VILLE DE CAYENNE

AVAP

AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

BILAN DE LA CONCERTATION

JANVIER 2018

TABLE DES MATIERES

I. PRÉAMBULE 2

II. PROCÉDURE DE CONCERTATION PUBLIQUE 2

1- Les dispositions législatives de l'AVAP 2
2- Rappel du contenu de la délibération définissant les modalités de concertation 2

III. MODALITÉS ORGANISATIONNELLES DE LA CONCERTATION & INFORMATION 3

1- Réunion publique de concertation sur le diagnostic 3
2- Réunion publique de concertation sur le périmètre, le zonage et la trame règlementaire 3
3- Conférence architecture moderne (XXème) 5
4- Commissions locales de l'AVAP 5
5- Panneaux de concertation 5
6- Boite à idées en Mairie 15
7- Registre à disposition du public 15
8- Onglet spécifique sur le site internet de la Ville 15
9- Information dans la presse locale (France-GUYANE) 17
10- Consultation population sur place 18

IV. ANNEXES 18

I. PRÉAMBULE

Le Conseil Municipal a approuvé par la délibération n° 2012- 249/ST-DA en date du 25 octobre 2012, le lancement de la procédure de création d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) et la constitution la commission locale de l'AVAP.

Les modalités de concertation définies dans la délibération n° 2013-130 /ST-DA-PUR en date du 30 Avril 2013, ont été respectées puisque les actions suivantes ont été menées tout au long du processus de création de l'AVAP :

- Réunion publique de concertation sur le diagnostic ;
- Réunion publique de concertation sur le périmètre le zonage et la trame règlementaire ;
- Boite à idées en Mairie ;
- Registre à disposition du public ;
- Onglet spécifique sur le site internet de la Ville ;
- Information dans la presse locale (France-GUYANE)
- ….

II. PROCÉDURE DE CONCERTATION PUBLIQUE

1- Les dispositions législatives de l'AVAP

La circulaire n° 2012/003 du 2 mars 2012 du Ministère de la Culture et de la Communication prévoit les modalités de concertation dans le cadre de l'AVAP.

Confère annexe.

2- Rappel du contenu de la délibération définissant les modalités de concertation

Le conseil municipal, par la délibération municipale n° 2013-130 /ST-DA-PUR en date du 30 Avril 2013, a fixé les modalités de concertation à mettre en œuvre comme suit :

Extrait de la délibération municipale n° 2013-130/ST-DA-PUR sur les modalités de concertation :

Cette délibération a également pour objet de définir les modalités de concertation avec la population.

Ces modalités de concertation sont prévues par I'article L 300-2 du Code de I 'Urbanisme.

Conformément à cet article, il est proposé au conseil municipal d'approuver les propositions d'actions de concertation et d'information listées ci-dessous qui accompagneront l'élaboration de I'AVAP de Cayenne :

- *Article dans le journal municipal*
- *Un onglet spécial AVAP sur le site de la ville*
- *Une réunion publique dans le périmètre AVAP,*
- *Information par le biais de la presse locale de la mise en œuvre du projet*

III. MODALITÉS ORGANISATIONNELLES DE LA CONCERTATION & INFORMATION

En application de la délibération municipale n° 2013-130 /ST-DA-PUR en date du 30 Avril 2013, la procédure de concertation a été menée tout au long de la démarche de l'AVAP.

1- Réunion publique de concertation sur le diagnostic

Une réunion publique de concertation sur le diagnostic a été organisée le 20 octobre 2016.

2- Réunion publique de concertation sur le périmètre, le zonage et la trame règlementaire

La réunion publique de concertation sur le périmètre, le zonage et la trame règlementaire s'est tenue le 10 novembre 2017 à l'Hôtel de Ville de Cayenne.

REUNION PUBLIQUE
DE CONCERTATION
Cayenne
Le PLU
PLU
PLAN LOCAL D'URBANISME
OUTIL DE L'AMENAGEMENT
PRESENTATION DU ZONAGE ET DES ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT PROGRAMMEES
DE LA VILLE DE CAYENNE
©Sce Communication Ville de Cayenne
Votre avis nous intéresse :
Cayenne en 2030 ?
LE VENDREDI 10 NOVEMBRE 2017
à 18h en salle de délibération de l'Hôtel de ville
www.ville-cayenne.fr
Plan Local d'Urbanisme
Contact : Pôle Urbanisme Règlementaire - l.gourmelen@ville-cayenne.fr - 0594 29 27 11
G2C territoires
Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

3- Conférence architecture moderne (XXème)

Cette conférence a eu lieu le 30 juin 2016.

4- Commissions locales de l'AVAP

Plusieurs commissions AVAP ont eu lieu :

- → 3 juillet 2013
- → 6 mai 2014 (sous-commission)
- → 23 octobre 2014
- → 25 novembre 2014 (sous-commission)
- → 4 février 2015
- → 7 juillet 2015
- → 1er octobre 2015
- → 27 novembre 2015 (sous-commission)
- → 2 février 2016 (sous-commission)
- → 28 juin 2016 (CRPS)
- → 20 octobre 2016

5- Panneaux de concertation

Il a été réalisé 9 panneaux de concertation au format A0 exposés à l'Hôtel de Ville :

- → Panneau 1 : Qu'est-ce qu'une AVAP ?
- → Panneau 2 : Les enjeux de l'AVAP
- → Panneau 3 : Un grand paysage ouvert
- → Panneau 4 : Formation de la ville- Plan historique
- → Panneau 5 : Analyse architecturale
- → Panneau 6 : Architecture traditionnelle
- → Panneau 7 : Architecture moderne
- → Panneau 8 : Restaurer une maison ancienne
- → Panneau 9 : L'environnement

QU'EST-CE QU'UNE AVAP ? 1

AIRE DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

L'AVAP est une servitude d'utilité publique.
Elle définit des règles de mise en valeur du patrimoine bâti, naturel et paysager, dans leur contexte environnemental.

