



**PRÉFET
DE LA GUYANE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

**Service Urbanisme, Logement
et Aménagement**

Cayenne, le

29 SEP. 2023

Unité Urbanisme Réglementaire

Le Préfet de la région Guyane

Affaire suivie par : Cécile Hugret

tél : 05 94 21 53 15

cecile.hugret@guyane.pref.gouv.fr

Objet : Procès verbal de la réunion d'examen conjoint préalable à la mise en compatibilité du SPR de Cayenne avec le projet de construction de la nouvelle cité judiciaire de Cayenne.

Le ministère de la Justice et le conseil d'État conduisent un projet de construction de la cité judiciaire de Cayenne sur le site dit Rebard situé sur l'avenue du général Virgile à Cayenne. L'Agence publique pour l'immobilier de la Justice (APIJ), établissement public administratif, est mandatée par l'État pour conduire la maîtrise d'ouvrage de l'opération. Le préfet de la région Guyane en tant que personne publique responsable au sens du code de l'urbanisme, est chargé de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme.

Le projet de cité judiciaire, situé sur l'emprise du site dit Rebard situé avenue du général Virgile à Cayenne. Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme et plus particulièrement celles du site patrimonial remarquable (SPR) de Cayenne ne permettent pas, en l'état, la réalisation de ce projet et doivent donc être revues pour être mise en compatibilité avec le projet. Cette étape réglementaire nécessite une enquête publique, organisée par le préfet, et précédée par un examen conjoint pour assurer la mise en compatibilité du PLU du SPR de CAYENNE.

C'est donc sur invitation du préfet de la Guyane en date du 10 Août 2023, représenté par le chef du service urbanisme logement et aménagement de la DGTM, que s'est tenue, le Jeudi 7 septembre 2023, en salle Wickly Cetout de la préfecture, la réunion d'examen conjoint préalable à la mise en compatibilité du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Cayenne, rendue nécessaire pour la réalisation de construction de la nouvelle cité judiciaire de Cayenne, dont la consistance est exposée dans la présentation ci-après. L'APIJ était présent en visio-conférence.

Étaient présents :

DGTM Guyane

Monsieur KONIECZKA – Chef du Service Urbanisme, Logements et Aménagement

Madame HUGRET – Cheffe de l'Unité Urbanisme Réglementaire

Direction Générale de l'administration de Guyane

Monsieur PLET Patrick - Chef du Bureau de l'Immobilier

Tél : 0594 21 53 11

Mél : dgtm-datte-ula-planification@guyane.pref.gouv.fr

Rue du vieux port – CS 76003 – 97306 Cayenne cedex

Madame HUMBERT Sophie – chargée de mission immobilier

Ville de Cayenne

Madame ATTICOT – Directrice du service Urbanisme

DGCOPOP - Architecte des bâtiments de France

Monsieur MAGNOL – Architecte des Bâtiments de France

Collectivité territoriale de Guyane (CTG)

Monsieur LEONCE Chester – Vice Président

Madame VITULIN Géraldine – Chargée de mission urbanisme

Communauté d'Agglomération du Centre Littoral (CACL)

Monsieur DAOUDI Yahya – Elu, membre du Conseil Communautaire

Madame SAGNE Cynthia-renée – Directrice de l'Habitat, de l'aménagement et de la mobilité

Chambre de commerce et d'industrie (CCI)

Monsieur OTHILY Cheddy – Membre Elu

Agence publique pour l'immobilier de la Justice (APIJ)

Monsieur MASSON – Directeur de programme

Monsieur DESCHAMPS – Chef de projet

Madame BEITZ - directrice de la DFUE

Madame BERTHARION – Chargée de mission DFUE

Madame GORETH – Adjointe à la directrice de la DFUE

Madame BARRAL – Bureau d'études Cyclades (AMO APIJ)

La DGTM rappelle que cette réunion s'inscrit dans la procédure de déclaration de projet à l'initiative du préfet de Guyane. Les échanges visent principalement à présenter les évolutions réglementaires nécessaires à la réalisation du projet mais toute question pourra être posée. L'ensemble des éléments seront retranscrits dans un procès verbal qui sera versé au dossier d'enquête publique.

LA DGTM donne la parole à l'APIJ pour la présentation du contexte réglementaire, du projet et des modifications envisagées.

1. Contexte réglementaire

Par application des prescriptions du code de l'urbanisme, la mise en compatibilité du SPR de Cayenne nécessite : 1° que l'enquête publique, qui sera menée le moment venu, porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du document concerné ; 2° que les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité de ce document aient fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public prévu à l'article L. 153-54, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-8.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, l'examen conjoint doit avoir lieu avant l'ouverture de l'enquête publique. Le procès-verbal de la réunion correspondante est joint au dossier d'enquête publique.

