



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**MRAe**

Mission régionale d'autorité environnementale  
GUYANE

**Avis délibéré  
Projet d'aménagement Horizon à Rémire-Montjoly**

N°MRAe 2023-APGUY4

# PRÉAMBULE

La MRAe de la Guyane a validé l'avis de l'autorité environnementale sur le projet d'aménagement Horizon à Rémire-Montjoly de la société Antiope Immobilier, le 1<sup>er</sup> juin 2023.

Ont délibéré : Didier KRUGER, Françoise ARMANVILLE.

En application de l'article 8 du référentiel des principes d'organisation et de fonctionnement des MRAe approuvé par l'arrêté du 11 août 2020, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

La MRAe a été saisie pour avis par la DGTM, service instructeur du dossier. Celui-ci a été reçu le 3 avril 2023.

Conformément au 3<sup>o</sup> de l'article R.122-6 et au I de l'article R.122-7 du code de l'environnement la MRAe a été saisie du dossier de demande d'avis. La Direction Générale des Territoires et de la Mer de Guyane chargée de l'environnement et du développement durable a consulté le 4 avril 2023 l'agence régionale de la santé de Guyane qui a indiqué le 2 mai n'avoir aucune remarque sur le projet.

Sur la base des travaux préparatoires du service de la DGTM, après en avoir délibéré, l'autorité environnementale rend l'avis qui suit.

*Il est rappelé ici que, pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, une «autorité environnementale» désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnaire et du public. Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à permettre d'améliorer la conception du projet, et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci. Les observations et propositions recueillies au cours de la mise à disposition du public sont prises en considération par l'autorité compétente pour adopter le projet.*

# SYNTHÈSE

La société Antiope Immobilier a présenté une demande d'autorisation environnementale unique concernant un projet d'aménagement immobilier Route des Plages, à Rémire-Montjoly. Ce projet prévoit la réalisation d'environ 500 logements, collectifs, intermédiaires et individuels, d'un hôtel et d'un bâtiment commercial, sur une emprise de 13,15 ha entourée par un versant boisé de la montagne du Mahury, une zone humide et, de l'autre côté de la Route des Plages, les plages et l'estuaire du fleuve Mahury.

L'étude d'impact jointe au dossier comporte un état initial et une analyse des enjeux environnementaux, la présentation du projet, de ses impacts et des mesures destinées à les éviter ou à les réduire prenant en compte la plupart des dimensions environnementales présentes. Quelques sujets auraient justifié une réflexion ou une présentation plus développée pour mieux démontrer leur prise en compte dans la conception du projet : ainsi l'adaptation des aménagements et constructions à l'aléa faible de mouvement de terrain présent sur près de la moitié de l'emprise du projet, les impacts prévisibles sur la circulation routière Route des Plages, le patrimoine archéologique présent sur ces parcelles.

Il manque à l'étude d'impact une analyse des solutions de substitution au projet Horizon : localisés sur d'autres sites, sur une emprise moindre, ou avec des aménagements et bâtiments de conception différente.

L'absence de mesure compensatoire concernant le milieu naturel et la biodiversité est justifiée par l'absence d'impacts résiduels notables liés au projet. Ce point sera à vérifier en fonction des résultats du suivi écologique post travaux.

L'impact positif du projet sur la réponse aux besoins en logements de l'île de Cayenne est à pondérer au regard de ses impacts négatifs potentiels sur le paysage, le patrimoine archéologique, les risques naturels.

Les études géotechniques préalables aux aménagements et constructions en zone d'aléa faible du plan de prévention des risques de mouvement de terrain, les fouilles archéologiques en suites éventuelles du diagnostic prescrit par le service régional de l'archéologie, la concertation avec la collectivité territoriale de Guyane en charge des infrastructures routières départementales, pourront conduire à des modifications du projet.

Si leur ampleur le justifie, ces modifications conduiront à une actualisation de l'étude d'impact et à un avis complémentaire de l'Autorité environnementale.

- ***L'Autorité environnementale recommande au porteur de projet***
  - ***de compléter l'état initial de l'environnement en ce qui concerne les zones d'habitat et d'abattis présentes sur le site ainsi que le trafic routier sur la Route des Plages ;***
  - ***de réévaluer les contraintes et opportunités liées au climat et aux énergies renouvelables;***
  - ***de clarifier ses intentions architecturales et paysagères ;***
  
- ***Elle rappelle que l'étude d'impact doit comporter la présentation des solutions de substitution au projet présenté et notamment des sites alternatifs pour un tel***

*programme. Elle souligne la nécessité de rassembler les éléments actuellement dispersés entre le dossier initial et ses différents compléments dans un document finalisé en vue de l'enquête publique.*

*D'autres recommandations sont présentées dans l'avis détaillé qui suit. L'ensemble de ces recommandations devra également être pris en compte dans le résumé non technique de l'étude d'impact.*

# AVIS DETAILLE

## TABLE DES MATIÈRES

1	Présentation du projet objet de l'avis.....	5
2	Cadre Juridique.....	7
3	Les enjeux identifiés par l'autorité environnementale.....	7
4	Qualité du dossier de demande d'autorisation.....	9
4.1	Etat initial et identification des enjeux environnementaux sur le territoire par le porteur de projet.....	9
4.1.1	Etat initial.....	9
4.1.2	Articulation du projet avec les plans et programmes concernés.....	11
4.2	Analyse des effets du projet sur l'environnement.....	12
4.2.1	Analyse des impacts.....	12
4.2.2	Qualité de la conclusion.....	12
4.3	Justification du projet et solutions de substitution.....	14
4.4	Mesures pour supprimer, réduire et si possible compenser les incidences du projet (mesures ERC).....	15
4.5	Conditions de remise en état .....	17
4.6	Résumé non technique.....	17
5	Prise en compte de l'environnement par le dossier d'autorisation....	18

# 1 Présentation du projet objet de l'avis

La société Antiope Immobilier a présenté une demande d'autorisation environnementale unique pour un projet d'aménagement Route des Plages à Rémire-Montjoly.



