



EXAMEN AU CAS PAR CAS

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. Préambule.....	5
II. Caractéristiques principales de la procédure.....	6
II.1 - Caractéristiques générales du territoire.....	6
II.2 - Projet de la collectivité	6
II.3 - Objectifs en matière de consommation d'espace.....	7
II.4 - Eléments sur le contexte règlementaire du PLU / PLUi.....	9
III. Description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité des zones susceptibles d'être touchées de manière notable.....	10
III.1 - Eléments en matière de biodiversité et de continuités écologiques	10
III.2 - Eléments en matière de ressource en eau.....	15
III.3 - Eléments en matière de risques, nuisances et pollutions.....	15
III.4 - Eléments en matière de paysage et de patrimoine.....	16
III.5 - Eléments en matière d'énergie et de déchets.....	17
IV. Description des principales incidences sur l'environnement.....	18
IV.1 - Rappel des évolutions prévues par la procédure de DPMEC	18
IV.2 - Incidences sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.....	19
IV.3 - Incidences sur la biodiversité et les Trames Vertes et Bleues	19
IV.4 - Incidences sur la gestion de la ressource en eau	21
IV.5 - Incidences sur l'exposition aux risques, nuisances et pollutions :.....	23
IV.6 - Incidences sur les paysages et le patrimoine :.....	24
IV.7 - Incidences sur la production et la consommation d'énergie et la production de déchets.....	25
IV.8 - Autres incidences de la procédure en lien avec les enjeux environnementaux :.....	26
V. Compatibilité de la procédure de DPMEC avec les plans et programmes de rang supérieur	26
V.1 - Compatibilité de la procédure de DPMEC avec le SCoT de la CACL.....	26
Focus sur les dispositions de la loi Littoral.....	30
V.2 - Compatibilité de la procédure de DPMEC avec le SDAGE Guyane 2022-2027.....	32
V.3 - Compatibilité de la procédure de DPMEC avec le PGRI 2022-2027.....	36
VI. Documents joints à la présente note de saisine de la MRAe	37

TABLE DES CARTES

Carte 1 : Localisation du secteur d'étude / Citadia, mai 2026.....	10
Carte 2 : Eléments de la TVB du SCoT CACL / DOO du SCoT de la CACL.....	12
Carte 3 : Trame Verte et Bleue de la commune de Cayenne / PLU en vigueur de Cayenne	13
Carte 4 : Evolution du secteur d'étude depuis 2000 / Citadia, mai 2026.....	25

TABLE DES FIGURES

Figure 1 : Principes fondamentaux de la loi Littoral / DOO du SCoT de la CACL.....	31
--	----

TABLE DES PHOTOGRAPHIES

Photo 1 : A gauche, Philodendron acutatum / wikicommons. A droite, Furcraea foetida / O. GAUBERT, floreddeguyane.piwigo.com	20
Photo 2 : Raisin de mer (Coccoloba uvifera) / O. GAUBERT, floreddeguyane.piwigo.com.....	20
Photo 3 : Tangara vermillon (Piranga ribra) / wikicommons.....	21
Photo 4 : Panorama depuis le mont Cépérou. Au centre, la colline Montabo. A droite, le mont Bourda / StreetView.....	24

I. PREAMBULE

Ce rapport est constitué en vue de la saisine de l'Autorité Environnementale dans le cadre de l'examen au cas par cas déterminant l'éligibilité à évaluation environnementale de la procédure de Déclaration de Projet valant Mise En Compatibilité (DPMEC) du PLU de la commune de Cayenne. Ce rapport décline :

- Les caractéristiques principales de la procédure
- La description des caractéristiques principale, de la valeur et de la vulnérabilité des zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du document
- La description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine induite par la mise en œuvre du document
- L'articulation de la procédure de DPMEC avec les plans et programmes de rang supérieur

Intitulé de la procédure	
<i>Procédure concernée (élaboration de PLU ou de PLUi, révision de PLU ou de PLUi, Déclaration d'utilité Publique emportant mise en compatibilité d'un PLU ou d'un PLUi)</i>	Déclaration de projet emportant Mise En Compatibilité (DPMEC) du PLU de la Commune de Cayenne (973)
<i>Territoire concerné</i>	Commune de Cayenne (973)

Identification de la personne publique responsable
<i>Collectivité publique en charge de la procédure</i>
MAITRISE D'OUVRAGE : Commune de Cayenne (973)
RENSEIGNEMENTS TECHNIQUES : Mme ATTICOT-DIT-RAVINO Laetyssya Direction de l'Urbanisme et de la Domanialité Mairie de Cayenne 0594 29 27 67 latticot@ville-cayenne.fr

II. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE LA PROCEDURE

II.1 - Caractéristiques générales du territoire

Nom de la ou des commune(s) concernée(s)	Cayenne
Nombre d'habitants concernés	63 468 habitants (INSEE 2021)
Superficie du territoire concerné	23,6 km ²

II.2 - Projet de la collectivité

Quels sont les objectifs de cette procédure ? Expliquez notamment les raisons qui ont présidé au déclenchement de cette procédure

La présente Déclaration de Projet valant Mise en Compatibilité du PLU (DPMEC) vise à permettre le développement d'un programme immobilier en lieu et place de l'historique hôtel de PLM de Cayenne, sur la colline de Montabo. Ce programme immobilier comprend :

- 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;
- 60 logements en accession de type T2 à T3 en R+3.

Le périmètre de projet est actuellement classé sous différents zonages dont les règlements ne sont pas compatibles avec le développement du projet (zone Nt). La procédure de DPMEC induit donc : le reclassement de la zone Nt sur le secteur de Montabo en zone Uf (zone urbaine en friche), avec la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Le détail des évolutions du règlement écrit sont présentés dans la notice valant rapport de présentation de la procédure. Ces modifications ne remettent pas en cause l'économie générale du document. Par conséquent, il convient de mettre en œuvre le régime juridique lié à la déclaration d'utilité publique régie par l'article L.143-44 (et suivants) du Code de l'Urbanisme pour permettre cette mise en compatibilité.

Quelles sont les grandes orientations d'aménagement du territoire prévues par le PLU / le PLUi ?

Le P.A.D.D du PLU de Cayenne s'articule autour de 3 orientations :

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

Pour l'élaboration ou la révision d'un PLU ou d'un PLUi, joindre le projet de PADD qui a

été débattu en conseil municipal

Non concerné : il s'agit d'une procédure de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU

- La notice de présentation valant rapport de présentation est jointe à ce rapport.
- Les pièces du PLU modifiées dans le cadre de la procédure de modification sont également annexées au présent rapport.

