

Objet

Demande d'examen au cas par cas

Projet de construction de l'ilot Gabarre, quartier Lauricisque

97110 Pointe à Pitre

Pièces jointes au dossier :

- 8.1.1 Document CERFA n°14734*04, « demande d'examen au cas par cas »
- 8.1.3 Un plan de situation au 1/16 000
- 8.1.4. Un plan cartographique des prises de vue
- 8.1.5. Un plan du projet
- 8.1.6. Un plan des abords du projet
- 8.2.1. Description des mesures du projet sous forme de tableau
- 8.2.2. Diagnostic environnemental et historique du site
- 8.2.3. Ambitions HQE
- 8.2.4. Mobilité Douce et TSCP
- 8.2.5. Extrait étude d'inondabilité



Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Article R. 122-3-1 du code de l'environnement

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas.
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative.

Ce document est émis par le ministère en charge de l'écologie.

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur. Si vous ne disposez pas du logiciel adapté, vous pouvez télécharger Adobe Acrobat Reader gratuitement [via ce lien](#)

Cadre réservé à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas

Date de réception : 07 / 04 / 2025

Dossier complet le : 07 / 04 / 2025

N° d'enregistrement : 2025 -674

1 Intitulé du projet

Opération d'Aménagement HQE de l'îlot Gabarre dans le quartier Lauricisque à Pointe-à-Pitre dans le cadre du NPNRU

2 Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

2.1 Personne physique

Nom

Prénom(s)

2.2 Personne morale

Dénomination

SIKOA

Raison sociale

SA HLM DE LA GUADELOUPE

N° SIRET

3 0 3 1 2 1 2 5 5 0 0 0 2 8

Type de société (SA, SCI...)

SA à conseil d'administration

Représentant de la personne morale : ☐ Madame

☒ Monsieur

Nom

GIGOT

Prénom(s)

NICOLAS

3 Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.)
39.a) Travaux, constructions et opérations d'aménagement 41. Aires de stationnement ouvertes au public	Travaux et constructions qui créent une surface de plancher supérieur à 10 000m ² Aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus (environ 150 places de parkings prévus).

3.1 Le projet fait-il l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement ? (clause-filet) ?

☐ Oui ☒ Non

3.2 Le projet fait-il l'objet d'une soumission volontaire à examen au cas par cas au titre du III de l'article R.122-2-1 ?

☐ Oui ☒ Non

4 Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire.

4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

Le projet d'aménagement prévoit la viabilisation de 11 lots à bâtir destinés à la construction de 220 logements (118 logements libres, 50 intermédiaires et 52 social), développant 1200m² de surfaces commerciales en pied d'immeubles et 2 600m² d'activités tertiaires, offrant une mixité fonctionnelle et sociales au cœur de Pointe-à-Pitre. Cette opération inclut également la démolition/reconstruction du groupe scolaire hors zone inondable et d'un équipement sportif et de loisirs (ces équipements étant actuellement désaffectés et se dégradant progressivement dans l'environnement). (cf.annexe 8.1.5) A l'origine, cette parcelle accueillait 3 tours (19 étages, 476 logements, 400 places de parking) construites en 1974 et démolies en 2022. Actuellement, ce projet s'intègre dans une zone urbaine dense (immeubles R+2 à R+5) disposant d'aménagements urbains communs existants (voiries, transports, commerces, etc...) sur lesquels viendra se raccorder ce nouveau quartier. Ce projet est inscrit au Nouveau Programme de Renouvellement Urbain porté par Cap Excellence.

4.2 Objectifs du projet

Le projet vise à redynamiser le secteur de Lauricisque, et aménager un site actuellement en état de terrain vague d'une superficie de 3 ha afin d'y développer une offre de logements neufs et diversifiés permettant à différentes catégories de population d'y vivre et d'y travailler. Il a pour objectif principal de réinvestir une zone délaissée suite à la démolition des 3 anciennes tours, dans une logique de dédensification du site.

