

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR:
Monsieur Eric HERMANN

**RAPPORT, CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**DÉPARTEMENT DE LA GUYANE
COMMUNE DE CAYENNE**

ENQUÊTE PUBLIQUE

Du 11 décembre 2023 au 12 janvier 2024 inclus

**DÉCLARATION DE PROJET DE CONSTRUCTION DE LA CITE
JUDICIAIRE DE CAYENNE ET DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ
DES DISPOSITIONS DU PLU, plus particulièrement du Site
Patrimonial Remarquable de CAYENNE**

Sommaire

Préambule

1) PRÉSENTATION DU DOSSIER	5 à 8
1.1 Identification du demandeur	
1.2 Désignation du commissaire enquêteur	
1.3 Objet de l'enquête publique	
1.4 Caractéristiques du projet	
1.5 Cadre juridique du projet	
1.5.1 Procédure de Déclaration de projet	
1.5.2 Procédure de mise en compatibilité	
1.5.3 Les Personnes Publiques Associées (PPA)	
2) LE DOSSIER DE DÉCLARATION DE PROJET (DP)	8 à 14
2.1 Appréciation de l'utilité publique	
2.1.1 Présentation du projet	
2.1.2 Évaluation de l'utilité publique du projet	
3) LE DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU	15 à 18
3.1 Appréciation de la mise en compatibilité	
3.1.1 Le dossier de mise en compatibilité	
3.1.2 C'est un projet qui répond à plusieurs besoins	
3.1.3 Les points du SPR ayant nécessité une demande de mise en compatibilité	
3.1.4 Mise en compatibilité	
4) PRÉPARATION ET ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE..	18 à 25
4.1 La chronologie de la préparation et de l'organisation de l'enquête.	
4.2 Examen du dossier d'enquête mis à la disposition du public.	
- Contenu du dossier d'enquête	
4.3 Le dossier analysé par le commissaire enquêteur.	
4.4 Visite des lieux et constat.	
4.5 Publicité et information du public.	

5) DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	25 à 29
5.1 Les prises de permanence.	
5.2 Clôture de l'enquête publique.	
5.3 Après l'enquête publique.	
5.4 Analyse du mémoire en réponse du maître d'ouvrage.	
6) CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ..	30 à 34
7) ANNEXES	35 à 37

Préambule

Le présent rapport est établi pour l'enquête publique relative à la Déclaration de Projet (DP) emportant mise en compatibilité du site patrimonial remarquable (SPR) de la commune de Cayenne en vue de la construction de la cité judiciaire de Cayenne. Ce projet s'inscrit dans le cadre des engagements pris par l'État lors des *Accords de Guyane signés le 21 avril 2017*.

Ce rapport de **37** pages traite de l'organisation de la procédure de l'enquête, des informations sur le déroulement de celle-ci, de l'analyse des observations correspondantes, de l'appréciation de l'utilité publique et de l'appréciation de la compatibilité du projet avec le site patrimonial remarquable de la Mairie de Cayenne.

- Le rapport comprend : le Procès-verbal de synthèse des observations du public recueillies pendant l'enquête, ainsi que les questions du commissaire enquêteur.
- La réponse en mémoire du maître d'ouvrage (APIJ) aux observations du public et aux questions du commissaire enquêteur.
- Les conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur qui font réglementairement partie intégrante du présent rapport.

1) PRÉSENTATION DU DOSSIER

1.1 Identification du demandeur

L'Agence Publique pour l'Immobilier de la Justice (APIJ), agissant au nom et pour le compte de l'État, ministère de la Justice, est mandatée pour concevoir et construire la cité judiciaire de Cayenne sur le site de Rebard.

Les référents du commissaire enquêteur pour ce projet sont Monsieur Adrien DESCHAMPS chef de projet Cayenne APIJ et M. Alexandre MASSON Directeur de programme Guyane APIJ.

Adresse: Immeuble Obaké - 67, avenue de Fontainebleau - 974270 Le KREMELIN - BICETRE

Tél : 01 88 28 88 00

Email: www.apij-justice.fr

1.2 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n°E23000009/97 du 18 octobre 2023, le Président du Tribunal Administratif de la Guyane, a désigné M. Eric HERMANN en qualité de commissaire enquêteur, chargé de procéder à cette enquête publique, préalable à la Déclaration de projet (DP) de construction de la nouvelle cité judiciaire et à la mise en compatibilité des dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU), plus particulièrement du Site Patrimonial Remarquables de la commune de Cayenne.