Objectifs

— **PROPOSER** un développement harmonieux de la commune en préservant le patrimoine et en respectant l'environnement naturel et paysager.

— **CONCILIER** le patrimoine avec la démarche environnementale (développement durable et maîtrise des énergies).

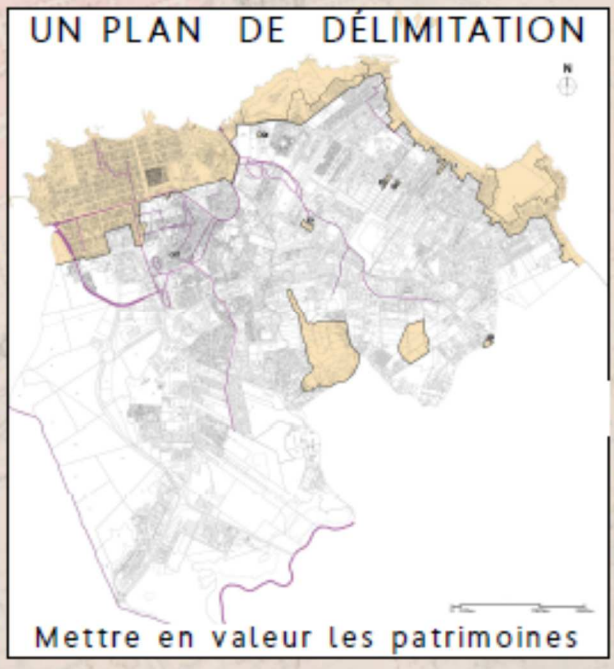
— **METTRE EN COHÉRENCE** la servitude générée par les monuments historiques avec le PLU et le PADD.

— **REQUALIFIER** la ville de demain en s'appuyant sur la conservation et la mise en valeur des patrimoines.

Mettre en valeur les paysages (bordure littorale)

Patrimoine archéologique et industriel.

Des percées visuelles et paysagères vers le large.



Maison TURUBU, patrimoine du XXe s.

Maison et case créoles, témoins d'une architecture authentique et intégrée.

Les monts Cépérou et Montabo, vus depuis le Pont Larivot.

Panorama avec les Monts de l'Ile de Cayenne, depuis le Fort Cépérou.

— **DÉFINIR** un projet pour la ville du 21e s. qui permette la revitalisation du tissu urbain et la mise en valeur du patrimoine architectural.

— **FOURNIR** aux propriétaires et aux professionnels du bâtiment des règles claires de restauration ou de construction.

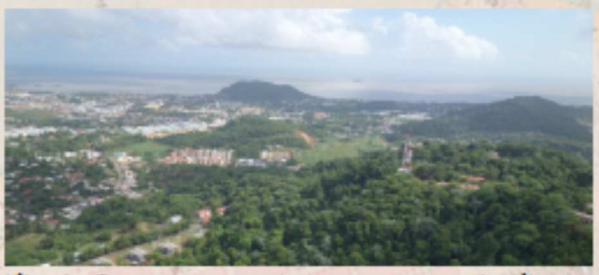
— **FACILITER** l'élaboration et le contrôle des projets et garantir la qualité des réalisations.

LES ENJEUX DE L'AVAP 2

La mise en valeur du patrimoine comme vecteur culturel, social et économique de développement durable.

Révéler le grand paysage.

Une ville dans un grand paysage naturel.



L'île de Cayenne, ses mornes, ses monts, les îles et les îlets.

Conserver la trame historique, et la mémoire des canaux.

Axes de composition, écologie et composition urbaine : une trame aérée adaptée au climat.

Affirmer les paysages urbains.

Maîtriser l'urbanisme

Reconquérir des cœurs d'îlots, maîtriser les hauteurs.

Requalifier l'ambiance des quartiers, rythme, échelle, hauteurs, espaces publics, secteurs altérés à requalifier, urbanisme végétal.

Mettre en valeur l'architecture.

Un conservatoire d'architecture historique avec collage de modèles traditionnels et modernes.

Proposer un habitat durable adapté au climat.

Des exemples de logements bioclimatiques dans le quartier Est.

UN GRAND PAYSAGE OUVERT 3

L'île de Cayenne avec ses îles qui répondent aux monts dans le grand paysage

BORDURE LITTORALE

Trait d'union, lien continu de la ville avec son site.
Paysages remarquables avec des points de vue croisés d'une anse vers les pointes.

Entre terre et mer.

Pointe Buzaré et Montabo.

PAYSAGE URBAIN

Des séquences régulières rythmées par le parcellaire

Rue Madame Payé.

Le rythme des maisons et des travées de fenêtres. Des paysages urbains caractéristiques des différents quartiers.

PANORAMAS ET ÉCHAPPÉES VISUELLES

La disparition de la mangrove ouvre la ville sur la mer et le large.

FORMATION DE LA VILLE 4

PLANS HISTORIQUES

18e s. - UNE VILLE BASTION

1733

Plan d'urbanisme dressé par le Chevalier Turgot en 1764.

Plan de 1733 - Cépérou - La ville et le fort St Michel

Un urbanisme rayonnant dans l'enceinte bastionnée, ville fortifiée implantée sur la pointe rocheuse.