Ces nouveaux bâtiments à haute valeur environnementale (démarche HQE détaillée en annexe) permettront à la ville de Point-à-Pitre d'augmenter ses possibilités d'accueil des populations les plus sensibles dans un quartier neuf et qualitatif, proposant également des terrains de sports réaménagés et entretenus ainsi qu'un groupe scolaire remplaçant les bâtiments sud actuellement laissés à l'abandon. Ce groupe scolaire est relocalisé hors zone à risque. Cette gestion des risques naturels (inondations et vagues submersion) est intégrée dès la phase de conception afin d'éviter l'exposition des populations (annexe 8.2.5). De plus, les locaux en pied d'immeubles seront affectés à des surfaces commerciales et tertiaire afin d'éviter l'exposition des populations aux risques submersion. Ce quartier s'intègre en outre directement sur le tracé du TCSP de Pointe à Pitre (annexe 8.2.4) et dans l'ensemble du maillage de transports en commun de l'agglomération. Il renforcera également les mobilités douces dans cette zone urbaine dense (voies vélo, bornes de vélo en libre-service en pied d'immeubles, etc...).

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 Dans sa phase travaux

Terrassement et creusement des fondations des bâtiments.
Construction des immeubles et voiries de circulation
Installation VRD complète (EU / EP / E potable / électricité / téléphonie)

Démolition des structures existantes (terrain de sports, groupe scolaire et voiries) actuellement désaffectés et en état de dégradation progressif.

Désamiantage des bâtiments existants

Déblaiement du site et retrait des déchets et gravats identifiés sur la parcelle projet.

Retrait des clôtures et barrières fermant la parcelle du projet.

Le chantier fera l'objet d'une Charte de chantier à faible nuisance dans le cadre d'un NPNRU afin de sensibiliser l'ensemble du personnel du respect des enjeux environnementaux (récupération et tri des déchets, évitement des pollutions, etc...) détaillé en annexe 8.2.2.

4.3.2 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement

Le projet s'inscrit dans une démarche HQE :

L'entretien et la rénovation des bâtiments d'habitation mettra l'accent sur la réutilisation et la réparation des éléments plutôt que leur remplacement systématique. En cas de retrait, les éléments seront recyclés.

La gestion des déchets ménagers produit par les habitants des logements sera organisée avec le tri sélectif incluant un lombricompostage pour l'amendement naturel des jardins partagés.

Les eaux de ruissellement s'écoulant actuellement sur le sol seront gérées pour améliorer la situation hydraulique via des noues végétalisées filtrantes et de rétention, pour être ensuite acheminée dans le réseau collectif de la commune. Une partie de ces eaux pluviales sera réutilisées pour les aménagements extérieurs afin de diminuer la demande sur le réseau d'eau potable.

Les bâtiments seront construits selon la norme NF habitats HQE (certificateur CERQUAL). Les aménagements paysagers seront réalisées à partir d'espèces endogènes arborés, afin de maintenir une continuité écologique pour les trames vertes du site. Ces espaces végétalisés participeront en outre à la réduction de la chaleur urbaine en journée. L'intégration dans le paysage se fera via la mise en place de linéaire végétalisés le long des routes du quartier.

Un plan d'éclairage sera réalisé préalablement à la construction afin de réduire l'impact sur la trame noire.

Les modes de mobilité douce seront favorisés via l'implantation de voiries dédiées (pistes cyclables ombragées), de zones de services partagés, et intégrés à la conception du projet.

4.4 À quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

① La décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Permis de démolition
permis d'aménager
Dossier d'Incidence au Titre de la Loi sur l'Eau

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques du projet	Valeurs
Parcelle du projet	3 ha
nombre de logements	220
nombre de places de parking	environ 150
nombre de bâtiments (R2 à R8):	18
Surfaces commerciales et tertiaires	1200 et 2600 m ²

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune d'implantation

Numéro : Voie :

Lieu-dit :

Localité :

Code postal : BP : Cedex :

Coordonnées géographiques^[1]

Long. : ° ' " Lat. : ° ' "

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7°a), 9°a), 10°, 11°a) b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36°, 37°, 38°, 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement

Point de départ : Long. : ° ' " Lat. : ° ' "

Point de d'arrivée : Long. : ° ' " Lat. : ° ' "

Communes traversées :

Précisez le document d'urbanisme en vigueur et les zonages auxquels le projet est soumis :

PLU de Pointe à Pitre, zonage Udf et Udc : zone urbaine Dense.
OAP Lauricisque

 Joignez à votre demande les annexes n°2 à 6.

