



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
GUYANE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



**MINISTÈRE  
DE LA JUSTICE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**APIJ**

AGENCE PUBLIQUE  
POUR L'IMMOBILIER  
DE LA JUSTICE

## **DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE**

**PRELABLE A LA DECLARATION DE PROJET**

**EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE CAYENNE**

### **CONSTRUCTION DE LA NOUVELLE CITE JUDICIAIRE DE CAYENNE**

**COMMUNE DE CAYENNE – DEPARTEMENT DE LA GUYANE**

|                |  |
|----------------|--|
| PIECE A        | GUIDE DE LECTURE   |
| PIECE B        | OBJET DE L'ENQUETE, INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES |
| PIECE C        | DOSSIER DE DECLARATION DE PROJET                               |
| <b>PIECE D</b> | <b>DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DU SPR DE CAYENNE</b>      |
| PIECE E        | ANNEXES  |

**SEPTEMBRE 2023**

---

## Sommaire PIECE D

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Préambule .....</b>   | <b>4</b>  |
| 1.1. <i>La procédure de mise en compatibilité (MEC).....</i>  | 4         |
| 1.2. <i>Lexique, les documents de planification et leur contenu.....</i>  | 4         |
| 1.2.1. Le Plan Local d'Urbanisme  | 4         |
| 1.2.2. Le Site Patrimonial Remarquable (SPR)  | 5         |
| 1.3. <i>Le contenu du dossier de mise en compatibilité.....</i>   | 6         |
| <b>2. Présentation du projet.....</b>   | <b>7</b>  |
| <b>3. Les documents de planification en vigueur .....</b>   | <b>7</b>  |
| 3.1. <i>Le Plan Local d'Urbanisme .....</i>   | 7         |
| 3.1.1. Le Rapport de Présentation du PLU en vigueur   | 7         |
| 3.1.2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU en vigueur   | 8         |
| 3.1.3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU en vigueur   | 8         |
| 3.1.4. Le règlement graphique du PLU en vigueur (ou zonage)   | 8         |
| 3.1.5. Le règlement écrit du PLU en vigueur   | 10        |
| 3.1.6. Les annexes aux PLU en vigueur   | 10        |
| 3.2. <i>Le Site Patrimonial Remarquable .....</i>   | 11        |
| 3.2.1. Rapport de présentation  | 11        |
| 3.2.2. Zonage réglementaire   | 11        |
| 3.2.3. Règlement  | 12        |
| <b>4. Appréciation de la compatibilité du projet avec les documents de planification en vigueur et les normes supra-communales.....</b> | <b>13</b> |
| 4.1. <i>La compatibilité avec le P.L.U.....</i>   | 13        |
| 4.1.1. La compatibilité du projet avec le rapport de présentation du PLU  | 13        |
| 4.1.2. La compatibilité du projet avec le PADD  | 13        |
| 4.1.3. La compatibilité du projet avec les OAP  | 13        |
| 4.1.4. La compatibilité du projet avec le règlement écrit du PLU  | 13        |
| 4.1.5. La compatibilité du projet avec le règlement graphique (zonage) du PLU en vigueur  | 15        |

|        |  |           |
|--------|--|-----------|
| 4.2.   | <i>la compatibilité avec le S.P.R.</i> .....   | 15        |
| 4.2.1. | La compatibilité du projet avec le rapport de présentation du SPR                                      | 15        |
| 4.2.1. | La compatibilité du projet avec le règlement écrit du SPR  | 15        |
| 4.2.1. | La compatibilité du projet avec le règlement graphique du SPR  | 21        |
| 4.3.   | <i>la compatibilité avec les normes supra-communales</i> .....   | 22        |
| 4.3.1. | Le Schéma de Cohérence Territoriale  | 22        |
| 4.3.2. | Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux   | 23        |
| 4.3.3. | Le Périmètre d'Opération d'Intérêt National (OIN)  | 23        |
| 4.3.4. | Le Schéma d'aménagement régional   | 23        |
| 4.3.5. | Le Programmation pluriannuelle de l'énergie de Guyane  | 25        |
| 4.3.6. | Le Plan global pour les transports et déplacements en Guyane   | 25        |
| 4.3.7. | Le Schéma régional climat air énergie  | 26        |
| 4.4.   | <i>Conclusion</i> .....  | 27        |
| 5.     | <b>Justification des évolutions apportées dans le cadre de la mise en compatibilité</b> .....          | <b>28</b> |
| 6.     | <b>Les modifications apportées au règlement du SPR dans le cadre de la mise en compatibilité</b> ..... | <b>30</b> |
| 7.     | <b>Résumé non technique de la mise en compatibilité</b> .....  | <b>32</b> |

## 1. Préambule

### 1.1. LA PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE (MEC)

Le présent dossier constitue le support de l'enquête publique préalable à la mise en compatibilité (MEC) du site patrimonial remarquable (SPR) de Cayenne avec le projet d'intérêt général de construction d'une nouvelle cité judiciaire sur le territoire de la commune de Cayenne, dans le département de la Guyane (973).

L'Agence Publique pour l'Immobilier de la Justice (APIJ), établissement public dépendant de l'État – ministère de la justice, est mandatée pour concevoir et construire le projet.

### 1.2. LEXIQUE, LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION ET LEUR CONTENU

#### 1.2.1. Le Plan Local d'Urbanisme

Un Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document fixant les normes de planification de l'urbanisme pour une commune.

Le PLU établit ainsi les principales règles applicables à l'utilisation du sol sur le territoire déterminé. Il est élaboré par la commune.

Le PLU se compose des éléments suivants :

- **Un rapport de présentation :**

Il assure la cohérence de l'ensemble du document, des principes jusqu'aux règles d'urbanisme, en s'appuyant sur un diagnostic territorial et en expliquant les choix retenus pour établir le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable), les OAP

(Orientations d'Aménagement et de Programmation) et le règlement (écrit et graphique). Lorsque celle-ci est requise, il comprend une évaluation environnementale.

- **Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable :**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) expose le projet d'urbanisme de la commune. Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques.

- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation :**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont propres à certains quartiers ou secteurs, ou à certaines thématiques. Elles permettent à la collectivité de fixer les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement.

- **Le règlement et ses documents graphiques :**

En cohérence avec le PADD, le règlement écrit et son document graphique (zonage) délimitent les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles générales d'urbanisation et les servitudes d'utilisation des sols.

Le règlement est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions.

- **Les annexes :**

Les annexes comprennent un certain nombre d'informations ou d'indications reportées pour information dans le PLU, et plus particulièrement les servitudes d'utilité publique (SUP), les réseaux d'eau potable et d'assainissement ainsi que toute information nécessaire à la bonne compréhension des choix faits dans le PLU.

Le Site Patrimonial Remarquable (SPR) constitue une servitude du PLU.

Après son élaboration, le PLU peut éventuellement être révisé, modifié ou mis en compatibilité dans le cadre d'une déclaration de projet ou d'une déclaration d'utilité publique.

### 1.2.2. Le Site Patrimonial Remarquable (SPR)

Les SPR font partie des servitudes d'utilité publique (SUP) affectant l'utilisation des sols en vue de protéger, conserver et de mettre en valeur le patrimoine culturel.

Les sites patrimoniaux remarquables sont des outils visant à faciliter et à simplifier la protection des enjeux patrimoniaux et paysagers identifiés sur un même territoire.

Leur champ d'application est assez large et peut intéresser tous types de territoires :

Les SPR concernent des villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente un intérêt public du point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager.

Ils peuvent également s'appliquer à des espaces ruraux et des paysages qui forment avec ces villes, villages ou quartiers un

ensemble cohérent, ou qui sont susceptibles de contribuer à leur conservation ou à leur mise en valeur (article L. 631-1 du code du patrimoine).

Leur institution permet de contrôler très largement les travaux réalisés dans leur périmètre lesquels sont soumis à un régime strict d'autorisation sous le contrôle des architectes des bâtiments de France (ABF).

Depuis la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP), les SPR se sont substitués automatiquement aux aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP).

Le SPR peut être doté :

- soit d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), soit d'un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP),
- soit combiner ces deux outils sur un même périmètre.

Le PSMV tient lieu de PLU sur tout le périmètre qu'il recouvre.

Sur les parties du SPR non couvertes par un PSMV, un PVAP doit être établi. Le PVAP comprend :

- **un rapport présentant les objectifs** de ce plan, fondé sur un diagnostic comprenant un inventaire du patrimoine et des éléments paysagers sur le périmètre couvert par le PVAP.
- **un règlement** comprenant :
  - des prescriptions concernant la qualité architecturale des constructions neuves ou existantes, notamment aux matériaux ainsi qu'à leur implantation, leur volumétrie et leurs abords ;

- des règles relatives à la conservation ou la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains ;
- la délimitation ou l'identification des éléments (immeubles, espaces publics, monuments, sites, cours et jardins, plantations et mobiliers urbains) à protéger et à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, ainsi que les prescriptions visant à assurer leur conservation ou leur restauration ;
- un document graphique indiquant le périmètre couvert par le PVAP, une typologie des constructions, les immeubles protégés (bâtis ou non bâtis) dont la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la requalification est imposée et, le cas échéant, les conditions spéciales relatives à l'implantation, à la morphologie, aux dimensions des constructions et aux matériaux du clos et couvert.