19e s. - LA VILLE RÉGULIÈRE

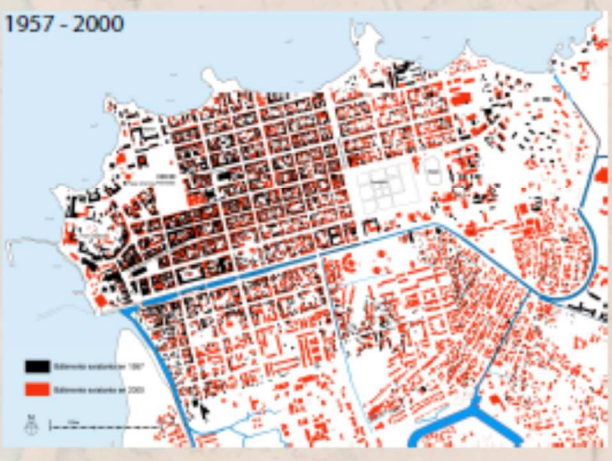
1821 - Expansion de la ville nouvelle

Extension de la ville jusqu'au canal Laussat au Sud et le boulevard Mandela à l'Est

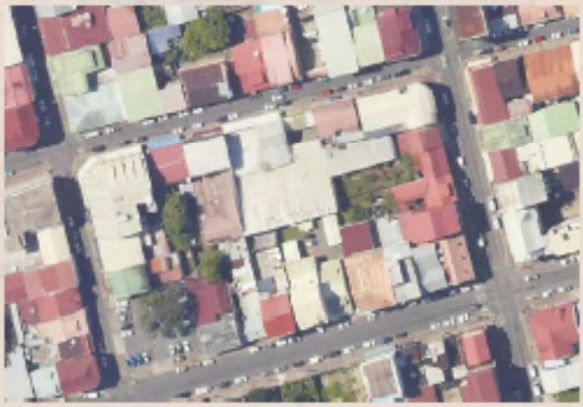
Extrait du Plan de la ville de Cayenne pour servir aux alignements de 1821 - ANOM FR

20e s. - DÉVELOPPEMENT URBAIN

1957 - 2000

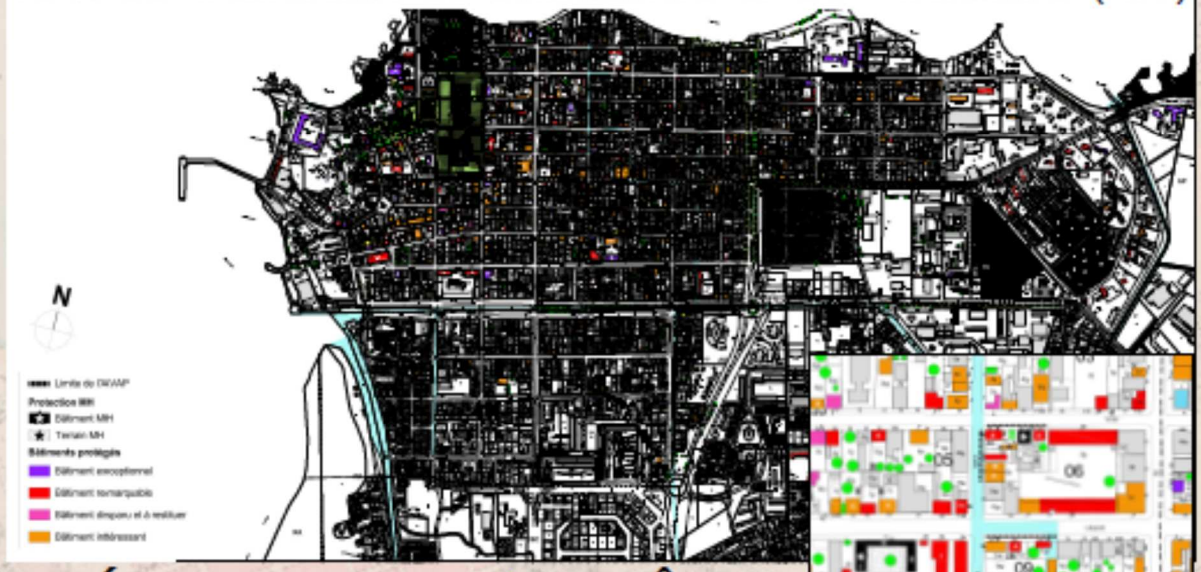


Densification des cœurs d'îlots.



ANALYSE ARCHITECTURALE 5

PLAN DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (PVAP)



Extrait du PVAP

RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE

30 % des maisons sont protégées

Fragilité et rareté des maisons créoles.

Maison disparue, angle Payé et XIV Juillet

Maison en très mauvais état au 48, rue Colomb.

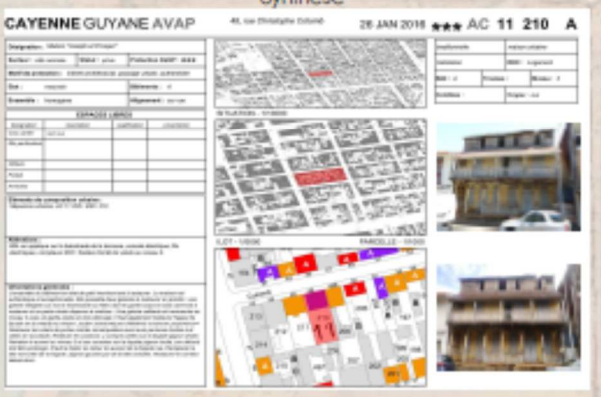
FICHIER IMMOBILIER

DÉCRIRE - QUALIFIER - PRESCRIRE

1190 fiches pour conseiller les propriétaires et les professionnels

Que faut-il protéger ?

Synthèse



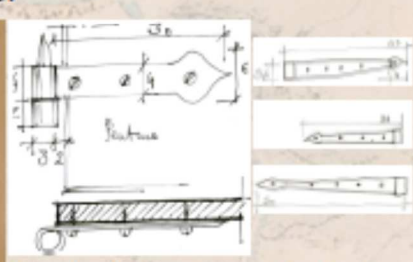
Quelles altérations corriger ?

Analyse patrimoniale

ARCHITECTURE TRADITIONNELLE 6

UNE ARCHITECTURE CIVILE AUTHENTIQUE ET MODESTE CARACTÉRISTIQUE DU CENTRE ANCIEN

Les maisons traditionnelles exceptionnelles ne représentent que 2% des maisons du centre ville.



