



NOTICE VALANT RAPPORT DE PRESENTATION

Modification du SPR de Cayenne

Version de juin 2026 pour arrêt



SOMMAIRE

I. PREAMBULE.....	3
I.1 - Objet de la procédure de modification de l'AVAP de Cayenne	3
I.2 - Déroulé de la procédure	4
I.3 - Contenu de la procédure de modification du SPR de la ville de Cayenne	5
I.4 - Textes réglementaires régissant la procédure de modification du SPR et de l'examen au cas par cas.	5
II. CONTEXTE DU PROJET ET DESCRIPTIONS DE CES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES	6
III. JUSTIFICATION DU BESOIN DE MODIFICATION DU SPR	8
IV. MODALITE DE MODIFICATION DU SPR DE LA VILLE DE CAYENNE	13
IV.1 - Modification du règlement du SPR.....	13

I. Préambule

I.1 - Objet de la procédure de modification de l'AVAP de Cayenne

La présente notice vise à engager et formaliser une procédure de modification du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de la ville 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.



Carte 1 : Localisation du site objet de la procédure de modification du SPR / CITADIA, mai 2026

Le SPR de la ville de Cayenne a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 27/09/2019. Il est constitué :

- D'un rapport de présentation qui présente le contexte de l'étude, établit une synthèse du diagnostic, expose les enjeux du SPR, présente les secteurs à enjeux, décrit le projet du SPR, démontre la compatibilité du SPR avec le PLU ;
- D'un zonage règlementaire, délimitant 3 zones différentes et identifiant également : les bâtiments et éléments protégés au titre du Plan de Valorisation de l'Architecture

et du Patrimoine du SPR et les espaces arborés ou jardins protégés dans le PVAP du SPR ;

- Le règlement écrit.

La commune de Cayenne est également 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.

Et faisant actuellement l'objet d'une procédure de Déclaration de Projet valant Mise en Compatibilité (DPMEC) du PLU pour le projet présenté ci-dessus.

I.2 - Déroulé de la procédure

La procédure de modification du SPR de la ville de Cayenne s'organise en plusieurs étapes :

1. **Le lancement de la procédure** : d'après l'article L.642-4 du code du patrimoine, la modification de l'AVAP est prononcée, après enquête publique puis accord du préfet, par délibération de l'organe délibérant de l'autorité mentionnée au premier alinéa de l'article L.642-1 du même code. La commune de Cayenne étant compétente en matière d'élaboration du plan local d'urbanisme, c'est elle qui mènera donc la procédure.
2. **Consultation de la MRAe, de l'ABF et de la commission locale du SPR** :
 - D'après le paragraphe II.8bis de l'article R122-17 du code de l'environnement, les Plans de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) prévus par l'article L.631-4 du code du patrimoine sont susceptibles de faire l'objet d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas. L'article R122-18 du code de l'environnement décline le cadre de la réalisation de l'examen au cas par cas. Notamment, l'autorité environnementale dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception des informations pour informer, par décision motivée, la personne publique responsable de la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale.
 - Les articles L.631-3, L.631-4 du code du patrimoine indiquent que dans le cadre de la modification d'un PVAP, l'Architecte des Bâtiments de France et la commission locale du SPR doivent être consultés.
3. L'organisation de **l'enquête publique**, conformément à l'article L.642-4 du code du patrimoine, dans les conditions définies au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. 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 sera organisée conjointement avec celle relative à la procédure de DPMEC.
4. La **saisine du préfet de Région** pour avis, conformément à l'article D.631-10 du code du patrimoine.
5. 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 modification du SPR de la ville de Cayenne

Le dossier de modification comprend :