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

☐ Oui ☒ Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage avait-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

☐ Oui ☐ Non

[1] Pour l'outre-mer, voir notice explicative.

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ? En cas de modification du projet, préciser les caractéristiques du projet « avant /après ».

5 Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

① Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive Géo-IDE, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	☐	☒	pas de zone naturelle sur le site du projet, qui est déjà marqué par une forte anthropisation et artificialisation du milieu
En zone de montagne ?	☐	☒	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	☒	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	☒	☐	Projet situé sur le territoire communale de Point à Pitre.
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	☐	☒	

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	☐	☒	
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	☐	☒	
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☒	
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ?	☒	☐	PPRN de Point à Pitre.
Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	☒	☐	validé par décision (arrêté n°F-001-17-P-0062) le 27 septembre 2017
Dans un site ou sur des sols pollués ?	☐	☒	
Dans une zone de répartition des eaux ?	☐	☒	
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	☐	☒	
Dans un site inscrit ?	☐	☒	

Le projet se situe-t-il dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	☐	☒	
D'un site classé ?	☐	☒	

6 Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

6.1 Le projet est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veuillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	☒	☐	Les nouveaux logements nécessiteront une alimentation en eau potable pour les usages courant (alimentation, hygiène, etc...). Cette apport en eau sera faite sur le réseau d'Eau potable du SMGEAG alimentant la commune de Pointe à Pitre. Une estimation de consommation : 96 280 L / j
	Impliquera-t-il des drainages/ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☒	☐	l'imperméabilisation des sols modifiera les possibilités d'infiltration sur la parcelle et l'alimentation des masses souterraines. Les eaux pluviales seront collectées et retenues afin de garantir la neutralité hydraulique du projet.
	Est-il excédentaire en matériaux ?	☐	☒	
	Est-il déficitaire en matériaux ?	☒	☐	le chantier nécessitera l'utilisation de matériaux de construction.
	Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☒	☐	remblais, gravats et sables pour la construction.

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Est-il en adéquation avec les ressources disponibles, les équipements d'alimentation en eau potable/ assainissement ?	☒	☐	La zone du projet est une zone urbaine dense et déjà pourvue des équipements complets de VRD à proximité directe de la zone du projet (le long des axes routiers bordant la parcelle du projet).
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☐	☒	le site est une zone urbaine dense et déjà anthropisée.
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	☐	☒	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☐	☒	
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☒	☐	Aléa cyclonique - vague submersion moyen à fort, Liquéfaction - moyen Zone de faille faible Inondation moyen en limite sud de parcelle Les risques sont intégrées à la conception du projet (le détail des préconisation est présenté dans l'annexe 8.2.5)
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐	☒	

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics ?	☒	☐	l'Acheminement des matériaux durant les travaux engendrera une élévation ponctuelle du trafic sur la zone, puis les déplacements des habitants durant l'exploitation augmenteront le trafic du secteur, il restera moins important par rapport au passé. Ce flux supplémentaire est intégré à la mise en place du projet TCSP de Pointe à Pitre (annexe 8.2.4) La charte de chantier Environnemental réduira les impacts durant les travaux (annexe 8.2.3).
	Est-il source de bruit ?	☒	☐	Le projet générera du bruits liés aux engins de chantier durant la construction, puis engendrera les bruits de la vie courante. La charte de chantier Environnemental réduira les impacts durant les travaux.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des odeurs ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des vibrations ?	☒	☐	Vibrations temporaires et brèves liées aux engins de chantier, notamment durant la phase de terrassement et fondation. La charte de chantier Environnemental réduira les impacts durant les travaux.
	Est-il concerné par des vibrations ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	☒	☐	Mise en place d'éclairage public pour les habitants du quartier, au sein d'une zone urbaine dense déjà marquée par un fort éclairage public. Un plan d'éclairage permettra de réduire cet impact.
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☐	☒	
Émissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	☒	☐	rejets de GES par les engins de chantier et les véhicules des habitants du quartier.
	Engendre-t-il des rejets liquides ?	☒	☐	Rejets d'eaux usées par les habitants des logements une fois la construction terminées. Rejets d'eaux pluviales créés par l'artificialisation des sols.
	Si oui, dans quel milieu ?	☒	☐	Les eaux usées et les eaux pluviales seront collectées, retenues et acheminées dans le réseau de collectif du SMGEAG,