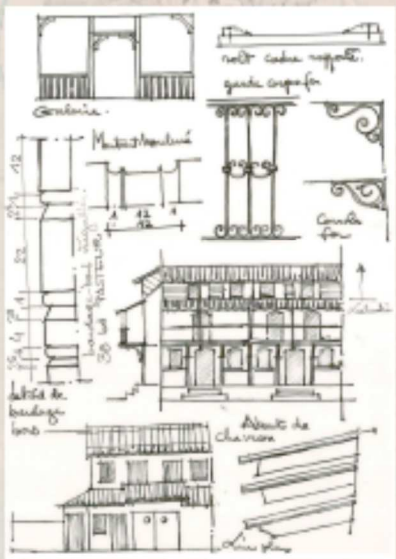
Exemple de 3 pentures en fer forgé sur le même volet

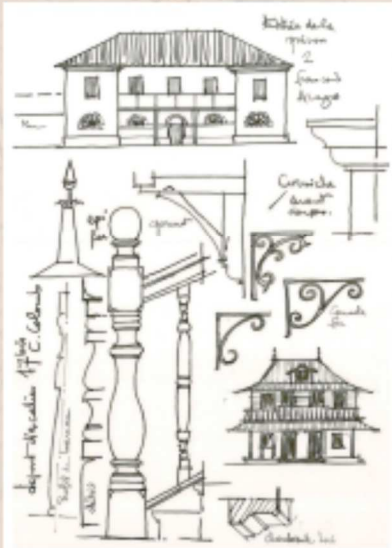
Une valeur architecturale qui repose sur la qualité des matériaux et la justesse du détail.

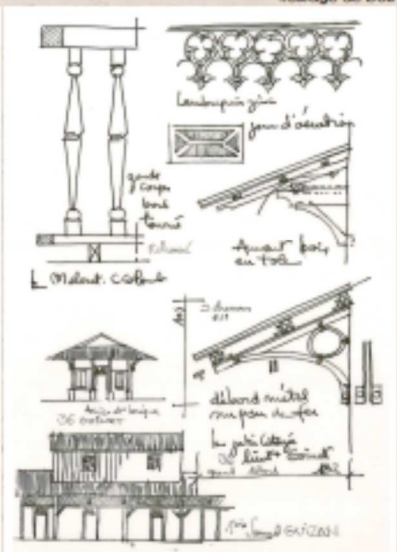
Authenticité et intégrité

Maison urbaine, 59, avenue Léopold Hédas

Détail de mur en gaulette : du torchis sur un tressage de bois







ARCHITECTURE MODERNE 7

DE GRANDES ET PETITES RÉALISATIONS

Création de lotissements publics.

Construction de nouveaux bâtiments d'équipements publics pour recevoir les administrations.

Institut Pasteur - Paul Winter architecte avec Boris Ziwès.

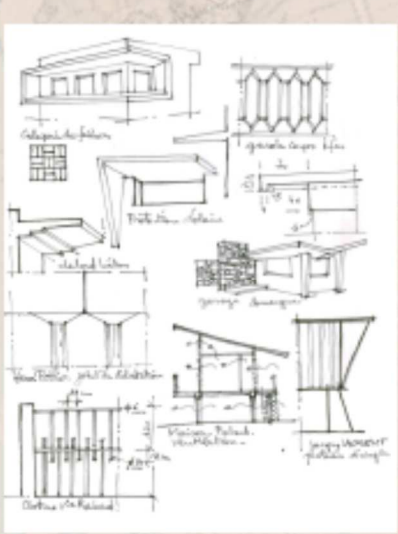
Centre anti-hansénien
Boris Ziwès
3, rue Roland Barrat

Les Alizés, bâtiment A
Maurice Delavigne Sainte-Suzanne
Quartier Rebard

École Jean Macé
Boris Ziwès
Route de Montabo

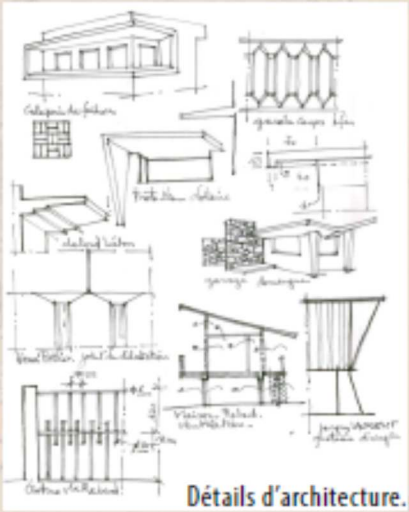
Maison de la Veuve Rebard
Serge Sandot
Quartier Rebard

Avec la création du département en 1946, une démarche concertée d'urbanisme : les quartiers Est se construisent au XXe s.



Maison à cadre.

Maison à galerie, en angle d'îlot.



Détails d'architecture.

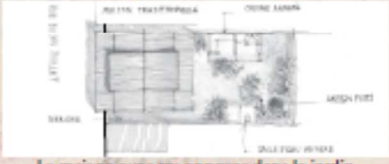
RESTAURER UNE MAISON ANCIENNE 8

Maison individuelle (T 5) avec dépendance sur jardin en centre ville

7, rue du XIV Juillet - M. NEVEU Yves

Maison traditionnelle en bois, ventilée par des parois et châssis persiennés.

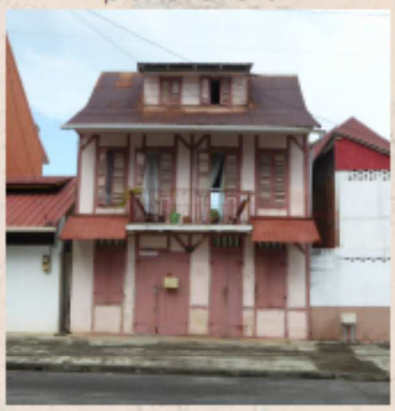
Avant restauration



La maison avec ses annexes dans le jardin

Chambre à l'étage

Après restauration



Le mot du propriétaire :

Entretien entre M. Jean-Yves Neveu, propriétaire, et Violaine Machichi-Prost du service des affaires culturelles.

Quel est votre ressenti sur la vie dans la maison une fois réhabilitée ?