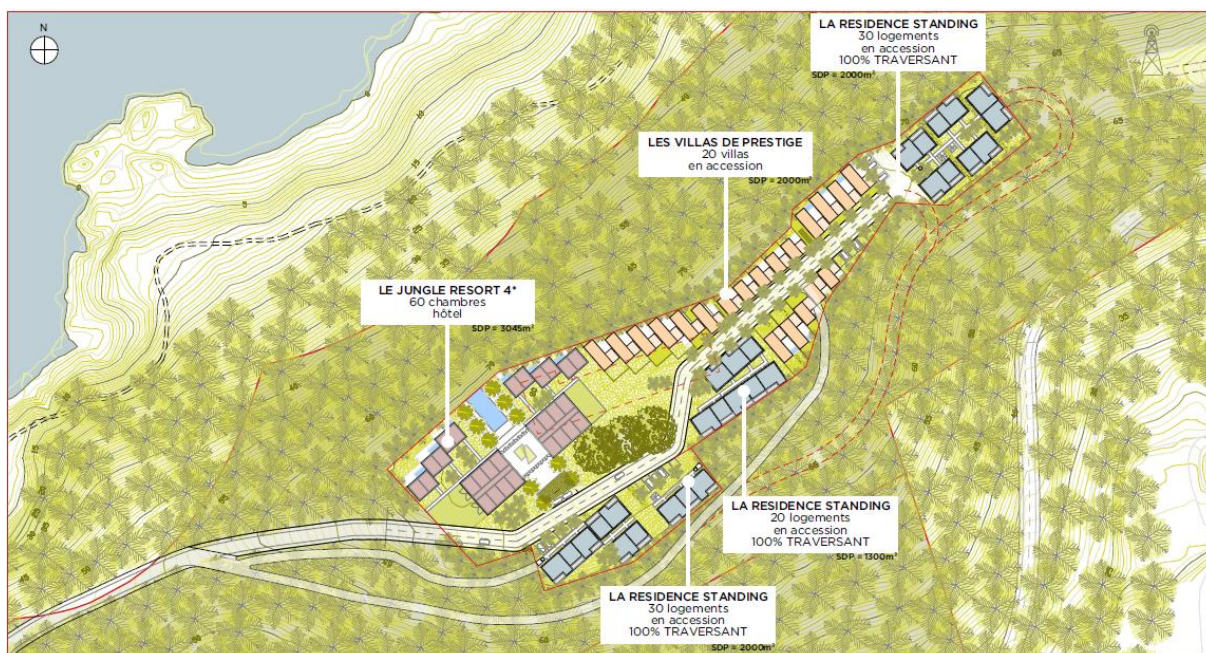
- Une notice de présentation valant rapport de présentation, qui comporte notamment une présentation de l'objet la procédure d'évolution du SPR et des modifications apportées au dossier de SPR ;
- Une notice d'examen au cas par cas de la procédure pour soumission à l'autorité environnementale ;
- Les pièces modifiées du SPR.

I.4 - Textes réglementaires régissant la procédure de modification du SPR et de l'examen au cas par cas.

Les conditions d'application de la procédure de modification du SPR, et plus particulièrement de sa déclinaison en PVAP sont intégrées aux articles R631-6 à D631-11 du code du patrimoine, et aux articles L642-1 à L642-10 du code du patrimoine.

Les conditions de réalisation de l'examen au cas par cas sont cadrées par l'article R122-18 du code de l'environnement.

II. Contexte du projet et descriptions de ces principales caractéristiques



Carte 2 : 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.

