



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
COLLECTIVITÉ TERRITORIALE DE
GUADELOUPE
COMMUNE DE POINTE-À-PITRE

**AMÉNAGEMENT DU QUARTIER
RUCAP HÔTEL DE VILLE**

**DOSSIER DE DÉCLARATION
D'UTILITÉ PUBLIQUE**



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
COLLECTIVITÉ TERRITORIALE DE
GUADELOUPE
COMMUNE DE POINTE-À-PITRE

**AMÉNAGEMENT DU QUARTIER
RUCAP HÔTEL DE VILLE**

**DOSSIER DE DÉCLARATION
D'UTILITÉ PUBLIQUE**

1. NOTICE EXPLICATIVE

1.

PRÉAMBULE

2.

LE CONTEXTE DE L'OPÉRATION

PARTIE 2 LA COMMUNE DE POINTE A PITRE

Le projet est situé dans la commune de Pointe-à-Pitre, d'une superficie de 2,7 km², commune de Guadeloupe, collectivité d'outre-mer.

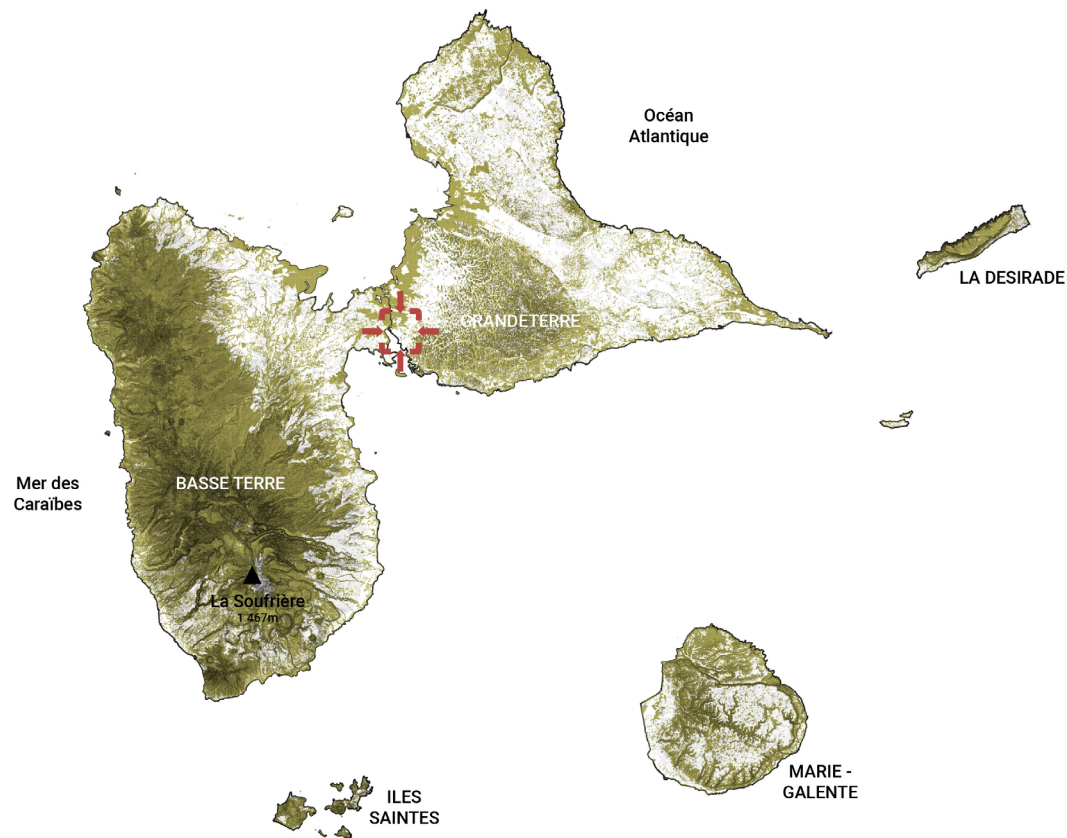
La commune fait partie de la communauté d'agglomération de Cap Excellence.

Elle compte de **14 486 habitants (INSEE 2021), pour une densité de 5 445 habitants /km², en baisse d'environ 9,75% par rapport à 2015. La communauté d'agglomération de Cap Excellence compte elle plus de 100 000 habitants.**

Elle dispose d'une gare maritime et d'une gare routière ainsi que d'un service de bus à l'échelle de communauté d'agglomération. Un aéroport se situe aux Abymes, commune limitrophe de Pointe-à-Pitre.

Pointe-à-Pitre est une commune urbaine, composée d'un centre-ville historique et d'un centre urbain plus récent.

La commune est ainsi traversée par plusieurs voies, notamment des voies nationales comme la RN 1, RN 4 et RN5.



Source : Atelier 234

Site du projet

Cap Excellence, dans le cadre de son programme RUCAP projette le renouvellement et réaménagement de plusieurs quartiers de Pointe-à-Pitre, dont le secteur de l'Hôtel de Ville.

Le secteur du projet concerne 2,4 hectares du quartier Hôtel de Ville et regroupe 11 parcelles. Le quartier Hôtel de ville est situé au Nord du centre-ville historique.

Le secteur de l'Hôtel de Ville dispose d'un groupe scolaire et se situe à proximité de zones commerciales et d'équipements structurants tels que le Super U et le Centre des Arts et de la Culture.

On constate également **une implantation du secteur médical dans la zone et à proximité** (pédiatre, centre de bien-être thérapeutique, médecins, laboratoire).

Cependant ce secteur urbanisé **est composé de blocs d'ilot dense et très artificialisé. Les ilots sont peu ou non ouverts et les habitations sont sous la forme de barre d'immeuble.**

Les traversées par voies douces (piétons, cyclistes) **sont donc peu intuitives par manque de communications entre les différentes polarités. Les espaces verts sont épars et ne permettent pas l'appropriation du secteur par la population et les habitants du secteur.**

Par suite, la disposition du quartier ne communique pas avec son environnement.



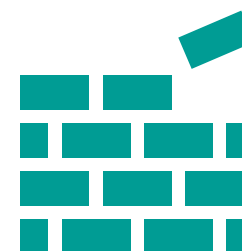
Source : Ateliers 2/3/4
En rouge le périmètre du projet

Cap Excellence, l'EPCI, souhaite donc le réaménagement total du secteur pour permettre la création d'un réel espace public paysager et l'intégration de formes urbaines diversifiées permettant une connexion entre les différentes polarités (commerciales, logements, espaces verts, etc).

Le SCOT de la communauté d'agglomération Cap Excellence est en cours d'élaboration depuis une délibération du 26 février 2015. **Par une délibération du 17 mars 2021 Cap Excellence a décidé de moderniser son SCOT en cours d'élaboration pour prendre en compte les nouveaux objectifs liés à la loi ELAN.**

Ce document est donc en cours d'élaboration par la communauté d'agglomération qui mène le projet. Les objectifs en 2015 étaient notamment de :

- Qualifier les entités paysagères dans un souci de lutte contre l'étalement urbain,
- Valoriser les entrées de ville et le patrimoine bâti
- Équilibrer les espaces (zone économique, habitat, activités)
- Renforcer l'attractivité de la partie centrale de l'agglomération, concernant notamment sa diversification résidentielle ;
- Favoriser la biodiversité en ville et garantir le maintien et l développement des continuités écologiques (trame verte et bleue)



→ → Le projet permet aujourd'hui l'accomplissement des objectifs fixés en 2015. Il semble évident que le projet s'inscrirait également dans les objectifs modernisés du prochain SCOT.

PARTIE 2 PLAN LOCAL D'URBANISME

La commune de Pointe-à-Pitre est couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé en août 2013

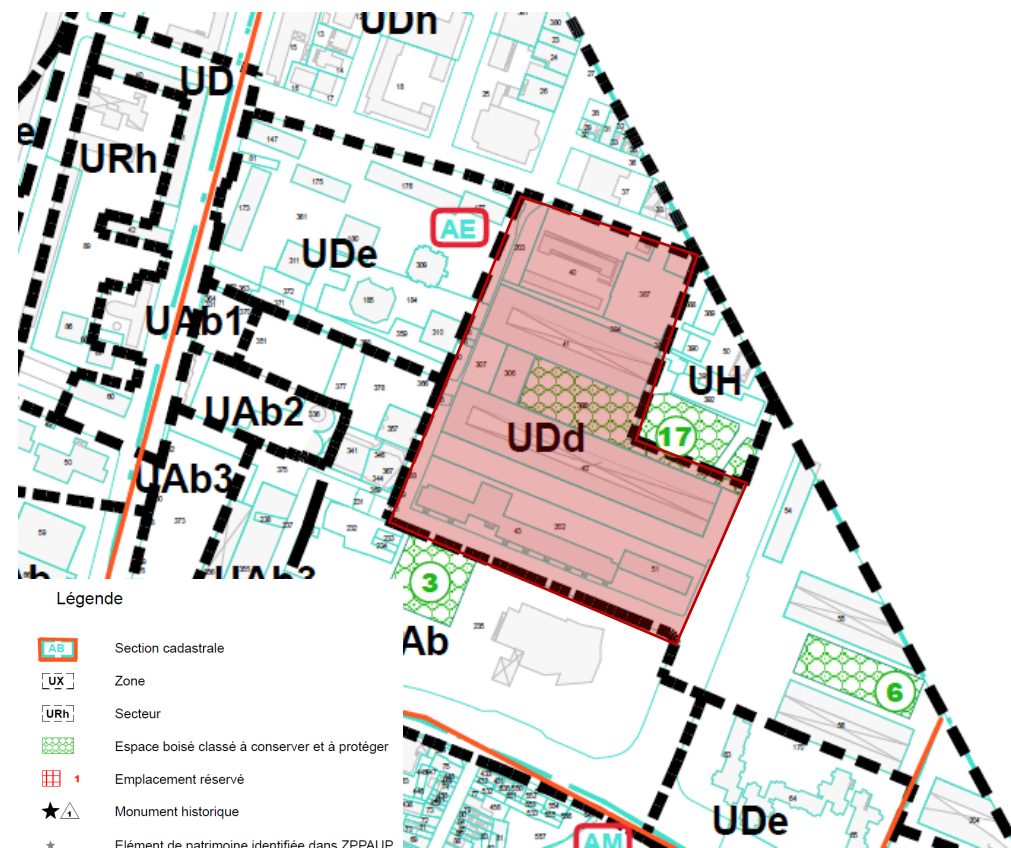
Le projet **est situé en zone urbaine UD d.** La zone UD est définie comme « correspond en grande partie à l'opération de rénovation urbaine des quartiers de l'Assainissement, de Bergevin et de Lauricisque. C'est une zone dense en raison de la présence des grands ensembles qui y ont été construits. Ce sont principalement des immeubles collectifs en forme de barres, ou de tours ».

La zone UDd « comprend les collectifs en forme de barres parallèles qui peuvent atteindre, par le biais de la construction en duplex, jusqu'à 8 niveaux. Font partie du secteur UDd, les cités Chanzy, Mortenol, Les Lauriers et les tours Miquel ».

Dans cette zone, sont notamment admises les occupations du sol suivantes :

- Les **constructions à usage d'habitation** ;
- **les constructions ou aménagements susceptibles d'abriter des services ou équipements ouverts au public, des commerces de détail, des marchés, des bureaux**;
- **les constructions destinées à des installations classées soumises à déclaration si elles ne peuvent occasionner aucune nuisance pour les constructions voisines et les zones d'habitation en raison des odeurs, d'émanations nuisibles, du bruit, des fumées, des poussières ou des dangers d'explosion, d'incendie ou d'altération des eaux.**

→ Le projet apparaît compatible avec le PLU



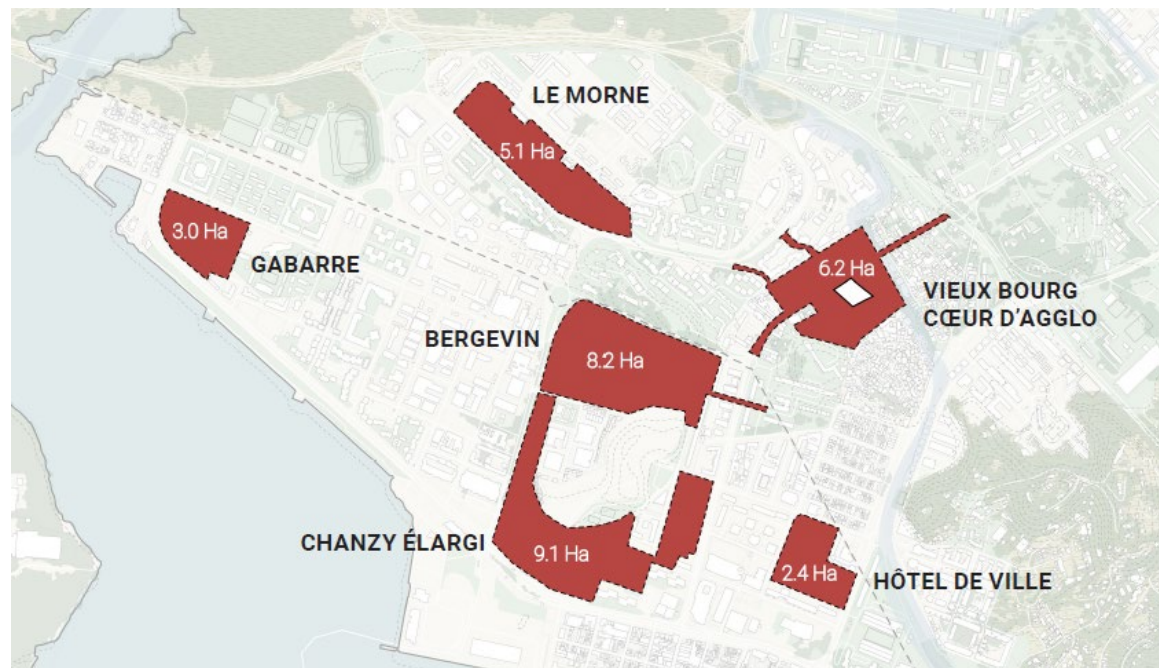
Source : Règlement graphique du PLU, en rouge le périmètre du projet

Par une délibération du 21 décembre 2019, Cap Excellence a validé les orientations du projet d'aménagement du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). Par une nouvelle délibération du 1^{er} octobre 2021, Cap excellence a modifié le périmètre NPNRU.

Puis, Cap excellence et ses partenaires ont signé le 23 juillet 2023 les conventions partenariales de la RUCAP encadrant le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU) du territoire pour la rénovation de 6 quartiers sur les 10 prochaines années.

Le quartier de l'Hôtel de Ville **s'inscrit donc dans le cadre du NPNRU pour le renouvellement urbain intercommunal.**

Le renouvellement de ces quartiers simultanément permet de réfléchir aux interactions entre ces quartiers, à leur complémentarité et à garantir une cohérence d'ensemble



Les liaisons entre les secteurs seront également revues pour permettre une hiérarchisation des voies et améliorer les transitions entre les quartiers.