Le projet Horizon prévoit l'aménagement d'un ensemble de parcelles situées au bord de la route départementale 1, dite Route des Plages, au lieu-dit Pointe du Mahury, sur la commune de Rémire-Montjoly.

La surface totale des parcelles est de 42,75 ha, la superficie constructible étant de 13,15 ha. Le reste de la parcelle, en zone N, ne sera pas aménagé.

Le site était précédemment occupé par les habitations et abattis du quartier informel des Manguiers. L'étude d'impact mentionne le maintien de zones cultivées, et la réinstallation d'habitations à proximité de la crique centrale traversant le site, sans mentionner la surface, le nombre d'habitations ni d'habitants concernés.

Globalement, le projet se situe dans un secteur anthropisé mais modérément urbanisé de la Route des Plages, où sont présents une base navale, quelques petits lotissements et habitations individuelles, entre zone humide, rive du fleuve Mahury et flancs boisés de la montagne du même nom.

L'ensemble des aménagements et constructions prévues par le projet comportera :

- des bâtiments collectifs d'habitation regroupant 441 logements (86,4 %), 43 logements intermédiaires (8,3 %) et 22 individuels (5,3 %), soit au total un peu plus de 500 logements,
- les voiries, dont deux accès à partir de la Route des Plages, pistes cyclables, voies piétonnes, stationnements (1280 places pour les logements, commerces, hôtel) et réseaux divers,
- des locaux publics et commerciaux,
- des espaces verts,
- un hôtel de 120 chambres accessible pour des bus.

Le projet urbanistique s'affirme comme conçu au regard de la topographie marquée et du fonctionnement hydraulique des lieux, et affiche la volonté de concilier économie d'espace, aménagements et équipements de qualité, intégration paysagère et préservation des écosystèmes, notamment des cours d'eau traversant le site.

Il est conçu sous forme de six îlots desservis par un ensemble de voiries et cheminements.



La voie de circulation principale est décrite comme occupant une emprise de 16 m de large, soit 6,5 m de route, 2 m de trottoirs de part et d'autre, 2 m de noues recueillant les eaux pluviales de chaque côté. Le différentiel de 1,5 m n'est pas expliqué, peut-être occupé par des espaces plantés étant donné l'affichage environnemental du projet.

Le dossier mentionne l'aménagement d'un « parvis central », lieu de « rencontre » dont les caractéristiques ne sont pas précisées et qui n'apparaît pas clairement sur les plans. S'agissant d'un espace qui semble important dans la conception et pour le fonctionnement futur du quartier, ses caractéristiques mériteraient d'être explicitées et illustrées.

De même, il est annoncé que le lit des criques sera « redessiné » afin de canaliser leurs écoulements. La note complémentaire n°3 du dossier apporte des précisions permettant d'apprécier la nature et l'ampleur des aménagements prévus, qui amèneront à élargir et approfondir les lits mineurs de deux cours d'eau. Des franchissements piétonniers (passerelles) et automobiles (passages busés) seront aménagés

- ***L'autorité environnementale recommande au porteur de projet de compléter la description des voiries, et en particulier de préciser les intentions concernant la végétalisation de leurs abords ;***
- ***Elle lui suggère de développer la description et les fonctions du parvis central évoqué dans la présentation du projet.***

## 2 Cadre Juridique

Le projet Horizon est soumis à évaluation environnementale au titre de la rubrique 39 de l'annexe au R122-2 du code de l'environnement concernant les projets d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur à 10 ha. Il est par ailleurs soumis à autorisation au titre de la loi sur l'eau, à une dérogation à la législation sur les espèces protégées et à autorisation d'urbanisme.

## 3 Les enjeux identifiés par l'autorité environnementale

Enjeux environnementaux du territoire susceptible d'être impacté par le projet et leur importance

	<b>Enjeu pour le territoire</b>	<b>Impact potentiel du projet vis-à-vis de cet enjeu</b>	<b>Commentaire et/ou bilan</b>
Faune, flore (en particulier les espèces remarquables dont les protégées)	L	++	La faune inventoriée comporte 36 espèces protégées, dont deux espèces de reptiles protégées avec leur habitat localisées en dehors de la zone aménageable.
Milieux naturels dont les milieux d'intérêts, les zones humides	L	++	Milieu terrestre en grande partie dégradé mais présence d'une zone humide concentrant les enjeux de biodiversité, d'une zone encore boisée et à proximité de la ZNIEFF <sup>1</sup> de type II « côte rocheuse et monts littoraux de l'île de Cayenne »
Eaux souterraines et superficielles: quantité et qualité	L	+++	Présence de deux cours d'eau et d'une zone humide