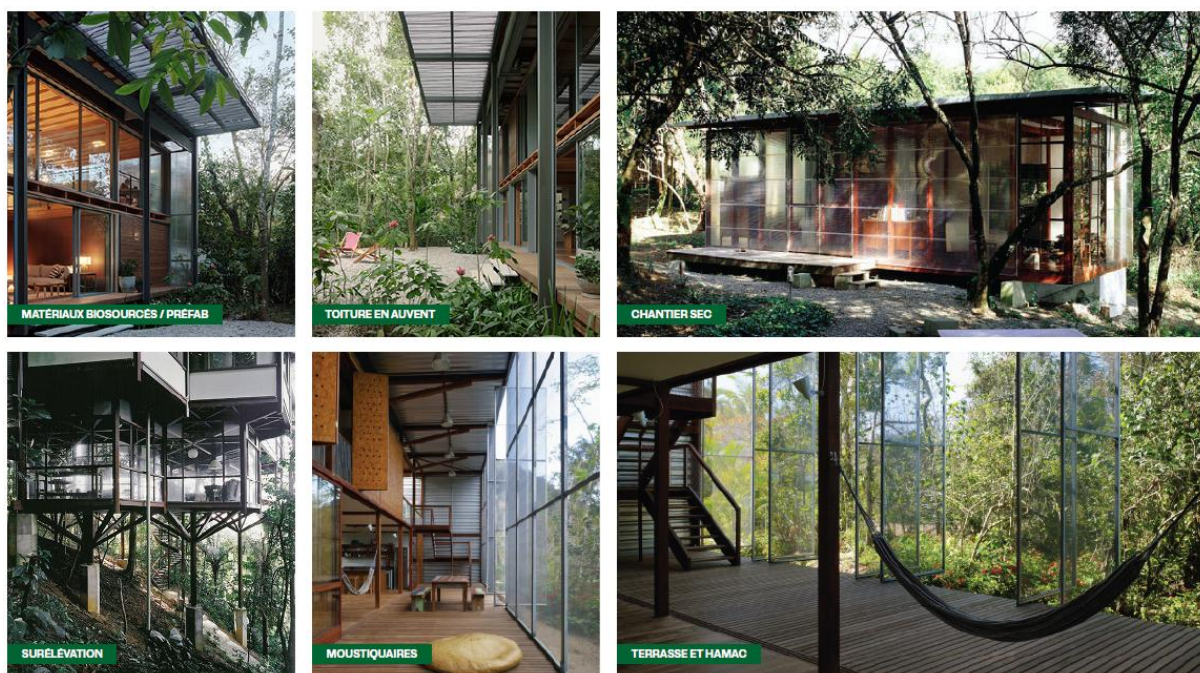


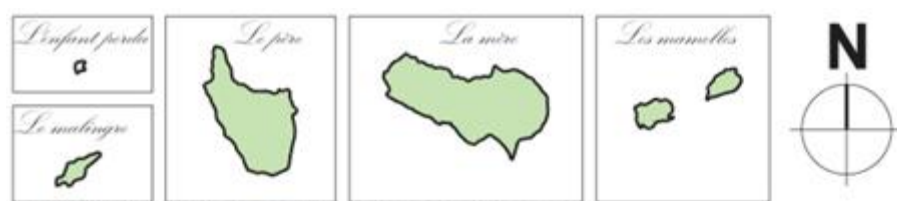
Figure 1 : Exemples de références déclinaées dans la description du projet / Cliff Landing Resort & Résidences, Le Montabo, PPX, ICADE.

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.

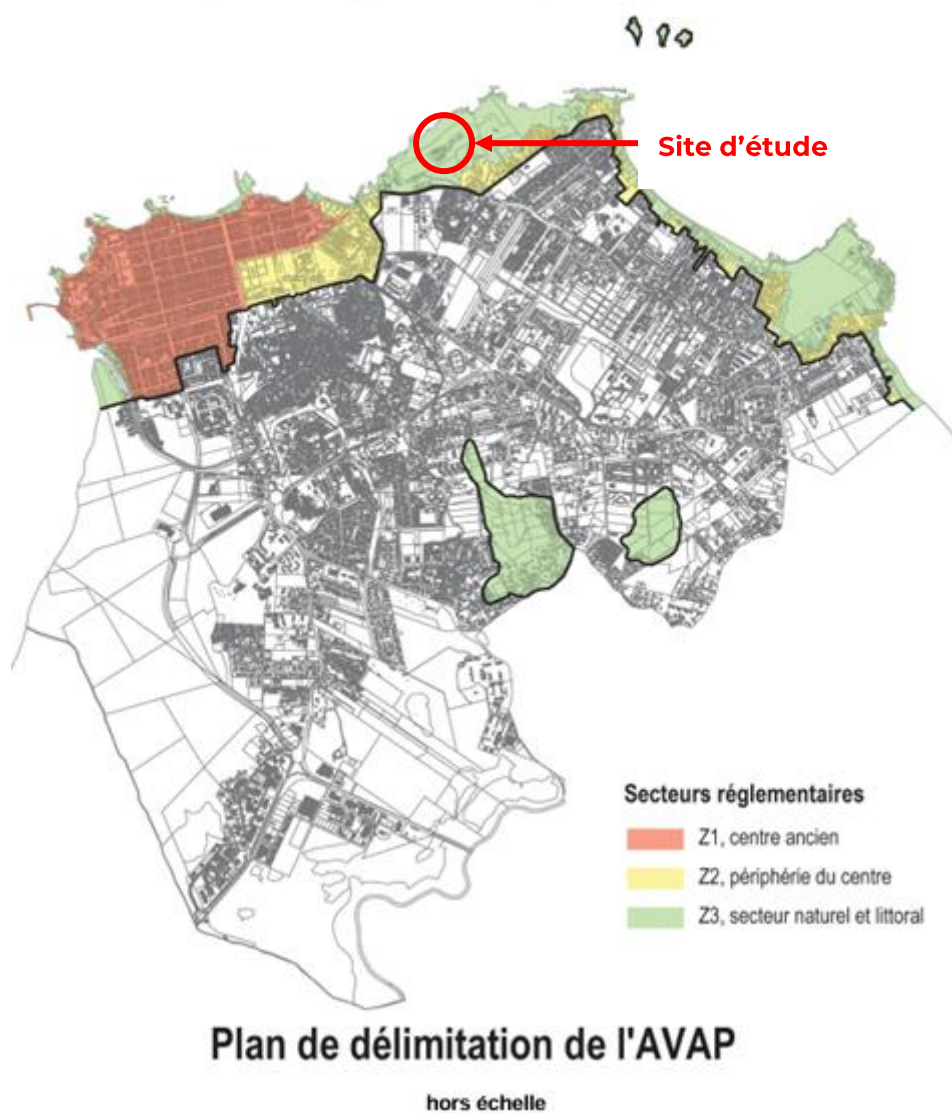
III. Justification du besoin de modification du SPR

