



NOTICE VALANT RAPPORT DE PRESENTATION

Déclaration de Projet valant
Mise en Compatibilité du Plan
Local d'Urbanisme de Cayenne
Le Montabo – Hôtel et Résidence

Version de juin 2026 pour arrêt.



SOMMAIRE

I. PREAMBULE.....	4
I.1 - Objet de la procédure de DP MEC du PLU.....	4
I.2 - Déroulé de la procédure	5
I.3 - Contenu de la procédure de mise en compatibilité du PLU.....	5
I.4 - Textes règlementaires régissant la procédure de mise en compatibilité et l'évaluation environnementale	6
II. CONTEXTE DU PROJET ET DESCRIPTIONS DE SES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES.....	7
II.1 - Contexte géographique	7
II.2 - Description du projet.....	8
III. JUSTIFICATION DE L'INTERET GENERAL DU PROJET	10
IV. JUSTIFICATION DU BESOIN DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU.....	12
IV.1 - Un projet compatible avec le PADD.....	12
IV.2 - Compatibilité avec les pièces règlementaires.....	13
a. Compatibilité du projet avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, pièce 3).....	13
b. Compatibilité du projet avec le règlement écrit (pièce 4-1).....	14
c. Compatibilité du projet avec le règlement graphique du PLU (pièces 4-2) ...	19
d. Compatibilité du projet avec l'annexe au règlement écrit (pièce 4-3)	19
V. MODALITE DE MISE EN COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME AVEC LE PROJET	20
V.1 - Les pièces impactées sur le PLU de la déclaration de projet.....	20
V.2 - Mise en compatibilité des pièces.....	21
a - Mise en compatibilité du livret 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation	21
<i>Mise à jour de la cartographie de vue d'ensemble des OAP de la commune de Cayenne</i>	21
<i>Création de l'OAP « Secteur : Montabo »</i>	23
b - Mise en compatibilité du livret 4-1. Règlement écrit.....	25

<i>Modifications apportées au chapitre « Titre I : Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones »</i>	25
<i>Modifications apportées au chapitre « Titre III : Dispositions particulières applicables aux zones urbaines »</i>	26
c - Mise en compatibilité du livret 4-2. Règlement graphique	27
<i>Mise à jour de la planche 4-2.1 : Plan de zonage</i>	27
<i>Mise à jour de la planche 4-2.2 : Plan des prescriptions</i>	28
<i>Mise à jour de la planche 4-2.3 : Plan de prévention des risques</i>	29
<i>Mise à jour de la planche 4-2.4 : Plan relatif à la loi Littoral</i>	30

VI. COMPATIBILITE DE LA PROCEDURE AVEC LE SCOT DE LA CACL 31

Focus sur les dispositions de la loi Littoral.....34

I. Préambule

I.1 - Objet de la procédure de DP MEC du PLU

La présente notice vise à engager et formaliser une procédure de Déclaration de Projet valant Mise en Compatibilité (DP MEC) du PLU de Cayenne afin de permettre le développement d'un programme immobilier comprenant :

- Un hôtel classé 4* de 70 chambres en R+3 ;
- 20 villas de standing de type T3 à T5, de type duplex et R+1 ;
- 80 logements en accession de type T2 à T3 en R+3

En lieu et place de l'historique hôtel PLM de Cayenne, sur la colline de Montabo. Ce projet permet : la requalification d'une friche hôtelière sur un site historique, la diversification de l'offre de logements sur la commune de Cayenne (villas + logements) et le renforcement de l'activité touristique, en accompagnement de l'existant (sentier du littoral notamment).

Localisation du site objet de la procédure de DPMEC



Carte 1 : Localisation du site objet de la procédure de DPMEC / CITADIA, février 2026

La commune de Cayenne est actuellement couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 27 septembre 2019 et ayant fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

- Déclaration d'Utilité Publique n°1 approuvée le 30 novembre 2020 ;
- Modification Simplifiée n°1 approuvée le 08 avril 2022.

I.2 - Déroulé de la procédure

La procédure de déclaration de projet (DP) s'organise en plusieurs étapes :

1. **Le lancement de la procédure** : d'après l'article L.300-6 du code de l'urbanisme, la procédure de DP est à l'initiative de l'Etat, d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités. En l'occurrence, la personne responsable du projet est la commune de Cayenne, qui mènera donc la procédure, conformément à l'article R.153-15 du code de l'urbanisme.
2. **La saisine de la MRAe** : la ville de Cayenne a choisi de soumettre la procédure de DPMEC à examen au cas par cas selon les modalités décrites dans les articles R104-28 à R104-32 du code de l'urbanisme. La MRAe a un délai de 2 mois pour rendre son avis.
3. **La transmission du dossier constitué aux Personnes Publiques Associées (PPA)** au moins 3 semaines avant la réunion d'examen conjoint.
4. **L'organisation de la réunion d'examen conjoint**, organisée à l'initiative du Maire sur les dispositions composant la déclaration de projet, réunissant les PPA. Un procès-verbal doit être rédigé à la suite de cette réunion d'examen conjoint pour être joint au dossier d'enquête publique.
5. L'organisation de **l'enquête publique**, organisée à l'initiative du Maire de la commune de Cayenne, conformément à l'article L.153-54 du code de l'urbanisme. La durée de l'enquête publique est d'un mois. A son issue, le commissaire enquêteur dispose d'un mois pour rendre son rapport et ses conclusions motivées. Cette enquête porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLU.
6. La **délibération sur l'approbation** de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Cayenne.

I.3 - Contenu de la procédure de mise en compatibilité du PLU

Le dossier de mise en compatibilité comprend :

- Une notice de présentation valant rapport de présentation, qui comporte une présentation de l'objet de l'opération et de la procédure d'évolution du PLU, les motifs et considérations qui justifient l'intérêt général du projet, les dispositions pour assurer la mise en compatibilité du projet avec le PLU de Cayenne ;
- Le document d'évaluation environnementale de la procédure et le résumé non-technique de celle-ci, soumis pour avis à l'autorité environnementale ;
- Les pièces modifiées du PLU.

I.4 - Textes règlementaires régissant la procédure de mise en compatibilité et l'évaluation environnementale

Les conditions d'application de la procédure de déclaration de projet sont intégrées aux articles L.153-54 à L.153-29 et R.153-17 du code de l'urbanisme.

La procédure d'évaluation environnementale est réglementée par l'article R.104-11 et suivant du code de l'urbanisme.

II. Contexte du projet et descriptions de ses principales caractéristiques

II.1 - Contexte géographique

Le site objet de la présente procédure de DP MEC est localisé sur la commune de Cayenne, au niveau de la colline de Montabo. Le site objet de la présente procédure de DP MEC est localisé sur une partie de la parcelle AR0223 et toute la parcelle AR0067, classées en zone Nt. Ces deux parcelles, qui s'étendent sur une surface totale 1,5ha sont actuellement occupées par les bâtiments de l'ancien hôtel PLM, ainsi que par des boisements.

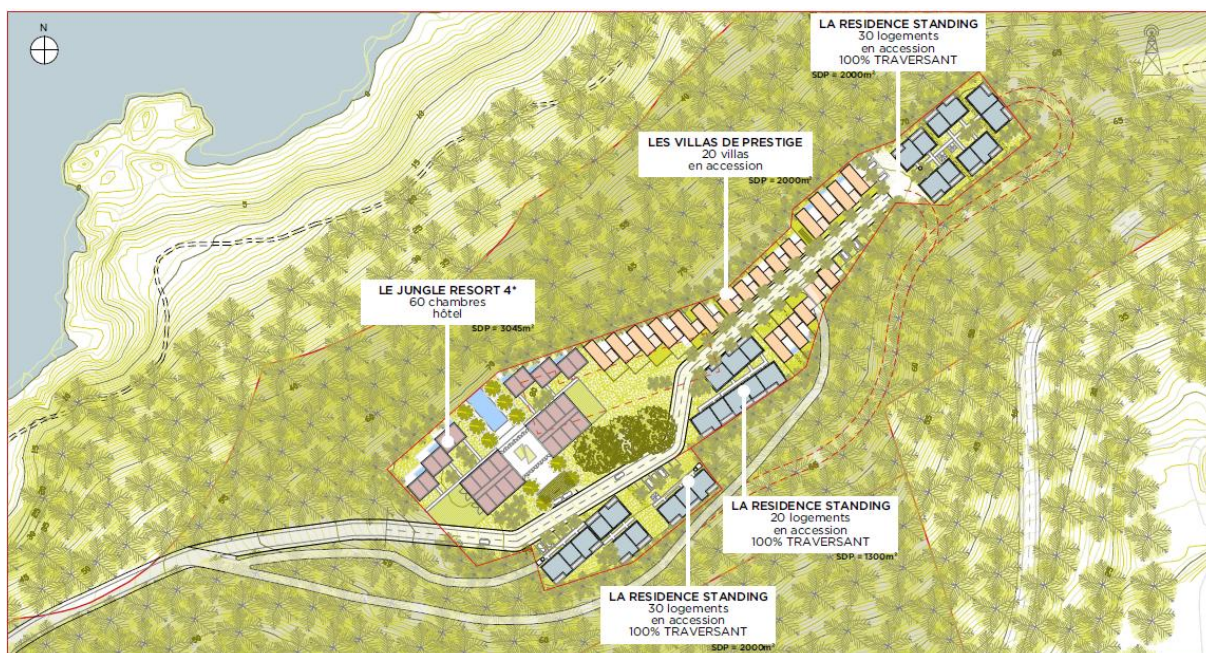
A noter que l'ensemble foncier du projet global est constitué des parcelles cadastrées AR0223 et AR0067, mais également de la parcelle AR0219, classée en zone N, pour une superficie totale de 11,5ha.

Localisation du site objet de la procédure de DPMEC



Carte 2 : Localisation du site objet de la procédure de DPMEC / CITADIA, février 2026

II.2 - Description du projet



Carte 3 : Plan type du projet immobilier objet de la présente procédure de DPMEC / Cliff Landing Resort & Résidences, Le Montabo, PPX, ICADE.

Le projet d'aménagement du site objet de la présente procédure de DPMEC vise donc :

- La création d'un hôtel de 60 chambres, en R+3 avec un restaurant pour une surface de plancher totale d'environ 3 000m² ;
- 20 villas de standing en R+1 dont 8 unités de T3 et de T4 et 4 unités de T5 pour une surface de plancher total d'environ 2 000m² ;
- 80 logements en accession, en R+3, dont 32 unités de T2 et 48 unités de T3 pour une surface de plancher d'environ 5 300m².