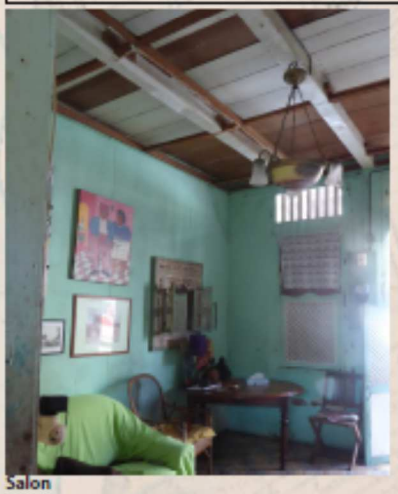
Je suis entré dans la maison réhabilitée le 14/07/2015, fin de saison des pluies, et le premier vrai bonheur a été de se trouver enfin au sec chez soi !

La pose dans les combles de la laine de roche et de ventilateurs aux plafonds des pièces a aussi fait baisser la température de bien 5°C.

Les installations électriques et plomberie aux normes ont également beaucoup amélioré le confort de vie.

Conseillerez-vous à un autre propriétaire de suivre cette démarche ?

Bien évidemment, c'est une grande satisfaction que de participer à la sauvegarde d'un patrimoine plus que centenaire.



Salon

Galerie sur jardin

Le puits

Cuisine extérieure

Un exemple de financement :

Coût d'opération de 133 130 €
dont 48 722 € de subventions (37%)
Ministère de la Culture : 21 227 €
Ville : 9 165 € ; Région : 9 165 € ; CNES : 9 165 €.

Mutualiser les ressources :

Projet conventionné avec la ville de Cayenne dans le cadre de l'OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) pour un propriétaire occupant.

L'ENVIRONNEMENT

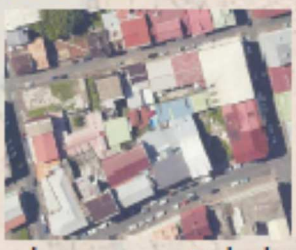
9

Une ville durable qui maîtrise son environnement

La ville et les alizés

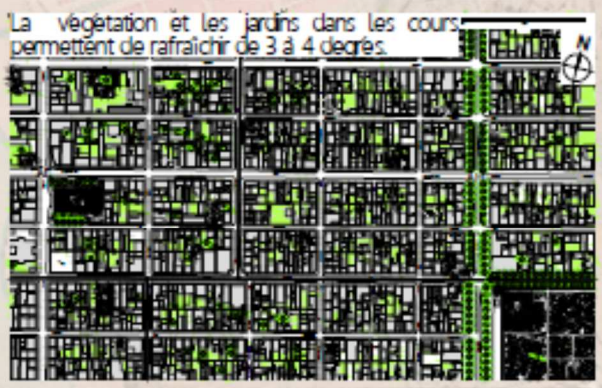
Les alizés permettent la ventilation naturelle des maisons

Encombrement des cœurs d'îlots

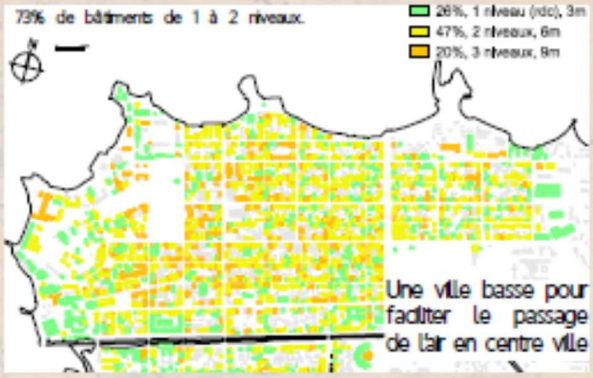


Densification et développement de la ville au XXe s.

le plan de la ville est orienté dans le sens des vents



La végétation et les jardins dans les cours permettent de rafraîchir de 3 à 4 degrés.



Une ville basse pour faciliter le passage de l'air en centre ville

Urbanisme végétal

Replanter les espaces publics et végétaliser les cœurs d'îlots.

Limiter la hauteur des bâtiments

Les immeubles hauts empêchent la circulation des alizés

6- Boite à idées en Mairie

Une boîte à idées a été mise à disposition du public au sein des services techniques de la ville de Cayenne.