Le SPR de la ville de Cayenne se décline en 3 secteurs :

- Le secteur Z1 à dominante urbaine, qui comprend le centre ancien ;
- Le secteur Z2 à dominante urbaine qui comprend la périphérie du centre. Ce secteur est décliné en deux sous-secteurs :
 - Un sous-secteur d'équipements Z2e en vue de permettre l'installation d'équipements publics ou privés sur le boulevard de la République ;
 - Un sous-secteur Z2b correspondant aux quartiers bioclimatiques Rebard et Chaton.
- Le secteur Z3 à dominante naturelle, en grande partie arborée. Ce secteur comporte quelques constructions ponctuelles sur Montabo et Bourda.



ILES ET ILETS, dans l'emprise de l'Avap.



Carte 3: Localisation du site objet de la procédure de modification du SPR sur le plan de zonage du SPR de la ville de Cayenne / Règlement écrit du SPR de la ville de Cayenne

Le site objet de la procédure de modification du SPR est localisé en Z3. D'après le règlement écrit du SPR, « la vocation du secteur paysager Z3 est de préserver son caractère naturel et paysager en bord de mer et sur les monts. Afin de préserver ces paysages, seules peuvent être autorisées les extensions raisonnées des bâtiments existants, à condition de leur intégration parfaite au site ».

Le tableau suivant récapitule les dispositions qui s'appliquent dans cette zone :

1. Préserver les ensembles paysagers urbains dans leur intégrité

1.1. Préserver et mettre en valeur le grand paysage et les sites

Outre la restauration des bâtiments d'intérêt historique ou archéologique, seules les extensions des bâtiments existants sur Montabo et Bourda peuvent être autorisées si elles s'intègrent parfaitement au contexte.

Ces extensions ne seront possibles que si elles sont parfaitement intégrées aux sites et paysages et dans la mesure où elles ne portent pas atteinte aux écosystèmes.

La mise en valeur des vestiges historiques et archéologiques et des bâtiments existants est souhaitée pour révéler l'histoire du lieu.

Le cheminement piéton en bordure littorale devra être préservé.

- **Le projet prévu au droit du site prévoit l'implantation de nouvelles constructions, ce qui n'est actuellement pas autorisé en Z3.**

Adaptation au sol : Les constructions et extensions autorisées doivent s'adapter au dénivelé naturel du terrain, accompagner la topographie et se raccorder soigneusement à l'existant.

Les interventions des engins de terrassements seront limitées au strict nécessaire, et les terrains seront remis en état après intervention.

Tout projet tiendra compte des dénivelés naturels, de terrain et des caractéristiques physiques du site.

1.2. Préserver la trame urbaine et les paysages urbains

1.2.6. Hauteurs La hauteur est limitée à celle des bâtiments existants. La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres à l'égout et 4,5m au faîtage.