Le projet s'intégrera dans un aménagement qui permettra la préservation de l'environnement et le maintien de la végétation existante, et créera un écrin partagé entre lieux privés et espaces publics.

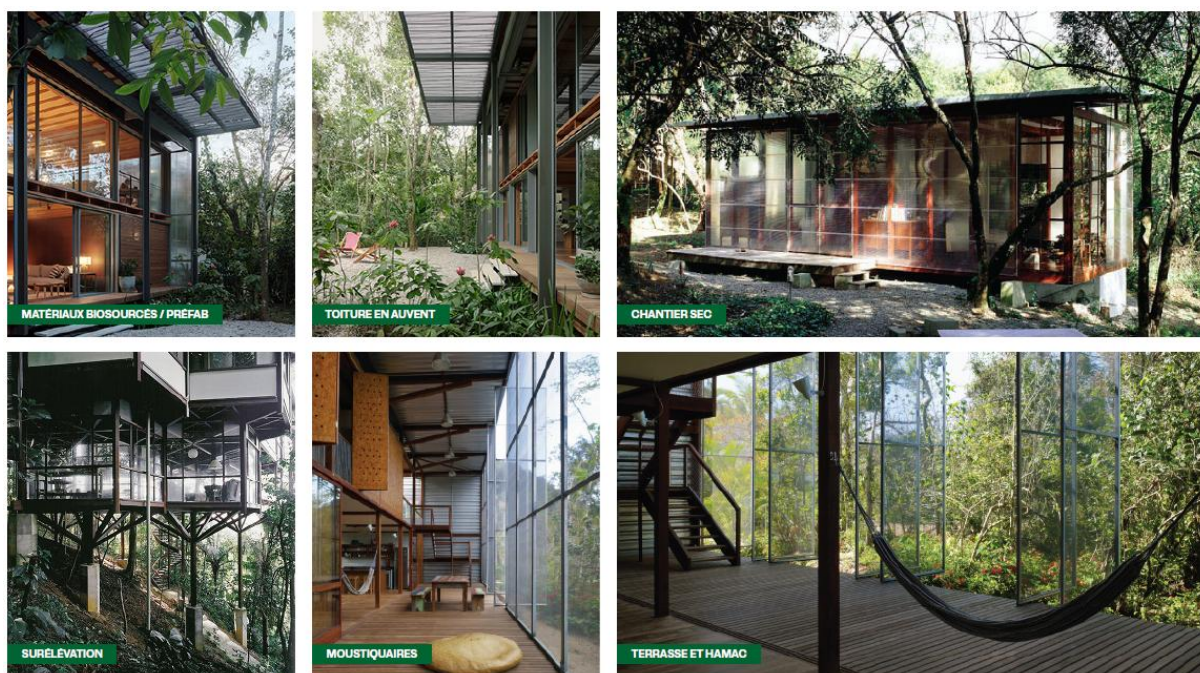


Figure 1 : Exemples de références déclinées dans la description du projet / Cliff Landing Resort & Résidences, Le Montabo, PPX, ICADE.

Les accès au site s'organiseront depuis la route de Montabo, via l'allée de la colline de Montabo, qui permet aujourd'hui de rejoindre le site.

III. Justification de l'intérêt général du projet

Source : Etude de marché et de faisabilité économique pour un projet de redéveloppement hôtelier du site de l'hôtel Montabo à Cayenne (Guyane).

D'après l'INSEE, en 2024, la fréquentation touristique en Guyane est en hausse, portée par la croissance du trafic aérien extérieur et une progression du tourisme local. 496 000 passagers se sont rendus en Guyane, dont 85 800 touristes, soit une hausse de 10,8% par rapport à l'année dernière.

Début 2024, le parc hôtelier de la Guyane était composé de 1 533 chambres, réparties dans 36 hôtels. Cette offre se concentre en majorité sur trois pôles géographiques :

- Cayenne et son agglomération, qui compte 17 hôtels pour un total de 774 clés (soit un peu plus de 50% de la capacité totale de la Guyane) ;
- Kourou, avec 6 hôtels et 370 clefs (24% du total de la Guyane) ;
- Saint-Laurent-du-Maroni, avec un total de 6 hôtels pour 188 clefs (12% du total de la Guyane).

Les principales caractéristiques du parc hôtelier de la Communauté d'Agglomération (CA) du Centre Littoral sont :

- Une prépondérance pour l'offre **Milieu de Gamme**, qui compte neuf établissements soit 492 chambres. Ce segment représente 64% de la capacité du parc en chambres, et dispose de la capacité moyenne la plus développée, avec 55 clés ;
- Des **hôtels Économiques** bien représentés (31% du parc en nombre de chambres), dont deux établissements sous réseaux volontaires. Il s'agit du segment affichant la plus petite capacité moyenne (35 clés) ;
- Une faible représentation des établissements **Super-Economiques**, qui concentrent seulement 6% des chambres pour un seul établissement indépendant dans le centre-ville de Cayenne ;
- Une absence d'hôtel **Haut de Gamme/Luxe** sur la Communauté d'Agglomération du Centre Littoral, situation commune à l'ensemble du territoire guyanais.

D'une capacité d'environ 60 à 80 chambres, le projet de valorisation de l'ancien hôtel PLM de Cayenne permettrait de :

- Répondre à l'objectif du PADD du PLU de « Renforcer le rayonnement économique de Cayenne » (cf. partie IV.1 de ce présent document) ;
- Fournir une offre supplémentaire et qualitative d'accueil des touristes sur le territoire, avec la création d'un établissement haut de gamme, de type « éco-resort péri-urbain » ;
- Valoriser un site historique de la ville de Cayenne, aujourd'hui en friche ;
- Créer des emplois spécialisés dans l'hôtellerie et l'accueil du public.

A noter que, dans le cadre de ce projet, la ville de Cayenne formalisera une convention de partenariat intégrant tant :

- Une clause sociale d'insertion permettant de définir la part du public en parcours d'insertion professionnelle réservés au projet ;
- Un partenariat solide avec les organismes locaux de formation (Lycée hôtelier Melkior, GRETA, AFPA) prévoyant des stages en hôtellerie, restauration, des alternances...);
- Un plan d'emploi local priorisant l'embauche des résidents de la Commune ou la CACL et jeunes diplômés issus des formations partenaires.

Le projet prévoit également la création de 100 nouveaux logements, dans la continuité de l'infrastructure hôtelière. Cette opération contribue à la réalisation d'un objectif de construction de 400 logements par an, affiché dans le PADD du PLU et permet de répondre à un besoin de diversification des logements, lié à la variété croissante des besoins, en tenant compte des évolutions de parcours résidentiels et des modes d'habitat. Enfin, cette opération s'inscrit dans une démarche de limitation de la consommation d'espace, par la valorisation d'une friche hôtelière.

IV. Justification du besoin de mise en compatibilité du PLU

IV.1 - Un projet compatible avec le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) définit les orientations générales de la commune de Cayenne concernant les politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de transports et de déplacements, d'habitat, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques, etc. En outre, il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Le PADD du PLU de Cayenne se décline en trois axes :

- Cayenne, ville capitale ;
- Cayenne, ville de proximité ;
- Cayenne, ville nature.

Le tableau suivant décline les principes de compatibilité du projet avec les axes du PADD.

AXES DU PADD	COMPATIBILITE DU PROJET
AXE I : CAYENNE, VILLE CAPITALE	
Assumer le rang de première ville de Guyane	Le projet prévoit la construction d'une centaine de logements sur un espace de friche touristique, permettant ainsi l'accueil de la population tout en poursuivant une politique de rénovation-réhabilitation de sa trame urbaine et en limitant la consommation d'espaces naturels, agricoles et/ou forestiers. Les logements prévus par le projet présentent des typologies diversifiées, permettant de répondre aux besoins de toutes les typologies de population du territoire.
Renforcer le rayonnement économique de Cayenne	La réhabilitation du complexe hôtelier prévue par le projet permet de créer une nouvelle activité économique liée au tourisme.
Fluidifier les déplacements sur le territoire	/
AXE II : CAYENNE, VILLE DE PROXIMITE	
Etendre l'attractivité du centre-ville	/
Appuyer l'émergence de nouvelles centralités de quartiers	L'urbanisation du site de projet est encadrée par une OAP qui garantit l'intégration du projet dans son environnement proche et l'optimisation de l'occupation d'espace.
Retisser par l'espace public le lien entre les quartiers	/

AXES DU PADD	COMPATIBILITE DU PROJET
AXE III : CAYENNE, VILLE NATURE	
Requalifier le paysage urbain	Le projet permet la réhabilitation du site historique de l'ancien hôtel PLM de Cayenne, aujourd'hui délaissé. Le projet prévoit la préservation de la trame arborée, et plus particulièrement de 3 arbres remarquables, présente actuellement sur le site. Enfin, le projet permet la mise en valeur de points de vue vers les espaces littoraux et vers le centre-ville également.
Préserver les continuités écologiques du territoire	Le projet est localisé sur la colline Montabo, qualifiée comme réservoir de biodiversité par le PADD. Le site est actuellement en friche.
Promouvoir un habitat durable et un cadre de vie de qualité	Le projet est localisé sur la colline Montabo, concernée par un risque de mouvements de terrain encadré par un PPR dont les prescriptions devront être respectées par le projet. Le projet permet la préservation et la mise en valeur du cadre de vie, notamment avec la maîtrise des hauteurs, la mise en valeur de points de vue, la préservation de la trame végétale, etc.