### 1.3. LE CONTENU DU DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE

Le dossier de mise en compatibilité (MEC) apporte les compléments nécessaires au rapport de présentation préexistant, apprécie la compatibilité des documents de planification en vigueur avec le projet, présente les extraits de pièces du SPR avant et après mise en compatibilité, et justifie les modifications apportées. C'est l'objet de la présente PIECE D.

Le procès-verbal de l'examen conjoint des personnes publiques associées et l'avis de l'autorité environnementale sur le cas par cas sont regroupés en PIECE E « ANNEXES » du dossier d'enquête.

## 2. Présentation du projet

Le Ministère de la Justice a décidé d'engager l'opération de construction de la nouvelle cité judiciaire de Cayenne sur le site de la cité Rebard. Cette décision répond aux problématiques actuelles de fonctionnement dues à l'éclatement des juridictions sur plusieurs sites, au vieillissement, et à une volonté de modernisation du système judiciaire et d'amélioration des conditions d'accueil du justiciable et de travail des personnels.

L'Agence Publique pour l'Immobilier de la Justice (APIJ), est mandatée pour la construction de la nouvelle cité judiciaire de Cayenne.

Ce projet s'implante sur une emprise foncière d'environ 15250 m<sup>2</sup>, sur 7 parcelles :

- AN 0007 – 3256 m<sup>2</sup>
- AN 0093 – 936 m<sup>2</sup>
- AN 0094 – 1742 m<sup>2</sup>
- AN 0095 – 65 m<sup>2</sup>
- AN 0096 – 73 m<sup>2</sup>
- AN 0097 – 7880 m<sup>2</sup>
- AN 0098 – 1300 m<sup>2</sup>

La cité judiciaire de Cayenne accueillera :

- toutes les juridictions de première instance du ressort de Cayenne : conseil des Prud'hommes, tribunal de commerce, tribunal judiciaire (pôle civil et pénal), tribunal pour enfant, tribunal maritime et militaire ;

- un silo d'archives judiciaires de 5 km linéaires ;
- le tribunal administratif de Guyane.

Le projet comportera des espaces publics (Service d'Accueil unique du Justiciable -SAUJ-, salles d'audience, salle des pas perdus, ...), des espaces sécurisés, et des espaces tertiaires.

Le projet est présenté plus en détail dans la **PIECE C**. Il convient donc de s'y reporter pour de plus amples informations.

## 3. Les documents de planification en vigueur

### 3.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME

La commune de Cayenne dispose d'un PLU approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 27/09/2019.

Les différentes pièces ou extraits de pièces du PLU en vigueur sont présentés ci-après.

#### 3.1.1. Le Rapport de Présentation du PLU en vigueur

Le rapport de présentation constitue une pièce importante du PLU, qui a notamment pour vocation d'établir le diagnostic du territoire et de justifier des choix retenus pour établir le PADD et les documents réglementaires.

Le rapport de présentation du PLU de Cayenne est constitué de plusieurs tomes :

- Tome 1 : Diagnostic territorial
- Tome 2 : Justification des choix retenus et analyse des incidences
- Tome 3 : Résumé non technique

### 3.1.2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU en vigueur

Le PADD du PLU de Cayenne s'articule autour de 3 grands axes qui se déclinent en sous-thématiques :

- Cayenne, ville capitale
  - o Assumer le rang de première ville de Guyane
  - o Renforcer le rayonnement économique de cayenne
  - o Fluidifier les déplacements sur le territoire
- Cayenne, ville de proximité
  - o Étendre l'attractivité de la ville-centre
  - o Appuyer l'émergence de nouvelles centralités de quartiers
  - o Retisser par l'espace public le lien entre les quartiers
- Cayenne, ville nature
  - o Requalifier le paysage urbain
  - o Préserver les continuités écologiques du territoire
  - o Promouvoir un habitat durable et un cadre de vie de qualité.

Ce sont ces orientations qui ont guidée les choix réglementaires du PLU.

### 3.1.3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU en vigueur

Le PLU en vigueur comporte plusieurs OAP sectorielles, qui s'attachent à préciser les orientations locales sur des secteurs définis, dans une logique opérationnelle :

Il n'existe aucune OAP sur le secteur de la cité judiciaire de Cayenne au PLU en vigueur.

### 3.1.4. Le règlement graphique du PLU en vigueur (ou zonage)

- La zone concernée par le projet

Les parcelles concernées par le projet de cité judiciaire sont en zone **UC et UC2**.

Les nouvelles constructions envisagées seront considérées comme des « Équipements publics d'intérêt collectif » et plus particulièrement entrant dans la catégorie « locaux et bureaux des administrations publiques ».

**Définition de la zone** : La zone UC correspond aux extensions urbaines, à vocation mixte mais à dominante résidentielle (habitat individuel de type pavillonnaire majoritaire, et présence d'habitat collectif). Elle comporte deux secteurs distincts :



- UC1 : secteurs correspondant aux anciens quartiers communaux construits au coup par coup, composés de formes urbaines très variées, denses, sous la forme d'habitat individuel plus ou moins accolé.
- UC2 : secteur correspondant au quartier bioclimatique de Rebard, peu dense et très végétalisé, composé de logements individuels aux formes urbaines spécifiques.

Un extrait du règlement graphique en vigueur avant mise en compatibilité figure ci-contre. Le périmètre du projet y est reporté pour une meilleure compréhension.

- Autre élément figurant au règlement graphique

Aucun autre élément de prescription graphique ne figure sur le périmètre du projet (ex : emplacement réservé, Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysages à protéger...).

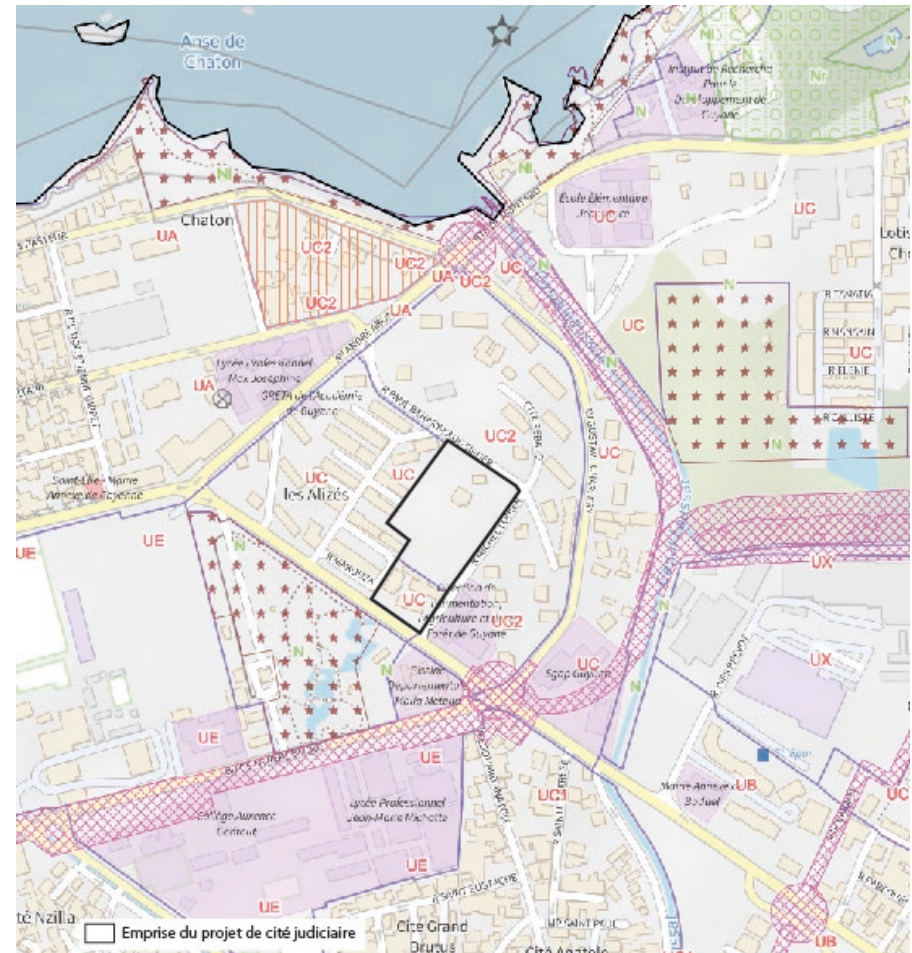


Figure 1 : extrait du zonage du PLU de Cayenne en vigueur

### 3.1.5. Le règlement écrit du PLU en vigueur

Le règlement écrit qui accompagne le zonage s'organise autour de plusieurs chapitres.

Le **Titre 1** comprend les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, et notamment :

- Les règles dérogatoires, y compris concernant les équipements d'intérêt collectif et les services publics.
- Les règles générales.

Le **Titre 2** comprend les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser.