- **Le projet prévu au droit du site prévoit l'implantation de nouvelles constructions en R+3. Le règlement 1.2.6 peut donc être limitante.**

1.2.7. Volumes Afin de préserver les paysages, le caractère naturel et le couvert arboré du secteur, seules les extensions de bâtiments existants sur Montabo et Bourda sont autorisées.

Les extensions doivent être réalisées en continuité avec l'existant et avoir des proportions harmonieuses : volumétrie simple et régulière.

Les extensions projetées ne pourront pas dépasser 30% de la surface et du volume bâti existant.

L'insertion de ces bâtiments devra être étudiée avec une étude paysagère.

- **Le projet prévu au droit du site prévoit l'implantation de nouvelles constructions, ce qui n'est actuellement pas autorisé en Z3.**

1.2.8 Clôtures Sauf dans le cas d'une clôture maçonnée d'intérêt historique qu'il convient de restaurer et mettre en valeur, seules les clôtures légères seront autorisées en grillage ou en piquets de bois refendu maintenus par des fils de fer autour des bâtiments existants. Le traitement des clôtures dans le secteur Z3 doit respecter le caractère naturel des sites. Elles pourront être complétées par un accompagnement végétal.

2. Garantir le patrimoine pour le futur

2.1. Protéger et mettre en valeur la composition architecturale des constructions existantes, et garantir l'intégration des nouvelles constructions

2.1.3.3 Couleurs Le choix des couleurs et teintes doit être adapté (teintes plus foncées) afin d'insérer le bâti dans la masse boisée des monts.

3. Performances environnementales et énergétiques

1. Préserver les ensembles paysagers urbains dans leur intégrité

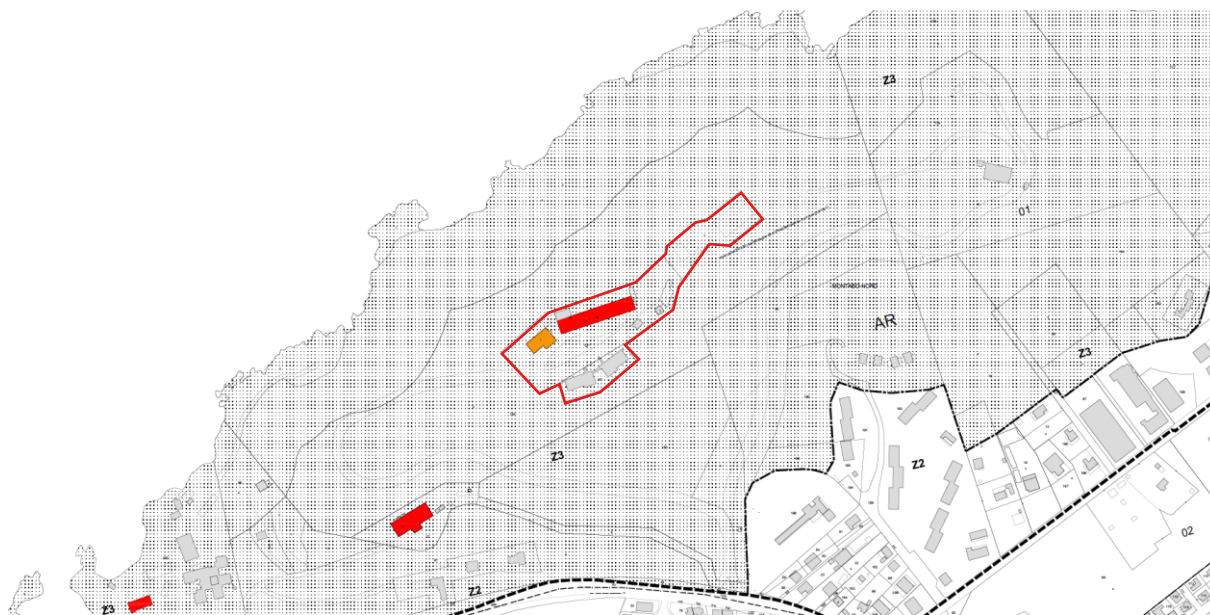
Intégration des dispositifs de production d'énergies renouvelables d'énergie et d'économie

L'installation parasite sur les bâtiments, les façades et les toitures d'équipements liés à l'utilisation d'énergies renouvelables, capteurs solaires thermiques photovoltaïques, groupes de froid ou pompes à chaleur, et éoliennes est interdite.