IV.2 - Compatibilité avec les pièces réglementaires

a. Compatibilité du projet avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, pièce 3)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent un outil de cadrage des opérations qui fixe les grands principes de réalisation des projets urbains et assurent la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels il s'inscrit. Les OAP sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

La ville de Cayenne souhaite encadrer les aménagements du secteur de projet par le biais d'une OAP. **Ainsi, le projet implique la modification de cette pièce, par l'ajout d'une nouvelle OAP.**

b. Compatibilité du projet avec le règlement écrit (pièce 4-1)

Le règlement écrit est un document essentiel du PLU puisqu'il fixe les règles applicables aux différentes zones en déterminant leur constructibilité. Le périmètre du projet visé par la procédure de DPMEC est actuellement classé en zone Nt secteur d'hébergement touristique de l'hôtel de Montabo. Le tableau suivant décline les principes de compatibilité du projet avec le règlement de la zone Nt :

AXES DU PADD	COMPATIBILITE DU PROJET
USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	
Article N-1 : Destination et sous-destination	
Sont interdites dans l'ensemble de la zone, les constructions non-autorisées à l'article N-2.	Cf. article N-2
Article N-2 : Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités	
1/ Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous-destinations concernant les constructions	
1. Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ou liées au fonctionnement des réseaux sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, et ne portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers. 2. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière. 3. [...] 4. Au sein de la zone Nt sont autorisés uniquement : • Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le règlement graphique vers les destinations suivantes : artisanat et commerces de détail, restauration, activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma, salles d'art et de spectacle, bureau, centre de congrès et d'exposition. • L'aménagement et l'extension des constructions existantes régulièrement édifiées, dans la limite de 30% de la surface de plancher totale (ensemble des bâtiments) à la date d'approbation du PLU.	Le projet vise la construction d'un complexe hôtelier et de logements. La construction de logements n'est pas rendue possible par le règlement écrit du PLU en zone Nt. Le projet est donc incompatible avec le paragraphe 1/ de l'article N-2 du règlement écrit.

AXES DU PADD	COMPATIBILITE DU PROJET
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes régulièrement édifiées, dans la limite de 30% de l'emprise au sol totale (ensemble des bâtiments) à la date d'approbation du PLU. - La réalisation d'annexes à une construction existante, dans la limite totale de 60 m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU. Les annexes doivent être implantées à une distance maximale de 50 m des constructions existantes/	
2/ Interdiction de certains usages et affectations des sols, et de certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions	
Sont interdits : - Les terrains de camping et de stationnement de caravanes. - Le dépôt de véhicules hors d'usage. - Le stationnement de caravanes isolées. - Les châssis et tunnels bâchés. - Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...). Par exception, est autorisé dans le secteur Noléo le transport d'hydrocarbures dans une canalisation souterraine - Les carrières d'exploitation de matériaux.	Le projet est compatible avec le paragraphe 2/ de l'article N-2 du règlement écrit.
3/ Conditions particulières concernant certains types d'activités ou la nature des constructions	
1. Toutes les constructions et installations admises dans la zone sont autorisées sous réserve qu'elles soient conformes avec les règles des PPR en vigueur.	Le projet est compatible avec le paragraphe 3/ de l'article N-2 du règlement écrit.
Article N-3 : Mixité sociale et fonctionnelle	
1/ Mixité sociale	
Sans objet	Le projet est compatible avec le paragraphe 1/ de l'article N-3 du règlement écrit.
2/ Mixité fonctionnelle	
Sans objet	Le projet est compatible avec le paragraphe 2/ de l'article N-3 du règlement écrit.
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	

AXES DU PADD	COMPATIBILITE DU PROJET
Article N-4 : Volumétrie et implantation des constructions	
1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	
1. Les constructions devront s'implanter en respectant un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue. Cette règle ne s'applique par pour les annexes. 2. Les extensions dans la continuité de l'existant sont autorisées. 3. En bordure du littoral, les constructions et extensions devront être implantées à au moins 15 mètres de la limite du domaine public maritime, conformément aux prescriptions du PPR. 4. Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.	La construction d'un complexe hôtelier et de logements pourra conduire à des implantations différentes de celles affichées dans le règlement écrit. Le projet est donc incompatible avec le paragraphe 1/ de l'article N-4 du règlement écrit.
2/ Implantation par rapport aux limites séparatives	
Sans objet.	Le projet est compatible avec le paragraphe 2/ de l'article N-4 du règlement écrit.
3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain	
Sans objet.	Le projet est compatible avec le paragraphe 3/ de l'article N-4 du règlement écrit.
4/ Emprise au sol	
Voir article N-2	Cf. article N-2
5/ Hauteur	
1. Au sein des secteurs Nf et Nt, les extensions et surélévations ne pourront excéder au total deux étages et une hauteur maximale de 10 mètres, mesurée du sol naturel avant remblai à l'égout du toit et 15 mètres au faitage. 2. Dans l'ensemble de la zone N, la hauteur des annexes est limitée à 3 mètres à l'égout du toit et 4,5 mètres au faitage. Pour les extensions, la hauteur est limitée à la hauteur du bâti existant (à l'égout et au faitage) 3. [...] 4. Une hauteur supérieure à celle résultant de l'application des règles ci-dessus peut être	Le règlement écrit décline des règles de hauteur pour les annexes, les extensions et surélévations, et non pour les nouvelles constructions. De plus, le projet vise la construction de bâtiments en R+3 au maximum. Le projet est donc incompatible avec le paragraphe 5/ de l'article N-4 du règlement écrit.

AXES DU PADD	COMPATIBILITE DU PROJET
admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.	
Article N-5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
1/ Aspects des constructions	
1. Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains. 2. Un aspect extérieur des constructions différent de celui résultant de l'application des règles définies ci-dessous en matière de toitures, peut être admis pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics. <u>Toitures</u> 1. Les matériaux de couverture sont utilisés dans leur teinte naturelle (exemple : rouge brique pour la tuile, gris pour la tôle, ...). Toute couleur non liée à la teinte naturelle du matériau utilisé est interdite. 2. Les châssis de toit, s'il y a lieu, devront être intégrés dans le plan de couverture et respecter les axes de composition des façades. 3. La pente des toitures ne devra pas excéder 45 degrés. 4. Les toitures mono-pente sont interdites, sauf dans le cas d'annexes adossées à une construction ou d'implantation en limite séparative pour les annexes. 5. Le traitement de la couverture doit respecter le caractère architectural de l'édifice : • L'architecture contemporaine de caractère moderniste en toiture terrasse, • L'architecture traditionnelle avec toiture à pente à 45° maximum.	Le règlement écrit décline des règles de hauteur pour les annexes, les extensions et surélévations, et non pour les nouvelles constructions. De plus, le projet vise la construction de bâtiments en R+3 au maximum. Le projet est donc incompatible avec le paragraphe 1/ de l'article N-5 du règlement écrit.
2/ Performances énergétiques	

AXES DU PADD	COMPATIBILITE DU PROJET
1. Les nouvelles constructions et les extensions sont construites et aménagées de telle sorte qu'une protection solaire et une ventilation naturelle limitent le recours à la climatisation	Le projet est compatible avec le paragraphe 2/ de l'article N-5 du règlement écrit.
3/ Clôtures	
1. Les clôtures seront le plus naturelles possibles : les murs sont interdits, y compris les soubassements maçonnés qui ne garantissent pas un bon écoulement des eaux de surface. 1. En façade sur rue, les clôtures seront constituées : • Soit d'une haie végétale composée d'essences locales ; • Soit d'un simple grillage de couleur sombre éventuellement doublé d'une haie végétale composée d'essences locales. 2. En façade sur rue et en limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.	Le projet est compatible avec le paragraphe 3/ de l'article N-5 du règlement écrit.
<u>Article N-6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</u>	
Les arbres remarquables et les spécimens de qualités doivent être maintenus ou remplacés par des plantations de qualité équivalentes.	Le projet est compatible avec l'article N-6 du règlement écrit.
<u>Article N-7 : Obligations en matière de stationnement</u>	
Le stationnement des véhicules devra être assuré sur le terrain, en dehors des espaces et voies ou de l'emprise publique qui s'y substitue, en cohérence avec les besoins des constructions nouvellement édifiées ou des constructions existantes. Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection des espaces boisés classés et des éléments du paysage protégés est interdit.	Le projet est compatible avec l'article N-7 du règlement écrit.

c. Compatibilité du projet avec le règlement graphique du PLU (pièces 4-2)

Afin de permettre la réalisation du projet, une modification des documents graphiques sera nécessaire. Il est ainsi prévu :

- **Pièce 4-2.1. Plan de zonage** : reclassement de la zone Nt sur le secteur de Montabo en zone Uf : zone urbaine de requalification de friche ;
- **Pièce 4-2.2. Plan des prescriptions** : reclassement de la zone Nt sur le secteur de Montabo en zone Uf et suppression des 6 prescriptions ponctuelles « bâtiment éligible au changement de destination » localisées au droit du site ;
- **Pièce 4-2.3. Plan de prévention des risques** : reclassement de la zone Nt sur le secteur de Montabo en zone Uf ;
- **Pièce 4-2.4. Plan relatif à la loi littoral** : reclassement de la zone Nt sur le secteur de Montabo en zone Uf.

d. Compatibilité du projet avec l'annexe au règlement écrit (pièce 4-3)

Cette annexe décline la liste des emplacements réservés définis sur le règlement graphique du PLU. **Le projet n'implique pas de modification de cette pièce.**

v. Modalité de mise en compatibilité du document d'urbanisme avec le projet

V.1 - Les pièces impactées sur le PLU de la déclaration de projet

Les évolutions induites par la présente procédure de DPMEC sur le dossier de PLU de Cayenne porte sur les pièces suivantes :

- **Livret 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation**, avec l'ajout d'une OAP sur le site objet de la présente procédure de DPMEC ;
- **Livret 4. Règlement :**
 - **Livret 4-1. Règlement écrit**, avec ajout d'une zone Uf – reconversion de friche ;
 - **Livret 4-2. Règlement graphique :**
 - Reclassement de l'emprise du site d'étude de la zone Nt (zone naturelle touristique) en zone Uf (zone urbaine – reconversion de friche),
 - Suppression des prescriptions ponctuelles « changement de destination » n°1 à n°6 identifiées sur les bâtiments présents au droit du site,
 - Mise à jour des planches 4-2.1 à 4-2.4.