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Émissions	Engendre-t-il des effluents ?	☐	☒	
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☒	☐	Déchets du BTP durant le chantier, et déchets ménagers par la suite.
Patrimoine/Cadre de vie/Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	☐	☒	

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?

☐ Oui ☒ Non

Si oui, décrivez lesquelles :

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

☐ Oui ☒ Non

Si oui, décrivez lesquelles :

6.4 Description des principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables

6.5 Description, le cas échéant, des mesures et caractéristiques du projet susceptibles d'être retenues ou mises en œuvre pour éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (en y incluant les scénarios alternatifs éventuellement étudiés) et permettant de s'assurer de l'absence d'impacts résiduels notables. Il convient de préciser et de détailler ces mesures (type de mesures, contenu, mise en œuvre, suivi, durée).

Démarche HQE Aménagement Durable (HQE-AD) qui sera certifié par CERTIVEA

Les nuisances et impacts liés au chantier du projet seront en partie évité et réduit par la mise en place d'une charte de chantier environnemental en lien avec la démarche HQE du projet ((annexe 8.2.3).

Un tableau des incidences et mesures ERC est joint en annexe 8.2.1 du présent document.

Gestion des Eaux pluviales à la parcelle

Plan d'éclairage

Eaux usées gérées par le réseau collectif d'assainissement du SMGEAG.

7 Auto-évaluation (facultatif)

① Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Ce site de 3 hectares est déjà fortement anthropisé et ne présente aucune valeur patrimoniale particulière tant pour la faune que pour la flore, dont la diversité est très pauvre sur le site d'étude. Le projet présente un enjeu global évalué à moyen concernant les risques naturels. De plus, sa réalisation apportera une réponse durable aux problématiques sociales de la commune offrant une offre de logements diversifiés mais également toutes les fonctions d'un quartier de ville. La desserte actuelle en transports en commun, ainsi que le futur projet de Transport Collectif en Site Propre (TCSP), renforceront l'interconnexion de ce quartier avec l'ensemble de l'agglomération, et son aménagement mettra également l'accent sur les mobilités douces. Enfin, ce projet de construction s'intègre dans le programme NPNRU "RUCAP" porté par Cap Excellence, faisant actuellement l'objet d'une étude d'impact dite proportionnée dont les conclusions seront intégrées aux prescriptions techniques du projet.

8 Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié .	☒
2	Si le projet fait l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement (clause filet), la décision administrative soumettant le projet au cas par cas.	☐
3	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe).	☒
4	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain.	☒
5	Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), 9° a), 10°, 11° a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 38°, 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé	☒
6	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), 9° a), 10°, 11° a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 38°, 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau	☒
7	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	☐

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

① Veuillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent.

Objet		
1	Tableau de synthèse des enjeux environnementaux	☒
2	Diagnostic du site et photographie du site avant démolition (2019)	☒
3	Démarche HQE	☒
4	Intégration des Mobilités douces et TCSP de Pointe à Pitre	☒
5	Étude d'inondabilité (Extrait)	☒

9 Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur avoir pris en compte les principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables ☐

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus ☐

Nom GIGOT

Prénom Nicolas

Qualité du signataire Directeur Général

À Pointe-à-Pitre

Fait le 03/04/2025

SIKOA
SA HLM DE LA GUADELOUPE
Rés. Vatable - B.P 446
97164 POINTE-A-PITRE CEDEX
Tél : 0590 93 28 00 - Fax : 0590 82 89 28

Signature du (des) demandeur(s)