Des dispositifs nouveaux pourront certainement répondre aux critères nécessaires d'intégration au site et au paysage dans le respect du caractère architectural de chaque édifice. Ils pourront être autorisés si leur intégration au site est démontrée.

Le règlement écrit du SPR doit donc être modifié pour permettre la réalisation du projet.

Le site d'étude est également concerné par :



Carte 4 : Extrait du plan de zonage du SPR de la ville de Cayenne / Plan de zonage du SPR de la ville de Cayenne

- Un **bâtiment « remarquable »** (en rouge sur l'extrait de plan ci-dessus). D'après le règlement écrit, les bâtiments « remarquables » sont des immeubles de grande qualité témoins de l'architecture traditionnelle ou moderniste. Ils sont à conserver et restaurer. Ces bâtiments ne pourront pas être démolis, sauf cas particulier d'arrêté de péril. Dans le cas où ils seraient démolis, il conviendra de respecter avec le projet l'emprise et le gabarit des bâtiments existants afin de préserver le caractère du paysage urbain.

Le bâtiment identifié par le SPR comme bâtiment « remarquable » est aujourd'hui abandonné et très dégradé.



Photo 1 : Ancien hôtel PLM aujourd'hui / CLIFF LANDING RESORT & RÉSIDENCE, le Montabo, Icade, PPX

- Un **bâtiment « intéressant »** (en orange sur l'extrait de plan ci-dessus). D'après le règlement écrit, les bâtiments « intéressants » participent au paysage urbain et présentent un intérêt particulier de part la qualité de leur volumétrie et/ou de leur architecture. Ces bâtiments doivent être conservés et restaurés. Leur démolition et leur remplacement pourront être parfois envisagés dans le cadre d'opérations d'ensemble présentant un intérêt particulier pour la mise en valeur du patrimoine. Dans le cas où ils seraient démolis, il conviendra de respecter avec le projet l'emprise et le gabarit des bâtiments existants afin de préserver le caractère du paysage urbain.

Le projet prévu est une opération d'ensemble visant à réhabiliter la friche de l'hôtel historique PLM de Cayenne. La démolition de ce bâtiment répond donc aux conditions posées par le règlement écrit du SPR.

iv. Modalité de modification du SPR de la ville de Cayenne

La modification du SPR de la ville de Cayenne porte sur les pièces suivantes :

- **Partie règlementaire / règlement**, avec la modification des prescriptions liées à la Z3.

Les autres pièces du PLU ne sont pas modifiées.

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**).

IV.1 - Modification du règlement du SPR

CHAPITRE 1: PRESCRIPTIONS DU PLAN REGLEMENTAIRE, EXPLICATION DE LA LEGENDE

REGLES A RESPECTER	Recommandations et commentaires
<u>Délimitations</u>	
<u>Désignation de secteur règlementaire</u> Les secteurs règlementaires sont désignés pour permettre une adaptation des règles au caractère et aux enjeux particuliers en termes d'architecture, d'urbanisme, de paysage et d'environnement. L'AVAP est divisée en 3 secteurs règlementaires : Z1 - Secteur urbain dense comprenant le noyau historique autour du Mont Céprou suivant un plan rayonnant et la ville ancienne inscrite dans une trame normée barlongue (en damier) héritée du 18ème siècle orientée Est-Ouest pour optimiser la ventilation des cœurs d'îlot par les alizés, la parcelle étant bâtie de préférence sur rue pour préserver un jardin en cœur d'îlot avec des espaces perméables et plantés. Cette trame a été poursuivie durant la première moitié du XXème siècle jusqu'à la pointe Buzaré. Z2 - Secteur bâti en périphérie du centre-ville correspondant à l'extension de la ville au XXème siècle dans un site dont le caractère à l'époque était boisé et naturel. Il se caractérise par de	Z1 <i>La vocation du secteur centre-ville Z1 est d'être urbanisée de manière maîtrisée pour conserver des bonnes conditions de ventilation naturelle dans le respect du contexte urbain et des paysages à mettre en valeur.</i> Z2 <i>La vocation du secteur périphérique Z2 est d'être urbanisée de manière maîtrisée pour conserver des bonnes conditions de ventilation naturelle dans le respect du contexte urbain et des paysages à mettre en valeur.</i> Z3 <i>La vocation du secteur paysager Z3 est de préserver son caractère naturel et paysager en bord de mer et sur les monts. Afin de préserver ces paysages, seules peuvent être autorisées les extensions raisonnées des bâtiments existants</i>

