
Aménagement du quartier Gabarre

Etude d'incidence environnementale succincte

VF – mars 2025

Présenté à :
SIKOA SA HLM de Guadeloupe
Résidence Vatable
Bâtiment E -6ème étage
97110 POINTE-A-PITRE



Groupe ActionLogement
l'espace logement, espace de vie

REFERENCES

Titre du rapport :	Etude d'incidence environnementale succincte
Client :	La SIKOA
Auteurs :	Jaïma RAGHOUNANDAN – chargée de projet FILAO Ingénieurs Conseils jraghounandan@filaoconseil.fr 0690 96 48 25 Mélissa ROBLOT-COULANGES – Chargée de projet FILAO Ingénieurs Conseils mroblotcoulanges@filaoconseil.fr 06 90 92 61 73
Contrôleur qualité :	Bertrand VIRET, gérant FILAO INGENIEURS CONSEILS bviret@filaoconseil.fr 0690 80 45 01
Référence du rapport :	AMOE2406_SIKOA_GABARRE
Version :	VF
Date :	25/03/2025

SOMMAIRE

1	CONTEXTUALISATION	7
2	ANALYSE TERRITORIALE	8
2.1	Historique du site.....	8
2.2	Patrimoine paysager historique et culturel	11
2.3	Mobilité et accessibilité.....	16
2.4	Réseaux	20
3	ANALYSE ENVIRONNEMENTALE.....	25
3.1	Topographie	25
3.2	Trame verte et bleue	26
3.3	Enjeux patrimoniaux des habitats et espèces	27
3.4	Risques naturels.....	29
3.5	Risques technologiques	33
3.6	Gestion des déchets.....	34
3.7	Pollution.....	37
4	ANALYSE ECONOMIQUE ET SOCIALE.....	40
4.1	Démographie	40
4.2	Habitats et logements.....	41
4.3	Economie locale	43
4.4	Activités et pôles de vie.....	44
5	CONCLUSION	48

LISTE DES FIGURES

Figure 1. Photos historiques de la parcelle entre 1950 et 2024 (Source : Remonter le temps).....	9
Figure 2. Carte des monuments historiques de Pointe-à-Pitre (Source : Monumentum).....	12
Figure 3 : Plan de zonage archéologique de Pointe-à-Pitre (guadeloupe.gouv.fr)	13
Figure 4 : Carte synthétique de présentation de l'unité paysagère de l'agglomération urbaine de Pointe-à-Pitre/abymes et de ses limites (Source : Atlas des paysages de Guadeloupe).....	14
Figure 5. Types de zones aux abords de la parcelle	15
Figure 6. Zone résidentielle nord (source : Filao Ingénieurs Conseils).....	15
Figure 7. Zone résidentielle et scolaire sud-est (source : Filao Ingénieurs Conseils).....	16
Figure 8. Zone commerce (source : Filao Ingénieurs Conseils)	16
Figure 9. Réseaux routiers autour du quartier (Source : Géoportail)	17

Figure 10. Carte des transports Karulis	18
Figure 11. Arrêts de bus à proximité (source : google maps)	18
Figure 12. Arrêt de bus Les Palmiers (Source : FILAO Ingénieurs Conseils)	19
Figure 13. Accessibilité de la parcelle de projet (source : Géoportail)	20
Figure 14. Test de navigation (Source : ARCEP)	21
Figure 15. Couverture mobile voix et SMS (Source : ARCEP)	21
Figure 16. Réseau électrique de la parcelle de projet (Source : EDF)	22
Figure 17. Présence des captages d'eau potable à proximité de la parcelle de projet (Source : Observatoire de l'eau)	23
Figure 18. Avaloir pluvial en entrée de site (Source : FILAO Ingénieurs Conseils)	24
Figure 19. Deux arcs volcaniques ayant constitué les petites Antilles	25
Figure 20 : Photo de la parcelle (Source : FILAO Ingénieurs Conseils)	26
Figure 21 : Trame verte et bleue à proximité du site (Source : FILAO Ingénieurs Conseils)	27
Figure 22. Strate herbacée de la parcelle (Source : FILAO Ingénieurs Conseils)	28
Figure 23 : Arbres présents sur le site (Source : FILAO Ingénieurs Conseils)	28
Figure 24 : Zonage réglementaire – zones de sismicité (Source : www.sisfrance.net)	30
Figure 25 : Aléa volcanique (Source : BRGM-IPGP 2003)	31
Figure 26 : Aléa submersion marine (Source : pprn971)	32
Figure 27 : Aléa inondation (Source : pprn971)	33
Figure 28 : Plan de Prévention des Risques Technologies (PPRT) de la Pointe de Jarry, Guadeloupe (Source : PPRT Guadeloupe)	34
Figure 29. Bornes de déchets à proximité de la parcelle (Source : FILAO Ingénieurs Conseils)	36
Figure 30. Poubelle arrêt de bus (Source : FILAO Ingénieurs Conseils)	36
Figure 31. Déchets sauvages sur la parcelle de projet	37
Figure 32 : Indice ATMO en Guadeloupe en 2019 (Source : GWAD'AIR 2019)	38
Figure 33 : Concentration de dioxyde d'azote dans l'air (Source : Gwad'Air)	38
Figure 34 : Concentration d'ozone dans l'air (Source : Gwad'Air)	39
Figure 35 : Concentration en dioxyde de soufre dans l'air (Source : Gwad'Air)	39
Figure 36 : Evolution de la part de l'emploi salarié du secteur tertiaire à Pointe-à-Pitre (Source : INSEE)	43
Figure 37. Restaurants à proximité de la parcelle projet (source : google maps)	45
Figure 38. Pharmacies à proximité (source : google maps)	46
Figure 39. Activités à proximité (source : google maps)	46
Figure 40. Musées à proximité (source : google maps)	47

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1. Collecte de déchet sur Cap Excellence (source : Cap excellence).....	35
Tableau 2. Population historique depuis 1968 à Pointe-à-Pitre (Source : INSEE).....	40
Tableau 3 : Population par grandes tranches d'âges à Pointe-à-Pitre (Source : INSEE)	40
Tableau 4 : Evolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968 à Pointe-à-Pitre (Source : INSEE)	41
Tableau 5 : Catégories et types de logements à Pointe-à-Pitre (Source : INSEE)	42
Tableau 6 : Résidences principales selon l'état de suroccupation à Pointe-à-Pitre (hors studio occupés par une personne (Source : INSEE)	43
Tableau 7 : Emplois par catégorie socioprofessionnelle en 2021 à Pointe-à-Pitre (Source : INSEE).....	45

1 CONTEXTUALISATION

La présente étude d'incidence environnementale succincte s'inscrit dans le cadre du projet de réaménagement de la parcelle située dans le quartier de la Gabarre à Pointe-à-Pitre. Ce projet, porté par la SIKOA, s'inscrit dans une démarche de renouvellement urbain suite à la démolition des anciennes tours Gabarre, édifiées dans les années 1970 et aujourd'hui disparues du paysage urbain.