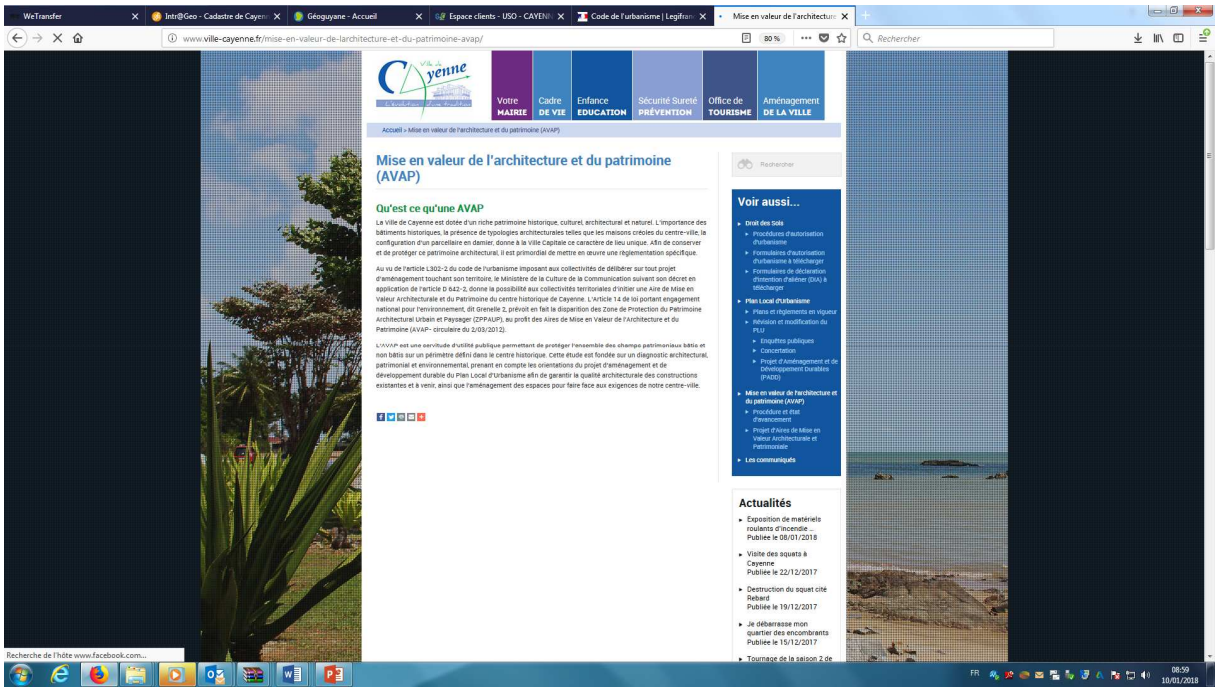
7- Registre à disposition du public

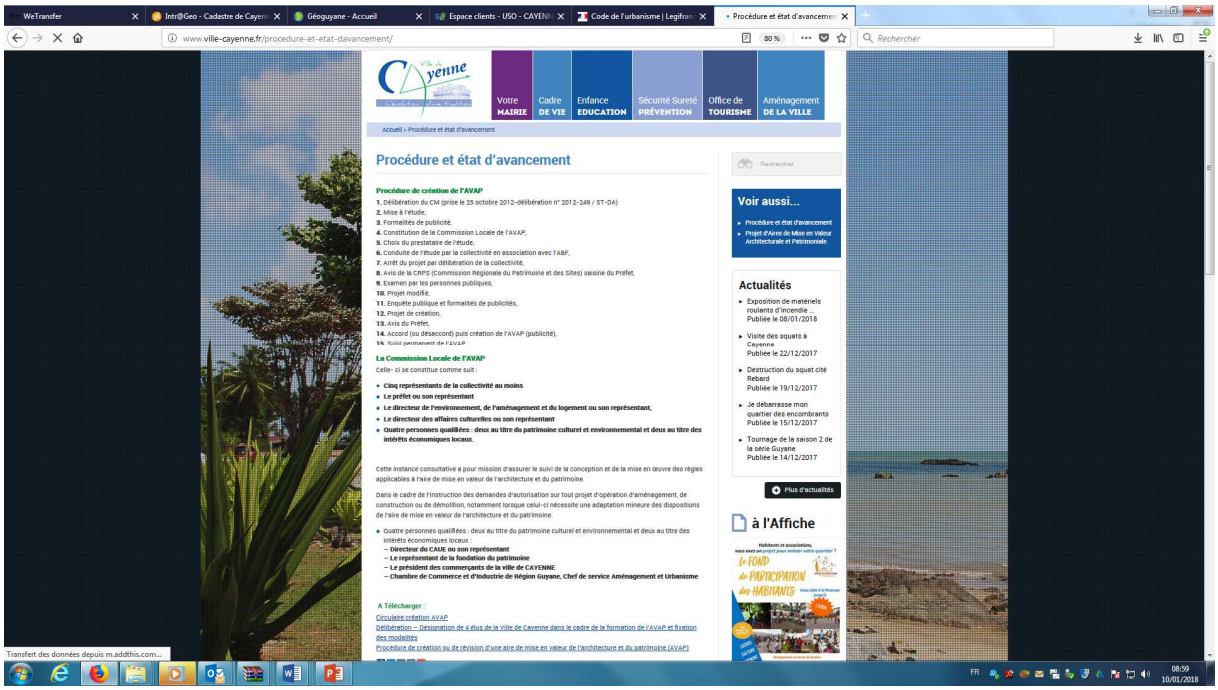
Un registre a été mis à disposition du public au sein des services techniques de la ville de Cayenne.

8- Onglet spécifique sur le site internet de la Ville

Un onglet spécifique à l'AVAP a été intégré au site internet de la ville www.ville-cayenne.fr sur lequel apparaît :

- → L'explication sur ce qu'est une AVAP
- → Le projet d'AVAP
- → La procédure et l'état d'avancement




www.ville-cayenne.fr/procedure-et-etat-davancement/
Votre MAIRIE
Cadre DE VIE
Enfance EDUCATION
Sécurité Sureté PRÉVENTION
Office de TOURISME
Aménagement DE LA VILLE
Accueil » Procédure et état d'avancement
Procédure et état d'avancement
Procédure de création de l'AVAP
1. Délibération du CM (prise le 25 octobre 2012–délibération n° 2012–249 / ST-DA)
2. Mise à l'étude.
3. Formalités de publicité.
4. Constitution de la Commission Locale de l'AVAP.
5. Choix du prestataire de l'étude.
6. Conduite de l'étude par la collectivité en association avec l'ABF.
7. Arrêt du projet par délibération de la collectivité.
8. Avis de la CRPS (Commission Régionale du Patrimoine et des Sites) saisine du Préfet.
9. Examen par les personnes publiques.
10. Projet modifié.
11. Enquête publique et formalités de publicités.
12. Projet de création.
13. Avis du Préfet.
14. Accord (ou désaccord) puis création de l'AVAP (publicité).
14. Suivi permanent de l'AVAP
La Commission Locale de l'AVAP
Celle- ci se constitue comme suit :
Cinq représentants de la collectivité au moins
Le préfet ou son représentant
Le directeur de l'environnement, de l'aménagement et du logement ou son représentant,
Le directeur des affaires culturelles ou son représentant
Quatre personnes qualifiées : deux au titre du patrimoine culturel et environnemental et deux au titre des intérêts économiques locaux.
Cette instance consultative a pour mission d'assurer le suivi de la conception et de la mise en œuvre des règles applicables à l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine.
Dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation sur tout projet d'opération d'aménagement, de construction ou de démolition, notamment lorsque celui-ci nécessite une adaptation mineure des dispositions de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine.
Quatre personnes qualifiées : deux au titre du patrimoine culturel et environnemental et deux au titre des intérêts économiques locaux :
– Directeur du CAUE ou son représentant
– Le représentant de la fondation du patrimoine
– Le président des commerçants de la ville de CAYENNE
– Chambre de Commerce et d'Industrie de Région Guyane, Chef de service Aménagement et Urbanisme
A Télécharger :
Circulaire création AVAP
Délibération – Désignation de 4 élus de la Ville de Cayenne dans le cadre de la formation de l'AVAP et fixation des modalités
Procédure de création ou de révision d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP)
Voir aussi...
Procédure et état d'avancement
Projet d'Aire de Mise en Valeur Architecturale et Patrimoniale
Actualités
Exposition de matériels roulants d'incendie ... Publiée le 08/01/2018
Visite des squats à Cayenne Publiée le 22/12/2017
Destruction du squat cité Rebard Publiée le 19/12/2017
Je débarrasse mon quartier des encombrants Publiée le 15/12/2017
Tournage de la saison 2 de la série Guyane Publiée le 14/12/2017
Plus d'actualités
à l'Affiche
Transfert des données depuis m.addthis.com...