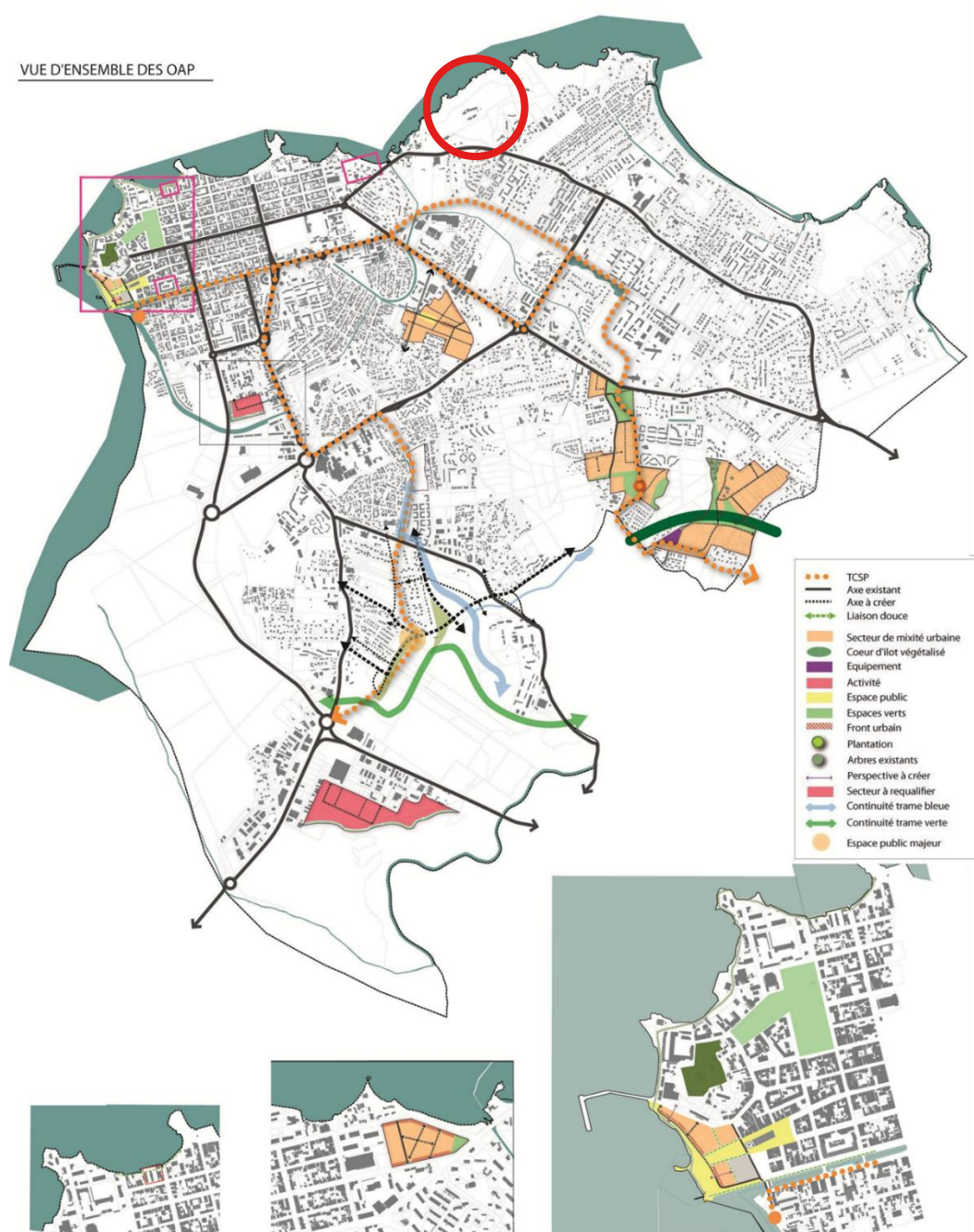
Les autres pièces du PLU ne sont pas modifiées.

V.2 - Mise en compatibilité des pièces

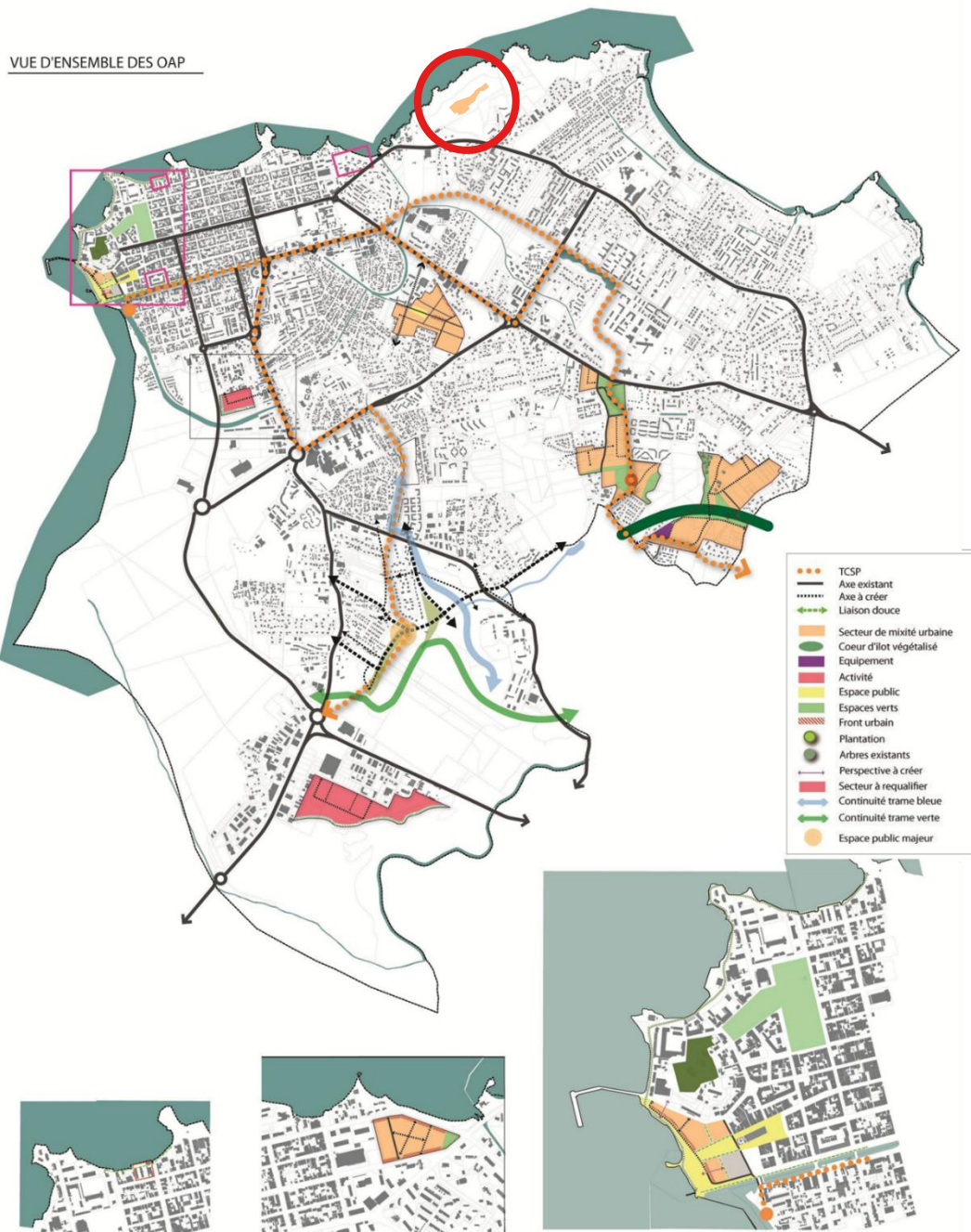
a - Mise en compatibilité du livret 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Mise à jour de la cartographie de vue d'ensemble des OAP de la commune de Cayenne

- Version du document en vigueur



- Version du document après mise en compatibilité



Création de l'OAP « Secteur : Montabo »

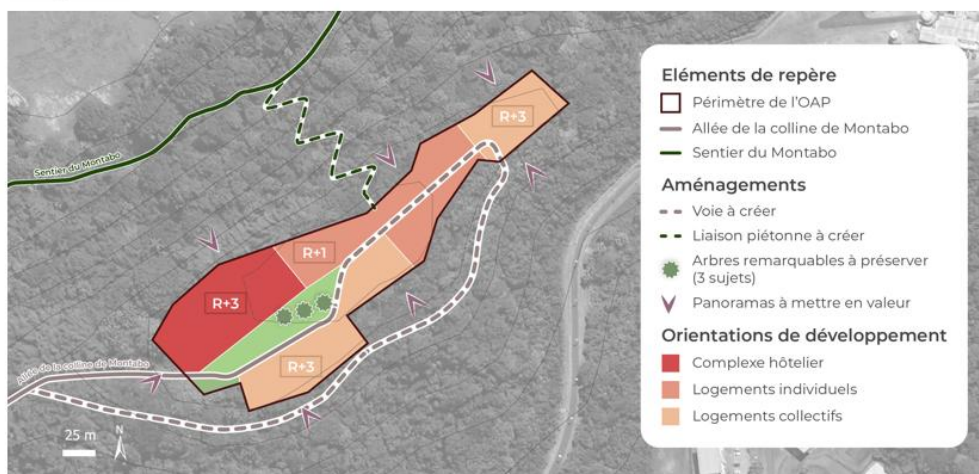
Ville de Cayenne
Objet : Plan Local d'Urbanisme – OAP

2/ ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTEUR : LE MONTABO



Ce secteur se trouve sur la colline de Montabo, au bout de l'allée de la colline de Montabo, en lieu et place de l'historique hôtel PLM de Cayenne. Le projet prévoit la réalisation d'un complexe hôtelier composé d'un hôtel, de 20 villas de standing de type T3 à T5 et de 80 logements en accession de type T2 à T3.

Les modalités d'aménagement du secteur sont déclinées ci-après.



Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Ville de Cayenne
Objet : Plan Local d'Urbanisme – OAP

2/ ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTEUR : LE MONTABO

Mixité fonctionnelle et sociale

- Le secteur est à vocation mixte. Il vise à accueillir un complexe hôtelier ainsi que de l'habitat résidentiel collectif et individuel.
- Les constructions et bâtiments liés à des commerces et services de proximité sont admis, notamment si ceux-ci sont en lien avec le fonctionnement de l'hôtel.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Hauteur et emprise au sol des constructions :

- Le secteur se décompose en trois zones de développement :
 - Le complexe hôtelier vise à accueillir un bâtiment d'accueil principal et des bâtiments satellites accompagnant son fonctionnement. La hauteur du bâtiment principal est limitée au R+3 et les bâtiments satellites présentent une hauteur inférieure au bâtiment principal. La surface de plancher totale prévue pour les constructions / installations du complexe hôtelier ne peut pas dépasser 3 500m².
 - Le secteur de logements individuels est destiné à accueillir environ 20 villas. La hauteur des bâtiments est limitée au R+1 et la surface de plancher totale prévue pour les constructions de ce secteur ne peut dépasser 2 000m².
 - Le secteur de logements collectifs est destiné à accueillir environ 80 logements. La hauteur des bâtiments est limitée au R+3 et la surface de plancher total prévue pour les constructions de ce secteur ne peut dépasser 5 300m².

