



AGENCE PUBLIQUE
POUR L'IMMOBILIER
DE LA JUSTICE

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE A PRESENTATION GENERALE DE L'OPERATION.....	4
1 Introduction.....	5
2 Enjeux fondamentaux.....	6
2.1. L'ambition de la programmation immobilière judiciaire	6
2.2. La loi de programmation 2018-2022 et de réforme de la justice	6
3. Faits générateurs du projet.....	7
3.1. Contexte de l'opération	7
3.2. Une opportunité foncière	7
4. Objectifs du projet.....	9
4.1. Proposer une architecture porteuse de sens	9
4.2. Prévoir des conditions optimales d'accueil des justiciables	10
4.3. Développer des espaces adaptés aux activités et à leurs évolutions	10
4.4. Proposer un bâtiment à haute performance environnementale	11
5. Éléments de cadrage.....	13
5.1. Les juridictions de la cité judiciaire de Cayenne	13
5.2. Effectifs projetés	14
6. Calendrier du projet.....	16
CHAPITRE B UNE ARCHITECTURE PORTEUSE DE SENS.....	17
1 Le tribunal judiciaire dans la ville.....	18
2 Adapter aux réalités d'aujourd'hui le vocabulaire de référence de l'architecture intérieure	20
3 les exigences architecturales.....	21
3.1. Qualité urbaine	21
3.2. Qualité architecturale	22
4. grandes orientations du projet schématisées.....	23
5. Un bâtiment à haute performance.....	23
5.1. Performances environnementales globales	23
5.2. Territoire et site	24
5.3. Matériaux	24
5.4. Performance énergétique	26
5.5. Espaces extérieurs et stationnement	27
CHAPITRE C LA MISE EN COMPATIBILITE DE L'AVAP DE CAYENNE.....	33
1 en préalable, analyse de la compatibilité du PLU de Cayenne.....	34
2 Analyse de la compatibilité de l'AVAP avec le projet de cité judiciaire.....	36
6. Le contenu de la mise en compatibilité.....	43



CHAPITRE A PRESENTATION GENERALE DE L'OPERATION

1 INTRODUCTION

L'APIJ est un établissement public administratif spécialisé, placé sous tutelle du Ministère de la Justice, qui lui confie la conception et la construction des grands projets immobiliers relevant des différentes directions du ministère (services judiciaires, administration pénitentiaire, ...) sur la France entière. Elle assure ainsi, pour le compte de sa tutelle, un rôle d'opérateur immobilier et de maître d'ouvrage.

L'Agence Publique pour l'Immobilier de la Justice (APIJ) est engagée dans un programme d'interventions sur le patrimoine judiciaire du Ministère de la justice à travers des opérations de réhabilitation, extension et des constructions afin de répondre aux évolutions (missions, effectifs et pratiques).

Par ailleurs, ce projet de construction de cité judiciaire à Cayenne s'inscrit dans le cadre de l'Accord de Guyane du 21 avril 2017 - Protocole « Pou Lagwiyan dékolé » dont le texte se retrouve sur le lien suivant : <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000034519630>.

Actuellement, les juridictions à Cayenne sont éclatées sur plusieurs sites.

Hormis la Cour d'Appel qui est dans l'ancien palais de justice historique, les autres bâtiments sont de types tertiaires et non adaptés pour les usages et les exigences de sécurité.

En 2019, à la suite de la découverte d'amiante au sein du bâtiment accueillant l'essentiel des services judiciaires de première instance, ceux-ci ont dû être relogés en urgence. La chaîne pénale du tribunal judiciaire a ainsi intégré une partie des espaces tertiaires du bâtiment Larivot, propriété d'un bailleur privé située en périphérie de l'agglomération de Cayenne.

Ce bâtiment n'est pas adapté pour recevoir les justifiables de manière satisfaisante (pas de SAUJ), ne permet pas un accueil des prévenus et des détenus dans des conditions de sécurité acceptables (nombreuses tentatives d'évasion) ce qui nécessite d'avoir une brigade de gendarmerie pour garantir la sécurité. Enfin les conditions de travail pour les personnels ne sont pas adaptées (salle d'audience pas adaptées, présence de modulaires etc).

La qualité et l'image de la justice s'en trouvent dégradées. Les travaux palliatifs sont réguliers :

- Installations de modulaires pour l'attente gardée, les bureaux, les renforts
- Reprise de la sécurité (vidéosurveillance, clôture etc)
- Reprise de l'insonorisation de la salle d'audience

Enfin ce bâtiment est en location auprès d'un bailleur privé qui s'acquitte difficilement de ses obligations (incendie, conformité de l'aération) et qui engendre des coûts d'exploitation importants.

Il n'y a pas de local pour les archives adapté.

En 2020, la Chancellerie a décidé que le palais de justice historique, alors en cours de travaux, accueillerait de manière pérenne la Cour d'appel, le service administratif régional et les assises. L'implantation de la chaîne pénale du Tribunal judiciaire a donc vocation à perdurer jusqu'à la livraison de la nouvelle Cité judiciaire de Cayenne, prévue en 2027.

Il s'agit également de répondre au problème de conservation des archives et des scellés. Les archives du TGI sont en grand péril dans les espaces occupés dans l'ancienne maison d'arrêt : stockage en vrac, sécurité, humidité. Les archives départementales sont saturées. Une solution globale de type silo d'archives est prévue pour l'ensemble du ressort de la cour d'appel.

2 ENJEUX FONDAMENTAUX

2.1. L'ambition de la programmation immobilière judiciaire

Le cadre de la programmation immobilière a été défini par Nicole Belloubet, Garde des Sceaux, en février 2019.

61 opérations sont inscrites au budget quinquennal parmi lesquelles 32 opérations nouvelles sont annoncées pour accompagner la réorganisation des juridictions, définie en parallèle des opérations immobilières. Elles viennent en complément de 29 opérations d'ampleur déjà programmées.

« Ces opérations permettront d'offrir des locaux aux fonctionnalités adaptées à ces évolutions, mais également de répondre à l'augmentation des effectifs et d'améliorer les conditions de travail des magistrats et fonctionnaires, ainsi que l'accueil du public. » (Extrait du Dossier de presse Ministère de la Justice justice. gouv.fr- février 2019).

2.2. La loi de programmation 2018-2022 et de réforme de la justice

La loi de programmation 2018-2022 (loi n°2019-221) et de réforme pour la justice et la loi organique (loi 2019- 2022) relative au renforcement de l'organisation des juridictions ont été promulguées le 23 mars 2019 par le Président de la République.

La réforme pour la Justice de 2019 prévoit un renforcement de l'organisation des juridictions pour une justice plus efficiente et plus proche des citoyens.

Cette réforme s'appuie sur les conclusions des Chantiers de la justice, vaste consultation lancée en octobre 2017 dans cinq domaines (la transformation numérique / l'amélioration et la simplification de la procédure pénale / l'amélioration et la simplification de la procédure civile / l'adaptation du réseau des juridictions / le sens et l'efficacité des peines) et sur une concertation avec les différents acteurs de justice. »

Une directive vient directement impacter le patrimoine des Palais de Justice au regard des ambitions inscrites, à savoir notamment :

- Une capacité en termes d'espaces et de locaux adaptée à l'évolution des effectifs et des justiciables,
- Un confort d'usage amélioré tant pour les personnels que les usagers et une organisation fonctionnelle optimisée en lien avec la transformation des pratiques,
- Le maintien d'un haut niveau de sûreté et de sécurité de ces établissements avec une vigilance sur les flux et circuits des différents intervenants au quotidien.

3. FAITS GÉNÉRATEURS DU PROJET

Le Ministère de la Justice a décidé d'engager la construction de la cité Judiciaire de Cayenne. Cette décision répond aux problématiques actuelles de fonctionnement dues à l'éclatement des juridictions, au vieillissement, à l'inadaptation des bâtiments existants, et à une volonté de modernisation du système judiciaire et d'amélioration des conditions d'accueil du justiciable et de travail des personnels.

3.1. Contexte de l'opération

La réforme de la justice de 2019 a mis en œuvre la fusion juridictionnelle du Tribunal de grande Instance et du Tribunal d'Instance, créant ainsi le Tribunal Judiciaire (TJ). Elle crée également la fusion administrative des greffes de ce nouveau Tribunal Judiciaire et du Conseil des Prud'hommes (CPH).

Or, les juridictions et certains services du TJ de Cayenne sont aujourd'hui éclatés faute de place. Le TJ de Cayenne est actuellement réparti sur 5 sites, et les archives sur 3 sites distincts :

Site	Activité	Statut
PJH	CA et SAR	Justice
Larivot	Chaine Pénal TI, TGI, TPE	Location
Majestic	CPH et chaine civile	Location
Lalouette	Chaine Civile et archives	Justice
Louis Blanc	Chaine civile et TMC	Mis à disposition
Actalis	Archives	Location
Ancienne MA	Archives	Justice
Centre pénitentiaire Remyre	Archives	Justice

Cette configuration ne facilite pas l'orientation et le repérage du justiciable, ni la mise en œuvre du service d'accueil unique du justiciable (SAUJ). Elle limite également la mutualisation des espaces et notamment des salles d'audience. Enfin, elle pénalise l'organisation et le fonctionnement des magistrats, des fonctionnaires et de l'ensemble des intervenants (avocats, associations, etc.)

Cette organisation engendre des dysfonctionnements et ne répond pas aux exigences de l'exercice de la Justice. De plus, les caractéristiques spatiales des bâtiments ne sont plus adaptées aux nouveaux usages ni à l'évolution démographique du secteur qui entraîne une augmentation du nombre d'actes.