1.3 Objet de l'enquête publique

L'objet de cette enquête porte sur la déclaration de projet (DP) de la nouvelle cité judiciaire de Cayenne et la mise en compatibilité des dispositions du PLU, plus particulièrement du Site Patrimonial Remarquable de la commune de Cayenne au titre du code de l'environnement et du code de l'urbanisme.

Le site dédié à la réalisation du projet s'étend sur 7 parcelles d'une superficie d'environ 1,5 hectares sur le site **Rebard**. Ces parcelles sont toutes propriété de l'État.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune ne permet pas, en l'état actuel, la construction de ces équipements. Une procédure de mise en compatibilité du PLU, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme est donc nécessaire.

Cette procédure doit permettre de déclarer l'**intérêt général** de ce projet et

d'adapter des dispositions réglementaires du SPR nécessaire à l'obtention des autorisations d'urbanisme.

1.4 Caractéristiques du projet

Le contexte particulier de Cayenne notamment en termes d'évolution démographique, et les mauvaises conditions de logement des juridictions ont amené la Chancellerie à envisager la construction d'une nouvelle cité judiciaire dans un même ensemble immobilier sur le site **Rebard**.

Le projet prévoit sur une emprise foncière de 1,5 hectares environ, la construction d'un bâtiment regroupant toutes les juridiction de première instance du ressort de Cayenne:

- un Tribunal Judiciaire (TJ) (pôle civil et pénal) ;
- un Conseil de prud'hommes (CPH) ;
- un Tribunal Mixte de Commerce (TMC) ;
- un Tribunal pour enfant ;
- un Tribunal maritime et militaire ;
- un Tribunal Administratif (TA) ;
- un silo d'archives judiciaires de 5 km linéaires ;
- et par extension la réhabilitation de l'habitat « Monvoisin » susceptible d'accueillir le Barreau de Cayenne.

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

La nouvelle cité judiciaire aura une capacité d'environ 220 postes de travail et 180 places de parking pour le personnel.

Cette structure permettra :

- ✓ d'offrir de meilleures conditions de travail aux personnels ;
- ✓ d'offrir de meilleures conditions d'accueil aux justiciables et un cadre plus propice à l'exercice de la justice ;
- ✓ d'améliorer la sûreté des locaux et des utilisateurs ;
- ✓ de rationaliser le patrimoine du ministère de la justice à Cayenne.

1.5 Cadre juridique du projet

L'enquête décrite ci-dessus se situe dans le cadre juridique défini entre autre par:

- Les articles L.153-54 à L.153-59 et L.300-6 et R.153-17 du Code de l'urbanisme.
- L'article L.123-1 et suivants du Code de l'environnement.

1.5.1 Procédure de Déclaration de projet.

La Loi du 1^{er} août 2003 entend permettre « aux communes, aux établissements publics qui réalisent des opérations d'aménagement, notamment des opérations de rénovation urbaine, de disposer d'une procédure simple de mise en conformité des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme (PLU), lorsque ces documents n'avaient pas prévu l'opération, en se prononçant par une déclaration de projet sur l'intérêt général que présente l'opération ».

La finalité première de cette procédure, régie par l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme, est donc la mise en compatibilité simple et accélérée des documents d'urbanisme.

La déclaration de projet relevant du code de l'urbanisme était initialement réservée aux collectivités territoriales, avant d'être étendue à l'État et à ses établissements publics par la Loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement.

1.5.2 Procédure de mise en compatibilité du site patrimonial remarquable de Cayenne.

Lorsqu'un projet soumis à Déclaration de Projet n'est pas compatible avec les dispositions d'un document de planification, tel le site patrimonial remarquable de la ville de Cayenne, l'opération ne peut être réalisée que si l'on a recours à la procédure de Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du SPR prévue à l'article L. 153-54 à L. 153-59 du code de l'urbanisme.

