



Plan Local d'Urbanisme de Cayenne

SUIVI DE SA MISE EN ŒUVRE

Juin 2025



AUDeG

Agence d'Urbanisme
& de Développement
de la GUYANE

Sommaire

1

Méthode



page 3

2

Suivi et
mise en
perspective



page 9

3

Synthèse et
conclusion



page 49

01

Méthode

OBJECTIFS

- Garantir les ambitions et la trajectoire politique définies par la municipalité de Cayenne dans son PLU
- Identifier d'éventuels besoins d'évolution du PLU

MÉTHODOLOGIE

Le suivi de la mise en œuvre du PLU de Cayenne repose sur la méthode d'évaluation décrite à la fin du rapport de présentation du PLU. Cette méthode comprend le suivi de **6 objectifs et 11 paramètres évalués, déclinés en 23 indicateurs de suivi** :

1. Suivre les tendances démographiques, analyser la production de logements, et s'assurer de la satisfaction des besoins identifiés
2. Analyser la consommation d'espace et s'assurer de la cohérence avec le PLU
3. Mesurer l'évolution de la pression sur les équipements et les réseaux
4. Suivre l'évolution des milieux naturels et s'assurer de l'état de conservation des habitats et espèces présents sur le territoire
5. Évaluer le développement forestier
6. Suivre l'évolution de la qualité de l'air et de la part des énergies renouvelables

L'objectif est de comparer les valeurs de référence (les données utilisées dans le PLU) avec les valeurs actuelles (les dernières données disponibles). Les étapes clés de ce processus sont les suivantes :

1. **Recueil des données** de référence utilisées dans le PLU lors de son élaboration (T0, année N).
2. **Production des indicateurs** de suivi du PLU pour l'année 2023.
3. **Rédaction d'un rapport** de suivi de la mise en œuvre du PLU.



Pour les indicateurs de suivi non contextualisés ou peu pertinents, des ajustements et compléments ont été effectués par l'AUDeG afin de fournir une base de données fiable pour le suivi du PLU.

CRITÈRES D'ANALYSE

INDICATEURS

OBJECTIF	PARAMÈTRE ÉVALUÉ	INDICATEUR DE SUIVI	SOURCE DE LA DONNÉE	UNITÉ	MISE À JOUR	ANALYSE À RÉALISER
1 - Suivre les tendances démographiques et analyser la production de logements, et s'assurer de la satisfaction des besoins identifiés	1.1 - Attractivité démographique	Population municipale	INSEE	Nombre d'habitants	Annuelle	• Evolution de la population entre l'année N et dernières données disponibles
	1.2 - Dynamiques résidentielles et diversité du parc de logements	Parc de résidences principales	INSEE	Nombre de résidences principales	Annuelle	• Evolution du nombre de logements entre l'année N et dernières données disponibles
		Taux de vacance	INSEE	% du parc total de logements	Annuelle	• Evolution du taux de vacance entre l'année N et dernières données disponibles
		Taux de logements sociaux	INSEE / RPLS	% du parc total de RP	Annuelle	• Evolution du taux de logements sociaux entre l'année N et dernières données disponibles
		Demande de logements sociaux	SNE	Nombre de demande / part par catégorie LLS/LLTS/PLS	Annuelle	• Evolution du nombre de demandes de logements sociaux entre l'année N et dernières données disponibles
		Part des logements locatifs	INSEE	% du parc de RP	Annuelle	• Evolution du taux de logements locatifs entre l'année N et dernières données disponibles
	1.3 - Dynamique de la construction	Logements commencés en date réelle	SIT@DEL	Unités, par type de logement	Semestrielle	• Moyenne annuelle de production de logements commencés et autorisés entre l'année N et dernières données disponibles

CRITÈRES D'ANALYSE

INDICATEURS

OBJECTIF	PARAMÈTRE ÉVALUÉ	INDICATEUR DE SUIVI	SOURCE DE LA DONNÉE	UNITÉ	MISE À JOUR	ANALYSE À RÉALISER
2 - Analyser la consommation d'espace et s'assurer de la cohérence avec le PLU	2.1 - Ampleur et rythme de l'artificialisation	Évolution des espaces urbanisés	AUDeG	Surface en hectares (ha)	Tous les 10 ans	Analyse de l'évolution des espaces urbanisés sur la période 2011-2021.
		Surface des terrains bâtis	Commune et SIT@DEL	Surface en mètre carré (m²)	Annuelle	Evolution du nombre de permis de construire autorisés et surfaces de plancher entre l'année N et dernières données disponibles
	2.2 - Géographie du développement	Étude des gisements fonciers au sein des zones urbaines et à urbaniser	Commune, IGN, DGFIP, DGTm, AudeG	Surface en hectares (ha) ou % des dents creuses des zones U et AU	Permanente	Identification des gisements fonciers en 2021 au sein des zones urbaines et à urbaniser du Plan Local d'Urbanisme (PLU) : - Cartographie des parcelles non bâties : Utiliser la BD Ortho 2021 (IGN) pour cartographier les parcelles cadastrales 2021 non construites ou intensifiables dans les zones U et AU. - Contraintes territoriales : Soustraire les périmètres de protection inconstructibles (PPR, etc.), la topographie (pente >30%, zone basse à dominante humide < 3m NGG) et prendre en compte les périmètres d'inventaire (ZNIEFF de type 1, etc.) - Permis de construire : Retirer les parcelles ayant reçu un permis favorable entre 2019 et 2021, considérées comme déjà consommées - Analyse spatiale : calculer la superficie totale du potentiel foncier libre et sa répartition dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU).
		Dynamique de construction des zones à urbaniser	Commune	Surface en mètre carré (m²) ou en % des zones AU	Permanente	Étudier l'évolution du nombre de permis de construire autorisés dans les zones à urbaniser (AU) au fil des ans : - Rassembler les données sur les permis de construire autorisés dans les zones AU entre 2011 et 2024 - Identifier les types de projets (logements, commerces, industriels, équipements) qui ont été autorisés. - Analyser comment ces permis ont contribué à l'urbanisation des zones AU.

CRITÈRES D'ANALYSE

INDICATEURS

OBJECTIF	PARAMÈTRE ÉVALUÉ	INDICATEUR DE SUIVI	SOURCE DE LA DONNÉE	UNITÉ	MISE À JOUR	ANALYSE À RÉALISER
3 - Mesurer l'évolution de la pression sur les équipements et les réseaux	3. 1 - Adaptation des équipements (caractère suffisant et efficience)	Volume d'eau potable consommé	Office de l'eau	Mètre cube (m3) par an	Annuelle	• Évolution du volume consommé entre l'année N et dernières données disponibles
		Volume d'effluents traités par la STEP	Commune	Équivalent / habitant	Annuelle	• Comparaison à la capacité nominale de la STEP
		Conformité des dispositifs d'assainissement autonome	Spanc	% des dispositifs d'assainissement	Annuelle	• Évolution du taux de conformité entre l'année N et dernières données disponibles
4 - Suivre l'évolution des milieux naturels et s'assurer de l'état de conservation des habitats et espèces présents sur le territoire	4. 1 - Suivi de l'état de conservation des zones de protection et d'inventaire	Nombre d'habitats et d'espèces remarquables observés sur site	ZNIEFF, Faune Guyane, CACL, DGTM, Commune	Nombre d'habitats et d'espèces	Périodicité aléatoire	• Identification et quantification des habitats et espèces remarquables sur le territoire • Cartographie des habitats et espaces remarquables • Analyse des variations dans la répartition et l'abondance des espèces en remarquables fonction de leur localisation
		Superficie des habitats d'intérêt communautaire	Commune, CACL, DGTM	Surface en hectares (ha)	Triennale	• Evolution de la superficie des habitats d'intérêt communautaire, entre l'orthophotographie 2019 (EPFA) et l'année 2021 (IGN)
	4. 2 - Suivi de la qualité des milieux aquatiques	Qualité du rejet des eaux épurées par la STEP	Délégué assainissement (CACL)	Conformité du rejet	Annuelle	• Nombre de rejets conformes ou non conformes, entre l'année N et dernières données disponibles
		Qualité des eaux superficielles	Office de l'eau	Qualité écologique et chimique des masses d'eau superficielles	Annuelle	• Évolution de la qualité écologique et chimique des masses d'eau superficielles, entre l'année N et dernières données disponibles
	4. 3 - Efficacité des dispositifs de protection	Cartographie du couvert forestier, inventaire forestier	Données ONF 2001-2011-2015	Parcelles boisées	Périodicité aléatoire	• Comparaison des cartographies de l'année N et dernières données disponibles

CRITÈRES D'ANALYSE

INDICATEURS

OBJECTIF	PARAMÈTRE ÉVALUÉ	INDICATEUR DE SUIVI	SOURCE DE LA DONNÉE	UNITÉ	MISE À JOUR	ANALYSE À RÉALISER
5 - Suivre l'évolution de la qualité de l'air et de la part des énergies renouvelables	5.1 - Évolution des migrations alternantes	Résidents occupant un emploi en dehors de la commune	INSEE	%	Annuelle	Evolution de la part de résidents effectuant des migrations alternantes entre l'année N et dernières données disponibles
		Ménages équipés de deux voitures ou plus	INSEE	%	Annuelle	Evolution de l'équipement automobile des ménages entre l'année N et dernières données disponibles
	5.2 - Évolution de la production d'énergie renouvelable sur le territoire	Bâtiments (public/privés) équipés de dispositifs de production d'énergie renouvelables (solaires, éoliens)	Commune	Nombre de bâtiments équipés	Triennale	Évolution du nombre de bâtiment équipés : données issues des Déclarations de Projets (DP) 2011 à 2024 et analyse orthophotographies (BD Ortho 2021, IGN)
		Superficie communale dédiée à la production d'énergie renouvelable	Commune	Surface en hectares (ha)	Triennale	Évolution de la surface dédiée à la production d'énergie renouvelable : localisation des Déclarations de Projets (DP) de 2011 à 2024 et analyse des orthophotographies (BD Ortho 2021, IGN)

02

Suivi et mise en perspective

ANALYSE DES INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

OBJECTIF 1 : SUIVRE LES TENDANCES DÉMOGRAPHIQUES ET ANALYSER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

PARAMÈTRE ÉVALUÉ 1.1 : ATTRACTIVITÉ DÉMOGRAPHIQUE

>> POPULATION MUNICIPALE

QUE PRÉVOIT LE PLU ?

- Population 2014 : **55 817 habitants** (INSEE, RP2014)

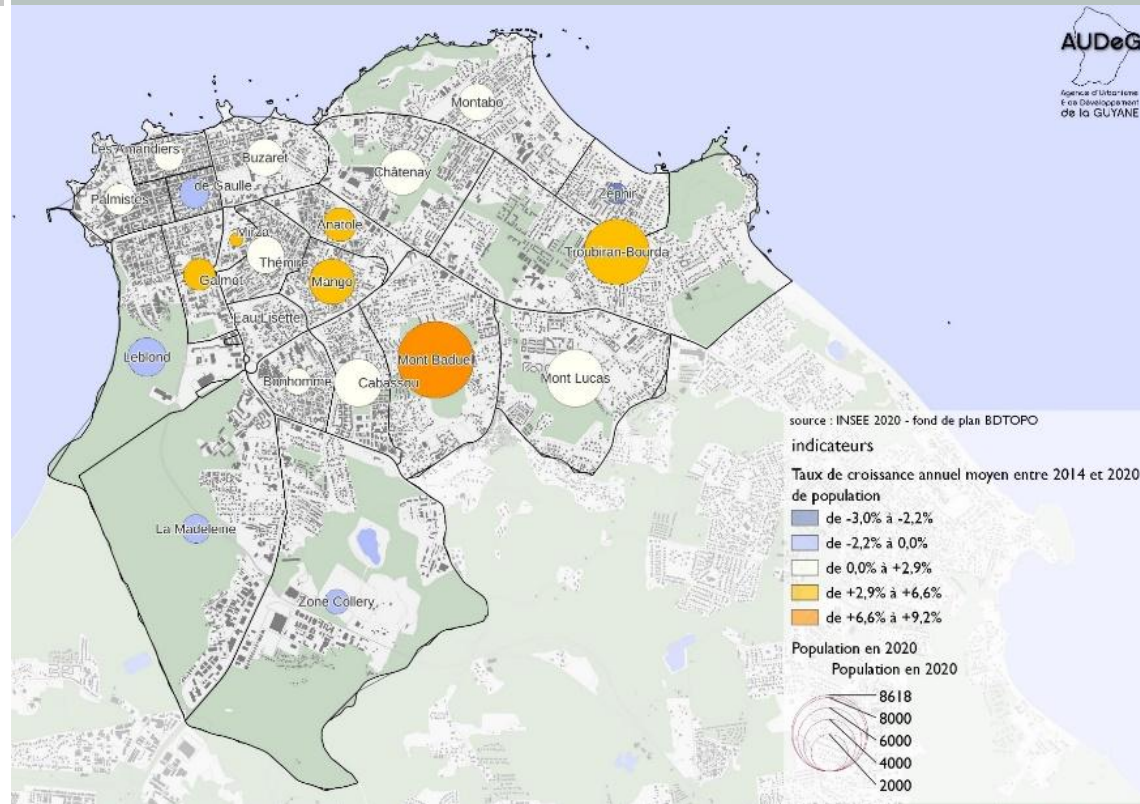
ANALYSE

- Population 2020 : **65 956 habitants** (INSEE, RP2020) – soit 46% de la CACL
- Gain de **8 342 habitants** en 6 ans (+2,3% par an)

MISE EN PERSPECTIVE

- Une croissance démographique qui reste importante, au delà de la moyenne guyanaise mais en deçà de la moyenne de la CACL.
- L'attractivité globale de la commune reste différenciée spatialement.
- La croissance démographique est particulièrement marquée sur le secteur Mont Baduel entre 2014 et 2020 : +9,2% par an.
- Les iris de Collery, La Madeleine, Leblond, De Gaulle et Zephir marquent une baisse de population sur la période 2014-2020. L'évacuation de certains secteurs d'habitat informel et des opérations de renouvellement urbain peuvent expliquer en partie ces diminutions.

ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE



ANALYSE DES INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

OBJECTIF 1 : SUIVRE LES TENDANCES DÉMOGRAPHIQUES ET ANALYSER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

PARAMÈTRE ÉVALUÉ 1.2 : DYNAMIQUES RÉSIDENTIELLES ET DIVERSITÉ DU PARC DE LOGEMENTS

>> PARC DE RÉSIDENCES

QUE PRÉVOIT LE PLU ?

- ❑ Logements 2014 : 23 130 logements (INSEE, RP2014)

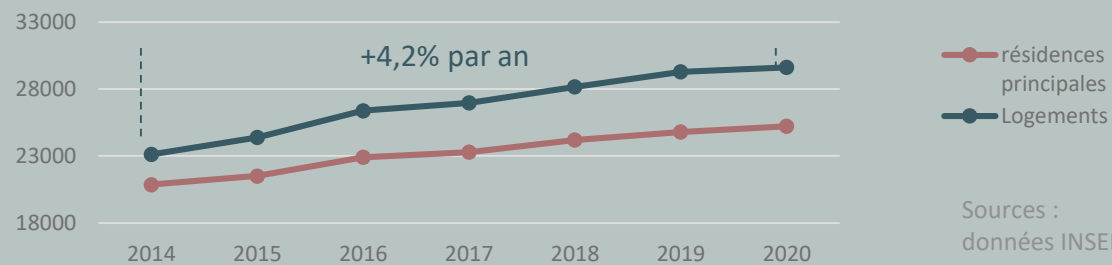
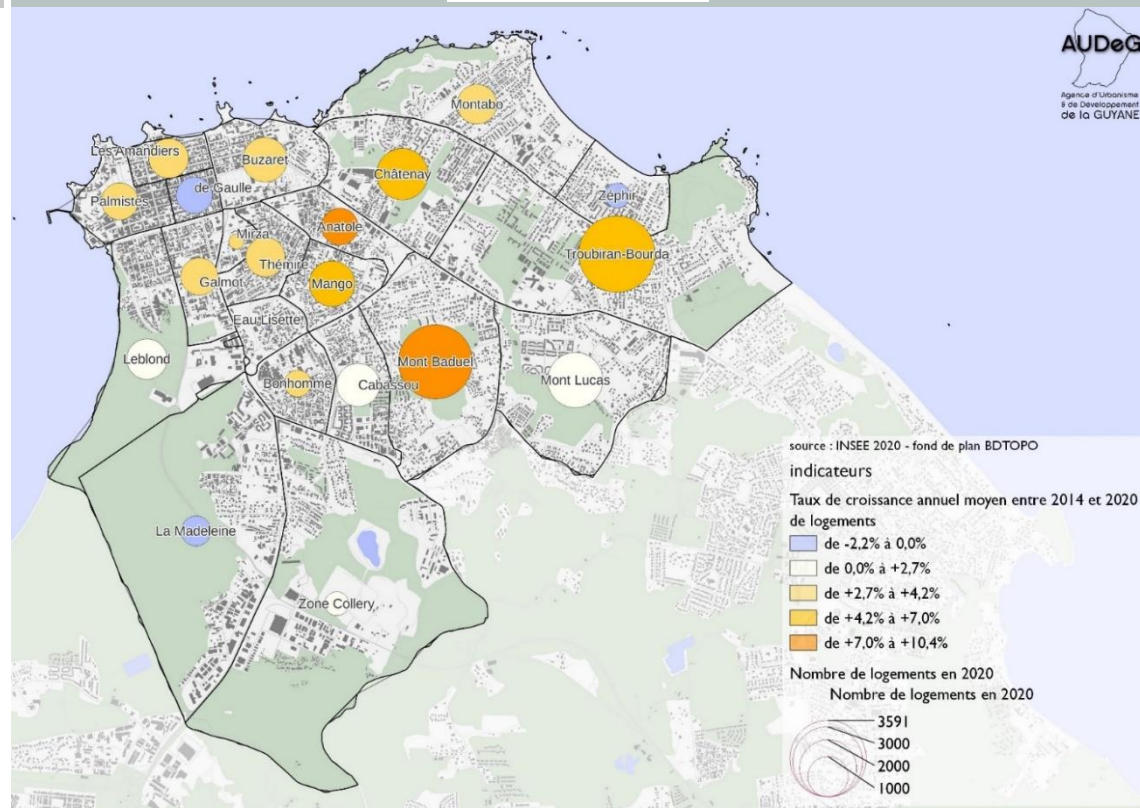
ANALYSE

- ❑ Logements 2020 : 29 621 logements (INSEE, RP2020)
- ❑ Gain de 4367 logements en 6 ans (+4,2% par an)

MISE EN PERSPECTIVE

- ❑ Un rythme important de croissance du parc de logements, supérieur aux moyennes de la Guyane et de la CACL.
- ❑ La croissance la plus rapide du nombre de logement a lieu sur les iris de Mont Baduel et de Anatole +10,4% et +9,2%.
- ❑ La croissance du nombre de logement reste importante à Mango, Châtenay et Troubiran Bourda.
- ❑ Le nombre de logements diminue dans les iris De Gaulle, la Madeleine et Zéphir.

ÉVOLUTION DE L'HABITAT



ANALYSE DES INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

OBJECTIF 1 : SUIVRE LES TENDANCES DÉMOGRAPHIQUES ET ANALYSER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

PARAMÈTRE ÉVALUÉ 1.1 ET 1.2 : ANALYSE CROISÉE

>> POPULATION MUNICIPALE & PARC DE RÉSIDENCES

QUE PRÉVOIT LE PLU ?

- ☐ Population 2014 : 55 817 habitants (INSEE, RP2014)
- ☐ Logements 2014 : 23 130 logements (INSEE, RP2014)

ANALYSE

- ☐ Population 2020 : 65 956 habitants (INSEE, RP2020)
- ☐ Gain de 8 342 habitants en 6 ans (+2,3% par an)
- ☐ Logements 2020 : 29 621 logements (INSEE, RP2020)
- ☐ Gain de 4367 logements en 6 ans (+4,2% par an)

MISE EN PERSPECTIVE

- ☐ La commune demeure attractive, avec la croissance significative du nombre d'habitants et du nombre de logements.
- ☐ Notons un accroissement du nombre de logement plus rapide que la population (+4,2% entre 2015 et 2020 contre +2,3%) mettant en avant une situation de « rattrapage » sur le besoin en logement.

RÉSULTATS

Iris (INSEE 2020)	Logements	TCAM 2014-2020 des logements
Palmistes	1181	3,2%
Leblond	1339	2,7%
Buzaré	1543	3,9%
Mirza	495	3,8%
Thémire	1293	3,2%
Anatole	1175	9,2%
Mango	1594	7,0%
Eau Lisette	371	0,0%
Châtenay	1910	5,0%
Montabo	1304	4,1%
Zéphir	738	-2,2%
Troubiran-Bourda	3591	6,5%
Mont Lucas	2130	1,7%
Mont Baduel	3422	10,4%
Bonhomme	798	4,1%
La Madeleine	907	-0,9%
Zone Collery	712	1,9%
Les Amandiers	1299	3,4%
de Gaulle	1157	0,0%
Galmot	1198	4,2%
Cabassou	1465	2,5%

Iris (INSEE 2020)	Population municipale	TCAM 2014-2020 de la population
Palmistes	2302	2,1%
Leblond	3016	-0,5%
Buzaré	2933	1,6%
Mirza	1129	3,7%
Thémire	2881	1,3%
Anatole	2511	5,8%
Mango	3771	6,6%
Eau Lisette	901	-2,2%
Châtenay	3868	2,4%
Montabo	2858	2,2%
Zéphir	1518	-3,0%
Troubiran-Bourda	6688	5,1%
Mont Lucas	5465	1,3%
Mont Baduel	8618	9,2%
Bonhomme	1940	2,9%
La Madeleine	2076	-1,5%
Zone Collery	1777	0,0%
Les Amandiers	2115	1,2%
de Gaulle	2169	-1,8%
Galmot	2339	4,0%
Cabassou	4108	2,6%

Données capitalisées pour le bilan à mi-parcours du PLU de Cayenne	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	TCAM 2014-2020
Population municipale	57518	57614	59764	60397	62749	64565	65956			2%
Nombre de ménages	20867	21515	22913	23291	24205	24801	25234			3%
Logements	23 130	24 396	26 391	26 971	28 168	29 291	29 621			4%

ANALYSE DES INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

OBJECTIF 1 : SUIVRE LES TENDANCES DÉMOGRAPHIQUES ET ANALYSER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

PARAMÈTRE ÉVALUÉ 1.2 : DYNAMIQUES RÉSIDENTIELLES ET DIVERSITÉ DU PARC DE LOGEMENTS

>> TAUX DE VACANCE

QUE PRÉVOIT LE PLU ?