www.ville-cayenne.fr/projet-daires-de-mise-en-valeur-architecturale-et-patrimoniale/
Votre MAIRIE
Cadre DE VIE
Enfance EDUCATION
Sécurité Sureté PRÉVENTION
Office de TOURISME
Aménagement DE LA VILLE
Accueil » Projet d'Aire de Mise en Valeur Architecturale et Patrimoniale
Projet d'Aire de Mise en Valeur Architecturale et Patrimoniale
VILLE DE CAYENNE
Projet d'Aire de Mise en Valeur Architecturale et Patrimoniale « Le patrimoine comme levier de développement »
OBJECTIFS AVAP : développer une nouvelle approche de la gestion qualitative des territoires en intégrant l'approche patrimoniale et les objectifs de développement durable.
La présentation du contexte par la Ville
« La Ville de Cayenne est dotée d'un riche patrimoine historique, culturel, architectural et naturel. L'importance des bâtiments historiques, la présence de typologies architecturales remarquables, la qualité du centre-ville, la configuration d'un parcellaire en damier donne à la Ville Capitale ce caractère de lieu unique. »
Comment fonctionne une AVAP ?
La Ville, accompagnée de ses partenaires et de l'Architecte des Bâtiments de France, souhaite définir un projet de ville valorisant le territoire.
Il s'agit de bâtir un projet partagé autour de la notion de patrimoine bâti, urbain et paysager intégré dans une dynamique de développement durable.
L'AVAP s'appuie sur une analyse fine des enjeux et sur un diagnostic du centre historique. Ce travail prend la forme d'une étude réalisée pour la Ville par une équipe de professionnel dédiée".
Les étapes du projet
1. Diagnostic
2. Rapport
3. Règlement
4. Création
Concertation
- Partenaires -
Direction des Affaires Culturelles
Agence d'Urbanisme et de Développement économique de Guyane
Conseil en Architecture Urbanisme, Environnement
Les premières étapes de l'AVAP :
un diagnostic sur l'analyse du patrimoine d'intérêt urbain et paysager (espaces publics comme les places, jardins, voies, aménagement du littoral...), du patrimoine d'intérêt architectural, historique, archéologique
le rapport présentant les objectifs de l'aire, faisant la synthèse du diagnostic, rappelant les enjeux et la traduction en termes réglementaires.
Ces documents sont construits, discutés et validés avec la Ville et la Commission Locale de l'AVAP constituée d'élus et de personnes ressources.
Ce travail de définition du projet intègre également la définition du périmètre de l'étude.
Votre contact AVAP
Laurie Gourmelen
Responsable du Pôle Urbanisme Patrimoine – Direction de l'Aménagement – services techniques Ville de Cayenne
Les textes :
Le 30 n. 2010 Mar 2010 juillet 2010 Mar 2010 l'AVAP
"La réalisation de l'étude
L'étude préalable à la mise en place de l'AVAP est menée par Antoine Bruguerolle Architecte du patrimoine. Il réunit une équipes d'architectes et de professionnels dont des architectes exerçant en Guyane
Voir aussi...
Procédure et état d'avancement
Projet d'Aires de Mise en Valeur Architecturale et Patrimoniale
Actualités
Exposition de matériels roulants d'incendie ... Publiée le 08/01/2018
Visite des squats à Cayenne Publiée le 22/12/2017
Destruction du squat cité Rebard Publiée le 19/12/2017
Je débarrasse mon quartier des encombrants Publiée le 15/12/2017
Tournage de la saison 2 de la série Guyane Publiée le 14/12/2017
Plus d'actualités
à l'Affiche
Transfert des données depuis www.ville-cayenne.fr...

9- Information dans la presse locale (France-GUYANE)

Une communication dans la presse locale a également été réalisée :

Cayenne ne veut pas « entasser » les habitants

À Cayenne, **la révision générale du plan local d'urbanisme doit aboutir dans quelques mois**. Objectifs : **rendre le centre-ville plus agréable** et densifier les autres quartiers **de manière « raisonnée »**.

Pour encadrer son développement, la municipalité de Cayenne travaille depuis quatre ans à l'élaboration d'un nouveau Plan local d'urbanisme (PLU), qui devrait être adopté en juin ou juillet. Objectif : que la ville soit « à la hauteur de son titre de capitale de la Guyane ». Mais comment concilier densification, préservation de l'environnement et vivre ensemble ?

Pour maintenir la qualité de vie dans le centre historique, les constructions ne pourront plus excéder deux étages, contre une autorisation pouvant aller jusqu'à trois ou quatre aujourd'hui. L'emprise au sol sera limitée à 60 % de la parcelle. Les zones pavillonnaires et naturelles seront protégées. Et plus généralement, les constructions neuves ne dépasseront pas les quatre étages dans toute la ville (*lire ci-dessous*).

