Ouest Guyanais, Saint Laurent et Mana, où ce mode d'occupation se développe de manière importante le long des voies de communication, à l'image des CD8, 9 et 10 desservant ces deux communes.

A noter que l'explosion démographique en cours et prévue dans les années à venir dans le bassin d'habitat de Saint-Laurent pourrait accroître dans des proportions importantes le problème de l'habitat de fait déjà très présent sur cette partie du département.



> Les dynamiques récentes de l'habitat illicite dans le bassin de Cayenne

Avec une concentration de presque 5000 habitations illicites sur les six communes (Cayenne, Rémire-Montjoly, Matoury, Macouria, Roura et Montsinery) composant le bassin de Cayenne, celui-ci représente 60% des habitations informelles du littoral et est de loin le plus « touché » par le développement de ce mode d'occupation de l'espace.

Se sont les communes les plus urbaines (Cayenne, Rémire, Matoury) qui sont concernées depuis plus longtemps par cet habitat de fait puisqu'il s'est développé dans un premier temps autour du centre ville de Cayenne puis s'est peu à peu étendu dans les espaces urbains et périurbains périphériques.

Le travail de recensement effectué pour cette étude a permis de mettre en avant de nouvelles évolutions spatiales du phénomène.

En effet, deux dynamiques récentes apparaissent dans le bassin d'habitat de Cayenne : d'une part, l'habitat illégal continuer de se développer dans des proportions somme toute importantes, et d'autre part il investit de plus en plus les espaces naturels du bassin.

- Un phénomène qui continue à prendre de plus en plus d'ampleur :

Malgré un ralentissement de la croissance démographique, l'habitat illicite continue de se développer dans les communes du bassin d'habitat de Cayenne et représente une part de plus en plus importante par rapport au nombre total de logements.

On observe par exemple que dans les trois communes de l'Ile de Cayenne, entre 1999 et 2003, le phénomène a pris un peu plus d'ampleur : lors du dernier recensement il représentait 7% du parc total de logements, en 2003 il en représentait plus de 9%, soit une augmentation de deux points en seulement quatre ans.

Ce constat est particulièrement manifeste pour la commune de Matoury où pendant la même période le nombre de constructions illicites a été plus important que le nombre de demandes de permis de construire. Ainsi, la proportion d'habitat illégal est passée de 20% du parc total en 1999 à plus de 30% en 2003, soit une augmentation de 10 points.

- Un développement de l'habitat illicite qui « grignote » les espaces naturels :

Jusque là très présent dans le milieu urbain sous la forme de bidonvilles ou de villages urbains et périurbains denses, l'habitat illicite du bassin de Cayenne tend aujourd'hui à se développer de manière plus diffuse investissant massivement les espaces naturels de la périphérie du chef lieu de département.

En effet, on observe que l'accroissement récent et important de l'urbanisation spontanée du bassin d'habitat de Cayenne s'est particulièrement manifesté dans des zones naturelles et/ou soumises à des risques : 34% des constructions illégales réalisées entre 2001 et 2003 se sont implantées dans une zone inconstructible (IND) selon les Plans Locaux d'Urbanisme, et plus de 25% dans des zones soumises à des risques naturels importants. (A noter qu'une même construction peut être implantée simultanément dans une zone IND et une zone à risque.) Le phénomène a également tendance à investir de plus en plus l'espace rural puisque 30% des habitations illicites se sont installées dans une zone à vocation agricole.

Cette nouvelle dynamique de développement de l'habitat illégal s'explique par la saturation des poches d'habitat spontané urbaines (Cayenne, Rémire, Nord de Matoury) qui n'offrent aujourd'hui que des possibilités d'évolution restreintes, essentiellement sous forme de densification de l'urbanisation existante.

Ces opportunités d'extensions limitées en milieu urbain engendrent un développement du phénomène de plus en plus important dans les zones périurbaines et rurales du bassin de Cayenne, dans des espaces de plus en plus éloignés des pôles d'emploi.