→ Le projet fait partie intégrante de la RUCAP et du NPNRU, il favorise donc l'accomplissement de ces objectifs

Le projet de renouvellement du quartier Hôtel de Ville s'inscrit dans une opération globale sur plusieurs quartiers menée par Cap Excellence. À ce titre et conformément aux dispositions du Code de l'environnement, le projet est soumis à autorisation environnementale.

Les ambitions de CAP EXCELLENCE portent sur le traitement d'une diversité de problématiques qui caractérise les dysfonctionnements des quartiers relevant de la politique de la ville. La lutte contre les fractures économiques, sociales, numériques et énergétiques représente un enjeu majeur. Cette aspiration suppose des actions fortes, notamment dans les domaines du cadre de vie, du développement économique, de la création d'activité, de l'action socio-éducative, de la formation de l'accès aux droits.

Parmi les quartiers du périmètre RUCAP, sont considéré dans cette étude uniquement les quartiers suivants :

- Vieux-Bourg ;
- Le Morne ;
- Chanzy ;
- Bergevin ;
- Gabarre ;
- Hôtel de ville.

Parmi ces 6 quartiers, deux feront l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP), ce qui implique la réalisation d'une étude d'impact sur l'environnement complète, telle que décrite au R122-5 du Code de l'Environnement. L'étude d'impact allégée traitera donc l'ensemble des quartiers, qui feront l'objet de sections spécifiques dans chacune des parties « classiques » de l'étude d'impact. Les quartiers concernés par une DUP (Vieux Bourg et Hôtel de Ville) seront traités plus en profondeur afin de répondre aux exigences réglementaires du R122-5 du code de l'environnement.

La procédure de DUP sera donc régie par le Code de l'environnement.

L'étude d'impact a été réalisé par le bureau d'études FILAO joint en annexes du présent dossier.

PARTIE 4 : AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE

Thématique	Phase	Synthèse	Enjeux	Justification des impacts	Impacts	Mesures ERC	Impact résiduel
Milieu physique							
Topographie	Travaux	La topographie des zones concernées par le projet RUCAP est globalement plate, avec des altitudes variant principalement entre 0 et 5 mètres. Le relief est peu marqué et les pentes sont faibles, ce qui facilite les aménagements urbains. Seul le quartier du Morne présente un terrain un peu plus vallonné, avec des altitudes pouvant atteindre 15 mètres. Dans l'ensemble, la topographie ne constitue pas un obstacle majeur pour le projet, bien qu'il faille rester vigilant dans certaines zones sensibles au ruissellement pluvial.	Faible	Modification directe du relief	Faible	Sans objet	Négligeable
	Exploitation			Altération des pentes naturelles			
Contexte géologique	Travaux	La réhabilitation des quartiers NPRNU repose sur des sols majoritairement instables d'origine anthropique, avec quelques zones de substrat calcaire plus stable.	Faible	Transformation des microreliefs	Faible	R2 – Prévention de pollution accidentelle	Faible
	Exploitation			Production de déblais et gestion des matériaux			
Pédologie	Travaux	Les quartiers se situent en zones urbanisées.	Faible	R Phase de travaux :	Moyen	R1 – Limiter l'érosion du sol	Faible
	Exploitation			Compaction du sol			
				Erosion des sols		R3 – Charte de chantier vert	nul
Hydrologie	Travaux	Le quartier de la Gabarre est exposé aux risques d'inondation liés à la proximité d'une retenue d'eau. Le secteur de Vieux-Bourg est particulièrement vulnérable aux crues en raison de la présence d'un cours d'eau, et le quartier du Morne est situé près d'un écoulement canalisé et d'un réservoir-bassin.	Moyen	Sans objet	Nul	E6 – Absence de rejet dans le milieu naturel	Nul
	Exploitation			Faible imperméabilisation des sols supplémentaires	Faible	R1 – Limiter l'érosion du sol	Positif
				Pollution par ruissellement		R2 – Prévention de pollution accidentelle	
						R3 – Charte de chantier vert	
						R6 – Gestion des eaux pluviales	
Ressource en eau	Travaux	Utilisation de la ressource en eau à des fins domestiques.	Faible	Besoins en eau prévention et des gestions des incendies	Faible	Sans objet	Faible
	Exploitation			Alimentation en Eau Potable (AEP)	négligeable		Nul

PARTIE 4 : AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE

Thématique	Phase	Synthèse	Enjeux	Justification des impacts	Impacts	Mesures ERC	Impact résiduel
Qualité de l'air	Travaux	Les principales sources de pollution atmosphérique à proximité du projet sont le trafic routier, l'activité portuaire et maritime et les voies de dessertes locales et bretelles.	Faible	Émission de polluants atmosphériques	Moyen	R3 – Charte de chantier vert	Faible
	Exploitation			Réduction des émissions de polluants atmosphériques	Positif		Positif
Climat	Travaux	La température moyenne est d'environ 28 °C toute l'année avec une durée d'ensoleillement d'environ 7h. Le cumul annuel moyen est d'environ 1600 mm/an, les villes de Pointe-à-Pitre/Les Abymes ayant une pluviométrie relativement basse à la moyenne de la région (1200 mm/an).	Faible	Émissions de GES liées aux engins et à la production de béton	Moyen	R3 – Charte de chantier vert	Faible
	Exploitation			Réduction des émissions de GES	Positif		Positif
Risques naturels	Travaux	Comme toute la Guadeloupe, les zones de projet sont soumises aux aléas cycloniques, sismique et volcanique. Le quartier du Mome est soumis à l'aléa faible inondation dans sa partie Nord ainsi que l'aléa moyen liquéfaction sur cette même zone	Fort	Exposition accrue des ouvriers et du matériel aux risques naturels durant la phase de travaux.	Moyen	E1 – Prévention des risques naturels R8 – Adaptation de la période de chantier	Faible
	Exploitation	Le quartier de Chanzy est entièrement soumis à l'aléa liquéfaction moyen, la moitié de la zone est soumis par l'aléa inondation moyen et l'autre par l'aléa inondation fort. Le quartier de Bergevin est quasiment totalement soumis à l'aléa liquéfaction de niveau moyen mais aussi à l'aléa inondation de niveau moyen au sud du site. Le quartier de l'Hôtel de ville est entièrement soumis aux aléas inondation et liquéfaction de niveau moyen. Le quartier de Vieux-Bourg est soumis aux aléas inondation moyen à fort (près du cours d'eau) et mouvement de terrain faible au sud du site. Le quartier de la Gabarre est soumis à l'aléa liquéfaction de niveau moyen sur toute la zone et à l'aléa inondation de niveau moyen au sud du site		Réduction de l'exposition des habitants et des biens	Positif		Positif
Milieu naturel							
Zones naturelles remarquables	Travaux	Aucune zone naturelle remarquable ne se situe au sein des zones d'étude.	Faible	Situation en dehors de toute zone naturelle remarquable	Nul	Sans objet	Nul
	Exploitation	Cependant, l'aire d'adhésion du parc national de la Guadeloupe se trouve à moins de 500 mètres.		Situation en dehors de toute zone naturelle remarquable	Nul		Nul
Trame Verte et Bleue	Travaux	À l'échelle de Pointe-à-Pitre et des Abymes, plusieurs petits îlots de verdure parviennent à subsister malgré une urbanisation très dense.	Moyen	Effet de barrière lié à l'artificialisation de surfaces végétalisées, mais préservation des zones écologiquement importantes.	Faible	E2 – Balisage et protection des espaces naturels à préserver	Faible

PARTIE 4 : AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE

Thématique	Phase	Synthèse	Enjeux	Justification des impacts	Impacts	Mesures ERC	Impact résiduel
	Exploitation	<p>Toutefois, pour les espèces terrestres, ces espaces sont trop éloignés les uns des autres pour permettre des déplacements entre eux, ce qui rend difficile l'utilisation du terme corridor écologique.</p> <p>Le quartier du Mome est végétalisé sur la majeure partie de sa surface, la végétation est en pleine recolonisation, ce qui peut offrir une zone de refuge pour certaines espèces terrestres et ornithologiques.</p> <p>La végétation se fait plus rare sur les autres quartiers, on retrouve quelques zones herbacées notamment sur les quartiers de la Gabarre et de Chanzy. Dans certains quartiers se trouvent parfois quelques espaces arborés comme sur le quartier de Bergevin mais pas assez important pour constituer un corridor écologique même discontinu.</p> <p>Seul le quartier de Vieux-Bourg est traversé par un cours d'eau. Malgré cela, il reste difficile de parler de Trame Bleue étant donnée l'état de pollution avancé de ce dernier.</p>		Pas de perte de capacités de déplacements des espèces	Nul	R8 – Adaptation de la période de chantier	Nul
Trame noire	Travaux	La Trame Noire est très fragmentée dans les zones concernées par le projet RUCAP, en raison d'une forte pollution lumineuse.	Faible	Absence de changement d'éclairage nocturne	Nul	Sans objet	Nul
	Exploitation	Seuls quelques espaces sombres subsistent, comme les grands fonds des Abymes, le cimetière, certaines zones végétalisées de Bergevin, de la Gabarre, du Mome et les mangroves.		Absence de changement d'éclairage nocturne	Nul		Nul
Zones humides	Travaux	Aucune zone humide ne se situe au sein des zones à réhabiliter.	Nul	Sans objet	Nul	Sans objet	Nul
	Exploitation			Sans objet	Nul		Nul
Flore et habitats	Travaux	Très peu d'habitats naturels présents au sein du périmètre de l'étude.	Faible	Destruction des formations végétales actuellement présentes sur l'emprise directe du projet, mais préservation des habitats (boisements et haies) les plus favorables à la faune	Faible	E2 – Balisage et protection des espaces naturels à préserver E3 – Entreposage des matériaux sur des zones à faibles expositions R8 – Adaptation de la période de chantier	Nul
	Exploitation	<p>Les principaux habitats (quartier mome, parc de bergevin et haies ou ordures végétalisées) sont peu faible intérêt écologique et marqué par des espèces ubiquistes tolérant l'anthropisation des milieux.</p> <p>Peu voire pas d'espèces floristiques à enjeu dans le périmètre de l'étude.</p> <p>Quelques espèces exotiques envahissantes dont la gestion devra être intégrée à la phase de travaux du projet.</p>		Risque de pollution chimique des milieux	Faible		Nul
Faune	Travaux	<p>Les espèces observées sur la commune de Pointe-à-Pitre sont toutes classées "Least Concern" (LC) au niveau mondial.</p> <p>Bien qu'elles soient présentes sur l'ensemble de la commune, y compris dans les zones du projet RUCAP, l'urbanisation importante</p>	Faible	<p>Perturbation des cycles de vie</p> <p>Impact sur la reproduction</p> <p>Destruction d'espèces d'amphibiens et de reptiles</p> <p>Introduction d'espèces invasives</p>	Moyen	E2 – Balisage et protection des espaces naturels à préserver E3 – Entreposage des matériaux sur des zones à faibles expositions	Faible

PARTIE 4 : AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE

Thématique	Phase	Synthèse	Enjeux	Justification des impacts	Impacts	Mesures ERC	Impact résiduel
	Exploitation	et l'absence de zones de biodiversité ne devraient pas constituer un enjeu majeur pour ce projet		Destruction d'individus	Moyen	R8 – Adaptation de la période de chantier	Faible
Paysage et patrimoine							
Paysage	Travaux	Les quartiers étudiés à Pointe-à-Pitre présentent un paysage urbain dense, majoritairement résidentiel, avec peu de végétation et une forte artificialisation.	Moyen	Modification visuelle de la ville par la présence des travaux	Moyen	R3 – Charte de chantier vert	Faible
	Exploitation	Seul le quartier du Morne se distingue par un espace arboré naturel pouvant accueillir de nombreuses espèces d'oiseaux ou autres. La Gabarre possède aussi un vaste terrain herbacé issu de démolitions récentes, offrant un paysage plus aéré.		Revalorisation qualitative du paysage de la commune	Positif		Positif
Patrimoine archéologique, historique et culturel	Travaux	Le quartier de Vieux-Bourg se trouve en zone A, une zone à forte sensibilité archéologique, où tout projet impactant le sous-sol peut nécessiter des prescriptions archéologiques décidées par le préfet de région.	Moyen	Risques de démolition ou altération d'immeubles à valeur patrimoniale non protégés Risques de destruction de vestiges non répertoriés lors des travaux de terrassement, fondations, VRD	Moyen	R3 – Charte de chantier vert	Faible
	Exploitation	Les autres quartiers de Pointe-à-Pitre, situés en zone jaune, sont soumis à ces prescriptions uniquement pour des projets de grande envergure (plus d'1 ha ou 200 m ² de surface construite).		Contribution à la valorisation de l'histoire et du patrimoine de la commune.	Positif		Positif
Milieu humain							
Démographie, contexte socio-économique et emploi	Travaux	Cap Excellence regroupe les communes de Pointe-à-Pitre, Les Abymes et Baie-Mahault, formant l'intercommunalité la plus peuplée de Guadeloupe malgré une déprise démographique et de fortes difficultés socioéconomiques. Pointe-à-Pitre, bien que la plus petite, est la plus dense, et le projet prévoit environ 800 relogements, majoritairement issus du parc social. Les ménages concernés sont souvent âgés, précaires, isolés, et vivent pour beaucoup avec des ressources très faibles, notamment à Vieux-Bourg et Bergevin.	Fort	Nécessité de relogement des personnes vivants sur le site. Dégradation de la qualité de vie des habitants et des commerces Créations d'emplois et d'activités dans le BTP	Fort	E5 – Charte de relogement A1 – Information de la population	Moyen
	Exploitation			Amélioration de la qualité de vie et des services pour les habitants Développement économique des quartiers (attractivité commerciale accrue)	Positif		Positif
Occupation des sols	Travaux	Le projet RUCAP se situe dans un tissu urbain discontinu mêlant habitations, friches et commerces, sans contrainte agricole. Les quartiers comme Morne, Chanzy et Gabarre offrent un fort potentiel de requalification.	Fort	Sans objet	Nul	Sans objet	Nul
	Exploitation	La présence d'équipements et de structures d'intérêt local renforce les enjeux du renouvellement urbain.		Sans objet	Nul		Nul

