



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
GUYANE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction Générale  
des Territoires et de la Mer**

Direction aménagement des territoires  
et transition écologique  
*Transition écologique et connaissance territoriale  
Autorité environnementale*

**Arrêté N° R03-200-15-11-00007**

Portant décision dans le cadre de l'examen au cas par cas du projet de rénovation de la cité « Zéphir » à Cayenne, par la Société Immobilière de la Guyane (SIGUY) en application de l'article R. 122-2 du Code de l'environnement.

**Le préfet de la région Guyane  
Chevalier de la Légion d'honneur  
Officier de l'Ordre national du mérite**

**VU** la directive 2011/92/UE du Parlement Européen et du Conseil du 13 décembre 2011 codifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

**VU** le Code de l'environnement, notamment ses articles L. 122-1, R. 122-2 et R.122-3 ;

**VU** la loi n° 46-451 du 19 mars 1946 érigeant en départements français, la Guadeloupe, la Martinique, la Guyane française et La Réunion ;

**VU** la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions modifiée, notamment son article 4 ;

**VU** la loi d'orientation n° 92-125 du 6 février 1992 relative à l'administration territoriale de la République ;

**VU** le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements, notamment ses articles 39 et 45 ;

**VU** le décret n° 2019-894 du 28 août 2019 relatif à l'organisation et aux missions des services de l'État en Guyane ;

**VU** le décret du 25 novembre 2020 portant nomination de M. Thierry QUEFFELEC, préfet, en qualité de préfet de la région Guyane, préfet de la Guyane ;

**VU** le décret du 15 septembre 2021 portant nomination de M. Mathieu GATINEAU, conseiller référendaire à la cour des comptes, détaché en qualité de secrétaire général des services de l'État, responsable de la coordination des politiques publiques, auprès du préfet de la région Guyane, préfet de la Guyane ;

**VU** l'arrêté ministériel du 12 janvier 2017 fixant le modèle du formulaire de la « demande d'examen au cas par cas » en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement ;

**VU** l'arrêté du 26 mai 2021 portant nomination de M. Fabrice PAYA, ingénieur des travaux publics de l'État hors classe, en qualité de directeur adjoint en charge de l'aménagement du territoire et de la transition écologique au sein de la direction générale des territoires et de la mer, auprès du préfet de la région Guyane, préfet de la Guyane ;

**VU** l'arrêté du 15 juillet 2021 portant nomination de M. Ivan MARTIN, ingénieur en chef des ponts, des eaux et forêts, en qualité de directeur général des territoires et de la mer de Guyane ;

**VU** l'arrêté n° R03-2021-10-04-00001 du 4 octobre 2021 portant délégation de signature à M. Mathieu GATINEAU, secrétaire général des services de l'État ;

**VU** l'arrêté n° R03-2022-02-25-00003 du 25 février 2022 portant organisation des services de l'État en Guyane ;

**VU** l'arrêté n° R03-2022-03-21-00003 du 21 mars 2022 portant délégation de signature à M. Ivan MARTIN, Directeur Général des Territoires et de la Mer de Guyane ;

**VU** l'arrêté n° R03-2022-09-19-00001 du 19 septembre 2022 portant subdélégation de signature à M. Ivan MARTIN, Directeur Général des Territoires et de la Mer de Guyane à ses collaborateurs ;

**VU** la demande d'examen au cas par cas déposée par la Société Immobilière de la Guyane (SIGUY) représentée par monsieur Jean-Jacques STAUCH, directeur général, relative au projet de rénovation de la cité « Zéphir » sise route de Montabo à Cayenne et déclarée complète le 11 octobre 2022;

**Considérant** la nature du projet relevant de la rubrique « 39.b » du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement qui soumet à examen au cas par cas les opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha ou dont la surface de plancher, au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme est comprise entre 10 000m<sup>2</sup> et 40 000m<sup>2</sup> ;

**Considérant** que ce projet, dont la quasi-totalité du foncier est la propriété de la SIGUY/SIMKO, correspond à un aménagement de type renouvellement urbain (hors ANRU- agence nationale pour la rénovation urbaine-) sur un périmètre de 9,9 ha pour un total de 475 logements ;

**Considérant** la localisation de la cité « Zéphir » :

- en zone urbanisée du plan local d'urbanisme de la commune de Cayenne, ( zone Ub et Uc ) ;
- située en bordure immédiate du littoral et plus particulièrement de la plage de « Zéphir », classée en ZNIEFF 1 en raison de sa richesse faunistique (site de ponte des quatre espèces de tortues marines) ;
- entre la façade maritime cernée par le Mont Bourda et la colline de Montabo ou encore l'Anse de Montabo ;
- connectée à la route de Montabo, axe structurant du territoire de l'île de Cayenne, en liaison directe au centre de Cayenne à l'Ouest et à Rémire-Montjoly à l'Est, jalonnées de commerce et d'activités sur ses abords ;

**Considérant** la nature du projet qui consiste à :

- préserver 269 logements ;
- démolir 187 maisons de ville groupées ;
- reconstruire 206 logements de type maisons de ville (RDC) logements intermédiaires, logements collectifs (17 100m<sup>2</sup> en
- la résidentialisation des collectifs existants ;
- aménager des voies et espaces publics, améliorer les réseaux de gestion des eaux pluviales ;