Le **Titre 3** est consacré aux dispositions particulières applicables aux zones urbaines.

Le **Titre 4** est consacré aux dispositions particulières applicables aux zones à urbaniser.

Le **Titre 5** est consacré aux dispositions générales applicables à la zone naturelle.

Le **Titre 6** est consacré aux dispositions particulières applicables à la zone naturelle.

**C'est donc dans le Titre 1 et dans le titre 3 que l'on retrouve les règles relatives qui s'appliquent sur le périmètre du projet.**

### 3.1.6. Les annexes aux PLU en vigueur

- *Servitudes d'utilités publique (SUP)*

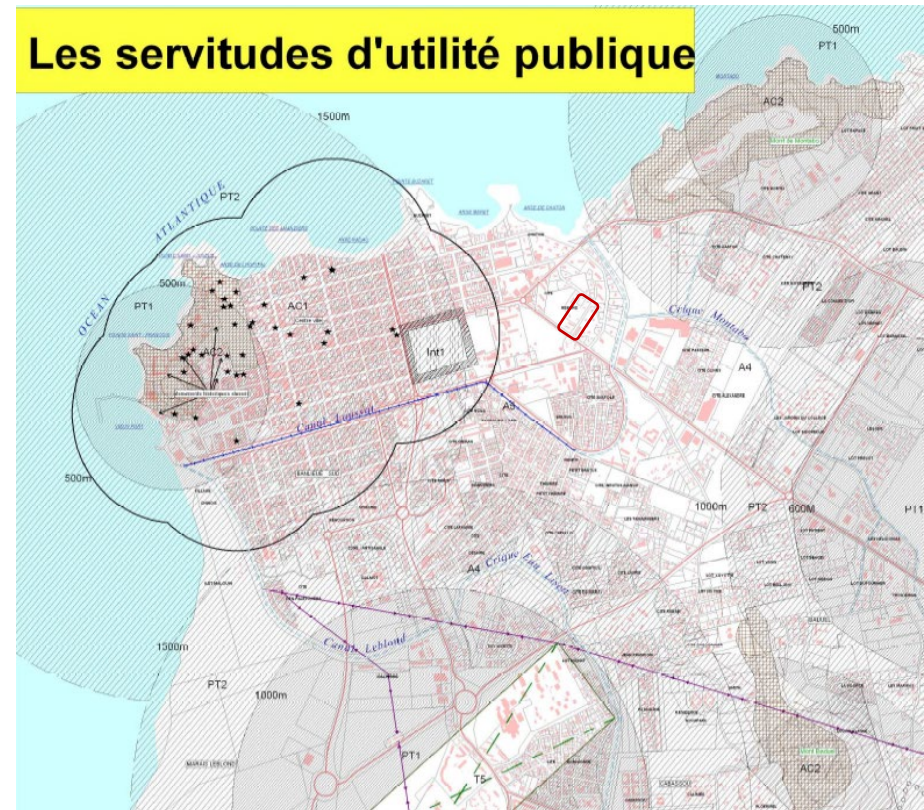


Figure 2: extrait du plan des SUP du PLU de Cayenne

Aucune servitude d'utilité publique n'impacte le périmètre du projet de cité judiciaire.

- *Plan de Prévention des Risques naturels*

Le projet de cité judiciaire est hors périmètre du PPR inondation, du PPR mouvement de terrain et du PPR Littoral approuvés sur la commune de Cayenne.

### 3.2. LE SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

La commune de Cayenne dispose d'un SPR approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 27/09/2019.

Les différentes pièces ou extraits de pièces du SPR en vigueur sont présentés ci-après.

#### 3.2.1. Rapport de présentation

Pièce centrale du SPR, le rapport de présentation :

- 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.

#### 3.2.2. Zonage réglementaire

Cette pièce est composée de plusieurs planches :

- Plan de délimitation
- Plan règlementaire 1
- Plan règlementaire 2
- Plan règlementaire 3
- Plan détaillé du centre ancien.

Le périmètre du projet de cité judiciaire est sur le « Plan règlementaire 01 ». Il est classé à cheval sur les secteurs Z2 et Z2p.

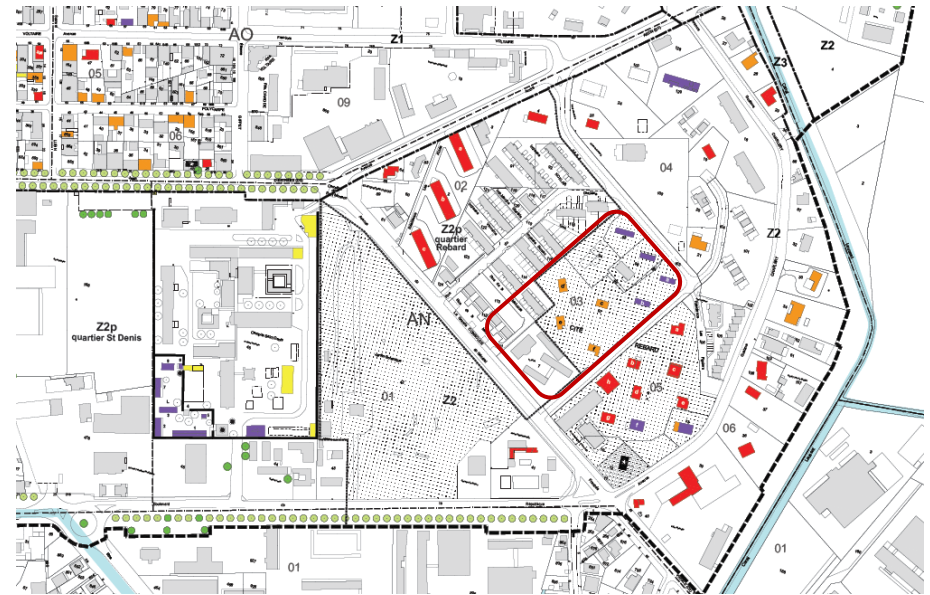



Figure 3: extrait du zonage réglementaire du SPR

Le secteur « **Z2** » est défini ainsi : secteur à dominante urbaine qui comprend la périphérie du centre.

Les sous-secteurs « **Z2p** » correspondent aux quartiers d'habitat collectif, aux zones d'équipements ainsi qu'au Camp St-Denis pour adapter la règle à l'évolution de ces secteurs.


Sont également repérés sur le plan de zonage :

Les bâtiments et éléments protégés au titre du PVAP du SPR

**Bâtiment exceptionnel**  : Il s'agit d'immeubles de grande qualité architecturale ou comportant des éléments de composition témoins de leur grand intérêt historique et architectural.

Ces bâtiments sont à conserver et restaurer avec un soin et une attention particulière. Ces bâtiments ne pourront pas être démolis, sauf cas particulier d'arrêt de péril.

Ils sont à conserver sans modification en volume. Cette restriction ouvre droit à une adaptation des conditions de construction en cœur d'îlot.

**Bâtiment intéressant**  : Il s'agit de bâtiments qui participent du paysage urbain et présentent un intérêt particulier de par la qualité de leur volumétrie et/ou de leur architecture. Ces bâtiments doivent être conservés et restaurés car par leur échelle et leur composition ils sont une constituante des paysages urbains.

Ils peuvent être modifiés, surélevés et agrandis dans le respect de leur composition et de leur caractère architectural et urbain.

Leur démolition et leur remplacement pourront être envisagés si la mise en valeur du patrimoine à préserver le justifie.

Dans le cas où ils seraient démolis, il conviendra de respecter avec le projet le paysage urbain.

**Nota Bene** : le site de projet est concerné par :

- 4 bâtiments repérés comme exceptionnels
- 4 bâtiments repérés comme intéressants

7 de ces bâtiments n'existent plus, ils ont d'ores-et-déjà été démolis. Ces démolitions sont sans lien avec le projet, elles ont été engagées par l'Etat pour raison de sécurité.

Il reste une construction repérée comme exceptionnelle au nord de la parcelle : la **villa Montvoisin**.

- Espace arboré ou jardin protégé dans le PVAP du SPR



Il s'agit d'espaces arborés sur les monts, dans les parcs ou les jardins présentant un caractère paysager remarquable. Ces espaces doivent être préservés, entretenus et mis en valeur.

### 3.2.3. Règlement

Le règlement écrit est constitué d'un corps de règles applicable à l'ensemble du territoire couvert par le SPR, c'est-à-dire à tous les secteurs. Certains articles sont spécifiques à un ou plusieurs secteurs.

Il comporte 2 colonnes afin de permettre une distinction claire entre la règle qui s'applique et les recommandations et les commentaires proposés pour justifier et expliciter les règles dont les fondements réglementaires répondent aux enjeux identifiés dans l'étude.

Comme détaillé un peu plus loin au paragraphe « 4.4 La compatibilité du projet avec le règlement écrit en vigueur » le projet nécessite plusieurs ajustements du règlement. **Il s'agit de la seule pièce concernée par la mise en compatibilité.**

Afin de ne pas alourdir le dossier en présentant le règlement avant et le règlement après MEC, les évolutions du règlement sont mises en évidence directement « dans le texte » au paragraphe « 6.2 Le règlement écrit mis en compatibilité ».