Le site d'étude est un terrain actuellement vague, d'environ 3 hectares, situé dans un tissu urbain dense à proximité immédiate de nombreuses infrastructures et services (écoles, commerces, transports en commun). Anciennement recouvert de mangrove (au 18^{ème} siècle), puis urbanisé à travers un développement résidentiel intensif, le site reflète les évolutions historiques et sociales du quartier.

L'objectif de cette étude est de qualifier l'environnement initial de la parcelle à travers une analyse territoriale, environnementale, économique et sociale, et de vérifier l'absence d'incidences notables sur les enjeux écologiques majeurs. Elle constitue un préalable à la programmation et à l'aménagement futur du site, en intégrant les enjeux de durabilité, de résilience et de qualité de vie urbaine.

2 ANALYSE TERRITORIALE

2.1 Historique du site

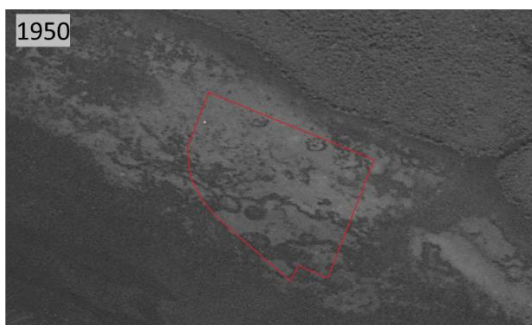
La parcelle de projet est représentée sur chaque photo de 1950 jusqu'à 2024.

Dans les années 50, la zone était principalement composée de mangrove. Il est observé un début de construction dans les années 1963 à gauche de la parcelle. En 1972 les trois tours Gabarre se construisaient (la sous-section ci-dessous présente en détail la phase historique des tours Gabarre sur la parcelle, qui a duré jusqu'à la déconstruction en 2022)

L'ensemble du quartier aux alentours de la parcelle de projet s'est développé entre les années 1963 et 1989 comme en témoignent les photos. Initialement, il y a eu des cases (1972) qui ne présentaient pas d'orientation spécifique si ce n'est la densification horizontale du territoire. Ce n'est que dans les années 80 qu'il y a eu une réflexion d'aménagement différente à travers les résidences et en bâtiment de manière géométrique et linéaire, présentant une densification plutôt verticale.

Enfin, entre les années 2016 et 2022 s'est déroulé la phase de démolition des tours gabarre qui ne répondaient plus aux critères environnementaux, sociaux-économiques du jour.

A ce jour, la parcelle de projet est un terrain vague et plat, contrastant avec le paysage très urbanisé à proximité.



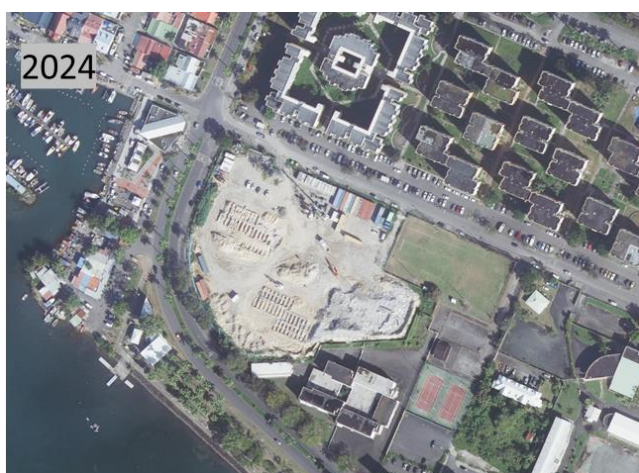


Figure 1. Photos historiques de la parcelle entre 1950 et 2024 (Source : Remonter le temps)

2.1.1 Focus sur les tours Gabarres

Situées à l'ouest de Pointe à Pitre, les résidences Gabarre ont été mises en service en 1974 et 1975. Composées de 3 bâtiments de 19 étages pouvant accueillir 476 ménages et 3 commerces, ces résidences répondaient à l'époque, à un besoin urgent de logements.

Les habitants de Pointe à Pitre vivaient alors dans des cases insalubres sans aucune commodité ni équipements d'hygiène.

Pour les locataires, habiter Gabarre devait être un luxe, avec l'assainissement, l'eau courante, des logements confortables, équipés, ventilés...



Objectifs de l'époque : densification, confort, stationnement...
Les problématiques de développement durable n'étaient pas à l'ordre du jour.

3 Tours R+19, 476 logements, un parking de près de 400 places...

En incluant le groupe scolaire, on constate une imperméabilisation du sol à près de 80%.



Entre 2008 et 2010, un état des lieux complet est réalisé sur cette résidence :

- Risques techniques : vulnérabilité sismique forte, présence d'amiante
- Insécurité aux abords
- Vacances

Les résidences ne répondant plus aux critères environnementaux, sociaux-économiques..., SIKOA s'oriente vers la démolition et positionne le projet dans la Rénovation Urbaine.

Car même si les logements ne répondent plus aux standards et besoins, il n'en demeure pas **une attractivité du site avérée** :

- Vue mer imprenable
- Proximité immédiate des pôles économiques du territoire (Jarry, Dothémare)
- Toutes commodités : Transport, commerces
- Une volonté forte et un attachement des Pointois à rester sur leur territoire

Après la période de relogement des locataires qui s'est déroulée depuis 2016, les entreprises prennent possession du site afin de réaliser les désamiantages avant démolition.

Compte tenu de l'ampleur des travaux et de l'ensemble des normes de sécurité à respecter, le prestataire fait place nette aux abords des Tours. Les voiries et parking sont nettoyés. Certains arbres non remarquables sont abattus. L'ilot est nettoyé des tous les ouvrages existants.