3.2. Une opportunité foncière

Le site d'accueil, dit site Rebard, d'une superficie d'environ 15 250 m², s'étend sur 7 parcelles :

- AN 0007 – 3256 m²
- AN 0093 – 936 m²
- AN 0094 – 1742 m²
- AN 0095 – 65 m²
- AN 0096 – 73 m²
- AN 0097 – 7880 m²
- AN 0098 – 1300 m²

Aujourd'hui, les parcelles sont essentiellement végétalisées. Les constructions qui y étaient implantées ont été détruites, à l'exception de l'habitation Monvoisin sur la parcelle AN 0098, identifiée comme « bâtiment exceptionnel » dans l'AVAP.

Ces parcelles sont toutes propriété de l'Etat. Elles représentent une véritable opportunité pour le palais de justice de Cayenne et offre la possibilité de regrouper les juridictions dans un souci d'amélioration de l'organisation des juridictions, de rationalisation des surfaces et de création d'un site judiciaire unique regroupant l'ensemble des juridictions.



Extrait du cadastre - <https://www.cadastre.gouv.fr/>

4. OBJECTIFS DU PROJET

L'opération de la cité judiciaire de Cayenne s'inscrit dans le cadre du guide de programmation judiciaire s'appliquant à l'ensemble des palais de justice et dont les principales orientations sont détaillées ci-dessous.

4.1. Proposer une architecture porteuse de sens

Les réalisations récentes de palais de justice mettent en évidence que ces bâtiments sont des éléments structurants de l'architecture publique au sein des villes. L'attachement des palais de justice à des centres-villes constitués ou en cours de constitution montre combien la position institutionnelle au cœur de la vie urbaine est importante.

La symbolique dans l'architecture judiciaire est un sujet majeur et la maîtrise d'ouvrage attend des concepteurs une véritable force de proposition en faveur d'une écriture renouvelée prenant en compte la logique Bas Carbone et la traçabilité des matériaux a minima. La justice en France fait l'objet d'une demande sociale croissante et reste l'objet d'un investissement symbolique important.

L'attente architecturale de la Maîtrise d'ouvrage en termes de représentation symbolique repose sur les objectifs majeurs suivants :

Affirmer le rôle de la justice dans un État démocratique

La charge emblématique constitue un enjeu déterminant dans l'expression architecturale du projet : affirmer les valeurs démocratiques d'une justice publique, une justice au service du peuple, rendue en son nom sous le regard de tous et en toute indépendance.

Lieu d'expression du pouvoir de l'Etat de droit, le palais de justice est aussi un lieu à échelle humaine ouvert à l'ensemble des citoyens.

Son architecture portera les principes de stabilité et d'autorité de l'institution. Elle sera par ailleurs signifiante de son adaptation au contexte social, dont elle pacifie les conflits, et tempère les excès.

Façonner un élément de patrimoine

La construction de la cité judiciaire prendra en considération le vécu social des équipements publics et tout particulièrement celui des palais de justice récents.

L'expression architecturale d'un palais de justice neuf s'attachera à contribuer à l'écriture continue du patrimoine collectif. Est ici posée la question de l'inscription temporelle d'un bâtiment institutionnel, pour lequel il est attendu à la fois une expression architecturale révélatrice de son époque de conception, et de la pérennité de l'institution. Le bâtiment devra intégrer sa vocation de futur héritage.

Lors d'une transformation ou d'une extension d'un bâtiment existant, ces mêmes questionnements sont à formuler afin d'apporter une écriture nouvelle aux espaces reconquis ou complémentaires, marquant un tournant dans la vie du patrimoine initial, tout en assurant un dialogue cohérent entre les composantes du projet.

Caractériser le parcours d'accès à la justice depuis l'extérieur vers l'intérieur

La succession des espaces publics menant aux salles d'audience devra être vécue de façon progressive, enrichie de repères lisibles préparant à l'acte judiciaire, ponctuant les temps d'attente ou de démarches préalables à l'audience. Cette écriture accompagnera le justiciable dans sa progression depuis l'extérieur (les abords, le parvis, l'entrée...) jusqu'à l'intérieur du bâtiment, depuis les espaces banalisés d'accueil jusqu'aux salles plus formalisées où la justice s'exprime.

Les espaces publics offriront une ambiance propice à la pacification des conflits.

4.2. Prévoir des conditions optimales d'accueil des justiciables

Le justiciable est « *placé au centre* » de la conception des espaces qu'il est amené à fréquenter.

Dans la définition des espaces, **la prise en compte de la personne est à traduire comme une valeur fondamentale de l'institution**, dans tous les espaces publics et dans tous les lieux d'attente et de comparution (dont les attentes gardées). Les espaces d'accueil seront tout particulièrement attachés à respecter cet objectif (Service d'accueil Unique du Justiciable et services associés).

Ainsi, le bâtiment réunira l'ensemble des conditions adaptées à une prise en charge digne de tous les justiciables, des victimes, des prévenus, que ceux-ci comparaissent libres ou détenus : Qualité des espaces d'accueil (SAUJ et services associés), Conditions d'écoute, Préservation de la confidentialité des entretiens, Ergonomie des mobiliers, Conditions d'attente des détenus dans les locaux d'attente gardée, etc.

La lisibilité des espaces et des informations devient également une priorité dans la conception afin de faciliter les démarches du justiciable au sein du palais de justice.

En outre, l'ensemble des espaces, qu'ils soient dévolus au public ou aux justiciables **répondront aux impératifs d'accessibilité requis par la réglementation**. Ils seront fonctionnels et bien éclairés. L'identité et le marquage des espaces, la déclinaison d'ambiances adaptées aux activités, la qualité de confort d'usage des espaces d'attente et de déambulation ainsi que la signalétique, contribueront à la concrétisation de cet objectif.

Par ailleurs, le ministère de la Justice est engagé dans une **politique affirmée de reconnaissance et de défense des droits des personnes en situation de handicap**. Dans sa définition ici, le handicap est pris au sens large et recouvre tous types de situations handicapantes (personnes malvoyantes, malentendantes, personnes à mobilité réduite, ou souffrant de handicaps sociaux tels que l'illettrisme...). A cet égard, le repérage, la praticabilité des espaces, l'intégration d'équipements technologiques de compensation, l'ergonomie des équipements et des mobiliers seront à prévoir dès la conception du bâtiment afin de bénéficier d'une intégration complète au projet.

4.3. Développer des espaces adaptés aux activités et à leurs évolutions

4.3.1. Répondre aux 6 axes de la réforme de la justice

Les objectifs judiciaires de la réforme de 2019 occasionnent une évolution des besoins :

1. Simplification de la procédure civile : tendances à une augmentation des espaces de conciliation, formalisation plus forte de la présence des avocats dans les espaces publics, prise en compte des spécificités du pôle social (salle pour lecture des expertises médicales).
2. Allègement de la charge des juridictions administratives et renforcement de l'efficacité de la justice administrative (sans impact immobilier pour les palais de justice).
3. Simplification et renforcement de l'efficacité de la procédure pénale : augmentation des besoins en salles de cabinet pénales, recours plus important aux salles pénales collégiales mais plus faible aux salles des assises, augmentation des bureaux de passage.
4. Efficacité et sens de la peine : position du service de l'application des peines et du service pénitentiaire d'insertion et de probation à proximité immédiate des espaces publics en raison de leur forte sollicitation par les personnes sous-main de justice.
5. Diversification du mode de prise en charge des mineurs délinquants (sans impact immobilier pour les palais de justice).
6. Renforcement de l'efficacité de l'organisation judiciaire et adaptation du fonctionnement des juridictions : fusion juridictionnelle TGI/TI (création du tribunal Judiciaire), fusion administrative des greffes TGI/TI/CPH, définition de pôles de compétences pouvant induire des préconisations particulières en matière de sureté.

4.3.2. Extension ultérieure

Afin de répondre aux besoins complémentaires futurs d'une juridiction, en complément du plateau libre de 300 m² identifié au programme fonctionnel et au tableau des surfaces, le projet devra prévoir une **possibilité d'extension sur son assiette foncière de l'ordre de 15% des surfaces utiles des espaces publics (accueils, audiences publiques et de cabinet) et des espaces tertiaires de travail.**

Les emprises de cette extension foncière seront tant que possible prévues sur des espaces sans usage fonctionnel immédiat (espaces végétalisés...), dès lors que les règles d'urbanisme permettent un tel aménagement.

Les emprises de cette extension foncière seront tant que possible prévus sur des espaces sans usage fonctionnel immédiat (espaces végétalisés...), dès lors que les règles d'urbanisme permettent un tel aménagement.

4.4. Proposer un bâtiment à haute performance environnementale

Performance énergétique ambitieuse pour les bâtiments

Les orientations du programme visent à répondre à l'ambition de développement durable du gouvernement concernant l'exemplarité de l'Etat en matière de construction et de rénovation de bâtiments publics conciliant sobriété énergétique, énergies renouvelables, équipements performants et faible empreinte carbone.

L'objectif de réaliser des bâtiments performants ne se limite pas à la seule économie d'énergie. A ce titre, le maître d'ouvrage se fixe pour objectif de respecter toutes les composantes de la qualité

environnementale (diminution des rejets et nuisances, optimisation de l'insertion, augmentation du confort d'usage, traitement de l'eau) au premier rang desquels le confort d'usage pour les utilisateurs, condition sine qua none de leur adhésion au projet environnemental porté par les pouvoirs publics.

Concevoir selon une approche bioclimatique

Les tribunaux et palais de justice sont soumis à la réglementation thermique en vigueur. L'objectif à atteindre est la meilleure qualité d'usage et d'ambiance pour le minimum d'impact du bâtiment sur son environnement (consommation d'énergie et émissions de gaz à effet de serre notamment) en valorisant les ressources offertes par le site mais également en se préservant de ses contraintes. A titre d'exemple, la conception des bâtiments devra intégrer le climat guyanais local en adaptant les apports solaires, optimisant la ventilation naturelle, etc.