1.5.3 Les Personnes Publiques Associées (PPA)

En l'espèce, la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ne nécessite pas de consultation des personnes publiques associées. Une simple réunion d'examen conjoint est prévue par le code de l'urbanisme (article L. 153-54 2° du code de l'urbanisme).

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme et particulièrement celles du site patrimonial remarquable (SPR) de Cayenne ne permettent pas en l'état, la réalisation de la cité judiciaire envisagée et doivent donc être revues pour être mises en compatibilité avec le projet.

Le 29 septembre 2023, s'est tenue une réunion d'examen conjoint pour

assurer la mise en compatibilité du PLU du SPR de Cayenne.

Il n'y a pas eu d'avis émis par les PPA, mais essentiellement des remarques et interrogations sur le stationnement du public, sur le coût de l'opération, sur les exigences de sûreté du bâtiment, sur le devenir de l'habitat Monvoisin, sur les exigences environnementales sur la conception du bâtiment et sur le devenir du Palais de justice historique de Cayenne.

2) LE DOSSIER DE DÉCLARATION DE PROJET (DP).

2.1 Appréciation de l'utilité publique du projet

2.1.1 Présentation du projet

La réflexion autour de l'opportunité de mettre en œuvre l'opération de construction de la nouvelle cité judiciaire de Cayenne dans le site de la cité Rebard a été prescrite par le Ministère de la justice et le Conseil d'État. Cette opération est inscrite dans la loi de programmation 2018 – 2022 et de la réforme pour la justice (n°2019 – 221) et la Loi organique relative au renforcement de l'organisation des juridictions (n°2019-222), du 23 mars 2019. C'est une opération qui vient en réponse aux problématiques actuelles de fonctionnement dues à l'éclatement des juridictions sur plusieurs sites, et à une volonté de moderniser le système judiciaire et d'améliorer les conditions d'accueil du justiciable et de travail du personnel.

C'est un projet qui s'inscrit dans les engagements de l'État pris dans le cadre des Accords de Guyane signés le 21 avril 2017 – protocole « Pou lagwiyan dékolé ».

L'APIJ a été mandatée par le Ministère de la Justice pour étudier la construction de la nouvelle cité judiciaire.

RAPPEL : L'arrêt du CE 28/05/1971 précise : « ... Considérant qu'une opération ne peut être légalement déclarée **d'utilité publique** que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social qu'elle comporte, ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente... ».

2.1.2 Évaluation de l'utilité publique du projet

- Le projet propose

Sur emprise foncière de 1,5 hectares environ, la construction d'un ensemble

qui accueillera:

- toutes les juridictions de première instance du ressort de Cayenne (conseil des prud'hommes, tribunal de commerce, tribunal judiciaire, tribunal pour enfants, tribunal maritime et militaire) ;
- un silo d'archives judiciaires de 5 km linéaires ;
- le tribunal administratif de Cayenne;
- Le projet comportera des espaces publics (service d'Accueil unique du justiciable – SAUJ, salles d'audience, salle des pas perdus, ...);
- des espaces sécurisés, et des espaces tertiaires ;
- et par extension la réhabilitation de l'habitation « Monvoisin » qui n'a pas encore d'affectation.
- Cette cité judiciaire aura une capacité d'environ 220 postes de travail sur 11 000 m².
- Un parking pour le personnel (environ 180 places);

- L'opération permettra:

- d'améliorer les conditions de travail du personnel ;
- d'améliorer les conditions d'accueil du justiciable ;
- de proposer un cadre plus propice à l'exercice de la justice ;
- d'améliorer la sûreté des locaux et des utilisateurs ;
- de rationaliser le patrimoine du ministère de la justice de Cayenne ;
- de privilégier l'emploi local avec 40 000 heures d'insertion ;
- d'encourager le recours à des entreprises locales.

◆ **L'opération présente-t-elle concrètement un caractère d'intérêt public?**

Le commissaire enquêteur note que l'opération s'engage dans l'implantation d'un équipement public pour répondre à la demande du Ministère de la Justice.

Elle consiste en la construction d'une cité judiciaire sur le territoire de la commune de Cayenne et plus précisément à la cité Rebard.

C'est un projet qui s'inscrit dans les engagements de l'État pris dans le cadre des Accords de Guyane signés le 21 avril 2017 – protocole « Pou lagwiyan dékolé ».