PARTIE 4 : AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE

Thématique	Phase	Synthèse	Enjeux	Justification des impacts	Impacts	Mesures ERC	Impact résiduel
Infrastructures de transport et circulations	Travaux	Pointe-à-Pitre occupe une position stratégique entre Grande-Terre et Basse-Terre, mais souffre d'un manque d'attractivité, de précarité sociale et d'un réseau viarie hétérogène.	Fort	Augmentation des nuisances liées au passage des engins de chantier et des camions transportant du matériel	Moyen	R3 – Charte de chantier vert R5 – Organisation de la circulation et mise en place de déviations balisées C1 – Mise en place du TCSP et des mobilités douces A1 – Information de la population	Faible
	Exploitation	La ville est fortement dépendante de la voiture malgré un usage significatif de la marche et du vélo, freiné par l'insécurité et le manque d'infrastructures. Le projet de réhabilitation vise à améliorer les mobilités douces, les transports collectifs et la cohésion entre quartiers, notamment grâce à des projets comme la Promenade Verte et Bleue, le TCSP et la gare multimodale de Bergevin.		Le projet vise à réduire la dépendance à la voiture individuelle en améliorant les transports collectifs, les mobilités douces et les liaisons internes entre quartiers, afin de limiter les émissions polluantes et la congestion. La restructuration des réseaux de transport, notamment avec le TCSP et la future gare multimodale, facilitera l'accès aux transports publics pour les habitants, y compris les plus précaires, en prenant en compte les déplacements de proximité. Le développement d'infrastructures cyclables, piétonnes et de services de mobilités émergentes contribuera à un cadre de vie plus durable, apaisé et végétalisé, tout en soutenant l'économie locale.	Positif		Positif
Réseaux	Travaux	Le diagnostic du réseau d'eaux pluviales de CAP Excellence révèle plusieurs défaillances, notamment un sous-dimensionnement des ouvrages, une vétusté avancée et un entretien insuffisant des dispositifs de collecte.	Fort	Coupures et perturbations des services Rupture des canalisations Pollution du réseau	Fort	R2 – Prévention de pollution accidentelle R3 – Charte de chantier vert R7 – Planification des travaux sur les réseaux A1 – Information de la population	Faible
	Exploitation	Certains quartiers comme la Gabarre, Chanzy ou Vieux-Bourg sont classés en zones à enjeux hydrauliques variés. Le secteur est desservi par un réseau électrique dense en lignes HTA et BT.		Meilleur accès aux réseaux pour les habitants.	Positif		Positif
Tourisme et loisirs	Travaux	Les communes de Pointe-à-Pitre et des Abymes sont majoritairement résidentielles, avec une offre touristique très limitée, sans hôtels ni gîtes.	Faible	Diminution de l'attractivité des sites touristiques	Faible	R3 – Charte de chantier vert R5 – Organisation de la circulation et mise en place de déviations balisées C1 – Mise en place du TCSP	Négligeable
	Exploitation	Seule Pointe-à-Pitre dispose de quelques infrastructures culturelles, dont trois musées et plusieurs monuments historiques. Les équipements de loisirs, comme les terrains de sport, sont présents mais les quartiers étudiés restent en marge des principaux sites touristiques de l'île.		Amélioration de l'attractivité, meilleure circulation et accès aux sites touristiques.	Positif		Positif
Énergie	Travaux	La majorité de la consommation d'électricité est produite par l'énergie fossile.	Faible	Consommation de carburant en phase de travaux	Faible	R3 – Charte de chantier vert R6 – Utilisation rationnelle de l'énergie C2 – Démarche HQE	Faible
	Exploitation			Consommation d'électricité et de carburant plus faible grâce à l'amélioration de la qualité des bâtiments et des transports de la ville.	Positif		Positif
Ambiance sonore	Travaux		Moyen	Nuisances sonores liées à l'intervention des engins de chantier, à la circulation des camions d'approvisionnement et aux travaux de terrassement	Moyen	R3 – Charte de chantier vert	Faible

PARTIE 4 : AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE

Thématique	Phase	Synthèse	Enjeux	Justification des impacts	Impacts	Mesures ERC	Impact résiduel
	Exploitation	<p>Les zones d'intervention du projet RUCAP sont traversées par des infrastructures de transport générant des nuisances sonores, principalement de catégories 4 et 5.</p> <p>Certains quartiers comme le Morne, Chanzy et Vieux-Bourg sont exposés à des axes plus bruyants, de catégories 1 et 2.</p> <p>Le niveau sonore ambiant y atteint entre 55 et 60 dB(A), selon les mesures récentes.</p>		Amélioration des conditions de vie par la diminution des émissions sonores liées aux véhicules légers.	Positif	<p>R5 – Organisation de la circulation et mise en place de déviations balisées</p> <p>C1 – Mise en place du TCSP et des mobilités douces</p> <p>C2 – Démarche HQE</p> <p>A1 – Information de la population</p>	Positif
Ambiance olfactive	Travaux	Pas d'odeur recensée.	Nul	Émissions olfactives dues au chantier	Moyen	<p>R3 – Charte de chantier vert</p> <p>C1 – Mise en place du TCSP et des mobilités douces</p> <p>C2 – Démarche HQE</p>	Faible
	Exploitation			Amélioration des conditions de vie par la diminution des émissions d'odeurs liées aux véhicules légers.	Positif	A1 – Information de la population	Positif
Pollution	Travaux	Le projet RUCAP concerne plusieurs quartiers stratégiques confrontés à des enjeux de pollution des sols, notamment autour de l'ancienne station-service WIPCO, site pollué aux hydrocarbures.	Faible	Risque de transfert et de migration vers la nappe d'une pollution potentielle	Moyen	<p>R3 – Charte de chantier vert</p> <p>R4 – Gestion des déchets</p>	Faible
	Exploitation			Diminution des risques liés aux usages de véhicules légers.	Positif	<p>C1 – Mise en place du TCSP et des mobilités douces</p> <p>C2 – Démarche HQE</p>	Positif
Déchets	Travaux	La zone du projet a une gestion plutôt mauvaise des déchets, avec la présence de dépôts sauvages, de véhicules hors d'usage, et d'ordures abandonnées malgré les équipements de collecte existants.	Fort	Création de déchets du BTP	Fort	E5 – Plan de gestion des déchets de chantier	Moyen
	Exploitation			Valorisation de 60 266 m ³ / an de sous-produits de l'industrie cannière	Positif	<p>R3 – Charte de chantier vert</p> <p>R4 – Gestion des déchets</p> <p>C1 – Mise en place du TCSP et des mobilités douces</p> <p>C2 – Démarche HQE</p>	Positif
Risques technologiques	Travaux	Les zones de projet ne sont pas concernées par le zonage du PPRT.	Nul	Éloignement des usines classées SEVESO	Nul	Sans objet	Nul
	Exploitation			Éloignement des usines classées SEVESO	Nul	Sans objet	Nul

Le constat fait que le quartier Hôtel de Ville est qu'il s'agit d'un quartier à l'urbanisation dense, sans réel espace public, avec peu de transition entre les îlots. De même les immeubles d'habitation sont des barres d'immeubles en bloc, vieillissant. L'école située dans le quartier a également besoin d'un réaménagement

Le plan guide sur le secteur a pour objectifs la création d'une diagonale paysagère, et l'articulation entre les différents maillages hôtel de ville, centre des arts et de la culture et la culture et le centre ancien.

Par suite, il est apparu que la structure actuelle du quartier ne permettait pas de réaliser ces orientations. Il a donc été choisi de démolir de l'ensemble de l'assiette foncière : logements, local commercial et groupe scolaire.

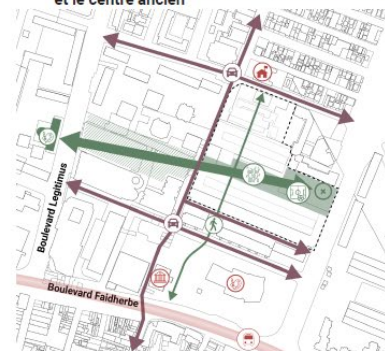
Cette démolition permettra l'ouverture du quartier avec la reconstruction du groupe scolaire en cœur de quartier et l'inclusion de formes urbaines diversifiées ce qui n'est pas le cas aujourd'hui.

HÔTEL DE VILLE : RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PLAN GUIDE

1 Affirmer une diagonale paysagère entre le fromager et le centre culturel



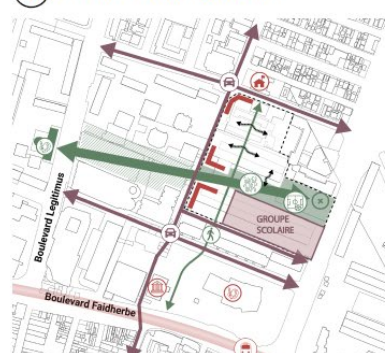
2 Articulation à trouver dans le maillage avec l'hôtel de ville, le centre des arts et de la culture et le centre ancien



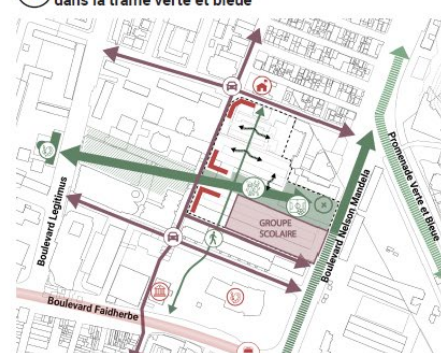
3 Reconstruction du groupe scolaire en cœur de quartier



4 Des formes urbaines diversifiées



5 Rattacher le quartier à l'ancien axe ferré qui s'inscrit dans la trame verte et bleue



Source : Plan guide de l'atelier 2/3/4

PARTIE 2 CARACTERISTIQUES DU PROJET

Le projet prévoit donc une première phase de démolition de la totalité du patrimoine soit :

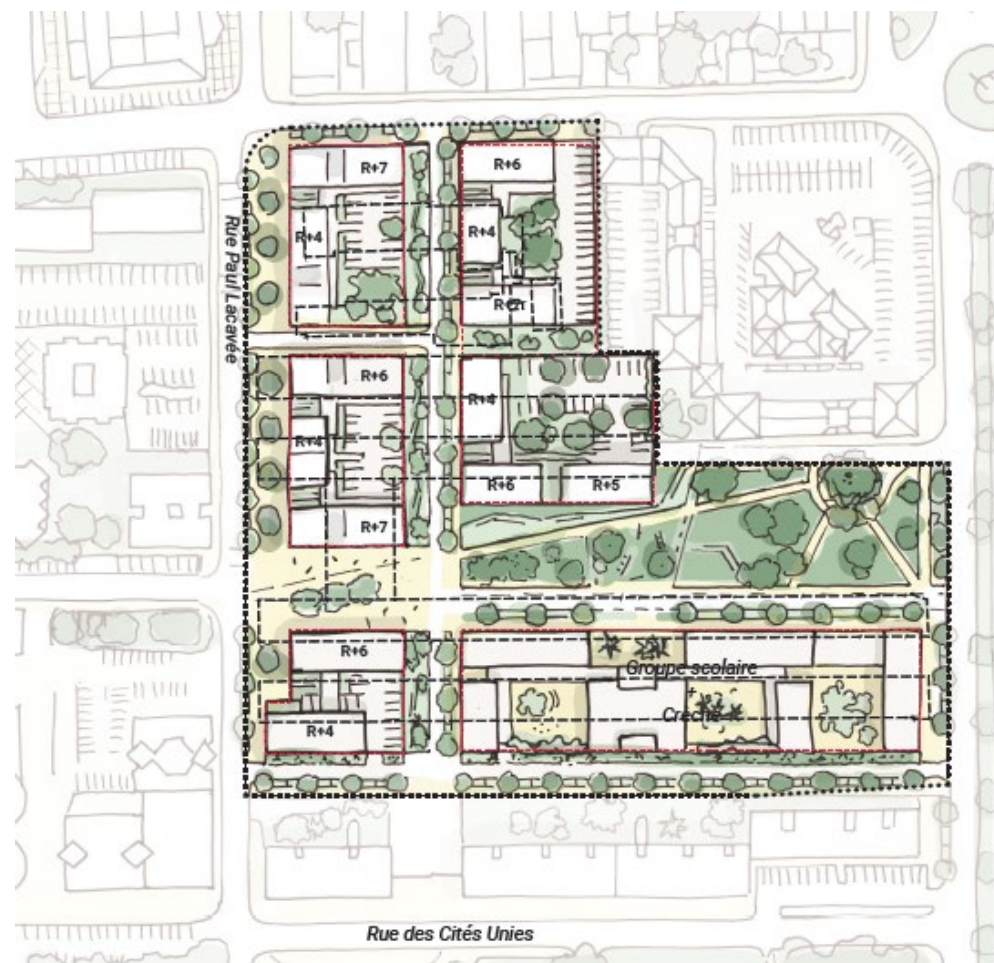
- 458 habitations LLS
- 14 habitations LLS
- Un local économique : accueillant un laboratoire d'analyse médical et un site de traitement d'analyses
- Un groupe scolaire

Il est prévu de reloger l'ensemble des occupants des logements actuels détenus par un bailleur social.

Le projet prévoit de nombreux espaces verts pour permettre un maillage du quartier.

Le site accueillera :

- Environ 211 logements,
- du commerce pour 850 m² de surface de plancher,
- le groupe scolaire avec un équipement dédié à la petite enfance



Source : Atelier 2/3/4

- Logements

Actuellement le quartier Hôtel de Ville est un lieu résidentiel, le quartier de l'Hotel de Ville restera majoritairement à destination d'habitation. Le projet prévoit la construction de cinq bâtiments à hauteur variable (R+4 à R+7) avec une diversification de la typologie de logements. Les hauteurs des immeubles seront moindres qu'aujourd'hui (majorité de R+8)

Par suite, les logements seront répartis comme suit :

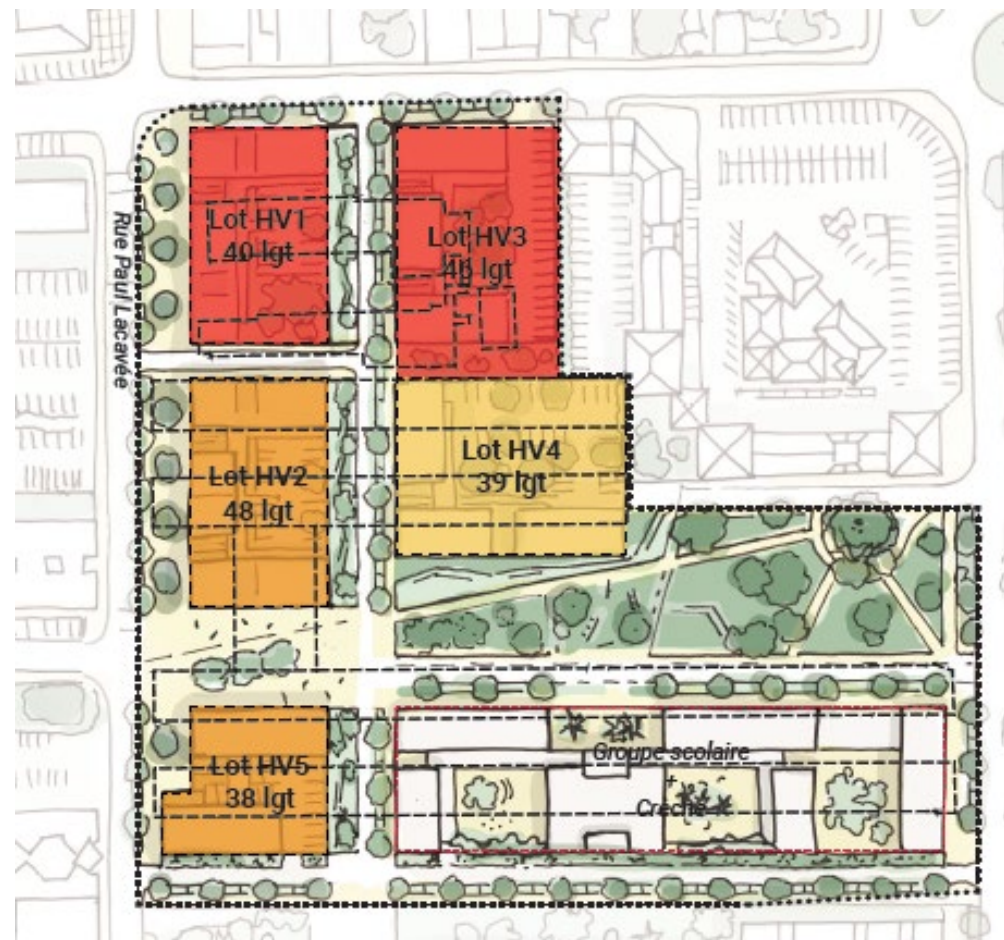
- 40,75% de logements sociaux
- 40,75% de logements intermédiaire
- 18,5% de logements libres

Les différents types de logements permettront une mixité sociale qui existe peu aujourd'hui.