Les mesures passives, visant à concevoir le bâtiment pour le rendre naturellement plus confortable, devront être exploitées autant que possible avant de recourir aux mesures actives qui pallient les insuffisances résiduelles à l'aide d'installations techniques. Il conviendra donc, en premier lieu, de réfléchir sur l'enveloppe du bâtiment puis d'étudier les installations techniques ainsi que leur régulation.

Permettre au maître d'ouvrage de faire des choix éclairés

Une analyse fine du site sera réalisée dans le cadre des études préalables pour comparer les différentes stratégies d'adaptation du bâtiment à son environnement (orientation et caractéristiques de l'enveloppe notamment), d'approvisionnement en énergie, de production de chaud et froid ainsi que de distribution des fluides (en matière de coût global et d'émissions de gaz à effets de serre), ceci afin d'éclairer le maître d'ouvrage dans ses arbitrages.

Evaluer l'opération en coût global

La notion de coût global est à considérer dès le début de l'opération conjointement à la définition du coût d'investissement. Les coûts d'exploitation et de maintenance dépendront, tout au long du cycle de vie du bâtiment, des arbitrages architecturaux, techniques, et du choix des matériaux.

L'objectif est le maintien dans le temps de la qualité d'usage du bâtiment en allongeant la durée de vie des installations et des équipements, sans pour autant alourdir les charges d'exploitation (entretien, maintenance et renouvellement). Cette recherche d'optimisation des coûts élargis se conjugue avec l'objectif environnemental énoncé ci-dessus.

Cet objectif de cohérence financière vise à affirmer l'adéquation entre :

- Les choix architecturaux : tout projet de construction neuve devra prévoir une réserve foncière pour une extension future (ou autres solutions le cas échéant) ;
- Les choix fonctionnels : organisation et regroupement des espaces de même nature architecturale (volumétrie, charge d'exploitation) et de même fonctionnalité générale, rentabilité et flexibilité des plateaux, distribution intérieure, parti d'aménagement pouvant réduire les coûts lors des réorganisations successives des espaces ;
- Les choix techniques (principes constructifs, qualité de l'enveloppe, matériaux, options énergétiques, distribution des fluides et réseaux, accessibilité des installations) ;
- Les coûts associés, outre le coût d'investissement, le coût global intégrera les coûts de maintenance et de conduite des installations, de gardiennage et sécurité incendie, de nettoyage des surfaces, des énergies, et du GER sur 30 ans.

5. ÉLÉMENTS DE CADRAGE

5.1. Les juridictions de la cité judiciaire de Cayenne

5.1.1. Le Tribunal Judiciaire

Le **Tribunal Judiciaire** est une **juridiction de 1^{er} degré** issu de la fusion des tribunaux d'instance et de grande instance prévue par la loi de programmation 2018-2022 et de réforme pour la justice. Il traite l'ensemble des affaires civiles et pénales de son territoire et qui ne font pas appel à une autre juridiction. Pour un premier jugement, **le TJ est la juridiction « par défaut » dite de droit commun**, par opposition aux juridictions spécialisées dont il est également composé (Tribunal Pour Enfants par exemple).

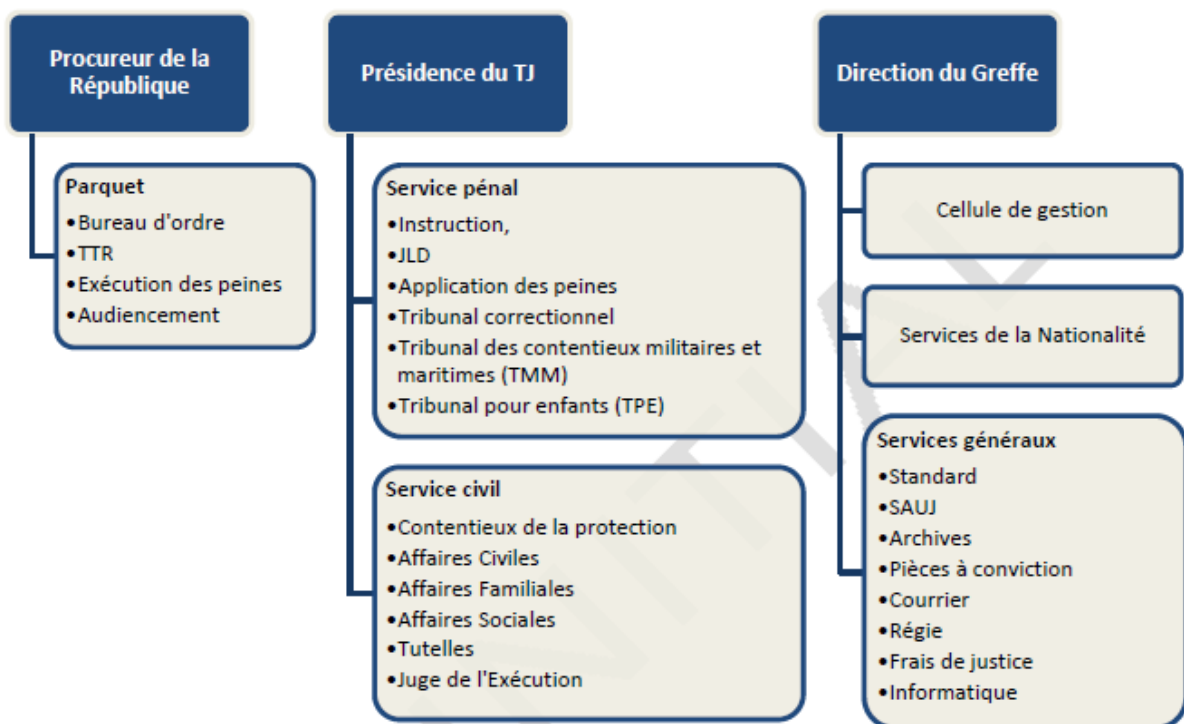
En **matière civile** :

- Le **Tribunal judiciaire**, organisé en 2 pôles :
- Le **Tribunal de proximité**

En **matière pénale**, le **Tribunal Correctionnel**, se prononce sur la culpabilité d'un individu au regard de la loi pénale pour les **délits passibles d'emprisonnement jusqu'à 10 ans** et d'autres peines (amendes, peines complémentaires, travail d'intérêt général).

Le **Tribunal de police** statue sur les contraventions des quatre premières classes et contraventions de cinquième classe passible d'amendes (par exemple le tapage nocturne, la chasse sans permis, les coups et blessures légers, etc.).

Une juridiction spécialisée (d'exception), le **Tribunal Pour Enfants** (TPE), justifiée par la minorité des prévenus et a la particularité de traiter **à la fois d'affaires pénales et d'affaires civiles**.



Organigramme du TJ de cayenne

5.1.2. Le Tribunal Mixte de Commerce

Le Tribunal Mixte de Commerce est une **juridiction civile spécialisée du 1^{er} degré**. Il traite de l'ensemble des litiges entre commerçants et/ou sociétés commerciales.

5.1.3. Le Conseil des Prud'hommes (CPH)

Le Conseil des Prud'hommes est une **juridiction civile spécialisée du 1^{er} degré** composée de **juges non professionnels élus** qui exercent en parallèle leur activité propre. Le CPH s'occupe des litiges qui surviennent entre salariés et employeurs (à l'exception des litiges collectifs comme l'exercice du droit de grève). Il est compétent quel que soit le montant de la demande ou la fonction du salarié.

5.1.4. Le Tribunal Administratif

Chargés de dire le droit et de trancher les litiges entre l'administration et les citoyens dans les tribunaux administratifs et les cours administratives d'appel, les magistrats appartiennent à un même corps. A leurs côtés, les agents de greffe assurent au quotidien le bon fonctionnement des juridictions administratives.

Longtemps rattaché à la juridiction administrative des Antilles et de la Guyane à Fort-de-France (Martinique) en tant que chambre délocalisée, le Tribunal Administratif est une juridiction autonome depuis le 1^{er} septembre 2011. C'est en effet le décret n° 2011-921 du 1^{er} août 2011, modifiant le code de justice administrative, qui a consacré cette autonomie du Tribunal Administratif de Cayenne, devenu ensuite Tribunal Administratif de la Guyane par le décret n°2015-1145 du 15 septembre 2015.

5.2. Effectifs projetés

Les effectifs quantifiés sont répartis en postes de travail selon la typologie suivante :

- **Typologie 1** : effectifs permanents de magistrats et des personnels (greffe, fonctionnaires dont agents techniques),
- **Typologie 2** : effectifs occupant des postes de travail réservés à la fonction et non nominatifs dont les partenaires extérieurs réguliers (BAV, CDAD, Médiateurs, Conciliateurs, etc.) et les magistrats non professionnels,
- **Typologie 3** : effectifs occupant des postes de travail partagés non nominatifs (assistants et auditeurs de justice, stagiaires, vacataires, autres associations).

La mesure du nombre de personnes quotidiennement présentes au titre des effectifs (cf. typologies ci-dessus) est considérée pour le dimensionnement des fonctions communes relatives au fonctionnement du site : poste de sécurité, flux, services aux personnes (stationnement, locaux des personnels, locaux des auxiliaires de justice, archivage). Ils concernent les utilisateurs permanent pris en compte dans l'étude de programmation.

Ainsi, l'effectif prévisionnel est de **276 personnes** réparties de la façon suivante :

- **157 magistrats** et fonctionnaires à horizon à 2040 ;

- **66 magistrats** non professionnels.

Le Programme prévoit :

- 157 postes de travail de typologie 1,
- 56 postes de travail de typologie 2,
- 7 postes de typologie 3 (postes partagés) sont à prévoir.
- Soit un total de **220 postes de travail à horizon 2040**.

