



EXAMEN AU CAS PAR CAS

Modification de l'AVAP de la Ville
de Cayenne

Version de juin 2026 pour arrêt





SOMMAIRE

I. PREAMBULE.....	5
II. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE LA PROCEDURE.....	6
II.1 - Caractéristiques générales du territoire	6
II.2 - Projet de la collectivité	6
II.3 - Description des caractéristiques principales du SPR de la ville de Cayenne.....	7
II.4 - Eléments sur le contexte règlementaire du SPR.....	8
III. DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE	9
III.1 - Eléments en matière de biodiversité et de continuités écologiques.....	9
III.2 - Eléments en matière de ressource en eau	14
III.3 - Eléments en matière de risques, nuisances et pollutions	14
III.4 - Eléments en matière de paysage et de patrimoine.....	15
III.5 - Eléments en matière d'énergie et de déchets.....	16
IV. DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	18
IV.1 - Rappel des évolutions prévues par la procédure de modification de l'AVAP	18
IV.2 - Incidences sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	18
IV.3 - Incidences sur la biodiversité et les Trames Vertes et Bleues.....	18
IV.4 - Incidences sur la gestion de la ressource en eau.....	20
IV.5 - Incidences sur l'exposition aux risques, nuisances et pollutions	22

IV.6 - Incidences sur les paysages et le patrimoine	22
IV.7 - Incidences sur la production et la consommation d'énergie et la production de déchets	24
IV.8 - Autres incidences de la procédure en lien avec les enjeux environnementaux :.....	24
V. DOCUMENTS JOINTS A LA PRESENTE NOTE DE SAISINE DE LA MRAE	24

TABLE DES CARTES

Carte 1 : Localisation du secteur d'étude / Citadia, mai 2026.....	9
Carte 2 : Eléments de la TVB du SCoT CACL / DOO du SCoT de la CACL.....	11
Carte 3 : Trame Verte et Bleue de la commune de Cayenne / PLU en vigueur de Cayenne	12

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 modification du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de la ville 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

Intitulé de la procédure	
<i>Procédure concernée</i>	Modification du PVAP du SPR 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 l.atticot@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 procédure de modification du SPR de la ville de Cayenne vise à permettre le développement d'une programme immobilier en lieu et place de l'hôtel historique 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 ;
- 80 logements en accession de type T2 à T3 en R+3.

Le périmètre concerné par le projet est actuellement classé en zone Z3 au titre du règlement du SPR ; les règles associées à cette zone ne permettant actuellement pas la réalisation du projet décliné ci-dessus. La procédure de modification du SPR de la ville de Cayenne porte donc sur la modification du règlement écrit associé à la zone Z3.

Le détail des évolutions du règlement écrit sont présentés dans la notice valant rapport de présentation de la procédure.

II.3 - Description des caractéristiques principales du SPR de la ville de Cayenne

Quels sont les objectifs du PVAP du SPR de Cayenne ?

Le SPR de la ville de Cayenne a pour objectif la protection et la mise en valeur des éléments patrimoniaux riches et variés de la ville, tout en permettant son développement de manière intégrée dans ses dimensions culturelles, sociales et économiques. Les enjeux patrimoniaux du SPR de Cayenne sont :

- Préserver et mettre en valeur le grand paysage constitué par les monts et les mornes, qui répondent aux îles et aux îlets ;
- Préserver et mettre en valeur la bordure littorale et les canaux, lien paysager, historique, culturel et social entre la ville, le site et la mer ;
- S'inscrire dans la trame urbaine adaptée au climat et promouvoir un urbanisme et l'architecture bioclimatique ;
- Préserver et valoriser les paysages urbains, la composition urbaine et promouvoir l'urbanisme végétal dans le centre historique ancien comprenant : la ville rayonnante (Cépérrou), la ville normée (damier), le village chinois, avec la ville moderne correspondant à l'extension urbains du XXème siècle et des lotissements paysagers ;
- Protéger et mettre en valeur le patrimoine historique, architectural et archéologique dans la ville, de la maison traditionnelle au patrimoine moderniste ;
- Confirmer les conditions d'un projet urbain et d'un développement intégré.