L'opération a plusieurs objectifs parmi lesquels :

- le regroupement des juridictions aujourd'hui éclatées sur plusieurs sites, dans un même ensemble immobilier sur le site de Rebard ;
- La modernisation de la justice pour un meilleur fonctionnement ;
- mais également le renforcement ses services pour plus d'efficacité.

Ce projet de construction de la cité judiciaire envisagé présente donc bien un caractère d'intérêt public.

◆ **L'expropriation est elle nécessaire pour atteindre les objectifs de l'opération?**

Le site d'accueil, dit site Rebard présente une superficie de 15 250 m² et 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

Le foncier à ce jour appartient entièrement à l'État, la surface des parcelles selon le dossier permet d'envisager la construction de la nouvelle cité judiciaire qui nécessite une surface plancher évaluée à 10300 m². Elle permet également l'aménagement d'un parking, tout en conservant le jardin arboré existant et 30 % d'espace de pleine terre.

La Déclaration de projet est une procédure simplifiée qui ne nécessite pas le recours à l'expropriation. Dans ce cas d'espèce, le foncier appartient à l'État, le commissaire enquêteur considère que l'emprise foncière envisagée paraît justifiée et cohérente avec les besoins du projet.

◆ **Le bilan coûts-avantages de l'opération.**

Conformément à la jurisprudence désormais classique (CE 28 mai 1971), il convient de déterminer si les inconvénients de l'opération, en particulier ne sont pas excessifs par rapport aux avantages.

Doivent ainsi être pris en considération «les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social ou l'atteinte à

d'autres intérêts publics» par rapport à l'intérêt présenté par l'opération.

1) - Les atteintes à la propriété privée

Ce projet s'inscrit sur des parcelles appartenant au Ministère de la Justice.

Le commissaire enquêteur considère qu'il n'y a pas là, d'atteinte à la propriété privée et compte tenu des objectifs poursuivis, l'opération ce **justifie**.

2) - Le coût prévisionnel

L'appréciation du coût financier par le Conseil d'État permet à celui-ci d'introduire dans la notion d'**utilité publique** le concept économique de **rentabilité**.

Dès 1970, le juge administratif a jugé qu'une opération perdait sa qualité d'utilité publique si elle coûtait trop cher (C.E. 26 janvier 1970, Epoux Nell).

Pour la réalisation du projet de la construction de la cité judiciaire , l'appréciation sommaire des dépenses est estimée à **55 M€** pouvant évoluer pour atteindre les **60 M€** financés exclusivement par l'État.

L'estimation prévisionnelle totale de l'opération est hors études préalables, hors conception, hors provisions pour hausse des prix et hors aléas.

Le commissaire enquêteur considère que le coût de cette opération projetée ne paraît pas excessif eu égard à la nature du projet et par rapport aux autres réalisations similaires ou approchantes trouvées sur internet.

3) - Les inconvénients d'ordre social et l'atteinte à d'autres intérêts publics.

A - L'utilité publique d'une opération peut être refusée pour des raisons sociales.

a) Les inconvénients d'ordre social

Le commissaire enquêteur n'a pas eu connaissance de manifestations autour ou aux alentours du site Rebard par des riverains, par des associations ou de groupes d'individus s'opposant sur la voie publique au projet.

Dans ce cas il n'existe pas, selon le commissaire enquêteur, d'intérêt

social majeur justifiant le refus d'utilité publique de cette opération.

b) L'atteinte à d'autres intérêts publics

Parmi les autres intérêts publics on peut trouver: l'intérêt public de la santé publique, les intérêts de l'environnement et la sauvegarde des monuments et des sites ayant fait l'objet de mesures de protection.

- L'intérêt public de santé.

Le projet de construction de la cité judiciaire n'impose pas la démolition d'un établissement de santé.

Sur l'ensemble du projet, il ne semble donc pas, qu'au regard de l'intérêt public de la santé publique, le projet encourt le risque d'annulation de sa Déclaration de projet.

- S'agissant de l'intérêt de l'environnement.