- ❑ Logement vacant : 6% (INSEE RP 2014)

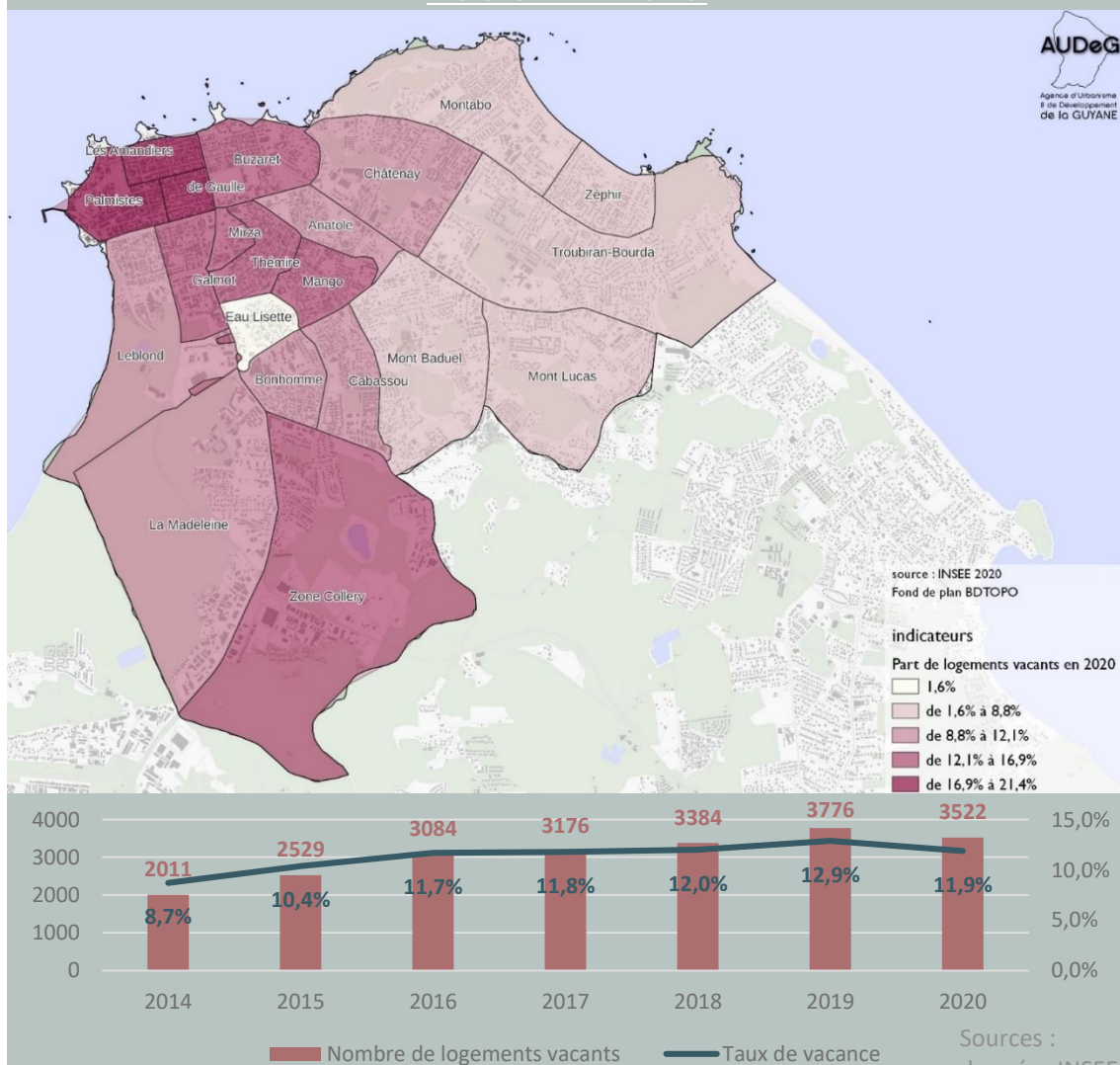
ANALYSE

- ❑ Logements vacants en 2020 : 3 522 (INSEE, RP2020) – soit 11,9% % de la CAUL
- ❑ Un taux de croissance annuel de la vacance de 10% avec une baisse entre 2019 et 2020

MISE EN PERSPECTIVE

- ❑ La vacance est particulièrement concentrée sur les iris situés dans le centre ancien de Cayenne avec des valeurs approchant les 20%.
- ❑ Les secteurs de Mont Baduel, Mont Lucas, Troubiran-Bourda, Zéphir et Montabo ont des valeurs comprises entre 1,6% et 8,8%. Le secteur Eau Lisette possède une valeur inférieure à 1,6% en 2020.
- ❑ Le phénomène de désertion partielle du centre ancien est connu à Cayenne et dans d'autres communes de Guyane. L'étude d'OPAH-RU et le travail autour du Programme Action Cœur de Ville ont fait de ce sujet une des priorités pour Cayenne.

ÉVOLUTION DE LA VACANCE



ANALYSE DES INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

OBJECTIF 1 : SUIVRE LES TENDANCES DÉMOGRAPHIQUES ET ANALYSER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

PARAMÈTRE ÉVALUÉ 1.2 : DYNAMIQUES RÉSIDENTIELLES ET DIVERSITÉ DU PARC DE LOGEMENTS

>> TAUX DE VACANCE

QUE PRÉVOIT LE PLU ?

- ☐ Logement vacant : 6% (INSEE RP 2014)

ANALYSE

- ☐ Logements vacants en 2020 : 3 522 (INSEE, RP2020) – soit 11,9% % de la CACL
- ☐ Un taux de croissance annuel de la vacance de 10% avec une baisse entre 2019 et 2020

MISE EN PERSPECTIVE

- ☐ La vacance est particulièrement concentrée sur les iris situés dans le centre ancien de Cayenne avec des valeurs approchant les 20%.
- ☐ Les secteurs de Mont Baduel, Mont Lucas, Troubiran-Bourda, Zéphir et Montabo ont des valeurs comprises entre 1,6% et 8,8%. Le secteur Eau Lisette possède une valeur inférieure à 1,6% en 2020.
- ☐ Le phénomène de désertion partielle du centre ancien est connu à Cayenne et dans d'autres communes de Guyane. L'étude d'OPAH-RU et le travail autour du Programme Action Cœur de Ville ont fait de ce sujet une des priorités pour Cayenne.

RÉSULTATS

IRIS	Nombre de logements vacants	Taux de vacance	TCAM 2014-2020 logements vacants
Palmistes	235	19,9%	9,1%
Leblond	139	10,3%	8,0%
Buzaret	237	15,4%	7,9%
Mirza	70	14,1%	15,2%
Thémire	190	14,7%	18,1%
Anatole	138	11,7%	20,5%
Mango	221	13,9%	14,6%
Eau Lisette	6	1,6%	-11,4%
Châtenay	222	11,6%	11,6%
Montabo	88	6,7%	6,5%
Zéphir	52	7,1%	-4,8%
Troubiran-Bourda	317	8,8%	11,5%
Mont Lucas	146	6,9%	10,6%
Mont Baduel	300	8,8%	21,7%
Bonhomme	77	9,7%	9,5%
La Madeleine	110	12,1%	10,1%
Zone Collery	110	15,4%	15,0%
Les Amandiers	250	19,2%	4,7%
de Gaulle	248	21,4%	6,2%
Galmot	202	16,9%	2,7%
Cabassou	165	11,3%	7,4%

Données capitalisées pour le bilan à mi-parcours du PLU de Cayenne	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	TCAM 2014-2020
Nombre de logements vacants	2011	2529	3084	3176	3384	3776	3522	10%
Taux de vacance	8,7%	10,4%	11,7%	11,8%	12,0%	12,9%	11,9%	5%

ANALYSE DES INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

OBJECTIF 1 : SUIVRE LES TENDANCES DÉMOGRAPHIQUES ET ANALYSER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

PARAMÈTRE ÉVALUÉ 1.2 : DYNAMIQUES RÉSIDENTIELLES ET DIVERSITÉ DU PARC DE LOGEMENTS

>> TAUX DE LOGEMENTS SOCIAUX

QUE PRÉVOIT LE PLU ?

- ❑ Taux de logement sociaux en 2010 : 21,2% (p.188)

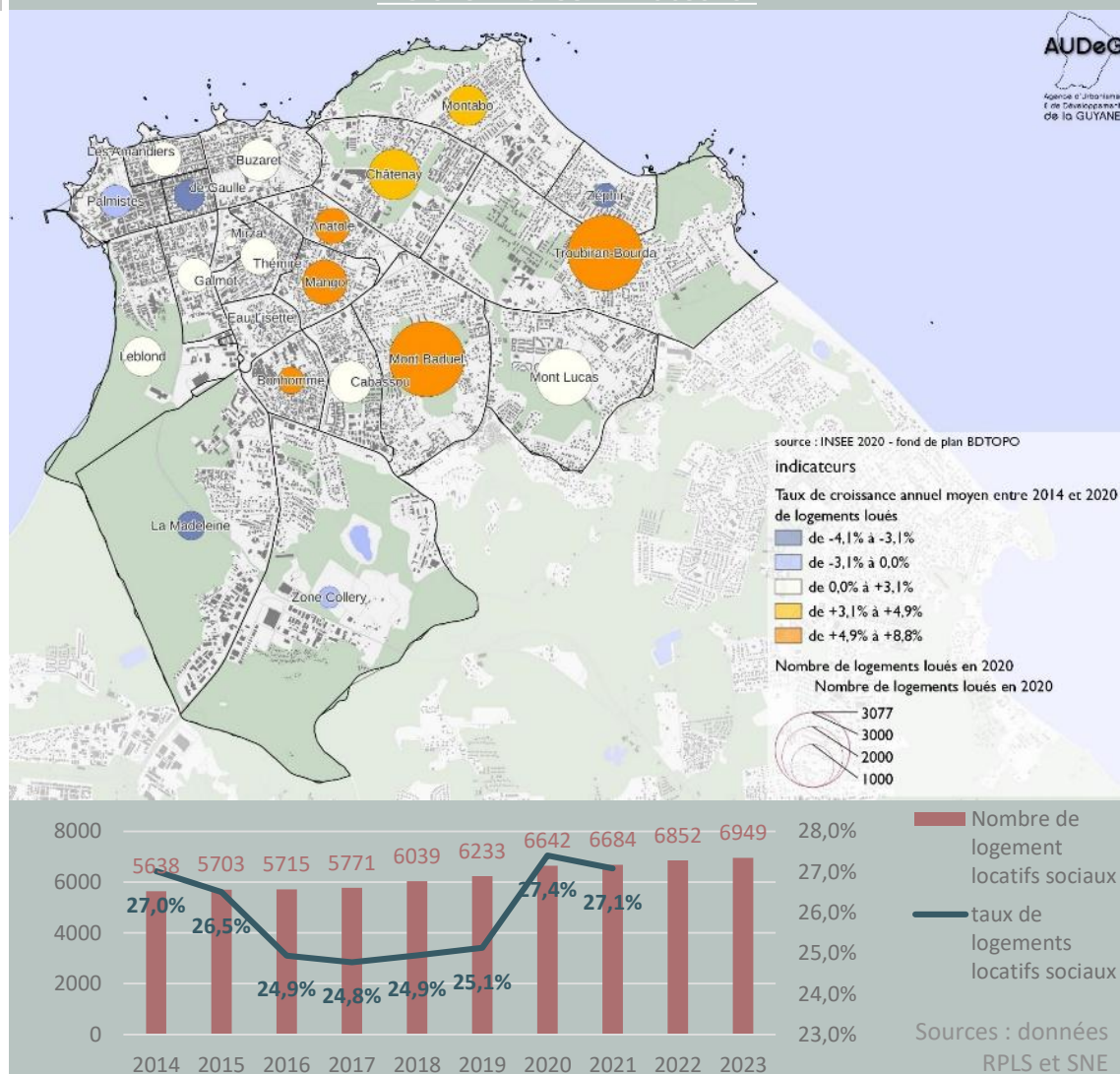
ANALYSE

- ❑ 6852 logements sociaux en 2022
- ❑ +2,8% par an entre 2014 et 2019
- ❑ +3,2% par an entre 2019 et 2022
- le LLTS représente 16,3% des logements présents en 2022

MISE EN PERSPECTIVE

- ❑ Le parc de logements se diversifie pour répondre à une variété croissante de besoins, en tenant compte de la conjoncture actuelle ainsi que des évolutions des parcours résidentiels et des modes d'habitat.
- ❑ Le taux de logements sociaux augmente de manière régulière, maintenant une stabilité dans leur part globale (entre 20% et 30% entre 2014 et 2021). De plus, la présence minoritaire de logements LLTS dans le parc locatif social souligne l'importance d'adapter ce dernier aux réalités des revenus et des besoins, comme le révèlent les objectifs LLTS dans le Programme Local de l'Habitat (PLH).
- ❑ La commune respecte les minima de logements sociaux imposés par la loi SRU ainsi que les objectifs du PLH. L'objectif de logements locatifs très sociaux (LLTS) devrait être atteint à terme avec la livraison du foyer de jeunes travailleurs.

ÉVOLUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX



ANALYSE DES INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

OBJECTIF 1 : SUIVRE LES TENDANCES DÉMOGRAPHIQUES ET ANALYSER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

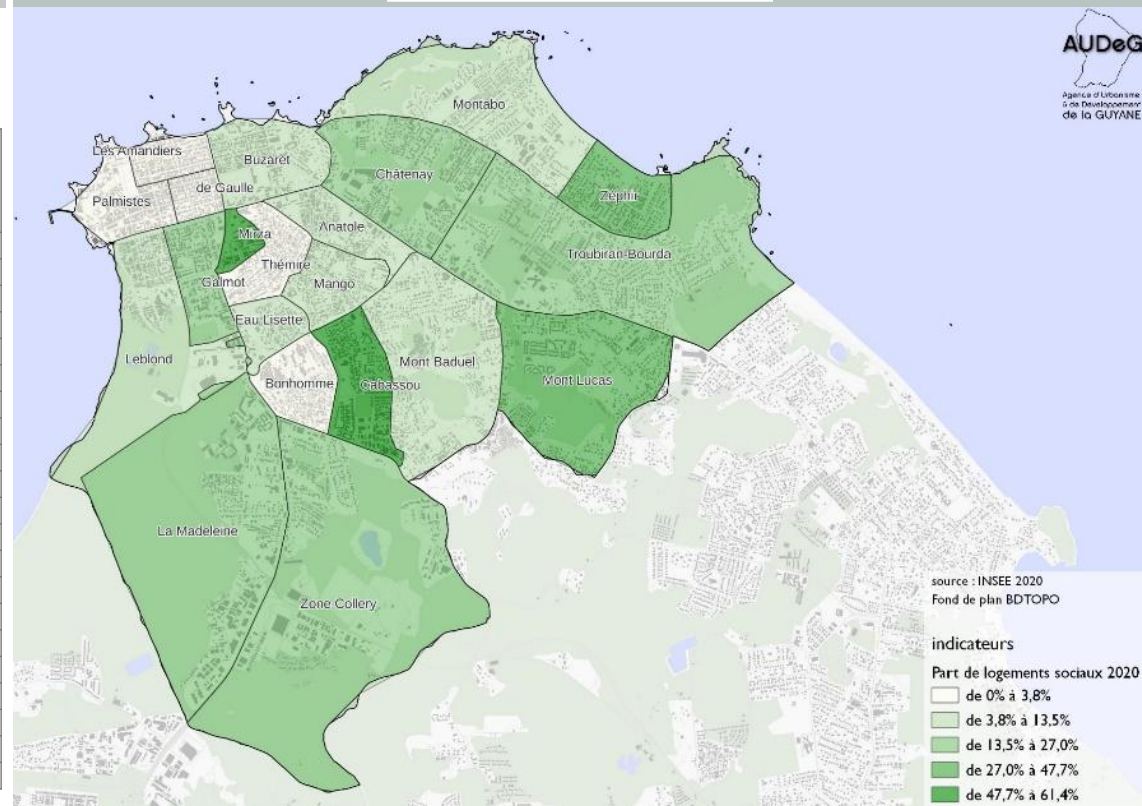
PARAMÈTRE ÉVALUÉ 1.2 : DYNAMIQUES RÉSIDENTIELLES ET DIVERSITÉ DU PARC DE LOGEMENTS

>> TAUX DE LOGEMENTS SOCIAUX

DONNÉES

Iris (INSEE 2020)	Nombre de logement locatifs sociaux	taux de logements locatifs sociaux	TCAM 2014 2020 des logements locatifs sociaux
Palmistes	33	3,8%	-0,7%
Leblond	130	11,1%	18,3%
Buzaré	130	10,4%	-3,4%
Mirza	252	61,4%	5,8%
Thémire	1	0,1%	-31,9%
Anatole	130	12,8%	-5,5%
Mango	150	11,1%	46,8%
Eau Lisette	46	13,3%	17,5%
Châtenay	348	21,2%	-3,4%
Montabo	124	10,6%	-9,0%
Zéphil	236	36,3%	-7,3%
Troubiran-Bourda	752	24,4%	6,9%
Mont Lucas	945	47,7%	6,2%
Mont Baduel	415	13,5%	14,4%
Bonhomme	0	0,0%	
La Madeleine	143	18,3%	-2,3%
Zone Collery	159	27,0%	0,2%
Les Amandiers	0	0,0%	
de Gaulle	15	1,8%	20,4%
Galmot	158	16,6%	0,9%
Cabassou	692	54,0%	1,6%

ÉVOLUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX



Données capitalisées pour le bilan à mi-parcours du PLU de Cayenne	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	TCAM 2014-2020
Nombre de logements locatifs sociaux	5638	5703	5715	5771	6039	6233	6642	6684	6852	3%
taux de logements locatifs sociaux	27,0%	26,5%	24,9%	24,8%	24,9%	25,1%	27,4%			

ANALYSE DES INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

OBJECTIF 1 : SUIVRE LES TENDANCES DÉMOGRAPHIQUES ET ANALYSER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

PARAMÈTRE ÉVALUÉ 1.2 : DYNAMIQUES RÉSIDENTIELLES ET DIVERSITÉ DU PARC DE LOGEMENTS

>> DEMANDE DE LOGEMENTS SOCIAUX

QUE PRÉVOIT LE PLU ?

- ❑ Demandes en 2013 : 500 demandes non satisfaites

ANALYSE

- ❑ 83,1% des demandeurs sont éligibles au LLTS
- ❑ Les demandes augmentent de 4,7% par an entre 2014 et 2022

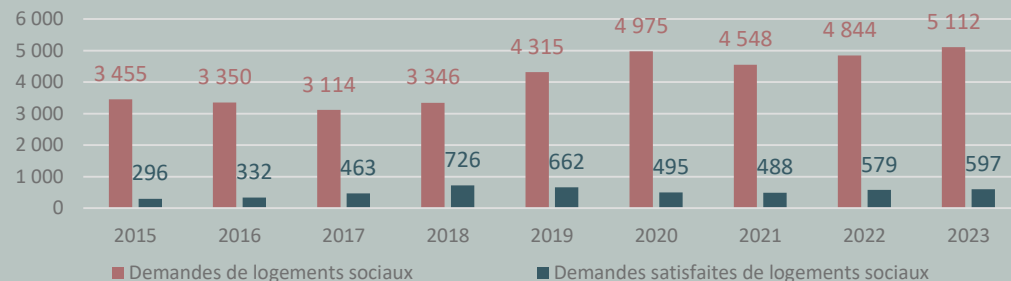
MISE EN PERSPECTIVE

- ❑ L'adéquation entre offre et besoin est particulièrement importante sur un territoire comme la ville de Cayenne où une offre inadaptée au besoin de la population, notamment de sa partie la plus précaire peut engendrer des effets négatifs tel que le déploiement de l'habitat informel en l'absence de logements accessibles et également engendrer des coûts sociaux à long terme, en effet Le mal-logement engendre des coûts cachés (santé, éducation, sécurité) que la collectivité supporte indirectement.

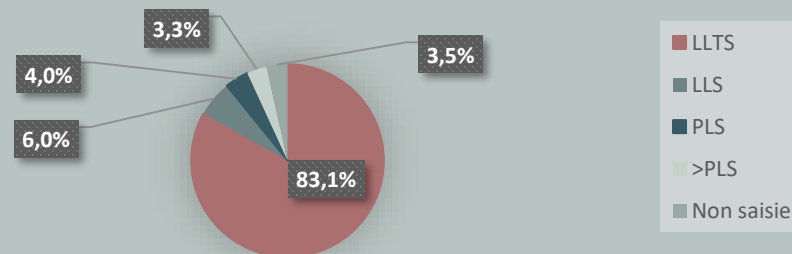
ÉVOLUTION DES DEMANDES DE LOGEMENTS SOCIAUX

Données capitalisées pour le bilan à mi-parcours du PLU de Cayenne	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	TCAM 2014-2020
Nombre de logements locatifs sociaux	5638	5703	5715	5771	6039	6233	6642	6684	6852	3%
taux de logements locatifs sociaux	27,0%	26,5%	24,9%	24,8%	24,9%	25,1%	27,4%			
Demandes de logements sociaux		3 455	3 350	3 114	3 346	4 315	4 975	4 548		5%
Demandes satisfaites de logements sociaux		296	332	463	726	662	495	488	579	10%
Part de satisfaction des demandes		9%	10%	15%	22%	15%	10%	11%		4%

DEMANDES ET ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX



PLAFONDS DE REVENUS DES DEMANDES DE LOGEMENTS SOCIAUX (SNE 2023)



ANALYSE DES INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

OBJECTIF 1 : SUIVRE LES TENDANCES DÉMOGRAPHIQUES ET ANALYSER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

PARAMÈTRE ÉVALUÉ 1.2 : DYNAMIQUES RÉSIDENTIELLES ET DIVERSITÉ DU PARC DE LOGEMENTS

>> PART DES LOGEMENTS LOCATIFS

QUE PRÉVOIT LE PLU ?

- ❑ Nombre de logements locatifs : 15 056 résidences principales occupées en location (INSEE RP 2014)

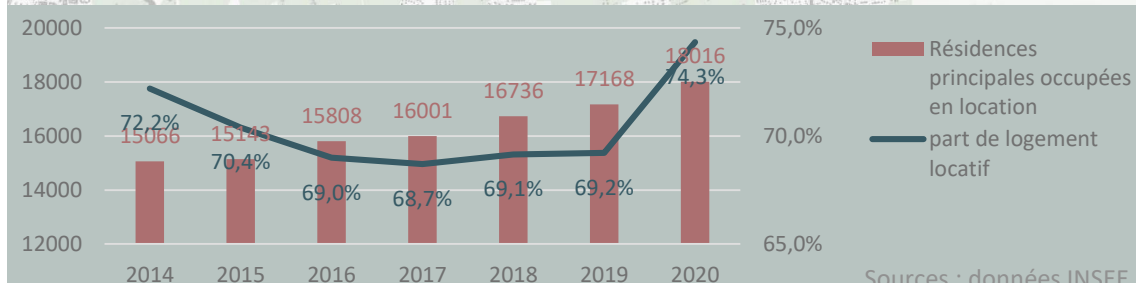
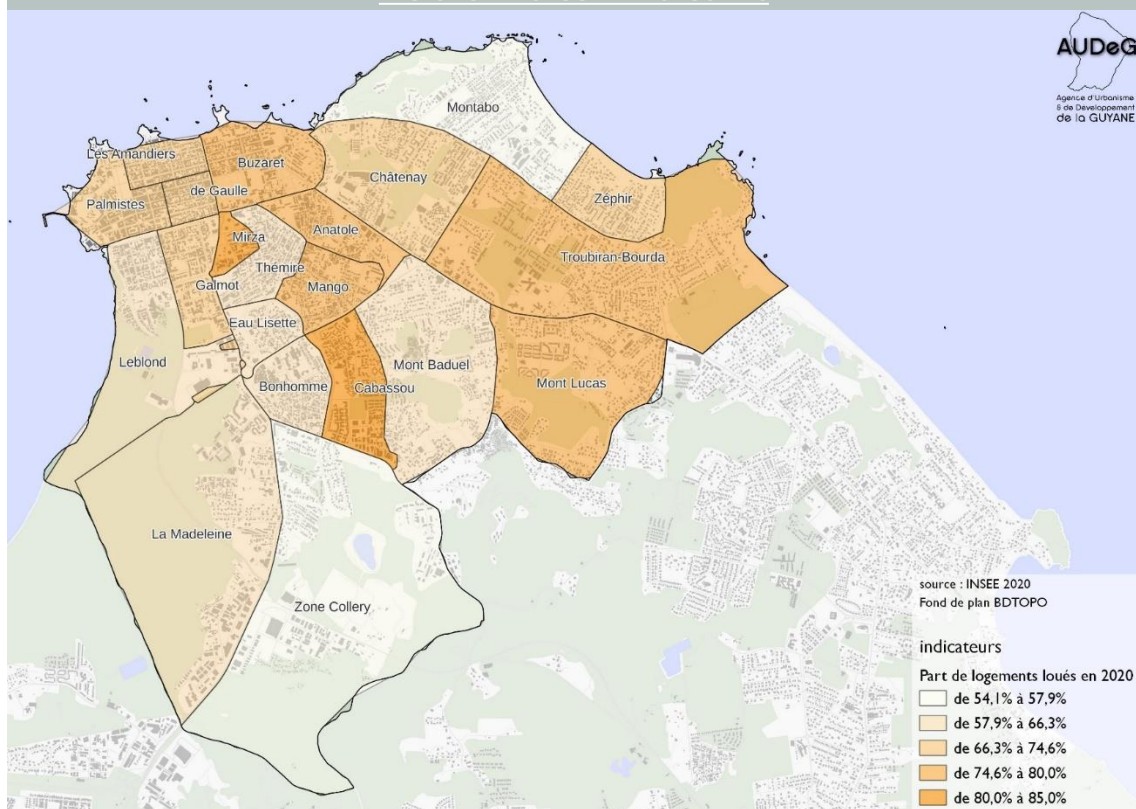
ANALYSE

- ❑ Une part de résidences principales occupées en location stable entre 2014 et 2020 passant de 72,2% à 74,3% soit +0,4% par an.
- ❑ Cette part était en baisse entre 2014 et 2016, l'augmentation est très nette à partir de 2019.
- ❑ Le nombre de résidences principales occupées par des locataires augmente à un rythme de 2,7% par an soit légèrement plus rapidement que les résidences principales dans leur ensemble (+2,3% par an).
- ❑ Les secteurs de Cabassou et Mirza sont ceux où le phénomène est le plus présent (+ de 80%) qui sont des secteurs qui détiennent aussi une part importante de logements locatifs sociaux, pouvant expliquer ce fait.
- ❑ Le nombre de logements locatifs augmente particulièrement dans les secteurs de Mont Baduel, Troubiran-Mont Bourda, Bonhomme, Mango et Anatole (valeurs supérieures à +4,9% par an).