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 réglementaire, 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 ;
- D'un règlement écrit.

II.4 - Éléments sur le contexte réglementaire du SPR

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 au site de l'ancien hôtel PLM, localisé au niveau de la colline de Montabo.



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

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

La commune / 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.

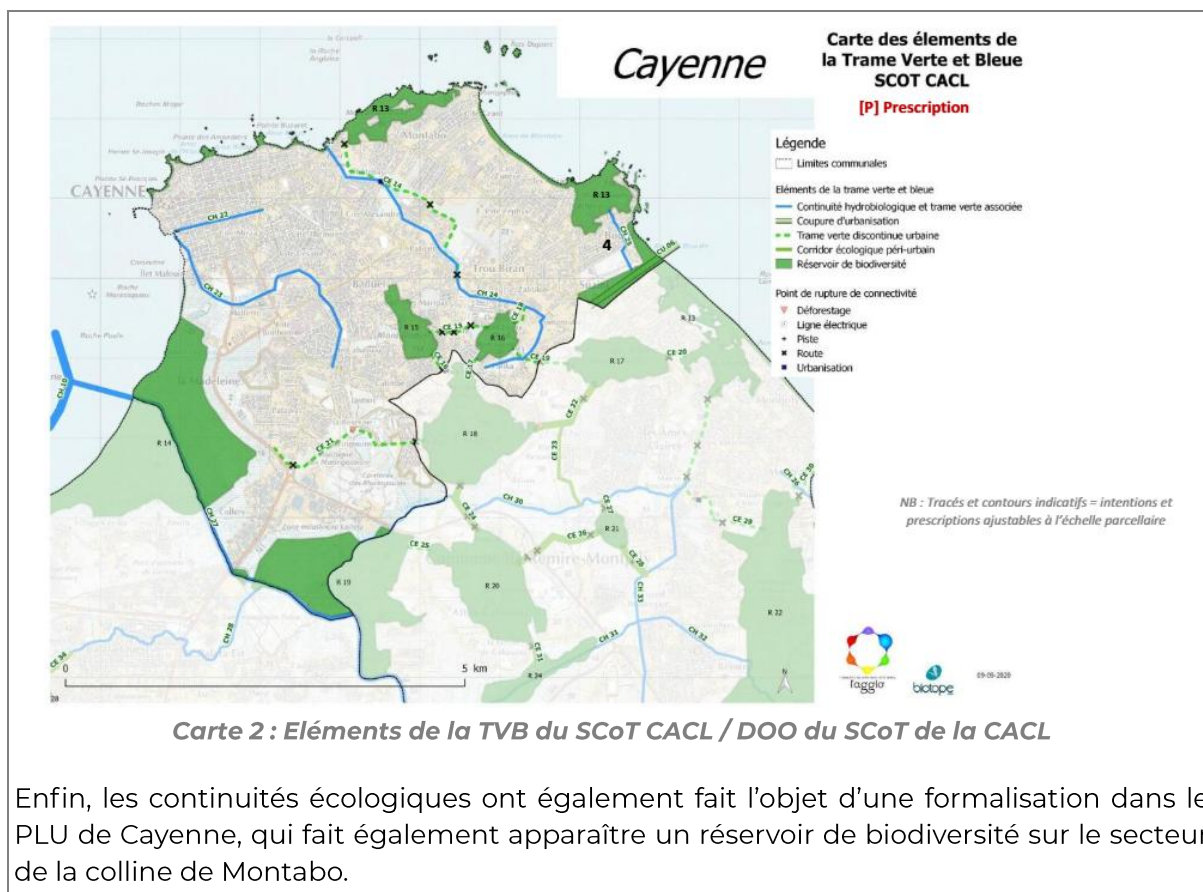
Le secteur d'étude est localisé à proximité immédiate du périmètre de l'APPB qui couvre la colline de Montabo.