II.3 - Objectifs en matière de consommation d'espace

Joindre le plan de zonage actuel, s'il y en a un, et, le cas échéant une première version du projet de zonage en cours d'élaboration

Les extraits de zonage et de règlement « avant / après » figurent dans la notice de la Déclaration de Projet Publique emportant Mise en Compatibilité du PLU qui est jointe à ce rapport.

Pour les PLU / PLUi, combien d'hectares représentent les zones prévues pour être ouvertes à l'urbanisation (vierges de toute urbanisation au moment de la présente saisine) ?

La Déclaration d'Utilité Publique emportant Mise en Compatibilité du PLU de Cayenne ne prévoit pas l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones.

Combien d'hectares le PLU/PLUi envisage-t-il de prélever sur les espaces agricoles et naturels ?

La Déclaration d'Utilité Publique emportant Mise en Compatibilité du PLU de Cayenne est localisée sur la friche de l'ancien hôtel PLM. Elle a pour but la réhabilitation de cette friche, et également l'implantation de logements en continuité directe du complexe hôtelier. La procédure de DPMEC entraîne donc une consommation d'espaces naturels, limitées à environ 0,5ha.

Quels sont les objectifs du document d'urbanisme en matière de maîtrise de la consommation d'espaces ? Quelle est l'évolution de la consommation d'espaces par rapport aux tendances passées ? (Caractériser la hausse ou la baisse au regard de son ampleur et préciser les chiffres, dans la mesure du possible, pour les zones à vocation d'habitat, de développement économique, à vocation agricole, naturelle, forestière, etc.)

D'après le PADD du PLU actuellement en vigueur, 28% du territoire encore constructible reste libre et à valoriser. La Ville souhaite préserver son cadre de vie et ses espaces de respirations en poursuivant sa politique de rénovation-réhabilitation et de densification spatialisée. C'est pourquoi, la Ville souhaite améliorer l'accueil des populations, avec pour objectif d'atteindre 75 000 habitants dans les dix prochaines années, en continuant à créer du logement sur un rythme similaire à ce qui s'est fait sur les dix dernières années, soit environ 400 logements par an.

Ce nouvel accueil de population se traduira également par une gestion économe et modérée de l'espace en réduisant de près de 40 % la consommation d'espaces naturels au cours des 10 prochaines années (280 ha au cours de la décennie écoulée).

La Déclaration d'Utilité Publique emportant Mise en Compatibilité du PLU de Cayenne est localisée sur la friche de l'ancien hôtel PLM. Elle a pour but la réhabilitation de cette friche, et également l'implantation de logements en continuité directe du complexe hôtelier. La procédure de DPMEC entraîne donc une consommation d'espaces naturels, limitées à environ 0,5ha.

L'ouverture à l'urbanisation prévue sur le territoire est-elle proportionnée aux perspectives de développement démographique de la commune ? Préciser ces perspectives (nombre de logements, densité en log/ha, nombre d'habitants attendus, etc.) ainsi que, le cas échéant, les perspectives de développement économique, touristique, en matière de transport, d'équipements publics, etc.

La Déclaration d'Utilité Publique emportant Mise en Compatibilité du PLU de Cayenne est localisée sur la friche de l'ancien hôtel PLM. Elle a pour but la réhabilitation de cette friche, et également l'implantation de logements en continuité directe du complexe hôtelier. La procédure de DPMEC entraîne donc une consommation d'espaces naturels, limitées à environ 0,5ha, pour l'implantation de 100 logements, allant du T2 au T5.

La réhabilitation du complexe hôtelier permettra la valorisation du site de Montabo comme secteur touristique.

Les possibilités de densification du tissu urbain existant, d'utilisation des dents creuses, friches urbaines ont-elles été étudiées ? Si oui, préciser combien d'hectares cela représente.

La Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du PLU de Cayenne est localisé sur la friche de l'ancien hôtel PLM de Cayenne. Le site présente une surface totale de 1,5 ha, dont 1 ha de friche.

II.4 - Éléments sur le contexte règlementaire du PLU / PLUi

La commune est-elle concernée par :

<i>Les dispositions de la loi Montagne ?</i>
La commune n'est pas concernée par les dispositions de la loi Montagne.
<i>Un SCoT, un schéma de secteur ? Si oui, lequel ? Indiquez la date à laquelle le SCoT ou schéma de secteur a été arrêté</i>
La commune est concernée par le Schéma de Cohérence Territoriale de la CACL, révisé en juillet 2019.
<i>Un ou plusieurs SDAGE ou SAGE ? Si oui, lequel ou lesquels ?</i>
La commune est concernée par le SDAGE Guyane 2022-2027. Elle n'est pas concernée par un SAGE.
<i>Un PDU ? Si oui lequel ?</i>
La commune est concernée par le PDU de la Communauté d'Agglomération du Centre Littoral en cours de finalisation. Un avis de la MRAe a été rendu sur ce document le 3 décembre 2025 (avis n° 2025AGUY5).
<i>Une charte de PNR (parc naturel régional) ou de parc national ? Si oui, lequel</i>
La commune n'est concernée par aucune charte de PNR.
<i>Un PCAET (plan climat air énergie territorial) ? Si oui, lequel ?</i>
La commune est concernée par le PCAET engagé par la Communauté d'Agglomération du Centre Littoral.
<i>Si le territoire concerné est actuellement couvert par un document d'urbanisme (ou plusieurs si la demande d'examen au cas par cas porte sur un PLUi), le(s) document(s) en vigueur sur le territoire a-t-il (ont-ils) fait l'objet d'une évaluation environnementale ? Pour les PLUi, indiquez combien de documents ont été soumis à évaluation environnementale avant le dépôt de la présente demande d'examen au cas par cas</i>
La commune de Cayenne dispose d'un PLU approuvé le 27 septembre 2019, ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale.

III. DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE

Dans l'analyse suivante, le secteur d'étude fait référence à la zone Uf créée au niveau de la zone Nt actuelle, sur le secteur de la colline de Montabo.

Localisation du site objet de la procédure



Carte 1 : Localisation du secteur d'étude / Citadja, mai 2026

III.1 - Eléments en matière de biodiversité et de continuités écologiques

Le secteur d'étude est-il concerné par :

ZNIEFF (type I, type II) (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) / facteurs de vulnérabilité/sensibilité

La commune de Cayenne est concernée par la présence de plusieurs Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) :

- ZNIEFF maritime de type 1 « Côte rocheuse de Cayenne et Rémire-Montjoly ;

- ZNIEFF maritime de type 1 « Ilets de Rémire » ;
- ZNIEFF maritime de type 2 « Bande côtière » ;
- ZNIEFF de type 1 « Côtes rocheuses de l'Île de Cayenne » ;
- ZNIEFF de type 1 « Lagune et plage de Montjoly » ;
- ZNIEFF de type 1 « Mangrove Leblond » ;
- ZNIEFF de type 1 « Plage de ponton de Zéphyr » ;
- ZNIEFF de type 2 « Zones humides de la crique Fouillée » ;
- ZNIEFF de type 2 « Côtes rocheuses et Monts littoraux de l'Île de Cayenne ».