Le programme prévoit moins de postes de travail qu'il n'y a d'effectifs, ce qui s'explique par la présence ponctuelle sur site de certains utilisateurs, notamment les magistrats non spécialisés.

Juridiction	Typologies	Nombre de postes de travail
TJ	Typologie 1 - Postes de travail identifiés de façon nominative	126
	<i>Dont Magistrats</i>	38
	<i>Dont Fonctionnaires</i>	88
	Typologie 2 - Postes de travail réservés à la fonction et non nominatifs	46
	Typologie 3 - Postes de travail partagés non nominatifs	4
	<i>*3 postes de typologie 2 sont consacrés à 18 délégués de procureurs</i>	
	TOTAL TJ	176
TMM	Typologie 1 - Postes de travail identifiés de façon nominative	1
	<i>Dont Magistrats</i>	0
	<i>Dont Fonctionnaires</i>	1
	TOTAL TMM	1

Juridiction	Typologies	Nombre de postes de travail
TMC	Typologie 1 - Postes de travail identifiés de façon nominative	6
	<i>Dont Magistrats</i>	1
	<i>Dont Greffe privé</i>	5
	Typologie 2 - Postes de travail réservés non nominatifs	2
	<i>*Les postes de typologie 2 sont consacrés aux 8 juges consulaires</i>	
	TOTAL TMC	8
CPH	Typologie 1 - Postes de travail identifiés de façon nominative	6
	<i>Dont Magistrats</i>	2
	<i>Dont Greffe</i>	4
	Typologie 2 - Postes de travail réservés non nominatifs	4
	<i>*Les postes de typologie 2 sont consacrés aux 40 conseillers prud'homaux</i>	
	TOTAL CPH	10
TA	Typologie 1 - Postes de travail identifiés de façon nominative	18
	<i>Dont Magistrats</i>	8
	<i>Dont Fonctionnaires</i>	10
	Typologie 2 - Postes de travail réservés non nominatifs	4
	Typologie 3 - Postes de travail partagés non nominatifs	2
	TOTAL TA	24
	Total Typologie 1 - Postes de travail identifiés de façon nominative	157
	<i>Dont Total Magistrats</i>	49
	<i>Dont Total Fonctionnaires</i>	108
	Total Typologie 2 - Postes de travail réservés à la fonction et non nominatifs	56
	Total Typologie 3 - Postes de travail partagés non nominatifs	6
	POSTES DE TRAVAIL TOTAL	219

Un poste de typologie 3 présent au Tableau des surfaces n'est pas présenté dans le tableau ci-dessus car non intégré dans les effectifs des juridictions (espaces logistiques - maintenance).

6. CALENDRIER DU PROJET

Le calendrier prévisionnel est le suivant :

- Finalisation du DCE : **mai-juin 2023**
- Jury : **janvier 2024**
- Notification du marché : **T1 2024**
- Dépôt du PC : **S1 2024**
- Démarrage des travaux : **Saison sèche 2025**

Etant donné que le choix du candidat n'a pas encore été fait, les détails des orientations du projet ne sont pas connus.



CHAPITRE B UNE ARCHITECTURE PORTEUSE DE SENS

1 LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DANS LA VILLE

Le tribunal judiciaire est un élément structurant de l'architecture publique au sein des villes. De ce point de vue, dans le contexte spécifique de ce projet, sa qualité en termes d'écriture architecturale d'ensemble, de mise en valeur du palais Péri, d'insertion urbaine comme élément de recomposition et de valorisation de son environnement, représente un enjeu particulièrement prégnant sur lequel les concepteurs seront attendus.

En outre, la symbolique dans l'architecture judiciaire est un sujet majeur et la maîtrise d'ouvrage attend des concepteurs une véritable force de proposition en faveur d'une écriture renouvelée. La justice en France, fait l'objet d'une demande sociale croissante et reste l'objet d'un investissement symbolique important. L'attente architecturale de la Maîtrise d'ouvrage en termes de représentation symbolique repose sur les objectifs majeurs suivants :

» Affirmer le rôle de la Justice dans État démocratique, tout en étant le lieu à échelle humaine où tout citoyen a accès

La charge emblématique constitue un enjeu déterminant dans l'expression architecturale du projet : affirmer les valeurs démocratiques d'une justice publique, c'est-à-dire d'une justice au service du peuple français, rendue en son nom sous le regard de tous et en toute indépendance. Lieu d'expression du pouvoir de l'état de droit, le palais de justice est aussi le lieu à échelle humaine où tout citoyen a accès.

Son architecture portera les principes de stabilité et d'autorité de l'institution. Elle sera par ailleurs signifiante de son adaptation au contexte social, dont elle pacifie les conflits, et tempère les excès.

» Façonner un élément de patrimoine

Est ici posée la question de l'inscription temporelle d'un bâtiment institutionnel, pour lequel il est attendu à la fois une expression architecturale révélatrice de son époque de conception, et de la pérennité de l'institution. C'est à ce titre aussi que le bâtiment doit intégrer d'emblée sa vocation de futur héritage.

» Caractériser le parcours d'accès à la justice depuis l'extérieur vers l'intérieur

La succession des espaces publics menant aux salles d'audience devra être vécue de façon progressive, enrichie de repères lisibles préparant à l'acte judiciaire, ponctuant les temps d'attente ou de démarches préalables à l'audience. Cette écriture accompagnera le justiciable dans sa progression depuis l'extérieur (les abords, le parvis, l'entrée...) jusqu'à l'intérieur du bâtiment, depuis les espaces banalisés d'accueil jusqu'aux salles plus formalisées où la justice s'exprime. Les espaces publics offriront une ambiance propice à la pacification des conflits.

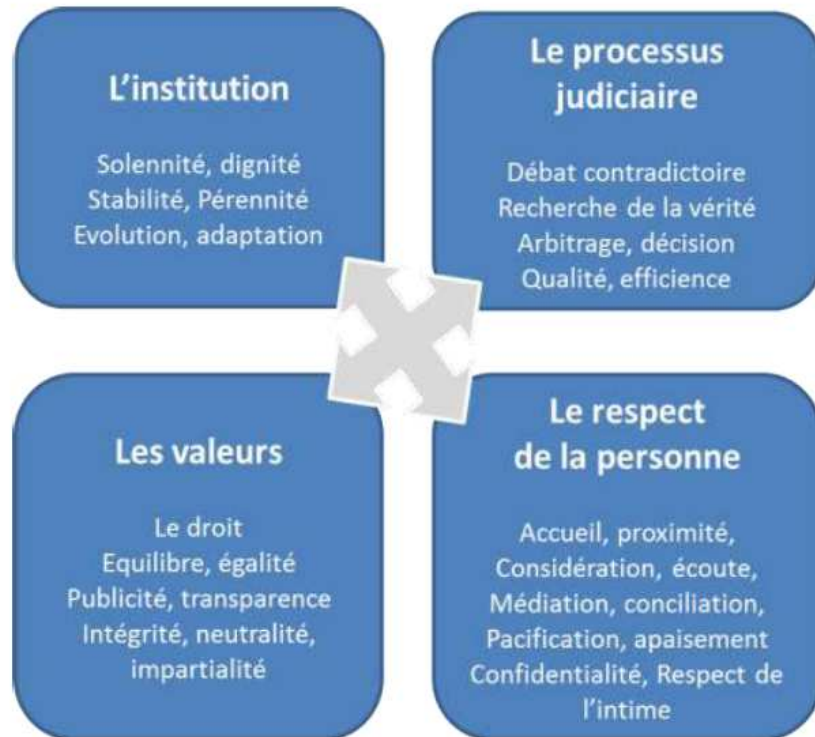
» À l'intérieur du TJ, adapter la symbolique à la nature des activités

L'identité architecturale sera à la mesure de cette ambition, associant l'expression d'une autorité digne et d'un lieu d'écoute, d'arbitrage, et de conciliation : une justice efficace et humaine, alliant la rigueur du droit à l'attention à la personne.

Les pratiques judiciaires sont sensiblement différentes entre la justice civile (procédures essentiellement écrites) et pénale (ayant recours au débat judiciaire oral et public, organisé en audiences), mais également entre l'accueil d'un public adulte ou mineur. C'est pourquoi l'expression architecturale intérieure de tout projet veillera, en adressant des signes spécifiques, à distinguer les activités pénales des activités civiles.

Toutefois, cette différenciation ne devra pas entrer en contradiction avec l'image identitaire de l'unité de la justice.

Les repères ci-dessous peuvent constituer des supports de réflexion pour cette recherche qui ciblent les espaces publics où le justiciable est reçu :



2 ADAPTER AUX RÉALITÉS D'AUJOURD'HUI LE VOCABULAIRE DE RÉFÉRENCE DE L'ARCHITECTURE INTÉRIEURE

La réalité judiciaire ayant évolué (plus de transparence, plus d'ouverture, plus de technologie, plus de sécurisation, plus de médiatisation, etc.) tout en gardant le même objet qui est de rendre la justice, il apparaît nécessaire d'adapter la symbolique judiciaire à ces évolutions.

La définition et le traitement des espaces publics s'attacheront notamment à mettre en évidence :

- » Le rapport à créer entre l'urbain et le judiciaire, au fil des étapes du parcours du justiciable, depuis le parvis vers l'intérieur du palais de justice, avec un juste équilibre entre solennité et simplicité. L'expression de l'image de l'Institution sera claire et identifiable.
- » La lisibilité des différentes entités du palais de justice en proposant des aménagements, des ambiances spécifiques et porteuses de sens, sans surinterprétation de la monumentalité ni pour autant banalisation des signes de l'activité.
- » Le traitement intérieur (ambiance, agencement, ligne architecturale) des salles de cabinet civiles repose sur un principe différent de celles du pénal, en effet l'esprit d'arbitrage, de rapprochement et de conciliation y règne avant tout. Une différenciation de traitement est attendue entre l'ensemble « Salle des pas perdus et salles d'audiences publiques » d'une part, et l'ensemble « circulations et salles d'audiences de cabinet » d'autre part. Le SAUJ sera situé en interface des deux composantes.
- » La fluidité des déplacements dans le palais de justice révélera l'intention donnée d'un équipement citoyen contribuant au rapprochement entre les personnes et l'institution.