Les places de stationnement afférentes aux logements seront intégrées au sein des cinq îlots.

Elles sont au nombre de 72 actuellement et seront au nombre de 243 à l'issue de la réalisation du projet, soit 171 places supplémentaires avec la ventilation suivante :

- Lots privés : 145
- Espace public : 61
- Groupe Scolaire : 37



Source : Atelier 2/3/4

PARTIE 2 CARACTERISTIQUES DU PROJET - COMMERCES

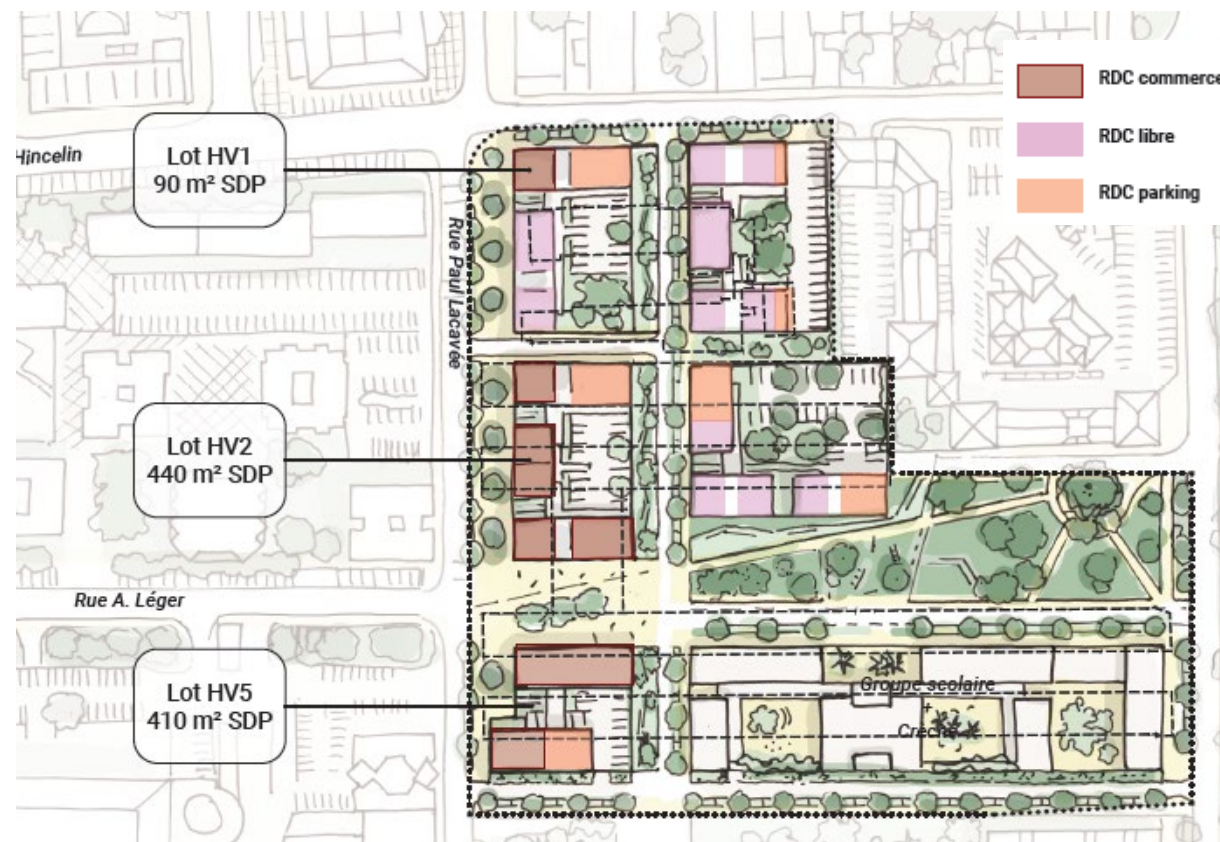
- Commerces

Le site du projet n'accueille qu'un laboratoire d'analyses médicales en local commercial.

Le projet envisage d'inclure une dimension commerciale au quartier, en complémentarité à la zone commerciale se situant à proximité (Zone Super U). Il est projeté de proposer une partie de l'offre pour répondre aux besoins des familles du quartier en complément du groupe scolaire.

Il est également envisagé que ces locaux puissent accueillir des activités associatives en fonction des demandes en ce sens.

3 ilots accueilleront en rez-de-chaussée environ 850 m² de surface de plancher à destination de commerce.



Source : Atelier 2/3/4

- Équipements et aménagements publics

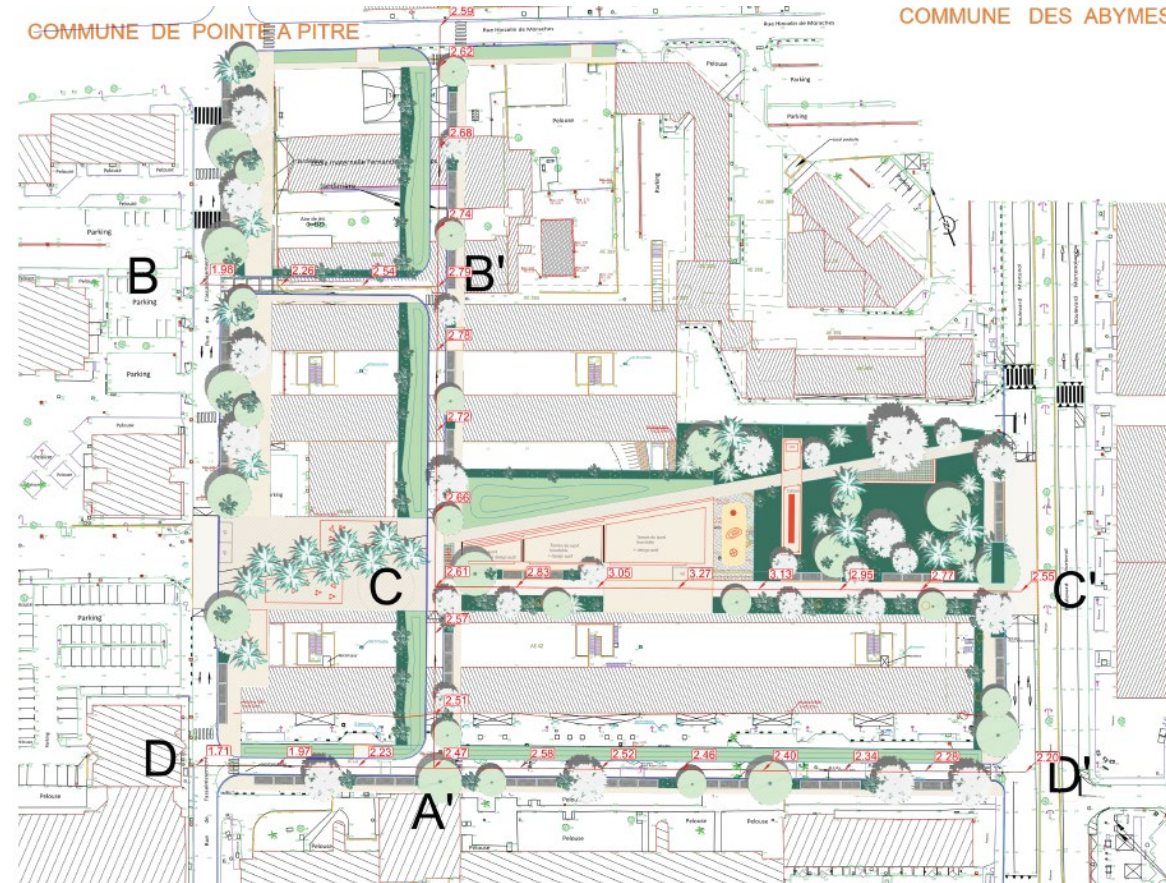
1/Le Mail : constitue l'espace public majeur de l'opération.

Il est pensé comme un espace entièrement dédié aux modes doux. Il permet de créer un espace de convivialité susceptible de fédérer une vie de quartier. S'y s'adressent, en effet, à la fois des logements que des équipements publics, tel que le groupe scolaire.

Le rapport du minéral s'inverse au fil de ses différentes séquences. L'ambiance très urbaine en lien avec les activités commerciales s'efface ensuite pour laisser la végétation dominer afin de passer du caractère de la rue à celui du parc. Ce mail est dominé par des activités de loisir et sportives à l'aide d'espaces à double usage, inondable en période de fortes pluies. Il est important de noter la mise en valeur du patrimoine végétal existant et de son fromager.

2/ Les connexions inscrites dans la trame existante

Les connexions doivent être soigneusement intégrées dans la trame urbaine existante afin de renforcer la fluidité des déplacements tout en respectant le contexte environnant, avec les quartiers avoisinants. Afin d'assurer un mail piétonnier interrompu, la création de plateaux surélevés sera mise en oeuvre. Ces plates-formes élargies permettront de sécuriser les cheminements tout en garantissant une continuité visuelle et fonctionnelle. Elles offriront un espace propice à la promenade.



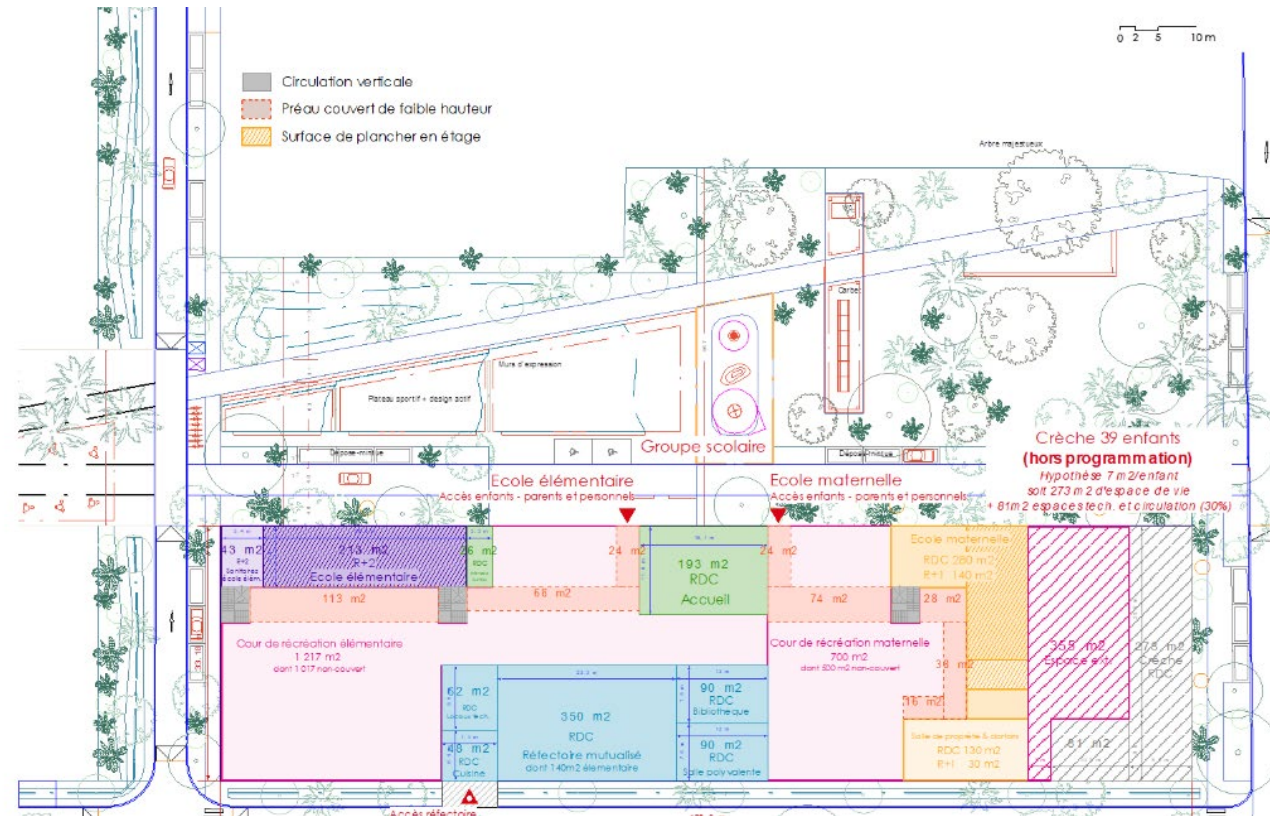
PARTIE 2 CARACTERISTIQUES DU PROJET - ÉQUIPEMENTS ET AMÉNAGEMENTS PUBLICS

- Groupe scolaire

Le groupe scolaire existant sur le quartier sera entièrement démoli et reconstruit au nord du quartier. Le groupe scolaire accueillera une école élémentaire, maternelle et une crèche accueillant environ 39 berceaux.

La taille du groupe scolaire sera donc accrue, permettant d'accueillir environ 50 élèves supplémentaires.

		Nombre d'élèves	Nombre d'adultes (personnels)	Nombre idéal d'élèves/classe	Nombre de classes dans cahier des charges	Nombre élèves par classe selon cahier des charges
Maternelle Fernande BONCHAMPS	Effectifs actuels	171		18	7	24,4
	Projection	155		18	7	22,1
Elémentaire Fernande BONCHAMPS	Effectifs actuels	179		18	11	16,3
	Projection	245		18	11	22,3
TOTAL effectifs actuels		350				
TOTAL projection		400				18 dont 1 ULIS



Source : Ville de Pointe-à-Pitre

PARTIE 1 NÉCESSITÉ DE RECOURIR A UNE PROCÉDURE DE DUP

Le projet prévoit le réaménagement d'une partie du quartier hôtel de Ville sur 11 parcelles. Une seule emprise reste à maîtriser, car appartenant au laboratoire d'analyse. Les autres parcelles appartiennent soit à la ville de Pointe-à-Pitre soit au bailleur social de la ville.

Des négociations amiables ont été effectuées pour acquérir le foncier du laboratoire, mais n'ont pour le moment pas pu aboutir. L'acquisition de cette parcelle est essentielle, car la démolition de l'existant ne peut pas se faire techniquement sans cette parcelle.