Le secteur d'étude est entièrement inclus dans le périmètre de la ZNIEFF de type II « Côtes rocheuses de l'île de Cayenne ».

Natura 2000 / facteurs de vulnérabilité/sensibilité

La commune de Cayenne n'est pas concernée par la présence de sites Natura 2000 sur son territoire.

Zones faisant l'objet d'un arrêté préfectoral de protection de biotope / facteurs de vulnérabilité/sensibilité

La commune est concernée par l'APPB « Monts de Cayenne », qui couvre la colline de Montabo, le Mont Baduel, le Mont Bourda et le Mont Lucas.

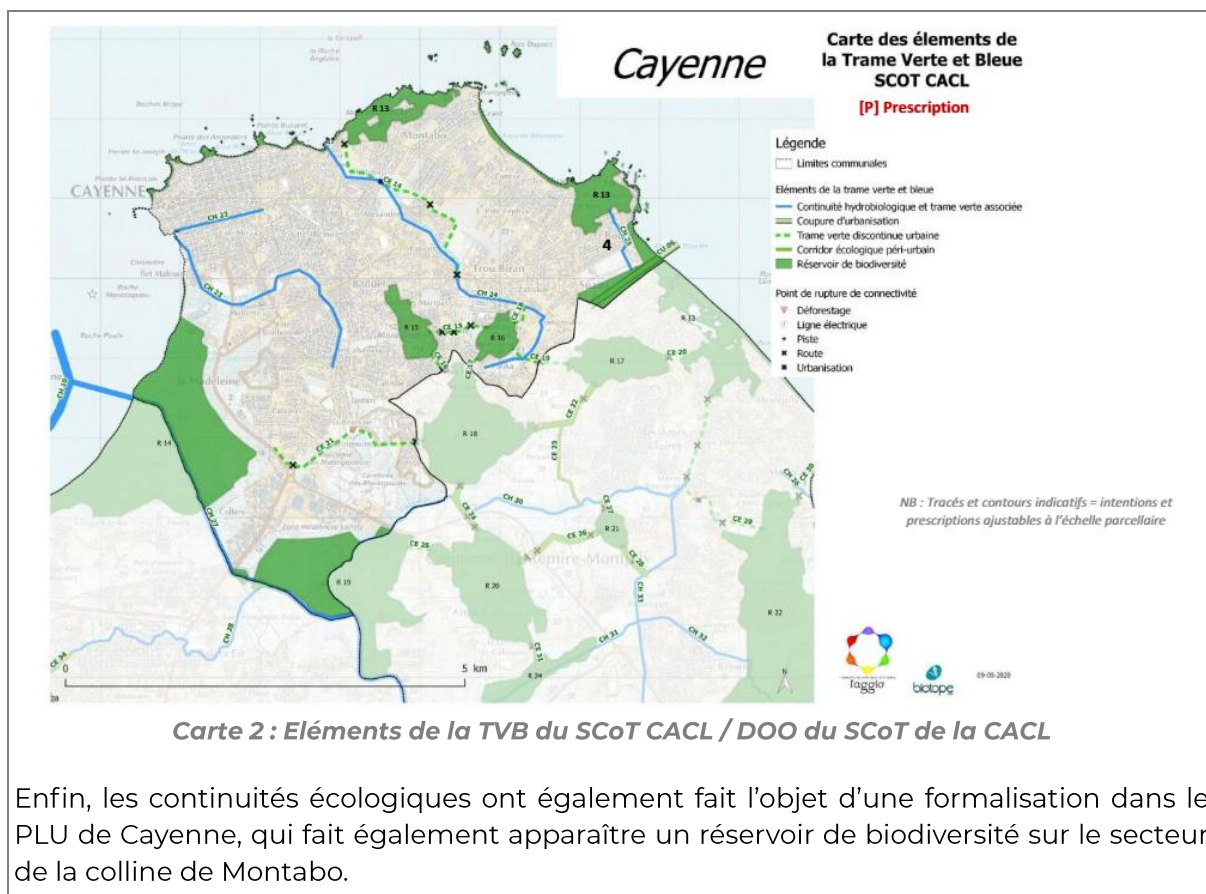
Le secteur d'étude est localisé à proximité immédiate du périmètre de l'APPB qui couvre la colline de Montabo.

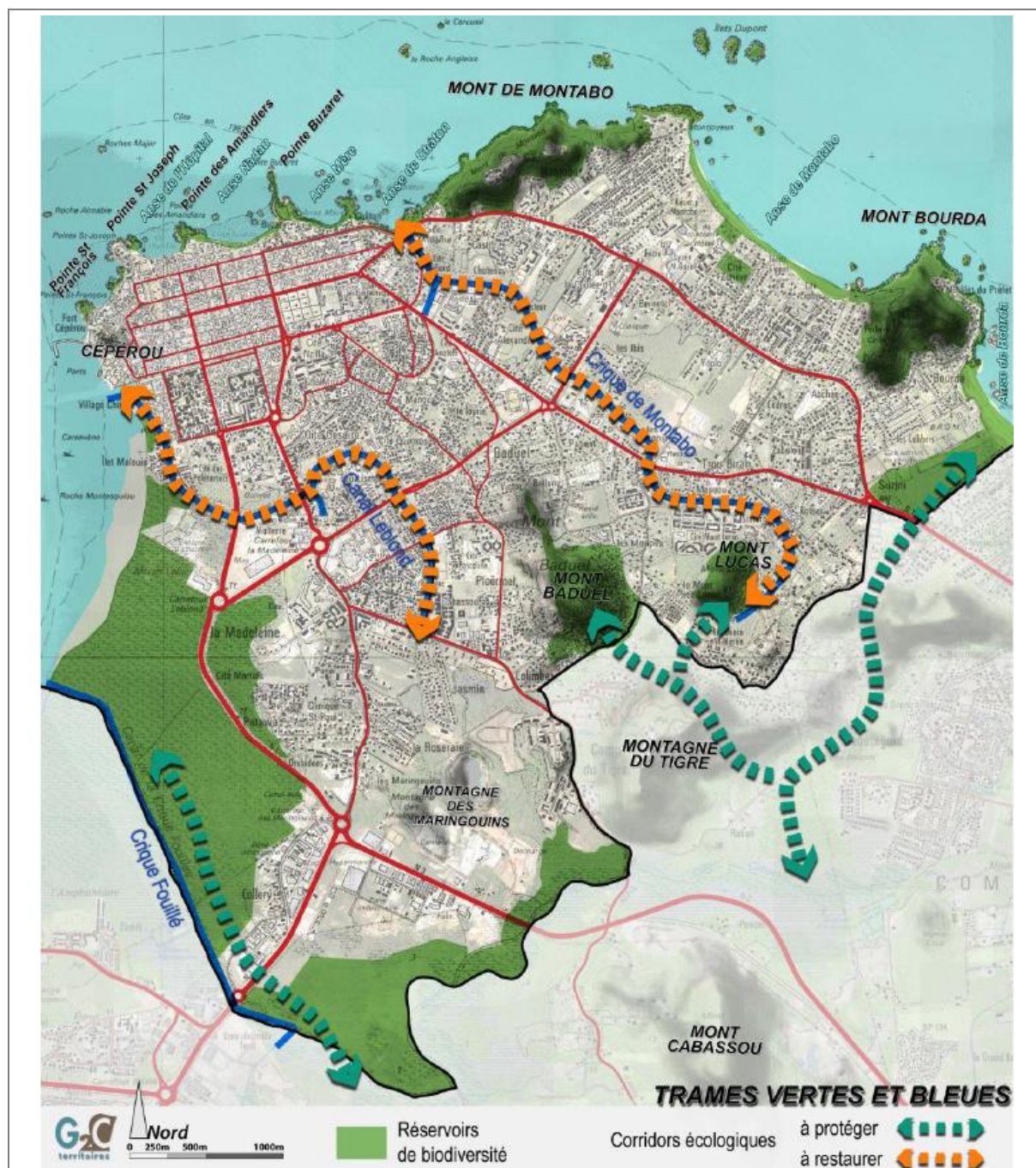
ZICO (zone importante pour la conservation des oiseaux) / facteurs de vulnérabilité/sensibilité