Avoir affaire à la justice est une expérience peu fréquente dans la vie d'un citoyen. Cette situation correspond souvent à un événement chargé d'émotion. Les réponses architecturales devront savoir se situer entre force de l'institution et respect de la personne. Proposer une solennité pour les espaces où cela s'impose par opposition à une sobriété des espaces courants. L'objectif est de susciter l'apaisement, et de tempérer le stress ou l'excitation.

L'intégration de nouvelles technologies conduisant à la dématérialisation (vidéo comparutions par exemple) de certaines procédures ou de certaines actions implique de nouvelles formes de travail dans les espaces moins solennels et plus confidentiels (salles de conciliation, salles d'audiences de cabinet) que les grandes salles d'audience publiques. À côté de ces nouveaux modes de fonctionnement judiciaire, perdurent les audiences tenues dans les locaux classiques.

La conception des espaces d'audiences devra tenir compte de cette dualité avec un traitement différencié selon les différents locaux.

3 LES EXIGENCES ARCHITECTURALES

3.1. Qualité urbaine

Symbolique judiciaire

La symbolique dans l'architecture judiciaire est un sujet majeur et la maîtrise d'ouvrage attend des concepteurs une véritable force de proposition en faveur d'une écriture renouvelée. La justice en France, fait l'objet d'une demande sociale croissante et reste l'objet d'un investissement symbolique important. La construction de l'extension du tribunal de justice, doit être l'occasion :

- Affirmer le rôle de la justice dans un État démocratique
- Façonner un élément de patrimoine
- Caractériser le parcours d'accès à la justice depuis l'extérieur vers l'intérieur
- A l'intérieur du palais, adapter la symbolique à la nature des activités
- Adapter aux réalités d'aujourd'hui le vocabulaire de référence de l'architecture intérieure
- Supports de réflexion pour une écriture renouvelée

Tissus urbains

Le site se trouve au sein d'un tissu urbain relativement dense.

Le nouveau bâtiment devra limiter au maximum les nuisances vis-à-vis du voisinage tout en garantissant le niveau de sureté nécessaire à ce type d'équipement.

Il s'intégrera au mieux dans son environnement proche et lointain en :

- Respectant la cohérence du tissu urbain et paysager
- Valorisant le site
- S'intégrant harmonieusement dans sa volumétrie, ses matériaux et ses couleurs à l'environnement voisins

Accès au bâtiment

Le bâtiment recevant du public, il doit clairement être identifiable. Les abords et entrées seront traités avec soin.

Au vu de la nature du site, l'ensemble des accès du bâtiment est sécurisé.

Sécurité incendie

Le nouveau bâtiment devra répondre aux normes de sécurité incendie des Établissements Recevant du Public (ERP) de 1ère catégorie.

La partie dépôt sera soumise au code du travail et devra respecter les prescriptions du service instructeur incendie.

Les dispositions à respecter pour la sécurité contre l'incendie seront à étudier en concertation avec les services de sécurité du SDIS concerné par le projet.

3.2. Qualité architecturale

Le TJ sera implanté en front urbain, sur l'av. Virgile. Il s'agit d'une part d'en faire un bâtiment signal, identifiable ; et d'autre part de préserver l'arrière de la parcelle, plus sensible d'un point de vue paysager et environnemental (arbres et construction remarquables).

Gabarits du bâtiment

Le bâtiment devra avoir une hauteur inférieure à 13m à l'égout et 19m au faitage afin de ne pas rompre avec les constructions environnantes.

Fenêtres

Le recours à l'éclairage naturel est recherché le plus possible au sein des locaux.

Les matériaux

Le choix des matériaux ainsi que leur mise en œuvre sont déterminants pour la qualité du bâtiment. Une grande pérennité dans le choix des matériaux sera recherchée. On recherchera la minimisation des impacts environnementaux et sanitaires de la construction sur tout son cycle de vie liée :

- Aux choix de matériaux et procédés constructifs (en termes d'énergie grise, de recyclabilité, de nocivité et toxicité, de démontabilité/évolutivité, de durabilité et d'entretien)
- À l'optimisation des surfaces en fonction des besoins.

4. GRANDES ORIENTATIONS DU PROJET SCHÉMATISÉES

Les orientations schématisées ci-dessous, dans le cadre des études de faisabilité engagées par l'APIJ, guideront la conception du projet par les équipes de maîtrise d'œuvre dans le cadre du concours.



Construction de la Cité Judiciaire de Cayenne, APIJ, 2023

5. UN BÂTIMENT À HAUTE PERFORMANCE

5.1. Performances environnementales globales

Ce projet sera conçu, réalisé et maintenu selon une démarche environnementale globale dont les piliers seront :

- Un traitement des abords des bâtiments et un traitement paysager global participant activement aux conditions de confort (hygrothermique, mais aussi acoustique, olfactif, visuel) et à l'atteinte des objectifs de performance énergétiques et environnementaux.
- Mise en œuvre de matériaux locaux, biosourcés et/ou géo sourcés.
- Le choix des matériaux de construction sera un compromis, argumenté, quantifié, entre les caractéristiques techniques, économiques, environnementales et sanitaires du produit mis en œuvre.
- Une performance énergétique faisant l'objet d'objectifs précis consommation pour la climatisation de maximum 100kWh/m²/an. Efficacité énergétique EER>3,5.

- Présence de panneaux solaires photovoltaïques permettant de couvrir 40% des besoins en électricité du bâtiment.
- Une Qualité de l'Air Intérieur garantie par la mise en œuvre de systèmes techniques et de matériaux de finition permettant d'atteindre les objectifs de performance précis édictés également sur ce thème.
- Une durabilité centrale et une analyse en coût global systématique.

5.2. Territoire et site

Ce thème prend en compte les atouts et contraintes du site de manière à optimiser une qualité des espaces extérieurs pour les usagers (ambiance, plantation, déplacements), l'intégration architecturale et les performances énergétiques/confort de l'enveloppe du bâtiment construit, les stationnements ou la gestion des eaux pluviales sur la parcelle aménagée tout en permettant le maintien d'une certaine biodiversité.

Exigences principales :

- Offrir des espaces extérieurs protégés du vent, de la pluie et du soleil
- Limiter l'imperméabilisation du site : la surface de pleine terre sans surplomb et hors parking devra être supérieure à 30% de la surface de la parcelle.
- Valoriser les espaces extérieurs, notamment végétalisés, accessibles aux usagers.
- Différencier des flux (véhicules, piétons, deux roues...) et traiter les accès (se reporter notamment aux exigences relatives au stationnement vélo).
- Conserver et protéger durant le chantier tous les arbres notés « à tailler » ou « conservable en l'état » dans l'analyse faune/flore. Dans le cas où un arbre de cette catégorie ne pourrait être conservé (dans la limite de 80% des arbres au total), 2 spécimens notés « à conserver pour la faune » devront être préservés.
- Mettre en œuvre exclusivement une végétation endémique adaptée au climat Guyanais dont l'entretien, y compris remplacement éventuel, sera intégré aux prérogatives du titulaire du marché durant la durée totale du contrat.
- Conception Bioclimatique des bâtiments dont l'orientation et la perméabilité, notamment, intégreront les contraintes vent, ensoleillement, nuisances acoustiques, pour assurer les objectifs de confort et de consommation énergétique.
- Conservation et réhabilitation avec réemploi de l'habitation Monvoisin.

Les concepteurs devront également se référer à l'AVAP de Cayenne.

5.3. Matériaux

- Adaptabilité stricte de tous les matériaux au climat Amazonien très spécifique.
- Recours à des matériaux à faible impact environnemental (selon les sources FDES ou KBOB, à minima pour : CO₂, énergie primaire totale, énergie primaire renouvelable, énergie primaire non renouvelable).
- Justification des choix sur les postes : menuiseries extérieures, isolation, revêtement de sol, et structure.

L'usage de matériaux biosourcés et géosourcés devra être proposé à minima pour la structure et parements.

Il est demandé d'intégrer a minima 60 dm³ de bois Guyanais par m² de SDP sur au moins deux lots fonctionnels distincts. Le coût d'ATEX éventuels devra être intégré au budget de l'opération.

Pour l'ensemble des produits de finition intérieure (peintures, colles, vernis, traitement), la teneur en COV sera inférieure à 5g/Litre de produit, et la quantité de produits dangereux inférieure à 2,5% ou marquage A+ de l'étiquetage des produits de construction et de décoration.

L'utilisation du PVC comme revêtement de sol et menuiseries est proscrite. Une recherche pour des alternatives à l'usage du PVC devra être menée pour chaque matériau, et le taux de recyclage devra être supérieur à 50%.

En outre, les pistes diverses que sont le réemploi, la valorisation de matériaux présents sur site ou à proximité, ou encore la réalisation de bétons dits « bas carbone » devront être explorées par l'équipe.