---

1 Zone Naturelle d'Intérêt écologique, Floristique et Faunistique (de type II, ce sont des espaces naturels présentant des fonctionnalités écologiques et cortèges d'espèces en bon état)

Énergies (utilisation des énergies renouvelables), changement climatique (émission de CO2)	E	++	Emissions liées aux travaux, puis aux logements et aux déplacements des habitants. Le projet ne met pas en avant de potentiel de développement d'énergies renouvelables ni du réseau de transports collectifs.
Sols	L	+++	Relief marqué amenant des aménagements en déblais (plus de 100 000 t envisagées) et remblais (environ 68 000 t) modifiant la topographie initiale
Air (pollutions)	L	+	Rejets atmosphériques des engins et émission de poussières en phase travaux
Risques naturels (inondations, mouvements de terrains, ...) et technologiques	L	+++	Secteur concerné par des risques naturels d'inondation et de mouvement de terrain
Déchets (gestion à proximité, centres de traitements)	L	+	Production de déchets de chantier en phase de travaux, de déchets ménagers par la suite
Consommation des espaces naturels et agricoles, lien avec corridors biologiques	L	0	
Patrimoine architectural, historique	L	+++	Sites archéologiques recensés dans l'emprise du projet
Paysages	L	+++	Projet d'aménagement conséquent dans un secteur de la Route des Plages encore modérément urbanisé
Odeurs	L	0	
Emissions lumineuses	L	++	Eclairage public

Sécurité et salubrité publique	L	++	Insertion des voiries du projet et augmentation de la circulation sur la Route des Plages Une partie des habitations et hôtel en zone d'aléa faible de mouvement de terrain
Santé	L	0	
Bruit	L	+	En phase chantier
Autres à préciser:			

+++ : très fort, ++ fort, + présent mais faible, 0 pas concerné

E : ensemble du territoire, L : localement, NC : pas d'informations

## 4 Qualité du dossier de demande d'autorisation

### 4.1 Etat initial et identification des enjeux environnementaux sur le territoire par le porteur de projet

#### 4.1.1 Etat initial

Un état initial du site a été dressé, portant sur les milieux physiques, les milieux naturels, la flore, la faune, le paysage et l'environnement humain.

Différentes aires d'études sont utilisées en fonction des thématiques : emprise du projet, environnement proche intégrant une zone périphérique de 500 m, bassin versant et milieu récepteur, commune et île de Cayenne.

L'analyse de l'état initial indique que les principales sensibilités du projet sont liées :

- A la topographie, qui s'étage entre une zone basse au sud de la parcelle et une zone haute présentant des pentes moyennes à fortes et des blocs rocheux ;
- A l'hydrologie, en présence de deux cours d'eau traversant l'emprise du projet et d'une zone humide située dans sa partie ouest ; la zone à aménager est concernée par trois bassins versants en amont et sur son emprise. La zone habitée et cultivée contient des puits. Des difficultés d'écoulement provoquent des inondations en partie basse du site. Criques et eaux de ruissellement rejoignent le Mahury.
- En ce qui concerne le milieu naturel, à la présence d'une pinotière, forêt marécageuse occupée en grande partie par des palmiers Wassai (ou pinots) et traversée par une crique, à l'ouest de la zone aménageable.

Le milieu forestier, bien que dégradé, présente quelques arbres remarquables. Un petit secteur au nord du projet fait partie de la ZNIEFF II « côtes rocheuses et mont littoraux de l'île de Cayenne ».

Deux espèces végétales patrimoniales, déterminantes de ZNIEFF, ont été notées mais également treize espèces exogènes envahissantes.

Trente-cinq espèces d'oiseaux protégées (33) et/ou déterminantes de ZNIEFF ont été inventoriées.

Certaines d'entre elles sont considérées comme vulnérables, quasi-menacées ou en danger sur la liste rouge des espèces menacées de Guyane. Plusieurs sont nicheurs possibles, probables voire certains sur l'aire d'étude.

Deux amphibiens peu communs, considérés comme quasi-menacés et pour l'un d'entre eux protégé, sont présents dans la zone humide de pinotière. Celle-ci abrite également deux reptiles protégés avec leur habitat, présentant des enjeux de conservation forts à très forts :

- le Pseudoeryx écaillé (*Pseudoeryx plicatilis*), serpent rare, vulnérable ;

- la Couresse des vasières (*Erythrolamprus cobella*), serpent peu commun, en danger.

Un troisième serpent, la Liane coiffée (*Thamnodynastes pallidus*), non protégé mais déterminant pour les ZNIEFF et peu commun car limité au littoral guyanais, présente un enjeu de conservation.

Les espèces remarquables, relativement nombreuses pour un milieu anthropisé, sont principalement présentes dans la zone humide au sud-ouest de l'aire d'étude.

- Aux risques naturels, le site étant concerné par les risques inondation et mouvement de terrain.

Au sein de la zone aménageable, une surface de 3 ha est inondable, présentant pour 87,4 % un aléa faible et pour 12,6 % un aléa moyen. Par ailleurs, près de la moitié (45,5 %) de la zone est soumise à un aléa faible de mouvement de terrain. Un aléa moyen concerne une surface de 3 120 m à l'ouest de cette zone. Les constructions et aménagements sont autorisés par le plan de prévention des risques naturels à condition que des études hydrauliques et géotechniques définissent les prescriptions nécessaires.