La commune n'est pas concernée par la présence d'une ZICO.

Corridors écologiques ou réservoirs de biodiversité connus / Continuités écologiques et réservoirs de biodiversités identifiés par un document de rang supérieur (SCOT, SRCE...) / Continuités écologiques et réservoirs de biodiversité liés à une trame verte et bleue définie par la collectivité responsable du PLU/PLUi / Facteurs de vulnérabilité/sensibilité.

La ville de Cayenne est concernée par l'application du SAR Guyane, qui inclut la formalisation du Schéma Régional de Cohérence Ecologique à l'échelle de tout le territoire. Le SRCE a été pris en compte et décliné dans le SCOT de la CACL. Sur la ville de Cayenne, le SCOT identifie plusieurs réservoirs de biodiversité, dont un sur le secteur de la colline de Montabo.





Carte 3: Trame Verte et Bleue de la commune de Cayenne / PLU en vigueur de Cayenne

D'après le SCoT de la CACL et le PLU de Cayenne, le secteur d'étude est pour parti inclus dans les réservoirs de biodiversité identifiés sur la colline de Montabo. La partie ouest du secteur d'étude, concerné par la friche du bâtiment principal de l'ancien complexe hôtelier, n'est pas inclus dans ces périmètres de biodiversité.

Parc naturel régional (PNR) ou national, réserve naturelle régionale ou nationale

La commune n'est concernée par aucun Parc Naturel Régional, National ou Réserve Naturelle.

Zones humides ayant fait l'objet d'une délimitation (repérées par des documents de rang

*supérieur ou par un autre document) ou identifiées au titre de la convention RAMSAR/
facteurs de vulnérabilité/sensibilité*

La commune de Cayenne n'est concernée par aucune zone humide identifiée au titre de la convention RAMSAR.

Autres informations utiles

-

III.2 - Éléments en matière de ressource en eau

Le secteur d'étude est-il concerné par :

Périmètres de protection d'un captage d'eau destinés à l'alimentation en eau potable de la population / Périmètres repérés par un SDAGE/ facteurs de vulnérabilité/ sensibilité
Le secteur objet de la procédure n'est pas concerné par un périmètre de protection rapprochée de captage.
Zones de répartition des eaux (ZRE)
La commune n'est pas classée en Zone de Répartition des Eaux superficielles.
Assainissement (collectif et non collectif)
L'assainissement collectif est assuré par la CACL depuis 2004. La commune dispose d'un Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Usées (SDAEU) réalisé à l'échelle de l'intercommunalité. L'assainissement autonome est contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), assuré par la CACL.
Zones d'écoulement des eaux pluviales/ facteurs de vulnérabilité/ sensibilité
Le site objet de la procédure est localisé au sommet du mont Montabo. Les eaux de pluie s'écoulent donc naturellement vers la façade littorale, ou vers le pied du mont, au sud-est du site.
Autres informations utiles
-

III.3 - Éléments en matière de risques, nuisances et pollutions

Zones exposées aux risques (incendies, inondations, risques miniers, risques technologiques, etc) / Indiquer si des PPR sont applicables sur le territoire concerné / facteurs de vulnérabilité / sensibilité
Risques feux de forêts : D'après le dossier départemental des risques majeurs de la Guyane, la commune de Cayenne est concernée par le risque feux de végétation qui concerne la couverture végétale (herbes, arbrisseaux, broussailles, pousses, etc.) qui se développe rapidement sur la bande côtière. Le secteur d'étude est localisé sur la colline de Montabo, dans un contexte de forêt humide, peu exposé au risque de feu de végétation.
Risques inondation : La commune de Cayenne est concernée par un PPRI approuvé en 2001. Le secteur d'étude n'est pas concerné par l'emprise de ce PPRI.

Risque de submersion marine : la commune de Cayenne est couverte par un PPRL, approuvé en 2001. Le secteur d'étude n'est pas concerné par l'emprise de ce PPRL.

Risques de mouvements de terrain : la commune de Cayenne est couverte par un PPR mouvement de terrain, approuvé en 2001. **Le secteur d'étude est entièrement inclus dans le périmètre du PPR mouvement de terrain, en zone verte constructible avec maîtrise des rejets d'eau.**

Risques de transport de matières dangereuses : la commune de Cayenne est traversée par des voiries structurantes, potentiellement source de risque de transport des matières dangereuses : RN1 et RD23 notamment. Le secteur objet de la procédure n'est pas localisé à proximité de ces infrastructures.

Accident industriel : La commune est concernée par la présence d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) classé non SEVESO, située en dehors de la zone projet.

Pollution des sols (BASOL, CASIAS)

38 anciens sites industriels et activités de service (CASIAS) sont recensés dans la commune de Cayenne. Un site BASOL est présent sur la commune de Cayenne, concerné par une pollution aux hydrocarbures et PCB.

Le secteur d'étude est localisé à plus de 500m d'un site CASIAS ou d'un site BASOL.