Utilisation du bois

Les volumes de bois seront quantifiés dès l'offre suivant le référentiel de la marque « Bois de Guyane Française ». Pour les bois mis en œuvre sur l'opération, le groupement veillera à :

- Préférer des essences naturellement durables ;
- Il est demandé d'intégrer un minimum de bois Guyanais par m² de SDP sur au moins deux lots fonctionnels distincts.
- Dans le cas de l'utilisation de ces produits : produits de traitement certifiés CTB-P+. Les traitements du bois à base de créosote ou de Penta-Chloro-Phénol (PCP) sont proscrits. On évitera le traitement CCA contenant de l'Arsenic ;
- Produits de finition (vernis, lasures, peintures...) labellisés Ecolabels européens, et contenant moins de 15 g/l de COV et 2,5% de produits dangereux.
- Bois provenant d'exploitations durablement gérées et travaillés en Guyane Française :
 - o Les composants en bois massif seront exclusivement d'origine de Guyane Française. Les autres composants éventuels à base de bois devront justifier d'une certification gestion durable
 - o Le bois utilisé sera issu d'arbres exploités légalement, soit extraits des forêts gérées durablement par l'ONF, soit issus d'une autre coupe légalement autorisée par son propriétaire ou son ayant droit (ex : coupe de bois en forêt de l'Etat autorisée par l'ONF hors domaine forestier permanent, concession agricole, opération immobilière, infrastructure), soit d'un prélèvement au sol ayant fait l'objet d'un constat de retrait par un agent assermenté
- La transformation des composants et l'assemblage des produits seront réalisés de préférence en totalité en Guyane Française. Toute opération effectuée hors de Guyane Française devra être justifiée par une impossibilité technique permanente ou occasionnelle.
- Une réflexion sur les essences de bois en fonction des volumes disponibles localement devra également être menée. Il est également souhaité que les bois ne soient pas « sur qualifiés » : la bonne essence, au bon endroit, avec la bonne protection.
- Pour le mobilier il devra être évité l'usage de bois aggloméré.

Utilisation de la BTC et divers matériaux bio/géo sourcés

L'intégration de matériaux biosourcés dans le projet, partout où cela est techniquement et légalement envisageable, est fortement encouragée par la MOA.

A ce titre, l'équipe pourra s'orienter vers l'étude « Eco-Matériaux », réalisée par l'association AQUAA pour le Parc Naturel Régional de la Guyane.

Réemploi / Réutilisation / Recyclage / Valorisation

Bien que les constructions actuellement présentes sur site soient peu nombreuses, l'équipe devra envisager la réutilisation/le réemploi/ le recyclage/ou la valorisation de matériaux issus du site, ou de chantier se déroulant à proximité, en particulier pour l'habitation Montvoisin.

Réemploi : d'une ressource pour la même fonction, en l'état ou après remise en état d'ordre esthétique ou technique si nécessaire avec essais en laboratoire pour attester des performances à réitérer du produit.

Par exemple ici : la réutilisation des constructions à démolir comme installations de chantier ou encore le démontage des éléments de couverture de ces constructions pour des installations de chantier, ou certaines toitures d'éléments du projet (espaces couverts extérieurs par ex.), ou encore pour les clôtures de chantier
Réutilisation : toute opération par laquelle des substances, matières ou produits qui sont devenus des déchets sont utilisés de nouveau.

Par exemple ici : des briques des constructions actuelles utilisées en sous-couche routière pour les parkings ou en remplissage de gabion pour les espaces extérieurs Ces exemples ne sont absolument pas limitatifs et l'équipe devra envisager/proposer toutes les pistes qui lui sembleraient pertinentes.

5.4. Performance énergétique

Le projet vise une certaine exemplarité environnementale globale, qu'il s'agisse de sa conception dans une logique Bas Carbone que de ses externalités positives et de ses consommations énergétiques.

La performance énergétique recherchée doit être avant tout atteinte par une conception architecturale performante plutôt que par l'introduction de solutions techniques théoriquement performantes mais complexes en exploitation, et dont la durée de vie reste globalement largement inférieure aux solutions architecturales.

Le choix des équipements techniques devra donc être réalisé dans une approche en coût global, en privilégiant les solutions simples à exploiter et pérennes, et dont l'efficacité a déjà été démontrée.

Aucune solution n'est proscrite à ce stade, toutefois l'intérêt et le gain de toute solution non usuelle devra être démontrée explicitement par une approche en coût global (gain sur les consommations énergétiques, incidences en exploitation).

Les locaux climatisés sont détaillés dans les fiches espaces et dans le programme performantiel.

Le choix des équipements sera compatible avec un climat amazonien notamment vis-à-vis de sa résistance à la chaleur et à l'humidité.

La minimisation des consommations énergétiques est un axe essentiel pour l'APIJ et se traduit par les objectifs de performances suivants :

- Bchaleur= Besoins énergétiques pour la climatisation < 100 KWhEF/m²SDP.an pour les surfaces climatisées, mesuré sortie production annuellement ;
- Compteur(s) d'énergie thermique posé(s) en aval de la production de froid (circuit EG) et en amont de la panoplie de départ de climatisation. Pas de comptage des pertes de « générateur » ;
- Engagement en Volume sur une C_{froid} = consommation d'énergie pour la production d'eau glacée en KWhEF/m²SDP.an sur la surface totale du bâtiment ;
- Engagement sur l'efficacité et rendement annuel la production frigorifique EER = Energie frigorifique mesurée en kWh sur le compteur de frigorifiques / Energie électrique mesurée sur les compteurs électriques (énergie compresseur et énergie consommée sur la source de refroidissement (pompage sur nappe ou aérocondenseurs)). Il sera un minimum de EER > 3,5 ;
- Production d'énergie renouvelables minimale pour l'atteinte :
 - o D'un taux d'autoproduction minimal des besoins électriques globaux de 40 %
 - o D'un taux de couverture minimal par l'énergie solaire de 60% des (faibles) besoins d'ECS du bâtiment
- Engagement en Volume sur une consommation des postes auxiliaires de CVC, CAux du projet en KWhEP/m²SDP.an ;
- Engagement en Volume sur les consommations d'éclairage, CECLAIRAGE, tous usages, en KWhEP/m² SDP.an.

Outre ces objectifs quantifiés, l'équipe devra également respecter les moyens ci-dessous :

- Etanchéité à l'air des réseaux de ventilation : Classe B
- Facteur solaire de la toiture < 1%

Le choix des matériaux et de la teinte tiendra compte du mauvais vieillissement des coloris (surtout pour la toiture) à cause de l'humidité et de l'empoussièrément. Les coloris de teinte sombre sont proscrits. Les teintes appliquées auront un coefficient d'absorption $\alpha > 0,6$ pour les parois horizontales.

- Facteur solaire des parois verticales < 2% pour tous types de locaux ;
- Respect strict des exigences ci-dessous, extraites d'ECODOM+, pour les facteurs solaires des menuiseries

5.5. Espaces extérieurs et stationnement

Concernant les espaces extérieurs et notamment le traitement du parvis, le concepteur se référera au Cahier des charges architectural et urbain du guide ainsi qu'à la note architecturale, urbaine et paysagère de l'opération.

Les aménagements des espaces extérieurs seront choisis en tenant compte :

- Des attendus des textes réglementaires, notamment le PLU, l'AVAP, etc. ;
- La préservation du cœur d'îlot végétalisé et d'une grande partie des arbres à hautes tiges présents ;
- Des performances d'entretien et de maintenance du programme, en privilégiant les végétaux et revêtements de voirie faciles d'entretien ;
- Du projet esthétique impulsé par le concepteur réalisateur ;

- De l'usage attendu dans l'espace traité ;
- Des attentes du volet environnemental de l'opération.

Le projet ne doit pas venir dégrader la gestion des eaux de pluies. L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle devra être priorisée. Elle devra respecter le PLU en vigueur sur le site.

Toutes les conclusions du rapport d'étude géologique et des études complémentaires sont réputées être prises en compte dans le marché ;

Le titulaire aura à sa charge le marquage au sol suivant le plan du parking (y compris signalétique handicapés sur les places réservées) et de la voirie du projet ainsi que la signalétique routière suivant le plan établi par le maître d'œuvre du titulaire.

Sont notamment à prendre en compte ici :

- Les accès depuis les voiries intérieures du site, les raccordements à ces voiries, les voiries et parkings, les ouvrages de contournement ou de passage spécifique, la signalisation routière conventionnelle, les cheminements piétonniers ;
- Tous les réseaux desservant le projet (alimentations, rejets) depuis les points de livraison du Concessionnaire (ou jusqu'au point de prise en charge par le Concessionnaire), ainsi que les ouvrages annexes de branchements ou de traitements, les travaux éventuels sur le domaine public, y compris notamment les adaptations et la protection des réseaux existants maintenus ;
- Les fosses de décantation et séparation des hydrocarbures préfabriquées ;
- Les ouvrages de rétention des eaux pluviales selon le règlement de voirie en vigueur ou si nécessaire les cuves de rétention avec regard de décantation ;
- L'éclairage extérieur des voies, parkings, espaces verts, circuits piétons ;
- La création des espaces verts, et leur traitement, les clôtures et portails ;
- Le réseau d'arrosage extérieur (si nécessaire) ;
- Le mobilier urbain : bancs et autres types de places assises, tables et poubelles, etc ;
- Différents abris vélos (à distribuer dans le cadre du concept de la mobilité douce en nombre adéquat sur le site) ;
- Différents préaux couverts, à prévoir spécifiquement auprès des entrées des bâtiments à des dimensions adaptées ;
- Différents points d'eau et différentes bornes électriques servant à l'entretien des surfaces, mais aussi à d'autres fins d'utilisation (manifestations, etc.) ;
- Des équipements de sécurité, comme par exemple un réseau de bornes d'incendie, à réaliser en conformité aux demandes des Services d'incendie.