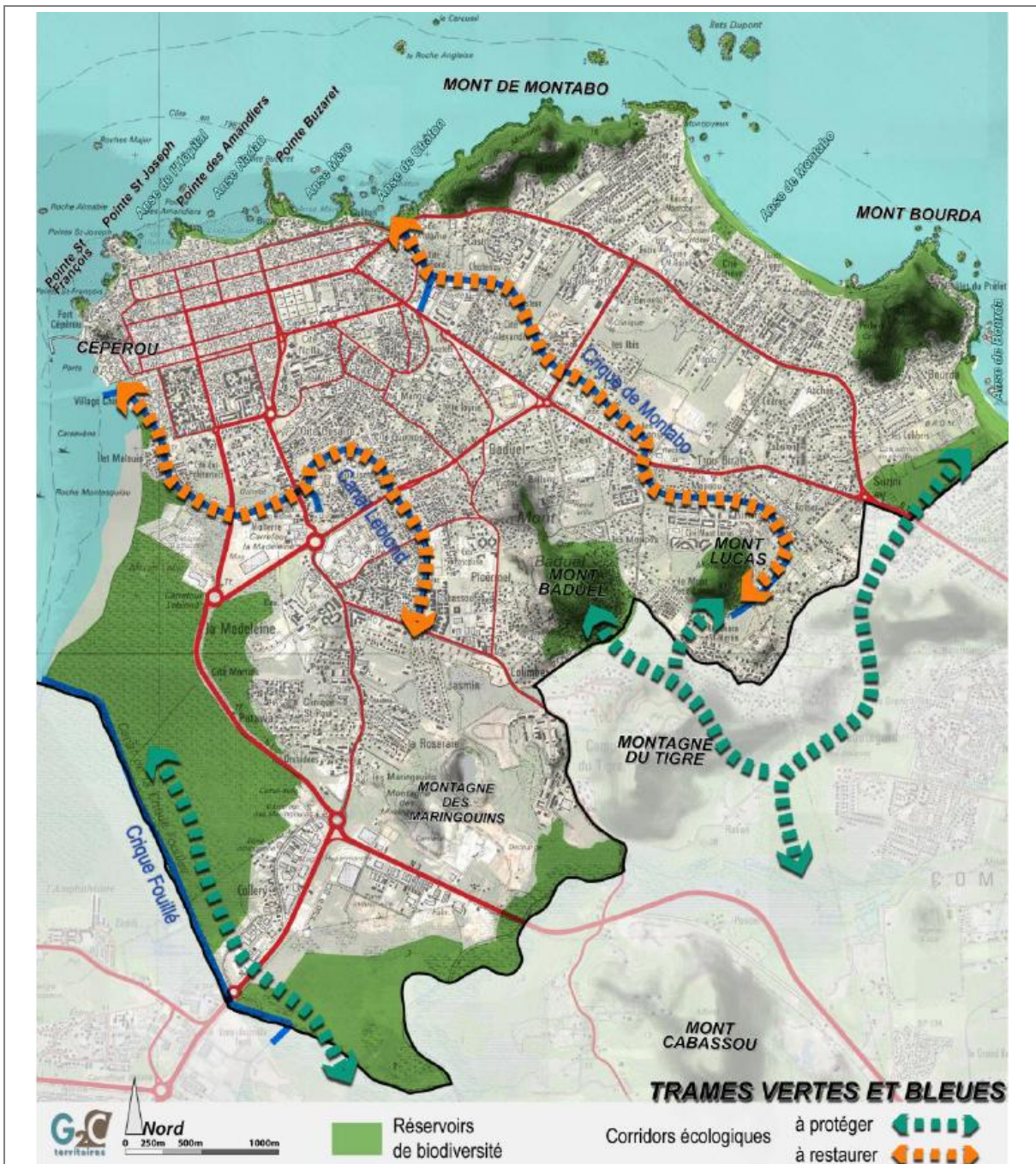
ZICO (zone importante pour la conservation des oiseaux) / facteurs de vulnérabilité/sensibilité

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

<i>supérieur ou par un autre document) ou identifiées au titre de la convention RAMSAR/ facteurs de vulnérabilité/sensibilité</i>
La commune de Cayenne n'est concernée par aucune zone humide identifiée au titre de la convention RAMSAR.
<i>Autres informations utiles</i>
-

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
La ville de Cayenne présente une pluviométrie importante. Le secteur d'étude 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 ».
<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.