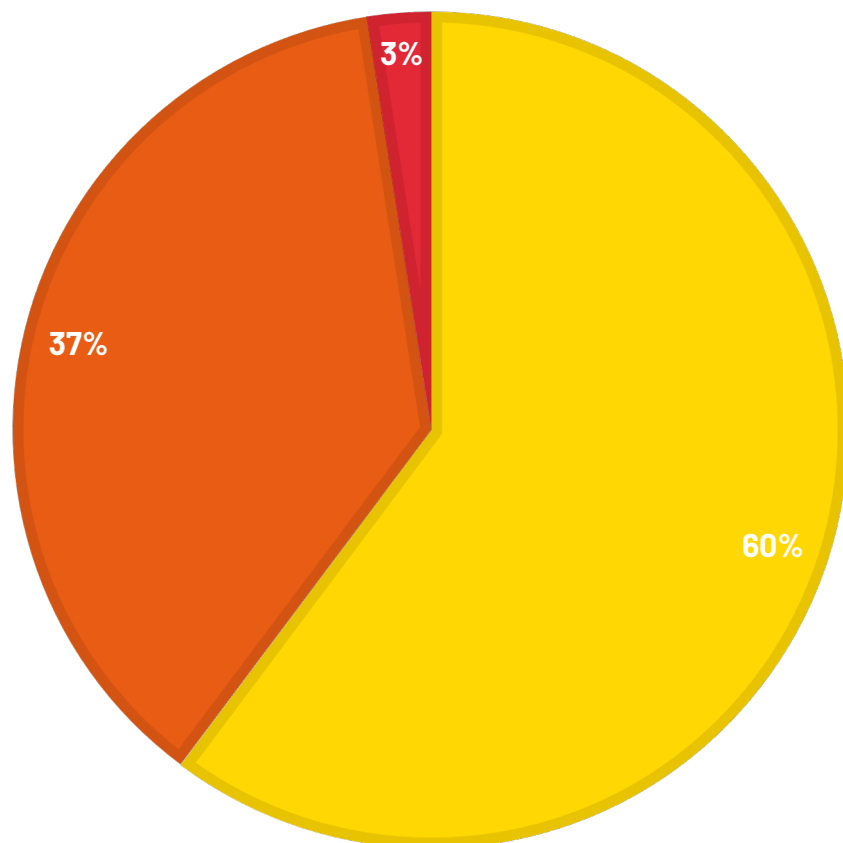
Par conséquent il est apparu nécessaire de recourir à une procédure de DUP.

Périmètre / Quartier NPNRU	Référence Cadastre	Superficie Totale Parcelle (m ²)	Superficie Concernée (m ²)	Propriétaire
Les Lauriers	AE 0040	3 385	3 385	Ville de Pointe à Pitre
Les Lauriers	AE 0041	3 689	3 689	SIKOA
Les Lauriers	AE 0042	5 939	5 939	SIKOA
Les Lauriers	AE 0203	550	550	Ville de Pointe à Pitre
Les Lauriers	AE 0306	629	629	LABO
Les Lauriers	AE 0307	627	627	Ville de Pointe à Pitre
Les Lauriers	AE 0384	370	370	Ville de Pointe à Pitre
Les Lauriers	AE 0385	32	32	Ville de Pointe à Pitre
Les Lauriers	AE 0386	6 714	6 067 647	Ville de Pointe à Pitre
Les Lauriers	AE 0387	1 997	1 456	Ville de Pointe à Pitre
Les Lauriers	AE 0391	3 652	2 395	Ville de Pointe à Pitre

Source : Cap Excellence

RÉPARTITION DE LA PROPRIÉTÉ DES EMPRISES NÉCESSAIRES AU PROJET

- Emprise nécessaire en m² des parcelles appartenant à la ville
- Emprise nécessaire en m² des parcelles appartenant à SIKOA
- Emprise nécessaire en m² de la parcelle appartenant au LABO



L'acquisition de la totalité de l'emprise de la parcelle AE306 appartenant à un propriétaire unique, le laboratoire d'analyse médical ne représente que 3 % de l'emprise nécessaire au projet.

Par suite, l'atteinte à la propriété privée demeure limitée et restreinte à une seule société.

Cette société sera par ailleurs réinstallée pour permettre la continuité de son activité dans le quartier environnant.

• Relogement des habitants actuels

L'article L.314-2 du code de l'urbanisme énonce que « *Tous les occupants de **locaux à usage d'habitation**, professionnel ou mixte **ont droit au relogement dans les conditions suivantes** : il doit être fait à chacun d'eux **au moins deux propositions portant sur des locaux [...]** ils bénéficient, en outre, des droits de priorité et de préférence prévus aux articles L. 423-1 à L. 423-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, même dans le cas où ils ne sont pas propriétaires et d'un droit de priorité pour l'attribution ou l'acquisition d'un local dans les immeubles compris dans l'opération [...] donnant vocation à l'attribution, en propriété ou en jouissance, d'un tel local ».*

L'expropriant respectera les conditions de relogement du projet. En effet, il est prévu le relogement de la totalité des occupants en raison de la démolition des immeubles d'habitation.

Ce relogement s'effectuera par SIKOA, société anonyme d'HLM, propriétaire foncier des logements.

• Relogement des commerçants

L'article L.314-5 du code de l'urbanisme prévoit lui que « *les commerçants, artisans et industriels ont un droit de priorité pour l'attribution de locaux de même nature compris dans l'opération lorsque l'activité considérée est compatible avec les dispositions du plan local d'urbanisme* » .

Il est prévu de transférer le laboratoire d'analyse.



- **Un projet permettant la réalisation des objectifs ANRU et RUCAP**

Le projet contribue à la réalisation des objectifs mentionnés à la convention NPNRU puisqu'il permet de revaloriser le quartier Hôtel de Ville en proposant un renouvellement du site.

De plus, les nouvelles constructions seront de meilleure qualité et dans le sens de la rénovation urbaine souhaitée par l'ANRU.

- **Renouveler et équilibrer l'offre de logements**

Actuellement, il y a plus de 400 logements sur le site. Ces logements sont situés dans les barres d'immeubles dont le renouvellement est nécessaire pour permettre l'inclusion d'une offre de logement diversifiée. En effet, aujourd'hui les logements sont détenus par SIKOA une société anonyme HLM et le projet va permettre une offre de logements diversifiée avec des logements sociaux, intermédiaires et libres.

De plus la taille des logements seront également variés pour prendre en compte :

- l'augmentation des ménages d'une seule personne : plus de 52 % des ménages à Pointe-à-Pitre en 2021 contre 45,6 % en 2010
- La diminution des couples avec enfants : 7,7 % en 2021 contre 12,3 % en 2010 à Pointe-à-Pitre

→ Le projet favorise donc la mixité et l'inclusion sociale



PARTIE 2 UTILITÉ PUBLIQUE DU PROJET

- **Réaménager le quartier pour s'inscrire dans une trame paysagère**

Le projet souhaite ouvrir le site et créer des communications avec les autres polarités alentour : zone commerciale, zone médicale, zone culturelle.

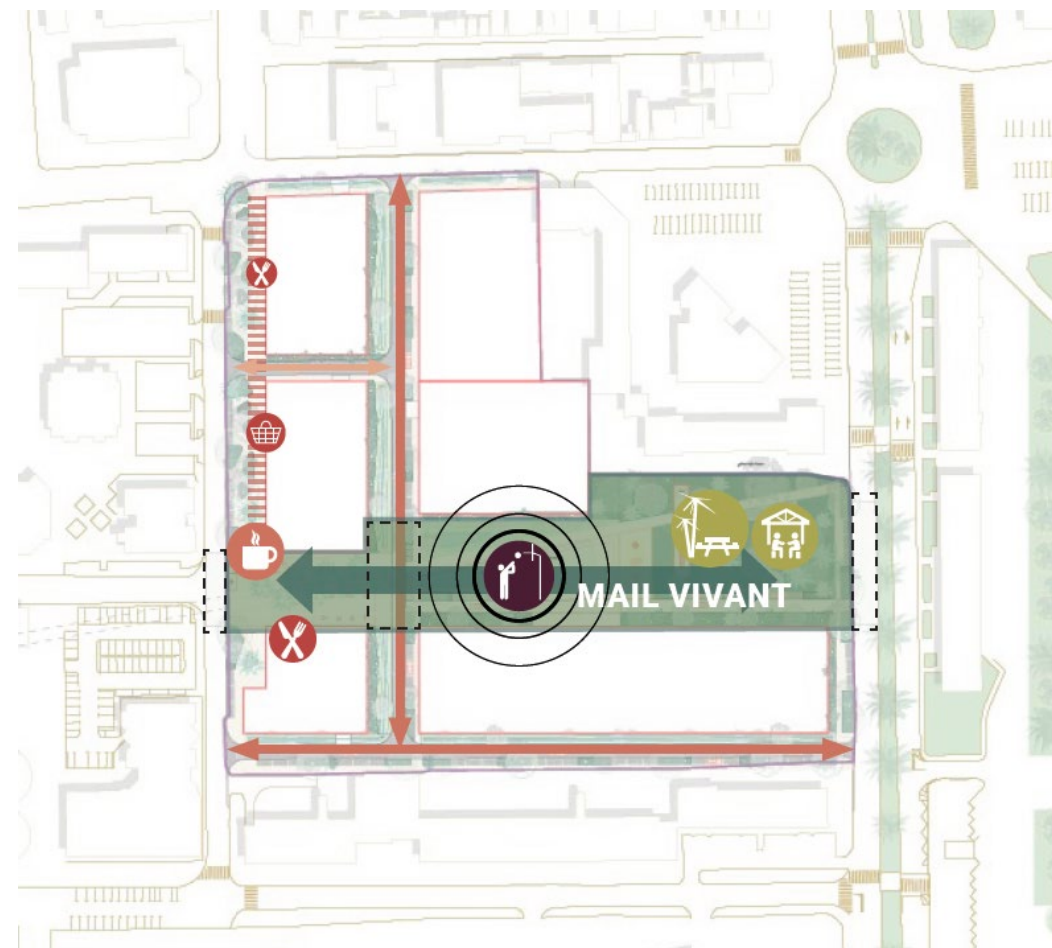
Les espaces verts seront réaménagés et repensés pour inclure des bandes plantées ainsi que des noues et des voies piétonnes.

Ainsi les aménagements publics seront plus nombreux. Le futur mail sera conçu comme étant l'espace public majeur de l'opération avec la création d'espaces, de jeux, de détente et entièrement dédié aux modes doux.

→ **La création de ces espaces participe à l'amélioration de la cohésion territoriale, sociale et fonctionnelle du territoire global et entre les différents quartiers: en créant de la cohérence et des liaisons pour favoriser leur désenclavement**

- **Restructurer les équipements et aménagements publics**

Le groupe scolaire sera totalement reconstruit pour inclure un espace petite enfance et rénover l'école. Une crèche sera également installée pouvant accueillir jusqu'à 40 berceaux.



Ce projet ambitieux tourné pour répondre aux besoins de la population permettra le réaménagement total du quartier, permettant de l'ouvrir et de le connecter au reste de la commune. Le projet contribue à l'amélioration du cadre de vie globale des habitants du quartier des environnants, notamment par la création d'espaces publics, verts, groupe scolaire.

Ainsi le projet est d'utilité publique.

6.