MISE EN PERSPECTIVE

- ❑ Cayenne est la commune guyanaise où la part de locataires dans les résidences principales est la plus forte.
- ❑ Les choix de politiques publiques de logements en faveur de l'accès social ou privée peuvent influencer sur cette tendance.

ÉVOLUTION DES LOGEMENTS LOCATIFS



ANALYSE DES INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

OBJECTIF 1 : SUIVRE LES TENDANCES DÉMOGRAPHIQUES ET ANALYSER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

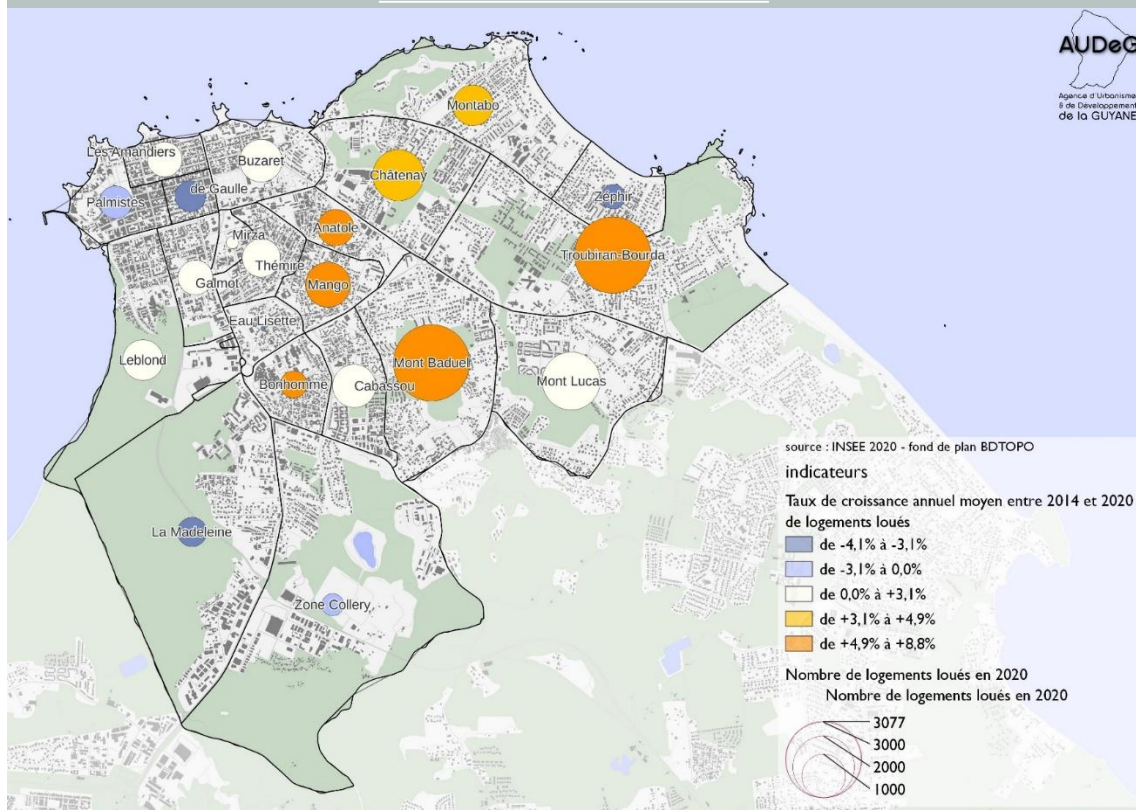
PARAMÈTRE ÉVALUÉ 1.2 : DYNAMIQUES RÉSIDENTIELLES ET DIVERSITÉ DU PARC DE LOGEMENTS

>> PART DES LOGEMENTS LOCATIFS

Données

iris	Logements	TCAM 2014-2020 des logements
Palmistes	1181	3,2%
Leblond	1339	2,7%
Buzaret	1543	3,9%
Mirza	495	3,8%
Thémire	1293	3,2%
Anatole	1175	9,2%
Mango	1594	7,0%
Eau Lisette	371	0,0%
Châtenay	1910	5,0%
Montabo	1304	4,1%
Zéphir	738	-2,2%
Troubiran-Bourda	3591	6,5%
Mont Lucas	2130	1,7%
Mont Baduel	3422	10,4%
Bonhomme	798	4,1%
La Madeleine	907	-0,9%
Zone Collery	712	1,9%
Les Amandiers	1299	3,4%
de Gaulle	1157	0,0%
Galmot	1198	4,2%
Cabassou	1465	2,5%

ÉVOLUTION DES LOGEMENTS LOCATIFS



	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	TCAM 2014-2020
Résidences principales occupées en location	15066	15143	15808	16001	16736	17168	18016	+2,7%
part de logement locatif	72,2%	70,4%	69,0%	68,7%	69,1%	69,2%	74,3%	+0,4%

ANALYSE DES INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

OBJECTIF 1 : SUIVRE LES TENDANCES DÉMOGRAPHIQUES ET ANALYSER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

PARAMÈTRE ÉVALUÉ 1.2 : DYNAMIQUES RÉSIDENTIELLES ET DIVERSITÉ DU PARC DE LOGEMENTS

COMPLÉMENT [NIVEAU DE LOYER DANS LE PARC PRIVÉ]

QUE PRÉVOIT LE PLU ?

- ☐ Non renseigné dans le PLU en vigueur.

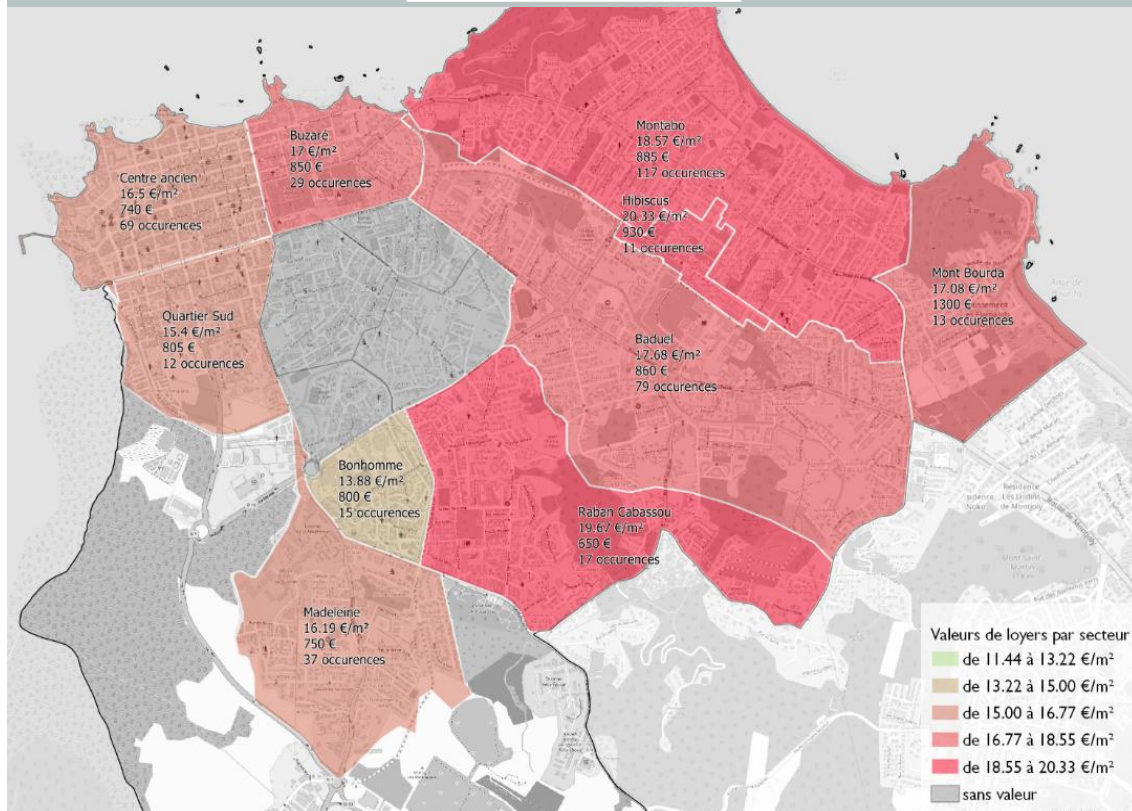
ANALYSE

- ☐ Des loyers médians en 2023 de 17,44€/m² soit +3,44% an depuis 2020
- ☐ Des loyers médians par logement en 2023 de 820€ par mois +1,79% par an depuis 2020
- ☐ Des valeurs de loyers privés près de 3 fois plus élevées que celles du parc social

MISE EN PERSPECTIVE

- ☐ La commune de Cayenne détient les loyers les plus élevés en Guyane, notamment en ce qui concerne les valeurs exprimées en euros par mètre carré.
- ☐ Dans certains quartiers les valeurs locatives sont supérieures au montant de loyer médian de la commune qui est de 17,44 €/m²
- ☐ Les loyers sont en hausse sur presque tous les secteurs de la commune observés avec des montant pouvant atteindre entre +2 et +3€ par m²
- ☐ Les montants de loyer sont très élevés en Guyane et Cayenne ne fait pas exception. À ce jour il n'y a pas de démarche d'encadrement envisagée sur la Guyane.

ÉVOLUTION DES LOYERS PAR IRIS



QUARTIERS DE CAYENNE : ÉVOLUTION DES LOYERS MÉDIANS CHARGES INCLUSES EN € PAR M², ENTRE 2020 ET 2023 Réalisation : AudeG 2024

	2020	2023	variation
Baduel	15,63€/m ²	17,68€/m ²	+2,05 €
Bonhomme	/	13,88€/m ²	/
Bourda	/	17,08€/m ²	/
Buzaré	15,76€/m ²	17,00€/m ²	+1,24 €
Centre ancien	15,55€/m ²	16,05€/m ²	+0,50 €
Hibiscus	14,88€/m ²	15,76€/m ²	+0,87 €
Madeleine	17,30€/m ²	16,19€/m ²	-1,11€
Montabo	15,80€/m ²	18,57€/m ²	+2,77 €
Quartier Sud	/	15,40€/m ²	/
Raban Cabassou	20,00€/m ²	19,67€/m ²	-0,33 €

ANALYSE DES INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

OBJECTIF 1 : SUIVRE LES TENDANCES DÉMOGRAPHIQUES ET ANALYSER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

PARAMÈTRE ÉVALUÉ 1.2 : DYNAMIQUES RÉSIDENTIELLES ET DIVERSITÉ DU PARC DE LOGEMENTS

COMPLÉMENT [URBANISATION SPONTANÉE]

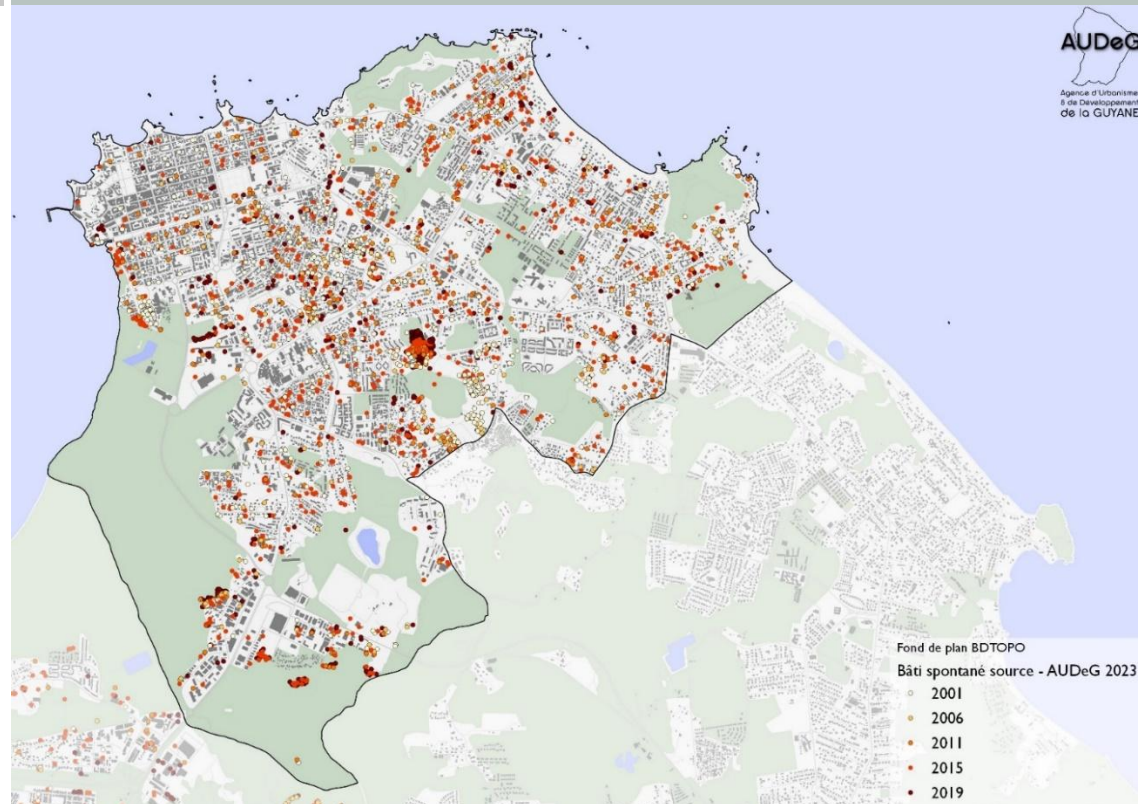
ANALYSE

- ❑ Cayenne est la commune étudiée la moins impactée par l'urbanisation spontanée : 11% de son bâti est spontané, soit 3 145 constructions édifiées sans autorisation d'urbanisme. Il s'agit de la commune pour laquelle la croissance du phénomène est la plus faible (+0,3% par an).
- ❑ Sur la même période selon l'INSEE il y a eu 4 895 logements supplémentaires sur la commune et 1046 logements commencés selon les données Sitadel. La commune identifie quant à elle 493 permis accordés sur cette période.

MISE EN PERSPECTIVE

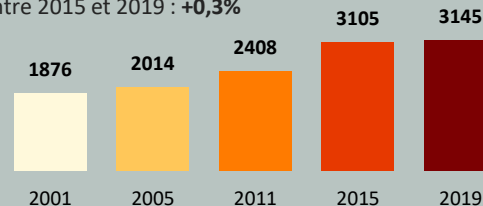
- ❑ Cette croissance modérée s'explique par un nombre important de nouvelles constructions (527 entre 2015 et 2019) compensé par de nombreuses constructions spontanées démolies sur la même période (480). Les évacuations de quartiers spontanés opérés par le Préfet notamment du secteur de Mont Baduel et de la Mâtine/Leblond peuvent expliquer cette tendance. Il s'agit de la commune pour laquelle le bâti spontané est le plus ancien : 36% des constructions spontanées présentes en 2019 ont été édifiées avant 2001. Le bâti spontané récent (édifié entre 2015 et 2019) représente 17% de l'ensemble des constructions spontanées.
- ❑ Il s'agit de la commune pour laquelle les secteurs à enjeux de développement concentrent la plus grande part d'urbanisation spontanée (62%). Les secteurs NPNRU sont particulièrement impactés, 56% des constructions spontanées s'y trouvent.
- ❑ Les secteurs d'habitat potentiellement indigne accueillent une part importante de l'urbanisation spontanée, soit 27% des constructions, notamment avec des secteurs très denses comme les terrasses de Raban ou Collery Ouest.

LOCALISATION DU BÂTI SPONTANÉ



Evolution du bâti spontané

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



Les points visibles sont les constructions considérées comme spontanées (constructions de plus de 20m² pour lesquelles l'AUDeG n'a pas pu identifier de permis de construire). Plus la couleur est soutenue et plus il s'agit de constructions édifiées récemment.

ANALYSE DES INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

OBJECTIF 1 : SUIVRE LES TENDANCES DÉMOGRAPHIQUES ET ANALYSER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

PARAMÈTRE ÉVALUÉ 1.2 : DYNAMIQUES RÉSIDENTIELLES ET DIVERSITÉ DU PARC DE LOGEMENTS

COMPLÉMENT [URBANISATION SPONTANÉE]

ANALYSE

- Cayenne est la commune étudiée la moins impactée par l'urbanisation spontanée : 11% de son bâti est spontané, soit 3 145 constructions édifiées sans autorisation d'urbanisme. Il s'agit de la commune pour laquelle la croissance du phénomène est la plus faible (+0,3% par an).
- Sur la même période selon l'INSEE il y a eu 4 895 logements supplémentaires sur la commune et 1046 logements commencés selon les données Sitadel. La commune identifie quant à elle 493 permis accordés sur cette période.

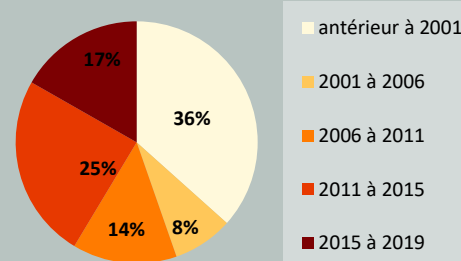
MISE EN PERSPECTIVE

- Cette croissance modérée s'explique par un nombre important de nouvelles constructions (527 entre 2015 et 2019) compensé par de nombreuses constructions spontanées démolies sur la même période (480). Les évacuations de quartiers spontanés opérés par le Préfet notamment du secteur de Mont Baduel et de la Mâtine/Leblond peuvent expliquer cette tendance. Il s'agit de la commune pour laquelle le bâti spontané est le plus ancien : 36% des constructions spontanées présentes en 2019 ont été édifiées avant 2001. Le bâti spontané récent (édifié entre 2015 et 2019) représente 17% de l'ensemble des constructions spontanées.
- Il s'agit de la commune pour laquelle les secteurs à enjeux de développement concentrent la plus grande part d'urbanisation spontanée (62%). Les secteurs NPNRU sont particulièrement impactés, 56% des constructions spontanées s'y trouvent.
- Les secteurs d'habitat potentiellement indigne accueillent une part importante de l'urbanisation spontanée, soit 27% des constructions, notamment avec des secteurs très denses comme les terrasses de Raban ou Collery Ouest.

RÉSULTATS

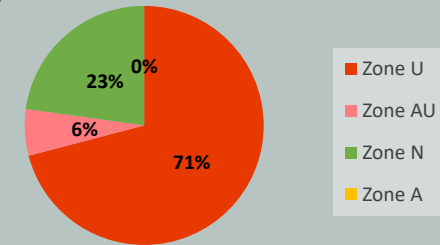
ÉPOQUE D'APPARITION DU BÂTI SPONTANÉ DE 2019

Source : AUDeG 2022



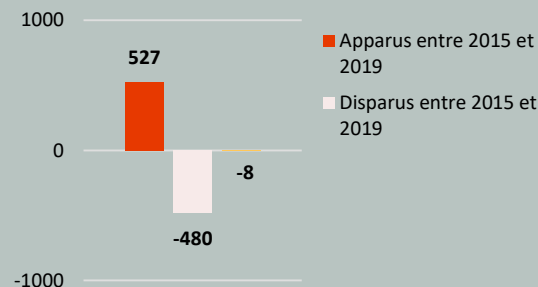
ZONES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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



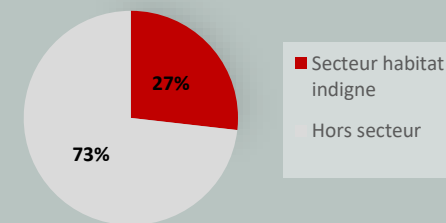
ÉVOLUTION DU BÂTI SPONTANÉ ENTRE 2015 ET 2019

Source : AUDeG 2022



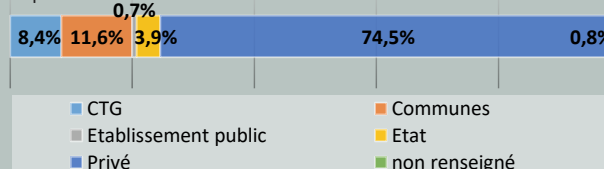
SECTEUR D'HABITAT POTENTIELLEMENT INDIGNE

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



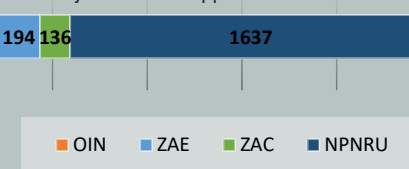
FONCIER

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



SECTEURS A ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT

62% des constructions spontanées situées en secteurs à enjeux de développement



ANALYSE DES INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

OBJECTIF 1 : SUIVRE LES TENDANCES DÉMOGRAPHIQUES ET ANALYSER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

PARAMÈTRE ÉVALUÉ 1.3 : DYNAMIQUE DE LA CONSTRUCTION

>> LOGEMENTS COMMENCÉS EN DATE RÉELLE

QUE PRÉVOIT LE PLU ?

- ❑ Nombre de logements commencés en 2013 : 734 (p.134)

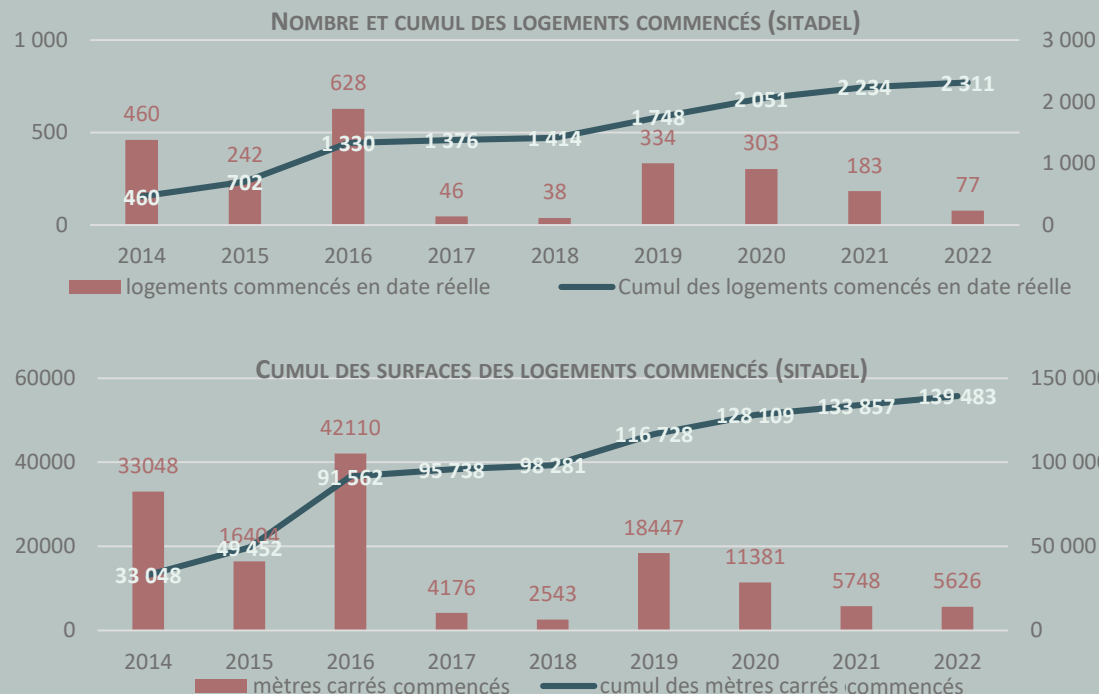
ANALYSE

- ❑ Nombre de logements commencés depuis 2019 : 224 logements par an (Sitadel 2022)
- ❑ 296 logements autorisés (Sitadel 2022) par an en moyenne entre 2014 et 2022
- ❑ 1082 logements supplémentaires par an (INSEE, RP 2020)
- ❑ Une tendance à la baisse et à la volatilité des valeurs enregistrées

MISE EN PERSPECTIVE

- ❑ Le secteur de la construction de logements est dynamique ; cependant cette croissance surpassant celle de la population, peut contribuer à accroître le taux de vacance. Une corrélation significative est observée entre les secteurs en expansion de logements et ceux présentant une augmentation des logements vacants, principalement en périphérie de l'hypercentre. De plus, le manque d'opérations de renouvellement urbain participe de ce phénomène.
- ❑ Face à cette dynamique constructive, il est important de s'assurer qu'elle rentre en adéquation avec les objectifs politiques de la commune, avec les secteurs urbains les plus adaptés, qu'elle favorise en premier lieu un investissement dans le renouvellement urbain et le comblement des dents creuses pour limiter l'étalement. On note un essoufflement du rythme de constructions neuves. Cette diminution est néanmoins relativement stable depuis un certain temps

RÉSULTATS



SITADEL	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	TCAM 2014-2020
Logements autorisés	840	556	31	86	78	470	122	243	238	-	-27%
logements commencés en date réelle	460	242	628	46	38	334	303	183	77	-	-7%
mètres carrés construits	33048	16404	42110	4176	2543	18447	11381	5748	5626	-	-16%
Surface des terrains bâtis	645404	1542677	1334964	63664	54051	167226	107964	116662	26519	-	-26%

ANALYSE DES INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

OBJECTIF 1 : SUIVRE LES TENDANCES DÉMOGRAPHIQUES ET ANALYSER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

PARAMÈTRE ÉVALUÉ 1.3 : DYNAMIQUE DE LA CONSTRUCTION

COMPLÉMENT [CONSTRUCTIONS AUTORISÉES]

QUE PRÉVOIT LE PLU ?