Autres informations utiles

-

IV. DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

IV.1 - Rappel des évolutions prévues par la procédure de modification de l'AVAP

La présente procédure de modification du SPR de la ville de Cayenne vise à permettre le développement d'une programme immobilier en lieu et place de l'hôtel historique 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 ;
- 80 logements en accession de type T2 à T3 en R+3.

Le périmètre concerné par le projet est actuellement classé en zone Z3 au titre du règlement du SPR ; les règles associées à cette zone ne permettant actuellement pas la réalisation du projet décliné ci-dessus. La procédure de modification du SPR de la ville de Cayenne porte donc sur la modification du règlement écrit associé à la zone Z3.

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

La procédure de modification du règlement écrit du SPR autorise de nouvelles constructions et installations sur le site de l'ancien hôtel PLM. 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 modification du règlement écrit du SPR de la ville de Cayenne 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 continue 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.

La procédure de modification du règlement écrit du SPR de Cayenne concerne la partie sommitale de la colline de Montabo, qui était partiellement urbanisée. Celle-ci pourrait cependant entraîner :

- 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 modification du règlement du SPR de la ville de Cayenne sur la biodiversité sont jugées négatives, de niveau faible sur la partie ouest, faible à modéré sur la partie est. Les incidences induites par la procédure de de modification du règlement du SPR de la ville de Cayenne sur la TVB sont jugées négligeables.

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

Le fait d'autoriser de nouvelles constructions et installations au droit de la friche de l'hôtel PLM va induire une augmentation des besoins en eau potable, et en assainissement, estimée à + 20 500 m³ / an, soit +56 m³/jour pour l'eau potable, et +500 équivalent-habitants (EH) pour l'assainissement.

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 le projet prévu sur le site de Montabo.**

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, soit une capacité résiduelle théorique de 6 380 EH. **Le territoire présente donc la capacité d'absorber les besoins en traitement des eaux usées générés par le projet prévu sur le site de Montabo.**

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.*

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

Le fait d'autoriser de nouvelles constructions et installations au droit de la friche de l'hôtel PLM va entraîner une modification des écoulements des eaux pluviales au droit du site, notamment par l'augmentation de l'artificialisation des sols. Le PLU prend cependant des mesures permettant d'encadrer la gestion des eaux pluviales : non-modification des axes et sens d'écoulement des eaux pluviales, écoulement vers un exutoire particulier, etc. Le secteur d'étude est, de plus, concerné par les dispositions du PPR mouvements de terrain qui impose une bonne maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales. **Les incidences résiduelles induites par la procédure de modification du règlement du SPR de la ville de Cayenne sur la gestion des eaux pluviales sont jugées négatives, de niveau faible.**

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

Le secteur d'étude est exposé à un 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 aux aménagements) 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 modification du règlement du SPR de la ville de Cayenne 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.

L'implantation de nouvelles constructions et installations au droit du secteur d'étude 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. Le projet prévu pourrait donc venir créer un point noir sur un secteur qui paraît entièrement naturel. Parallèlement, l'assouplissement des règles s'imposant au secteur de Montabo pourrait permettre de valoriser un site historique de la ville de Cayenne, aujourd'hui totalement abandonné.



Photo 5 : Ancien hôtel PLM aujourd'hui / CLIFF LANDING RESORT & RÉSIDENCE, le Montabo, Icade, PPX

Le PLU prend des mesures permettant de favoriser la bonne intégration paysagère des nouvelles constructions et / ou installations, notamment par la déclinaison d'une OAP sur ce secteur, permettant d'encadrer les hauteurs maximales des futurs bâtiments et de préserver la trame arborée existante.

Le secteur d'étude est, de plus, 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, les dispositions réglementaires du SPR continuent à s'appliquer sur ce secteur. Le projet prévu devra donc respecter des règles d'adaptation au sol, de volume, d'aménagement des espaces publics, de stationnement, de composition des façades, etc.

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

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

La procédure de modification du règlement écrit du SPR de la ville de Cayenne est susceptible d'induire une hausse des consommations énergétiques et des émissions de GES. Elle est également 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. 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).