BILAN COÛTS AVANTAGES



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
COLLECTIVITÉ TERRITORIALE DE
GUADELOUPE
COMMUNE DE POINTE-À-PITRE

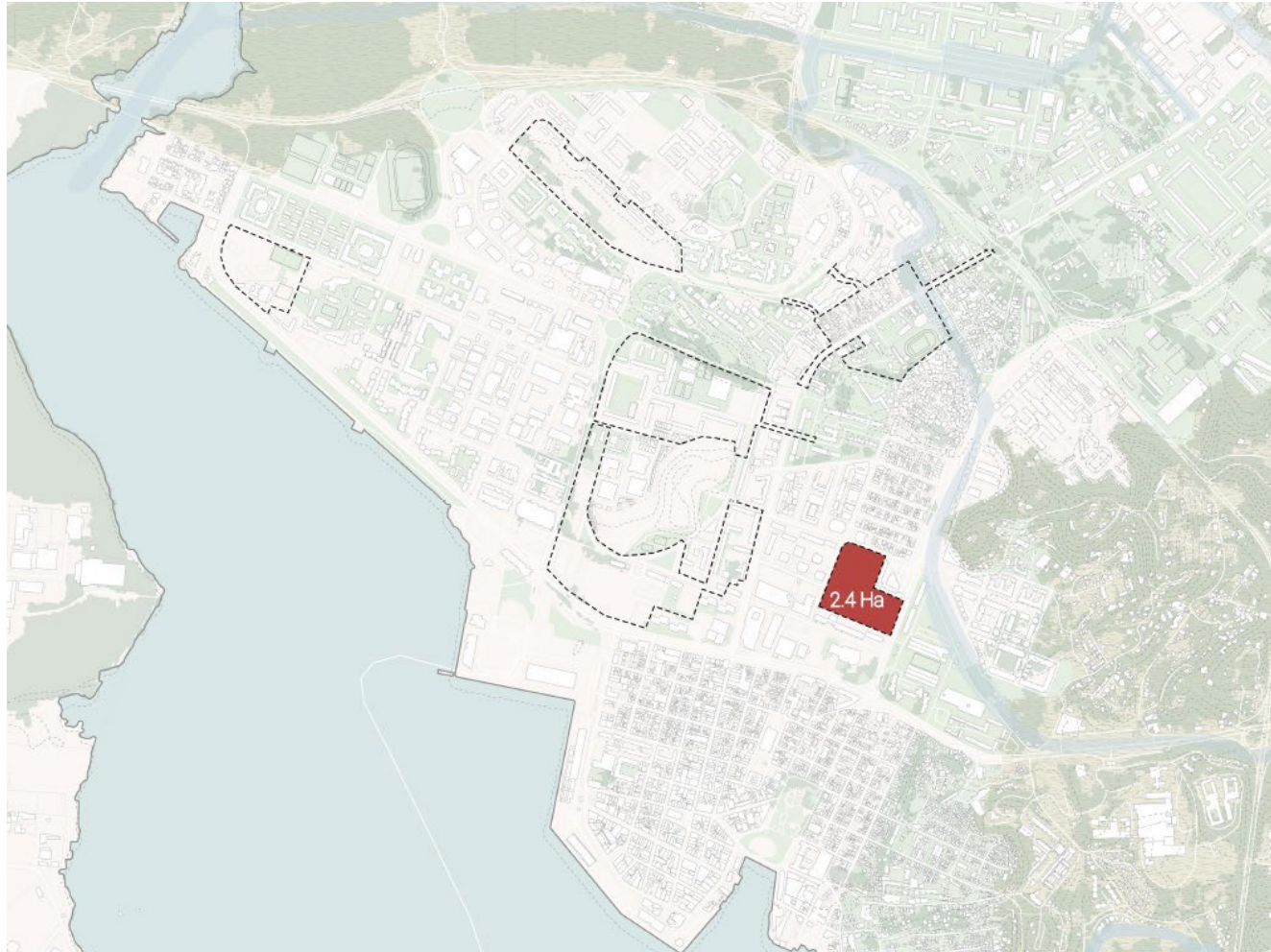
**AMÉNAGEMENT DU QUARTIER
RUCAP HÔTEL DE VILLE**

**DOSSIER DE DÉCLARATION
D'UTILITÉ PUBLIQUE**

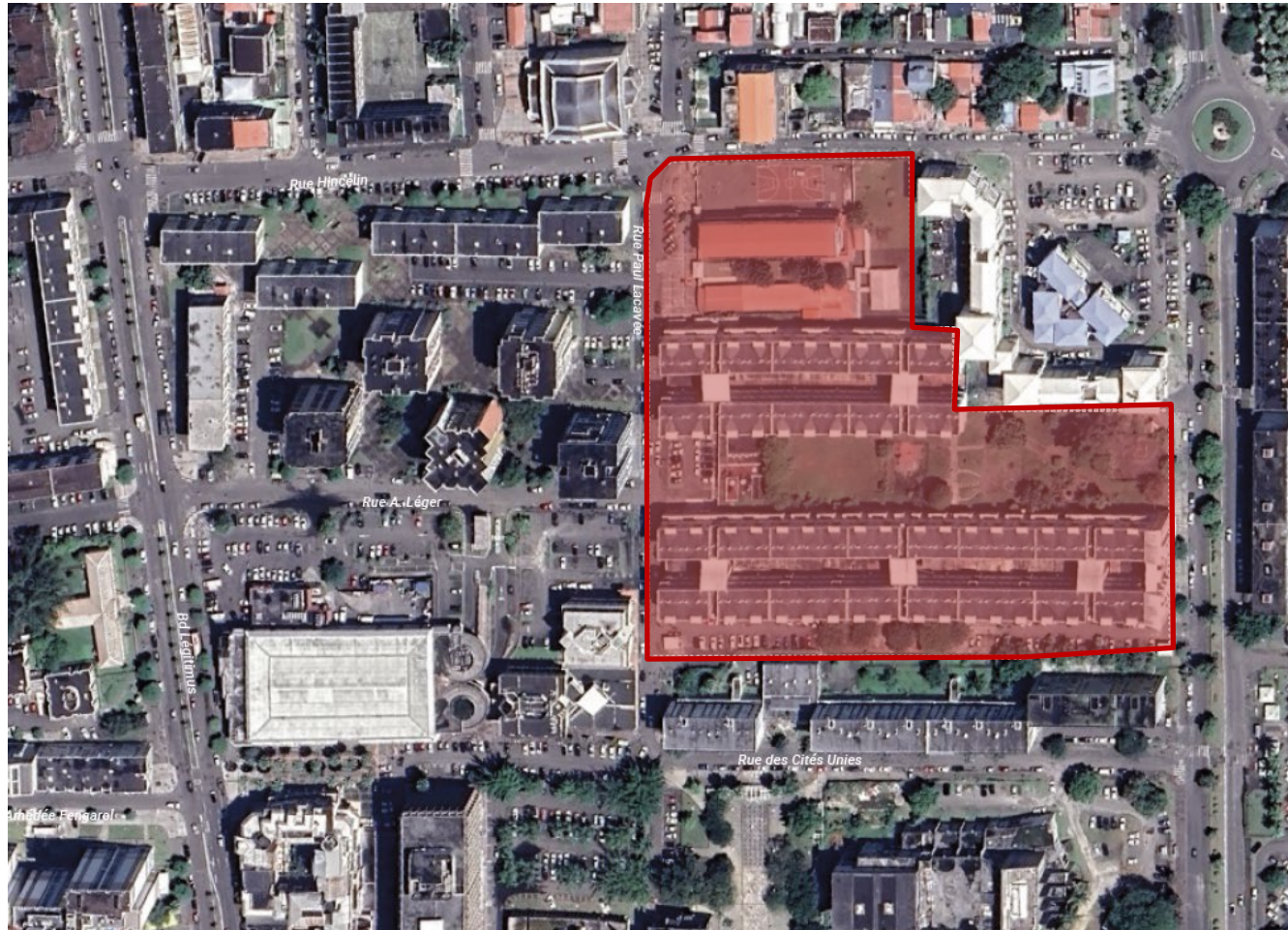
2. PLAN DE SITUATION



Extrait Maps - en rouge le périmètre du projet



Extrait plan Atelier 2/3/4 – en rouge le périmètre du projet



Extrait vue satellite – en rouge le périmètre du projet



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
COLLECTIVITÉ TERRITORIALE DE
GUADELOUPE
COMMUNE DE POINTE-À-PITRE

**AMÉNAGEMENT DU QUARTIER
RUCAP HÔTEL DE VILLE**

**DOSSIER DE DÉCLARATION
D'UTILITÉ PUBLIQUE**

3. PLAN GENERAL DES TRAVAUX

ESPACES PUBLICS



-  Massifs arbustifs et arborés
-  Pelouses
-  Noues
-  Végétation existante
-  Végétation de sol sec
-  Végétation de noue
-  Végétation ornementale ou fruitiers
-  Voiries
-  Stationnement
-  Espaces publics majeurs
-  Trottoirs
-  Plateaux surelevés
-  Voie verte
-  Dalots
-  Pavés engazonnés
-  Platelage bois
-  Stabilisé
-  Clotures
-  Grands carbets
-  Carbets à pique-nique
-  Range vélos
-  Mobilier de repos et de détente
-  Borne d'apport volontaire
-  Jeux



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
COLLECTIVITÉ TERRITORIALE DE
GUADELOUPE
COMMUNE DE POINTE-À-PITRE

**AMÉNAGEMENT DU QUARTIER
RUCAP HÔTEL DE VILLE**

**DOSSIER DE DÉCLARATION
D'UTILITÉ PUBLIQUE**

4. CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS

1. ESPACES PUBLICS EXISTANTS

2. PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT
PARTIE 1 PROGRAMMATION
PARTIE 2 ÉLÉMENTS PAYSAGERS

3. PROGRAMME PRÉVISIONNEL DES TRAVAUX D'ESPACES PUBLICS
PARTIE 1 DÉMOLITION ET RELOGEMENT
PARTIE 2 CONSTRUCTION DES LOTS ET ESPACES PUBLICS



1.

ESPACES PUBLICS EXISTANTS

Ce secteur urbanisé **est composé de blocs d'ilot dense et très artificialisé. Les ilots sont peu ou non ouverts et les habitations sont sous la forme de barre d'immeuble.**

Les traversées par voies douces (piétons, cyclistes) **sont donc peu intuitives par manque de communications entre les différentes polarités. Les espaces verts sont éparés et ne permettent pas l'appropriation du secteur par la population et les habitants du secteur.**

Ainsi le quartier de l'Hôtel de Ville est isolé de l'existant alors qu'il s'agit d'un quartier central et important de Pointe-à-Pitre.

Un réaménagement total apparaît nécessaire pour lier le quartier avec l'existant et s'inscrire dans la transformation menée par Cap Excellence.



2.

PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT

Le projet prévoit donc une première phase de démolition de la totalité du patrimoine soit :

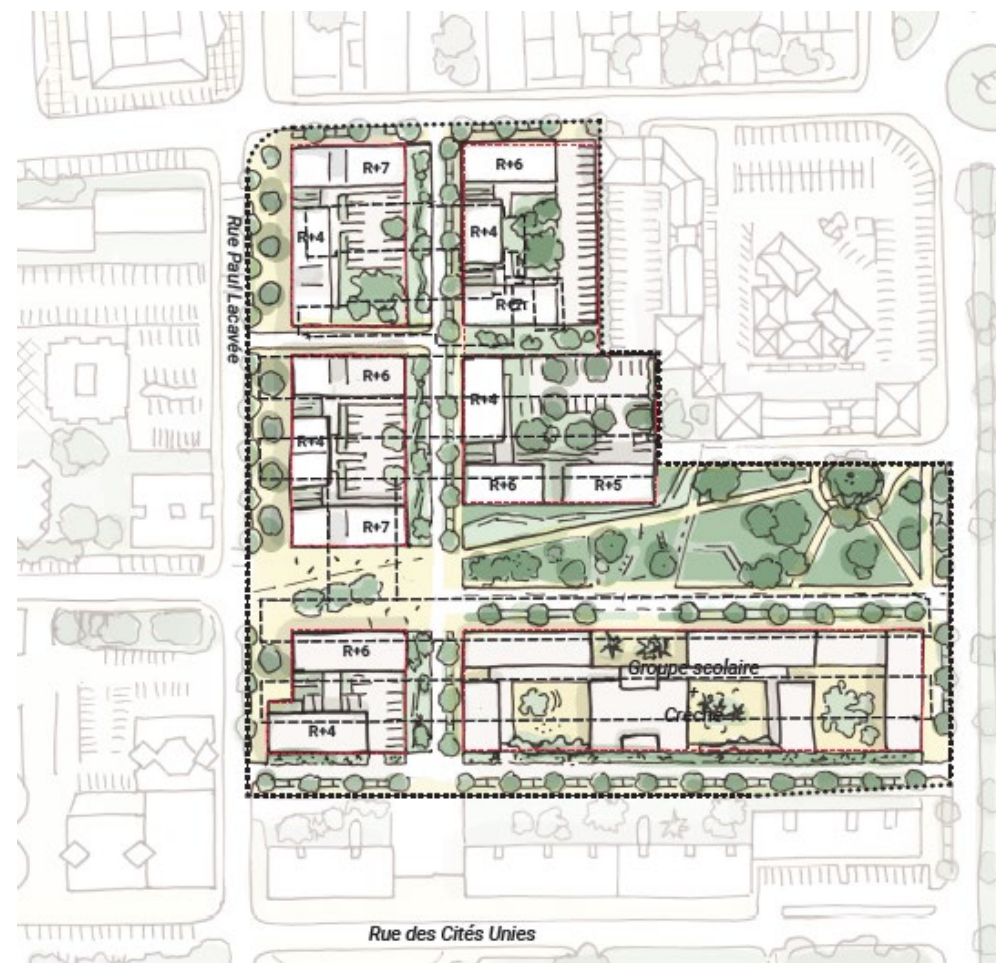
- 458 habitations LLS
- 14 habitations LLS
- Un local économique : accueillant un laboratoire d'analyse médical et un site de traitement d'analyses
- Un groupe scolaire

Il est prévu de reloger l'ensemble des occupants des logements actuels détenus par un bailleur social.

Le projet prévoit de nombreux espaces verts pour permettre un maillage du quartier.

Le site accueillera :

- **Environ 211 logements,**
- **du commerce pour 850 m² de surface de plancher,**
- **le groupe scolaire avec un équipement dédié à la petite enfance**



Source : Atelier 2/3/4

• Logements

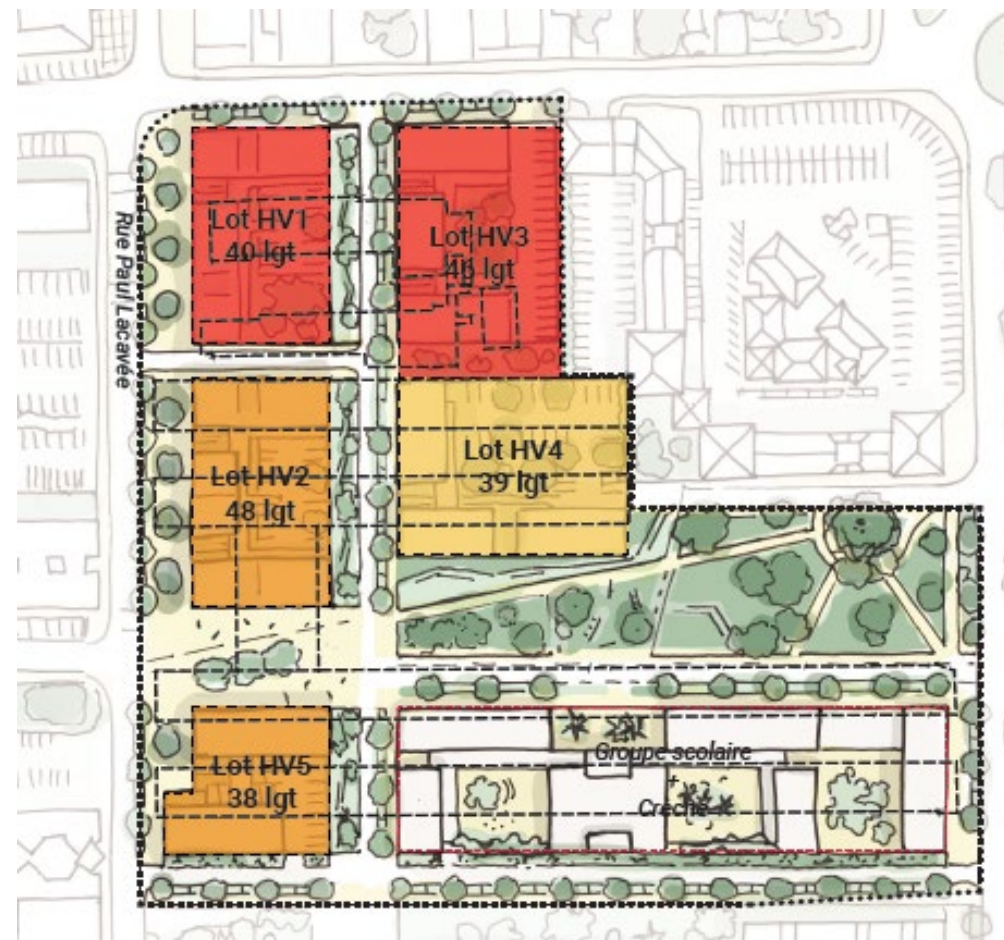
Actuellement le quartier Hôtel de Ville est un lieu résidentiel, le quartier de l'Hotel de Ville restera majoritairement à destination d'habitation. Le projet prévoit la construction de cinq bâtiments à hauteur variable (R+4 à R+7) avec une diversification de la typologie de logements. Les hauteurs des immeubles seront moindres qu'aujourd'hui (majorité de R+8)

Par suite, les logements seront répartis comme suit :

- **40,75% de logements sociaux**
- **40,75% de logements intermédiaire**
- **18,5% de logements libres**

Les différents types de logements permettront une mixité sociale qui existe peu aujourd'hui.

Les places de stationnement afférentes aux logements seront intégrées au sein des cinq îlots.



