



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
GUYANE

**Avis conforme
sur l'examen au cas par cas réalisé par la commune de Cayenne
pour la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme
dans le cadre de la déclaration de projet « Le Montabo – Hôtel
et Résidence »**

N°MRAe -2026ACGUY1

Avis conforme
rendu en application du
deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Guyane, qui en a délibéré le 31 août 2026.

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté ministériel du 22 janvier 2021 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu les arrêtés ministériels des 19 juillet 2023, 5 juillet 2024, 21 janvier, 22 août 2025, 16 mars 2026 et 12 mai 2026 portant cessation de fonction et nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe de Guyane adopté le 1^{er} octobre 2020 ;

Vu la réception, en date du 10 juillet 2026, de la demande d'avis conforme dans le cadre d'un examen au cas par cas déposé pour par la commune de Cayenne relative à la mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet pour la réhabilitation d'un hôtel et la création d'une résidence ;

Considérant que le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Cayenne a été approuvé par délibération du conseil municipal le 27 septembre 2019, et qu'il a fait l'objet :

- d'une modification par déclaration d'utilité publique, approuvée le 30 novembre 2020,
- d'une modification simplifiée approuvée le 8 avril 2022,

Considérant que la présente procédure de mise en compatibilité fait l'objet d'une auto-évaluation intégrant une présentation de la zone concernée et analysant les incidences de la modification du PLU ;

Considérant que la mise en compatibilité a pour objectif de reclasser une zone Nt (naturelle touristique) en zone Uf (urbaine en reconversion de friche) en créant une OAP spécifique, afin de permettre une opération immobilière ;

Considérant que cette évolution a pour effet de reclasser 1,5 ha de zone naturelle, composé de 1 ha de friche, en zone urbaine, et de consommer 0,5 ha d'espace non urbanisé actuellement ;

Considérant que le projet immobilier comprend :

- la démolition d'un hôtel désaffecté, et sa reconstruction en un hôtel 4 étoiles de 70 chambres en R+3, d'une surface plancher estimée entre 3000 m² et 3500 m²,
- la création de 20 villas de standing de type T3 à T5 en R+1, pour une surface d'environ 2000 m²,
- la création de 80 logements de type T2 à T3 en R+3, pour une surface d'environ 4000 m² à 5300 m²,
- la création des voiries d'accès ;

Considérant que les impacts de la mise en compatibilité du PLU sur l'emprise concernée par la modification sont directement liés aux impacts du projet immobilier et qu'une procédure d'évaluation environnementale commune au projet, à la modification du PLU de Cayenne et à celle de son Site Patrimonial Remarquable (SPR), anciennement Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) devrait être menée ;

Considérant que le projet est situé sur les parcelles AR0223, AR0067 et AR0219, au sommet de la colline de Montabo :

- en site inscrit (arrêté ministériel du 24 juin 1982) au titre de la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, lequel impose la préservation des perspectives, du relief, des pentes boisées et du caractère naturel du site,
- en Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Cayenne, qui impose la préservation du caractère architectural, urbain et paysager du secteur,
- dans le périmètre de protection des 500 m de la Maison Epailly, inscrite au titre des monuments historiques,
- sur un secteur identifié par l'arrêté préfectoral du 14 août 2019 comme une zone de présomption de prescriptions archéologiques (ZPPA),
- au sein de la ZNIEFF de type 2 « Côtes rocheuses et monts littoraux de l'île de Cayenne », en amont immédiat de la ZNIEFF de type 1 « Côtes rocheuses de l'île de Cayenne », et des ZNIEFF marines de type 1 « Côte rocheuse de Cayenne et de Rémire-Montjoly » et de type 2 « Bande côtière »,
- sur une zone identifiée par le Plan de prévention des risques de mouvement de terrain comme zone constructible avec maîtrise des rejets,

- à proximité immédiate du rivage situé à environ 125 m au nord, et d'un site aménagé du Conservatoire du littoral sur lequel passe le sentier de randonnée dit « sentier de Montabo » à environ 70 m,

Et qu'il convient d'en étudier les effets ;

Considérant que le périmètre concerné par le projet de modification du PLU est ceinturé en intégralité par un espace boisé classé et une zone naturelle au titre du PLU, un espace naturel remarquable du littoral au titre du SAR, un réservoir de biodiversité (n°13) au titre du SCOT, et une zone rouge inconstructible au titre du Plan de prévention des risques de mouvement de terrain ;

Considérant les risques :

- d'augmentation de la fragmentation des habitats naturels, et d'atteinte à la biodiversité, et notamment à la flore remarquable présente sur la façade littorale rocheuse de la colline de Montabo,
- de mouvement de terrain sur une zone sommitale marquée par des reliefs, et un versant abrupt en front de mer,
- d'atteinte au paysage sur un secteur remarquable ayant dans son ensemble une vocation de forte naturalité,
- d'impact sur les arbres remarquables adjacents à l'ancien hôtel, et sur l'espace boisé classé, notamment au regard de la présence de la voie d'accès qui traverse cet espace et qui devra être remaniée pour les besoins du projet,

qu'il convient d'étudier ;

Considérant que la colline de Montabo constitue, avec le Mont Bourda et la colline de Montravail, un des espaces forestiers de première importance parmi le tissu urbain en continuelle extension et densification, et que ces monts boisés de Cayenne subissent une forte pression ;

Considérant que l'analyse de la compatibilité du projet de modification du PLU avec les prescriptions du SPR de Cayenne est absente du dossier ;

Considérant que le site concerné par le projet de modification du PLU implique, en raison de sa situation sommitale, la création d'un nombre important de co-visibilités qui doivent faire l'objet d'une étude paysagère complète et approfondie ;

Considérant que la compatibilité du projet de modification du PLU avec la loi littoral reste à démontrer ;

Considérant que bien que le SAR et le SCOT identifient un patch de secteur urbanisé correspondant à l'ancien hôtel, l'ensemble de la colline est néanmoins identifié comme réservoir de biodiversité (n°13) au titre du SCOT, et espace remarquable du littoral au titre du SAR, et que le projet de modification du PLU ne démontre pas sa compatibilité avec ces documents supra-communaux pour ce qui concerne la création des nouveaux logements ;

Considérant que la modification du PLU de Cayenne est de nature à changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD), qui classe la colline de Montabo

parmi les entités écologiques qui « doivent être protégées de toute évolution de nature à en altérer le potentiel » (PADD, p.15), qu'elle induit la suppression de protections édictées en faveur de la préservation des sites, des paysages et des milieux naturels ;

Considérant que la demande met en évidence des impacts notables sur l'environnement naturel et humain, et que l'auto-évaluation ne parvient pas à évaluer complètement ces impacts, ni à démontrer que ces derniers sont évités ou réduits ;

Rend l'avis qui suit :

La mise en compatibilité du PLU de la commune de Cayenne dans le cadre d'une déclaration de projet est **susceptible d'avoir des incidences notables** sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et **doit être soumis à évaluation environnementale par la commune de Cayenne.**

Conformément à l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, la commune de Cayenne rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'Autorité environnementale.

Le président de la MRAe,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'OR', is placed over a faint, light blue circular stamp.

Olivier ROBINET