- Au paysage, le site du projet étant situé dans un secteur modérément urbanisé de la route des Plages, à proximité de plages longeant l'estuaire du Mahury et entouré de zones boisées sur le flanc de la montagne Mahury. D'après l'Atlas des Paysages de Guyanes, il est ainsi situé en bordure d'un mont boisé à préserver constituant un site paysager remarquable. Les zones hautes du site sont visibles depuis le littoral.

- En ce qui concerne le milieu humain, des usages domestiques de l'eau (criques et puits) existent au niveau de la zone du projet, des habitations et abattis informels y sont présents, mentionnés sans éléments précis sur leur importance (superficie, nombre d'habitation ...). Des dépôts de déchet ont été localisés jusque dans certains puits. Il ne semble pas y avoir eu de diagnostic de la pollution des sols, bien que le quartier des Manguiers ait pu abriter des activités polluantes.

Des usages de loisir sur les plages bordant l'estuaire du Mahury, les sentiers sur le mont, amènent une fréquentation empruntant la Route des Plages, en plus de celle des riverains. Le dossier ne comporte pas d'élément d'appréciation précis de la circulation routière, qualifiant seulement le trafic lié aux déplacements pendulaires domicile-travail de « moyen à fort ». Le secteur n'est desservi par aucune piste cyclable ou ligne de transport collectif.

Le site inscrit du Plateau du Rorota et le site classé de l'Habitation Vidal-Mondélice encadrent le secteur. Le périmètre de protection de trois ensembles de roches gravées inscrites à l'inventaire des monuments historiques recoupe la partie ouest des parcelles du projet, en dehors de son emprise. Des sites archéologiques étant en revanche répertoriés sur celle-ci, elle devra faire l'objet d'un diagnostic et le cas échéant de fouilles archéologiques.

Les sujets énergie/climat ne sont considérés que comme des enjeux modérés, présentant peu de contraintes et un potentiel de développement des énergies renouvelables qui est mentionné mais toutefois pas traduit quant à sa prise en compte concrète par le projet en dehors de la possibilité d'utilisation du bois de la déforestation par une centrale biomasse, sous réserve de l'existence d'une filière de valorisation (inexistante à ce jour par ailleurs).

- ***L'Autorité environnementale recommande au porteur de projet de préciser l'importance de l'habitat informel et des zones cultivées dans l'emprise du projet et s'interroge sur la présence potentielle de sites pollués ;***
- ***Elle rappelle que la loi Littoral pose le principe de la préservation des monts et mornes en son article L121-43 ;***
- ***Elle estime nécessaire des éléments quantifiés plus précis et complets sur la circulation dans cette portion de la route des Plages, compte tenu de son gabarit étroit, de son tracé sinueux et de l'importance du projet Horizon (plus de 500 logements et un hôtel) ;***
- ***Elle regrette que le climat ne soit considéré que comme un enjeu faible, considère qu'il conviendrait de le réévaluer afin d'inciter à la meilleure prise en compte de ses contraintes comme des opportunités qu'il présente dans la conception du projet.***

#### 4.1.2 Articulation du projet avec les plans et programmes concernés

Les principaux plans et programmes indiqués dans le dossier comme susceptibles d'être concernés sont :

- le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales (SDAEP) de l'Île de Cayenne ;
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) ;
- le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) de la Guyane ;
- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Centre Littoral (CACL) ;
- les plans de prévention des risques naturels (PPR inondation et mouvement de terrain), le zonage des territoires à risque d'inondation (TRI) ;
- le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Rémire-Montjoly ;
- le Plan de Prévention des Risques Technologiques de la SARA

La compatibilité du projet avec ces différents documents ainsi qu'avec la loi Littoral est analysée. Il convient de souligner que le projet est concerné par les risques inondation et mouvement de terrain et que le porteur de projet doit de ce fait procéder à des études hydrauliques et géotechniques afin de prendre en compte ces risques et d'adopter les dispositifs techniques appropriés.

## 4.2 Analyse des effets du projet sur l'environnement

### 4.2.1 Analyse des impacts

L'étude d'impact comporte l'analyse des incidences directes et indirectes, temporaires et permanentes, du projet sur son environnement physique, naturel et humain.

Les principaux impacts du projet sur l'environnement sont évalués au regard de l'état initial de l'environnement et des caractéristiques du projet :

- en ce qui concerne les milieux physiques

La conception du projet entraîne d'importants travaux de terrassement et remodelage de la topologie du site afin de permettre les aménagements prévus, notamment les voiries, en respectant les normes d'accessibilité. Le projet sera fortement excédentaire en déblais, des murs de soutènement et talus de plusieurs mètres de hauteur sont envisagés.

Les aménagements se traduiront par une imperméabilisation partielle de la superficie aménagée, d'où une augmentation des ruissellements. En cas de pollution accidentelle, la qualité des eaux superficielles sur le site ou proches (pinotière, Mahury) pourra être dégradée. Le fonctionnement hydraulique sera modifié au niveau de la zone aménagée, il n'est pas mentionné pour autant de risque d'impact sur l'alimentation de la pinotière.