En 2022, l'entreprise termine la démolition des Tours et remet à la Ville de Pointe à Pitre une zone entièrement nettoyée et prête à bâtir.

La démolition de l'école pourtant inoccupée de plusieurs n'était alors pas encore l'ordre du jour.



En cours de déconstruction



Entre 1950 et 2024, la parcelle est passée d'une zone de mangrove à un secteur urbanisé, marqué par la construction puis la démolition des tours Gabarre. Aujourd'hui, le site est un terrain vague et plat, en contraste avec le tissu urbain dense qui l'entoure.

2.2 Patrimoine paysager historique et culturel

2.2.1 Sites classés et inscrits

Il existe 5 sites classés et inscrits en Guadeloupe :

- Le site de la Pointe des Châteaux sur la commune de Saint-François d'une superficie de 600 ha environ dont 425 relevant du domaine public maritime.

- L'ensemble formé par la baie de Pont-Pierre et par le Pain de Sucre sur la commune de Terre-de-Haut ainsi que le domaine public maritime correspondant.
- L'ensemble formé par la Grande Anse et le Gros Morne sur la commune de Deshaies.
- L'ensemble formé sur les communes de Bouillante et de Vieux-Habitants par le site de l'Anse à la Barque ainsi que le domaine public maritime correspondant.
- Les falaises nord-est de Marie-Galante.

Aucun de ces sites n'est localisé sur la parcelle du projet.

2.2.2 Monuments historiques

L'ensemble des monuments classés comme historique dans la ville de Pointe-à-Pitre sont en dehors de la parcelle de projet (encerclée en jaune sur la figure ci-après).

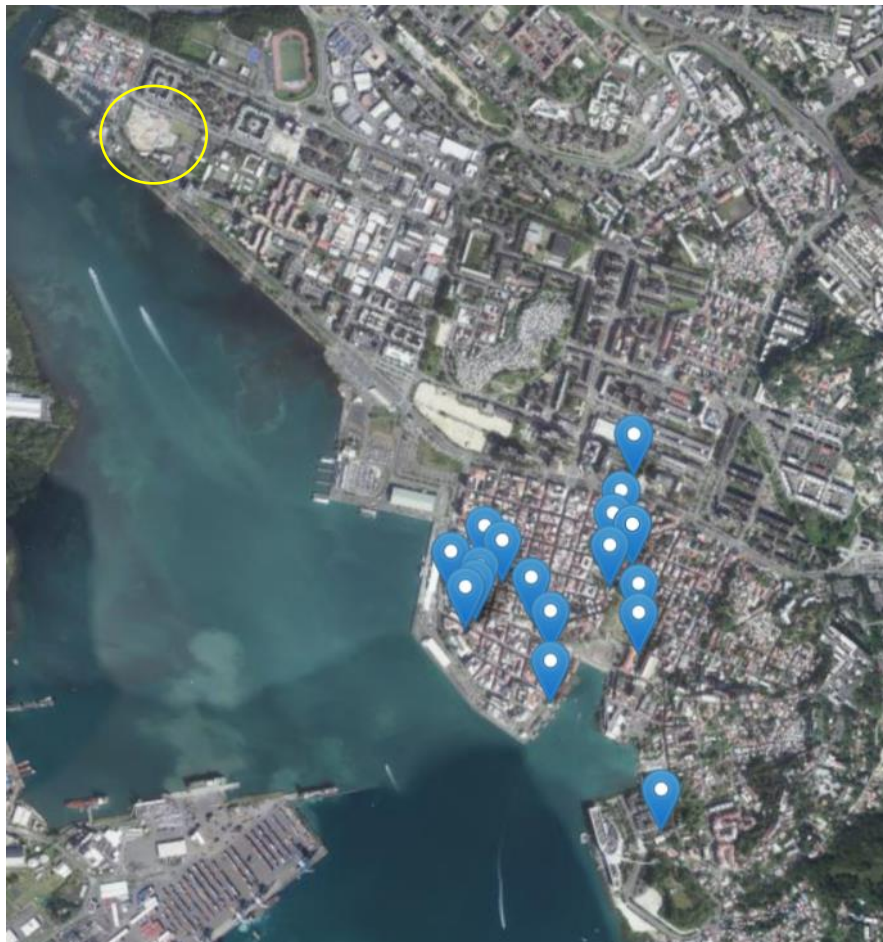


Figure 2. Carte des monuments historiques de Pointe-à-Pitre (Source : Monumentum)

Pointe-à-Pitre - Ancien Lycée Carnot, actuellement Faculté de lettres
 Pointe-à-Pitre - Ancien entrepôt
 Pointe-à-Pitre - Ancien presbytère Saint-Pierre-et-Saint-Paul
 Pointe-à-Pitre - Ancienne bibliothèque Mortenol, actuellement école maternelle
 Pointe-à-Pitre - Ancienne caserne d'infanterie, actuellement sous-préfecture

Pointe-à-Pitre - Capitainerie
 Pointe-à-Pitre - Cinéma La Renaissance
 Pointe-à-Pitre - Eglise Saint-Pierre-et-Saint-Paul
 Pointe-à-Pitre - Externat Saint-Joseph-de-Cluny
 Pointe-à-Pitre - Hôtel de Ville
 Pointe-à-Pitre - Hôtel de ville

Pointe-à-Pitre - Maison dite Maison Pagès, actuellement musée Saint-John Perse
 Pointe-à-Pitre - Maison natale de Saint-John-Perse
 Pointe-à-Pitre - Marché central couvert
 Pointe-à-Pitre - Musée Schoelcher
 Pointe-à-Pitre - Pavillon l'Herminier
 Pointe-à-Pitre - Usine sucrière Darbousier

Aucun des monuments historiques de Pointe-à-Pitre n'est localisé sur la parcelle du projet.

2.2.3 Patrimoine archéologique

Il existe quatre patrimoines archéologiques dans la ville de Pointe-à-Pitre d'après le plan de zonage archéologique ci-dessous :

- Cœur historique ;
- Morne Darbousier ;
- Ilet à Montroux ;
- Ilet à Cochons.