Ont été conviés à cette séance, par courrier en date du 10 août 2023 :

- Services de l'État et organismes divers et associés
 - Monsieur le Directeur général des territoires et de la mer de Guyane
 - Madame la Directrice générale de la cohésion et des populations de Guyane
 - Monsieur le Directeur général de l'administration de Guyane
 - Monsieur l'Architecte des bâtiments de France de Guyane
 - Monsieur le Directeur général de l'agence régionale de santé de Guyane
 - Monsieur le Directeur du département d'incendie et de secours de Guyane
 - Monsieur le Directeur général de l'agence publique pour l'immobilier de la justice

- Collectivités territoriales et intercommunalités
 - Monsieur le Président de la collectivité territoriale de Guyane
 - Monsieur le Président de la communauté d'agglomération du Centre Littoral
 - Madame le Maire de Cayenne

- Chambres consulaires
 - Madame la Présidente de la chambre de commerce et de l'industrie de Guyane (973)
 - Monsieur le Président de la chambre d'agriculture de Guyane (973)
 - Monsieur le président du comité régional des pêches de Guyane (973)
 - Monsieur le Président de la chambre des métiers et de l'artisanat de Guyane (973)

L'enquête portant sur l'intérêt général du projet sera menée au cours du 4^{ème} trimestre de l'année 2023. Conformément aux dispositions de l'article R.153-16 du code de l'urbanisme, il appartient à l'autorité chargée de la procédure de soumettre le dossier de mise en compatibilité du SPR comprenant des modifications le cas échéant à l'autorité compétente en matière de SPR. Cette dernière dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de l'avis du commissaire enquêteur pour approuver la mise en compatibilité du SPR. Le préfet adopte par arrêté préfectoral la déclaration de projet au vu de l'ensemble des pièces du dossier. La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du SPR.

2. Présentation du projet et des incidences du projet sur le SPR de Cayenne.

Présentation réalisée sur support *PowerPoint* diffusé pendant la réunion. Celle-ci est exposée en annexe du présent procès-verbal.

3. Déroulé de la réunion d'examen conjoint

31. Bureau d'études Cyclades : Rappel du contexte réglementaire :

Après analyse des documents d'urbanisme, il est apparu que le projet n'était pas compatible avec l'actuel Site Patrimonial Remarquable (SPR). Le projet fait ainsi l'objet d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du SPR, au titre des articles L300-6 et L153-54 et suivants du code de l'urbanisme.

Deux formulaires cas par cas ont été soumis aux autorités environnementales (CGDD pour le projet et MRAe pour la procédure de mise en compatibilité du document d'urbanisme), dont les retours, en juin 2023, ont fait état d'une dispense d'évaluation environnementale, à la fois pour

le projet et pour la mise en compatibilité. Les dossiers, formulaires et avis sont annexés au dossier de déclaration de projet.

Comme le permet la réglementation, le projet n'a pas fait l'objet de concertation préalable.

32. APIJ : - Présentation du calendrier du projet.

- Présentation du projet de construction de la nouvelle cité judiciaire et du contexte urbain.

Suite aux accords de Guyane de 2017, la recherche foncière en vue de l'implantation de la nouvelle cité judiciaire a commencé en 2018, en vue de réunir sur un même site les juridictions de première instance de Cayenne, un silo d'archive ainsi que le tribunal administratif (TA).

La procédure mise en œuvre est celle d'un marché global de performance (MGP). Le lauréat sera sélectionné au 1^{er} trimestre 2024. Le projet définitif n'est donc pas encore connu à ce jour. La fin des travaux est prévue pour la mi-2027.

Le site de la cité Rebard, en périphérie du centre-ville, le long de l'avenue Virgile, a été choisi. Sa superficie d'environ 15000 m² permet l'implantation du projet. Le site accueillait plusieurs constructions qui ont toutes été démolies par l'Etat pour des raisons de salubrité et de sécurité. Il reste sur le site une seule de ces constructions : l'habitation Monvoisin, au nord de la parcelle.

Le projet prévoit l'implantation des bâtiments sur la partie sud de la parcelle, en front bâti, le maintien des arbres remarquables au centre, puis le stationnement pour les utilisateurs au nord, ainsi que la mise en valeur de l'habitation Monvoisin. Une dépose minute est envisagée pour le public sur l'av. Virgile.

Questions / réponses :

Plusieurs intervenants (CACL, CCI, CTG, Mairie de Cayenne) : interrogation sur le stationnement du public et des utilisateurs de la future cité ainsi que du « déposé minute ».