Nuisances

La commune de Cayenne est concernée par des zones de bruits liées à des infrastructures routières. Le secteur objet de la procédure est situé en dehors de telles zones.

Autres informations utiles

-

III.4 - Eléments en matière de paysage et de patrimoine

Sites classés, sites inscrits / facteurs de vulnérabilité/ sensibilité

La ville de Cayenne compte 4 sites inscrits : la colline de Cépérou, la place des Palmistes et la place de Grenoble, la colline de Montabo et la colline de Bourda.

Le secteur d'étude est situé dans le périmètre du site inscrit de la colline de Montabo. En site inscrit, l'administration doit être informée au moins 4 mois à l'avance des projets de travaux. L'Architecte des Bâtiments de France émet un avis simple, sauf pour les permis de démolir qui supposent un avis conforme.

Zones comportant du patrimoine culturel, architectural (éléments inscrits au

<i>patrimoine UNESCO, sites archéologiques, etc.) / facteurs de vulnérabilité/ sensibilité</i>
D'après les données disponibles sur le site GéoGuyane, la commune de Cayenne ne présente pas de Zones de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA). Le diagnostic / EIE du PLU en vigueur localise cependant des sites archéologiques à protéger et à valoriser sur le territoire. Le secteur d'étude n'est pas concerné.
Zones de grandes perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur (SCOT, ...) ou identifiées par la collectivité responsable du PLU/PLUi/ facteurs de vulnérabilité/ sensibilité
La commune de Cayenne est concernée par une seule unité paysagère : l'île de Cayenne, site d'ancrage privilégié qui, par sa configuration géomorphologique, combine naturellement presque toutes les caractéristiques des paysages guyanais. Le PLU identifie des éléments de relief, le patrimoine naturel et rural et les perceptions particulières. Le secteur d'étude se situe sur la colline de Montabo, au sein de l'entité paysagère « paysages littoraux », caractérisée par la grande diversité des motifs paysagers (côtes rocheuses, monts littoraux, îles, cordons dunaires, mangrove mouvante) et un haut degré de biodiversité.
ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) ou AVAP (aire de mise en valeur du patrimoine), PSMV (plan de sauvegarde et de mise en valeur) / facteurs de vulnérabilité/ sensibilité, Monuments Historiques / PDA
La commune de Cayenne est concernée par 38 périmètres de protection de monuments historiques. Le secteur d'étude est entièrement inclus dans le périmètre de protection de la Maison Epailly, inscrite au titre des Monuments Historiques. De plus, le secteur d'étude se situe dans la zone Z3 – Secteur naturel et littoral de l'AVAP de la ville de Cayenne. 2 bâtiments du secteur d'étude sont identifiés comme à protéger, l'un étant qualifié de « remarquable » et l'autre d'« intéressant ». Ces bâtiments sont cependant aujourd'hui abandonnés.
<i>Autres informations utiles</i>
-

III.5 - Eléments en matière d'énergie et de déchets

Energie (projets éventuels en matière d'énergies renouvelable, mesures favorables aux économies d'énergie ou consommatrice en énergie, utilisation des réseaux de chaleur, modes de déplacement doux, etc.)
Sans objet.
Déchets

Depuis 1997, la CACL a la compétence traitement et élimination des déchets. Les points positifs des collectes sont le matériel adapté mis en place et la performance du taux de collecte (ordures ménagères). Par contre, à l'échelle départementale, la gestion des déchets aussi bien ménagers qu'industriels est un véritable point noir. En effet, les structures de prise en charge sont insuffisantes et celles de traitements sont inexistantes. Ainsi le Plan d'Elimination des Déchets Ménagers Et Assimilés constate que la Guyane ne dispose pas à ce jour de conditions de stockages et de traitements des déchets respectueuses de l'environnement et de la santé publique. La décharge des Maringouins est l'unique décharge de l'Ile de Cayenne.
<i>Autres informations utiles</i>
-

IV. DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

IV.1 - Rappel des évolutions prévues par la procédure de DPMEC

Tableau 1 : Synthèse des évolutions induites par la procédure de DPMEC sur le PLU de Cayenne

Livret 3. Orientation d'Aménagement et de Programmation
Ajout d'une OAP sur le secteur de projet.
Livret 4. Règlement
Livret 4-1. Règlement écrit
Ajout d'une zone Uf – reconversion de friche, sans règlement écrit associé.
Livret 4-2 ? Règlement graphique
- Reclassement de l'emprise 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.

IV.2 - Incidences sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

La procédure de Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du PLU de Cayenne vise à basculer des parcelles actuellement classées en zone Nt, en zone Uf. Ce site est en partie en friche sur sa partie ouest, sa reconversion n'entraîne donc pas de consommation d'espace sur ce secteur.

La mise en œuvre du projet global de reconversion de la friche de l'hôtel PLM est cependant susceptible d'induire de la consommation d'espace naturel sur la partie est du site d'étude. Cette consommation d'espace reste cependant limitée à environ 0,5ha.

Ainsi, la procédure de Déclaration d'utilité Publique emportant mise en compatibilité du PLU entraîne une consommation d'espace naturel limitée au droit du site d'étude. Les incidences induites par celle-ci sont jugées négatives, de niveau faible.

IV.3 - Incidences sur la biodiversité et les Trames Vertes et Bleues

Le secteur d'étude est entièrement inclus dans le périmètre de la ZNIEFF de type II « Côtes rocheuses de l'île de Cayenne ». Cette ZNIEFF couvre plusieurs sous-ensembles, chacun correspondant à une colline rocheuse littorale. D'après la DEAL de la Guyane, la façade maritime de la colline de Montabo porte les seuls groupements végétaux sur rochers de bord de mer en Guyane (avec Montravel, Bourda et les îlets de Rémire). Les avancées rocheuses sont couvertes partiellement d'une végétation saxicole dont la physionomie est marquée par *Philodendron acutatum* et *Furcraea foetida*.



Photo 1 : A gauche, *Philodendron acutatum* / wikicommons. A droite, *Furcraea foetida* / O. GAUBERT, floredeguyane.piwigo.com

Comme pour les autres monts, le massif forestier au droit de la colline de Montabo correspond à une vieille forêt secondaire qui présente toutefois un intérêt floristique, notamment avec l'habitat de forêt littorale sur rochers à *Coussapoa asperifolia*, *Ficus amazonica* (Moraceae) et *Spondias mombin* (Anacardiaceae). S'il n'existe pas d'espèces endémiques recensées, il faut noter néanmoins la présence de plusieurs espèces remarquables, comme : *Cornutia pubescens* recensé uniquement sur les stations de Montabo et de Bourda, le raisin de mer (*Coccoloba uvifera*), espèce très rare en Guyane et l'orchidée *Plamorchis pabstii*, que l'on retrouve habituellement dans le massif forestier intérieur.