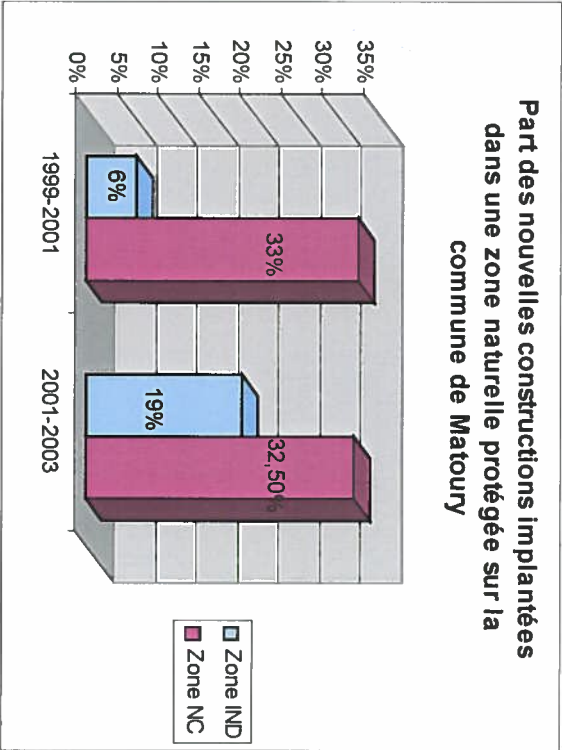
Ce sont surtout les communes de Matoury et Macouria qui sont le plus touchées par ce nouveau développement de l'urbanisation spontanée qui se présente essentiellement sous la forme d'habitat diffus investissant les terres agricoles et naturelles (Paramana, La levée, Stoupan, Sablance...).

On assiste donc à une certaine **rurbanisation de l'habitat illicite**.

La part de l'habitat informel dans le parc total de logements du bassin de Cayenne

	1999			2003		
	Parc de logements (INSEE)	Nombre de constructions illicites	Constructions illicites/parc de logement	Parc de logements (INSEE+ permis de construire99-03)	Nombre de constructions illicites	Constructions illicites/parc de logement
Cayenne	18868	547	3,5%	20468	650	3 %
Rémire-Montjoly	5265	311	6%	5955	416	7 %
Matoury	5787	1190	20,5%	6409	1951	30,5%
Total	29920	2048	7 %	32832	3017	9,2 %

Source : INSEE, CITADEL et recueil personnel des données par photo-interprétation



Comme nous l'avons entperçu, le phénomène de l'habitat illégal prend dans certaines communes comme Matoury, Macouria, Saint-Laurent ou Mana des proportions démesurées sans que rien ne soit fait pour juguler et encadrer son évolution. Le fait que dans certaines communes le nombre de constructions illicites puisse dépasser le nombre de demandes de permis de construire doit servir de « sonnette d'alarme »: en effet, l'occupation et la construction illégales ne doivent pas devenir un acte banal et normal pour les citoyens guyanais.

BIBLIOGRAPHIE

- « Charte de l'habitat 2001-2006 », GuyTAYEB
- « De la ville dessinée à la ville spontanée », J.M MOREAU
- « Diagnostic d'Agglomération de l'Ile de Cayenne », DDE, Septembre 1999
- « Du squat au logement social : le quartier Pinsat, une expérience calédonienne originale », A. SOUVILLE, mémoire de maîtrise d'IUP, Aix-en Provence, 2002
- « Etude pré-opérationnelle de RHI- Quartier Eau Lisette » C2R, Octobre 2003
- « Etude urbaine et socio-économique des phénomènes de l'habitat informel sur le littoral de la Guyane -Les territoires de l'exclusion- Volume I et II » DDE, Octobre 1998
- « Concours international urbano-architectural : construire la ville outre-mer, modes d'habiter et architectures tropicales », Europandom, 1999,
- « L'accès au foncier en Guyane », EPA6, 2004
- « Les quartiers insalubres de nos jours : mythes et réalités », ONU-HABITAT
- « L'évolution de l'urbanisation de l'Ile de Cayenne », GARDEL, ORSTOM, 1998
- « Politiques urbaines étatiques et stratégies populaires d'accès au foncier. Le problème de l'habitat spontané à Ouagadougou », Hubert M.G Quedraogo, Université de Ouagadougou
- « RHI sur le Mont Baduel à Cayenne-Rapport relatif à la campagne d'investigation s complémentaires menée sur la zone Ouest » EPA6, Septembre 2003
- « Schéma directeur de Stoupan », ARUA6, Octobre 2002
- « Secteur Mont Baduel -Etude socio-économique et Bâti » C2R, Mars 2004
- « Sites insalubres à Cayenne », DDE, janvier 2000
- « Télédéttection et enjeux d'aménagement en contexte urbain tropical : application à l'II de Cayenne », GARDEL, 2000

ANNEXES

- **Les plans de prévention des risques naturels**

Leur objet est de délimiter les zones exposées directement ou indirectement à un risque et d'y réglementer l'utilisation des sols. Trois Plans de Prévention des Risques (PPR) ont été établis, ils concernent les risques d'inondation, les risques de mouvements de terrain et les risques littoraux. Dans ces PPR, ont été identifiées et cartographiées toutes les zones vulnérables à ces trois risques. Ces secteurs ont été classés par niveau de risque : aléa fort, moyen ou faible.