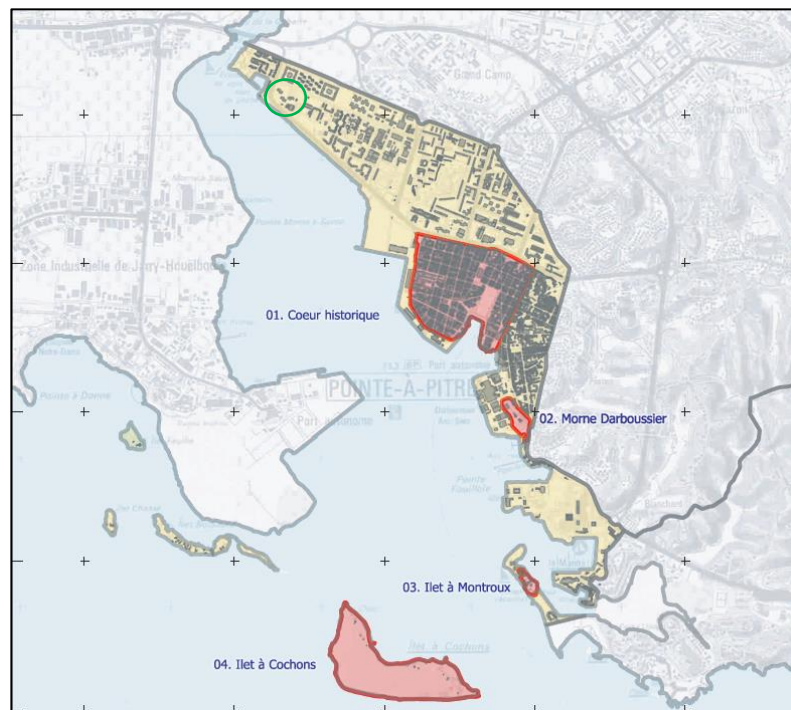


Figure 3 : Plan de zonage archéologique de Pointe-à-Pitre (guadeloupe.gouv.fr)

La parcelle de projet n'est pas concernée par le patrimoine archéologique de Pointe-à-Pitre.

2.2.4 Paysage

En Grande-Terre, il existe plusieurs ensembles paysagers : les plaines, les plateaux et le cœur.

Pointe-à-Pitre se situe dans l'ensemble paysager des plaines et est représentée dans l'unité paysagère de l'agglomération urbaine Pointe-à-Pitre/Abymes.

La carte ci-dessous montre que les tours Gabarre à l'époque étaient considérées comme site remarquable, dans le noyau urbain de la ville. A ce jour, ces dernières sont déconstruites.

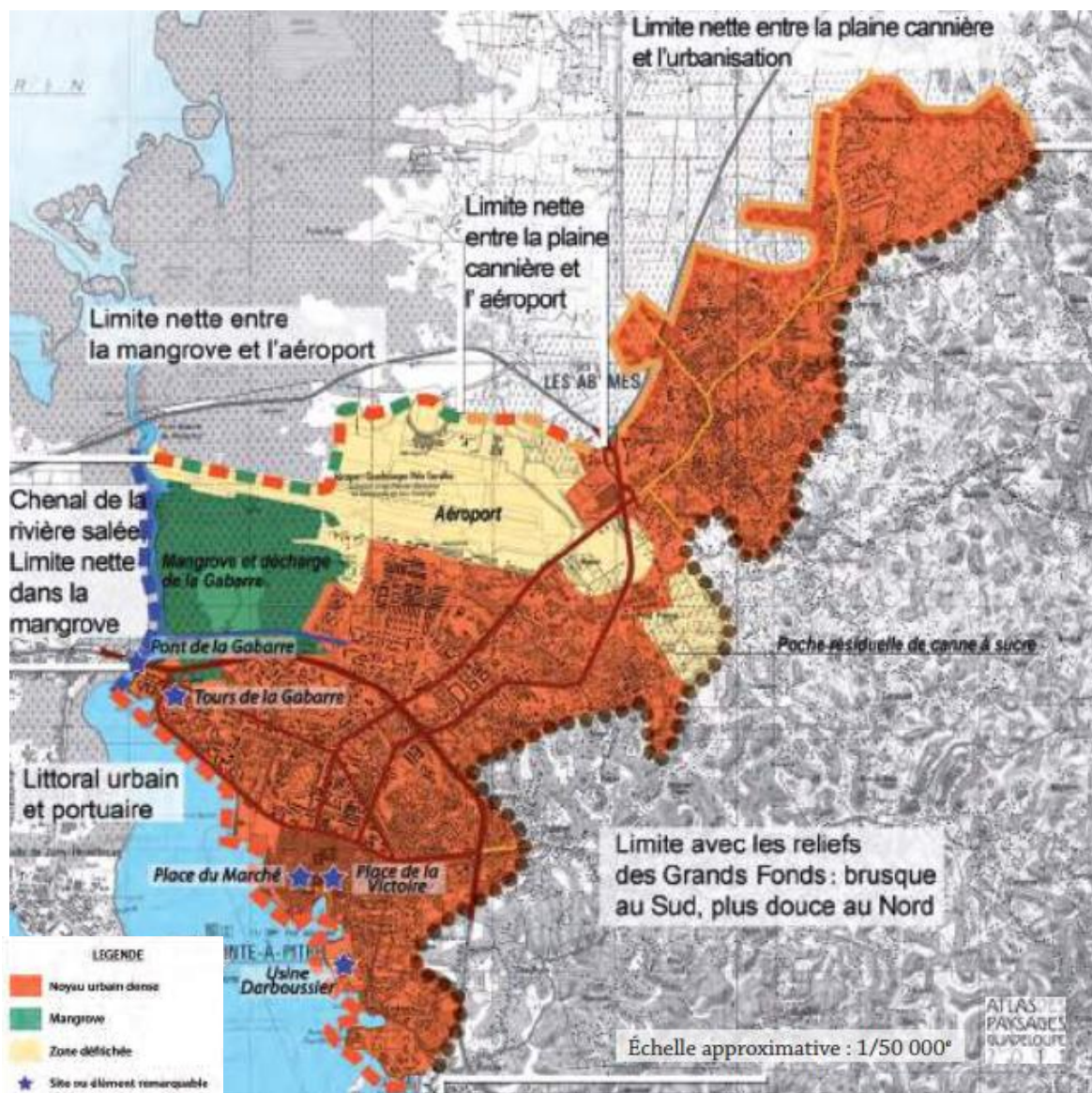


Figure 4 : Carte synthétique de présentation de l'unité paysagère de l'agglomération urbaine de Pointe-à-Pitre/Abymes et de ses limites (Source : Atlas des paysages de Guadeloupe)

A ce jour, le paysage à proximité immédiate de la zone de projet présente toujours ce même caractère urbain à travers des résidences et des bâtiments de plusieurs étages etc.