Réponses de l'APIJ :

Sur l'absence de parking pour le public :

Les programmes judiciaires du Ministère de la Justice n'intègrent pas de stationnement public, notamment pour des raisons de sécurité et de sûreté. L'APIJ n'a donc pas de mandat pour concevoir et financer ce type de stationnement pour le projet.

Par ailleurs, la parcelle étant extrêmement contrainte ; la création de stationnement public sur le site viendrait donc au détriment du tribunal ou du stationnement prévu pour les utilisateurs.

Cependant, l'APIJ a bien pris note de la saisie de la ville de Cayenne par son courrier transmis en juillet 2023. Ce sujet doit donc faire l'objet d'un échange entre le ministère et l'APIJ.

L'APIJ, qui est en lien régulier avec les services de l'État dans le cadre du suivi de la situation immobilière du ressort de Cayenne, demeure en complément à l'écoute des opportunités foncières susceptibles d'accueillir du stationnement public à proximité à échéance de livraison de la cité. Le RPIE avait notamment informé l'APIJ que la parcelle du SGAP était susceptible d'être libérée. Il est cependant indiqué en séance par le représentant de la DGA que la situation a évolué et que celle-ci reste pour le moment à l'usage du SGAP.

Sur les capacités du parking pour les utilisateurs (environ 180 places) :

La cité judiciaire accueillera environ 220 postes de travail, nombre qui tient compte des perspectives d'évolution des effectifs de la justice. La capacité de stationnement demeure relativement élevée en tenant compte du recours au télétravail, des absences et congés et d'autres moyens d'accès à la cité (TCSP, co-voiturage).

Ces places ne concernent pas les fourgons de police qui ont, en complément, un accès et un sas sécurisé dédié au sein de la cité judiciaire.

Sur le stationnement pour les avocats :

Le projet n'intègre pas non plus de stationnement dédié strictement aux avocats, cependant, cette question pourra être traitée en phase exploitation par le(s) président(s) de la cité judiciaire, afin de déterminer, le cas échéant, les conditions d'accès sur une partie du stationnement prévu pour les utilisateurs sur site.

Sur le projet de TCSP, qui ne prévoit pas d'arrêt spécifique pour la cité judiciaire :

La mise en service de la cité judiciaire sera concomitante avec le lancement du TCSP dont les travaux sont en cours et dont l'arrêt le plus proche est prévu à moins de 200m de la cité.

La CCAL fait part d'une ligne de bus desservant l'avenue Virgile et suggère de se rapprocher du service mobilité pour prévoir un arrêt dédié à la CJ. L'APIJ prendra l'attache de la CACL pour revenir sur cette question.

Un enjeu réside également dans l'aménagement de l'av. Virgile et des abords du site de la cité judiciaire dans l'objectif de faciliter l'accès des piétons depuis les environs directs.

Sur l'espace de dépose minute :

Les candidats ont intégré cet élément de programme dans leurs offres ; néanmoins l'APIJ convient que la zone de dépose minute sur l'avenue Virgile n'est pas le plus pertinent si le trafic reste élevé sur cet axe. Sa localisation n'étant pas définitive, elle pourra être envisagée sur les voies perpendiculaires. Ce sujet doit faire l'objet d'échanges avec la mairie et la CACL une fois le lauréat retenu et dans le cours des études de conception. Un accès conforme à la réglementation pour les personnes à mobilité réduite sera bien prévu.

DGA : interrogation sur le montant de l'opération

Réponse de l'APIJ :

Le montant pour la conception et réalisation du projet et communiqué aux candidats au marché est de 48 millions d'€ (valeur juin 2022), mais l'APIJ est encore en phase de discussion avec les candidats et ce montant pourra être ajusté. Le lauréat sera désigné début 2024.

DGA : interrogation sur les exigences de sûreté du bâtiment

Réponse de l'APIJ :

Le programme est à jour par rapport aux prescriptions du ministère de la justice pour ce qui concerne une cité judiciaire (solidité des façades, protection anti-escalade et anti-intrusion...). Le niveau de sécurisation est important.

S'agissant du site en général et dans le cadre de la réglementation des établissements recevant du public (ERP), le permis de construire devra comporter une étude de sûreté et de sécurité publique (ESSP) qui répondra à ces enjeux et devra être approuvée par les autorités compétentes (principalement police, gendarmerie, SDIS).

CTG : interrogation sur le devenir de l'habitation Monvoisin

Réponse de l'APIJ :

L'habitat va être rénové dans le respect des exigences liées à son caractère historique. Le projet serait d'accueillir à terme la maison des avocats (sous réserve d'un accord avec le barreau de Cayenne et le ministère de la justice).