Photo 2 : Raisin de mer (*Coccoloba uvifera*) / O. GAUBERT, floredeguyane.piwigo.com

Bien que de taille modeste, ce mont offre une variété d'habitats qui entretient une faune d'autant plus riche qu'il existe des échanges avec les milieux voisins : notamment pour la faune marine fréquentant les côtes rocheuses tels que le Lamentin (*Trichechus manatus*) et la Tortue verte (*Chelonia mydas*).

Il faut souligner le rôle joué pour l'accueil des oiseaux migrateurs ou hivernants nord-américains, les limicoles comme le Bécasseau semipalmé (*Calidris pusilla*) trouvant sur les rochers des reposoirs à marée haute, et les passereaux, comme le Tangara vermillon (*Piranga rubra*), un milieu forestier sur leur route littorale.

Photo 3 : Tangara vermillon (*Piranga rubra*) / wikicommons.



Toujours d'après la DEAL de la Guyane, avec le Mont Bourda et Montravel, cette colline constitue un espace forestier de première importance dans le tissu urbain en continuelle extension et densification. Il faut noter l'existence de deux routes qui mènent au plateau sommital de la colline, ce dernier ayant été urbanisé et recevant des installations radar du Centre Spatial. Une grande partie de la colline reste cependant inaccessible en raison de son inscription dans l'enceinte forestière de l'ONF, du niveau de sécurité maintenu sur le site du CSG et de son versant abrupt en front de mer. Enfin, une partie de la colline de Montabo appartient au Conservatoire du Littoral qui y réalise des aménagements pour l'accueil du public.

Le secteur d'étude est localisé sur la partie sommitale de la colline, et était anciennement urbanisé. Celui-ci n'est donc pas localisé sur la partie de la ZNIEFF de type II présentant les plus forts enjeux de biodiversité. Toutefois, le reclassement du secteur d'étude de la zone Nt en zone Ut pourrait induire :

- Une augmentation sensible de la fréquentation du site, entraînant ainsi une perturbation de la faune et de la flore ;
- Une modification des écoulements des eaux de ruissellement, entraînant ainsi une perturbation de la biodiversité sur la façade littorale de la colline de Montabo.

A noter cependant que le secteur d'étude est localisé en dehors de l'emprise du réservoir de biodiversité défini sur la colline de Montabo par la TVB du PLU de Cayenne.

Ainsi, les incidences induites par la procédure de DPMEC sur la biodiversité au droit du site sont jugées négatives, de niveau faible sur la partie ouest du site, faible à modéré sur la partie est. Les incidences induites par la procédure de DPMEC sur la TVB sont jugées négligeables.

IV.4 - Incidences sur la gestion de la ressource en eau

Le reclassement du secteur d'étude de la zone Nt à la zone Uf va entraîner une augmentation des besoins en eau potable. Par rapport au projet prévu sur le site, ces besoins supplémentaires sont estimés à environ **20 500 m³ par an**, soit 56 m³ par jour.

Afin de calculer les besoins supplémentaires en eau potable que pourrait induire le projet, les hypothèses suivantes ont été posées :

- *L'hôtel compte 70 chambres, avec une taille moyenne des ménages voyageurs de 3,3 personnes (cf. enquête de fréquentation 2024, Guyane Amazonie), soit une fréquentation moyenne de 230 personnes par jour. Cette hypothèse ne prend pas en compte les variations d'occupation de l'hôtel. Elle ne prend pas non plus en compte les besoins en eau induits par le fonctionnement global de l'hôtel.*
- *Le projet prévoit également 100 logements. D'après l'INSEE, la taille moyenne des ménages pour la ville de Cayenne s'élevait à 2,53 personnes en 2022, soit 250 personnes supplémentaires.*
- *D'après la base de données SISPEA, les consommations moyennes d'eau par personne en Guyane étaient de 42,9 m³ sur l'année 2023.*

D'après le RPQS Eau potable de la CACL, l'eau potable distribuée sur la ville de Cayenne provient essentiellement de l'usine Matiti, dont la capacité maximale de production est de 24 000 m³ par jour. En 2021, 2 759 969 m³ ont été prélevés, soit 7 560 m³ par jour, laissant donc une capacité résiduelle théorique de production de 16 500 m³ par jour. **Le territoire présente donc la capacité d'absorber les besoins en eau potable générés par la présente procédure de DPMEC.**

Le reclassement du secteur d'étude de la zone Nt à la zone Uf va entraîner une augmentation des besoins de traitement des eaux usées. D'après le RPQS Eau Potable et Assainissement 2021 de la CACL, la ville de Cayenne est couverte par la station d'épuration Leblond, qui présente une capacité nominale de 60 000 Equivalent-Habitant (EH). En 2024, cette station d'épuration présentait une charge maximale en entrée de 43 620 EH. Elle était, de plus, conforme en équipement et en performance.

Le projet prévu sur le site prévoit l'accueil d'environ 500 personnes sur le site, dont 250 de manière permanente, dans la partie dédiée aux logements.

Afin de calculer les besoins supplémentaires en traitement des eaux usées, l'hypothèse est faite qu'une personne supplémentaire équivaut à 1EH.

Le territoire devra donc prendre en charge 500 EH supplémentaires. La capacité résiduelle théorique de la station d'épuration étant de 16 380 EH, **le territoire présente donc la capacité d'absorber les besoins en traitement des eaux usées générés par la présente procédure de DPMEC.**

Le reclassement du secteur d'étude de la zone Nt à la zone Uf va entraîner une modification des écoulements des eaux pluviales au droit du site, notamment par l'augmentation de l'artificialisation au droit des sols. Cette modification des écoulements pluviaux pourrait également entraîner des incidences sur la qualité de la ressource en eau, le site étant notamment localisé en zone littorale. **Ainsi, les incidences potentiellement induites par la procédure de DPMEC sur la gestion des eaux pluviales sont jugées négatives, de niveau modéré.**

Le PLU prend des mesures permettant d'encadrer la gestion des eaux pluviales. L'article B du Titre II: Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser du règlement écrit indique notamment que: les aménagement réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eau pluviales; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel ou infiltré sur l'unité foncière. Cet article impose également la quantification de l'imperméabilisation et du ruissellement engendré afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal.

De plus, le secteur d'étude est concerné par la zone verte du PPR mouvements de terrain de l'île de Cayenne. Le règlement écrit du PPR, qui s'impose au PLU, indique que la construction et les aménagements en général au sein de ces zones nécessitent une bonne maîtrise des écoulements d'eau pluviale. Ainsi, en zone verte, les 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. Les rejets d'eau au sein des pentes des zones limitrophes, en dehors des axes d'écoulement naturel, sont formellement interdits.

