Mission régionale d'autorité environnementale

Guyane

Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Guyane après examen au cas par cas du projet de modification de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) de la commune de Cayenne (973)

N° MRAe 2026DKGUY2

La Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable pour la Guyane,

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 environnement, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 et suivants R.122-17 II et R.122-18 ;

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

Vu le décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable, notamment son article 11 ;

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 l'arrêté ministériel du 8 juillet 2026 portant désignation de présidents de missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu les arrêtés ministériels du 19 mai 2025 et du 1er juillet 2026 portant 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 1er octobre 2020 ;

Vu la demande d'examen au cas par cas, relative à un projet de modification de son AVAP, déposée par la commune de Cayenne et déclarée complète le 11 août 2026 ;

Considérant que le projet de modification de l'AVAP s'inscrit dans le cadre d'une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de la commune de Cayenne, soumise à évaluation environnementale par décision de la MRAe de Guyane du 31 août 2026 suite à examen au cas par cas ;

Considérant que l'AVAP de Cayenne a été approuvée par délibération du 27 septembre 2019 ;

Considérant que la modification de l'AVAP, comme celle du PLU, a pour objectif de permettre une opération immobilière dans le secteur Montabo ;

Considérant que ce projet immobilier intègre

- la démolition d'un hôtel désaffecté, et sa reconstruction en R+3,
- la création de 20 villas de standing de type T3 à T5 en R+1,
- la création de 80 logements de type T2 à T3 en petits collectifs R+3,
- la création des voiries d'accès ;

Considérant que le projet de modification de l'AVAP concerne le sommet de la colline de Montabo, située :

- en zone 3 de l'AVAP de Cayenne,

- 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,

- dans le périmètre de protection des 500 mètres de la Maison Epailly, inscrite à l'inventaire des monuments historiques,

- sur un secteur identifié par arrêté préfectoral du 14 août 2019 comme 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,;

Considérant que le périmètre concerné par le projet de modification de l'AVAP

- est localisé dans un espace proche du rivage selon la loi littoral et dans un secteur Nt au titre du PLU correspondant à un secteur d'hébergement touristique,

- est ceinturé dans son intégralité par un espace boisé classé et une zone naturelle remarquable au titre du PLU, un réservoir de biodiversité (n°13) au titre du SCOT, un espace naturel remarquable du littoral au titre du SAR, une zone rouge inconstructible au titre du Plan de prévention des risques de mouvement de terrain,

- est situé à proximité du rivage situé à environ 125 m au nord de la zone du projet et d'un site aménagé du Conservatoire du littoral traversé par le sentier de randonnée dit « sentier de Montabo » à environ 70 m ;

Considérant que l'AVAP de Cayenne définit trois zones différentes, les bâtiments, les éléments, les espaces arborés ou jardins protégés au titre du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine, et dispose d'un règlement ;

Considérant que le secteur Z3 de l'AVAP présente une dominante naturelle, en grande partie arborée, comportant quelques constructions ponctuelles tandis que les secteurs Z1 et Z2 sont à dominante urbaine ;

Considérant qu'afin de préserver le caractère naturel et paysager du secteur Z3 en bords de mer et sur les monts de Cayenne, le règlement actuel de l'AVAP présente notamment les dispositions suivantes :

- seules les restaurations de bâtiments d'intérêt historique ou archéologique et les extensions de bâtiments existants parfaitement intégrées au contexte et à la topographie sont autorisées,

- la hauteur des constructions est limitée à celle des bâtiments existants, et pour leurs annexes à 3 mètres à l'égout et 4,5 mètres au faîtage,

- les extensions doivent être réalisées en continuité avec l'existant sans dépasser 30 % de la surface et du volume bâti existant,

- les bâtiments remarquables, dont fait partie l'ancien hôtel présent sur le site Montabo, devront être conservés ou restaurés ou en cas de démolition être remplacé le cas échéant par des constructions respectant leurs emprises et gabarits,