- ❑ Nombre de logements commencés en 2013 : 734 (p.134)

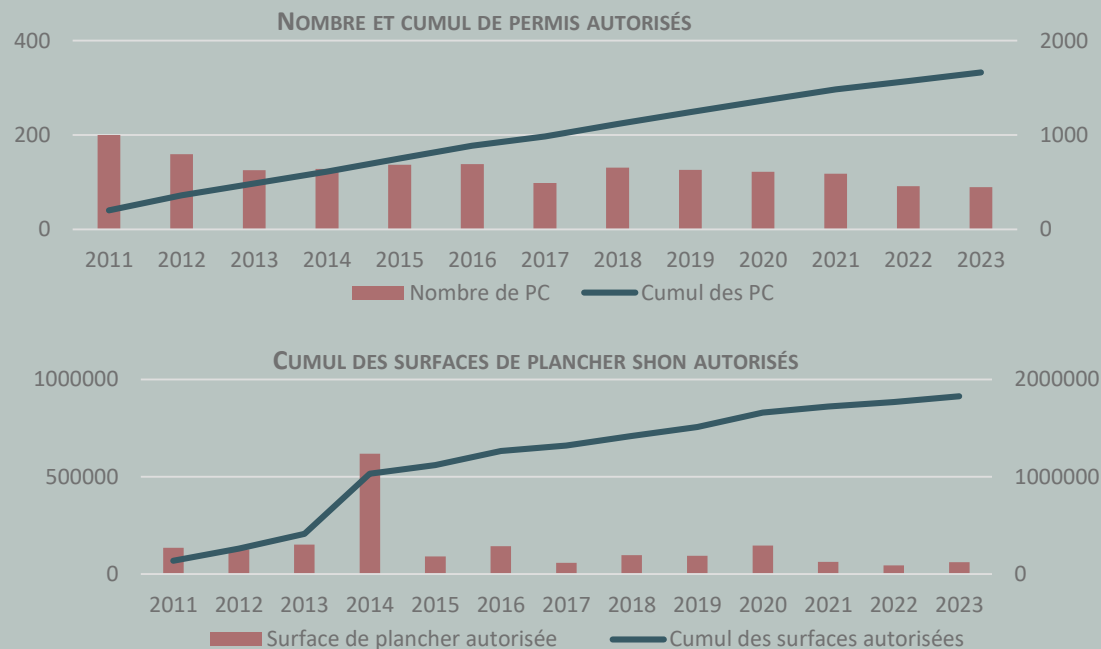
ANALYSE

- ❑ Données transmises par le service Urbanisme de Cayenne
- ❑ Nombre de constructions autorisées depuis 2019 : 532 par an (Données ADS 2024)
- ❑ 1082 logements supplémentaires par an (INSEE, RP 2020)

MISE EN PERSPECTIVE

- ❑ On observe une tendance à la diminution du nombre de permis de construire autorisés depuis 2011.
- ❑ Qu'il s'agisse des données issues des bases Sitadel et des données du service urbanisme de la ville de Cayenne, on observe une certaine volatilité des valeurs enregistrées, bien que les valeurs issues du service urbanisme semblent fiabilisées. Il est ainsi difficile de conclure sur l'impact du PLU à la fois sur le rythme de construction et particulièrement sur les surfaces créées.

RÉSULTATS



ADS CAYENNE	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	TCAM 2014-2020
Nombre de PC	200	159	125	128	137	138	98	131	126	122	118	91	89	-0,8%
Surface de plancher autorisée (en millier de m²)	136	126	151	617	90	144	58	97	94	146	63	45	61	-21,4%
Surface des parcelles des PC autorisés (en millier de m²)	129	143	163	140	153	161	188	178	118	325	202	98	1 201	15,1%
Rapport Surface de plancher/parcelle	1,1	0,9	0,9	4,4	0,6	0,9	0,3	0,5	0,8	0,4	0,3	0,5	0,1	-31,7%

Sources : données ADS de Cayenne

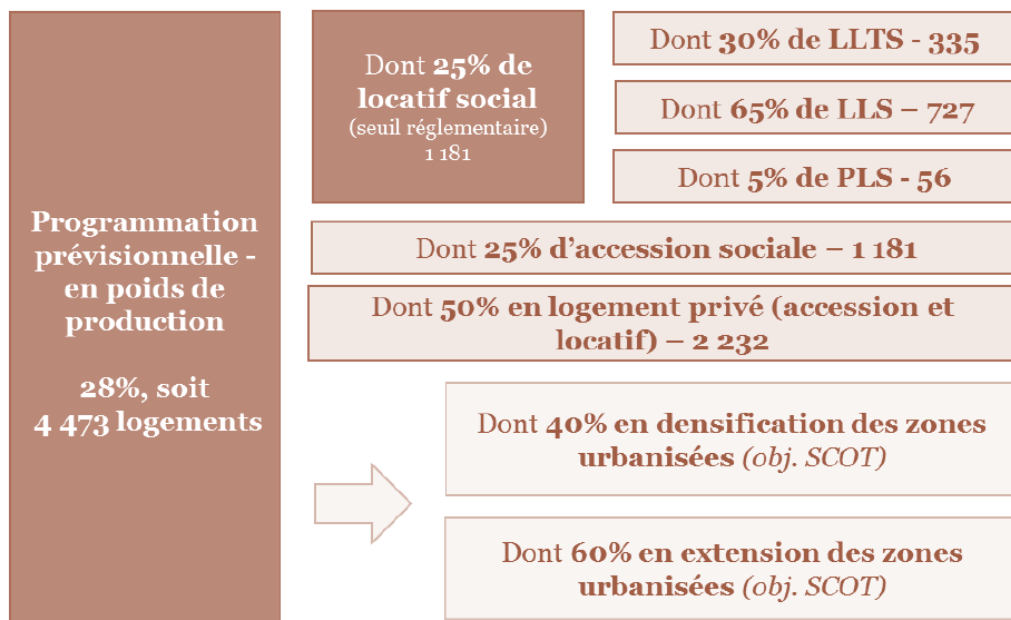
ANALYSE DES INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

OBJECTIF 1 : SUIVRE LES TENDANCES DÉMOGRAPHIQUES ET ANALYSER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

PARAMÈTRE ÉVALUÉ 1.3 : DYNAMIQUE DE LA CONSTRUCTION

COMPLÉMENT [COMPATIBILITÉ AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) – DE LA CACL]

QUE PRÉVOIT LE PLH ?



MISE EN PERSPECTIVE ...

- ❑ Cayenne est la commune de la CACL enregistrant une programmation de logements la plus proche des objectifs fixés par le PLH de la CACL. Cependant les logements ayant fait l'objet d'une autorisation ne représentent qu'un tiers des objectifs à mi-parcours du PLH.
- ❑ Le nombre de logements sociaux fixé à 6 ans est atteint auprès des trois quarts en 3 ans avec un retard constaté pour les logements locatifs très sociaux et l'accession sociale.
- ❑ Une très large majorité de la production du bâti se fait en zone U, autour de 90% en fonction de la variable étudiée.

RÉSULTATS A 3 ANS

INSEE Logements 2018 – 2019 – 2020 :
2 650 logements **59 %** des objectifs à 6 ans

Logements produits / projetés 2020 – 2021 – 2022 :
Sitadel : 1 522 logements autorisés **34 %**
681 logements commencés **15 %**

RPLS 2022 :
834 logements sociaux **71 %**
80 LLTS **24 %**
718 LLS **99 %**
36 PLS **64 %**

CAP Accession
0 PSLA **0 %**

Sitadel 2020 – 2021 – 2022
(sur la base des permis qui ont pu être localisés et des zonages des PLU en vigueur) :
Part des PC localisés en zone U **96 %**
Part des logements en zone U **89 %**
Part des m² créés en zone U **87 %**

ANALYSE DES INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

OBJECTIF 2 : ANALYSER LA CONSOMMATION D'ESPACE ET S'ASSURER DE LA COHÉRENCE AVEC LE PLU

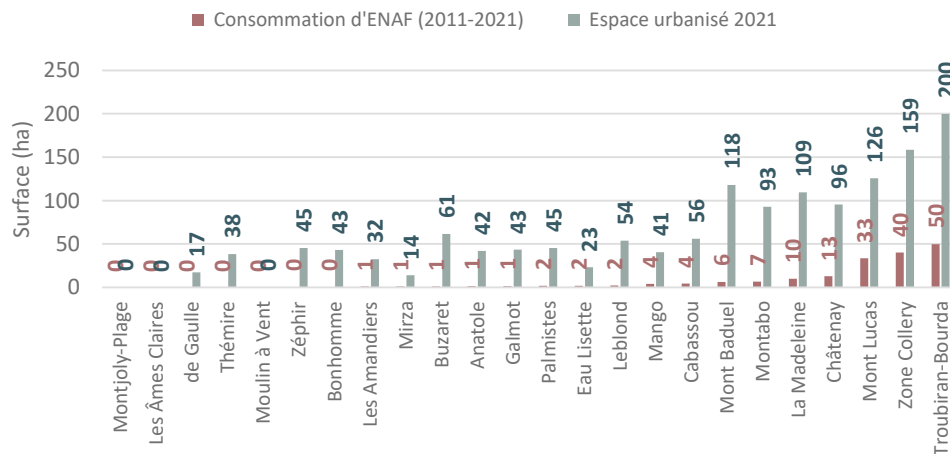
PARAMÈTRE ÉVALUÉ 2.1 : AMPLEUR ET RYTHME DE L'ARTIFICIALISATION

>> ÉVOLUTION DES ESPACES URBANISÉS

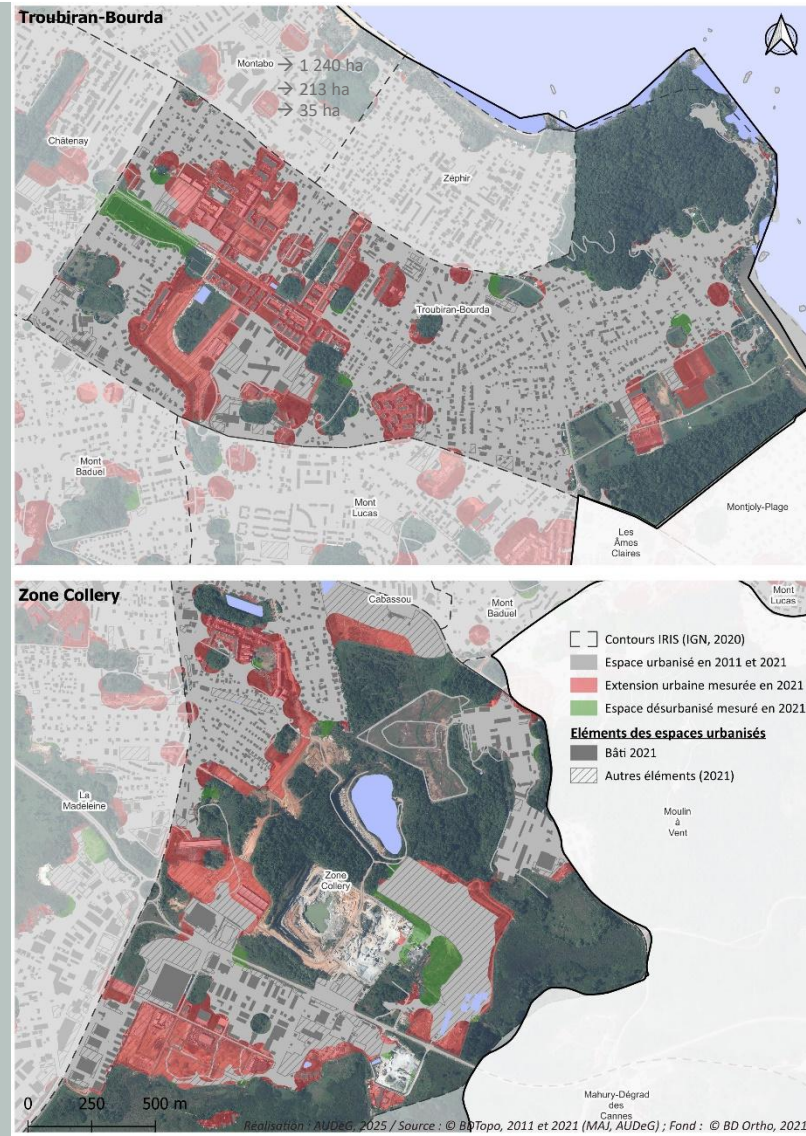
Les quartiers les plus urbanisés, tels que **Troubiran-Bourda**, **Collery**, et **Mont Lucas**, présentent une forte consommation d'ENAF, liée à des projets majeurs d'urbanisation :

- ❑ **L'écoquartier Hibiscus** : développement durable et création de logements.
- ❑ **La Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) de la Palika** : engagée dans une démarche Ecoquartier.
- ❑ **L'extension de l'Université de Guyane et de la CTG** : développement de grands équipements sur des terres naturelles.
- ❑ **Le déploiement du TCSP** : urbanisation des secteurs autour des axes de transport.
- ❑ **L'extension de la zone d'activité de Collery** : transformation en espaces commerciaux et industriels.

ANALYSE DES ESPACES URBANISÉS ET DE LA CONSOMMATION D'ENAF À L'ÉCHELLE DE L'IRIS



ÉVOLUTION DES ESPACES URBANISÉS ENTRE 2011 ET 2021



ANALYSE DES INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

OBJECTIF 2 : ANALYSER LA CONSOMMATION D'ESPACE ET S'ASSURER DE LA COHÉRENCE AVEC LE PLU

PARAMÈTRE ÉVALUÉ 2.1 : AMPLEUR ET RYTHME DE L'ARTIFICIALISATION

>> SURFACE DES TERRAINS BÂTIS

QUE PRÉVOIT LE PLU ?

- 168 permis de construire délivrés en 2013 (P.222 du PLU)
- 263,86 ha consommés entre 2003 et 2013 (P.134 du PLU) (en lien avec le nombre de PC)

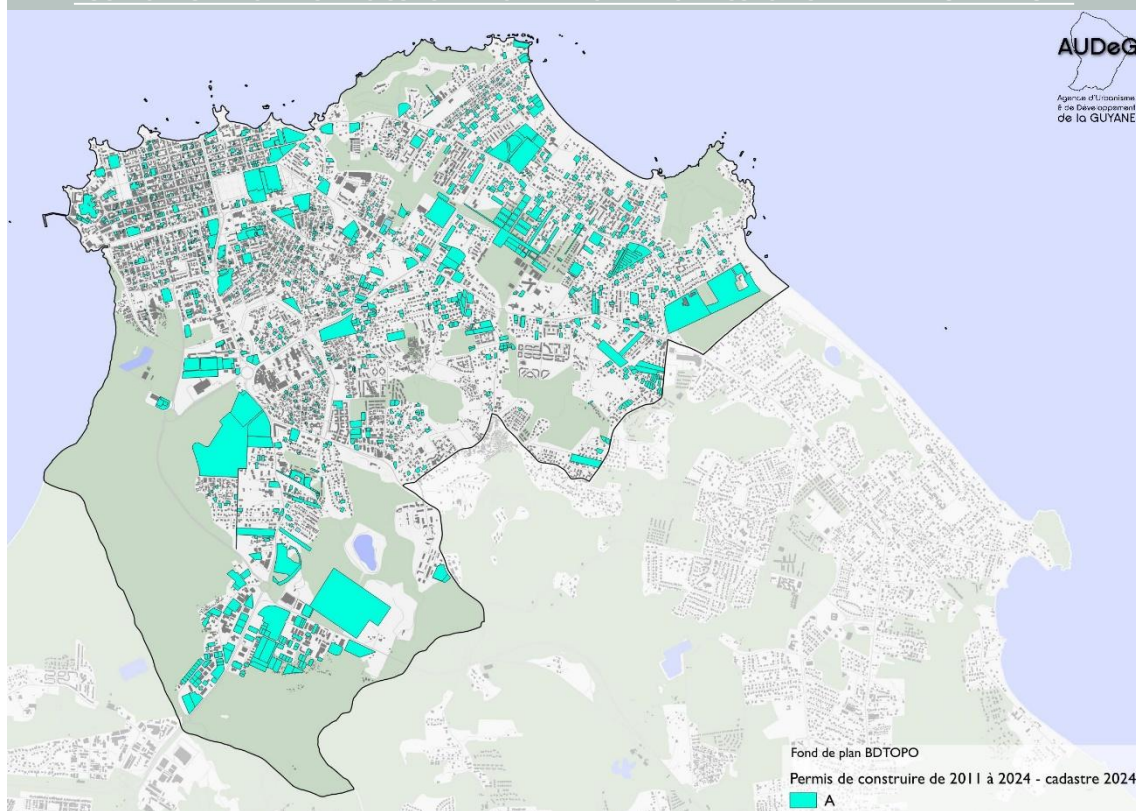
ANALYSE

- 298 permis de construire (PC) autorisés entre 2021 et 2023
 - Pour une surface de plancher de 169 000m²
 - Pour une surface des parcelles impactées de 1 501 000m²

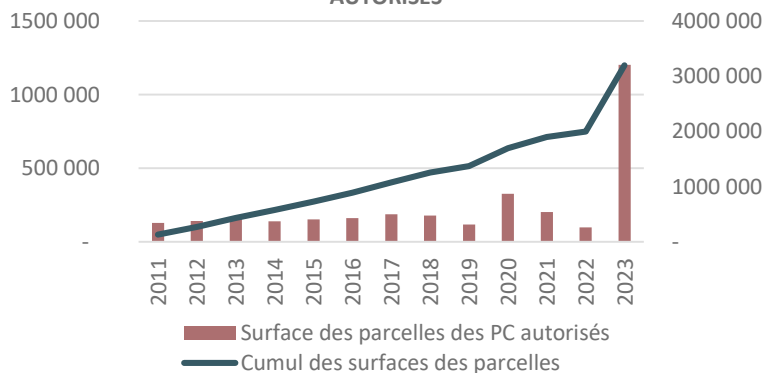
MISE EN PERSPECTIVE

- La forte variabilité des surfaces bâties et des parcelles utilisées souligne l'importance d'une collecte de données fiables et homogène pour une analyse pertinente de l'artificialisation.

LOCALISATION DES PARCELLES CONCERNÉES PAR DES PERMIS DE CONSTRUIRE ENTRE 2011 À 2024



CUMUL DES SURFACES DES PARCELLES OÙ DES PC ONT ÉTÉ AUTORISÉS



	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	TCAM 2014-2020
Nombre de PC	200	159	125	128	137	138	98	131	126	122	118	91	89	-0,8%
Surface de plancher autorisée (en millier de m²)	136	126	151	617	90	144	58	97	94	146	63	45	61	-21,4%
Surface des parcelles des PC autorisés (en millier de m²)	129	143	163	140	153	161	188	178	118	325	202	98	1201	15,1%
Rapport surface de plancher/parcelle	1,1	0,9	0,9	4,4	0,6	0,9	0,3	0,5	0,8	0,4	0,3	0,5	0,1	-31,7%

ANALYSE DES INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

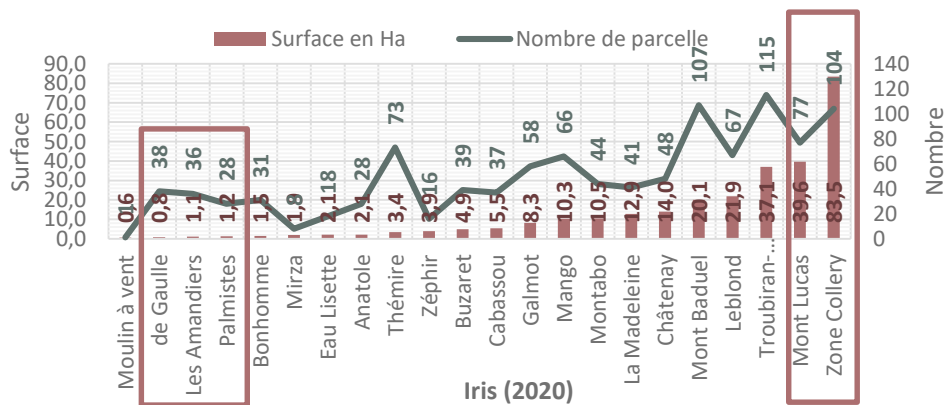
OBJECTIF 2 : ANALYSER LA CONSOMMATION D'ESPACE ET S'ASSURER DE LA COHÉRENCE AVEC LE PLU

PARAMÈTRE ÉVALUÉ 2.2 : GÉOGRAPHIE DU DÉVELOPPEMENT

>> ÉTUDE DES GISEMENTS FONCIERS AU SEIN DES ZONES URBAINES

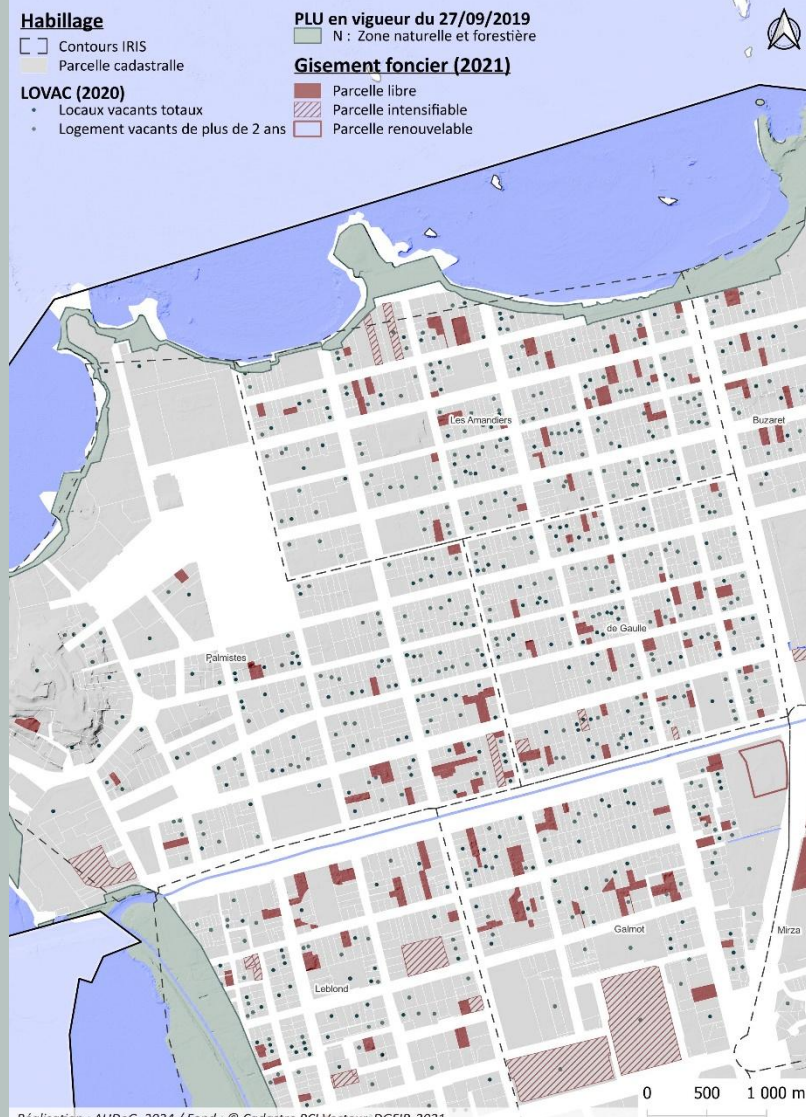
- ❑ **De nombreuses parcelles avec de petites surfaces** (De Gaulle, Palmistes, Amandiers, Thémire, etc.) : ces gisements fonciers présentent une forte fragmentation géographique, nécessitant une gestion plus fine, au cas par cas, pour intégrer ces petites parcelles dans un projet foncier cohérent.
- ❑ **De très grandes surfaces avec une faible fragmentation** (Collery, Mont Lucas, etc.) : ces zones offrent un fort potentiel pour des projets de grande envergure, car la faible densité de parcelles permet une plus grande flexibilité dans l'aménagement du territoire.