Les incidences résiduelles induites par la procédure de DPMEC sur la gestion des eaux pluviales sont jugées négatives, de niveau faible.

IV.5 - Incidences sur l'exposition aux risques, nuisances et pollutions :

Comme exposé précédemment, le secteur d'étude est exposé au risque de mouvements de terrain. Ce risque est encadré par un PPR mouvements de terrain, approuvé le 15 novembre 2021, qui classe le secteur d'étude en zone verte, c'est-à-dire présentant un niveau d'aléa faible. Le règlement écrit du PPR (qui s'impose au PLU) indique que le secteur d'étude est constructible en respectant des dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales.

Ainsi, les incidences résiduelles induites par la procédure de DPMEC sur l'exposition de la population aux risques, nuisances et pollutions sont jugées négligeables.

IV.6 - Incidences sur les paysages et le patrimoine :

Le secteur d'étude est localisé sur la colline de Montabo, qui culmine à 84m d'altitude. Son caractère boisé, et la faible présence de relief dans les paysages rend les monts, et notamment la colline Montabo particulièrement visible dans les paysages de Cayenne.



Photo 4 : Panorama depuis le mont Cépérou. Au centre, la colline Montabo. A droite, le mont Bourda / StreetView.

Le reclassement de la zone Nt en zone Uf pourrait induire des incidences négatives de niveau modéré à fort sur les paysages du territoire. En effet, les structures des anciens bâtiments qui subsistent sur le secteur d'étude ne sont actuellement plus visibles depuis les alentours. L'implantation d'un nouveau complexe hôtelier et de logements au droit du site pourrait venir créer un point noir sur un secteur qui paraît entièrement naturel.

Le PLU prend des mesures permettant de favoriser la bonne intégration paysagère des nouvelles constructions et / ou installations :

- L'OAP déclinée sur le secteur d'étude limite la hauteur des bâtiments au R+3 maximum ;
- Les constructions et autres modes d'occupation du sol ne devront pas porter atteinte aux caractères ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains. Plus particulièrement, l'OAP précise que les constructions, installations et aménagements ne devront pas impacter la qualité paysagère du sentier de Montabo, présent en contrebas ;
- L'OAP décline des mesures de préservation de la trame végétale actuellement en place sur le secteur d'étude. Les espaces libres devront ainsi être préservés en pleine terre et végétalisés. De plus, les 3 arbres remarquables présents au niveau du secteur d'étude figurent sur le schéma de l'OAP, et devront être préservés.

De plus, le secteur d'étude est concerné par :

- Le périmètre de protection d'un monument historique. D'après le ministère de la Culture, les travaux projetés dans les abords de Monuments Historiques sont soumis à une autorisation préalable nécessitant l'accord de l'Architecte des Bâtiments de

France ; ce dernier s'assurant ainsi que le projet ne porte pas atteinte au monument historique, ou aux abords ;

- L'emprise du site inscrit de la colline de Montabo. D'après le ministère de la Culture, les travaux projetés dans l'emprise d'un site inscrit sont soumis à déclaration auprès de l'Architecte des Bâtiments de France, qui dispose d'un avis simple.

Enfin, le secteur d'étude est inclus dans l'emprise du SPR de Cayenne. Les travaux projetés devront donc respecter les prescriptions réglementaires déclinées par ce document.

Les leviers déclinés par le PLU, et les obligations réglementaire s'imposant au secteur (abords de monuments historiques, site inscrit, AVAP) permettent d'encadrer strictement l'intégration paysagères des futures constructions dans leur environnement. **Ainsi, les incidences induites par la procédure de DPMEC sur les paysages sont jugées négatives, de niveau faible.**



Carte 4 : Evolution du secteur d'étude depuis 2000 / Citadia, mai 2026

IV.7 - Incidences sur la production et la consommation d'énergie et la production de déchets

Les évolutions envisagées dans le cadre de la présente procédure n'induisent pas d'impact sur la production d'énergie. Le reclassement de la zone Nt en zone Uf est cependant susceptible d'induire une augmentation de la consommation énergétique au droit du site.

Egalement, le reclassement de la zone Nt en zone Uf est susceptible d'induire une hausse de la production de déchets.

IV.8 - Autres incidences de la procédure en lien avec les enjeux environnementaux :

Pas d'observation particulière.

V. COMPATIBILITE DE LA PROCEDURE DE DPMEC AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES DE RANG SUPERIEUR

D'après l'article L131-4 du code de l'urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme doivent respecter des principes de compatibilité avec des plans et programmes de rang supérieur (la notion de compatibilité implique une non-contrariété avec les normes supérieures). Le tableau ci-dessous décline les documents avec lesquels la procédure de DPMEC doit être compatible.

La compatibilité avec certains documents approuvés après l'approbation du SCoT devra être vérifiée. C'est le cas notamment :

- Du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de la Guyane, approuvé le 29 août 2022 ;
- Du Plan de Gestion du Risque d'Inondation (PGRI) de la Guyane, approuvé le 25 mai 2022.

V.1 - Compatibilité de la procédure de DPMEC 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

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU SCOT	COMPATIBILITE DE LA PROCEDURE
	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
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 –

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU SCOT	COMPATIBILITE DE LA PROCEDURE
	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 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.

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU SCOT	COMPATIBILITE DE LA PROCEDURE
	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

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU SCOT	COMPATIBILITE DE LA PROCEDURE
	dimension compatible avec l'opération et la réglementation de la CA du Centre Littoral. 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.

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 ;
- Planter, 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.