Pour ce qui concerne l'environnement:

- ✓ Le commissaire enquêteur retient que le projet a été soumis à la réalisation d'un examen au cas par cas qui a abouti à la **dispense d'évaluation environnementale** en date du 01 juin 2023 par l'autorité chargée de l'examen au cas par cas;
- ✓ l'inventaire faune flore réalisé par l'APIJ a identifié 5 espèces remarquables et protégées d'oiseaux à enjeu local faible ou fort sur le site ;
- ✓ un dossier de dérogation d'espèces protégées sera déposé par l'APIJ ;
- ✓ différents arbres seront conservés en l'état pour leur intérêt paysager et faunistique ;
- ✓ Le commissaire enquêteur retient également l'exigence de l'APIJ d'atteindre des objectifs en matière de qualité environnementale et de consommations énergétiques (100 kWh/m²/an), de recourir à des matériaux locaux ;
- ✓ les nouvelles constructions mettront en valeur l'environnement urbain par leurs architectures ;
- ✓ des panneaux solaires photovoltaïques pour couvrir 40 % des besoins en électricité du bâtiment, seront mis en place sur les toitures de l'ouvrage.

Le diagnostic de la biodiversité engagé par l'APIJ d'août 2019 à juin 2020, qualifie les enjeux floristiques et faunistiques comme faibles à modérés. Le projet ne semble pas porter d'atteinte grave à la biodiversité, sous réserve qu'en phase travaux les mesures préconisées

d'évitement et de réduction des impacts du projet sur l'environnement soient respectées. Sur la base des informations fournies par le pétitionnaire, la réalisation de l'opération semble être compatible avec les enjeux environnementaux (voir le tableau de synthèse des impacts et mesures).

- la sauvegarde des monuments et des sites ayant fait l'objet de mesures de protection.

Le commissaire enquêteur retient que l'APIJ a associé au projet l'architecte des bâtiments de France (ABF) et que l'habitation « **Monvoisin** », a été qualifiée de bâtiment exceptionnel à protéger dans le SPR de Cayenne. Elle sera conservée et réhabilitée en respectant strictement sa conception initiale.

Cet habitation vient d'être classée monument historique, une procédure d'expulsion devra être envisagée à l'encontre des squatteurs avant la phase des travaux.

4) - Les autres contrôles effectués

Deux autres contrôles doivent être effectués: Le choix du terrain et la compatibilité.

A - La nécessité du choix du terrain

Le Ministère de la justice a choisi le site de la cité Rebard car il répondait aux caractéristiques attendues pour l'implantation du projet, à savoir :

- un foncier maîtrisé par l'État;
- une parcelle qui se situe dans un quartier mixte, d'habitations et d'équipements, en périphérie proche du centre ville historique ;
- un positionnement stratégique à proximité du centre ville de Cayenne (1,5km) du futur commissariat (350m) et des futurs transports en commun ;
- la surface des parcelles permet d'envisager la construction de la nouvelle cité judiciaire qui nécessite une surface de plancher évaluée à 10300 m² ;
- un site situé en zone urbaine dans un secteur constructible (secteur UC et UC2) et viabilisé (réseaux secs et humides).

Le commissaire enquêteur relève que selon les éléments du dossier, le site répond à toutes les caractéristiques attendues et ne présente aucune contrainte majeure. Ce dernier reconnaît que le choix du site est adapté au projet projeté.

B - La compatibilité

Le commissaire enquêteur apprécie la compatibilité de la DP avec les documents d'urbanisme existants tels que le SAR, le ScoT, le PLU

- Compatibilité du projet avec le PLU

Le commissaire enquêteur retient que le projet est compatible avec le règlement écrit du PVAP du SPR de la zone Z2 et Z2p, hormis :

- **La règle des hauteurs** : En secteur Z2, la hauteur maximale est fixée à 7 mètres à l'égout et de 13 mètres au faîtage par rapport au sol naturel. Dans le sous-secteur Z2p, la hauteur maximale est fixée à 13 mètres à l'égout et 19 mètre au faîtage par rapport au sol naturel, ce qui rend le projet *incompatible avec les prescriptions du règlement.*

- **La règle de toiture** : 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, d'où le risque d'*incompatibilité avec le projet.*

Le commissaire enquêteur considère que le projet emportant mise en compatibilité du SPR est nécessaire afin de modifier les règles de hauteurs de toiture qui sont actuellement de 13 m au faîtage pour les faire passer à des hauteurs de 19 m au faîtage et d'abandonner les règles de forme de toiture. La nécessité de mettre le règlement écrit en compatibilité avec le projet se justifie pour répondre au programme des travaux.