ANALYSE PAR IRIS DU NOMBRE DE PARCELLES EN GISEMENT FONCIER PAR RAPPORT AUX SURFACES



Le centre-ville fait face à un défi majeur lié à la fragmentation des gisements fonciers (nombreuses petites parcelles libres) et à une vacance immobilière importante (bâtiments sous-utilisés ou abandonnés). Aussi, il paraît essentiel de penser l'attractivité et le rafraîchissement du centre ancien dans un contexte de ville patrimoine et dans un objectif de renforcement de la résilience climatique. Une gestion optimale de ces espaces permettra ainsi de répondre aux enjeux de logement, d'urbanisation durable et de qualité de vie.

LOCALISATION DU POTENTIEL DE GISEMENT FONCIER ET DES LOGEMENTS VACANTS EN CENTRE-VILLE



ANALYSE DES INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

OBJECTIF 2 : ANALYSER LA CONSOMMATION D'ESPACE ET S'ASSURER DE LA COHÉRENCE AVEC LE PLU

PARAMÈTRE ÉVALUÉ 2.2 : GÉOGRAPHIE DU DÉVELOPPEMENT

>> AMÉNAGEMENT DES ZONES À URBANISER

QUE PRÉVOIT LE PLU

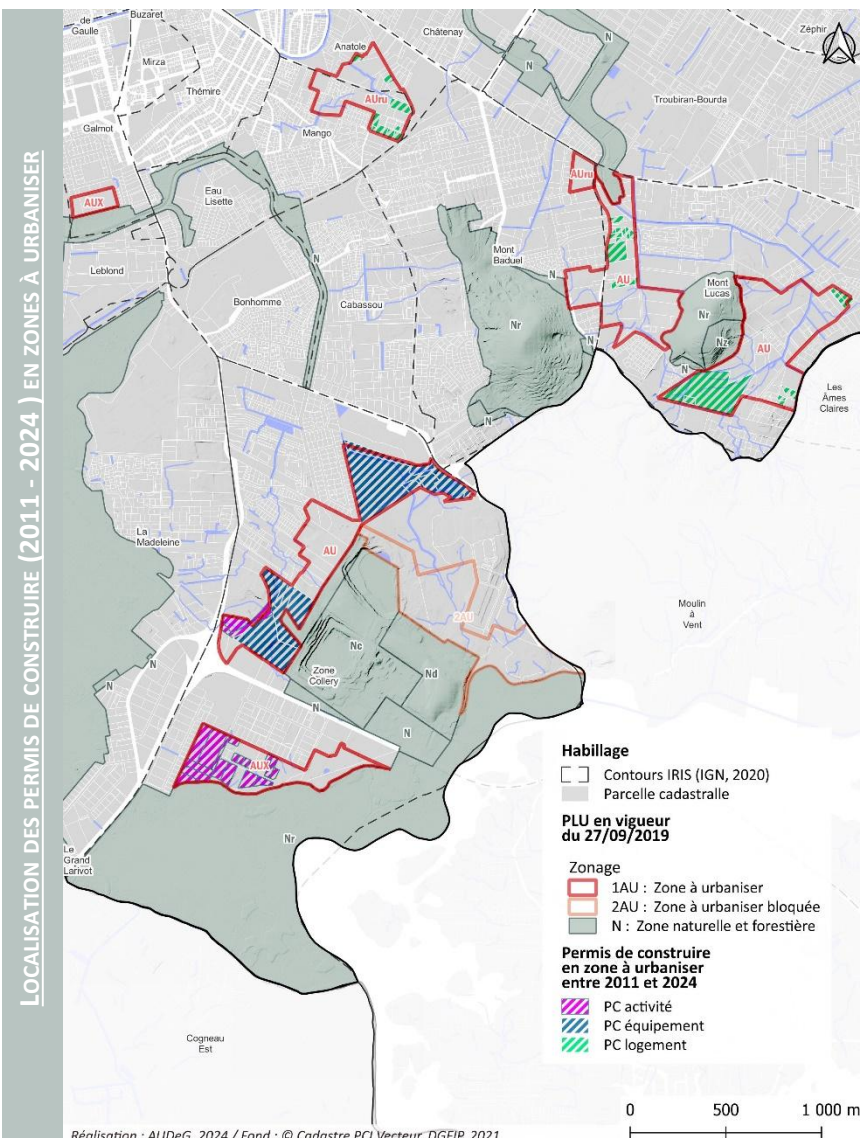
- ❑ Zones AU : 151 ha, soit 6 % du territoire

ANALYSE ENTRE 2011 ET 2024

- ❑ 30 permis de construire ont été accordés en zone AU entre 2011 et 2024
- ❑ Ces autorisations d'urbanisme concernent des parcelles totalisant une surface de 42 ha, soit 28% des zones AU
- ❑ 36 ha concernent des permis de construire accordés après 2019 marquant ainsi un point de démarrage de la dynamique de construction sur les zones AU
- ❑ Ces autorisations d'urbanisme représentent des superficies construites (exprimées en SHON ou surface de plancher) de l'ordre de 40 816 m² entre 2011 et 2024 dont 26384 m² après 2019
- ❑ Les principaux secteurs concernés par ces autorisations d'urbanisme en zone AU sont : Palika (ZAC), Maringouins (pôle d'échanges du TCSP), Collery Est (extension de la ZAE). Notons également une autorisation délivrée au Sud du cimetière de Cabassou mais n'ayant pas donné lieu à une mise en chantier.

MISE EN PERSPECTIVE

- ❑ On observe une certaine volatilité des valeurs enregistrées. Il est ainsi difficile de conclure sur l'impact du PLU à la fois sur le rythme de construction et particulièrement sur les surfaces créées.
- ❑ L'analyse des permis de construire montre toutefois une faible mobilisation des zones AU (seulement 28 % des zones AU sont concernées), ce qui interroge sur le rythme réel d'urbanisation par rapport aux prévisions du PLU.



ANALYSE DES INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

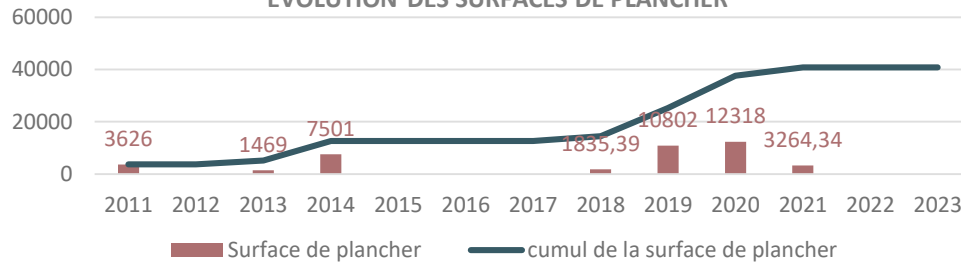
OBJECTIF 2 : ANALYSER LA CONSOMMATION D'ESPACE ET S'ASSURER DE LA COHÉRENCE AVEC LE PLU

PARAMÈTRE ÉVALUÉ 2.2 : GÉOGRAPHIE DU DÉVELOPPEMENT

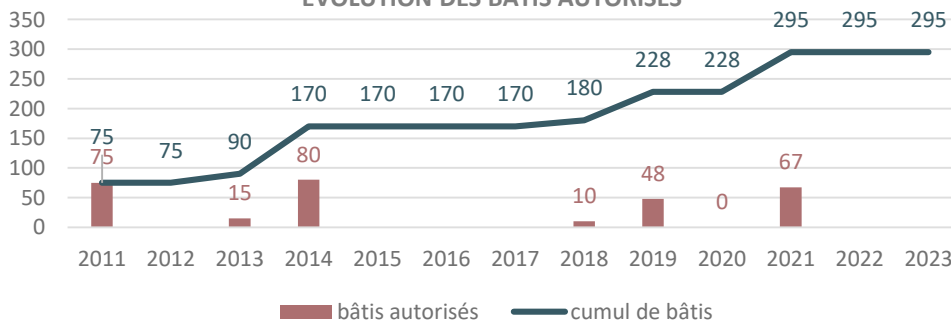
>> AMÉNAGEMENT DES ZONES À URBANISER

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Surface de plancher	3626		1469	7501				1835	10802	12318	3264		
Bâtis autorisés	75		15	80				10	48	0	67		
Surfaces des terrains faisant l'objet d'un PC autorisé (ha)	1,1	0,2	0,6	0,5	0,0	2,3	0,5	0,8	0,0	6,8	0,8	28,5	0,0
total depuis 2019								36,1					
total depuis 2019								24%					
total depuis 2011								42,0					
total depuis 2011								28%					

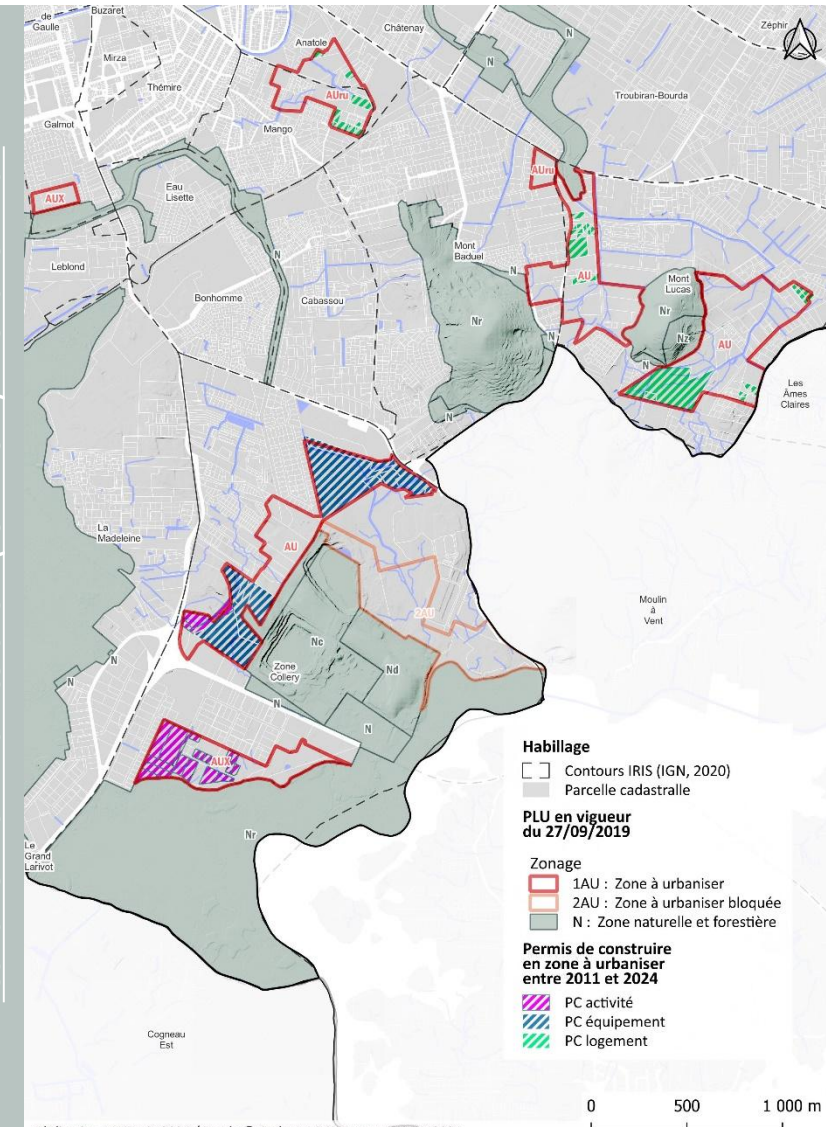
ÉVOLUTION DES SURFACES DE PLANCHER



ÉVOLUTION DES BÂTIS AUTORISÉS



LOCALISATION DES PERMIS DE CONSTRUIRE (2011 - 2024) EN ZONES À URBANISER



ANALYSE DES INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

OBJECTIF 3 : MESURER L'ÉVOLUTION DE LA PRESSION SUR LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

PARAMÈTRE ÉVALUÉ 3.1 : ADAPTATION DES ÉQUIPEMENTS (CARACTÈRE SUFFISANT ET EFFICIENCE)

>> VOLUME D'EAU POTABLE CONSOMMÉ

QUE PRÉVOIT LE PLU ?

- ❑ Volume d'eau consommé en 2012 : 3 517 537 m³ pour 20284 clients (foyers)
- ❑ Consommation moyenne par abonné : 540 L/jour au 31 décembre 2012

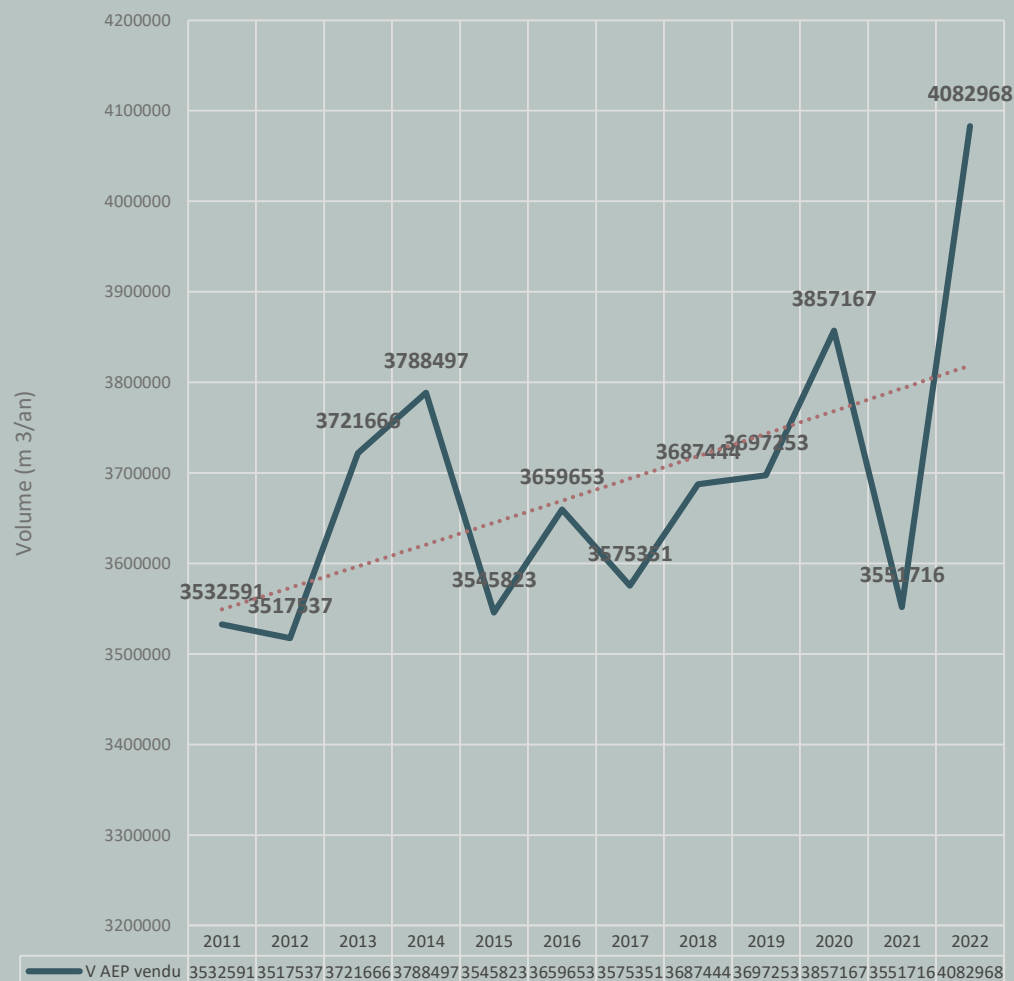
ANALYSE

- ❑ Globalement, la **consommation d'eau potable vendue à Cayenne est relativement stable** sur la période 2011-2022, avec des fluctuations modérées.
- ❑ Une **tendance à la hausse** est observée ces dernières années, notamment entre 2020 et 2022, avec une augmentation marquée en 2022 (+14,9 % par rapport à 2021).
- ❑ La **corrélation de cette évolution des consommations d'eau avec le nombre d'abonnés par an** (source : CACL) permettrait d'expliquer le pic de 2022, qui pourrait être lié à un meilleur raccordement au réseau.

MISE EN PERSPECTIVE

- ❑ Un **suivi annuel du nombre d'abonnés et de la consommation par abonné** permettrait d'affiner l'analyse des évolutions de consommation et d'évaluer la performance des équipements.
- ❑ Il serait intéressant de pouvoir réaliser **un suivi des pertes**, soit identifier les fuites potentielles et améliorer la gestion du réseau.

ÉVOLUTION DU VOLUME D'EAU POTABLE VENDU À CAYENNE (2011-2022)



ANALYSE DES INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

OBJECTIF 3 : MESURER L'ÉVOLUTION DE LA PRESSION SUR LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

PARAMÈTRE ÉVALUÉ 3.1 : ADAPTATION DES ÉQUIPEMENTS (CARACTÈRE SUFFISANT ET EFFICIENCE)

>> VOLUME D'EFFLUENTS TRAITÉS PAR LA STEP

QUE PRÉVOIT LE PLU ?

☐ Infrastructure (P.157)

- STEP Cayenne Leblond : Capacité de 60 000 EH, extensible à 90 000 EH d'ici 2030
- STEP Cayenne Zéphir : Capacité de 2 000 EH

☐ Usagers du service public d'assainissement collectif en 2012

- 16 786 usagers soit environ 68 000 habitants
- 11 157 abonnés sur la Ville de Cayenne
- 1 528 604 m³ d'eau facturée aux abonnés

ANALYSE

☐ STEP Cayenne Zéphir déconnectée en 2015

☐ STEP Cayenne Leblond

- Une évolution fluctuante des volumes traités, avec une augmentation notable en 2018 (42 000 EH) suivie de baisses irrégulières
- Impact de la déconnexion de la STEP Zéphir en 2015 sur les volumes traités

☐ L'évolution du volume d'effluents traités met en évidence la nécessité d'adapter continuellement les équipements d'assainissement.

MISE EN PERSPECTIVE

- ☐ Réaliser un suivi des raccordements pour évaluer la performance et l'efficacité des équipements
- ☐ Réaliser un suivi sur un plus long terme sur la qualité des eaux rejetées et sur les actions à mettre en œuvre pour assurer la conformité du réseau.

ÉVOLUTION DU VOLUME D'EAU USEE ENTRANT À CAYENNE (2011-2022)



ANALYSE DES INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

OBJECTIF 3 : MESURER L'ÉVOLUTION DE LA PRESSION SUR LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

PARAMÈTRE ÉVALUÉ 3.1 : ADAPTATION DES ÉQUIPEMENTS (CARACTÈRE SUFFISANT ET EFFICIENCE)

>> CONFORMITÉ DES DISPOSITIFS D'ASSAINISSEMENT AUTONOME

QUE PRÉVOIT LE PLU ?

- ☐ Absence de données sur l'assainissement autonome

ANALYSE

- ☐ **Non-conformité des installations** : Un taux élevé de non-conformité des systèmes d'assainissement individuel a été constaté à Cayenne, avec plus de 95 % (2011-2015) des installations contrôlées ne répondant pas aux normes.
- ☐ **Pollution et risques sanitaires** : Les eaux usées non traitées sont souvent rejetées dans les fossés pluviaux, entraînant pollution et risques pour la santé publique.

MISE EN PERSPECTIVE

La forte non-conformité des systèmes d'assainissement risque de compromettre les objectifs du PLU en matière de qualité de l'environnement et de santé publique. Pour une gestion plus efficace de l'urbanisation, il est essentiel de planifier des solutions adaptées à l'assainissement dans les projets futurs, et de mettre en place un suivi plus rigoureux des installations existantes pour éviter l'aggravation des risques sanitaires.

- ☐ **Intégration dans le PLU** : le PLU devrait intégrer des dispositions spécifiques pour l'assainissement non collectif, en encourageant la mise en conformité des installations existantes et en prévoyant des normes strictes pour les nouvelles constructions.
- ☐ **Amélioration de la planification** : Le PLU peut aider à identifier les zones prioritaires pour le raccordement au réseau collectif réduisant ainsi les risques environnementaux et sanitaires.
- ☐ **Mise en place d'un suivi régulier** et transparent des données sur la qualité des rejets et leur impact environnemental.

Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la Communauté d'Agglomération du Centre-Littoral (CACL) joue un rôle crucial dans la gestion des systèmes d'assainissement individuels sur la commune de Cayenne.

Pas de réponse du délégataire concernant ces informations.

ANALYSE DES INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

OBJECTIF 4 : ÉVOLUTION DES MILIEUX NATURELS ET ÉTAT DE CONSERVATION DES HABITATS ET ESPÈCES

PARAMÈTRE ÉVALUÉ 4.1 : SUIVI DE L'ÉTAT DE CONSERVATION DES ZONES DE PROTECTION ET D'INVENTAIRE

>> NOMBRE D'HABITATS ET D'ESPÈCES REMARQUABLES OBSERVÉS SUR SITE

QUE PRÉVOIT LE PLU ?

- ❑ **Espèces remarquables (non quantifiées)** et identifiées dans le PLU via les 5 Zones Naturelles d'Intérêts Écologiques, Floristiques et Faunistiques, dont 3 de type 1
- ❑ **18 espaces naturels remarquables** classés en Nr et protégés par des EBC/EBS correspondant aux réservoirs de biodiversité du SCot intégrateur du SAR (Espaces insulaires, plages et Monts boisés, ZNIEFF, espace remarquable du littoral, coupure d'urbanisation, espaces de mangrove, etc.)