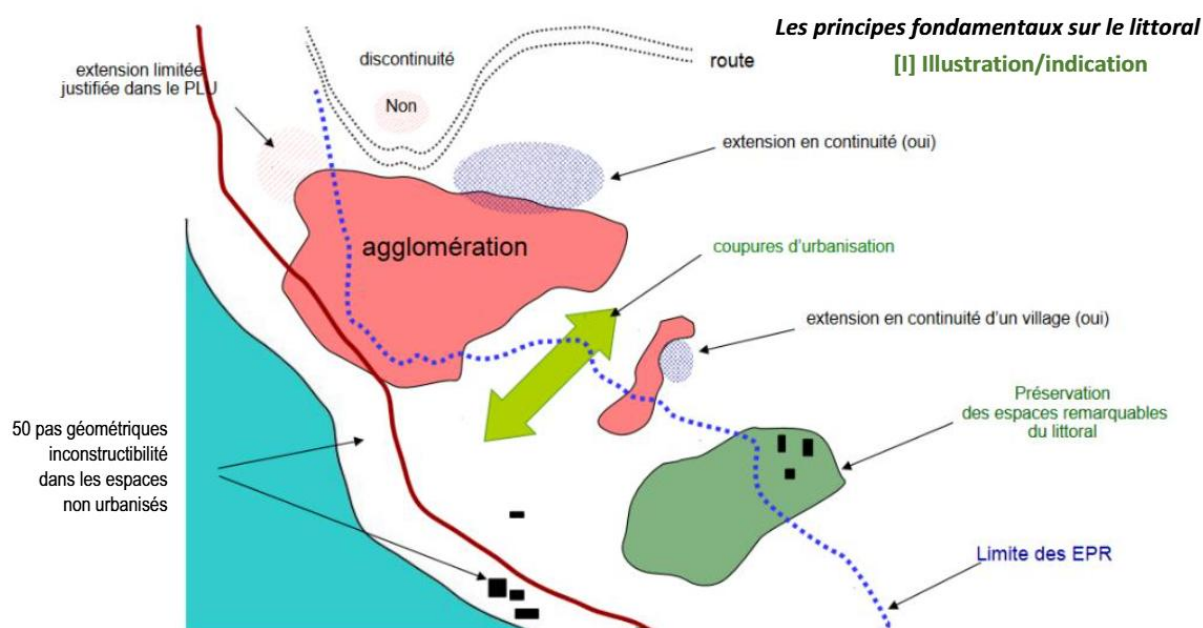


Figure 1 : Principes fondamentaux de la loi Littoral / DOO du SCoT de la CACL

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

Le projet de DPMEC est ainsi compatible avec la traduction des dispositions de la loi Littoral par le SCoT de la CACL.

V.2 - Compatibilité de la procédure de DPMEC avec le SDAGE Guyane 2022-2027

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU SDAGE	COMPATIBILITE DE LA PROCEDURE
Orientation fondamentale 1 : Préserver et restaurer les milieux aquatiques et humides guyanais et mieux connaître la biodiversité exceptionnelle qu'ils accueillent	
Orientation 1.1. Améliorer les connaissances sur la biodiversité aquatique	Non-concernée.
Orientation 1.2. Préserver les espaces remarquables et leur biodiversité associée	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,

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU SDAGE	COMPATIBILITE DE LA PROCEDURE
et s'assurer de la non-dégradation du bon état des cours d'eau	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 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 SDAGE.
Orientation 1.3. Eradiquer les activités minières illégales en priorité sur les espaces remarquables et restaurer les sites impactés	Non-concernée.
Orientation fondamentale 2 : Préserver le littoral guyanais, les eaux estuariennes et les eaux côtières tout en réduisant l'exposition aux risques naturels	
Orientation 2.1. Mieux connaître les masses d'eau littorales et leurs dynamiques	Non-concernée.

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU SDAGE	COMPATIBILITE DE LA PROCEDURE
Orientation 2.2. Préserver la bande littorale et les zones estuariennes pour éviter l'exposition aux risques et protéger les milieux sensibles	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-dessus.
Orientation 2.3. Sécuriser les populations littorales et anticiper la gestion des risques naturels	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 SDAGE.
Orientation 2.4. Mieux connaître et préserver les ressources halieutiques.	Non-concernée.
Orientation fondamentale 3 : Lutter contre les pollutions et la dégradation hydromorphologique des masses d'eau et restaurer les masses d'eau dégradées	
Orientation 3.1. Limiter l'impact des activités minières sur les masses d'eau	Non-concernée.
Orientation 3.2. Mettre en conformité des systèmes d'assainissement collectifs et non-collectifs et éliminer les rejets directs vers les milieux	Concernant l'assainissement, le site sera relié à la station d'épuration Leblond, qui présente la capacité suffisante pour absorber les besoins supplémentaires. La procédure de DPMEC est donc compatible avec cet objectif du SDAGE.
Orientation 3.3. Maîtriser les eaux pluviales et favoriser leur infiltration	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. La procédure de DPMEC

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU SDAGE	COMPATIBILITE DE LA PROCEDURE
	est donc compatible avec cet objectif du SDAGE.
Orientation 3.4. Limiter les pollutions liées aux pratiques agricoles, forestières et aquacoles	Non-concernée.
Orientation 3.5. Limiter la pollution des eaux par les autres substances dangereuses et les substances dangereuses prioritaires	Non-concernée.
Orientation 3.6. Limiter les impacts des autres activités anthropiques sur les milieux aquatiques	Non-concernée.
Orientation fondamentale 4 : Permettre l'accès à la ressource en eau et limiter l'exposition des populations aux risques et aux impacts du changement climatique	
Orientation 4.1. Améliorer la connaissance des ressources en eau	Non-concernée.
Orientation 4.2. Renforcer les outils de planification et améliorer la gestion de l'eau potable	Non-concernée.
Orientation 4.3. Préserver et protéger les ressources destinées à l'alimentation en eau potable	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). La procédure de DPMEC est donc compatible avec cet objectif du SDAGE.
Orientation 4.4. Sensibiliser les populations à la préservation et à la gestion de l'eau	Non-concernée.
Orientation 4.5. Reconquérir et protéger durablement la qualité des eaux de baignade	Non-concernée.
Orientation fondamentale 5 : Construire une gestion de l'eau par bassin versant et sensibiliser aux enjeux de l'eau	

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU SDAGE	COMPATIBILITE DE LA PROCEDURE
Orientation 5.1. Favoriser la gestion patrimoniale et coutumière des ressources naturelles	Non-concernée.
Orientation 5.2. Mieux prendre en compte les ressources en eau dans les politiques sectorielles d'aménagement du territoire	Non-concernée.
Orientation 5.3. Renforcer les politiques publiques et favoriser la synergie entre les acteurs	Non-concernée.
Orientation 5.4. Capitaliser la connaissance locale et sensibiliser de manière innovante sur les enjeux de l'eau en Guyane	Non-concernée.
Orientation 5.5. Renforcer la coopération transfrontalière pour une meilleure gestion des fleuves frontaliers	Non-concernée.

V.3 - Compatibilité de la procédure de DPMEC avec le PGRI 2022-2027

Le secteur objet de la procédure de DPMEC n'est pas localisé dans un secteur concerné par un risque d'inondation. La procédure de DPMEC n'est donc pas concernée par les dispositions du PGRI 2022-2027.

VI. DOCUMENTS JOINTS A LA PRESENTE NOTE DE SAISINE DE LA MRAE

Pour vous permettre de vous prononcer sur la nécessité ou non de soumettre la procédure de Déclaration d'utilité Publique emportant mise en compatibilité du PLU à évaluation environnementale, veuillez trouver ci-joint :

- La notice explicative valant rapport de présentation de la procédure de Déclaration d'utilité Publique emportant mise en compatibilité du PLU de Verfeil ;
- Les pièces réglementaires modifiées : orientations d'aménagement et de programmation, zonage, règlement écrit et annexes (liste des Emplacements Réservés).