## 4. Appréciation de la compatibilité du projet avec les documents de planification en vigueur et les normes supra-communales

### 4.1. LA COMPATIBILITE AVEC LE P.L.U.

La compatibilité du PLU en vigueur avec le projet de cité judiciaire dans la cité Rebard de Cayenne, est appréciée pièce par pièce ci-dessous.

#### 4.1.1. La compatibilité du projet avec le rapport de présentation du PLU

Le projet est compatible avec le rapport de présentation du PLU en vigueur dont le contenu est rappelé en paragraphe 3.1.1.

#### 4.1.2. La compatibilité du projet avec le PADD

La procédure ne porte pas atteinte au PADD. Elle s'inscrit dans ses grands objectifs rappelés au paragraphe.3.1.2.

#### 4.1.3. La compatibilité du projet avec les OAP

Le PLU ne comporte pas d'OAP sectorielle sur le périmètre de projet. Il n'y a donc pas d'incompatibilité entre le projet et les OAP actuelles.

#### 4.1.4. La compatibilité du projet avec le règlement écrit du PLU

Le règlement applicable au secteur de projet dans le PLU actuellement en vigueur et celui de la zone UC et du sous-secteur UC2.

Néanmoins, les règles applicables au projet se trouvent surtout dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.

En effet, le PLU crée de nombreuses exceptions pour les équipements publics.

- Règlement de la zone UC

Les équipements d'intérêt collectif et les services publics sont autorisés dans la zone UC et le secteur UC2.

- Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

#### **Extrait des règles dérogatoires**

#### REGLES DEROGATOIRES CONCERNANT LES EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET LES SERVICES PUBLICS

*Sont concernés par les règles édictées ci-dessous les constructions, installations, ouvrages et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, en cohérence avec les destinations et sous-destinations définies par les articles R.151-27 à R.151-29 du Code de l'urbanisme.*

1 - Sous réserve du respect des conditions mentionnées à la première des trois parties du règlement de chaque zone si elles existent (« destination des constructions, usages des sols et natures d'activité » - en accord avec le Code de l'urbanisme : partie réglementaire, livre Ier, titre V, chapitre Ier, section 3), les constructions, installations, aménagements ou ouvrages nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics sont autorisés dans chaque zone.

2 - **Concernant les prescriptions définies aux deuxièmes et troisièmes parties du règlement de chaque zone (« caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » et « équipements et réseaux »** - en accord avec le Code de l'urbanisme : partie réglementaire, livre Ier, titre V, chapitre Ier, section 3), **il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations, aménagements ou ouvrages nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics**, que cette dérogation soit ou ne soit pas détaillée dans les dispositions applicables aux différentes zones.

Pour rappel, les prescriptions définies aux deuxièmes et troisièmes parties du règlement, et qui donc ne s'appliquent pas aux équipements publics, concernent :

2<sup>e</sup> PARTIE : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERE

#### **Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions**

- 1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- 2/ Implantation par rapport aux limites séparatives.
- 3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

4/ Emprise au sol

5/ Hauteur

#### **Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

1/ Aspects des constructions

*Façades*

*Percements*

*Huisserie*

*Toitures*

2/ Performance énergétique

3/ Clôtures

#### **Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **Article 7 : Obligations en matière de stationnement**

3<sup>e</sup> PARTIE : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### **Article A : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

1/ Conditions d'accès aux voies

2/ Voirie

3/ Accessibilité

## **Article B : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication**

1/ Alimentation en eau potable

2/ Assainissement

*Eaux usées*

*Eaux pluviales*

3/ Electricité

4/ Télécommunications

5/ Ordures ménagères

## **Article C : Equipements et installations d'intérêt général**

- ⇒ En conclusion, les secteurs UC et UC2 du PLU autorisent les équipements publics.
- ⇒ En application des dispositions générales, et plus particulièrement des règles dérogatoires concernant les équipements d'intérêt collectif et les services publics, le projet de cité judiciaire ne nécessite pas de mise en compatibilité du PLU de Cayenne.

### **4.1.5. La compatibilité du projet avec le règlement graphique (zonage) du PLU en vigueur**

Au regard du règlement applicable, la zone UC est adaptée à la réalisation du projet.

## **4.2. LA COMPATIBILITE AVEC LE S.P.R.**

La compatibilité du SPR en vigueur avec le projet de cité judiciaire dans la cité Rebard de Cayenne, est appréciée pièce par pièce ci-dessous.

### **4.2.1. La compatibilité du projet avec le rapport de présentation du SPR**

Le projet est compatible avec le rapport de présentation du SPR en vigueur.

### **4.2.1. La compatibilité du projet avec le règlement écrit du PVAP du SPR**

Le règlement applicable au secteur de projet dans le PVAP du SPR actuellement en vigueur et celui de la zone Z2 et du sous-secteur Z2p.

Le règlement écrit est organisé par thématiques, avec des prescriptions déclinées zone par zone. La compatibilité de chaque règle avec le projet est analysée ci-dessous.

NB : les règles qui ne concernent pas le projet ne sont pas reprises dans ce dossier (ex : règles pour la rénovation de bâtiments existants, règles pour les devantures commerciales...).

- 1. Préserver et mettre en valeur le grand paysage et les sites

### 1.1. Préserver et mettre en valeur le grand paysage et les sites

⇒ Pas de règle pour les secteurs Z2 et Z2p.

### 1.2. Préserver la trame urbaine et les paysages urbaines

- Préserver la trame urbaine et les paysages urbains : Il convient de préserver la trame historique et le caractère des différents quartiers de la ville : ville rayonnante, ville normée, village chinois, **ville moderne**, lotissements paysagers.

⇒ Le projet est compatible avec les prescriptions du règlement.

- Les îlots : Lors de la recomposition d'un îlot urbain, on s'appuiera sur le rythme du parcellaire ancien et sur les principes traditionnels d'organisation du bâti (exposition aux alizés, corridors, etc.).

⇒ Le projet est compatible avec les prescriptions du règlement.

- Les cœurs d'îlots

⇒ Pas de règle pour les secteurs Z2 et Z2p.

- Implantations et alignements

⇒ Pas de règle pour les secteurs Z2 et Z2p.

- Les corridors

⇒ Pas de règle pour les secteurs Z2 et Z2p.

- Les hauteurs :

En **secteur Z2**, la hauteur maximale est fixée à 7 m à l'égout et 13 m au faîtage par rapport au sol naturel.

Dans le sous-secteur Z2p, la hauteur maximale est fixée à 13 m à l'égout et 19 m au faîtage par rapport au sol naturel.

⇒ Le projet est incompatible avec les prescriptions du règlement.

- Volumes :

Les volumes doivent être simples et réguliers. Leur composition doit s'intégrer au contexte urbain et au paysage.

⇒ Le projet est compatible avec les prescriptions du règlement.

- Clôtures :

Le traitement de la clôture doit respecter l'esprit du lieu et être adapté au contexte paysager et urbain. En **secteur Z2** : sauf dans le cas d'une clôture maçonnée d'intérêt historique qu'il convient de restaurer et mettre en valeur, les clôtures devront être légères de façon à offrir une transparence visuelle permettant des ouvertures sur le grand paysage.

⇒ Le projet est compatible avec les prescriptions du règlement.

### 1.3. Requalifier les espaces publics et mettre en valeur la composition urbaine

- Aménagement et traitement des espaces publics



Les espaces publics doivent faire l'objet de programmes de mise en valeur permettant de concilier leur occupation avec le caractère du lieu. On adoptera un traitement homogène de l'espace public du centre-ville (matériaux, calepinage, tracé, plantations, mobilier) en fonction du type d'aménagement et pour renforcer le caractère des lieux.

Pour le traitement des sols on emploiera un revêtement mixte (végétal et minéral) respectant le paysage urbain dans une gamme de matériaux pérennes choisis en fonction de leur usage et en harmonie avec l'environnement architectural, urbain et paysager (nature, facture valeur et couleur).

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent faire l'objet de plantations (arbres de haute tige). Le choix des essences, leur nombre ainsi que leur implantation seront adaptés et mesurés en fonction de la configuration et de la fonction de l'espace.

La mise en lumière des espaces sera étudiée en fonction de leur qualité et de leur rythme d'utilisation.

⇒ Le projet est compatible avec les prescriptions du règlement.

- Mobiliers et autres implantations sur le domaine public

On procédera à l'harmonisation des mobiliers urbains (luminaires, kiosques, bancs, etc...) nécessaires aux lieux, et on les implantera de façon à mettre en valeur le site, sans altérer la composition urbaine et le paysage urbain ni masquer les perspectives et les vues intéressantes. Les ouvrages annexes, les réseaux, les coffrets (eau, électricité, téléphone, câble, etc.) et les descentes d'eaux pluviales des immeubles devront être dimensionnés et intégrés de manière à ne pas porter atteinte au paysage urbain et au caractère architectural des façades.

⇒ Le projet est compatible avec les prescriptions du règlement.