**Considérant** que le projet a pour objectifs de :

- reconnecter le quartier à la ville de Cayenne en réorganisant les liaisons viaires et connexes, en fluidifiant la circulation ;
- utiliser le foncier existant pour éviter l'étalement urbain tout en remplaçant la cité au cœur des équipements existants et à venir ;
- développer des mobilités douces à grande échelle avec la mise en place d'une connexion entre les différents sentiers existants ;
- conforter un tissu urbain vert, en réinvestissant les espaces extérieurs, en réorganisant et en rationalisant le stationnement ;
- valoriser la mobilité active, en réduisant les îlots de chaleur et en améliorant la gestion des eaux pluviales et de déchets ;
- d'améliorer l'offre de logement en construisant des logements diversifiés et en densifiant raisonnablement le quartier ;
- favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle ;

**Considérant** que le projet prévoit la démolition de bâtiments et qu'il sera nécessaire, le cas échéant, de réaliser le diagnostic portant sur la gestion des déchets issus de la démolition conformément aux articles R.111-43 et suivants du code de la construction et de l'habitation, et, pour les bâtiments construits avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997, un repérage des matériaux contenant de l'amiante conformément aux articles R.1334-19 et R.1334-22 du code de la santé publique ;

**Considérant** que la cité « Zéphir » est concernée, en particulier le Nord du secteur, par le plan de prévention des risques d'inondation avec des zones aléas moyens mais que cette situation hydraulique sera intégrée dans le projet d'aménagement pour valoriser les espaces publics afin de gérer durablement le cycle de l'eau ;

**Considérant** que le site d'étude est cerné par le Mont Bourda et la colline de Montabo, émergences rocheuses offrant des paysages forestiers typiques du littoral de Cayenne d'où se dégagent des panoramas remarquables qui forment une continuité écologique à préserver et valoriser avec l'ensemble des monts (Montagne du Tigre, Mont Baduel, Mont Saint-Martin et Mont Lucas) que l'aménageur s'engage à prendre en compte dans la rénovation de la cité « Zéphir » ;



**Considérant** que la cité « Zéphir » n'est pas concernée par le plan de prévention des risques de mouvement de terrain (PPRMT) de Cayenne, que l'aménageur s'engage à prendre en compte, malgré tout, la zone de précaution sur la pointe Nord-Ouest du site ;

**Considérant** également que les risques naturels prévisibles d'inondation identifiés seront intégrés dans la structuration du réseau des eaux pluviales ;

**Considérant** que le projet, objet de la présente demande d'examen au cas par cas, s'implante sur un terrain résidentiel urbain, actuellement occupé par des immeubles d'habitation, des aires de stationnement, à proximité d'un groupe scolaire, de zones d'habitat collectif et pavillonnaire ;

**Considérant** que le projet se situe à Cayenne « pôle capital » du SCot qui a vocation à accueillir une part importante de la croissance démographique et qui préconise une offre diversifiée et densifiée de logements, en espaces urbanisés au SAR et hors corridor écologique ;

**Considérant** que le site d'implantation ne présente pas de sensibilité environnementale particulière au regard des zonages qui concernent notamment l'eau, les milieux naturels, le paysage ;

**Considérant** qu'au regard de la situation de la parcelle, en zone urbanisée, de l'absence d'impacts notables sur les enjeux de la biodiversité, des améliorations attendues sur le cadre de vie, le projet semble entraîner des impacts de nature positive ;

**Sur** proposition du directeur général des territoires et de la mer de Guyane,

### ARRÊTE :

**Article 1<sup>er</sup>** - En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du Code de l'environnement, la Société Immobilière de la Guyane (SIGUY) est exemptée de la réalisation d'une étude d'impact pour le projet de rénovation de la cité « Zéphir » à Cayenne.

**Article 2** - La présente décision, prise en application de l'article R. 122-3 du Code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet pourrait être soumis.

**Article 3** - La présente décision peut faire l'objet d'un recours administratif : soit gracieux auprès du Préfet de la Guyane – Rue Fiedmond, BP 7008, 97 307 Cayenne Cedex – soit hiérarchique auprès du ministre de l'Intérieur – Place Beauvau, 75 008 Paris – dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication. L'absence de réponse de l'administration dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.  
Tout recours administratif doit être adressé en recommandé avec accusé de réception.

La présente décision peut également faire l'objet, dans un délai de deux mois suivant le rejet du recours administratif gracieux, d'un recours contentieux déposé auprès du greffe du tribunal administratif de la Guyane – 7 rue Schoelcher, BP 5030, 97 305 Cayenne Cedex.

Tout recours contentieux doit être précédé d'un recours administratif, sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Tél-recours Citoyen » accessible par le site Internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

**Article 4** - Le secrétaire général des services de l'État et le directeur général adjoint des territoires et de la mer de Guyane sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Guyane.

15/11/22  
Directeur adjoint  
Cayenne  
Direction Générale Territoires et Mer  
Direction de l'aménagement des territoires  
et de la transition écologique