Performances à atteindre :

Les aménagements concernant les espaces extérieurs non paysagers doivent répondre aux exigences suivantes :

- Respect des prescriptions de l'AVAP ;
- Choisir des matériaux durables, faciles d'entretien, non glissants, y compris par temps de pluie, et résistants au vandalisme ;
- Faciliter la surveillance de la périphérie de la Cité Judiciaire de jour comme de nuit (façade et pied de façade) ;

- Assurer une cohérence des aménagements extérieurs avec le mobilier implanté dans l'espace public ;
- Assurer des cheminements piétons sécurisés vis-à-vis des autres flux, conformes à la réglementation relative à l'accessibilité des personnes handicapées, facilitant la perception de tous les obstacles, des changements de direction et des marches éventuelles ;
- Assurer l'accessibilité et la résistance à la circulation pour les engins de secours et de maintenance ;
- Assurer la collecte et l'évacuation des eaux de pluie, en favorisant l'absorption et la récupération des eaux (création de zones végétales demandant peu d'entretien) et en examinant la faisabilité de récupération des eaux de pluie pour les chasses d'eau et l'arrosage.
- Assurer un bon éclairage des cheminements, avec un dispositif automatique d'allumage et d'extinction de l'éclairage extérieur en fonction de l'intensité lumineuse naturelle et d'une horloge programmable (horloge crépusculaire).
- Prévoir des essences végétales compatible avec le climat guyanais et demandant peu d'entretien ;
- Assurer un prétraitement simple en amont des pollutions chroniques, conforme à l'atteinte des objectifs réglementaires.

Par ailleurs, le Maître d'Ouvrage souhaite une réflexion sur la longévité esthétique des éléments, L'esthétique intemporelle, les matériaux et les couleurs naturelles.

Clôtures

Les clôtures participent à l'ambiance de la rue et devront, à ce titre, être doublées par une haie vive. Elles comportent une partie basse de type muret pleins avec une proportion de 1/3 pour le muret et de 2/3 pour la partie ajourée. Les parties pleines peuvent être réalisées en gabions, ou être végétalisées.

Les grillages à simple torsion, treillis soudés, canisses, palplanches de béton préfabriqué, plaques ondulées métalliques ou matériaux plastiques légers sont proscrits. Les dispositifs de clôture présentant un aspect agressif ou pouvant présenter un danger pour les personnes et la faune tels que fils de fer barbelés, tessons de bouteilles ou lignes électriques sont également interdits. Outre les matériaux listés ci-dessus, les clôtures en claustra bois sont interdites à l'alignement.

Le site est à équiper avec une clôture plantée, performante et résistante préservant l'aspect esthétique du site. Elle doit clairement définir les entrées. Cette clôture doit se conformer à un concept d'évacuation du site et participe au dispositif anti-intrusion.

L'ensemble des aménagements est à réaliser de manière à prévenir les chutes. Toute différence de niveau doit être traitée par des protections adaptées ou des garde-corps.

Espaces paysagers

Le traitement végétal des espaces végétalisés privilégie une composition en plusieurs strates de végétation, dès lors que leur superficie le permet. Il s'agit de créer une diversité d'habitats écologiques et d'offrir aux espèces animales une variété de ressources (nourriture par des floraisons et fructifications étagées, refuge, nidification...) qui leur permettent d'accomplir leur cycle de vie.

Les arbres remarquables en cœur d'îlot seront conservés selon les prescriptions détaillées exposées dans la partie « chantier » de ce programme et de nouveaux seront librement répartis dans les espaces végétalisés (pleine terre et/ou dalle végétalisée) en tenant compte des contraintes

techniques et de fonctionnement de l'équipement et des conditions nécessaires au développement du végétal.

La qualité des espaces extérieurs est à rechercher en termes de bien-être des utilisateurs du site et d'écologie en général.

Il est important de concevoir les espaces extérieurs comme un prolongement des espaces publics. La végétalisation doit participer à la qualification des différents espaces et permettre éventuellement la distinction des différentes zones, dans une optique de gestion différenciée. La définition de ces espaces est laissée à l'initiative du concepteur qui s'attachera à créer un environnement agréable et fonctionnel.

Il est à noter que le morcellement des espaces verts, la complexité de leurs formes, l'implantation non raisonnée de mobilier urbain sont des facteurs sensibles du coût d'entretien des espaces extérieurs, de même que le choix des espèces et variétés.

Les aménagements proposés seront soignés et réalisés avec des espèces :

- Adaptées au climat et au terrain : la palette végétale privilégiera les essences locales ;
- Permettant de réduire au maximum les opérations d'entretien : les végétaux devant être taillés régulièrement ne représenteront pas plus de 15% de la palette végétale ;
- Limitant la consommation d'eau ;
- N'attirant pas les nuisibles ;
- L'implantation est réalisée de manière à ce que les racines ne dégradent ni les revêtements de sol, ni les canalisations.

En cas d'apports extérieurs de terre végétale, le titulaire demandera à l'entreprise le lieu d'origine de la terre et la fourniture d'une analyse physico-chimique du sol afin de s'assurer de la corrélation de la terre importée et des besoins des végétaux prévus.

Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites.

Les espèces végétales fortement allergènes sont proscrites : la palette végétale ne comportera pas de végétaux ayant un pouvoir allergisant ≥ 4 .

Cheminement et accès

Les flux dans la Cité Judiciaire doivent être séparés et sécurisés par typologie d'usagers, notamment au niveau des croisements :

- Personnel, auxiliaires, justiciables (piétons, VL, 2 roues,) ;
- Parcours personnes détenues ;
- Livraison (matériel, consommables...) ;
- Enlèvement et gestion des déchets ;
- Secours.

Les cheminements seront de couleurs claires pour limiter les températures de sol élevées sur la parcelle.

Les parcours vers les entités desservies doivent être optimisés et orientés pour limiter la présence de camions sur site. Le dimensionnement des voiries, circulations, aires de manœuvre sera compatible avec le type de véhicules les empruntant.

Les cheminements vélos doivent être séparés des voies véhicules, soit via des pistes distinctes soit par bandes cyclables peintes au sol. Les croisements des voies véhicules et vélos/piétons doivent être signalisés au sol (passages piétons, bandes rugueuses, ralentisseurs, etc.).

Les voies cyclables doivent être sécurisées depuis l'entrée du site jusqu'aux locaux vélos et aires d'accroches extérieures. Les parcours piétons et cyclistes les plus importants doivent être matérialisés par un aménagement urbain et paysager abritant des environnements propices à la déambulation, à la rencontre, à la lecture, à la pratique sportive, tout en maintenant un usage fonctionnel.

Une réflexion spécifique avec les services de secours doit également être menée concernant les flux des engins de secours impactant sur le nombre de façades accessibles et la largeur des voiries.

Au regard de l'accessibilité des accès et cheminements il sera prévu :

- Des cheminements extérieurs principaux plans et traités par des rampes en cas de différence de niveau ;
- Des revêtements des sols extérieurs facilitant la circulation des personnes.

Accès

Les différents accès aux bâtiments seront classés par rapport aux fonctions majeures de l'équipement et aux différentes catégories d'utilisateurs.

La gestion des accès devra :

- Eviter de fragiliser le lieu en termes de sûreté par une multiplication du nombre d'accès ;
- Faciliter la lisibilité des bâtiments ;
- Garantir une accessibilité non discriminante aux personnes en situation de handicap.

Les voies d'accès pour les livraisons seront équipées d'aires de manœuvre et de retournement. Les zones de livraison et de déchets possèdent des accès différenciés et sécurisés.

Les voies d'accès livraison devront être accessibles aux véhicules utilitaires et aux gros porteurs.

Voiries

La conception des voiries et aires de stationnement devra prendre en compte les résultats de l'étude des sols. Les voiries lourdes seront étudiées en fonction de leur utilisation par les engins de secours et de maintenance.

Toutes les surfaces sont à traiter avec des matériaux de haute qualité. Les matériaux sont à choisir par rapport à :

- Leur durabilité ;
- Leur longévité ;
- Leur facilité d'entretien ;
- Leur résistance à l'usure ;
- Leur résistance au vandalisme ;
- Leur qualité esthétique en rapport avec le concept architectural du projet.

Les choix techniques dans la réalisation de ces voiries doivent garantir une bonne résistance au vieillissement et un drainage efficace des eaux de pluie, en limitant les surfaces imperméables ou à fort coefficient de ruissellement. Les revêtements extérieurs devront ainsi, chaque fois que possible, garantir une porosité et une infiltration des eaux pluviales. L'asphalte est proscrit pour les cheminements piétons.

La forme de pente devra empêcher toute eau stagnante et présence de flaque d'eau en cas d'intempéries et correspondre à toutes les normes de sécurité. Des séparateurs d'hydrocarbure

seront prévus pour les rejets d'eau des voiries (équipées d'alarme avec report GTB en cas de cuves pleines).

Toutes les voiries véhicules doivent être équipées de bordures. Leur revêtement devra garantir un faible niveau d'émission sonore au roulage.