- Stationnement

Les aires de stationnement de plein air doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé avec des revêtements perméables permettant d'absorber les eaux de pluie et d'éviter les ruissellements. On adoptera des revêtements de couleur et de teinte moyenne ou claire plutôt que sombre.

⇒ Le projet est compatible avec les prescriptions du règlement.

- 2. Garantir le patrimoine pour le futur

### **2.1. Protéger et mettre en valeur la composition architecturale des constructions existantes, et garantir l'intégration des nouvelles constructions**

- Constructions nouvelles

La conception des constructions neuves doit tenir compte du paysage urbain, du contexte architectural et paysager ainsi que du contexte climatique et environnemental dans lequel elles s'insèrent.

L'implantation des constructions et l'organisation de leurs masses en volume doivent tenir compte des reliefs, de l'exposition au soleil et de la ventilation naturelle des alizés, lesquels jouent un rôle important de rafraîchissement.

Les constructions doivent être conçues afin de privilégier une ventilation traversante et assurer une protection naturelle à la pluie et au soleil.

La composition architecturale des nouvelles constructions devra être en dialogue avec le contexte patrimonial, architectural et paysager.

Les espaces libres en cœur d'îlot du centre ancien doivent être traités d'un seul tenant en assurant le maintien ou la création d'espaces végétalisés ou de sols perméables. Ils devront accueillir des essences végétales adaptées au climat et leur implantation sera soigneusement étudiée pour le confort thermique du bâti (protection solaire, rafraîchissement).

⇒ Le projet est compatible avec les prescriptions du règlement.

- Traitement des baies

Les percements des murs et leur encadrement doivent être traités en harmonie avec l'architecture et le paysage urbain

La proportion et l'implantation des baies nouvelles doivent être étudiée pour s'intégrer à la composition architecturale.

Les menuiseries et ferronneries seront dessinées pour s'insérer dans la composition architecturale. Leur mise en oeuvre respectera les matériaux et la facture (proportion, partition, section et assemblage) des ouvrages d'origine ou caractéristiques de l'époque de construction.

⇒ Le projet est compatible avec les prescriptions du règlement.

- Matériaux

On veillera à utiliser en priorité les matériaux issus des ressources locales et/ou produits sur place. On utilisera une gamme de matériaux et on respectera les techniques de construction

caractéristiques de l'époque et du style architectural (traditionnel, moderne).

Pour les constructions traditionnelles, les murs pignons devront présenter un aspect fini. Quand ils sont mal exposés, ils pourront être revêtus de bardeaux de bois (Wapa), de tôle ondulée à grandes ondes ou de tuiles en bande en respectant le revêtement caractéristique de chaque époque.

Les socles seront maçonnés (brique pleine ou moellon) et finis par un enduit.

Il convient de choisir des matériaux naturels pour les travaux avec les techniques d'isolation ou de traitement de surface (chaux, chanvre, peintures naturelles en phase aqueuse) respectant la régulation hygrothermique des constructions et évitant les produits polluants atmosphériques (résines et produits chimiques).

L'emploi de parements brillants ou de matériaux réfléchissants ou polis est interdit.

Les matériaux utilisés seront choisis avec des matières mères. Les couleurs trop claires et le blanc sont interdits en parement. Le choix des couleurs de finition tiendra compte de la palette naturelle du site afin de parfaitement s'y intégrer. Elles tiendront compte des teintes traditionnelles utilisées.

⇒ Le projet est compatible avec les prescriptions du règlement.

- Couleurs

Les projets de restauration et de construction doivent respecter les couleurs et teintes du paysage urbain et du grand paysage.

Des pigments naturels issus des minéraux locaux (latérite) doivent être utilisés pour les constructions traditionnelles.

On emploiera une variation d'ocres, rouges et bruns.

L'aspect de finition brillante est interdit (ex : laque brillante pour les menuiseries).

⇒ Le projet est compatible avec les prescriptions du règlement.

- Fenêtres et volets

Les châssis équipant les fenêtres des constructions traditionnelles sont en bois. Leur dessin tient compte du caractère de l'édifice.

Les volets extérieurs sont persiennés à lames fixes ou mobiles, de type panneau en bois plein ou à lames et écharpes à lames diagonales croisées.

Dans l'architecture moderne les châssis seront réalisés dans des matériaux avec une mise en œuvre et une facture respectant le caractère de l'édifice.

Le type, le matériau et la couleur des menuiseries devront être identiques sur une même façade.

⇒ Le projet est compatible avec les prescriptions du règlement.

- Toitures

#### Forme

Les volumes de couverture seront simples.

Les toitures doivent être à deux ou quatre versants avec une pente maximale de 45° soit 100%.

Pour les constructions traditionnelles, la finition du débord doit être traitée avec une cassure de pente sur coyau.

La toiture-terrasse, caractéristique de l'architecture moderne, est autorisée pour les nouvelles constructions si elle respecte le caractère architectural de l'édifice et s'insère au contexte urbain et paysager.

En **secteurs Z2** : Les toitures mono-pente sont autorisées en cas d'extension d'une construction existante ou de bâtiment annexe de longueur inférieure à 4 mètres.

⇒ Il y a un risque d'incompatibilité avec le projet

#### Matériaux de couverture

Les matériaux de couverture autorisés sont :

- La tôle ondulée galvanisée ou pré-laquée à grandes ondes. Seules les tonalités grises et brun-rouge sont autorisées
- Les tuiles de tôle
- Les tuiles de tôle en bande
- Les bardeaux de bois
- Les tuiles en terre cuite (tuiles plates, mécaniques ou colorées)
- Les complexes d'étanchéité multicouches pour les toitures terrasses, seront finis gravillonnés ou revêtus d'un dallage de protection

Ils seront choisis en fonction du caractère de l'édifice et des éléments témoins en place.

En **secteurs Z2P** : Les couvertures métalliques sont autorisées si leur couleur et leur facture respectent le paysage urbain et le caractère du site.

Les débords sur rue auront au maximum 1,20 m de saillant. Ils respecteront les modèles traditionnels de l'habitat cayennais. Leur pente sera cassée en bas du toit.

Les gouttières et descentes d'eau pluviale seront en zinc. Leur implantation et parcours seront étudiés afin de ne pas altérer la composition de la façade.

Les auvents sont traditionnellement réalisés en tôle.

Ils devront respecter le matériau de couverture et le caractère de l'édifice.

Leur saillant sera adapté à leur situation. Il sera réalisé dans la limite de 1,20 m aux étages et 1,50 m en rez-de-chaussée sur rue.

L'installation de fenêtres de toit est autorisée à la condition qu'elles soient parfaitement intégrées et qu'elles n'altèrent pas la composition architecturale.

Leur surface, transparente, sera plane, en verre et ne devra pas dépasser 0,5 m<sup>2</sup>. Les fenêtres de toit sont limitées à 1 châssis par 30 m<sup>2</sup> de surface habitable.

Les lucarnes doivent respecter les formes traditionnelles, le caractère et la composition architecturale de l'édifice.

Les relevés de toit existants sont à conserver pour assurer la ventilation haute des parties sous toiture.

Les relevés de toit doivent être intégrés à la toiture de manière discrète, d'une part, en respectant une ouverture maximale de 0,40 m de haut et de 1,50 m de long et, d'autre part, en utilisant le même matériau utilisé pour la couverture du toit.

Les éléments nouveaux doivent être intégrés à l'architecture de l'édifice et respecter le grand paysage et les paysages urbains.

Les matériaux autorisés pour les éléments de toiture sont le cuivre, le zinc et la terre cuite.

⇒ Le projet est compatible avec les prescriptions du règlement.

- Réseaux et équipements

À l'occasion de travaux de ravalement ou de travaux d'aménagement, l'intégration des réseaux aériens sera étudiée, et réalisée chaque fois que cela sera possible.

L'intégration des paraboles ou antennes doit être étudiée afin de parfaitement les intégrer au site et à la composition architecturale. Leur couleur sera choisie pour tenir compte de la palette du site. Leur implantation sera faite de préférence au sol.

L'installation de la climatisation est autorisée à condition que les climatiseurs ne soient pas visibles de l'espace public et soient intégrés à l'architecture de l'édifice.

- Intégration des dispositifs de production d'énergies renouvelables et d'économie d'énergie

Tout dispositif permettant d'utiliser les énergies renouvelables ou d'économiser les énergies est à promouvoir. Leur insertion paysagère et leur intégration architecturale doit être démontrée.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelables et d'économie d'énergie (capteurs solaires par exemple) sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés au volume bâti, à la composition architecturale et au contexte paysager par leur facture et leur matériau (texture, couleur, valeur).

Afin de démontrer leur intégration, l'impact visuel de ces dispositifs sera présenté dans un volet paysager avec des vues depuis l'espace public.

L'installation parasite ou rapportée de ces dispositifs sur les bâtiments, les façades et les toitures est interdite.

⇒ Le projet est compatible avec les prescriptions du règlement.