Les figures ci-dessous présentent le paysage urbain proche avec deux blocs résidentiels distincts au nord et au sud-est de la parcelle concernée et une zone commerce (poissonnerie) à l'ouest.



Figure 5. Types de zones aux abords de la parcelle



Figure 6. Zone résidentielle nord (source : Filao Ingénieurs Conseils)



Figure 7. Zone résidentielle et scolaire sud-est (source : Filao Ingénieurs Conseils)

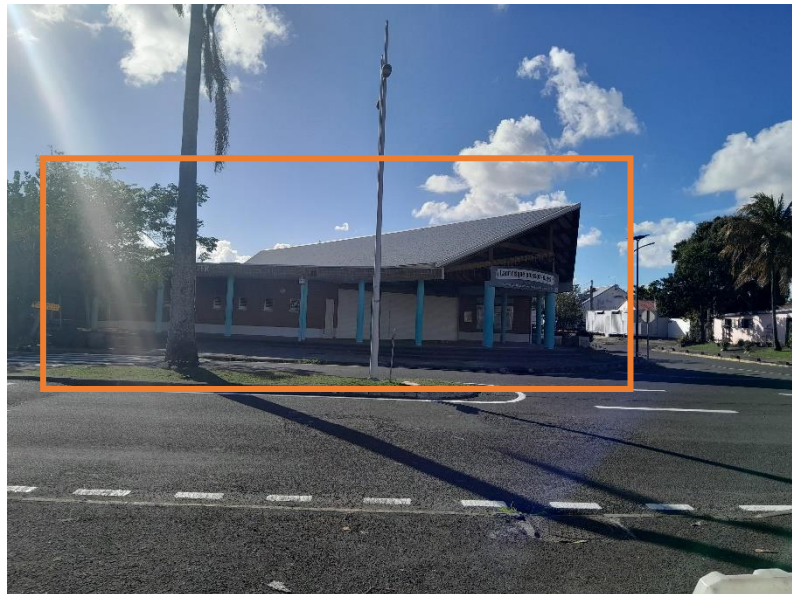


Figure 8. Zone commerce (source : Filao Ingénieurs Conseils)

2.3 Mobilité et accessibilité

2.3.1 Réseaux routiers

D'après l'extrait de carte ci-dessous, la parcelle de projet est accessible par le réseau routier en suivant la départementale D24, Boulevard de l'amitié des peuples de la Caraïbe, et via la rue Euvremont Gêne. Ces routes présentent en général une circulation fluide.



Figure 9. Réseaux routiers autour du quartier (Source : Géoportail)

2.3.2 Transports en communs

La commune est desservie par Karu'Lis, réseau de transport en commun desservant les communes adhérentes au Syndicat mixte des Transports du Petit Cul de Sac Marin.

Déployé sur toute la communauté d'agglomération Cap Excellence (Pointe-à-Pitre, les Abymes, Baie-Mahault) et de la CARL pour les communes du Gosier, Sainte-Anne et de Saint-François, le réseau Karu'lis, avec ses 61 lignes, est aujourd'hui un acteur incontournable lorsqu'il s'agit de parler de mobilité collective.



L'arrêt de bus « Les Palmiers » est situé à proximité immédiate de la parcelle comme en témoigne la photo ci-dessous prise lors de la visite de site du 11 mars 2025.

Lors de cette visite, il a été constaté un passage fréquent des bus Karu'lis dans la zone, qui est considérée comme bien desservie et permet d'accéder sans difficulté à la zone et les quartiers avoisinants.



Figure 12. Arrêt de bus Les Palmiers (Source : FILAO Ingénieurs Conseils)

2.3.3 Accessibilité du site

L'accessibilité du site est très simple d'accès au regard de la proximité de l'arrêt de bus.

Il est possible également de se déplacer sans difficulté à pied aux abords de la parcelle étant donné que des trottoirs sont présents autour de la parcelle et permettent donc aux piétons un déplacement en toute sécurité et ombragé selon les zones de passage.

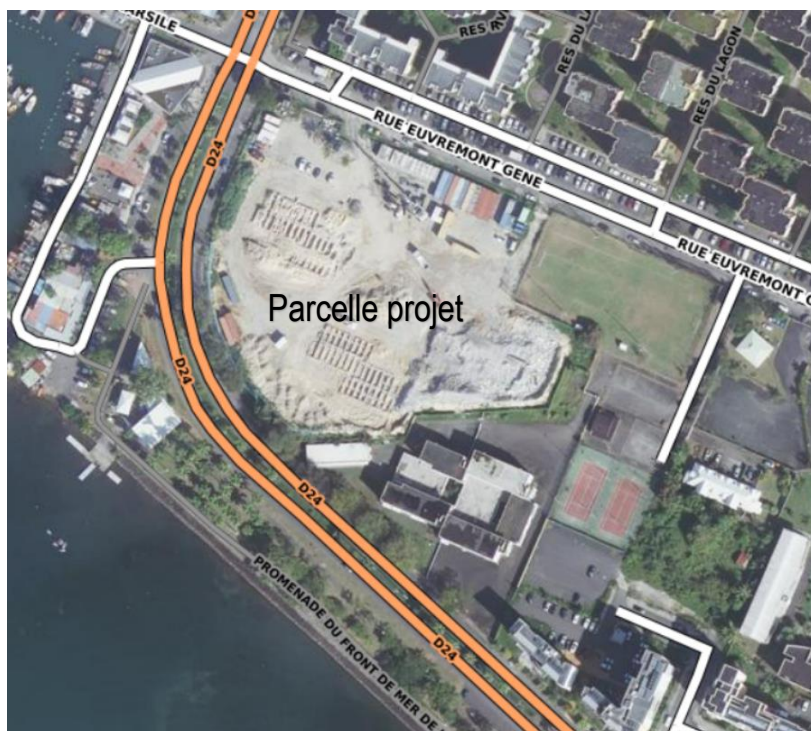


Figure 13. Accessibilité de la parcelle de projet (source : Géoportail)

La parcelle bénéficie d'une bonne accessibilité grâce à la proximité immédiate de l'arrêt de bus « Les Palmiers », desservi régulièrement par le réseau Karu'Lis. Le site est également adapté aux déplacements piétons grâce à la présence de trottoirs sécurisés et partiellement ombragés.