Principes de qualité architecturale :

- Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains. Particulièrement, les constructions ne doivent pas impacter la qualité paysagère du sentier de Montabo.
- Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Sont notamment interdits, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.
- Les ouvrages techniques de construction (blocs de climatisation par exemple) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Adaptation des constructions au sol :

- Tout projet de construction et d'aménagement doit tenir compte des dénivellés naturels du site et s'y adapter.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

2/ ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTEUR : LE MONTABO

Qualité environnementale et prévention des risques

Continuités écologiques :

La colline de Montabo est identifiée comme élément de la Trame Verte et Bleue de la ville de Cayenne. La prise en compte de la biodiversité doit être prioritaire dans l'aménagement du site :

- La végétation existante au droit du site est à préserver. Plus particulièrement, les 3 arbres remarquables identifiés sur le schéma de l'OAP sont à conserver.
- Les espaces libres doivent être préservés en pleine terre et végétalisés. L'aménagement de voiries, de stationnement et de cheminements nécessaires au bon fonctionnement du site est toutefois permis.
- Les clôtures perméables à la petite faune, permettant la circulation de la biodiversité et une meilleure qualité paysagère sont à privilégier

Prise en compte des risques :

La colline de Montabo est exposée au risque de mouvements de terrain. Ce risque est encadré par un PPR Mouvements de terrain, qui identifie le secteur en zone verte (aléa faible). Les aménagements prévus sur le site devront respecter les dispositions déclinées dans le règlement écrit du PPR.

Stationnement

- Concernant les espaces de logements individuels et de logements collectifs, il est demandé à minima une place de stationnement pour 30m².
- Pour l'espace dévolu au complexe hôtelier, le stationnement n'est pas réglementé. Celui-ci devra cependant être dimensionné aux besoins d'accueil du complexe hôtelier.

Desserte par les transports en commun

- Sans objet.

Desserte par les voies et les réseaux

Voie :

- L'accès du site se fait via l'allée de la colline de Montabo.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité. Ils ne doivent pas présenter de risques pour les usagers, et être adaptés à l'opération. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.
- La conception générale des espaces publics et des voiries devra se faire en prenant en compte les personnes des Personnes à Mobilité Réduite.

Alimentation en eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée à un réseau collectif sous pression, s'il existe et présente des caractéristiques suffisantes.
- Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement :

- Concernant les eaux usées domestiques et industrielles, le branchement par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, s'il existe.



Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PLU du 10/10/2009

2/ ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTEUR : LE MONTABO

- En l'absence de réseau public, il sera réalisé un assainissement individuel conforme : aux dispositions réglementaires en vigueur, aux spécifications techniques fournies par la CA du Centre littoral, à la nature des sols.
- L'évacuation des eaux ménagères et effluents ne doit pas se faire dans les milieux naturels.
- Concernant les eaux pluviales, le secteur présente une responsabilité particulière sur la bonne gestion des eaux pluviales, car localisé sur la colline de Montabo, présentant une pente forte et densément urbanisée en contrebas.
- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel ou infiltré sur l'unité foncière.
- En cas de réalisation d'infrastructure de gestion des eaux pluviales, ceux-ci doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, propre à assurer une insertion harmonieuse de l'ouvrage au sein du secteur.
- Les aménagements devront respecter les prescriptions déclinées par le PPR Mouvements de terrain qui s'applique sur le secteur de l'île de Cayenne.

Desserte par les voies et les réseaux

Sécurité incendie :

- La défense incendie devra être assurée pour les constructions futures. Si le système d'alimentation en eau n'est pas en capacité d'assurer cette défense, celle-ci devra être assurée à l'échelle de l'opération.

Réseaux électriques, téléphonique et numérique :

- Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.
- Les constructions devront mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique), par la pose anticipée de fourreaux lors des travaux d'enfouissement de réseaux. L'ensemble des logements devront également être équipés en vue d'un raccordement.

Ordures ménagères :

- Le projet devra comporter des locaux à ordures ménagères à proximité immédiate du domaine public et de dimension compatible avec l'opération et la réglementation de la CA du Centre Littoral.



Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PLU du 10/10/2009

b - Mise en compatibilité du livret 4-1. Règlement écrit

Ce projet de mise en compatibilité porte sur la création d'une nouvelle zone « Uf » accompagné d'un règlement écrit. Le projet emporte également modification sur les dispositions suivantes :

- Titre I : Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.
 - Article 4 : Divisions du Territoire en zones

Afin d'assurer une meilleure lisibilité des modifications apportées au règlement écrit, un code couleur est proposé comme il suit :

- Les ajouts sont reportés en police bleue (exemple : **urbanisme**) ;
- Les suppressions sont indiquées en police rouge barrée (exemple : **urbanisme**).

Modifications apportées au chapitre « Titre I : Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones »

ARTICLE 4 : DIVISIONS DU TERRITOIRE EN ZONES

1 - En vertu des dispositions de l'article R.151-17 du Code de l'urbanisme, le règlement du PLU délimite différentes zones dans lesquelles les règles d'urbanisme s'appliquent de façon différenciée afin d'assurer un développement cohérent et qualitatif de la commune, en accord avec les orientations et objectifs définis au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. La commune de Cayenne est divisée en trois types de zones délimitées au plan de zonage, lesquelles comprennent le cas échéant des secteurs et sous-secteurs dotés de dispositions particulières :

Zones urbaines :

« *Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.* » (article R.151-18 du Code de l'urbanisme).

Les zones urbaines			
Zone	Caractéristiques de la zone	Secteurs définis	Délimitation du secteur
UA	Zone urbaine historique en damier	Secteur UA1	Secteur urbain historique le long de l'avenue de la Liberté et de la Chaussée Laussat
		Secteur UA2	Secteur urbain de densification le long de la rue Ernest Prevot
		Secteur UAvC	Secteur correspondant au « Village Chinois »
UB	Zone urbaine de la ville haute englobant les secteurs ANRU	Aucun secteur n'est défini au sein de la zone UB.	
UC	Zone urbaine mixte correspondant aux extensions	Secteur UC1	Secteurs urbains mixtes correspondant aux anciens quartiers communaux urbanisés au coup par coup
		Secteur UC2	Secteur urbain résidentiel correspondant au quartier bioclimatique de Rebard
US	Zone urbaine de renouvellement urbain dédiée à des usages spécifiques	Aucun secteur n'est défini au sein de la zone US.	

Les zones urbaines			
UD	Zone urbaine mixte à dominante pavillonnaire	Aucun secteur n'est défini au sein de la zone UD.	
UE	Zone urbaine d'équipements publics et installation d'intérêt collectif	Secteur UEm	Secteur urbain d'équipements et d'installations militaires
UX	Zone urbaine à vocation économique	Aucun secteur n'est défini au sein de la zone UX.	
Uf	Zone urbaine de reconversion de friche	Aucun secteur n'est défini au sein de la zone Uf.	

Modifications apportées au chapitre « Titre III : Dispositions particulières applicables aux zones urbaines »

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

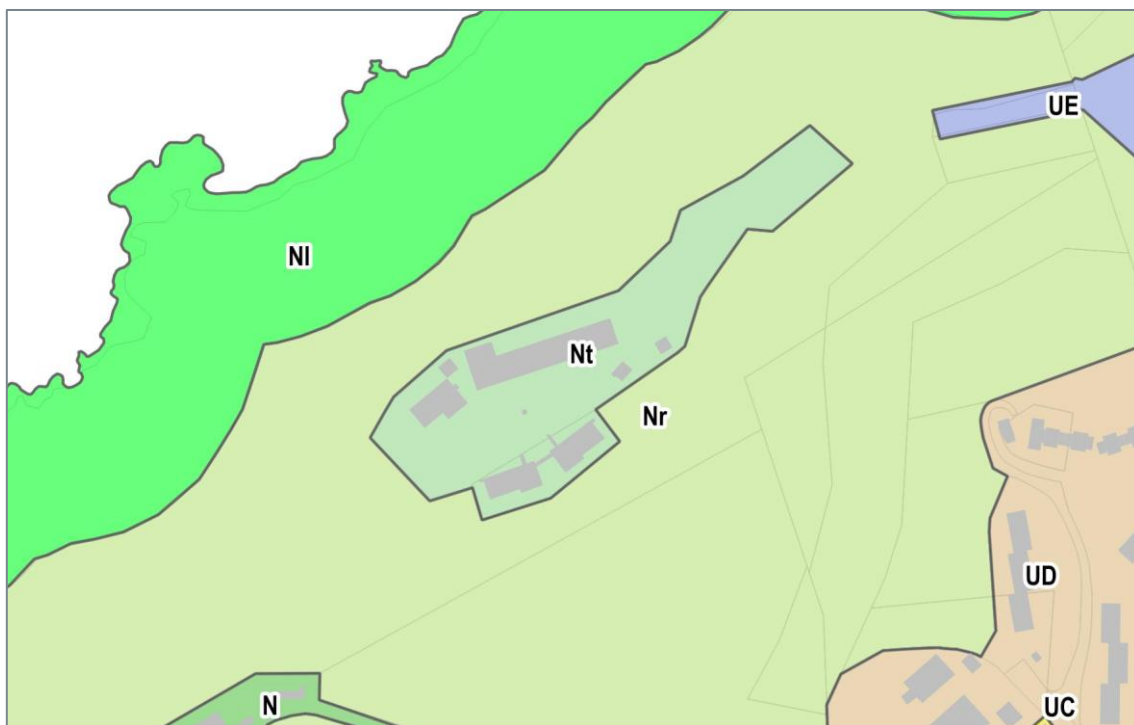
Préambule :

La zone UF correspond à l'ancien site de l'hôtel PLM de Cayenne, sur la colline de Montabo. Cette zone est concernée par une OAP défini au titre de l'article R.151-8 du code de l'urbanisme qui décline les modalités d'aménagement à son droit.