- les bâtiments intéressants pour la qualité de leur volumétrie et/ou de leur architecture, dont fait partie un bâtiment présent sur le site Montabo, pourront en cas de démolition être

remplacés dans le cadre d'opérations d'ensemble en respectant leurs emprises et gabarits existants ;

Considérant que le projet immobilier envisagé dans le secteur de Montabo comporte l'implantation de nouvelles constructions, ce qui n'est pas autorisé dans le secteur Z3 de l'AVAP et que la hauteur, l'emprise et le gabarit des constructions autorisées sont limités par son règlement ;

Considérant qu'en conséquence, la modification prévue autorise les nouvelles constructions sur Montabo sous réserve qu'elles s'inscrivent dans un projet global de réhabilitation de la friche de l'ancien hôtel et s'intègrent au contexte, sans apporter de précisions sur les critères d'intégration et notamment sans réglementer l'emprise, le gabarit et l'aspect des constructions autorisées en dehors de la limitation du nombre de niveaux à R+3 ;

Considérant que la modification de l'AVAP de Cayenne telle qu'envisagée n'est pas en accord avec le projet d'aménagement et de développement durale du PLU, classant la colline de Montabo parmi les entités écologiques qui doivent être protégées de toute évolution de nature à en altérer le potentiel et qu'elle génère des risques :

- d'atteinte au paysage d'un secteur remarquable ayant dans son ensemble une vocation de forte naturalité, présentant en raison de sa situation des co-visibilités importantes,

- d'impacts 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 réaménagée pour les besoins du projet,

- d'accentuation de la fragmentation des habitats naturels, d'atteinte à la biodiversité notamment de la flore remarquable présente sur la façade littorale rocheuse de la colline de Montabo,

- de mouvements de terrain sur une zone sommitale marquée par des reliefs et un versant abrupt en front de mer,

Considérant que le dossier présenté ne comporte pas d'analyse des incidences sur l'environnement de la mise en œuvre du projet de modification de l'AVAP ;

Concluant qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, les éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, le projet de modification de l'AVAP de la commune de Cayenne est susceptible d'avoir des incidences négatives notables sur l'environnement 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 ;

Décide :

Article 1

En application des dispositions du code de l'environnement, et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, le projet de modification de son AVAP présenté par la commune de Cayenne **est soumis à évaluation environnementale.**

Article 2

L'évaluation environnementale peut faire l'objet d'une procédure commune avec la mise en compatibilité du PLU de la commune de Cayenne dans le cadre de la déclaration de projet « Le Montabo-Hotel et résidence ». Elle devra expliciter l'intérêt général du projet de modification de l'AVAP, intégrer une étude paysagère approfondie de la zone Montabo, analyser les incidences

sur l'environnement de cette modification et présenter des mesures d'évitement, de réduction et le cas échéant de compensation de ces incidences.

Article 3

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs.
Elle ne dispense pas les éventuels projets permis par ce zonage, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Article 4

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission régionale d'autorité environnementale. En outre, en application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier d'enquête publique ou autre procédure de consultation du public.

Fait à Cayenne, le 1er octobre 2026

Le président de la MRAe

Olivier ROBINET

Voies et délais de recours

1) Vous pouvez déposer un recours administratif (obligatoire avant recours contentieux sous peine d'irrecevabilité)
Il doit être formé dans le délai de deux mois suivant la réception de la décision. En cas de décision implicite, le recours doit être formé dans le délai de deux mois suivant la publication sur le site internet de l'autorité environnementale de la mention du caractère tacite de la décision. L'absence de réponse au recours administratif à l'issue d'un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet du recours.

Le recours administratif peut être un recours gracieux adressé à l'auteur de la décision :

Monsieur le président de la Mission régionale d'Autorité environnementale
DGTM de la Guyane CS 76003 Rue du vieux Port 97306 Cayenne cedex

2) Le recours contentieux doit être formé dans le délai de deux mois à compter de la réception de la décision de rejet du recours administratif ou dans le délai de deux mois à compter de la décision implicite de rejet du recours administratif. Le recours contentieux doit être adressé au tribunal administratif compétent.