2.4 Réseaux

2.4.1 Télécommunication

Le réseau mobile dans la zone projet présente une bonne couverture quel que soit l'opérateur mobile comme illustrent les cartes de qualité du réseau et sa couverture de l'ARCEP ci-dessous.

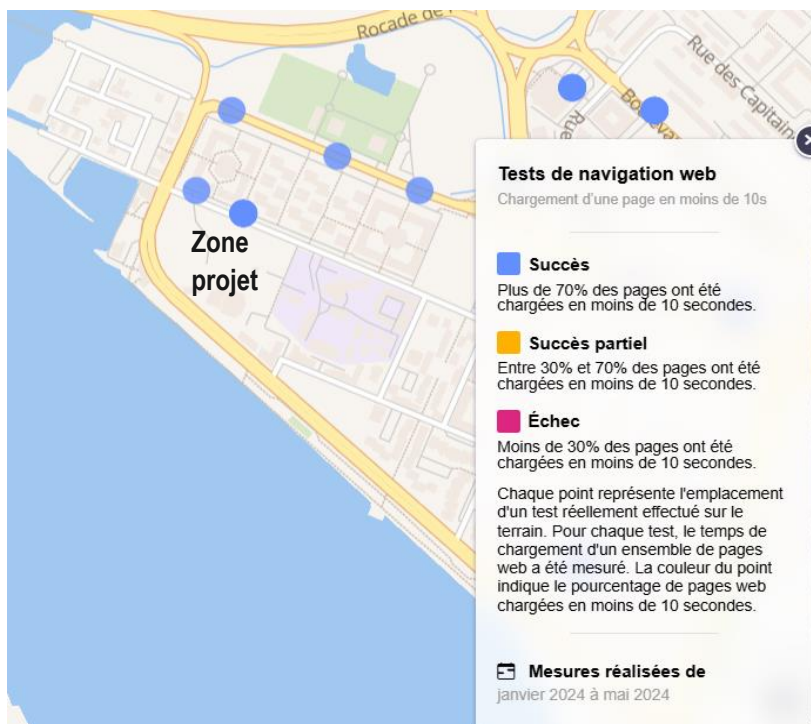


Figure 14. Test de navigation (Source : ARCEP)



Figure 15. Couverture mobile voix et SMS (Source : ARCEP)

La zone présente une couverture mobile de très bonne qualité.

2.4.2 Electrique

L'extrait de carte ci-dessous présente les réseaux électriques haute et basse tensions souterraines aux alentours de la parcelle de projet. Des lignes HTA souterraines sont présentes sur le périmètre de la parcelle concernée.



Figure 16. Réseau électrique de la parcelle de projet (Source : EDF)

Le périmètre de la parcelle de projet présente des lignes hautes tensions souterraines.

2.4.3 Eau potable

La carte ci-dessous indique le statut réglementaire des captages d'alimentation d'eau potable en 2022.

Il n'y a aucun captage à proximité immédiate de la parcelle de projet.

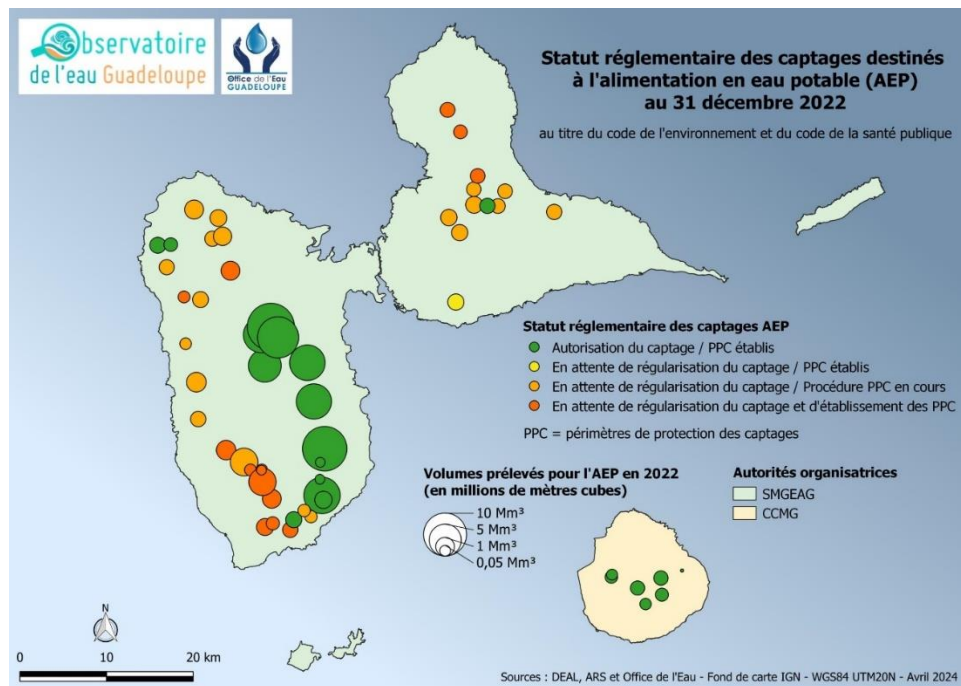


Figure 17. Présence des captages d'eau potable à proximité de la parcelle de projet (Source : Observatoire de l'eau)

Les dernières analyses du contrôle sanitaire des eaux potables datant du 15 janvier dernier les réseaux Carénage, Lauricisque, Miquel, Raizet indique la conclusion suivante : « Eau d'alimentation faiblement minéralisée conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés. On note cependant une agressivité de l'eau qui peut entraîner la corrosion de certaines canalisations (notamment en plomb) et des appareils ménagers. » (Source : <https://orobnat.sante.gouv.fr/>)

Il n'y a pas de captage d'eau potable à proximité de la parcelle. Les analyses faites sur le réseau présentent une bonne qualité de l'eau potable.

2.4.4 Eau usée

La majeure partie de Pointe-à-Pitre est raccordée au réseau d'assainissement collectif (tout-à-l'égout). Les eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux grises) sont acheminées par gravité ou pompage vers les stations de traitement via un réseau de canalisations.

Des regards eaux usées ont été repérés aux abords de la parcelle de projet.

La zone projet est dans le périmètre d'assainissement collectif de Cap Excellence.