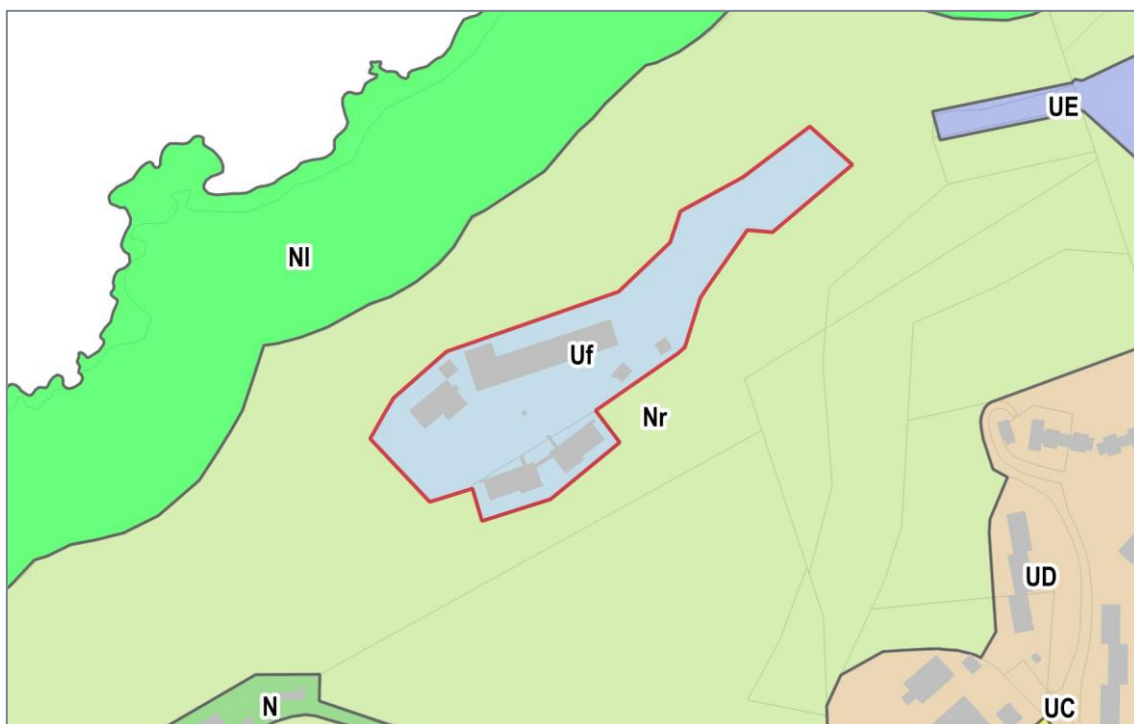
c - Mise en compatibilité du livret 4-2. Règlement graphique