ANALYSE

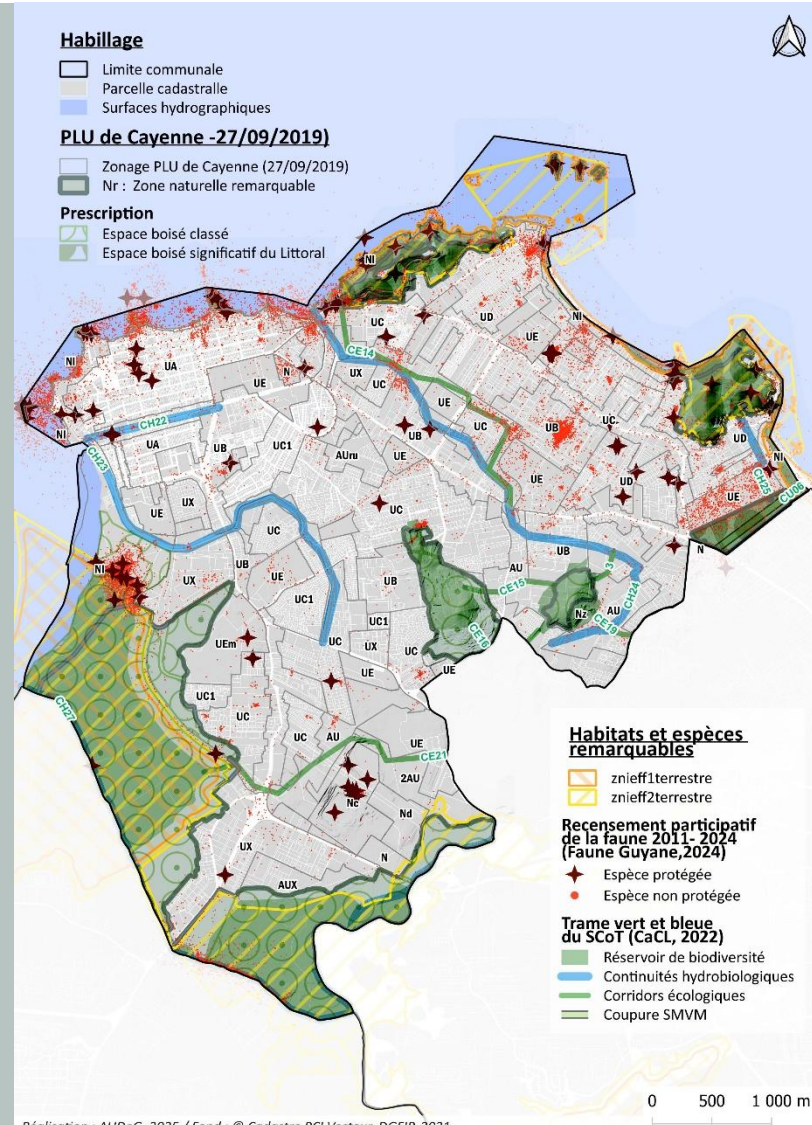
- ❑ En 2014, **114 espèces déterminantes** recensées en ZNIEFF, dont 50 en ZNIEFF de type 1, intégrées aux zones Nr du PLU et protégées par des EBC/EBS.
- ❑ Depuis 2019, les recensements sur Faune Guyane ont augmenté de **+70% (donnée collaborative)** traduisant une dynamique positive en matière d'observations :
 - 2013-2018 : 27 814 recensements, dont 0,1 % d'espèces protégées (20 recensements et seulement 1 recensement en Nr).
 - 2019-2024 : 47 512 recensements, avec 0,4 % d'espèces protégées (173 recensements et seulement 7 recensements en Nr)

MISE EN PERSPECTIVE

Cet indicateur constitue une **base précieuse de suivi de l'état écologique du territoire**, mais pour qu'il devienne un **véritable outil de suivi d'application du PLU**, il doit :

- Être **davantage intégré à la stratégie d'aménagement** : analyser comment les dynamiques d'urbanisation (consommation d'espaces, fragmentation des habitats) affectent concrètement ces espèces et habitats ;
- **S'appuyer sur des protocoles de connaissance plus robustes et ciblés** : inventaire spécifiques sur les Espaces Naturels Remarquables ;
- Définir des **objectifs chiffrés de conservation** (par type d'habitat ou groupe d'espèces) pour apprécier la contribution du PLU à la préservation de la biodiversité.

LOCALISATION DES HABITATS ET ESPÈCES REMARQUABLES



ANALYSE DES INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

OBJECTIF 4 : ÉVOLUTION DES MILIEUX NATURELS ET ÉTAT DE CONSERVATION DES HABITATS ET ESPÈCES

PARAMÈTRE ÉVALUÉ 4.2 : SUIVI DE LA QUALITE DES MILIEUX AQUATIQUES

>> QUALITÉ DU REJET DES EAUX ÉPURÉES PAR LA STEP

QUE PRÉVOIT LE PLU ?

- ☐ Absence de données existantes sur la qualité des rejets.
- ☐ Mise en service de la Station d'Épuration de Leblond (STEP) en 2014.
- ☐ Assainissement collectif :
 - Lors des épisodes pluvieux, la quasi-totalité des postes passent en trop-plein, conduisant au déversement des effluents dans les réseaux pluviaux et les canaux, augmentant ainsi la pollution des milieux naturels.
 - En 2012, la moitié des bilans effectués sur la lagune Leblond sont conformes et 58% pour la station Zéphir

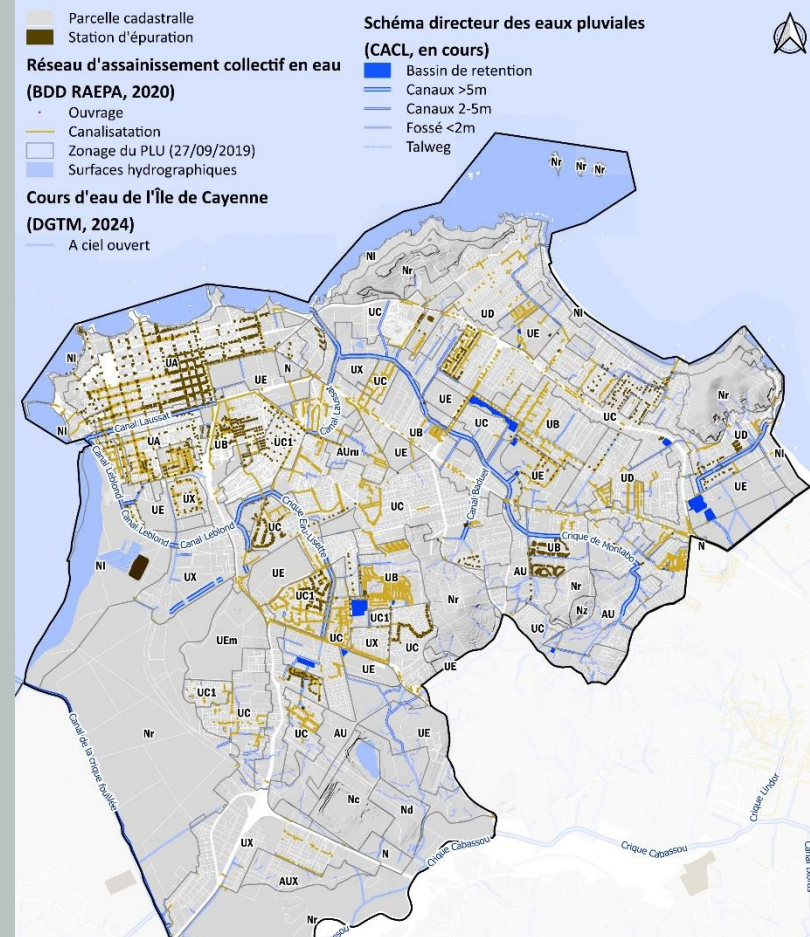
ANALYSE

- ☐ Les données historiques sur la STEP Leblond sont rares et peu exploitables, ce qui rend difficile l'évaluation de l'évolution du dispositif (source : Office de l'eau).
- ☐ La saturation du réseau collectif lors des pluies compromet la qualité des eaux et augmente le risque sanitaire. L'absence de séparation efficace entre eaux usées et eaux pluviales complique la gestion des flux et accentue la pollution des milieux naturels.

MISE EN PERSPECTIVE

- ☐ La gestion des rejets des eaux épurées reste insuffisante, avec un risque accru de pollution des milieux naturels pendant les épisodes pluvieux.
- ☐ La mise en place d'un suivi transparent et régulier des données sur la qualité des rejets est essentielle pour améliorer la gestion des flux.
- ☐ Il est urgent de renforcer les mesures pour garantir la conformité des dispositifs d'assainissement, notamment en séparant efficacement les eaux usées des eaux pluviales.

LOCALISATION DU RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF EN EAU DE CAYENNE



Évolution de la qualité des rejets sur la STEP Leblond (2011-2022)

CAYENNE	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Qualité rejet				Année de mise en route	NON CONF	NON CONF	CONF	NON CONF	CONF	CONF	CONF	CONF

Réalisation : AUDeG, 2025 / Fond : © Cadastre PCI Vecteur, DGFiP, 2021

ANALYSE DES INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

OBJECTIF 4 : ÉVOLUTION DES MILIEUX NATURELS ET ÉTAT DE CONSERVATION DES HABITATS ET ESPÈCES

PARAMÈTRE ÉVALUÉ 4.3 : EFFICACITE DES DISPOSITIFS DE PROTECTION

>> ÉVOLUTION DE LA COUVERTURE FORESTIERE

QUE PRÉVOIT LE PLU ?

- ☐ Non renseigné dans le PLU en vigueur.

ANALYSE

- ☐ Evolution en 10 ans des espaces forestiers à Cayenne (selon « Occupation du sol en 2015 sur la bande littorale de la Guyane et son évolution entre 2005 et 2015 » ONF-DAAF 2017) :

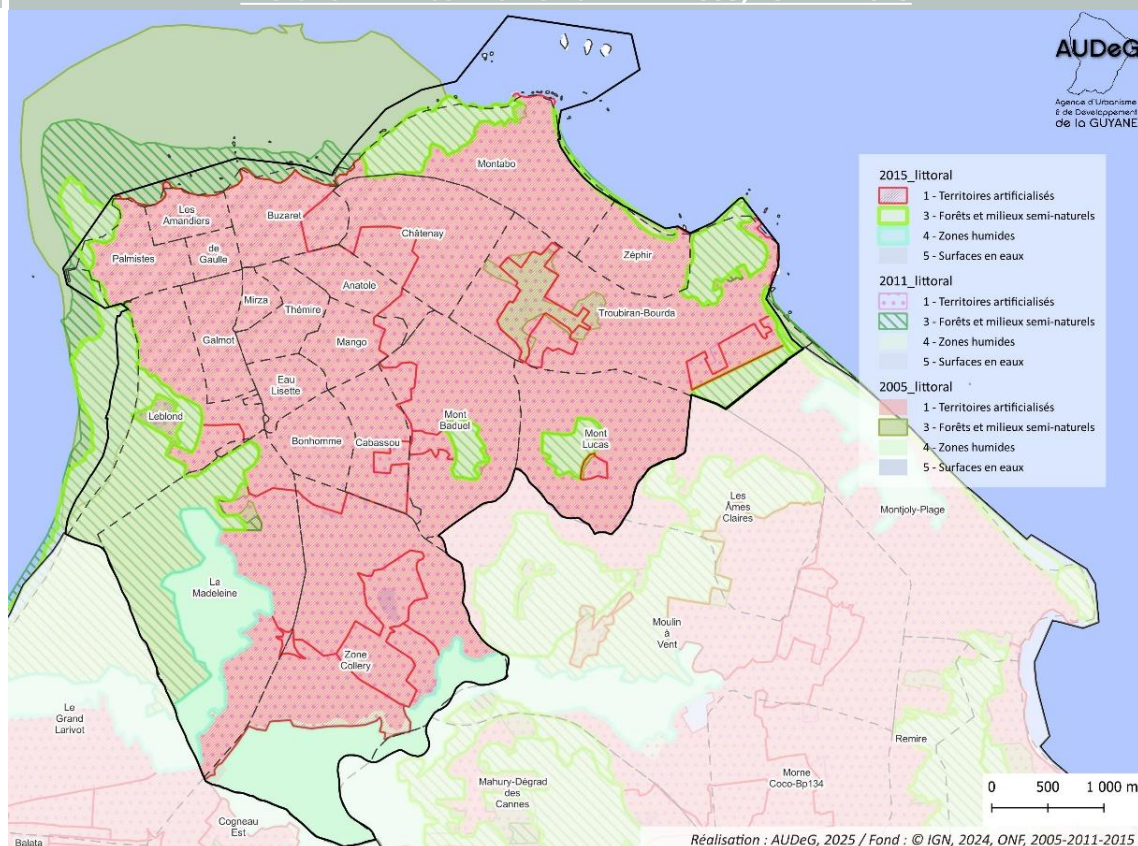
- 2005 : 281,60 ha
- 2011 : 394,90 ha
- 2015 : 360,60 ha

- ☐ On relève **une augmentation de la surface des forêts sur la période 2005-2015 (+79ha)** correspondant au développement de **mangrove** sur la face littorale Nord de la commune. Cette forêt de palétuviers dont la croissance est mesurée sur la période 2005-2011 tend à nettement diminuer voire disparaître à certains endroits sur la période 2011-2015.

- ☐ Par ailleurs, on observe entre 2005 et 2011 la **déforestation** d'un important espace situé entre les routes de Montabo et Baduel correspondant à l'urbanisation du secteur **Hibiscus**.

- ☐ Les **monts boisés** notamment Montabo et Bourda ainsi que la **forêt du marais Leblond** ou bien la **forêt de bambous** de Suzini constituent des **entités paysagères emblématiques** de Cayenne. Ces espaces ont depuis 2005 conservé leur état forestier favorisant le maintien de la biodiversité et participant au développement d'activités récréatives et de loisirs (sentiers pédestres de Bourda et de Montabo).

ÉVOLUTION DE LA SURFACE FORESTIÈRE EN 2005, 2011 ET 2015



Source : « Occupation du sol en 2015 sur la bande littorale de la Guyane et son évolution entre 2005 et 2015 », ONF et DAAF, 2017

ANALYSE DES INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

OBJECTIF 4 : ÉVOLUTION DES MILIEUX NATURELS ET ÉTAT DE CONSERVATION DES HABITATS ET ESPÈCES

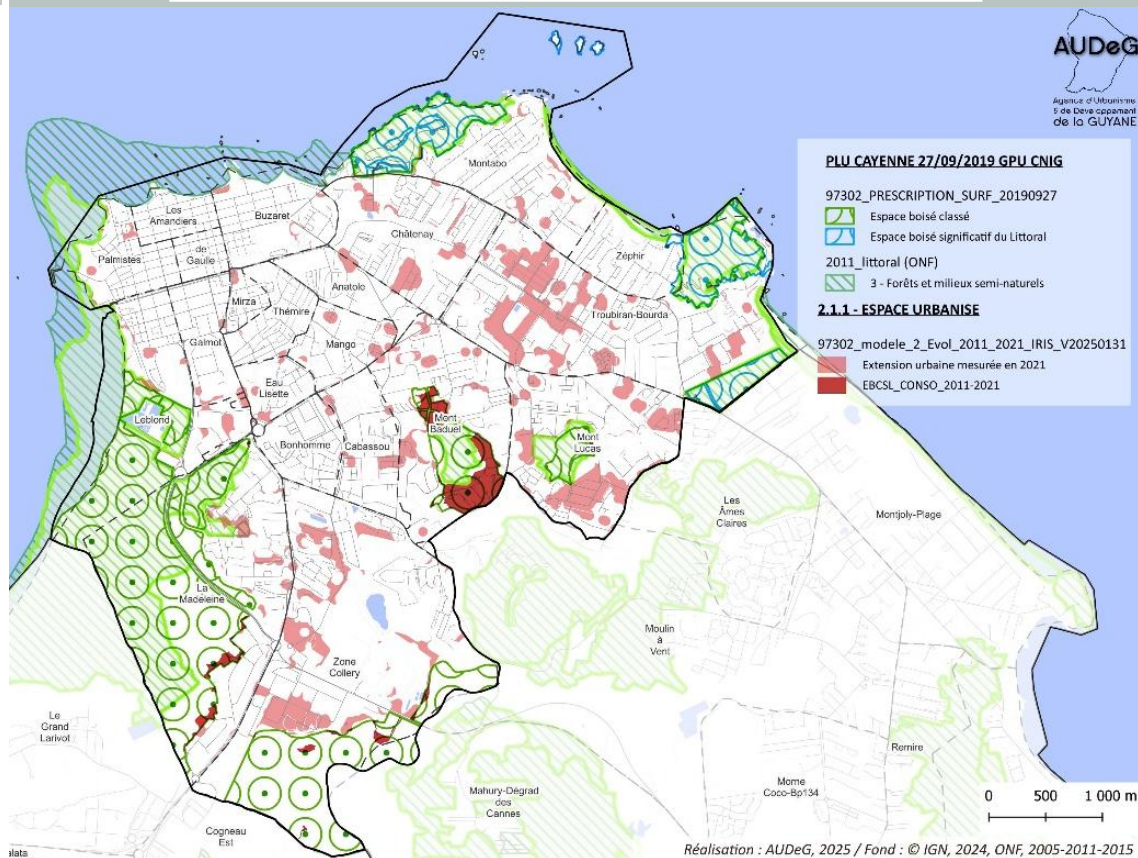
PARAMÈTRE ÉVALUÉ 4.3 : EFFICACITE DES DISPOSITIFS DE PROTECTION

>> ÉVOLUTION DE LA COUVERTURE FORESTIERE

ANALYSE (SUITE)

- ❑ Les **Espaces Boisés Classés** (EBC) et les **Espaces Boisés Significatifs du Littoral** (EBSL), en tant que prescriptions édictées par le PLU visant à protéger des milieux forestiers remarquables, sont **majoritairement préservés** et n'ont été que très peu affectés par le développement de l'urbanisation.
- ❑ On remarque que la **lisière de certains secteurs** classés comme EBC dans le PLU ont été **urbanisés**, par le développement d'habitat spontané (Collery Ouest et Est, Mont Baduel).
- ❑ Entre 2011 et 2021, 33,8 ha des espaces forestiers protégés au titre du PLU (en EBC ou en EBSL) était déjà ou ont été urbanisés. Certaines **incohérences cartographiques** de ces régimes de protection ont été relevées sur des secteurs qui étaient déjà urbanisés en 2011, soit avant l'approbation du PLU en vigueur. Ces incohérences pourraient être assimilables à **une erreur manifeste d'appréciation** de l'auteur du PLU au moment de l'établissement du document graphique du règlement du PLU.

IMPACTS DU DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION SUR LES ESPACES FORESTIERS



ANALYSE DES INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

OBJECTIF 4 : ÉVOLUTION DES MILIEUX NATURELS ET ÉTAT DE CONSERVATION DES HABITATS ET ESPÈCES

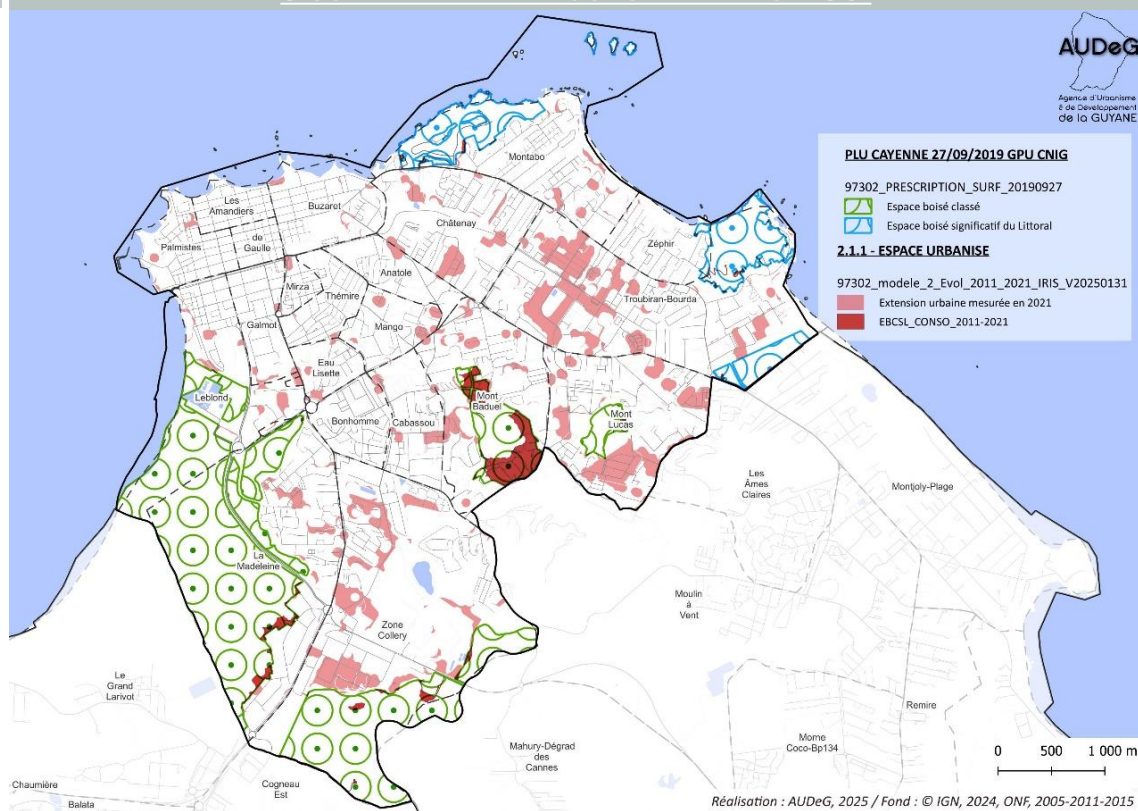
PARAMÈTRE ÉVALUÉ 4.3 : EFFICACITE DES DISPOSITIFS DE PROTECTION

>> ÉVOLUTION DE LA COUVERTURE FORESTIERE

MISE EN PERSPECTIVE

- ☐ Pour valoriser les espaces forestiers communaux, plusieurs actions sont à privilégier :
 - **Renforcer les stratégies de protection et de gestion durable de la couverture forestière**, afin de freiner la perte de biodiversité et de préserver les services écosystémiques associés.
 - **Produire des données locales**, basées sur une définition rigoureuse des espaces forestiers, afin de pallier l'absence de données ONF et d'anticiper les résultats de l'OCSGE.
 - **Clarifier les enjeux d'aménagement locaux** afin de fixer un niveau de protection adapté, ajuster la gestion et construire un indicateur pertinent.
 - **Mettre en place un suivi régulier de l'évolution de cette couverture** pour appuyer la prise de décision publique.
- ☐ Un **réajustement des zones EBC-SL** pourrait être envisagé afin d'assurer leur adéquation avec les réalités existantes au moment de l'élaboration du PLU ainsi qu'avec les évolutions actuelles du territoire. Par ailleurs, le **respect de la réglementation en vigueur** constitue un levier essentiel pour garantir la préservation de ces espaces, en cohérence avec les orientations communales en matière de gestion de l'espace.

CROISEMENT ENTRE L'EXTENSION URBAINE ET LES EBC-SL



ANALYSE DES INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

OBJECTIF 5 : SUIVRE L'ÉVOLUTION DE LA QUALITÉ DE L'AIR ET DE LA PART DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

PARAMÈTRE ÉVALUÉ 5.1 : ÉVOLUTION DES MIGRATIONS ALTERNANTES

>> RÉSIDENTS OCCUPANT UN EMPLOI HORS COMMUNE

QUE PRÉVOIT LE PLU ?

- ❑ En 2011, 20,2 % des actifs exercent hors de la commune (p.163)

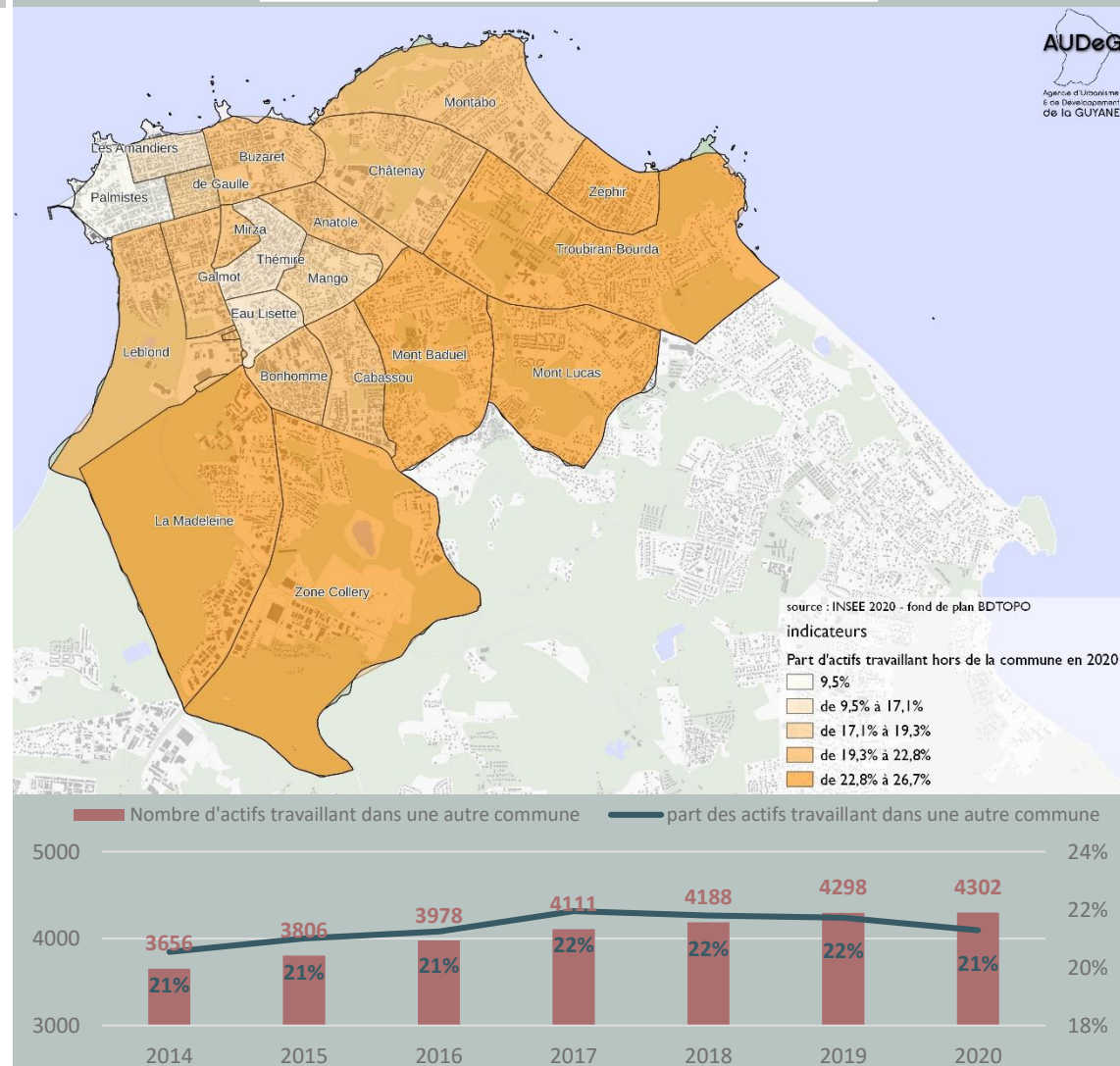
ANALYSE

- ❑ En 2014 : 3 656 actifs (20,5 %) travaillaient hors de la commune.
- ❑ En 2020 : 4 302 actifs (21,3 %) travaillaient hors de la commune.
- ❑ Les quartiers périphériques de Matoury et Rémire-Montjoly (Zéphir, Troubiran, Bourda, Mont-Lucas, Mont Baduel, Collery, La Madeleine) sont les plus concernés (22 % des actifs travaillant hors de la commune)
- ❑ À l'inverse, le centre ancien (**Palmistes <10 %**) et certains quartiers résidentiels historiques (**Thémire 17 %**, **Eau Lisette 16 %**) sont moins touchés.
- ❑ Tendance : Le nombre d'actifs concernés a progressé jusqu'en 2020, mais leur part diminue légèrement depuis 2017.