2.4.5 Eau pluviale

Des avaloirs d'eau pluviale sont situés aux abords immédiats de la parcelle de projet comme en témoigne la photo ci-dessous.



Figure 18. Avaloir pluvial en entrée de site (Source : FILAO Ingénieurs Conseils)

Il a été repéré des avaloirs d'eau pluviale sur le périmètre extérieur de la parcelle de projet qui permettent de visualiser le réseau pluvial de la zone.



Figure 20 : Photo de la parcelle (Source : FILAO Ingénieurs Conseils)

Actuellement, la parcelle est plate, sans relief.

3.2 Trame verte et bleue

Selon la cartographie ci-dessous, la zone de projet ne constitue aucune trame verte et bleue puisqu'aucune continuité écologique ne se situe au sein ou à proximité de celle-ci.



Figure 21 : Trame verte et bleue à proximité du site (Source : FILAO Ingénieurs Conseils)

Aucune trame verte et bleue ne se situe au sein du site.

3.3 Enjeux patrimoniaux des habitats et espèces

Actuellement, la parcelle est constituée d'une strate herbacée sur la totalité du site (avec quelques touffes d'herbes de Guinée).



Figure 22. Strate herbacée de la parcelle (Source : FILAO Ingénieurs Conseils)

Seuls quelques arbres tels que des cocotiers et des tamarins batards bordent la zone de projet du côté ouest et sud.



Figure 23 : Arbres présents sur le site (Source : FILAO Ingénieurs Conseils)

Les habitats de la zone de projet ne présentent aucun enjeu.

3.4 Risques naturels

3.4.1 Risques du territoire

3.4.1.1 Aléa cyclonique

Un cyclone est un système de vent en rotation de grande échelle dû à une chute importante de la pression atmosphérique. D'une durée de vie de quelques heures à une trentaine de jours, ils naissent au-dessus d'eaux chaudes tropicales.

Le caractère destructeur des phénomènes cycloniques est dû :

- Aux précipitations ;
- À une surélévation du niveau de la mer, anormale et temporaire ("marées cycloniques") ;
- Aux houles cycloniques dont les vagues générées par le vent, hautes de plusieurs mètres, peuvent être observées jusqu'à 1 000 km à l'avant du système cyclonique et représentent un danger pour les zones côtières ;
- Aux vents, dont les rafales peuvent atteindre des vitesses de l'ordre de 350 km/h.

Le risque cyclonique est présent sur tout le territoire de la Guadeloupe, pendant la période cyclonique. Les normes en vigueur sont indiquées dans les règles NV 65 modifiées, en particulier la vitesse des vents et pression dynamique de base à retenir pour le dimensionnement de toute construction.

Le projet, comme l'ensemble du territoire Guadeloupéen, est **soumis à l'aléa cyclonique**.

3.4.1.2 Aléa sismique

La France dispose depuis le 22 octobre 2010 d'une nouvelle réglementation parasismique, entérinée par la parution au Journal Officiel de deux décrets sur le nouveau zonage sismique national et d'un arrêté fixant les règles de construction parasismique à utiliser pour les bâtiments de la classe dite « à risque normal » sur le territoire national (décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique, décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant sur la délimitation des zones de sismicité du territoire français et arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal »).

Ces textes ont permis l'application de nouvelles règles de construction parasismique telles que les règles Eurocode 8 depuis le 1^{er} mai 2011.

Contrairement au précédent zonage qui était fondé sur des limites cantonales, ces limites sont désormais communales. Le territoire nation est ainsi divisé en 5 zones de sismicité, allant de 1 (zone d'aléa faible) à 5 (zone d'aléa fort).

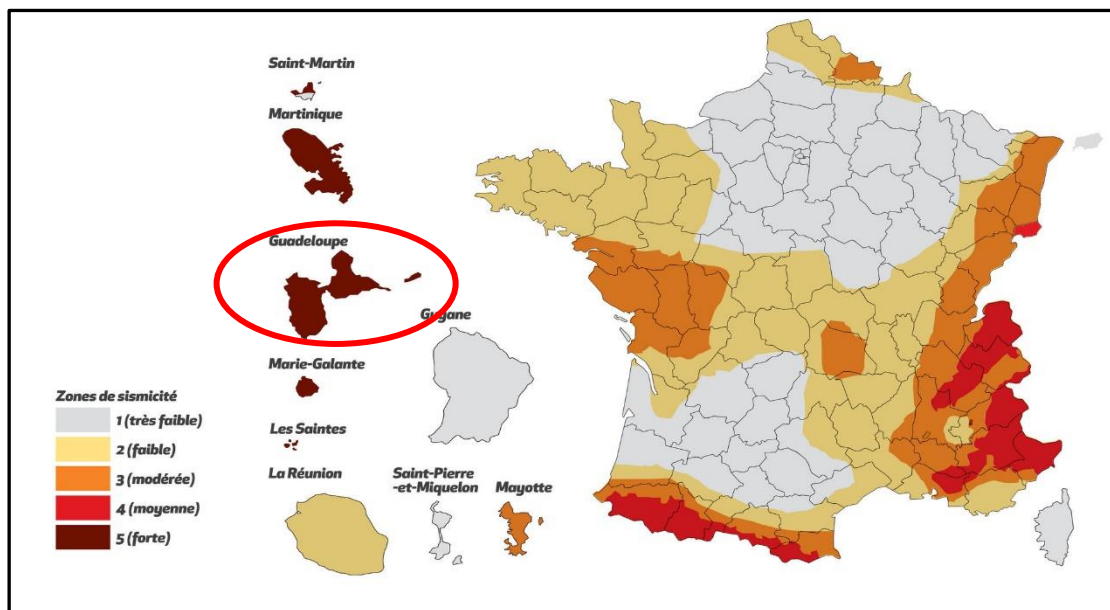


Figure 24 : Zonage réglementaire – zones de sismicité (Source : www.sisfrance.net)

La Guadeloupe est ainsi classée dans sa totalité en zone 5 correspondant à un aléa fort.

Le projet, comme l'ensemble du territoire Guadeloupéen, est **soumis à l'aléa sismique**.

3.4.1.3 Risque éruption volcanique

Selon le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières) et l'IPGP (Institut de Physique du Globe de Paris), la commune de Pointe-à-Pitre est une zone susceptible d'être soumise à des retombées de cendres volcaniques en fonction des conditions météorologiques.