- En ce qui concerne l'environnement naturel, les impacts directs liés aux aménagements et constructions porteront sur des milieux anthropisés, précédemment occupés par un quartier d'habitat informel, des abattis et sur une faible surface boisée secondaire, présentant peu d'enjeux.

La totalité de l'emprise du projet sera déboisée. Les milieux concernés abritent essentiellement des espèces animales communes et anthropophiles, qui subiront une perte d'habitat et le cas échéant de site de reproduction. Le dérangement causé par les travaux, les aménagements et la présence humaine pourra toucher des espèces au-delà de l'emprise du projet, en fonction de leur sensibilité. Des espèces d'oiseaux à enjeux de conservation utilisant les milieux naturels les moins dégradés aux abords du projet comme sites d'alimentation ou de reproduction pourront être perturbées voire quitter le secteur. Le cortège d'espèces risque donc de s'appauvrir au détriment des espèces remarquables.

Des impacts indirects pourront atteindre la zone humide, en cas de ruissellements chargés de matières en suspension ou de pollution, pendant la phase de travaux en particulier mais également par la suite, compte tenu des pentes entre la zone à aménager et la pinotière. Les batraciens et reptiles présents dans cette zone seront peu impactés, sauf en cas de déplacement dans l'emprise des travaux en saison des pluies dans des secteurs inondés, mares temporaires ou ornières.

Il convient de souligner que les espèces végétales et animales remarquables localisées sur la bande littorale subissent une pression importante du fait de la destruction de leurs habitats par l'urbanisation et l'agriculture.

- En ce qui concerne l'environnement humain, un impact positif important est attendu du fait du projet, qui contribuera à répondre aux besoins en logement dans l'île de Cayenne et réalisera un aménagement de qualité sur un site précédemment insalubre.

En revanche, en l'absence de lignes de transport collectif sur la route des Plages, un accroissement important de la circulation automobile sur cette route est prévisible.

Les zones basses inondables en bord de Route des Plages ne seront pas occupées par des bâtiments, ce qui est certes positif, mais par des stationnements et aires de jeu.

Les hauteurs d'eau pourront aller jusqu'à 50 cm mais la fréquence prévisible des inondations n'est pas mentionnée, ce qui ne permet pas d'apprécier les impacts pour les usagers.

L'absence d'équipements publics, notamment scolaires, et l'éloignement de la plupart des zones d'activité générera en effet des déplacements pendulaires supplémentaires conséquents compte tenu de l'importance du projet (plus de 500 logements). L'aménagement des carrefours avec la Route des Plages est mentionné mais non décrit. Le projet Horizon aura un impact négatif sur le trafic, et compte tenu de la configuration de cette route, un impact négatif sur la sécurité routière est envisageable.

Le dossier indique, dans le tableau de synthèse des impacts et mesures correctives, que la réalisation du diagnostic archéologique a permis la levée des contraintes. Les éléments transmis par le service régional de l'archéologie indiquent le contraire. Un diagnostic a été prescrit mais n'est pas encore réalisé, et la présence d'éléments du patrimoine archéologiques est d'ores et déjà connue sur le site. La réalisation des aménagements est donc susceptible d'occasionner des impacts notables sur ce patrimoine.

- En ce qui concerne le paysage, le projet s'implante sur un site en grande partie anthropisé.

Le quartier informel autrefois présent, constitué de bâtisses de faible qualité mais de petite taille, après avoir laissé la place à des espaces en friches et abattis, puis de nouveau à quelques bâtisses, sera remplacé par un ensemble de bâtiments essentiellement constitué d'immeubles collectifs, de type R+2 d'après les illustrations.

Plusieurs bâtiments seront notamment construits parallèlement à la Route des Plages, transformant radicalement le paysage proche pour les usagers de celle-ci à moins que des espaces verts très densément plantés ne fassent écran. La topographie en pente ouvrira également des vues éloignées vers les constructions en hauteur. Le projet Horizon augmentera donc notablement le caractère anthropisé et urbanisé de ce secteur de la Route des Plages.

L'impact paysager du projet est pourtant estimé faible en raison de la qualité paysagère de celui-ci. Au-delà de l'appréciation esthétique sur la conception des bâtiments et espaces publics, il semble qu'une transformation aussi importante des lieux doit être qualifiée d'impact fort.

Le projet est jugé peu impactant et peu vulnérable au regard du changement climatique. Cependant, aucune évaluation des émissions de gaz à effet de serre liés au chantier ou à l'exploitation n'est présentée. La vulnérabilité vis-à-vis du risque d'inondation est évoquée, mais non en ce qui concerne le risque de mouvement de terrain, alors que le chantier va occasionner d'importants travaux de terrassement, déblais et remblais dans des zones de pente. L'étude géotechnique nécessaire pour les aménagements et constructions dans la zone d'aléa mouvement de terrain n'étant pas incluse dans le dossier, il est donc impossible de prévoir les contraintes, et éventuellement les modifications du projet, auxquelles elle conduira, ni la vulnérabilité éventuelle des futures constructions face à ce risque (les seuls éléments géotechniques évoqués portent sur les voiries).