CTG : interrogation sur les exigences environnementales (ombrières et photovoltaïque en toiture)

Réponse de l'APIJ :

Le projet prévoit 40% d'autoconsommation, grâce à l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture. Pas d'ombrières PV prévues sur le stationnement qui sera réalisé à l'ombre des arbres existants et de futures plantations. Ces éléments doivent permettre de respecter la loi sur l'accélération des énergies renouvelables.

Le MGP intègre un haut niveau d'exigences environnementales. Le lauréat devra respecter des performances énergétiques élevées.

Mairie de Cayenne : interrogation sur le devenir du palais de justice historique

Réponse de l'APIJ :

Le PJH accueille la cour d'appel et les services associés (service administratif régional) qui n'intégreront pas la nouvelle cité judiciaire.

3.3. Bureau d'études Cyclades : Présentation du dossier de DP MEC

Le projet a été analysé au regard du PLU de Cayenne et du SPR :

- Concernant le PLU : le projet est prévu en zone UC et UC2 qui autorisent les équipements publics. Le règlement prévoit des règles dérogatoires concernant les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère pour les équipements publics. Le projet est donc compatible avec le PLU.
- Concernant le SPR : le secteur de projet est situé à cheval sur les secteurs Z2 et Z2p, qui autorisent également les équipements. Pour les « Espaces arborés ou jardin protégé », les arbres remarquables ont été identifiés et cartographiés. A minima, 30% des espaces de pleine terre existants seront maintenus. Les arbres les plus remarquables, repérés grâce au diagnostic phytosanitaire, devront être préservés dans le projet.

Le projet est compatible avec les prescriptions graphiques du zonage réglementaire.

Concernant les prescriptions réglementaires, le projet est compatible avec toutes les règles de la zone Z2 et Z2p, hormis la règle des hauteurs qui fixe la hauteur maximale à 7 m à l'éégout et 13 m au faîtage par rapport au sol naturel en secteur Z2, et avec la règle des formes de toiture. En effet, afin de respecter le programme fonctionnel, de prendre en compte les contraintes de la parcelle et de ne pas contraindre le geste architectural, ces deux règles doivent être modifiées.

Il s'agit de permettre une hauteur maximale à 13 m à l'éégout et 19 m au faîtage dans le secteur Z2, comme en Z2P, et de ne pas fixer de règles de forme pour les toitures en secteur Z2, à condition qu'elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage urbain environnant.

Questions / réponses :

L'architecte des bâtiments de France précise qu'il n'a pas de questions puisqu'il a été associé très en amont du projet, mais des observations sur 3 points :

- La règle des hauteurs

Le critère d'intégration repose sur le principe d'autoriser un front bâti dense sur l'av. Virgile, sous réserve d'une maîtrise des éléments de valeur paysagère du cœur d'îlot et du fond de parcelle, très importants en termes de critères d'intégration. Pas d'opposition car les garanties sont là pour que le projet respecte les objectifs.

- La règle des formes de toiture

La forme qui résultera du volume de toiture n'est pas prédéfinie, il faut laisser toute latitude au concepteur. Le seul critère est la cohérence avec le projet global. L'ABF et la Mairie s'assureront de l'insertion harmonieuse. Point d'attention : tous les dispositifs émergeant en toitures (gardes-corps, panneaux PV etc) devront être compris dans la limite des hauteurs autorisées.

- L'habitation Monvoisin

Seule rescapée d'une architecture passée, elle doit être préservée. Le projet d'en faire la maison des avocats semble compatible avec le projet d'inscription aux monuments historiques.

Enfin, le paysagiste de l'état de la DGTM d'ores et déjà associé au projet continuera de suivre le développement du projet en lien avec l'APIJ sur les enjeux de conservation au sein de la parcelle.

L'APIJ ajoute que la prise en compte du souhait de la ville de Cayenne de ne pas modifier le zonage mais uniquement le règlement écrit (et donc de citer les parcelles concernées par les modifications).

En outre, des modifications seront apportées sur le dossier de DP MECDU afin d'en améliorer la compréhension. Les éléments sur l'intérêt général et sur les modifications du SPR sont sans changement.

La mairie de Cayenne fait remarquer deux erreurs dans le rapport de présentation de la mise en compatibilité, à corriger :

- Il est écrit que le secteur n'est concerné par aucune servitude d'utilité publique, or le SPR en est une.
- La date d'approbation du SCOT est juillet 2022 et non 2019.

En l'absence d'observations supplémentaires, la DGTM remercie les participants et lève la séance.

Le Chef du Service Urbanisme, Logement
Aménagement



Antoine KONIECZKA