Conclusion sur l'analyse bilancielle

*Ainsi au terme de cette analyse bilancielle des différents critères qui sous tendent le caractère d'utilité publique ou dés-utilité du projet soumis à l'enquête publique, le commissaire enquêteur considère que les avantages que présente ce projet de construction de la cité judiciaire, l'emportent sur les inconvénients qu'il génère et penche en faveur de la **Déclaration d'Utilité Publique** du Projet.*

3) LE DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITÉ DU SPR DE LA VILLE DE CAYENNE

3.1 Appréciation de la Mise en Compatibilité.

La commune de Cayenne est compétente en matière de Plans Locaux d'Urbanisme. Elle dispose d'un PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 27 septembre 2019, d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR), de son Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) approuvé à la même date.

Lorsqu'un projet soumis à Déclaration de Projet n'est pas compatible avec les dispositions d'un document de planification, tel le site patrimonial remarquable de la ville de Cayenne, l'opération ne peut être réalisée que si l'on a recours à la procédure de Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du SPR prévue au titre des articles L. 300-6 et L. 153-54 à L. 153-54 et suivants du code de l'urbanisme.

3.1.1 Le dossier de mise en compatibilité et son contenu:

Le dossier de mise en compatibilité du SPR apporte les compléments nécessaires au rapport de présentation préexistant, appréciant la compatibilité du PLU en vigueur avec le projet, présentant les extraits des pièces du SPR avant et après mise en compatibilité, justifiant ainsi les modifications apportées. C'est l'objet de la présente **PIÈCE D**.

Le procès-verbal de l'examen conjoint des personnes publiques associées qui s'est tenu le 07 septembre 2023, l'avis des autorités environnementales sur le cas par cas au titre du projet en date du 01 juin 2023 et de l'avis de la MRAe pour la procédure de mise en compatibilité du document d'urbanisme en date du 22 juin 2023, ont abouti à une dispense d'évaluation environnementale pour chacune (ces éléments sont présents en **PIÈCE E**).

La procédure de mise en compatibilité du SPR de Cayenne semble avoir été suivie à la lettre par le maître d'ouvrage. Considérant que le dossier étant complet après la vérification des pièces le constituant, le commissaire enquêteur estime que le maître d'ouvrage a donc respecté ses obligations envers la réglementation en vigueur.

3.1.2 C'est un projet de construction d'une cité judiciaire qui répond à plusieurs besoins:

- Le rassemblement des juridictions de première instance de Cayenne sur un même site ;
- La construction d'un silo d'archive d'archive ;
- La construction d'un Tribunal Administratif ;
- La création de 220 postes de travail dans les perspective d'évolution des effectifs ;
- La création de 180 places de parking pour le personnel ;
- Le maintien des arbres remarquables au centre de la parcelle ;
- La mise en valeur de l'habitation « Monvoisin ».

3.1.3 Les points du SPR ayant nécessité une demande de mise en compatibilité

Le projet est compatible avec les prescriptions graphiques du zonage réglementaire ainsi qu'avec les prescriptions réglementaires de la zone Z2 et Z2p hormis :

La règle des hauteurs :

- Elle fixe la hauteur maximale à 7 mètres à l'égout et 13 mètres au faîtage par rapport au sol naturel en secteur Z2.

La règle de toiture :

- En secteur 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.

La nécessité de la modification de ces deux règles :

- Il s'agit de permettre une hauteur maximale à 13 m à l'égout et 19 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'elle s'insèrent harmonieusement dans le paysage urbain environnant.

3.1.4 Mise en compatibilité

Le PLU (SPR) doit-il faire l'objet d'une mise en compatibilité?

Le plan local d'urbanisme ainsi que son Site Patrimonial Remarquable et son Plan de Valorisation de l'architecture et du Patrimoine ont été approuvés le 27 septembre 2019. Le PLU est compatible avec le projet, mais le SPR actuel ne permet pas la réalisation du projet.