**→ L'Autorité environnementale recommande d'analyser les risques d'impact sur la zone humide de pinotière du fait des modifications apportées par le projet au fonctionnement hydraulique de la zone et du risque de pollution des eaux superficielles ;**

- *Elle s'interroge sur la fonctionnalité des aménagements tels les parkings et aires de jeu en zone inondable ;*
- *Elle recommande une réflexion entre le porteur de projet, la Collectivité Territoriale de Guyane gestionnaire de la route des Plages et la CACL en ce qui concerne les besoins de réaménagement de la route des Plages et sa desserte par les transports en commun ;*
- *Elle relève le risque d'impacts notables sur le patrimoine archéologique des parcelles à aménager, qui feront l'objet d'un diagnostic et le cas échéant de fouilles ;*
- *Elle suggère de réévaluer l'importance de l'impact du projet sur le paysage ;*
- *Elle estime que l'impact du projet sur le risque de mouvement de terrain et sa vulnérabilité devraient être analysés dans l'étude d'impact et regrette que les conclusions de l'ensemble des études géotechniques ne soit pas connues à ce stade.*

## 4.2.2 Qualité de la conclusion

Un tableau de synthèse reprend, pour chaque thématique étudiée, les incidences identifiées, leur importance et durée, les mesures correctives prévues. En revanche, les incidences résiduelles du projet après mesures d'évitement et réduction d'impact ne sont pas évoquées.

En ce qui concerne les espèces protégées présentes sur le site et à ses abords, il n'est pas attendu d'impacts négatifs notables pour la plupart d'entre elles compte tenu de leur concentration dans les zones humides et boisées non aménageables. Quelques espèces, notamment en ce qui concerne l'avifaune, subiront tout-de-même une perte ou dégradation de leur territoire de reproduction ou d'alimentation, ce qui a amené le porteur de projet à déposer un dossier de demande de dérogation à la législation sur les espèces protégées. Ce dossier analyse les impacts du projet et ne retient aucun impact résiduel notable. Cependant, des impacts indirects sur le fonctionnement hydraulique ou la qualité de l'eau de la zone humide pourraient avoir un impact notable sur les espèces sensibles à la dégradation de leur habitat inventoriées dans la pinotière.

→ ***L'Autorité environnementale estime qu'un impact indirect potentiel sur les espèces inventoriées dans la zone humide doit être envisagé.***

## 4.3 Justification du projet et solutions de substitution

Le choix du site est justifié par l'important besoin en logements que connaît la Guyane, notamment sur la zone littorale concentrant la majeure partie de la population, et l'ensemble des avantages qu'il présente, tels que la disponibilité du site, la compatibilité du projet avec le PLU de Rémire-Montjoly, le caractère anthropisé du terrain limitant les enjeux naturels. Le projet Horizon prendra la place d'habitations et abattis informels générant des nuisances pour l'environnement naturel et humains (activités polluantes, déchets ...).

En revanche, l'étude d'impact ne présente aucune solution de substitution, qu'il s'agisse de la possibilité de réaliser le projet dans d'autres emplacements, ou bien du dimensionnement du

projet quant à son emprise, à une conception modifiant moins la topographie des lieux, ou encore des choix concernant la typologie et le nombre de bâtiments.

→ **L'Autorité environnementale recommande au porteur de projet de présenter des solutions de substitution au projet Horizon.**

## 4.4 Mesures pour supprimer, réduire et si possible compenser les incidences du projet (mesures ERC)

Le projet immobilier Horizon donne lieu à des mesures d'évitement et de réduction d'impact, en phase travaux comme en phase d'exploitation.

Les principales mesures d'évitement et réduction d'impact sont les suivantes :

- En ce qui concerne le milieu physique et les risques naturels, le parti d'aménagement supposant d'importants déblais afin de limiter les pentes, des murs de soutènements sont prévus afin d'assurer la stabilité des sols. Les déblais seront autant que possible réutilisés en remblais (ils seront cependant fortement excédentaires, une grande partie sera donc évacuée vers un centre de stockage).

Des études géotechniques définiront les prescriptions techniques à respecter par les travaux. Les déblais seront stockés de manière à préserver les cours d'eau et la zone humide en cas de ruissellements. Les travaux seront réalisés en saison sèche afin de limiter les volumes d'eau présents dans les zones excavées. Les déblais excédentaires seront évacués vers les filières de stockage.

Des zones végétalisées en bordure ouest du projet assureront une première filtration des eaux de ruissellement. Une seconde filtration aura lieu dans les fossés plantés ceinturant la zone aménagée afin de diriger les eaux collectées vers leurs exutoires, la pinotière à l'ouest du secteur et le fleuve Mahury. Les rives des cours d'eau seront également végétalisées.

Sur l'ensemble du projet, l'imperméabilisation sera limitée au strict nécessaire, par exemple en aménageant des stationnements sous bâtiments, tandis que les stationnements extérieurs seront en dalles alvéolées et plantés. L'imperméabilisation sera par ailleurs compensée par la réalisation d'ouvrages hydrauliques de type noues, tranchées et bassins équipés de dispositif de contrôle du débit en sortie.

L'augmentation de la hauteur des berges des cours d'eau par remblais est destinée à améliorer leur écoulement. Cependant les caractéristiques de ces aménagements ne sont pas définies à ce stade du projet, de même que les éventuels ouvrages de franchissement.