Source : Atelier 2/3/4

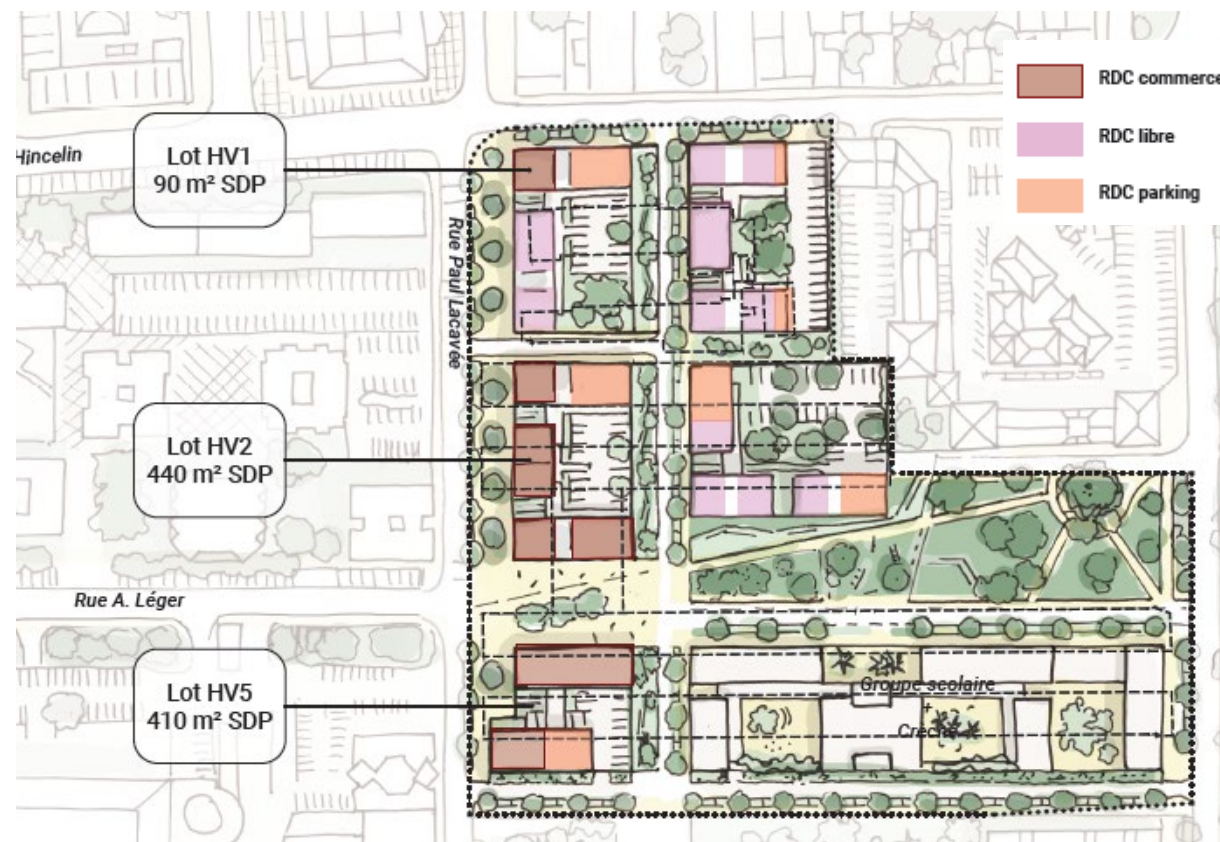
• Commerces

Le site du projet n'accueille qu'un laboratoire d'analyses médicales en local commercial.

Le projet envisage d'inclure une dimension commerciale au quartier, en complémentarité à la zone commerciale se situant à proximité (Zone Super U). Il est projeté de proposer une partie de l'offre pour répondre aux besoins des familles du quartier en complément du groupe scolaire.

Il est également envisagé que ces locaux puissent accueillir des activités associatives en fonction des demandes en ce sens.

3 ilots accueilleront en rez-de-chaussée environ 850 m² de surface de plancher à destination de commerce.



Source : Atelier 2/3/4

PARTIE 1 PROGRAMMATION

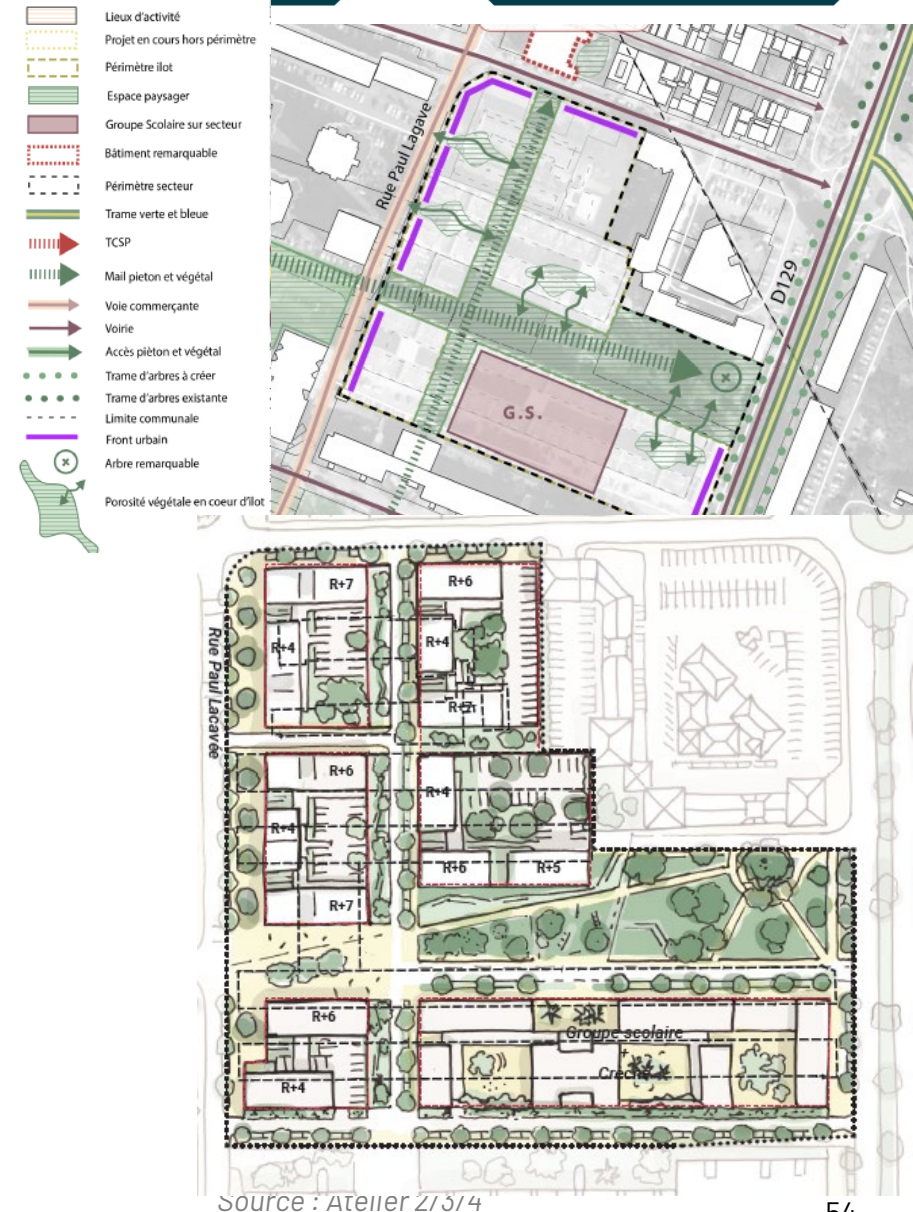
• Équipements et aménagements publics

Le site est aujourd'hui composé d'un bloc très urbanisé et artificialisation ne permettant pas des échanges et des traversées vers les autres polarités voisines. L'objectif du projet est d'ouvrir le quartier pour favoriser les passages et liaisons avec l'environnant.

Ainsi, il est prévu de retravailler les espaces vert existant et de créer des voies plantées le long des axes de circulations avec l'ajoute de trames d'arbres. Le quartier sera rattaché à l'ancien axe ferré pour s'inscrire dans la trame verte et bleue de Pointe-à-Pitre.

Les trottoirs seront réaménagés, une circulation piétonne végétalisée sera intégrée en cœur d'îlot.

Le groupe scolaire sera reconstruit et mis au cœur du quartier. Le nouveau groupe scolaire accueillera une crèche de 40 berceaux.



PARTIE 2 ÉLÉMENTS PAYSAGERS

Les axes structurants sur le réaménagement du quartier sont :

1/ Affirmer une diagonale entre l'arbre existant (le fromager) et le centre culturel laissant présager un jour la continuité du mail vers le centre Remy Nainsouta

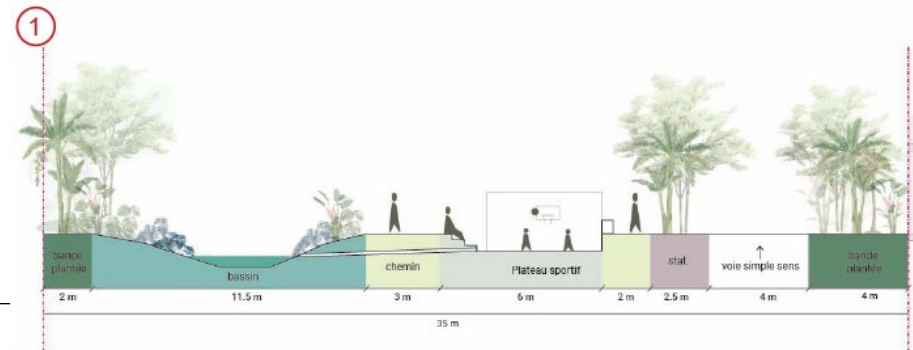
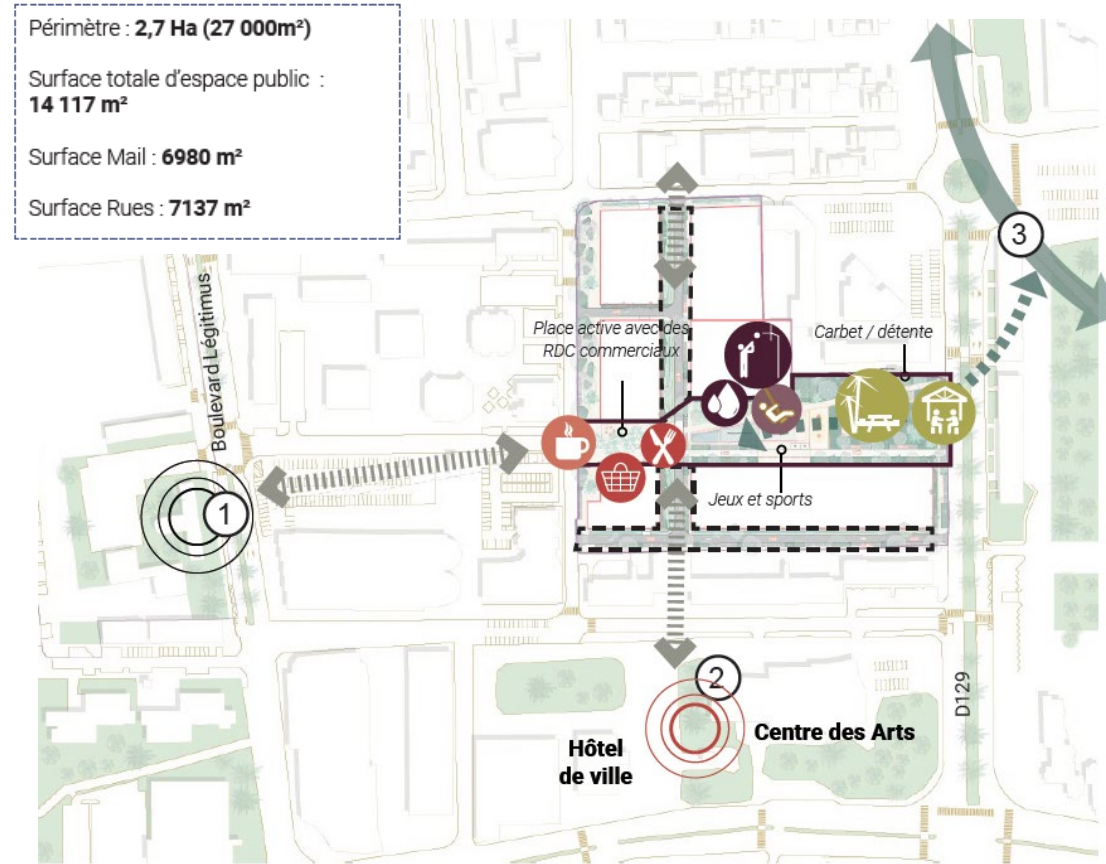
2/ Accroche avec l'hôtel de ville et le centre des arts avec une future connexion à la Mairie et une ouverture vers son parvis.

3/ Accroche du quartier à l'ancien axe ferré qui s'inscrit dans la trame verte et bleue et favorise la biodiversité en cœur de ville.

• Mail

La place du mail sera l'espace public central du projet convivialité susceptible de fédérer une vie de quartier. S'y adressent, en effet, à la fois des logements que des équipements publics, tel que le groupe scolaire.

La surface représente environ 6980 m², d'une largeur comprise en 23 m et 47m avec une promenade active. Il permettra un maillage transversal entre le groupe scolaire, le reste du quartier et les immeubles d'habitations.



PARTIE 2 ÉLÉMENTS PAYSAGERS

L'articulation du Mail au coeur du quartier doit favoriser la lisibilité et l'attractivité. Plusieurs séquences distinctes doivent se dessiner, chacune offrant un usage spécifique et contribuant à la dynamique urbaine.

01/ Ouvrir le Mail vers le centre culturel

Elle vise à créer une accroche avec le centre culturel. Une large perspective qui invite à la déambulation, mais aussi à la pause avec des terrasses de cafés ou restaurants qui peut s'ouvrir en pied de bâtiment. Cet espace doit contribuer à l'émergence d'une centralité urbaine permise par l'implantation de commerces en rez-de-chaussée. Un élément central sera la mise en place d'une allée bordant le chemin et visible dès l'entrée de cet espace à l'image de l'allée Dumanoir.

→ Comportera 10 % d'espaces verts : arbres isolés pour favoriser une transparence visuelle vers le reste du mail

02 / Définir le mail, comme espace sportif inondable

Séquence conçue pour offrir un cadre propice aux jeux, à diverses formes d'expression libre et au sport, elle comprend un plateau sportif décaissé inondable qui se remplit lorsque le bassin à proximité est saturé.

→ 50 % d'espaces verts de sa surface totale avec l'intégration de bosquets pour garantir l'intimité avec les logements

03 / Détente et accueil des parents

Cette séquence, très végétalisée, se veut un lieu de détente pour les parents et les familles. Elle offre un espace de pause ombragé et calme, à proximité du groupe scolaire. L'aménagement paysager y sera particulièrement soigné, avec une forte présence végétale et une mise en valeur du fromager.

→ Cette dernière séquence couvrira 70 % de sa surface totale, avec une forte densité de plantations sous la forme d'une canopée



PARTIE 2 ÉLÉMENTS PAYSAGERS

• Stratégie végétale

La palette végétale sera composée à 100% d'essences locales et au moins 50% d'essences indigènes. Les espèces invasives seront proscrites. Afin de favoriser l'économie locale, les essences devront provenir de pépinières locales, des contrats de cultures pourront être mis en place.