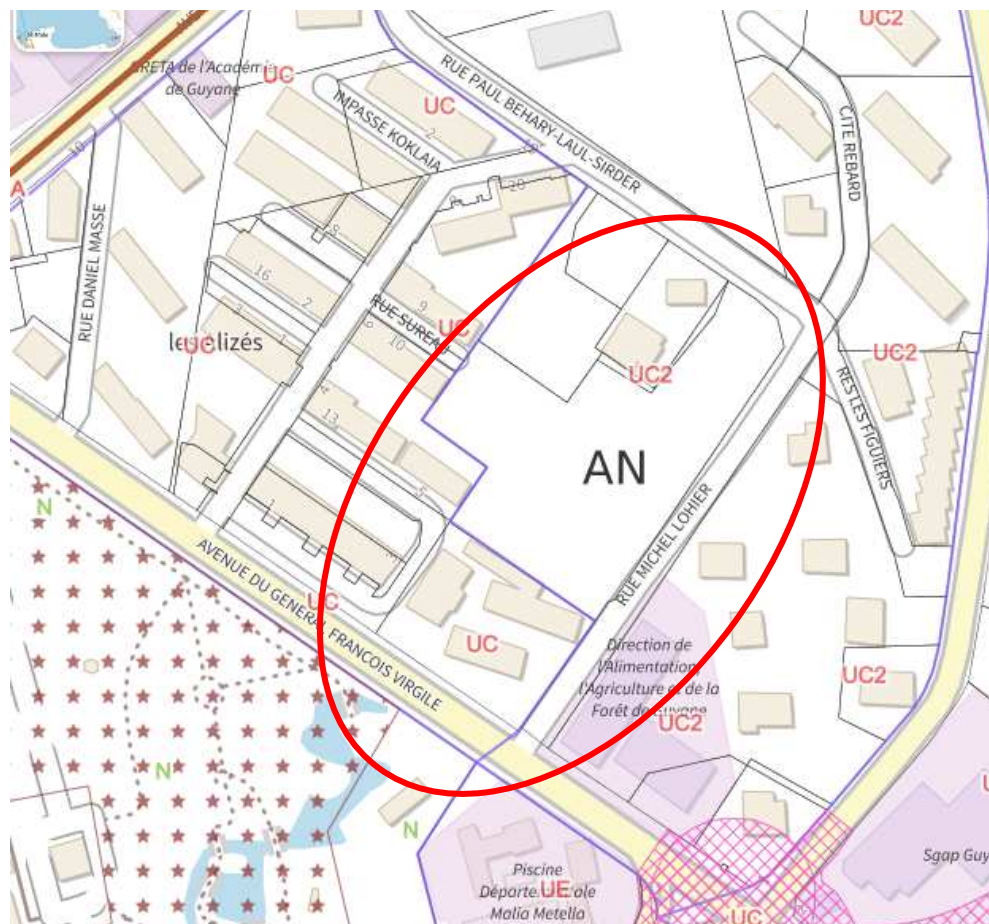
CHAPITRE C

LA MISE EN COMPATIBILITE DE L'AVAP DE CAYENNE

Les grandes lignes de la mise en compatibilité sont résumées ici. La justification des évolutions apportée sera naturellement détaillée dans le dossier de DP MEC soumis à enquête publique, tout comme les évolutions apportées.

1 EN PRÉALABLE, ANALYSE DE LA COMPATIBILITÉ DU PLU DE CAYENNE

Le plan local d'urbanisme (PLU) de Cayenne a été adopté le 27/09/2019. Il place le terrain d'assiette de la cité judiciaire de Cayenne « à cheval » entre les zones UC et UC2.



Extrait du plan de zonage du PLU de Cayenne

Le règlement du PLU de Cayenne offre une grande souplesse pour les équipements publics. En effet, des règles dérogatoires sont prévues pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics dans les dispositions générales.

Extrait des dispositions générales du règlement :

ARTICLE 3 : REGLES DEROGATOIRES

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

Sont concernés par les règles édifiées 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 1er, titre V, chapitre 1er, 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 1er, titre V, chapitre 1er, 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 :

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

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

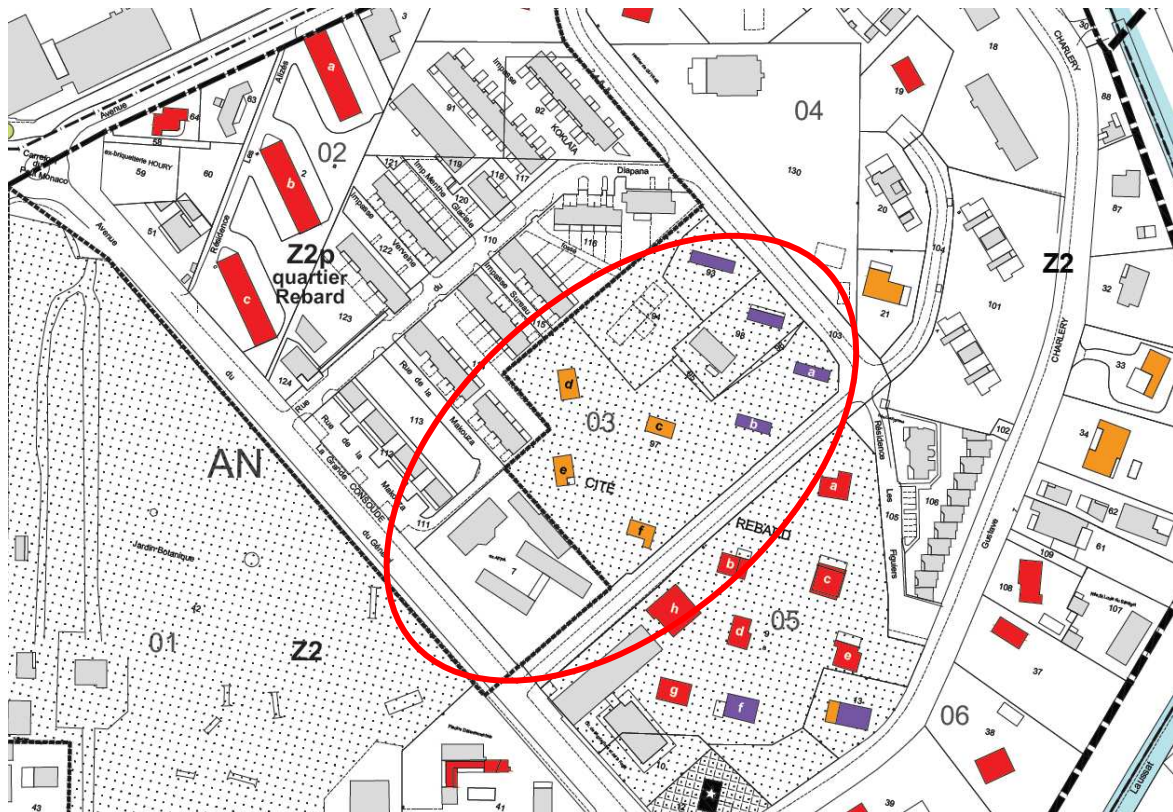
Article C : Equipements et installations d'intérêt général

Le plan de zonage du présent règlement comporte également des éléments bâtis ou paysagers et espaces verts protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme. Leur liste et leur localisation sont annexées au PLU.

- ⇒ En conclusion, les secteurs UC et UC2 du PLU autorisent les équipements publics.
- ⇒ En application des dispositions générales, le projet de cité judiciaire ne nécessite pas de mise en compatibilité du PLU de Cayenne.

2 ANALYSE DE LA COMPATIBILITÉ DE L'AVAP AVEC LE PROJET DE CITÉ JUDICIAIRE

L'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de Cayenne a été adoptée le 27/09/2019. Elle place le terrain d'assiette de la cité judiciaire de Cayenne « à cheval » entre les zones Z2 et Z2p.



Extrait du plan de zonage de l'AVAP de Cayenne

Définition des secteurs


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.

Prescriptions du plan réglementaires


Sont également repérés sur le plan de zonage :

- Les bâtiments et éléments protégés au titre de l'AVAP

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'arrêté 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 sur la parcelle : la **villa Montvoisin**. Celle-ci sera conservée et mise en valeur dans le projet.

- Espace arboré ou jardin protégé dans l'AVAP 

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 (aménagements 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 du plan règlementaire.

Prescriptions du règlement

- **Préserver et mettre en valeur le grand paysage et les sites**

⇒ Pas de règle pour les secteurs Z2 et Z2p.

- **Préserver la trame urbaine et les paysages urbains**

- 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 recombposition 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 faitage** 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 faitage 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.

- **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.

⇒ 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 plantera 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.

- **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.

- **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 mûtes. 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

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.

Pour l'architecture traditionnelle, leur sous-face sera habillée de bois sur le modèle ancien. 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 m². Les fenêtres de toit sont limitées à 1 châssis par 30 m² 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 décoratifs en toiture existants présentant un intérêt historique (frises, épis de faitage, girouettes, lambrequins, etc.) doivent être conservés et restaurés ou remplacés au modèle quand ils sont trop abîmés.

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.

- **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.

Ainsi, la mise en compatibilité de l'AVAP s'oriente vers la modification du règlement du secteur Z2 afin :

- **d'adapter la règle de hauteur des constructions au projet.**
- **d'assouplir les règles concernant les pentes de toiture.**

6. LE CONTENU DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ

La mise en compatibilité de l'AVAP avec le projet est rendue nécessaire en raison :

- Du programme fonctionnel : la surface de plancher nécessaire au projet est évaluée à 10 300 m².
- Des contraintes liées à la parcelle, qui limitent l'emprise au sol de l'extension : pourcentage d'espace de pleine terre, jardin arboré préservé.
- Du geste architectural.

1^{er} point de modification : la règle des hauteurs

Les études de faisabilités ont permis de constater qu'au vu des contraintes préalablement listées, le programme ne pouvait s'inscrire dans les hauteurs maximales prévues par le règlement de l'AVAP en vigueur.

En conclusion, ces raisons nécessitent un dépassement de la hauteur prévue au règlement du secteur Z2.

Le règlement actuel du secteur Z2 autorise une hauteur maximum de 7m à l'égout et 13 m au faitage par rapport au sol naturel.

Il est donc proposé de modifier ainsi le règlement (p.32) :

« En SECTEUR Z2, la hauteur maximale est fixée à 7 mètres à l'égout et 13 mètres au faitage 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'égout 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'égout et 19 mètres au faitage par rapport au sol naturel. »

2^{ème} point de modification : la règle de forme des toitures

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 3 ou 4 pentes pourrait être dommageable pour la qualité des projet.

Il est donc proposé de modifier ainsi le règlement (p.43) :

« 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 de l'AVAP sont sans changement.