MISE EN PERSPECTIVE

- ❑ L'augmentation des migrations alternantes indique un déséquilibre entre l'offre d'emplois et le développement résidentiel. Bien que la part des actifs travaillant hors de la commune ait diminué depuis 2017, les zones périphériques restent fortement touchées, soulignant la nécessité de réduire les déplacements et améliorer l'adéquation entre urbanisme et emploi.

ÉVOLUTION DES ACTIFS TRAVAILLANT EN DEHORS DE CAYENNE



ANALYSE DES INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

OBJECTIF 5 : SUIVRE L'ÉVOLUTION DE LA QUALITÉ DE L'AIR ET DE LA PART DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

PARAMÈTRE ÉVALUÉ 5.1 : ÉVOLUTION DES MIGRATIONS ALTERNANTES

>> RÉSIDENTS OCCUPANT UN EMPLOI HORS COMMUNE

QUE PRÉVOIT LE PLU ?

- ☐ En 2011, 20,2 % des actifs exercent hors de la commune (p.163)

ANALYSE

- ☐ En 2014 : 3 656 actifs (20,5 %) travaillaient hors de la commune.
- ☐ En 2020 : 4 302 actifs (21,3 %) travaillaient hors de la commune.
- ☐ Les quartiers périphériques de Matoury et Rémire-Montjoly (Zéphir, Troubiran, Bourda, Mont-Lucas, Mont Baduel, Collery, La Madeleine) sont les plus concernés (22 % des actifs travaillant hors de la commune)
- ☐ À l'inverse, le centre ancien (**Palmistes <10 %**) et certains quartiers résidentiels historiques (**Thémire 17 %**, **Eau Lisette 16 %**) sont moins touchés.
- ☐ Tendance : Le nombre d'actifs concernés a progressé jusqu'en 2020, mais leur part diminue légèrement depuis 2017.

MISE EN PERSPECTIVE

- ☐ L'augmentation des migrations alternantes indique un déséquilibre entre l'offre d'emplois et le développement résidentiel. Bien que la part des actifs travaillant hors de la commune ait diminué depuis 2017, les zones périphériques restent fortement touchées, soulignant la nécessité de réduire les déplacements et améliorer l'adéquation entre urbanisme et emploi.

ÉVOLUTION DES ACTIFS TRAVAILLANT EN DEHORS DE CAYENNE

IRIS	Nombre d'actifs travaillant dans une autre commune	part des actifs travaillant dans une autre commune	TCAM 2014 2020 actifs travaillant dans une autre commune
Palmistes	69	9,5%	-7,2%
Leblond	140	21,3%	3,4%
Buzaré	246	20,8%	6,8%
Mirza	75	20,5%	1,7%
Thémire	111	16,9%	-2,5%
Anatole	104	20,7%	-2,4%
Mango	132	19,3%	5,1%
Eau Lisette	40	16,0%	6,6%
Châtenay	366	22,8%	5,4%
Montabo	267	21,2%	4,1%
Zéphir	144	24,2%	-0,7%
Troubiran-Bourda	718	23,6%	7,2%
Mont Lucas	427	24,6%	1,4%
Mont Baduel	477	26,7%	4,6%
Bonhomme	95	21,7%	-2,8%
La Madeleine	204	23,5%	-2,4%
Zone Collery	161	24,8%	10,3%
Les Amandiers	141	17,1%	3,0%
de Gaulle	105	19,0%	-5,3%
Galmot	126	22,3%	6,9%
Cabassou	192	21,9%	-0,6%

ANALYSE DES INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

OBJECTIF 5 : SUIVRE L'ÉVOLUTION DE LA QUALITÉ DE L'AIR ET DE LA PART DES ÉNERGIES RENOUVELABLE

PARAMÈTRE ÉVALUÉ 5.1 : ÉVOLUTION DES MIGRATIONS ALTERNANTES

>> MÉNAGES ÉQUIPÉS DE DEUX VOITURES OU PLUS

QUE PRÉVOIT LE PLU ?

- ☐ Non renseigné dans le PLU en vigueur.

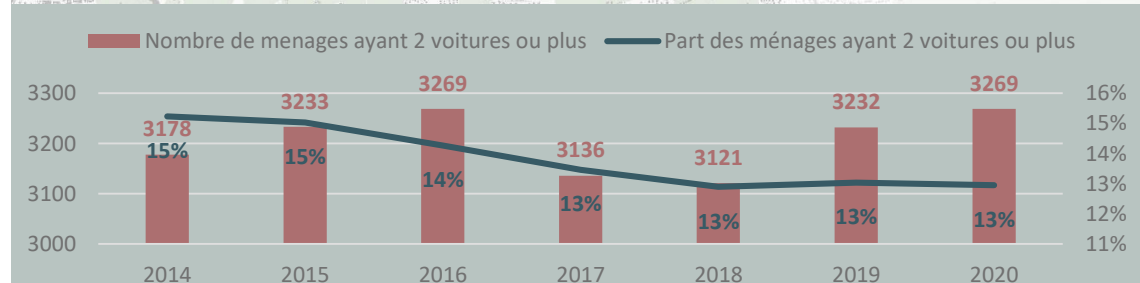
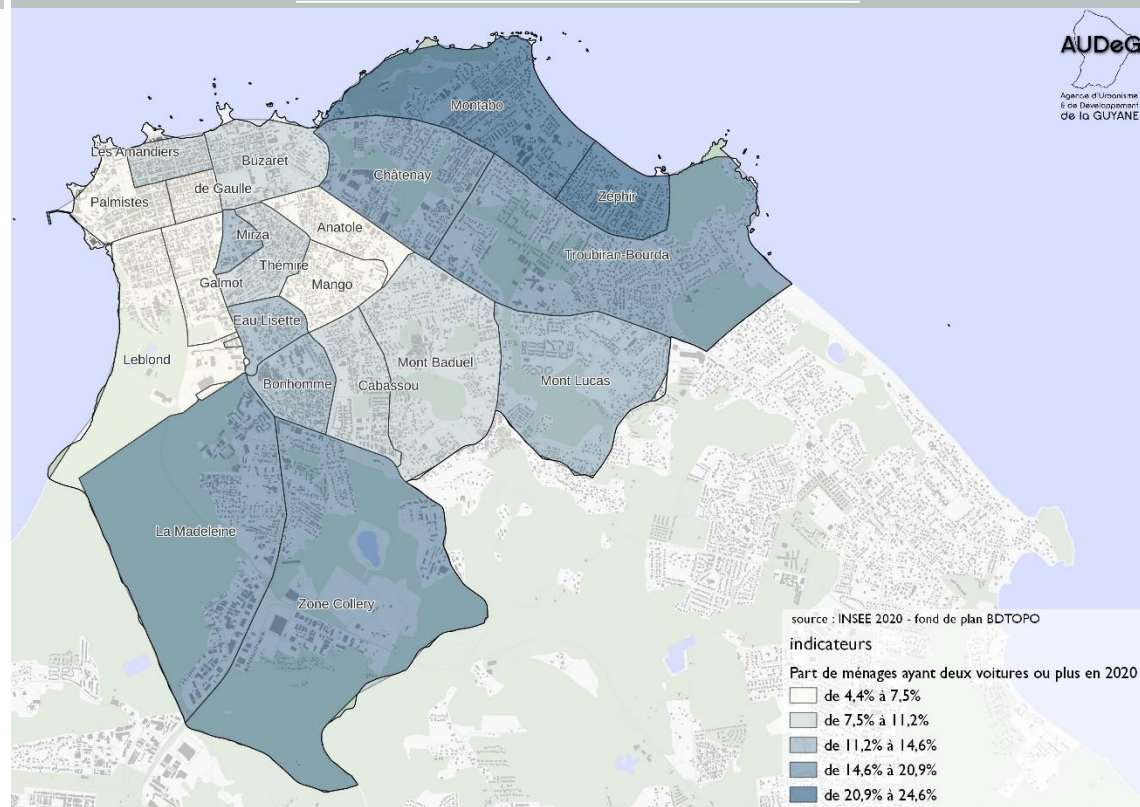
ANALYSE

- ☐ Les IRIS de **Zéphir** et **Montabo** comptent les foyers les plus équipés, avec plus de **1/5** possédant deux voitures ou plus.
- ☐ Les IRIS les moins équipés sont dans le centre (**Palmistes, De Gaulle**) et en périphérie (**Galmot, Leblond, Anatole, Mango**).
- ☐ La part des ménages équipés de deux voitures ou plus a diminué depuis 2014, mais a connu une légère reprise depuis 2018 (passant de 15 % à 13 %).
- ☐ Le nombre total de ménages a nettement augmenté depuis 2018, en parallèle avec la croissance démographique

MISE EN PERSPECTIVE

- ☐ La légère baisse puis reprise du nombre de ménages équipés de deux voitures ou plus pourrait refléter l'impact des politiques de mobilité du PLU. Cependant, les disparités entre les quartiers montrent que certaines zones restent dépendantes de la voiture, soulignant la nécessité d'adapter les politiques de transport et d'aménagement pour favoriser une mobilité plus durable et équitable.

ÉVOLUTION DES MÉNAGES AYANT 2 VOITURES OU PLUS



ANALYSE DES INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

OBJECTIF 5 : SUIVRE L'ÉVOLUTION DE LA QUALITÉ DE L'AIR ET DE LA PART DES ÉNERGIES RENOUVELABLE

PARAMÈTRE ÉVALUÉ 5.1 : ÉVOLUTION DES MIGRATIONS ALTERNANTES

>> MÉNAGES ÉQUIPÉS DE DEUX VOITURES OU PLUS

QUE PRÉVOIT LE PLU ?

- ☐ Non renseigné dans le PLU en vigueur.

ANALYSE

- ☐ Les IRIS de **Zéphir** et **Montabo** comptent les foyers les plus équipés, avec plus de **1/5** possédant deux voitures ou plus.
- ☐ Les IRIS les moins équipés sont dans le centre (**Palmistes, De Gaulle**) et en périphérie (**Galmot, Leblond, Anatole, Mango**).
- ☐ La part des ménages équipés de deux voitures ou plus a diminué depuis 2014, mais a connu une légère reprise depuis 2018 (passant de 15 % à 13 %).
- ☐ Le nombre total de ménages a nettement augmenté depuis 2018, en parallèle avec la croissance démographique

MISE EN PERSPECTIVE

- ☐ La légère baisse puis reprise du nombre de ménages équipés de deux voitures ou plus pourrait refléter l'impact des politiques de mobilité du PLU. Cependant, les disparités entre les quartiers montrent que certaines zones restent dépendantes de la voiture, soulignant la nécessité d'adapter les politiques de transport et d'aménagement pour favoriser une mobilité plus durable et équitable.

ÉVOLUTION DES MÉNAGES AYANT 2 VOITURES OU PLUS

IRIS (2020)	Nombre de ménages ayant 2 voitures ou plus en 2020	Part des ménages ayant 2 voitures ou plus en 2020	TCAM 2014 2020 des ménages ayant 2 voitures ou plus
Palmistes	56	6,4%	-2,9%
Leblond	51	4,4%	-3,9%
Buzaré	130	10,4%	-2,1%
Mirza	60	14,6%	5,8%
Thémire	88	8,1%	2,8%
Anatole	59	5,8%	-2,7%
Mango	91	6,7%	1,6%
Eau Lisette	49	14,2%	7,1%
Châtenay	342	20,9%	4,7%
Montabo	290	24,6%	-1,5%
Zéphir	153	23,5%	-2,5%
Troubiran-Bourda	643	20,9%	4,6%
Mont Lucas	257	13,0%	-5,5%
Mont Baduel	304	9,9%	-0,2%
Bonhomme	99	13,8%	7,2%
La Madeleine	135	17,3%	0,2%
Zone Collery	117	19,9%	0,0%
Les Amandiers	107	11,2%	3,0%
de Gaulle	49	5,9%	-2,7%
Galmot	72	7,5%	-1,2%
Cabassou	118	9,2%	-3,1%

ANALYSE DES INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

OBJECTIF 5 : SUIVRE L'ÉVOLUTION DE LA QUALITÉ DE L'AIR ET DE LA PART DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

PARAMÈTRE ÉVALUÉ 5.2 : ÉVOLUTION DE LA PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE SUR LE TERRITOIRE

>> BÂTIMENTS (PUBLIC/PRIVÉS) ÉQUIPÉS DE DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE (SOLAIRE, ÉOLIEN)

QUE PRÉVOIT LE PLU ?

☐ Non renseigné dans le PLU en vigueur.

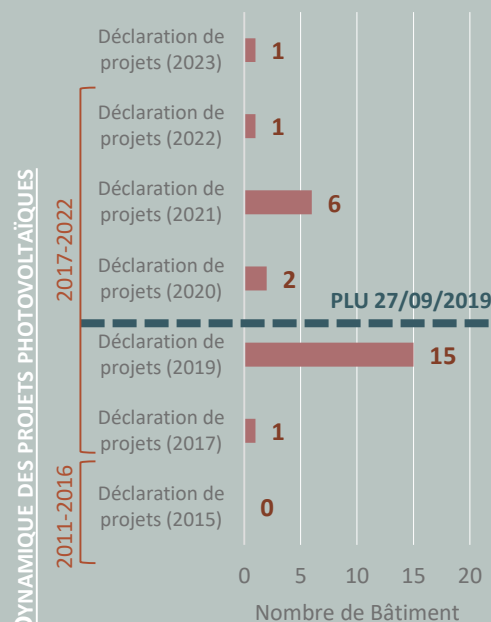
ANALYSE

- ☐ **Données insuffisantes** : Informations EDF et nationales peu fiables.
- ☐ **Construction de l'indicateur** basé le croisement des parcelles identifiées par géolocalisation des DP 2011-2024 et analyse des orthophotos (BD Ortho 2021, IGN) pour identifier le bâti concerné.
- ☐ **Observations clés** :
 - En 2019, 15 bâtiments ont obtenu des DP favorables.
 - Forte accélération après le 27/09/2019 : 15 nouveaux bâtiments identifiés contre 11 avant cette date.
 - 62 bâtiments sont équipés de panneaux photovoltaïques (hors DP 2011-2023), montrant une adoption plus large que prévu.

MISE EN PERSPECTIVE

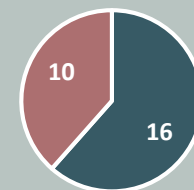
- ☐ **Mettre en place** un suivi régulier des DP et des observations aériennes pour affiner les données du PLU et mieux orienter la politique énergétique locale.
- ☐ **Poursuivre** l'effort de réduction des émissions de gaz à effet de serre en augmentant le nombre de bâtiments équipés de dispositifs de production d'énergie renouvelable notamment sur les équipements publics
- ☐ **Sensibiliser** les propriétaires privés aux avantages économiques et environnementaux de ces installations.

Evolution du nombre de bâtiments concernés par une DP "photovoltaïque" entre 2011 et 2024



Conformité des DP « photovoltaïque » via BD Ortho 2021

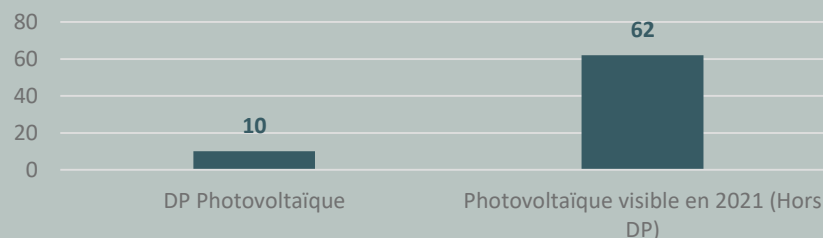
☐ DP Photovoltaïque NON
☒ DP Photovoltaïque OUI



À RETENIR

26 bâtiments bénéficiant d'une DP « favorable » entre 2011-2024
2019 marquée par une majorité DP « favorable »
72 bâtiments équipés confirmés en 2021

Projets photovoltaïques identifiés en 2021 (BD Ortho, IGN)



ANALYSE DES INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

OBJECTIF 5 : SUIVRE L'ÉVOLUTION DE LA QUALITÉ DE L'AIR ET DE LA PART DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

PARAMÈTRE ÉVALUÉ 5.2 : ÉVOLUTION DE LA PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE SUR LE TERRITOIRE

>> SUPERFICIE COMMUNALE DÉDIÉE À LA PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE

QUE PRÉVOIT LE PLU ?

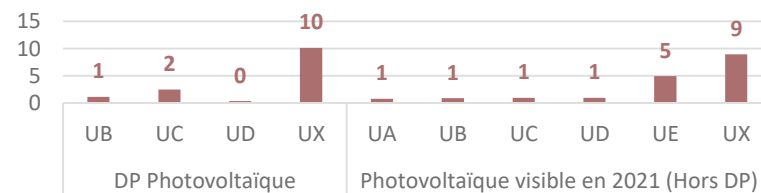
- ❑ **Engagement du PLU (PADD, Axe 3)** : Recours aux énergies renouvelables pour les nouvelles opérations, avec une priorité donnée au photovoltaïque.
- ❑ **Traduction réglementaire** : Intégration des exigences de performance énergétique dans les zones US, UB, UD, UE, UX, AU et AUX. / Autorisation des panneaux solaires et photovoltaïques.

ANALYSE

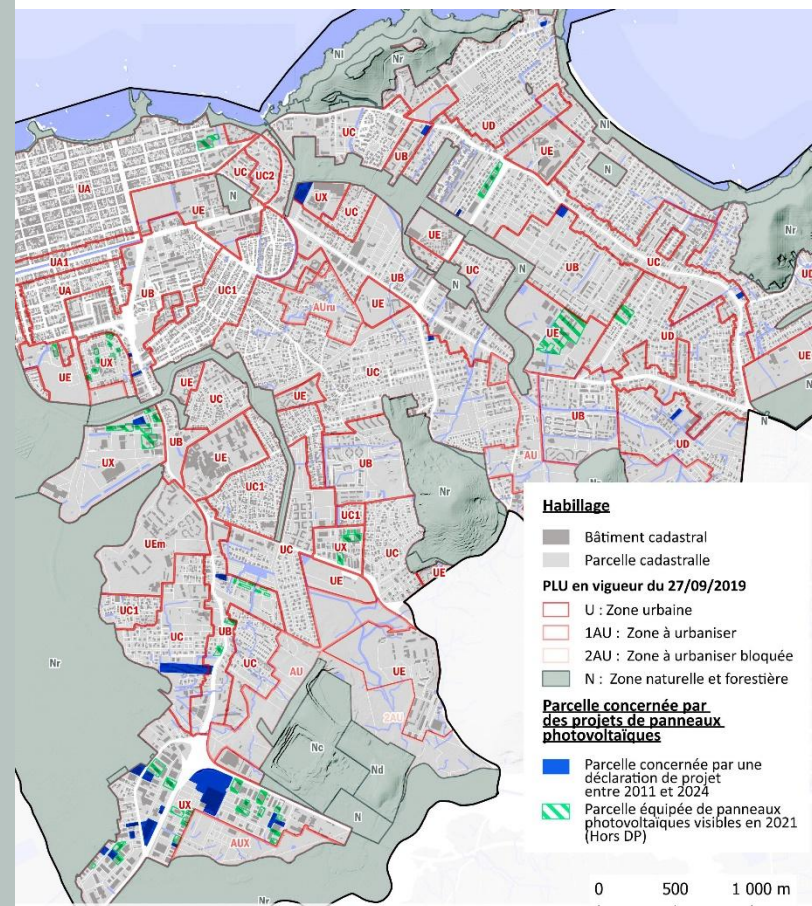
- ❑ **Absence de donnée** sur la superficie dédiée à la production d'énergie renouvelable au sein de la commune.
- ❑ **Construction de l'indicateur** basée sur la géolocalisation des Déclarations Préalables de travaux (DP) de 2011 à 2024 et l'analyse des orthophotographies (BD Ortho 2021, IGN).
- ❑ **Observations clés** :
 - **32 ha de parcelles concernées par des projets photovoltaïques**, incluant celles avec DP favorables (14 ha) ou identifiées via les orthophotographies de 2021 (17 ha).
 - **19 ha en zone UX** montrant une concentration (près de 60%) des projets photovoltaïques dans les zones d'activité (notamment Collery).
 - **Limite** : La majorité des installations sont réalisées sur des toitures, ce qui signifie que la surface réellement dédiée à la production d'énergie renouvelable est réduite

MISE EN PERSPECTIVE

- ❑ **Suivi régulier des surfaces dédiées aux énergies renouvelables dans le cadre du PLU** : les Déclarations de Projets (DP) doivent spécifier clairement les surfaces allouées aux installations de panneaux photovoltaïques. L'analyse périodique des images aériennes complètera et confirmera les informations fournies par les DP.
- ❑ **Encourager le recours aux énergies renouvelables pour les bâtiments d'activités et équipements publics et encadrer l'implantation des ombrières photovoltaïques**



LOCALISATION DES PARCELLES EN FONCTION DU ZONAGE DU PLU



03

Synthèse et conclusion

OBJECTIF 1 - SUIVRE LES TENDANCES DÉMOGRAPHIQUES ET ANALYSER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS, ET S'ASSURER DE LA SATISFACTION DES BESOINS IDENTIFIÉS

Le suivi des tendances démographiques et de la production de logements est essentiel pour assurer une cohérence entre l'offre et la demande en matière d'habitat, ainsi que pour anticiper les besoins futurs en infrastructures et services. Les indicateurs de suivi démographique et de production de logements soulignent la dynamique de croissance de Cayenne, mais aussi des déséquilibres spatiaux et sociaux dans l'offre de logements. Une politique d'aménagement adaptative doit permettre de corriger ces écarts en conciliant attractivité, renouvellement urbain et accessibilité du logement pour l'ensemble des habitants.