## 2.2. Conserver les bâtiments et les ouvrages annexes remarquables


Les bâtiments et ouvrages annexes en cœur d'îlot ou sur cour (annexes, cuisines, salles d'eau, puits...) seront identifiés, conservés, intégrés au projet d'aménagement et mis en valeur, s'ils présentent un intérêt architectural, historique ou participent de la composition historique de l'ensemble architectural.

⇒ Le projet est compatible avec les prescriptions du règlement.

### 4.2.1. La compatibilité du projet avec le règlement graphique du SPR


En outre du zonage réglementaire, rapportant au règlement écrit du SPR pour les zones Z2 et Z2p, le périmètre du projet est concerné par les prescriptions graphiques suivantes :

- Les bâtiments et éléments protégés au titre du PVAP du SPR

**Bâtiment exceptionnel**  : Il s'agit d'immeubles de grande qualité architecturale ou comportant des éléments de composition témoins de leur grand intérêt historique et architectural.

Ces bâtiments sont à conserver et restaurer avec un soin et une attention particulière. Ces bâtiments ne pourront pas être démolis, sauf cas particulier d'arrêt de péril.

Ils sont à conserver sans modification en volume. Cette restriction ouvre droit à une adaptation des conditions de construction en cœur d'îlot.

**Bâtiment intéressant**  : Il s'agit de bâtiments qui participent du paysage urbain et présentent un intérêt particulier de par la

qualité de leur volumétrie et/ou de leur architecture. Ces bâtiments doivent être conservés et restaurés car par leur échelle et leur composition ils sont une constituante des paysages urbains.

Ils peuvent être modifiés, surélevés et agrandis dans le respect de leur composition et de leur caractère architectural et urbain.

Leur démolition et leur remplacement pourront être envisagés si la mise en valeur du patrimoine à préserver le justifie.

Dans le cas où ils seraient démolis, il conviendra de respecter avec le projet le paysage urbain.

**Nota Bene** : le site de projet est concerné par 8 bâtiments protégés :

- 4 bâtiments repérés comme exceptionnels
- 4 bâtiments repérés comme intéressants

7 de ces bâtiments n'existent plus, ils ont d'ores-et-déjà été démolis. Ces démolitions sont sans lien avec le projet, elles ont été engagées par l'Etat pour raison de sécurité. Il reste une construction repérée comme exceptionnelle sur la parcelle AN 0098 qui fait partie du terrain d'assiette du projet : la **villa Montvoisin**.

Celle-ci sera conservée et mise en valeur dans le projet.

Espace arboré ou jardin protégé dans le PVAP du SPR 

Il s'agit d'espaces arborés sur les monts, dans les parcs ou les jardins présentant un caractère paysager remarquable. Ces espaces doivent être préservés, entretenus et mis en valeur.

**Nota Bene** : un diagnostic phytosanitaire a été réalisé dans le cadre du projet. Les secteurs boisés, avec présence de grands arbres isolés, apportent une originalité dans ce contexte très urbain. En effet, même si ces jardins arborés sont plantés d'espèces communes, elles présentent un caractère paysager et ornemental indéniable.

Les 34 arbres recensés sur la parcelle sont peu diversifiés, avec principalement trois grandes espèces ornementales cultivées : Le Saint Martin rouge, l'Ebène jaune et le Flamboyant. L'arbre le plus représenté sur le site est le Manguier.

En conclusion, le diagnostic phytosanitaire fait ressortir que :

- 14 arbres sont malades ou mal situés : À supprimer ou à conserver pour la faune.
- 6 arbres sont mal formés, mais sont conservables : À tailler.
- 14 arbres sont en bon état : Conservables en l'état.

Les arbres remarquables ont été identifiés et cartographiés.

Seulement 2 arbres très remarquables (hauteur de 30 mètres) sont présents sur le site, deux anciens Saint Martin rouge. Ces deux arbres affichent des signes de vieillesse, avec la chute de grosses branches mortes. Mais ils semblent globalement en bon état et pourraient être sauvegardés, en sécurisant un rayon de 15-20 mètres autour du tronc (aménagement de pelouses ou d'espaces verts).

**Le projet prévoit donc qu'une partie du jardin soit conservée. 35% des espaces de pleine terre seront conservés. Suite au diagnostic phytosanitaire des arbres présents sur la parcelle, les plus remarquables seront préservés.**

⇒ Le projet est compatible avec les prescriptions graphiques du zonage règlementaire.

#### 4.3. LA COMPATIBILITE AVEC LES NORMES SUPRA-COMMUNALES

##### 4.3.1. Le Schéma de Cohérence Territoriale

Le SCoT de la Communauté de Communes du Centre Littoral a été approuvé en 2019.

Le Document d'orientations et d'Objectifs s'articule autour des 3 axes suivants :

Axe 1 : Affirmer l'organisation rationnelle et équilibrée du territoire pour conforter le rayonnement régional de la CACL

Axe 2 : Les grands équilibres de l'urbanisation (favoriser un développement économique endogène en valorisant les espaces économiques et les ressources locales ; conforter et renforcer l'attractivité touristique du territoire, développer la mobilité durable...)

Axe 3 : Les grands équilibres entre espaces urbains, agricoles et naturels (maintenir une agriculture durable, préserver les paysages...)

⇒ Le projet est donc compatible avec les objectifs du SCOT en cours d'élaboration.

#### 4.3.2. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

La ville de Cayenne est comprise dans le périmètre du SDAGE de Guyane, approuvé pour la période 2022 – 2027.

En termes de planification réglementaire, le SDAGE préconise la préservation des espaces remarquables et de la bande littorale, la maîtrise des eaux pluviales, la limitation de la vulnérabilité face aux risques naturels, la mise en conformité des systèmes d'assainissement collectifs et non collectifs.

⇒ Le projet et la mise en compatibilité du PLU est compatible avec les préconisations du SDAGE.

#### 4.3.3. Le Périmètre d'Opération d'Intérêt National (OIN)

Face à un territoire en pleine évolution avec un accroissement démographique, un fort besoin de développement des activités économiques et une pénurie endémique de logements, une opération d'intérêt national en Guyane a été instaurée par décret le 14 décembre 2016. 24 secteurs d'aménagement prioritaires ont été définis.

L'Établissement Public Foncier et d'Aménagement de la Guyane (EPFAG) est en charge de la mise en œuvre opérationnelle de ces projets.

24 périmètres ont été définis sur le territoire guyanais.

⇒ Le secteur de projet n'est pas situé dans un de ces périmètres.

#### 4.3.4. Le Schéma d'aménagement régional

Le schéma d'aménagement régional (SAR) de Guyane, approuvé le 06/07/2016 fixe les orientations fondamentales à moyen terme en matière de développement durable, de mise en valeur du territoire et de protection de l'environnement. Ce schéma détermine notamment la destination générale des différentes parties du territoire de la région, l'implantation des grands équipements d'infrastructures et de transport, la localisation préférentielle des extensions urbaines, des activités industrielles, portuaires, artisanales, agricoles, forestières, touristiques et relatives aux énergies renouvelables ainsi que celles relatives aux nouvelles technologies de l'information et de la communication.

Le SAR est un outil de mise en œuvre d'une stratégie d'aménagement, au service d'un développement durable du territoire.

Le SAR vaut également Schéma de mise en valeur de la mer (SMVM) et Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).

**La carte de destination générale des différentes parties du territoire du SAR identifie le secteur de la cité Rebard à Cayenne en tant qu'espace urbanisé (cf. carte suivante).**

**La création d'équipements d'intérêt général est donc compatible avec la vocation de la zone.**

⇒ Le projet et la mise en compatibilité du PLU est compatible avec les préconisations du SAR.