Les critères seront les suivants concernant le choix des végétaux :

- favoriser la biodiversité
- Développer un paysage nourricier
- Permettre l'appropriation de l'espace
- Améliorer le cadre de vie
- Ne pas avoir un système racinaire détruisant ou déformant le sol pour les zones minérales

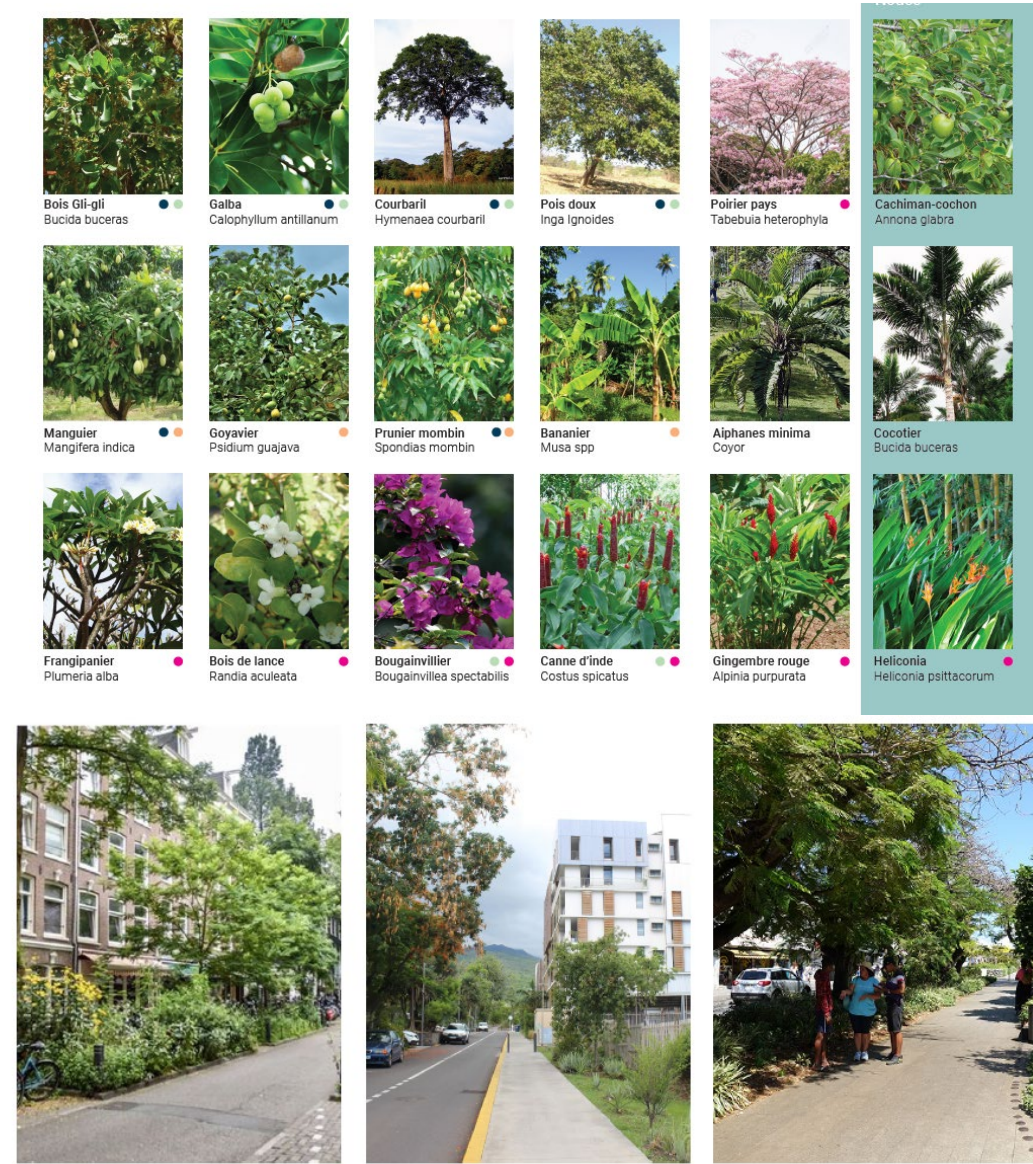
• Cheminements

Les rues seront végétalisées à hauteur d'au moins 40% de leur surface totale. L'aménagement se caractérisera par des massifs et plates-bandes longitudinales le long des voiries, ainsi que des noues, afin d'avoir des arbres de part et d'autre de la voirie.

Il est prévu que la voirie qui dessert le groupe scolaire sera plus accessible que ça l'est actuellement.

Ainsi, trois types de voiries existeront sur le secteur :

1. Voie résidentielle de 8 m en simple sens de la rue Paul Lacavé à la nouvelle voie créée. Elle assure la desserte des futurs lots bâtis.
2. Voie principale de 16m simples sens, elle assure une desserte supplémentaire du quartier, parallèlement à Paul Lacavé.
3. Voie de desserte 11.5m simple sens. Il s'agit de la reprise d'une voie existante, le Cr des Lauriers.

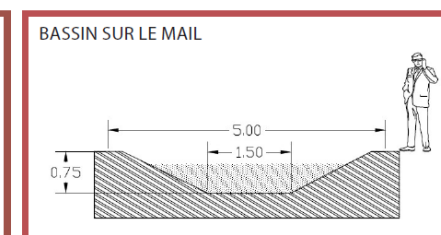
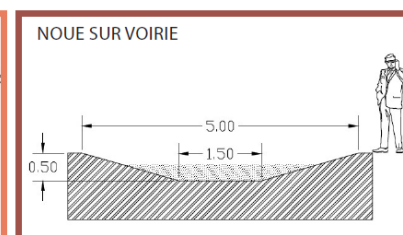
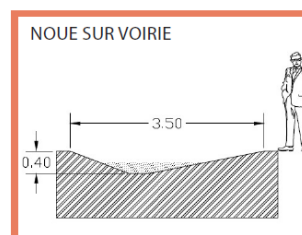
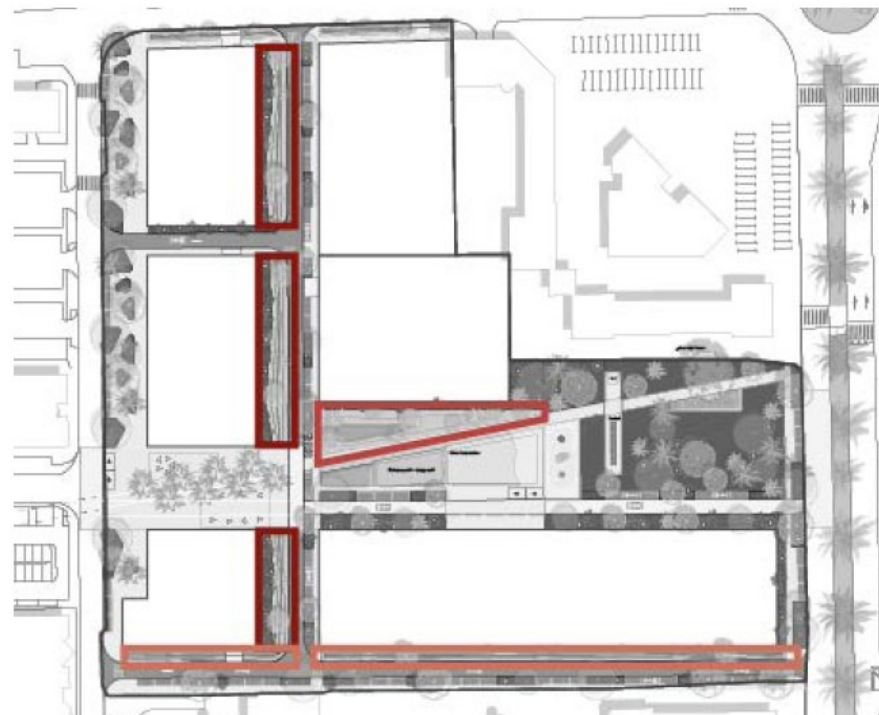


- **Gestion de l'eau et des eaux pluviales**

Le projet prend en compte le risque de ruissellement et les épisodes pluvieux intenses en intégrant plusieurs éléments de récupérations des eaux, notamment à ciel ouvert.

Ces noues sur les voiries et les bassins permettent également d'accroître la biodiversité.

Ces noues devront être suffisamment dimensionnées de manière à gérer 100% des eaux pluviales de l'espace public ainsi que plus ou moins 15%-20% des lots privé.



• Mobiliers urbains, éclairages, signalétiques

Le projet permettra l'implantation de nombreux mobiliers urbains puisque créateurs d'espaces publics.

Les installations serviront plusieurs objectifs :

- Sportifs ou jeux pour enfants
- Espaces de convivialité et de détente (bancs, chaises, table de pique-nique)
- Mobilités douces (racks de vélos)

L'éclairage sera réalisé à différentes hauteurs, suffisant pour garantir la sécurité des usagers des espaces tout en préservant la tranquillité de la biodiversité des zones végétalisées.



Design actif aux couleurs mixtes



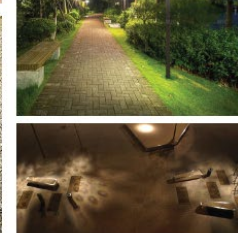
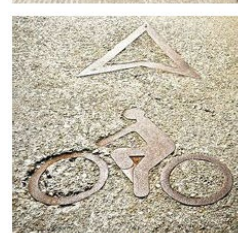
Carbet, point de rassemblement visible



Jeux mixtes pour enfants



Larges espaces ouverts dédiés à la danse

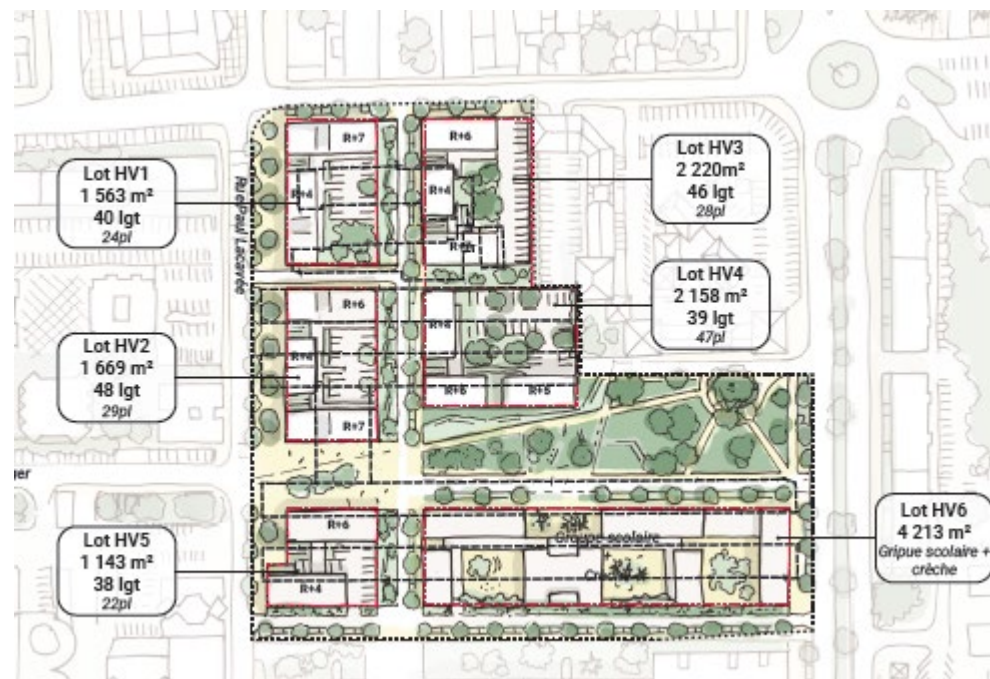


3.

PROGRAMME PRÉVISIONNEL DES TRAVAUX

Une fois les démolitions réalisées, la réalisation des ilots pourra commencer. **Une attention particulière sera faite au groupe scolaire afin de minimiser les perturbations pour les élèves.**

La réalisation des constructions est décomposée en 6 lots : 5 lots à destination de logements et de surfaces commerciales/d'activités en rez-de-chaussée et un lot dédié au groupe scolaire et à la création d'une crèche.





RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
COLLECTIVITÉ TERRITORIALE DE
GUADELOUPE
COMMUNE DE POINTE-À-PITRE

**AMÉNAGEMENT DU QUARTIER
RUCAP HÔTEL DE VILLE**

**DOSSIER DE DÉCLARATION
D'UTILITÉ PUBLIQUE**

5. APPRÉCIATION SOMMAIRE DES DÉPENSES

Estimation sommaire et globale suivant les avis des domaines du 20 décembre 2024 et du 24 février 2025 ainsi que la lettre valant avis provisoire des domaines du 10 juillet 2025

ACQUISITIONS ET EVICTIONS (coûts HT en €)

Indemnités d'acquisition	4 320 000 €
Indemnité de transfert de l'occupant commercial	1 627 000 €
Indemnités de réemploi dues en cas d'acquisition après Déclaration d'utilité Publique	113 700 €
Marge d'appréciation de 10 % de l'indemnité principale	432 000€
TOTAL ACQUISITIONS HT	6 492 700 €

TRAVAUX HT

Démolition	269 572 €
Curetage, nettoyage des parcelles et désamiantage	250 000 €
Travaux d'aménagements (voirie, trottoirs, espaces publics)	6 677 100€
Aléas de 10 % sur le cout des aménagements	719 668 €
TOTAL TRAVAUX HT	7 916 340 €

ETUDES ET FRAIS DE GESTION (en € HT)	
Analyse du site, études et prestations nécessaires à l'opération	400 000 €
Frais huissier, géomètre, etc	98 622 €
Maitrise d'œuvre et autres prestataires intellectuels	949 961 €
Frais divers (commercialisation, financier)	929 405 €
Frais notariés	282 312 €
Total études et frais de gestion	2 660 300 €

COUT PREVISIONNEL TOTAL DE L'OPERATION (en € HT)	
TOTAL HT	17 069 340 €
TVA 8,5 %	1 450 894 €
TOTAL OPERATION	18 520 234 €



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
COLLECTIVITÉ TERRITORIALE DE
GUADELOUPE
COMMUNE DE POINTE-À-PITRE

**AMÉNAGEMENT DU QUARTIER
RUCAP HÔTEL DE VILLE**

**DOSSIER DE DÉCLARATION
D'UTILITÉ PUBLIQUE**

6. ANNEXES

1. Convention RUCAP
2. Délibération du 29 novembre 2024 approuvant les objectifs RUCAP
3. Délibération du 12 juillet 2024 définissant les modalités de la concertation publique
4. Délibération du 29 novembre 2024 approuvant le bilan de concertation publique
5. Délibération du 29 septembre 2025 approuvant le dossier de DUP et le dossier parcellaire
6. Avis des domaines du 20 décembre 2024 (valeur vénale du labo)
7. Avis des domaines du 24 février 2025 (valeur vénale autres parcelles)
8. Lettre valant avis des domaines du 10 juillet 2025 (indemnité de transfert du labo)
9. Etude d'impact

segat  Opérer la mutation
des territoires