ENSEIGNEMENTS DU SUIVI D'INDICATEURS

- ❑ **Dynamique démographique et spatiale** : La population municipale connaît une croissance soutenue, supérieure à la moyenne de la CACL, avec des quartiers très attractifs comme Mont Baduel affichant une progression marquée, tandis que certains secteurs (ex. Collery, La Madeleine, De Gaulle) enregistrent des baisses, en partie liées aux opérations de renouvellement urbain et à la démolition d'habitats informels.
- ❑ **Production et adéquation de l'offre de logements** : Le parc de résidences principales croît rapidement et à un rythme supérieur à celui de la population, traduisant un besoin de rattrapage en logement. Cet écart mesuré surtout en périphérie de l'hypercentre, entraîne des risques d'augmentation du taux de vacance et souligne la nécessité d'un recentrage des politiques de logement sur le renouvellement urbain et l'optimisation du foncier libre.
- ❑ **Logements sociaux et demandes spécifiques** : La diversification du parc et l'augmentation régulière de la part de logements sociaux répondent aux besoins variés de la population, notamment pour les ménages précaires. Toutefois, l'offre reste perfectible, notamment pour les logements locatifs très sociaux (LLTS) et l'accession sociale, d'autant que le décalage entre offre et demande pourrait favoriser l'expansion de l'habitat informel avec des coûts sociaux indirects à long terme.
- ❑ **Évolutions du marché locatif et de l'urbanisation spontanée** : Le niveau élevé des loyers du parc privé constitue un frein à l'accès au logement et à la mise en place d'un véritable parcours résidentiel, en particulier dans le centre-ville, où l'on observe un taux de vacance important. Par ailleurs, l'urbanisation spontanée, qui reste conséquente et concentrée dans les zones à enjeux, nécessite une vigilance pour assurer le respect des orientations de planification urbaine.
- ❑ **Régulation et impact du PLU** : Bien que la production de logements et les autorisations de construire aient suivi une dynamique certaine, on observe une volatilité des chiffres et un essoufflement du rythme de constructions neuves. Par ailleurs, malgré une programmation de logements proche des objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH), seuls un tiers des objectifs à mi-parcours sont atteints, en particulier pour les segments sociaux (en locatif et en accession).

DÉFIS ET PRÉCONISATIONS

Adapter l'urbanisation aux besoins croissants en logement tout en évitant les déséquilibres territoriaux, en priorisant le renouvellement urbain et l'optimisation des ressources foncières. Cela implique d'ajuster l'offre aux besoins sociaux, de réduire la vacance et l'habitat informel, et de garantir une régulation efficace du marché du logement pour un développement harmonieux et durable de la Ville capitale

- ❑ **Cibler les disparités territoriales** : Renforcer le renouvellement urbain dans les zones en déclin (centre ancien) et consolider l'offre en logements dans les secteurs en croissance, comme Mont Baduel pour garantir une répartition équitable de l'habitat.
- ❑ **Adapter l'offre aux besoins sociaux** : Maintenir le développement de logements sociaux et très sociaux afin d'éviter l'émergence ou la persistance de l'habitat informel, et atténuer les coûts sociaux liés au mal-logement.
- ❑ **Mieux réguler l'urbanisation spontanée** : Limiter l'habitat informel et ses conséquences sociales en développant des outils de veille foncière et de sensibilisation de la population et en envisageant de possibles régularisation
- ❑ **Optimiser la production de logements** : Veiller à ce que la dynamique constructive s'inscrive dans une logique de qualité plutôt que de quantité, en incitant les opérations de renouvellement urbain et en limitant l'étalement urbain par des ajustements dans l'octroi des permis de construire.
- ❑ **Intégrer la régulation du marché locatif** : Surveiller l'évolution des loyers et favoriser des mesures de modulation, notamment dans les quartiers à forte tension locative, afin de garantir un équilibre entre attractivité et accessibilité.
- ❑ **Aligner le PLU avec les objectifs du PLH** : Réévaluer les cibles de production pour s'assurer que les autorisations et la réalisation des projets de logements sociaux soient en phase avec les objectifs du PLH, notamment en renforçant les dispositifs pour les logements locatifs très sociaux et l'accession sociale.

OBJECTIF 2 : ANALYSER LA CONSOMMATION D'ESPACE ET S'ASSURER DE LA COHÉRENCE AVEC LE PLU

L'analyse met en lumière la nécessité d'une gestion fine des espaces urbanisés en intégrant les enjeux environnementaux et climatiques. Il est nécessaire d'assurer une meilleure cohérence entre l'évolution de l'espace urbanisé et les orientations du PLU, garantissant ainsi un aménagement durable, résilient et en phase avec les attentes du territoire.

ENSEIGNEMENTS DU SUIVI D'INDICATEURS

- ❑ **Dynamique d'extension urbaine maîtrisée et potentiel de densification** : Les 212 ha d'extension urbaine mesurés entre 2011 et 2021 témoignent de la vitalité de Cayenne, notamment avec des projets urbains porteurs d'avenir tels que Hibiscus et Palika. Parallèlement, l'existence d'un potentiel de 275 ha de gisements fonciers (parcelles libres ou intensifiables) représente une réelle opportunité pour optimiser le foncier déjà urbanisé, surtout si on le compare à la consommation passée de 178 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers.
- ❑ **Approche intégrée pour une urbanisation durable et résiliente** : En misant sur la reconversion des friches, des parcelles et bâti vacants, en particulier dans le centre-ville où la fragmentation des parcelles et la vacance immobilière posent un défi pour le renouveau et l'attractivité, Cayenne peut renforcer la vitalité de ses quartiers et réduire la pression sur les espaces naturels. L'aménagement d'espaces verts, la gestion innovante des eaux pluviales et l'adaptation de la Ville aux enjeux climatiques contribueront à une transformation positive de l'urbanisme de Cayenne.
- ❑ **Synergies entre projets et innovation urbaine** : Les grands projets tels que Hibiscus, le pôle universitaire et le déploiement du TCSP sont autant d'opportunités pour repenser l'aménagement de la ville. En favorisant la mixité fonctionnelle et en optimisant la répartition des équipements et services, Ces opportunités doivent permettre de viser un aménagement du territoire durable, limitant l'imperméabilisation des sols favorisant la végétalisation et luttant contre les îlots de chaleur tout en limitant le recours systématique aux déplacements automobiles.
- ❑ **Réajustement dynamique des zones à urbaniser (AU)** : La faible consommation des zones AU (24 %) interroge sur le rythme d'urbanisation par rapport aux prévisions du PLU. Ce constat invite à repenser le dimensionnement de ces zones et à vérifier si les orientations du PLU correspondent aux dynamiques réelles du marché et aux besoins du territoire.

DÉFIS ET PRÉCONISATIONS

Il est essentiel d'opter pour une utilisation économe du foncier par une optimisation des espaces déjà urbanisés. Cela inclut la réhabilitation des bâtiments dégradés, ainsi que la gestion des bâtis ou terrains vacants. Une planification urbaine qui répond aux besoins du terrain, tout en intégrant pleinement les enjeux environnementaux et climatiques, permettra de bâtir un futur urbain résilient, attractif et durable pour la commune.

- ❑ **Prioriser la régénération du centre-ville** : Développer des stratégies spécifiques pour revitaliser le centre historique en regroupant les petites parcelles disponibles et en optimisant les parcelles sous-utilisées, afin de renforcer l'attractivité et la résilience urbaine.
- ❑ **Adapter le PLU aux réalités du terrain** : Améliorer la gestion des gisements fonciers avant d'ouvrir de nouvelles zones à urbaniser. Revoir les prévisions d'urbanisation en fonction de la consommation effective des zones AU et envisager des mesures incitatives pour dynamiser l'utilisation des espaces prévus, tout en intégrant les enjeux environnementaux (gestion des eaux pluviales, renaturation). Renforcer le volet réglementaire pour encadrer l'artificialisation et favoriser l'optimisation des secteurs déjà urbanisés.
- ❑ **Concilier développement et transition écologique** : Orienter les choix d'urbanisation de manière à répondre aux besoins de développement tout en assurant une adaptation de la Ville aux enjeux climatiques, notamment par une gestion raisonnée des espaces bâtis, en intégrant des mesures de gestion des eaux pluviales et de renaturation, et en imposant des coefficients de biotope par surface (CBS) et ainsi améliorer le cadre de vie des habitants tout en luttant contre les îlots de chaleur.

OBJECTIF 3 : MESURER L'ÉVOLUTION DE LA PRESSION SUR LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

La croissance de la population et du parc immobilier exerce une pression accrue sur les réseaux, avec des infrastructures parfois sous-dimensionnées. La non-conformité des systèmes d'assainissement autonome risque de compromettre les objectifs du PLU en matière d'environnement et de santé publique. L'optimisation de la gestion des équipements et réseaux passe par une surveillance renforcée et une intégration proactive de mesures correctrices dans le PLU.

ENSEIGNEMENTS DU SUIVI D'INDICATEURS

- ❑ **Suivi de la consommation d'eau et de l'efficacité du réseau** : La mise en place d'un suivi annuel du nombre d'abonnés, de la consommation par abonné et des pertes (fuites potentielles) permettrait de mieux comprendre les évolutions de la demande et d'optimiser la gestion du réseau d'eau potable.
- ❑ **Évaluation de la performance de la STEP** : Un suivi rigoureux des raccordements et de la qualité des eaux traitées sur le long terme est essentiel pour assurer l'efficacité de la station d'épuration et pour prendre les mesures correctives nécessaires, garantissant ainsi la conformité aux normes environnementales.
- ❑ **Conformité des systèmes d'assainissement autonome** : La forte non-conformité constatée dans certains systèmes d'assainissement représente un risque pour la qualité de l'environnement et la santé publique. L'intégration de critères spécifiques dans le PLU – notamment pour l'assainissement non collectif – permettrait de prioriser la mise en conformité et le raccordement au réseau collectif dans les zones les plus vulnérables.

DÉFIS ET PRÉCONISATIONS

Moderniser le suivi des réseaux d'eau et d'assainissement, tout en anticipant les risques sanitaires et environnementaux, grâce à une régulation stricte des dispositifs non conformes. Cela permettrait de garantir un service efficace et durable, en préservant la santé publique et l'environnement.

- ❑ **Renforcer le suivi des équipements** : Mettre en place des outils de mesure et de suivi pour l'eau potable (nombre d'abonnés, consommation par abonné, détection des fuites) et pour la STEP (raccordements, qualité des rejets), afin d'identifier rapidement les dysfonctionnements et d'optimiser les performances des équipements.
- ❑ **Assurer un suivi régulier et transparent** : Organiser un suivi régulier des données sur la qualité des rejets et leur impact environnemental, afin d'adapter la politique d'aménagement et de répondre de manière proactive aux enjeux de santé publique.
- ❑ **Planifier des solutions d'assainissement adaptées** : Intégrer dans le PLU des dispositions spécifiques pour l'assainissement autonome, avec des normes strictes pour les nouvelles constructions et des mesures incitatives pour la mise en conformité des installations existantes.
- ❑ **Prioriser les zones à risque** : Identifier et cibler les zones présentant une forte non-conformité ou une pression accrue sur les équipements pour un raccordement prioritaire au réseau collectif, réduisant ainsi les risques environnementaux et sanitaires.
- ❑ **Mieux intégrer les infrastructures dans la planification urbaine** pour anticiper les besoins futurs, en adaptant les zonages d'urbanisation aux capacités réelles des réseaux.

OBJECTIF 4 : ÉVOLUTION DES MILIEUX NATURELS ET ÉTAT DE CONSERVATION DES HABITATS ET ESPÈCES

L'urbanisation exerce une pression croissante sur les espaces naturels, mettant en péril la biodiversité et la qualité des écosystèmes. Bien que le PLU prenne en compte les habitats et espèces remarquables, il doit être davantage intégrateur et porteur de stratégies de valorisation voire de restauration d'écosystèmes emblématiques du territoire communal (tels que les monts, marais, mangroves). Pour concilier urbanisation et préservation de la biodiversité, il est nécessaire que le PLU intègre des indicateurs écologiques précis et des mesures de suivi et de restauration, garantissant ainsi la résilience des milieux naturels tout en soutenant le développement urbain durable.

ENSEIGNEMENTS DU SUIVI D'INDICATEURS

- ❑ **Inventaire et suivi des habitats et espèces** : L'observation régulière du nombre d'habitats et d'espèces remarquables constitue une base de suivi écologique essentielle. Toutefois, pour en faire un outil opérationnel, il convient de renforcer les protocoles de collecte de données, d'effectuer des inventaires ciblés (notamment sur les Espaces Naturels Remarquables) et de fixer des objectifs chiffrés pour chaque type d'habitat ou groupe d'espèces. **Analyse de la superficie des habitats d'intérêt communautaire** : La simple description de la surface des habitats communautaire ne suffit pas. Il est impératif d'intégrer une analyse des pressions (artificialisation, fragmentation, pollution) et de suivre les actions de restauration (réouverture de milieux, reboisements, corridors écologiques) pour mesurer l'impact des politiques d'aménagement sur ces habitats.
- ❑ **Qualité des rejets et des eaux** : La gestion des eaux épurées par la STEP et la qualité des eaux superficielles doivent être surveillées de près pour prévenir toute pollution des milieux naturels, notamment lors des épisodes pluvieux. La mise en place d'un suivi régulier et transparent (avec des projets comme le RCEU 2024-2027) est cruciale pour adapter les dispositifs d'assainissement et garantir une meilleure qualité de l'eau.
- ❑ **Évolution de la couverture forestière** : Malgré l'importance accordée aux espaces forestiers, il est nécessaire de définir et de caractériser précisément ce patrimoine naturel dans le contexte local. Cela permettra d'élaborer un indicateur de suivi adapté, de fixer des niveaux de protection clairs et de mettre en place des stratégies de gestion pour limiter la perte de biodiversité et préserver les services écosystémiques des espaces forestiers.

DÉFIS ET PRÉCONISATIONS

Mettre en place des indicateurs écologiques opérationnels, tels que des inventaires, des objectifs chiffrés et un suivi de la restauration, afin d'intégrer la préservation des milieux naturels et de la biodiversité dans la planification urbaine.

- ❑ **Renforcer l'intégration des données écologiques dans le PLU** : Développer des protocoles de suivi robustes pour les habitats et les espèces, fixer des objectifs chiffrés et intégrer ces indicateurs dans la stratégie d'aménagement pour mieux mesurer l'impact de l'urbanisation et limiter leur fragmentation en interdisant certaines formes d'urbanisation en zones sensibles. Des démarches participatives incluant la population pourraient permettre de répondre à cet objectif de connaissance (exemple d'un ABC, de concours, etc).
- ❑ **Adopter une approche proactive en restauration écologique** : Associer l'analyse des pressions environnementales (artificialisation, fragmentation) aux actions de restauration (reboisement, réouverture des milieux naturels) pour garantir un suivi opérationnel de la qualité des habitats d'intérêt communautaire. Assurer la restauration des milieux naturels dégradés dans une optique d'ouverture au public : crique Montabo, Mont Baduel notamment.
- ❑ **Optimiser la gestion des eaux et des systèmes d'assainissement** : Mettre en place un suivi régulier de la qualité des eaux superficielles pour limiter les pollutions urbaines, via des dispositifs de rétention et de filtration des eaux pluviales, et renforcer les mesures de séparation des eaux usées et pluviales, .
- ❑ **Définir et protéger la couverture forestière locale** : Élaborer une définition précise de la couverture forestière adaptée aux enjeux de Cayenne, permettant de fixer des régimes de protection et d'assurer un suivi régulier, en prévision d'une révision du PLU. Des quotas de conservation d'espaces boisés en zone urbaine pourraient être inscrits au futur PLU. Les quelques incohérences cartographiques des régimes de protection des espaces boisés pourraient être corrigées dans le cadre d'une procédure de modification du PLU.

OBJECTIF 5 : SUIVRE L'ÉVOLUTION DE LA QUALITÉ DE L'AIR ET DE LA PART DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

L'augmentation des migrations alternantes indique un déséquilibre entre l'offre d'emplois et le développement résidentiel. L'utilisation de la voiture reste prédominante, et la production d'énergie renouvelable peine à se développer à grande échelle. La commune pourrait favoriser une urbanisation plus cohérente et respectueuse des enjeux de mobilité et de transition énergétique.

ENSEIGNEMENTS DU SUIVI D'INDICATEURS

- ❑ **Mobilité et répartition des emplois** : L'augmentation des migrations alternantes et le déséquilibre entre la localisation des emplois et le développement résidentiel mettent en exergue la nécessité de rapprocher les lieux d'habitation des zones d'activités. Bien que la part d'actifs travaillant hors de la commune ait diminué depuis 2017, les zones périphériques restent particulièrement concernées. Cela appelle à renforcer les politiques d'urbanisme et de transport pour réduire les déplacements et favoriser une mobilité plus durable à l'échelle de Cayenne comme à l'échelle intercommunale.
- ❑ **Dépendance à la voiture** : L'évolution du nombre de ménages équipés de deux voitures ou plus, avec des disparités marquées entre quartiers, souligne l'importance d'adapter les politiques de mobilité. Une révision des aménagements urbains, favorisant des alternatives à l'usage individuel de la voiture, pourrait contribuer à diminuer la dépendance automobile et à améliorer la qualité de l'air.
- ❑ **Déploiement des énergies renouvelables dans le bâti** : Le suivi régulier des dispositifs de production d'énergie renouvelable sur les bâtiments (publics et privés) est crucial pour affiner les données du PLU. L'accroissement de ces installations, particulièrement sur les équipements publics, est indispensable pour poursuivre la réduction des émissions de gaz à effet de serre et promouvoir des économies d'énergie.
- ❑ **Aménagement de la surface dédiée aux énergies renouvelables** : La surveillance de la superficie dédiée aux installations photovoltaïques (et autres dispositifs) via les Déclarations de Projets permet d'ajuster les prévisions d'urbanisation liée aux enjeux énergétiques. Cette démarche doit être accompagnée d'une incitation renforcée pour le déploiement d'infrastructures d'énergies renouvelables sur les bâtiments d'activités et équipements publics.

DÉFIS ET PRÉCONISATIONS

Réduire les déplacements en rapprochant les zones résidentielles des pôles d'emplois et en favorisant les alternatives à l'usage de la voiture. Parallèlement, accélérer l'implantation d'énergies renouvelables pour soutenir la transition énergétique et réduire l'empreinte carbone.

- ❑ **Rééquilibrer l'implantation résidentielle et les zones d'emplois** : Favoriser des stratégies qui rapprochent les habitats des pôles d'activités, afin de limiter les déplacements intercommunaux et de réduire l'empreinte carbone liée aux transports, notamment avec une réflexion sur les mixités fonctionnelles souhaitables pour le territoire.
- ❑ **Promouvoir la mobilité durable** : Mettre en œuvre des mesures incitatives pour diminuer la dépendance à la voiture, en développant des alternatives de transport (transports en commun, pistes cyclables, mobilité partagée) adaptées aux spécificités des quartiers. Améliorer le cadre de vie des habitants en limitant les îlots de chaleur et la pollution de l'air.
- ❑ **Accélérer le déploiement des énergies renouvelables** : Renforcer le suivi et l'encadrement des dispositifs de production d'énergie renouvelable, en particulier sur les bâtiments publics, tout en sensibilisant les propriétaires privés aux avantages économiques et environnementaux de ces installations.
- ❑ **Optimiser l'usage des surfaces dédiées aux énergies renouvelables** : Suivre l'évolution des surfaces dédiées à la production d'énergies renouvelables pour adapter les politiques locales à inscrire au PLU et accélérer la transition énergétique du territoire.

CONCLUSION

UNE MEILLEURE COORDINATION DES POLITIQUES DE LOGEMENT, D'URBANISME, D'INFRASTRUCTURES ET D'ENVIRONNEMENT EST ESSENTIELLE POUR ASSURER UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ ET DURABLE

Pour assurer un développement urbain cohérent et durable de Cayenne, le PLU doit adopter une gestion optimisée de l'espace, en favorisant le renouvellement et l'optimisation des zones déjà urbanisées, tout en limitant l'étalement urbain. Il est crucial de répondre aux besoins de logements, notamment sociaux, en régulant l'offre pour éviter l'habitat informel, tout en protégeant les espaces naturels et en anticipant les impacts du changement climatique. La modernisation des infrastructures, comme l'assainissement et l'eau potable, doit accompagner cette croissance, en ciblant les zones sous pression. Enfin, le PLU doit favoriser une mobilité durable, en réduisant la dépendance à la voiture et en développant les énergies renouvelables sur le bâti public et privé. Un suivi régulier des indicateurs environnementaux et sociaux est nécessaire pour rendre compte voire ajuster les politiques publiques à l'œuvre.

❑ Adapter l'urbanisation aux dynamiques démographiques et sociales

Pour répondre à la croissance démographique et aux inégalités sociales, il est essentiel de rééquilibrer l'offre de logements. Cela passe par une attention particulière aux zones en déclin, comme le centre historique de Cayenne, où le renouvellement urbain doit être priorisé. À côté de cela, il est nécessaire de maintenir une offre de logements sociaux suffisante pour éviter l'émergence d'habitats informels. La régulation du marché locatif est également cruciale pour garantir l'accessibilité et lutter contre les tensions sur le logement, tout en répondant aux besoins des populations locales.

❑ Optimiser l'utilisation de l'espace tout en intégrant les enjeux écologiques et climatiques

L'urbanisation de Cayenne doit se faire en optimisant l'utilisation des espaces existants pour limiter l'artificialisation des sols. L'optimisation du foncier, en privilégiant le recyclage des friches et des bâtiments vacants, est une priorité. Le PLU doit également intégrer des politiques de protection des espaces naturels sensibles et encadrer strictement l'étalement urbain, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques (notamment la désimperméabilisation des zones de submersion chronique et la recomposition des espaces littoraux à risque). Ainsi, la commune pourra se développer de manière plus résiliente et durable, sans compromettre la qualité de vie de ces habitants, en limitant la pollution de l'air et la présence d'îlots de chaleur notamment.

❑ Garantir une gestion efficace des infrastructures et des réseaux

Avec la croissance de la population et la pression sur les équipements, il est impératif de moderniser et de suivre de près les infrastructures, notamment celles relatives à l'eau et à l'assainissement. Le PLU doit inclure des solutions adaptées pour gérer les réseaux existants, tout en prévoyant des solutions d'assainissement autonome dans les zones non desservies. Une attention particulière doit être portée aux zones sous pression afin de prioriser leur raccordement aux réseaux collectifs, garantissant ainsi une gestion efficace et durable des ressources et la préservation de la santé publique.

❑ Préserver la biodiversité et les milieux naturels tout en favorisant l'urbanisation

L'urbanisation de Cayenne doit être compatible avec la préservation de la biodiversité et des milieux naturels. Le PLU doit intégrer des indicateurs écologiques clairs et mesurer les impacts de l'urbanisation sur les écosystèmes. Parallèlement, il est nécessaire de mettre en place des mesures de restauration écologique, comme le reboisement ou la gestion des eaux pluviales d'espaces stratégiques pouvant être support d'activités récréatives, tout en interdisant certaines formes d'urbanisation dans les zones sensibles. Cela permettra de concilier développement urbain et protection de l'environnement, assurant une qualité de vie durable pour les habitants de la Ville capitale.

❑ Accélérer la transition énergétique et promouvoir une mobilité durable

La transition énergétique et la mobilité durable doivent être au cœur de la politique d'aménagement de la Ville. Réduire les émissions de gaz à effet de serre et améliorer la qualité de l'air passe par une urbanisation réfléchie qui rapproche les zones résidentielles des pôles d'activité, limitant ainsi les déplacements intercommunaux. Le développement d'alternatives à la voiture, telles que les transports en commun et les pistes cyclables, doit être favorisé. De plus, le déploiement des énergies renouvelables, notamment sur les bâtiments publics et privés, est crucial pour réduire l'empreinte carbone de la commune et encourager une transition énergétique locale.

Cette étude propose un suivi de la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Cayenne, visant à évaluer l'adéquation entre les objectifs politiques municipaux et les dynamiques territoriales observées. Structurée autour d'une méthodologie d'évaluation, elle analyse 23 indicateurs répartis en 6 objectifs stratégiques : tendances démographiques, production de logements, consommation d'espace, pression sur les équipements, préservation des milieux naturels et transition énergétique. Le processus repose sur la collecte des données de référence issues du PLU, croisées avec les observations les plus récentes, enrichies par les ajustements de l'AUDeG afin d'assurer la fiabilité des paramètres analysés. L'étude met en évidence les écarts constatés, les progrès réalisés ainsi que les difficultés rencontrées, constituant ainsi une base solide pour guider l'action publique voire envisager l'évolution du PLU.

Destiné aux décideurs publics et acteurs de l'aménagement, ce rapport constitue un outil clé pour alimenter la réflexion sur les politiques urbaines, en conciliant développement durable, préservation environnementale et réponse aux besoins socio-économiques de la Ville capitale.



Agence d'Urbanisme
et de Développement
de la GUYANE

**Agence d'Urbanisme
et de Développement
de la Guyane**

1, impasse Touloulous
97 300 Cayenne

Tél : 05 94 28 49 20
Email : infos@audeg.fr
Web : www.audeg.fr

Directrice de publication : Juliette GUIRADO

Conception et rédaction : Adeline FAURÉ, Florence HAUTIN, Samy CHEVALIER

Crédits illustrations : ©AUDeG, sauf mention contraire

Les droits de reproduction (textes, cartes) sont réservés sous toutes formes.

© Juin 2025