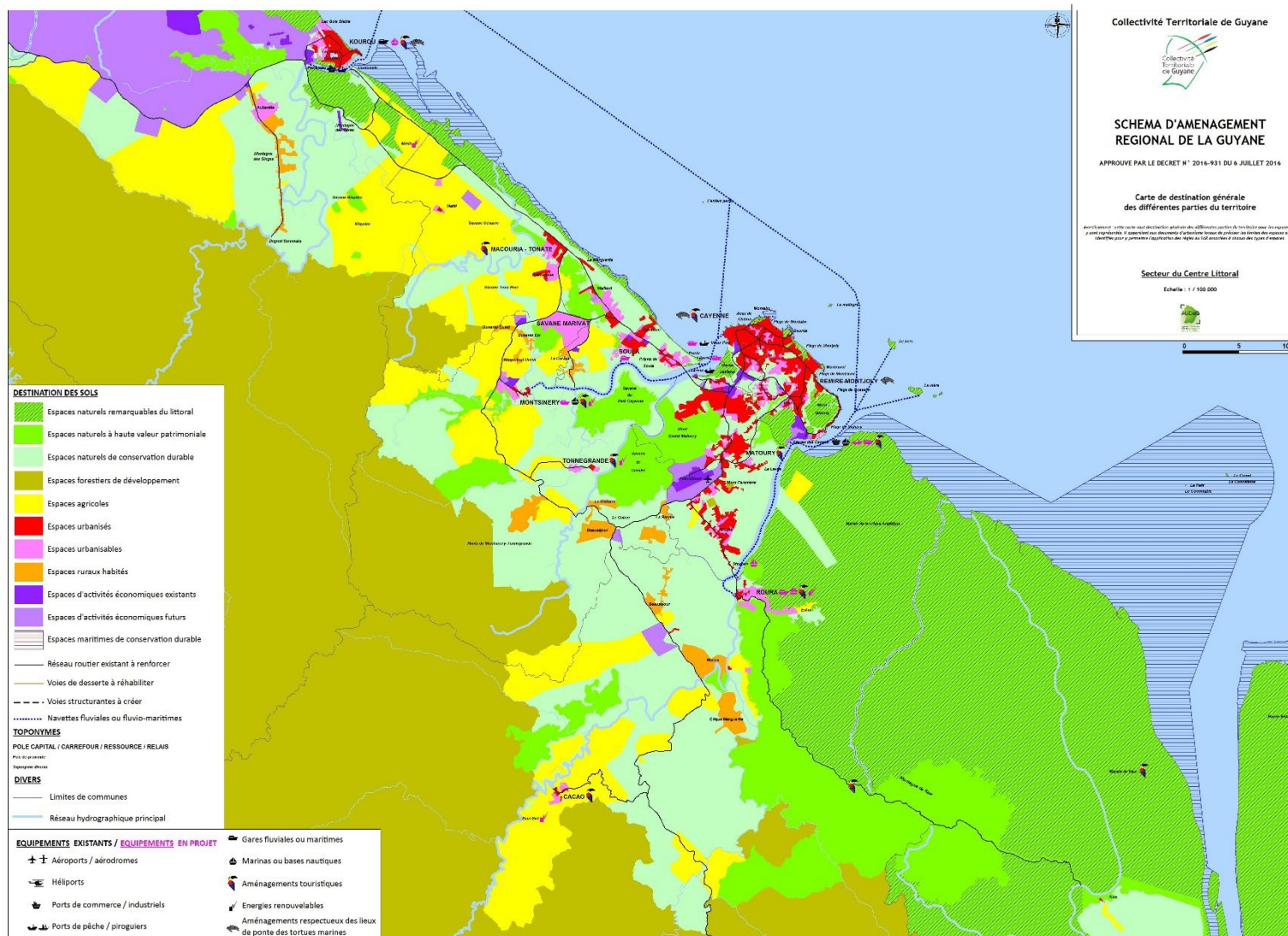


Figure 4: Extrait de la carte de destination générale pour le territoire Centre Littoral – SAR Guyane



#### 4.3.5. Le Programmation pluriannuelle de l'énergie de Guyane

La loi sur la transition énergétique pour la croissance verte dispose que la PPE précise les objectifs de politique énergétique, hiérarchise les enjeux, identifie les risques et difficultés associées et vise à orienter les travaux des acteurs publics et à engager les actions prioritaires pour les années à venir.

Cette loi prend en compte les spécificités des territoires d'Outre-mer dans la mise en œuvre des objectifs ambitieux d'autonomie énergétique à l'horizon 2030 et porter la part des énergies renouvelables à 50 % de la consommation finale d'énergie en Guyane en 2020.

La PPE de Guyane a été adoptée par décret du 30 mars 2017.

Elle prévoit, notamment, qu'à l'horizon 2023 :

- La part des énergies renouvelables dans la production d'électricité dépassera 85%, en s'appuyant notamment sur la valorisation des ressources hydroélectriques, solaires (dont la Ministre a annoncé que le tarif d'achat serait augmenté de plus de 35 % en Guyane) et éoliennes, et sur le développement de la filière biomasse locale.
- Le développement des énergies renouvelables thermiques permettra d'éviter plus de 36 GWh de production électrique.
- Les mesures d'efficacité énergétique permettront d'économiser, chaque année, environ 150 GWh d'électricité (-17%).
- L'installation de 20 MW supplémentaires de puissance garantie dans l'Ouest.

⇒ Le projet de cité judiciaire et la mise en compatibilité sont compatibles avec ces objectifs.

#### 4.3.6. Le Plan global pour les transports et déplacements en Guyane

Le Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) a été missionné pour conduire une réflexion sur les problématiques de transports et déplacements en Guyane. Les scénarios étudiés ont abouti à la définition de plans d'actions aux horizons 2015/2020/2025 sur 4 thématiques :

- Schéma de transports multimodaux pour les quatre communautés de communes ;
- Schéma de voiries et de services de transports interurbains ;
- Desserte multimodale des communes de l'intérieur et des communes isolées ;
- Gouvernance des systèmes de transport, maquettes financières et hypothèses de programmation à 5, 10 et 20 ans.

Ces plans ont été arrêtés à l'issue d'une large concertation en octobre 2012. Le rapport définitif du CGEDD a été publié en avril 2013. Il reprend et synthétise les différents rapports. Le Plan global de transports et de déplacements de la Guyane a été approuvé en avril 2013.

Les préconisations pour Cayenne et la CACL sont les suivantes :

- Maillage, développement et aménagement de la voirie locale – communes de la CACL

- Aménagement du réseau routier national sur le territoire de la CACL
  - Création d'une ligne de TCSP
  - Mise en place d'un réseau de transport collectif multimodal d'agglomération
  - Création de pôles de mobilité sur la CACL
  - Mise en place d'une navette fluvio-maritime entre Cayenne, Pointe Liberté et Soula
  - Refonte de la politique de stationnement de la CACL
  - Mise en place d'une politique « modes actifs » sur la CACL.
- ⇒ Les réflexions sur l'aménagement du secteur de projet en termes de déplacement et d'accessibilité sont compatibles avec le Plan Global pour les Transports et les Déplacements en Guyane.

#### 4.3.7. Le Schéma régional climat air énergie

Élaboré conjointement par le Préfet de région et le Président du Conseil régional, la vocation du Schéma régional climat air énergie (SRCAE) de Guyane est de fournir un cadre stratégique et prospectif aux horizons 2020 et 2050 pour l'action de chaque acteur, institution et citoyen. Le projet de schéma a été validé en comité de pilotage le 25 juin 2012 et adopté par arrêté préfectoral le 9 octobre 2012.

Les enjeux prioritaires de la Guyane pour le climat, l'air et l'énergie sont issus d'un état des lieux partagé par les experts locaux.

La maîtrise de la demande en énergie constitue le premier levier pour tenter de contenir l'augmentation « naturelle » des consommations, liée à la croissance démographique, à l'augmentation du taux d'électrification et des équipements des ménages. Il s'agit concrètement de proposer et d'appliquer une réglementation adaptée au territoire, de privilégier des solutions techniques plus performantes, de changer les habitudes et les comportements, de proposer des alternatives à la voiture mais aussi de construire différemment pour proposer un confort thermique « sans climatisation » dans les bâtiments et les habitations.

Néanmoins, le développement de la Guyane va nécessairement requérir une production plus importante d'énergie. L'enjeu, réside donc aussi, dans le recours en priorité aux énergies renouvelables pour tout besoin de production supplémentaire. L'amélioration des connaissances sur les gisements potentiels et des filières associées est un préalable et toutes les sources d'énergie renouvelable doivent être considérées et mobilisées en fonction de leur « faisabilité » sur le territoire. L'aménagement du territoire est un défi en Guyane. Malgré tout, il faut réussir le pari d'un aménagement à moindre empreinte carbone : réduire les distances de transport, fluidifier le trafic, préserver l'environnement et l'exceptionnel patrimoine naturel du territoire.

Le SRCAE fixe 20 orientations réparties dans 6 domaines :

- La maîtrise de l'énergie dans les bâtiments : en renforçant les exigences réglementaires locales pour limiter les consommations énergétiques des bâtiments tertiaires et des logements, en formant localement les professionnels et les scolaires au savoir-faire d'une construction bioclimatique, en favorisant l'émergence de solutions techniques innovantes telles que les éco-matériaux

utiles à l'isolation, en faisant la promotion des équipements qui consomment moins.

- Les déplacements des personnes : en privilégiant le développement d'une offre de transport public permettant à terme de couvrir 100% du littoral, en accompagnant les collectivités et les entreprises pour la mise en œuvre de plans de déplacement administration ou entreprises.

- L'aménagement du territoire : en travaillant dans l'optique d'une réduction des distances de transport et d'une meilleure maîtrise dans l'allocation des terres.

- Les énergies renouvelables : en mettant l'accent sur le développement de connaissances et de savoir-faire pour exploiter au mieux la diversité des potentiels de la Guyane (biomasse, photovoltaïque, éolien, déchets, énergies marines...).

- Les aides publiques : en orientant les financements pour un soutien des projets visant à une réduction de la consommation d'énergie.

- L'adaptation du territoire au changement climatique : en renforçant dans un premier temps l'observation régionale et la mise en œuvre d'indicateurs.

⇒ Le projet est compatible avec schéma régional air énergie. De plus il prévoit l'intégration de production d'énergie électrique photovoltaïque à hauteur de 40% des besoins.