Mise à jour de la planche 4-2.1 : Plan de zonage

- Version du document en vigueur

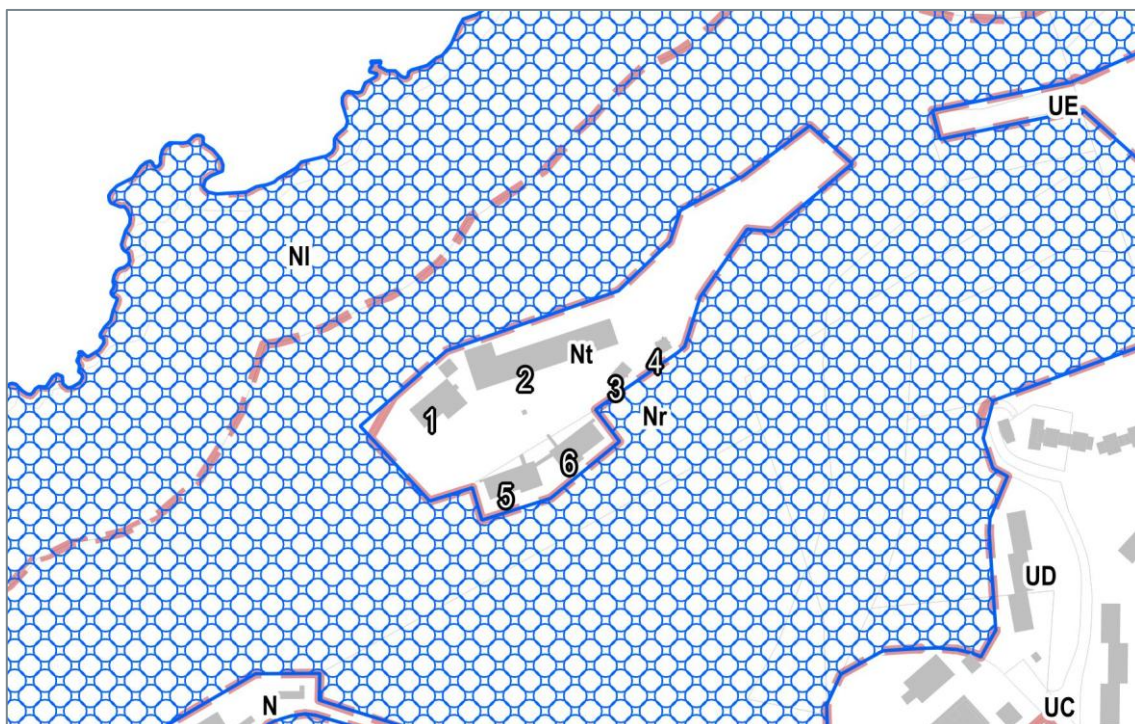


- Version du document après mise en compatibilité

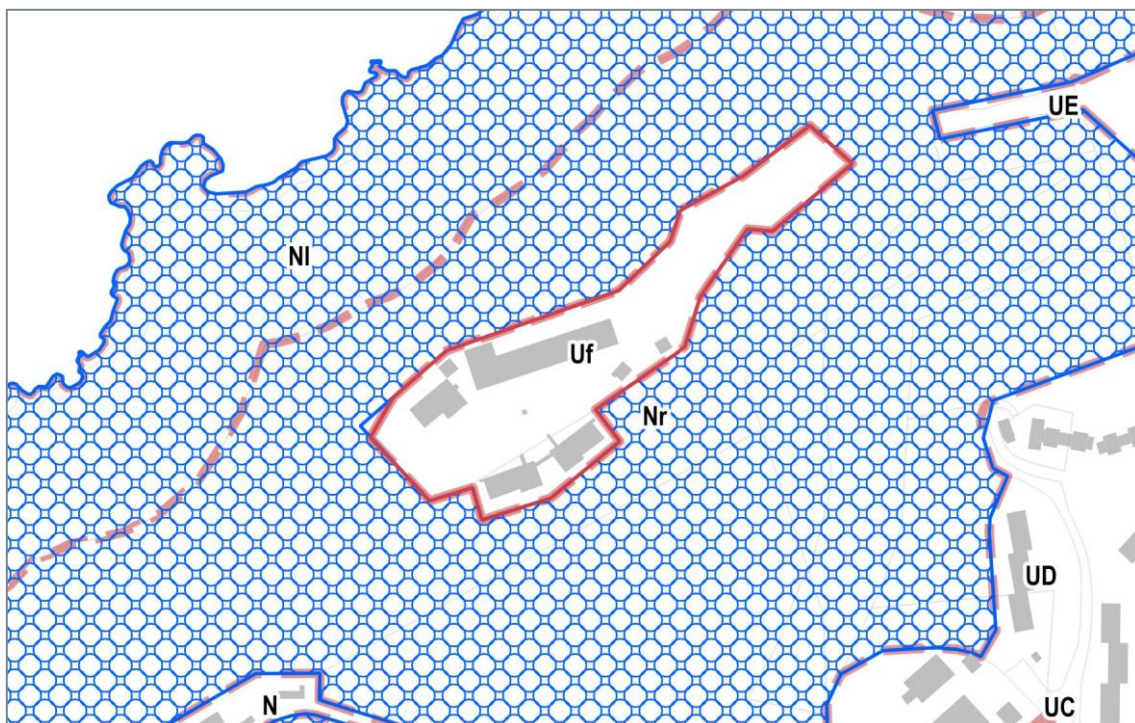


Mise à jour de la planche 4-2.2 : Plan des prescriptions

- Version du document en vigueur

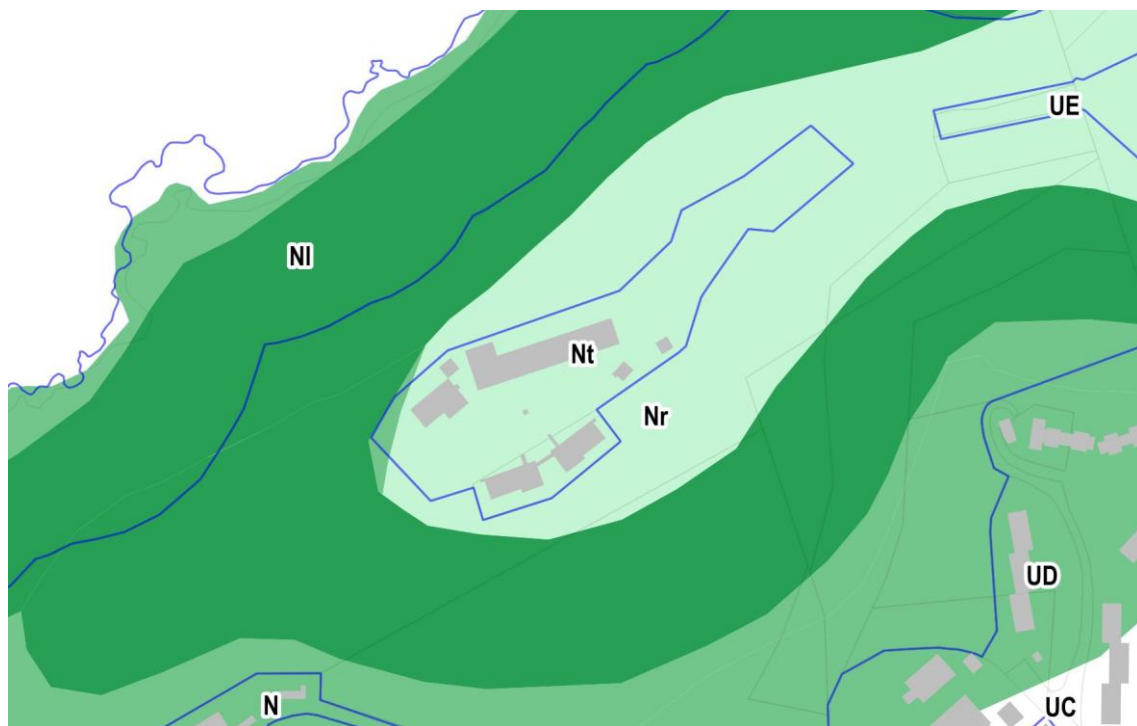


- Version du document après mise en compatibilité

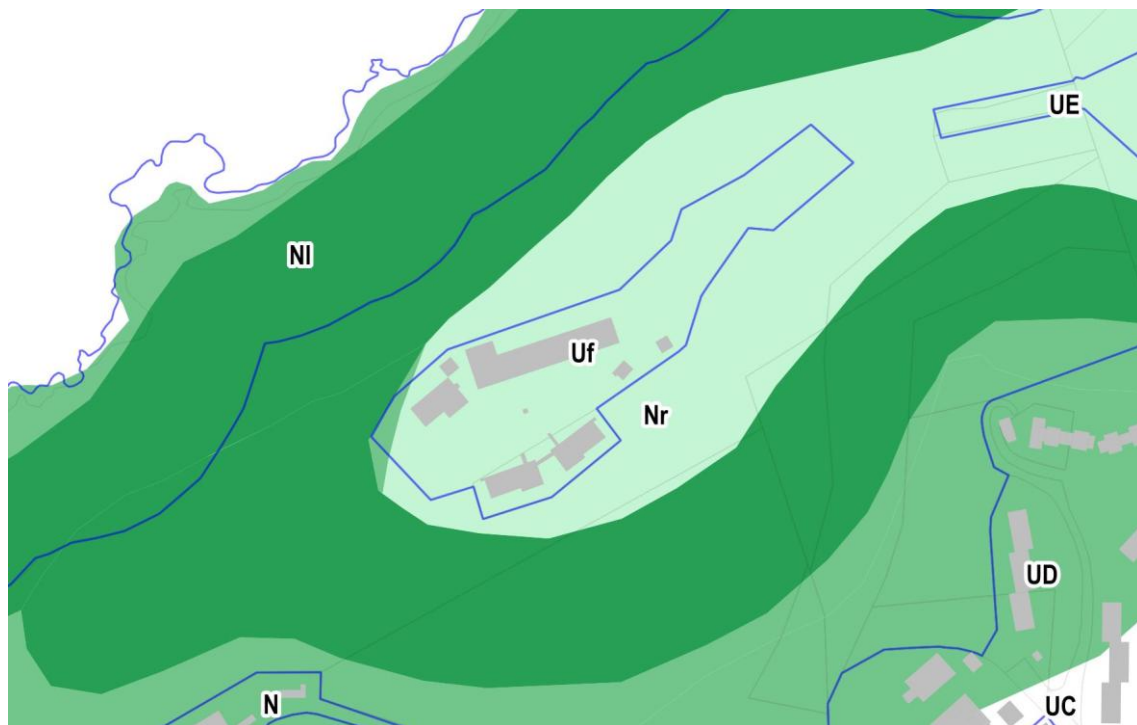


Mise à jour de la planche 4-2.3 : Plan de prévention des risques

- Version du document en vigueur

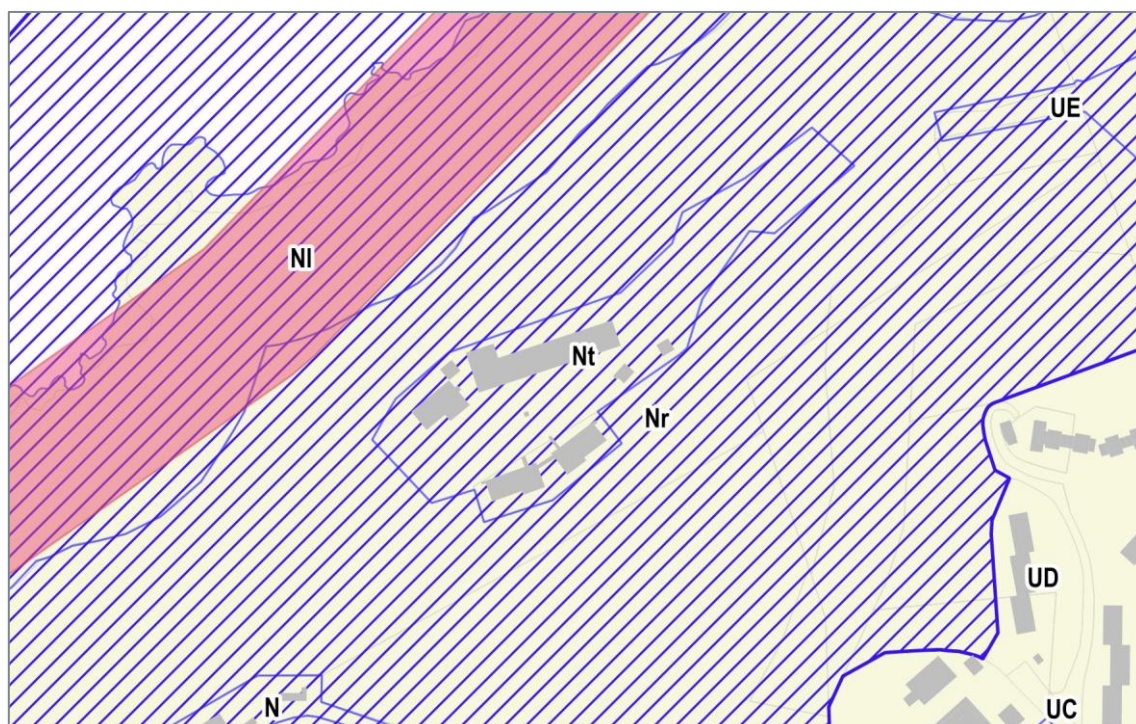


- Version du document après mise en compatibilité

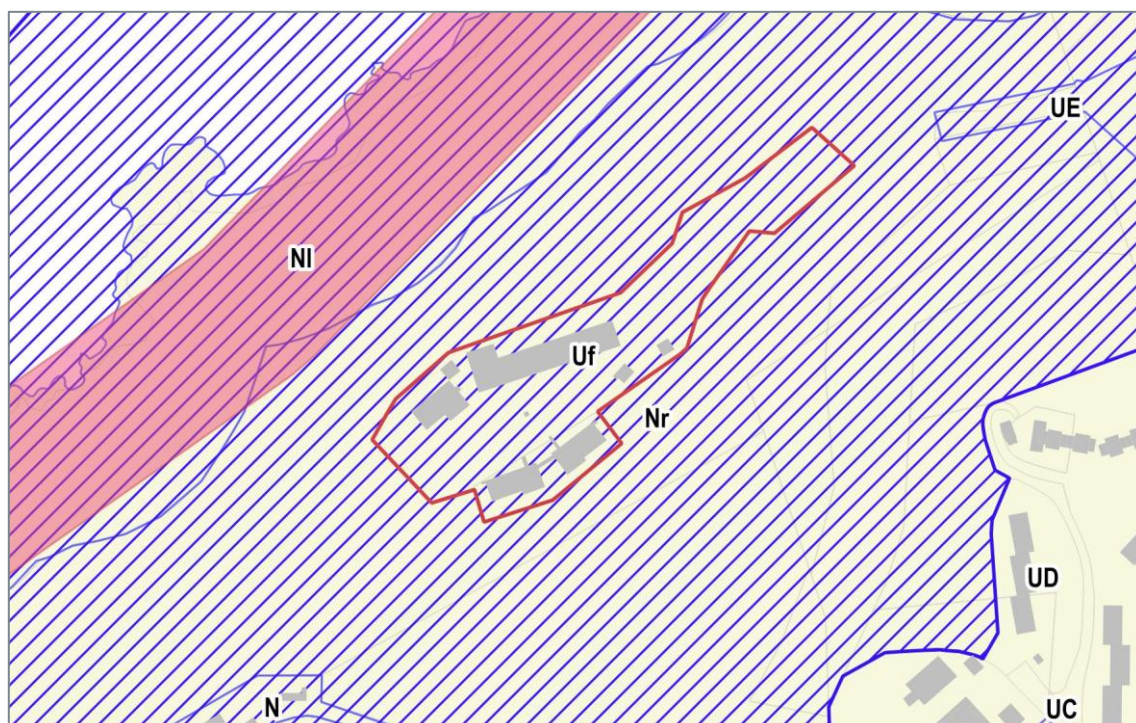


Mise à jour de la planche 4-2.4 : Plan relatif à la loi Littoral

- Version du document en vigueur



- Version du document après mise en compatibilité



VI. Compatibilité de la procédure avec le SCoT de la CACL

VI.1 - Compatibilité de la procédure avec le SCoT de la CACL

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU SCOT	COMPATIBILITE DE LA PROCEDURE
AXE I : Affirmer l'organisation rationnelle et équilibrée du territoire pour conforter le rayonnement régional de la CACL	
Objectif 1: Affiner la place du territoire dans l'espace régional	La procédure de DPMEC vise à implanter un complexe hôtelier ainsi que des logements sur le site de l'ancien hôtel PLM de Cayenne. Ce projet s'inscrit dans le confortement de la ville de Cayenne comme pôle, par le développement d'activités économiques structurantes, et par le développement de logements. La procédure de DPMEC est donc compatible avec cet objectif du SCoT
Objectif 2 : Une armature urbaine cohérente	Non-concernée.
AXE II : Les grands équilibres de l'urbanisation	
Objectif 1: Favoriser un développement économique endogène en valorisant les espaces économiques et les ressources locales	Le projet objet de la procédure de DPMEC est localisé sur la friche de l'hôtel historique PLM, partiellement artificialisé. La procédure répond donc à l'objectif 1.1.1 de l'axe II. La procédure de DPMEC est donc compatible avec cet objectif du SCoT
Objectif 2: Promouvoir une vision stratégique et prospective du développement commercial, cohérente avec l'armature urbaine	Non-concernée.
Objectif 3: Conforter et renforcer l'attractivité du territoire	Le développement d'un complexe hôtelier sur le site de l'ancien hôtel PLM permet de répondre aux objectifs 3.2 – Accueillir et renforcer les équipements de tourisme et de loisirs et 3.3 – Développer et adapter l'offre d'hébergement touristique. La procédure de DPMEC est donc compatible avec cet objectif du SCoT

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU SCOT	COMPATIBILITE DE LA PROCEDURE
Objectif 4: Rendre possible les grands projets d'équipements et de services	Non-concernée.
Objectif 5: Développer la mobilité durable en optimisant les infrastructures de transport et les déplacements	Non-concernée.
Objectif 6: Définir les objectifs et les principes de la politique de l'habitat	Le projet d'implantation d'un complexe hôtelier s'accompagne de la création de 100 logements, allant du T2 au T5. Ce projet s'inscrit donc dans les objectifs 6.1 – Programmer une production de logements de 1 660 à 2 000 logements/an en moyenne, et 6.2 – Diversifier, adapter l'offre nouvelle de logements aux besoins. La procédure de DPMEC est donc compatible avec cet objectif du SCoT
AXE III : Les grands équilibres entre espaces urbains, agricoles et naturels	
Objectif 1: Maintenir une agriculture durable	Non-concernée.
Objectif 2: Préserver les paysages, les grandes fonctionnalités écologiques et les services rendus par la nature via la mise en œuvre de la TVB	Le SCoT identifie un réservoir de biodiversité sur le secteur de la colline de Montabo, Le secteur de projet est inclus, sur sa partie est, dans le ce réservoir de biodiversité. La prescription P45 du SCoT indique que dans les pôles capitale et pôle en devenir, un maintien et une gestion des constructions existantes et des secteurs de projets connus se trouvant dans un réservoir de biodiversité pourront être réalisées sans porter atteinte à l'intégrité et au fonctionnement écologique global du réservoir, en tenant compte de l'existant. L'OAP sectorielle déclinée sur le secteur de projet décline des principes de qualité environnementale du site, et notamment : préservation de la végétation existante au droit du site, valorisation des espaces libres en pleine terre, avec de la végétation, mise en place de clôtures perméables. Ces principes permettent de limiter les incidences sur la biodiversité et sur la fonctionnalité de la TVB au droit du site. L'OAP décline également des principes de qualité architecturale, urbaine et