l'habitat diffus, des lotissements d'habitats collectif et individuel et des zones d'équipements. Afin d'adapter le règlement à des sites particuliers, deux sous-secteurs sont définis. Les espaces urbanisés à vocation d'équipements sont distingués dans un sous-secteur « Z2e ». Un sous-secteur « Z2b » défini correspondant aux quartiers bioclimatiques Rebard et Chaton Z3 - Secteur paysager à dominante naturelle comprenant les mornes, monts, îles et îlets ainsi que la bordure littorale.	à condition de leur intégration parfaite au site. <i>Les nouvelles constructions et installations sont autorisées sur Montabo sous réserve qu'elles s'inscrivent dans un projet global de réhabilitation de la friche de l'hôtel historique PLM, et sous réserve qu'elles s'intègrent parfaitement au contexte.</i>
---	--

CHAPITRE 2: PRESCRIPTIONS DU REGLEMENT DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES OPPOSABLES, COMMENTAIRES ET RECOMMANDATIONS

	REGLES A RESPECTER	Recommandations et commentaires
Z3	1. PRESERVER LES ENSEMBLES PAYSAGERS ET URBAINS DANS LEUR INTEGRITE 1.1. PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE GRAND PAYSAGE ET LES SITES La gestion et la mise en valeur de ces espaces passe par des études préalables avec la définition de plans de gestions spécifiques adaptés à chaque cas. Les dispositions de cette section sont relatives aux secteurs naturels et paysagers « Z3 » délimitant les mornes, monts, îles, îlets et la bordure littorale. Afin de préserver ce caractère, outre la restauration des bâtiments d'intérêt historique ou archéologique seules les extensions des bâtiments existants sur Montabo et Bourda peuvent être autorisées si elles s'intègrent parfaitement au contexte. Ces extensions ne seront possibles que si elles sont parfaitement intégrées aux sites et paysages et dans la mesure où elles ne portent pas atteinte aux écosystèmes. <i>De plus, sur Montabo, les nouvelles constructions et installations sont autorisées sous réserve qu'elles s'inscrivent dans un projet global de réhabilitation de la friche de l'hôtel historique PLM, et sous réserve qu'elles s'intègrent parfaitement au contexte.</i>	<i>L'objectif général est la préservation des espaces naturels et des écosystèmes. Les objectifs sont la renaturation et la revégétalisation des monts, la préservation de la bordure littorale et des écosystèmes entre Terre et Mer.</i>

	REGLES A RESPECTER	Recommandations et commentaires
	La mise en valeur des vestiges historiques et archéologiques et des bâtiments existants est souhaitée pour révéler l'histoire du lieu. Le cheminement piéton en bordure littorale devra être préservé.	
Z3	1.2. PRESERVER LA TRAME URBAINE ET LES PAYSAGES URBAINS 1.2.6. Hauteurs <u>ENSECTEUR Z3</u> La hauteur est limitée à celle des bâtiments existants. La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres à l'égout et 4,5 m au faîtage. <i>Dans le cadre de la mise en œuvre d'un projet global de réhabilitation de la friche de l'hôtel historique PLM, sur le site de Montabo, la hauteur des bâtiments est limitée au R+3.</i> 1.2.7. Volume <u>ENSECTEUR Z3</u> Afin de préserver les paysages, le caractère naturel et le couvert arboré du secteur, seules les extensions de bâtiments existants sur Montabo et Bourda sont autorisées. <i>De plus, sur Montabo, les nouvelles constructions et installations sont autorisées sous réserve qu'elles s'inscrivent dans un projet global de réhabilitation de la friche de l'hôtel historique PLM, et sous réserve qu'elles s'intègrent parfaitement au contexte.</i> L'insertion de ces bâtiments devra être étudiée avec une étude paysagère.	<i>Les extensions projetées ne pourront pas dépasser 30% de la surface et du volume bâti existant. Cette règle peut être dérogée dans le cadre de la mise en œuvre d'un projet global de réhabilitation de la friche de l'hôtel historique PLM, sur le site de Montabo.</i>