Présenté vendredi, le projet de nouveau plan local d'urbanisme devrait être adopté en juin / photo MG

RENDRE LE CENTRE PLUS ATTRACTIF

« Le centre-ville est déjà mort, vous allez le désertifier », observait un promoteur de la capitale vendredi soir, lors d'une réunion publique organisée à l'hôtel de ville. « Ce n'est pas comme ça qu'on va densifier Cayenne, critiquait-il. Les personnes ont besoin de se loger, et vous proposez du luxe avec des rez-de-chaussée qu'on ne sait pas toujours amortir… »

Les dernières études ont montré une légère baisse de la population du centre-ville de Cayenne, au profit des autres communes ; et dans le même temps, la nécessité de construire en Guyane près de 5 000 logements par an sur les 10 prochaines années, pour répondre à l'accroissement démographique. « Mais ce n'est pas le fait de construire des immeubles à 4, 5 ou 6 étages qui amène de la population », rétorque Laurie Gourmelen, responsable du pôle urbanisme réglementaire à la mairie de Cayenne. « Entasser les personnes les unes sur les autres, est-ce cela que l'on veut pour les Guyanais ? », questionnait aussi un responsable municipal la semaine dernière. « Si le cadre de vie est agréable et que les transports en commun sont efficaces, on sera attractif. »

La densification sera donc « raisonnée » et « spatialisée », indique la mairie, qui compte sur les projets de nouvelles lignes de bus à haut niveau de service portés par la communauté d'agglomération (CACL) pour desservir les zones à plus forte densité.

Dans le quartier du Vieux Port, aux Floralies, cités Mirza et Chatenay, ou encore à Mont Lucas, par exemple, les constructions pourront atteindre trois étages. Le long des axes structurants, elles grimperont jusqu'à quatre. « Et on permettra aussi du collectif en périphérie, ajoute Laurie Gourmelen. Il reste des poches à urbaniser. »

Quant au centre historique, pour le rendre plus attractif, un plan de déplacement urbain favorisant les « cheminements piétons » et un règlement local de publicité qui interdira les affiches commerciales seront soumis au conseil municipal en même temps que le nouveau PLU. La mairie est aussi en train de préparer une nouvelle opération programmée d'amélioration de l'habitat, afin de réduire la vacance et l'insalubrité des logements. Et le maintien des locaux commerciaux sera rendu obligatoire dans certaines rues.

Marie GUITTON

LE PROJET DE ZONAGE

❒ **Centre historique (rouge).** Les bâtiments ne pourront plus excéder deux étages, et leur emprise au sol sera limitée à 60 % de la parcelle. Les fonds de parcelle ne pourront être aménagés qu'en rez-de-chaussée.

❒ **Centre littoral (rose).** Vers le quartier du Vieux Port, les constructions pourront monter à trois étages, sans réglementation de l'emprise au sol.

❒ **Zones pavillonnaires (marron).** La hauteur sera limitée à un seul étage entre Montabo, Bourda et la limite de Montjoly, avec une exception permettant la réhabilitation de l'ancien hôtel Montabo. L'emprise au sol sera libre.

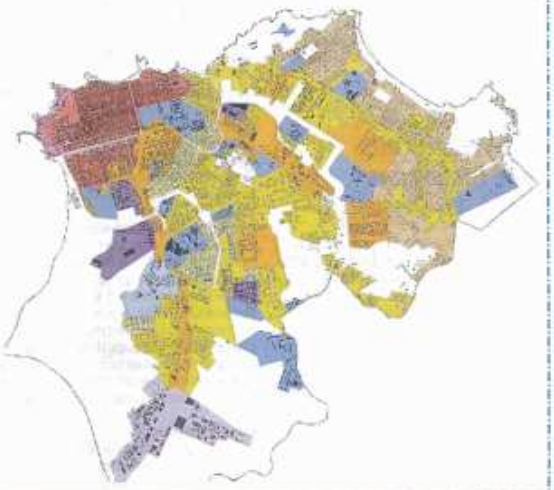
❒ **Zones naturelles (blanc).** Afin de préserver les plages, criques, monts, îles et îlets de Cayenne, seules des extensions limitées de l'habitat existant pourront voir le jour.

❒ **Triangle entre La Madeleine, Montabo et Suzini (jaune, orange).** En fonction de la physionomie actuelle de chaque secteur, le principe sera d'un à deux étages maximum, avec une emprise au sol variable. Des « zones de densité plus forte » sont néanmoins identifiées, comme les Floralies, cité Mirza, Zac Hibiscus, cité Chatenay ou encore Mont Lucas, où trois étages seront autorisés.

❒ **Axes structurants.** Le long de l'avenue Mandela, les routes de la Madeleine ou Baduel, les constructions pourront grimper jusqu'à quatre étages.

❒ **Équipements publics et zone d'activité économique (bleu, violet).** La hauteur sera respectivement limitée à 12 et 9 mètres à l'égout du toit, avec un recul de 35 mètres pour les entreprises implantées le long des RN1 et RN3.

❒ **Zones à urbaniser.** Ces zones comme Palika, Mont-Lucas et Raban seront soumises à opération d'ensemble. Les bâtiments pourront monter à deux ou trois étages. Au moins 10 % de la surface de l'opération devront être laissés en espace vert d'un seul tenant.



10-Consultation population sur place

Dans le cadre de la réalisation du fichier immobilier, des échanges ont pu avoir lieu avec la population. L'équipe sur place a pu recueillir les doléances des habitants et sensibiliser la population à l'intérêt et la mise en œuvre de l'AVAP.

IV. ANNEXES

- → Délibération n° 2012- 249/ST-DA en date du 25 octobre 2012, le lancement de la procédure de création d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) et la constitution la commission locale de l'AVAP.
- → Délibération n° 2013-130 /ST-DA-PUR en date du 30 Avril 2013
- → Circulaire n° 2012/003 du 2 mars 2012 du Ministère de la Culture et de la Communication- Tableau de création ou de révision- P.27.