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU SCOT	COMPATIBILITE DE LA PROCEDURE
	paysagère : encadrement de la hauteur et de surfaces de plancher, préservation de la qualité paysagère du site, aspect des murs et gestions des ouvrages techniques. La procédure de DPMEC est donc compatible avec cet objectif du SCOT
Objectif 3: Assurer l'aménagement et la protection du littoral de l'agglomération	La commune de Cayenne est concernée par la règles spécifiques du code de l'Urbanisme liées au littoral. Un focus sur cet objectif est décliné ci-après.
Objectif 4: Ménager les ressources naturelles, diminuer les pressions et les pollutions	Le projet objet de la procédure de DPMEC va entraîner une hausse des besoins en eau potable, qui peut être supportée par le territoire (cf. chapitre IV.4 du présent document). Le projet objet de la procédure de DPMEC pourra induire un risque de pollution diffuse de la ressource, notamment par la modification des écoulements et des pluviales, et par l'assainissement. Concernant la gestion des eaux pluviales, le PLU prend des mesures spécifiques, notamment dans l'article B du titre II. du règlement écrit. Le projet devra, de plus, respecter les prescriptions du PPR mouvements de terrain qui indique notamment que es eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées doivent être canalisées vers des axes d'écoulement naturels en évitant les phénomènes de ravinement-érosion ainsi que l'infiltration dans le sous-sol. Concernant l'assainissement, le site sera relié à la station d'épuration Leblond, qui présente la capacité suffisante pour absorber les besoins supplémentaires. Concernant les déchets, le projet objet de la procédure de DPMEC est susceptible d'induire une hausse des besoins. L'OAP sectorielle déclinée sur le secteur d'étude indique que le projet devra comporter les locaux à ordures ménagères à proximité immédiate du domaine public et de dimension compatible avec l'opération et la réglementation de la CA du Centre Littoral.

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU SCOT	COMPATIBILITE DE LA PROCEDURE
	La procédure de DPMEC est donc compatible avec cet objectif du SCoT
Objectif 5: Aller vers une indépendance énergétique du territoire, en promouvant à la fois les économies d'énergies et la production d'énergies renouvelables	Non-concernée.
Objectif 6: Concevoir le développement en tenant compte des risques et en maîtrisant les pollutions et les nuisances	Le secteur de projet est exposé à un risque de mouvements de terrain encadré par un PPR. Le projet décliné sur le secteur devra donc respecter les prescriptions de ce document. La procédure de DPMEC est donc compatible avec cet objectif du SCoT.

VI.2 - Focus sur les dispositions de la loi Littoral

La loi « Littoral » adoptée le 3 janvier 1986 a fixé de nombreux objectifs relatifs à la protection des espaces littoraux en visant une urbanisation cohérente et maîtrisée. Elle permet notamment de :

- Préserver les espaces naturels, les sites, les paysages et l'équilibre écologique du littoral ;
- Implanter, en dehors des espaces urbanisés de la bande littorale de 100 mètres, des installations nécessaires aux activités économiques liées à la proximité immédiate de l'eau ;
- Mettre en place une protection graduée en fonction de la proximité avec le rivage ;
- Donner aux décideurs locaux les moyens de parvenir à un aménagement durable des territoires littoraux ;
- Permettre la réalisation de projets proportionnés et adaptés aux enjeux économiques et environnementaux ;
- Laisser aux décideurs locaux la possibilité d'adapter la loi au territoire pour tenir compte des spécificités locales ;
- Renforcer la recherche et l'innovation portant sur les particularités et les ressources du littoral.

La commune de Cayenne est considérée comme territoire littoral au sens des critères de l'article L312-2 du code de l'Environnement.

L'objectif 3 de l'axe III du DOO du SCoT de la CACL (approuvé le 08/07/2022) traduit, à l'échelle du territoire de la CACL, les principes fondamentaux de la loi Littoral, à savoir :

- Limiter le mitage du littoral, avec des extensions de l'urbanisation dans la continuité des espaces urbains (villages et agglomérations) ou par densification dans les espaces déjà non-urbanisés non identifiés en villages ou agglomérations ;
- Maitriser l'urbanisation près du rivage, par des extensions limitées et justifiées dans les espaces proches du rivage ;
- Eviter une urbanisation linéaire, par le maintien de coupures d'urbanisation ;
- Préserver les espaces les plus sensibles : la bande des 50 pas géométriques, espaces inconstructibles (hors exceptions visées par l'article L121.46 du CU) dans les zones non-urbanisées, et les espaces remarquables du littoral.

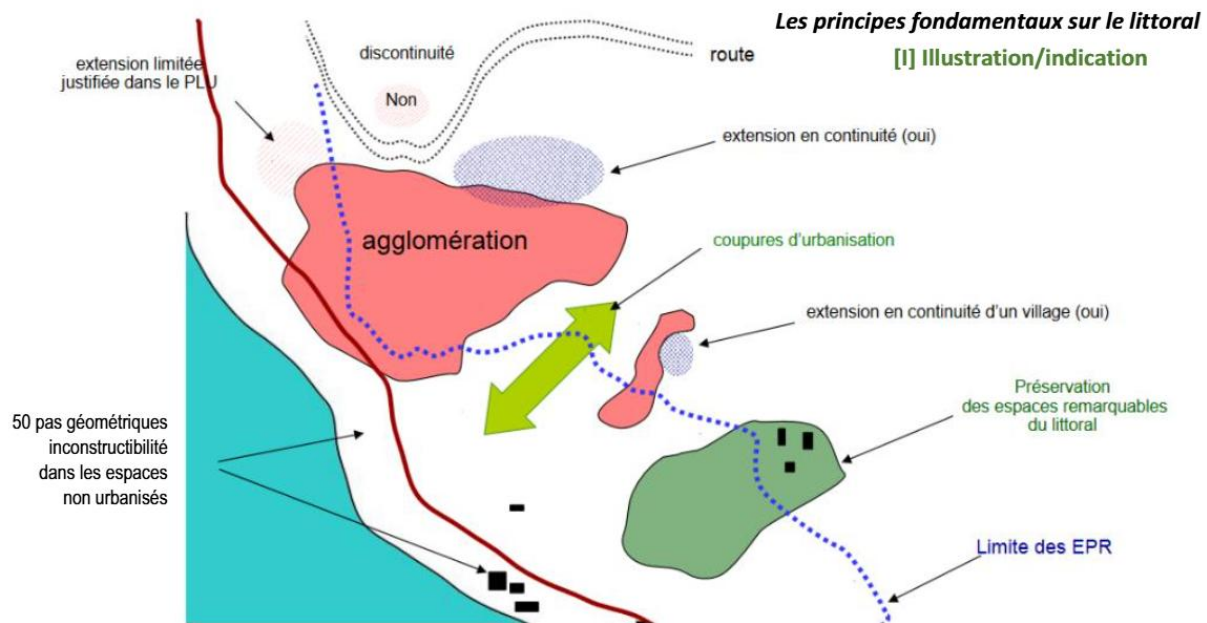


Figure 2 : Principes fondamentaux de la loi Littoral / DOO du SCoT de la CACL

Le SCoT décline ainsi 5 sous-objectifs qui découlent de la traduction des dispositions de la loi Littoral sur le territoire de la CACL :

3.1. Structurer l'urbanisation autour des principales zones urbanisées

3.1.1. Conforter les agglomérations, les villages existants et autres secteurs déjà urbanisés

3.1.2. Limiter les extensions de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage

3.2. Maintenir les coupures d'urbanisation

3.3. Préserver les mornes

3.4. Veiller à la préservation des espaces remarquables du littoral

3.5. Extension de l'urbanisation dans la bande littorale dite des cinquante pas géométriques.

Ces sous-objectifs doivent ensuite être déclinés dans les PLU(i). Le PLU de Cayenne a été approuvé le 27 septembre 2019, et a évolué à deux reprises, le 30 novembre 2020 et le 8 avril 2022 ; il est donc antérieur au SCoT de la CACL, mais traduit tout de même les dispositions de la loi Littoral.

Plus particulièrement, le PLU de Cayenne identifie sur sa pièce 4-2.4 – Plan relatif à la loi Littoral les espaces proches du rivage, ainsi que la limite des 50 pas géométriques. **Le secteur d'étude est localisé dans l'emprise des espaces proches du rivage identifiés par le PLU de Cayenne.**

Le règlement du PLU n'identifie pas de prescriptions particulières concernant les aménagements dans les espaces proches du rivage. La prescription **P51** du DOO du SCoT indique que : dans les espaces proches du rivage, sont autorisées :

- L'extension de l'urbanisation dans les secteurs déjà occupés par une urbanisation diffuse,
- Les opérations d'aménagement prévues dans le chapitre SMVM du SAR, et notamment des opérations de valorisation des potentiels touristiques (aquarium, Iles du Salut, zone de loisirs sur la Pointe Liberté, sentier du littoral, etc.) ;

Le projet de DPMEC est localisé sur le site de la friche hôtelière PLM, aménagé dans les années 1950, et délaissé depuis le début des années 2000. Ce site présente donc une urbanisation historique constitué par les bâtiments de l'hôtel et ses annexes. Le projet vise à réhabiliter cette friche, afin de mettre en valeur ce site historique, et à réaliser une extension pour l'aménagement de logements. **Ainsi, le projet est compatible avec le 1^{er} point de la prescription P51 du SCoT.**

La remise en état de la friche hôtelier PLM permettra également de faire du secteur de Montabo un point touristique de la ville de Cayenne, notamment par la valorisation du sentier du sentier du littoral.