#### 4.4. CONCLUSION

Afin de prendre en compte les spécificités du projet et d'adapter la règle de hauteur et de toiture sur son périmètre, il est donc nécessaire de mettre le règlement écrit en compatibilité avec le projet pour répondre au programme des travaux.

## 5. Justification des évolutions apportées dans le cadre de la mise en compatibilité

Une évolution du règlement du PVAP du SPR est comme évoqué précédemment indispensable pour permettre la réalisation du projet.

Pour rappel, le projet est situé en zone Z2 et Z2p du règlement du PVAP du SPR, ainsi définies :

- **Z2** : Secteur bâti en périphérie du centre-ville correspondant à l'extension de la ville au XXème siècle dans un site dont le caractère à l'époque était boisé et naturel. Il se caractérise par de l'habitat diffus, des lotissements d'habitats collectif et individuel et des zones d'équipements.
- Un sous-secteur **Z2p** est défini pour adapter la règle aux zones d'équipements, au camp St-Denis ainsi qu'aux secteurs d'habitat collectif.

Ces zones sont donc **globalement adaptées au projet**.

Néanmoins, afin de prendre en compte toutes les caractéristiques du projet et d'en permettre la réalisation, la mise en compatibilité prévoit une adaptation du règlement de la zone Z2 sur 2 points : celui des hauteurs maximales autorisées et celui des pentes de toiture.

En effet, le projet de construction de cité judiciaire ne peut respecter la hauteur de 7 mètres à l'égout et 13 mètres au faitage par rapport au sol naturel, ainsi que celle des pentes de toiture pour plusieurs raisons :

### - Le respect du programme fonctionnel

Le programme impose une surface de plancher nécessaire évaluée à 10 300 m<sup>2</sup>. En effet, le programme fonctionnel est le garant du bon fonctionnement du service public de la justice. Une cité judiciaire n'est pas un équipement public comme un autre, ce qui contraint le plan masse. La hauteur sous plafond de la salle des pas perdus et des salles d'audience est notamment un élément contraignant. Cette hauteur dépendra du projet architectural définitif, néanmoins le programme prévoit un bâtiment d'une hauteur maximale de 19 m au faitage.

### - Les contraintes liées à la parcelle

Le projet entend conserver au minimum 30% d'espace de pleine terre, et préserver le jardin arboré dans ses éléments les plus intéressants. Ces mesures sont issues des préconisations du diagnostic écologique et phytosanitaire réalisé dans le cadre des études préalables. Afin d'éviter une emprise au sol trop importante, le projet est donc contraint de gagner en hauteur.

### - Le geste architectural

Le projet de cité judiciaire n'est pas connu à l'heure actuelle. Afin de permettre une variété et une qualité du projet architectural, il semble préférable de ne pas contraindre les candidats sur le point des pentes de toitures. En effet, imposer des toitures à 2 ou 4 pentes pourrait être dommageable pour la qualité des projets.

Le règlement écrit du PVAP du SPR est donc mis en compatibilité.

Le PVAP du SPR doit prendre en compte les spécificités d'un établissement judiciaire en permettant de déroger à certaines règles du règlement.

La dérogation apportée ne remet pas en cause l'enjeu d'intégration de l'établissement dans son environnement.

Le cahier des charges imposé au concepteur, mis en place avec le concours de l'ABF, met l'accent sur l'importance de veiller à une bonne insertion de l'établissement dans son environnement : qualité du rapport au site, au paysage et aux éléments de biodiversité, qualité de la composition spatiale, qualité de l'écriture architecturale et qualité des usages.

Ainsi, le règlement de la zone Z2 sera modifié pour répondre au programme.

Il n'est pas prévu la création de nouvel emplacement réservé ou de tout autre élément de règlement graphique.

Les différentes pièces du PVAP du SPR après mise en compatibilité sont présentées ci-dessous au chapitre 6.

Comme précédemment évoqué, toutes les pièces ne sont pas impactées.

**En résumé :**

- **Rapport de présentation : amendé par la présente notice**
- **Règlement graphique : non modifié**
- **Règlement écrit : mis en compatibilité**
- **Annexes : non modifié**

## 6. Les modifications apportées au règlement du PVAP du SPR dans le cadre de la mise en compatibilité

Ce chapitre présente les évolutions du règlement écrit du PVAP du SPR, seule pièce modifiée dans le cadre de la mise en compatibilité avec le projet de construction de la nouvelle cité judiciaire de Cayenne.

- Préambule

Le projet n'entraîne pas de modification.

- Cadre juridique

Le projet n'entraîne pas de modification.

- Chapitre 1 : prescriptions du plan réglementaire

Le projet n'entraîne pas de modification.

- Chapitre 2 : prescriptions du règlement - dispositions réglementaires avec commentaires et recommandations

Le règlement évolue pour permettre la réalisation du projet.

Les extraits du règlement impactés par la mise en compatibilité sont présentés ci-contre.

Afin de mettre en évidence les évolutions, et donc distinguer l'APRES de l'AVANT MEC, les ajouts dans le texte apparaissent en vert.

### **1.2.6. Hauteurs**

« En SECTEUR Z2, la hauteur maximale est fixée à 7 mètres à l'éégout et 13 mètres au faîtage par rapport au sol naturel. La hauteur maximale autorisée par le règlement du secteur Z2 pour les parcelles concernées par le projet de cité judiciaire (AN 7 et AN 93 à 98) doit être portée à 13 mètres à l'éégout et 19 mètres au faitage, comme en secteur Z2p. La hauteur se calcule selon la méthode prévue au PLU à l'article 7 des dispositions générales, c'est-à-dire : « Lorsque le sol ou la voie est en pente, la cote de hauteur de la construction est prise, sur la base d'un volume simple, à partir d'un point de référence situé au à distance égale de chaque façade opposées. ».

Dans le sous-secteur Z2p, la hauteur maximale est fixée à 13 mètres à l'éégout et 19 mètres au faîtage par rapport au sol naturel. »

### **2.1.4. Les toitures**

#### **2.1.4.1. Forme**

« Les volumes de couverture seront simples.

Les toitures doivent être à deux ou quatre versants avec une pente maximale de 45° soit 100%.

Pour les constructions traditionnelles, la finition du débord doit être traitée avec une cassure de pente sur coyau.

La toiture-terrasse, caractéristique de l'architecture moderne, est autorisée pour les nouvelles constructions si elle respecte le caractère architectural de l'édifice et s'insère au contexte urbain et paysager.

Pour les parcelles concernées par le projet de cité judiciaire (AN 7 et AN 93 à 98), en secteur Z2 et Z2p, il n'est pas fixé de règle de forme pour les toitures, à condition qu'elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage urbain environnant.

En **secteurs Z2** : Les toitures mono-pente sont autorisées en cas d'extension d'une construction existante ou de bâtiment annexe de longueur inférieure à 4 mètres. »

**Les autres pièces du SPR ne sont pas modifiées**

## 7. Résumé non technique de la mise en compatibilité

Le présent dossier constitue le support de l'enquête publique préalable à la mise en compatibilité du PLU (MEC) avec le projet d'intérêt général.

En effet, lorsqu'un projet soumis à Déclaration de Projet (DP) n'est pas compatible avec les dispositions d'un document de planification (ici, le site patrimonial remarquable), l'opération ne peut être réalisée que si l'on recourt à la procédure de DP emportant mise en compatibilité (MEC) du SPR prévue à l'article L.153-54 à L153-59 du Code de l'urbanisme.

Le projet d'intérêt général est plus amplement détaillé dans le **PIECE C** du dossier d'enquête publique, relatif à la procédure de DP. Il convient de s'y reporter pour plus d'informations sur le projet.

Il est ressorti de l'analyse de la compatibilité du SPR en vigueur avec le projet, que le règlement écrit nécessitait d'être adapté pour permettre la bonne réalisation des travaux.

Ainsi, dans le cadre de la présente procédure, il est prévu l'augmentation des règles de hauteur sur l'emprise du projet, ainsi que l'assouplissement des règles concernant les formes de toiture.

Le règlement graphique (zonage) du SPR n'évolue pas.

Notons que le projet est compatible avec les règles du PLU applicables sur la parcelle. La mise en compatibilité ne remet donc pas en cause le PLU de Cayenne, ni les documents de planification de rang supérieur.

La présente notice du dossier de mise en compatibilité, PIECE D du dossier d'enquête publique, justifie le projet et vient ainsi compléter le rapport de présentation du SPR.

Il convient de noter enfin que la mise en compatibilité n'est pas soumise à évaluation environnementale, après consultation de l'autorité environnementale.



2023



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
GUYANE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Le présent dossier est déposé par l'Etat représenté par le préfet de la région Guyane**

Rue Fiedmond, BP 7008 - 97307 CAYENNE Cedex

**La maîtrise d'ouvrage du projet est confiée par l'Etat à**

**L'agence publique pour l'immobilier de la justice**

Immeuble Obaké – 67 avenue de Fontainebleau – 94270 LE KREMLIN-BICETRE

**APIJ**

AGENCE PUBLIQUE  
POUR L'IMMOBILIER  
DE LA JUSTICE

**Le présent dossier a été réalisé par**