- En ce qui concerne le milieu naturel, une mesure d'évitement permet à la zone humide abritant une pinotière et la plupart des espèces remarquables du site de ne pas subir d'impacts directs du fait du projet.

La terre végétale décapée sera évacuée afin de ne pas conserver la banque de semences des espèces végétales invasives présentes sur le site (cette mesure étant toutefois contredite dans le tableau de synthèse des impacts et mesures, qui prévoit la réutilisation de cette terre in situ).

La réalisation des travaux en saison sèche réduit les risques d'impacts sur l'avifaune (destruction de nichées) et sur la batrachofaune (destruction d'individus et pontes dans des mares temporaires). Le suivi écologique du chantier réduira les impacts du projet en phase de travaux.

Ces mesures d'évitement et réduction d'impact sont jugées suffisantes pour limiter les impacts résiduels, aucune mesure compensatoire n'est prévue.

Aucune mesure de suivi des habitats et de la faune postérieurement aux travaux non mentionnée dans l'étude d'impact initiale, est intégrée dans le complément n°3 du dossier et dans la demande de dérogation à la législation sur les espèces protégées. Etant donné les enjeux liés à la pinotière et aux espèces animales remarquables inventoriées, la mise en place d'une telle mesure à la fin des travaux d'aménagements et de construction permettra en particulier de vérifier l'absence de dégradation de la zone humide, le maintien de la faune ou son éloignement. Les constats réalisés lors de ce suivi pourront ainsi confirmer l'efficacité des mesures prévues ou donner lieu soit à un renforcement des mesures de réduction d'impact, soit à une mesure compensatoire.

- En ce qui concerne le paysage, la qualité des aménagements vise à assurer l'intégration du projet dans son environnement.

Cependant, si des mesures concernent la présence végétale au sein du projet, le long des voies et dans les espaces publics, pour autant que le parvis et les parcs mentionnés ne sont ni clairement décrits ni représentés. Le mobilier urbain et l'architecture des bâtiments ne sont pas mentionnés, alors qu'ils contribuent également à la qualité paysagère.

La notice paysagère présente de superbes illustrations mais semble traduire davantage des ambiances recherchées que des choix techniques définis.

L'objectif de « renaturer le paysage » paraît largement contredit par les illustrations qui font se succéder des photographies de cases en bois éparpillées dans un espace de friches, cultures et nombreux manguiers, et des représentations du futur quartier dans lequel malgré les espaces verts dominant des voiries et des bâtiments monumentaux. Qualifiées d'« images d'intentions », les représentations suscitent des interrogations quant à la réalité du projet. Les longues et hautes passerelles circulant sinueusement entre les arbres et offrant des gradins où se poser pour admirer le paysage sont-elles effectivement prévues ?



- En ce qui concerne l'environnement humain, des mesures en faveur des modes doux de déplacement (piétons, cyclistes) sont prévues à l'intérieur du quartier.

En revanche, l'étude d'impact ne met pas en avant de concertation avec la CTG, gestionnaire de la Route des Plages ne disposant d'aucune piste cyclable, ni avec la CACL, pour ce qui

concerne le développement de transports collectifs actuellement absents dans ce secteur de Rémire-Montjoly.

L'implantation de services publics, tels qu'un équipement scolaire, ne semble pas envisagée, alors qu'elle aurait pu apporter un équipement utile à l'ensemble du secteur, au-delà du futur quartier, et contribuer à limiter les déplacements pour ses habitants.

L'étude d'impact mentionne la prise en compte du climat dans la conception urbanistique du projet et celle des bâtiments. Un plan faisant apparaître l'implantation retenue pour les bâtiments au regard des vents dominants aurait pu illustrer cette affirmation. Les « larges débords de toitures » destinés à apporter un ombrage aux façades ne sont pas apparents sur les représentations des bâtiments présentes dans le dossier.

Malgré le nombre conséquent de bâtiments collectifs, représentant a priori une surface de toiture importante, le projet ne prévoit pas le recours à des panneaux photovoltaïques en toiture, qui aurait pu contribuer au développement des énergies renouvelables à l'échelle de ce nouveau quartier.

- ***L'Autorité environnementale regrette que les préconisations issues des études géotechniques, susceptibles d'éviter ou réduire des incidences du projet sur les milieux et sur les risques naturels, ne soient pas disponibles pour ce qui concerne l'ensemble des aménagements et constructions prévues dans la zone d'aléa faible du PPR mouvement de terrain ;***
- ***Elle signale une contradiction dans le document en ce qui concerne le devenir de la terre végétale décapée lors des terrassements, qui selon les parties de l'étude d'impact sera soit évacuée pour éliminer la banque de graines d'espèces végétales invasives, soit conservée pour être réutilisée sur place ;***
- ***Elle estime qu'en fonction des résultats du suivi écologique du projet après la fin des travaux, une évolution des mesures de réduction d'impact voire une mesure compensatoire pourront s'avérer nécessaires ;***
- ***Elle souligne qu'en fonction du résultat du diagnostic archéologique, des fouilles pourraient conduire à modifier les aménagements prévus afin de conserver des éléments patrimoniaux ;***
- ***L'Autorité environnementale juge qu'il serait utile de clarifier la portée réelle de la notice paysagère ainsi que les mesures de réduction des impacts sur le paysage ;***
- ***Elle estime nécessaire une concertation entre le porteur de projet, la CTG et la CACL afin de mener une réflexion concertée sur les impacts du projet Horizon sur la circulation routière et les déplacements et de concevoir les mesures nécessaires pour les réduire ;***
- ***Elle suggère une réflexion sur les possibilités de recours aux énergies renouvelables dans le cadre du projet.***

## 4.5 Conditions de remise en état

Sans objet.