1 - PPR Inondation

Dans les zones d'aléa fort, sont interdites toutes constructions ou installations nouvelles ainsi que toutes extensions de bâtiments existants. Peuvent être autorisés les travaux d'intérêt public tels que les routes ainsi que les aménagements destinés à réduire les risques sous réserve de respecter les prescriptions préconisées.

Dans les zones d'aléa moyen, sont interdits les constructions nouvelles à usage d'habitation les bâtiments recevant du public et les commerces, la construction de sous-sol, de murs d'enceinte, de digues et remblais pouvant faire obstacle à l'écoulement des eaux, l'installation de décharges et le stockage de produits polluants. Certains aménagements peuvent être autorisés sous réserve de respecter les prescriptions préconisées.

Les zones d'aléa faible et les zones de précaution sont constructibles sous réserve de respecter les prescriptions préconisées. Sont toutefois interdits la construction de sous-sol, de murs d'enceinte, de digues et remblais pouvant faire obstacle à l'écoulement des eaux, l'installation de décharges ou le stockage de produits polluants.

Les zones à protéger sont par exemple, les vastes étendues de pri-pri, zones marécageuses qui permettent de stocker les trop-pleins d'eau puis d'évacuer progressivement les millions de m3 accumulés durant les crues. Y sont interdits les défrichements et toutes constructions ou installations nouvelles car ces espaces tiennent un rôle capital dans la gestion des inondations.

2 - PPR risque littoral

Les risques littoraux diffèrent suivant les sites. Les grandes plages et les estuaires sont les plus vulnérables à l'érosion et au recul du trait de côte. Par contre, les submersions marines concernent globalement l'ensemble des côtes rocheuses ou escarpées, les plages et les ouvrages de protection de l'île de Cayenne.

Les zones d'aléa fort sont inconstructibles. Toutefois, certains aménagements (école de voile par exemple pour lesquelles la présence de l'eau est nécessaire) peuvent être autorisées, sous réserve de respecter les prescriptions préconisées. La reconstruction des bâtiments dans les 5 ans suivant le sinistre constaté et déclaré en mairie est également possible sous réserve de diminuer leur vulnérabilité vis-à-vis du risque littoral.

Les zones d'aléa moyen sont constructibles, sous réserve d'indiquer les dispositions envisagées pour diminuer la vulnérabilité du projet vis-à-vis du risque de submersion marine. Les constructions et les aménagements doivent en particulier ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ni retarder l'exondation des terrains. Sont également autorisés, sous réserve de ne pas augmenter les risques ni d'en créer de nouveaux, les travaux d'entretien et de gestion courante des bâtiments ainsi que la reconstruction de bâtiments sinistrés dans les 5 ans suivant le sinistre constaté et déclaré en mairie.

3 - PPR mouvements de terrain

Les zones d'aléa fort sont inconstructibles car très exposées aux risques de mouvements de terrain. Y sont interdits les constructions nouvelles, infrastructures, aménagements, affouillements, exhaussements, déboisements et défrichements, abattis et ouvertures de carrière. De même, la reconstruction d'un bâtiment sinistré après une destruction provoquée par un mouvement de terrain est interdite. Peuvent toutefois être admis sous réserve des conclusions d'une étude technique préalable obligatoires : certaines extensions de construction existantes nécessaires pour une mise aux normes d'habitabilité ; les installations et aménagements soumis à une déclaration d'utilité publique, sous réserve qu'aucune autre implantation ne soit possible ; les captages d'eau ; les plantations de reboisement ; les travaux destinés à réduire les risques et les travaux d'entretien.

Les zones d'aléa moyen sont constructibles, sous réserve des conclusions d'une étude technique obligatoire et du respect de certaines prescriptions, car elles sont exposées à un aléa encore dommageable. Toutefois, y est interdite la reconstruction d'un bâtiment sinistré après une destruction provoquée par un mouvement de terrain.

Dans cette zone, le déboisement et le défrichage sont à limiter au maximum et la végétalisation ou le reboisement des sols mis à nu est à réaliser immédiatement après la fin des travaux afin d'éviter l'érosion et le ravinement causés par la pluie. De plus, des mesures doivent être prises pour assurer la stabilité des affouillements et exhaussements de plus de 2 mètres de hauteur.

Les zones d'aléa faible sont constructibles dans le respect de certaines prescriptions destinées à se prémunir du risque.