## 4.6 Résumé non technique

Le dossier comporte un résumé non technique, qui reprend globalement la structure de l'étude d'impact.

Il comporte une présentation du projet et de son contexte. L'état initial de l'environnement est présenté de manière assez détaillée sur certains volets, notamment sur l'hydrologie, plus succincte sur d'autres, tels que la topographie ou la faune. Le résumé non technique comporte la même erreur que l'étude d'impact, affirmant la levée des contraintes archéologiques suite à la réalisation d'un diagnostic.

Les impacts prévus et les mesures d'évitement et réduction d'impact sont présentés sous la forme d'un tableau de synthèse.

**→ L'Autorité environnementale recommande de rectifier l'information relative à l'absence d'enjeu archéologique sur le secteur, le diagnostic n'ayant pas été réalisé .**

## 5 Prise en compte de l'environnement par le dossier d'autorisation

Le site prévu pour l'implantation du projet immobilier Horizon présente un potentiel non négligeable du fait de sa localisation dans un secteur de la commune de Rémire-Montjoly privilégié en ce qui concerne le paysage et les aménités, entre forêt et sentiers d'un côté, plages et loisirs nautiques de l'estuaire du Mahury de l'autre. Cependant, il rencontre aussi des contraintes environnementales fortes, traduites dans les plans de prévention des risques naturels d'inondation et de mouvement de terrain. Sa localisation en bordure d'une Route des Plages pittoresque mais étroite et sinueuse, non desservie par les réseaux de transports collectifs, à l'écart des équipements et services, constitue une autre contrainte et laisse envisager des difficultés de circulation en cas de réalisation de cet ensemble de 500 logements et d'un hôtel.

L'étude d'impact, si elle présente bien les raisons pour lesquelles le site a été choisi, n'expose aucun projet alternatif. Il n'est pas mentionné si d'autres terrains ont été prospectés mais non retenus, et dans ce cas pour quelles raisons. Surtout, il n'est pas indiqué si d'autres projets urbanistiques ont été envisagés, notamment des projets avec une emprise, des aménagements et une typologie des bâtiments différents, qui auraient pu engendrer moins d'impacts sur la topographie, le paysage, les déplacements.

En l'absence des résultats de l'étude géotechnique dans la zone de risque faible de mouvement de terrain, représentant 45 % de l'emprise du projet, il est difficile d'apprécier la compatibilité des aménagements et constructions prévus avec les caractéristiques des sols et la nécessité de ne pas aggraver le risque. Ces interrogations sont d'autant plus fortes que le projet prend le parti d'aménager et construire jusque dans des zones de forte pente, ce qui occasionne d'importants déblais, talus et murs de soutènement, plutôt que de modeler les implantations en fonction du relief. A l'inverse, dans les zones basses qui ne seront pas

construites au bord de la Route des Plages, des stationnements et aires de jeu seront néanmoins aménagés, susceptibles d'être recouverts d'eau en période de fortes précipitations.

Compte tenu des éléments connus sur l'existence d'éléments du patrimoine archéologique dans l'emprise du projet, d'éventuelles fouilles archéologiques pourront également conduire à réduire l'emprise du projet.

Au cas où les études géotechniques, un diagnostic archéologique ou une réflexion concertée sur l'adéquation du projet au regard des contraintes de la Route des Plages conduirait à faire évoluer le projet Horizon de manière substantielle, il conviendra de procéder à une actualisation de l'étude d'impact, sur laquelle l'Autorité environnementale rendra un avis complémentaire au présent avis.

Sur le plan formel, le dossier transmis à l'autorité environnementale comporte un dossier initial accompagné de trois séries de compléments apportés au fil de l'instruction du dossier et des avis des autorités administratives sur chaque. Une telle présentation nuit à la perception globale du projet. La note complémentaire n°3 évoque pourtant une « nouvelle version » de l'étude d'impact, mais celle-ci n'est pas présente dans les pièces transmises à l'Autorité environnementale. Il n'apparaît donc pas clairement si l'étude initiale et ses différents compléments sont considérées comme une version complète, ou si un dossier comportant une étude d'impact complétée sera transmise en vue de l'enquête publique. Un dossier finalisé, intégrant les modifications apportées au projet initial, serait plus approprié pour la consultation du public.

- ***L'Autorité environnementale estime que l'étude d'impact du projet Horizon ne fait pas suffisamment apparaître la prise en compte des enjeux environnementaux naturels et humains ; les données issues des études géotechniques et archéologiques, une plus grande prise en compte des contraintes liées à la topographie, aux infrastructures et aux déplacements, pourraient alimenter une réflexion sur les alternatives au projet, absente du présent dossier, afin de l'adapter davantage aux contraintes et potentialités du site ;***
  
- ***L'Autorité environnementale recommande au porteur de projet de réaliser une version finalisée de son dossier, compilant les éléments du dossier initial et des différents compléments apportés.***