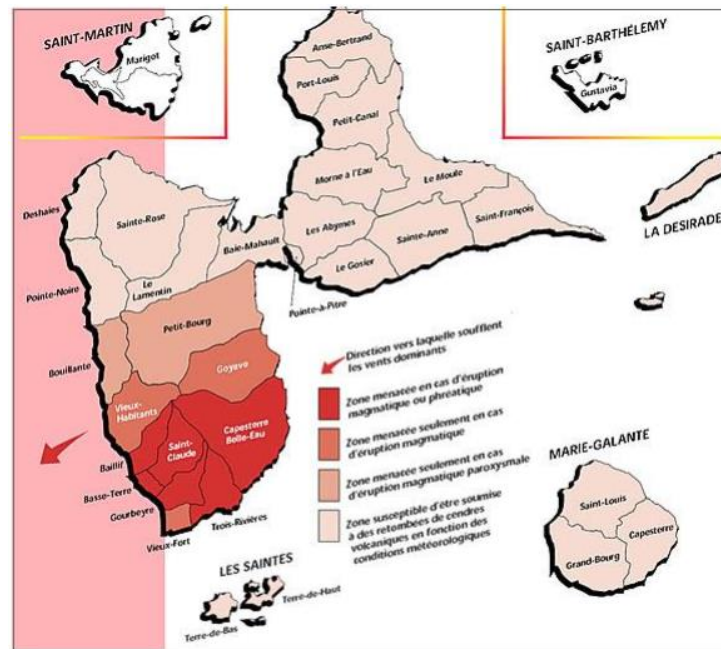


Figure 25 : Aléa volcanique (Source : BRGM-IPGP 2003)

Le projet, comme l'ensemble du territoire guadeloupéen, est donc **soumis à l'aléa éruption volcanique**. Spécifiquement, la zone de projet se situe dans une zone susceptible d'être soumise à des retombées de cendres volcaniques en fonction des conditions météorologiques.

3.4.2 Aléas présents sur la zone de projet

3.4.2.1 Aléa submersion marine

Il s'agit d'un aléa naturel côtier correspondant à l'envahissement temporaire de la zone littorale par la mer, en dehors des limites habituelles. Cela peut se produire :

- par élévation du niveau de la mer (marée, surcote barométrique),
- par franchissement de paquets de mer (houle),
- ou par débordement dû à une tempête ou un cyclone.

Elle peut être d'origine météorologique (tempête, cyclone), océanographique (marée exceptionnelle, onde de tempête) ou sismique (tsunami).

Sur la zone de projet, l'aléa submersion marine est majoritairement moyen.



Figure 26 : Aléa submersion marine (Source : pprn971)

3.4.2.2 Aléa inondation

Une inondation est la submersion par des eaux salées ou douces d'une zone émergée. Celle-ci peut se faire lentement ou brutalement et se répéter de manière régulière ou rare. En France, les inondations peuvent être de plaine, due à la crue d'un cours d'eau, de remontée de nappe phréatique, des crues torrentielles liées à de violentes averses, par ruissellement pluvial urbain suite à des précipitations importantes ou encore par submersion marine (élévation du niveau de la mer).

L'aléa inondation est jugé comme moyen au sud et à l'est de la zone de projet.



Figure 27 : Aléa inondation (Source : ppm971)

Comme toute la Guadeloupe, les parcelles projet sont soumises aux aléas sismique, cyclonique et éruption volcanique. La zone du projet est exposée à des aléas d'inondation sur les parties sud et est de la parcelle, ainsi qu'à un risque de submersion marine sur l'ensemble du site.

3.5 Risques technologiques

Les risques technologiques sont d'origine anthropiques. Ils regroupent les risques : industriels, nucléaires, biologiques et les ruptures de barrages. Un risque industriel majeur est un événement accidentel susceptible de se produire sur un site industriel et d'entraîner des conséquences immédiates graves pour le personnel, les riverains, les biens ou l'environnement. Certains risques technologiques sont qualifiés de « majeurs » pour les établissements relevant de la classification dite « SEVESO », par référence à une famille de directive européenne applicable depuis 1982. Parmi ces établissements classés SEVESO, on distingue deux types différents. Les « seuil haut », qui présentent le niveau de risques le plus élevé. Puis les « seuils bas » qui présentent un niveau de risque moindre. En Guadeloupe, les risques technologiques sont principalement liés au stockage et au transport de liquides inflammables utilisés comme carburant pour les transports ou combustibles pour la production d'électricité. Par ailleurs, les poussières combustibles (produits alimentaires stockés en silos), les explosifs (les artifices de divertissement) ou les combustibles liquéfiés (butane) peuvent également être source d'accidents.

En Guadeloupe, un seul Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) prend en compte les effets des accidents technologiques susceptibles de survenir sur les deux établissements SEVESO seuil haut situés sur la commune de Baie-Mahault, zone industrielle de Jarry à la Pointe de Jarry :

- **La SARA (Société Anonyme de la Raffinerie des Antilles)** est une société interrégionale présente en Martinique, Guadeloupe et Guyane. Le dépôt Guadeloupe de la SARA a été construit en 1970 sur une ancienne plantation de canne à sucre d'environ 5 hectares. La mise en service effective du dépôt a eu lieu un an plus

tard. Afin de faire face à l'évolution du marché guadeloupéen, le dépôt a fait l'objet de 3 extensions, faisant passer sa capacité de stockage de 21 700 m³ en 1971 à successivement 30 000 m³ en 1976 puis 43 000 m³ en 1983, et enfin 103 000 m³ depuis 1994. Il s'agit donc d'un site soumis à autorisation avec servitudes (rubrique n° 1432 de la nomenclature des installations classées : stockage de liquide inflammable).

• **La société Rubis Antilles Guyane** appartenant au groupe international RUBIS ENERGIE exploite un centre emplisseur de gaz de pétrole liquéfié (GPL) sur le site de Jarry depuis 1993. L'activité du site consiste à réceptionner, stocker, conditionner et distribuer du butane sous forme "vrac" et "conditionné". Il s'agit d'un site soumis à autorisation avec servitudes (rubrique n° 1412 de la nomenclature des installations classées : stockage en réservoirs manufacturés de gaz inflammables liquéfiés).

GUADELOUPE (Commune de Baie-Mahault)
Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la Pointe JARRY
Zonage Réglementaire

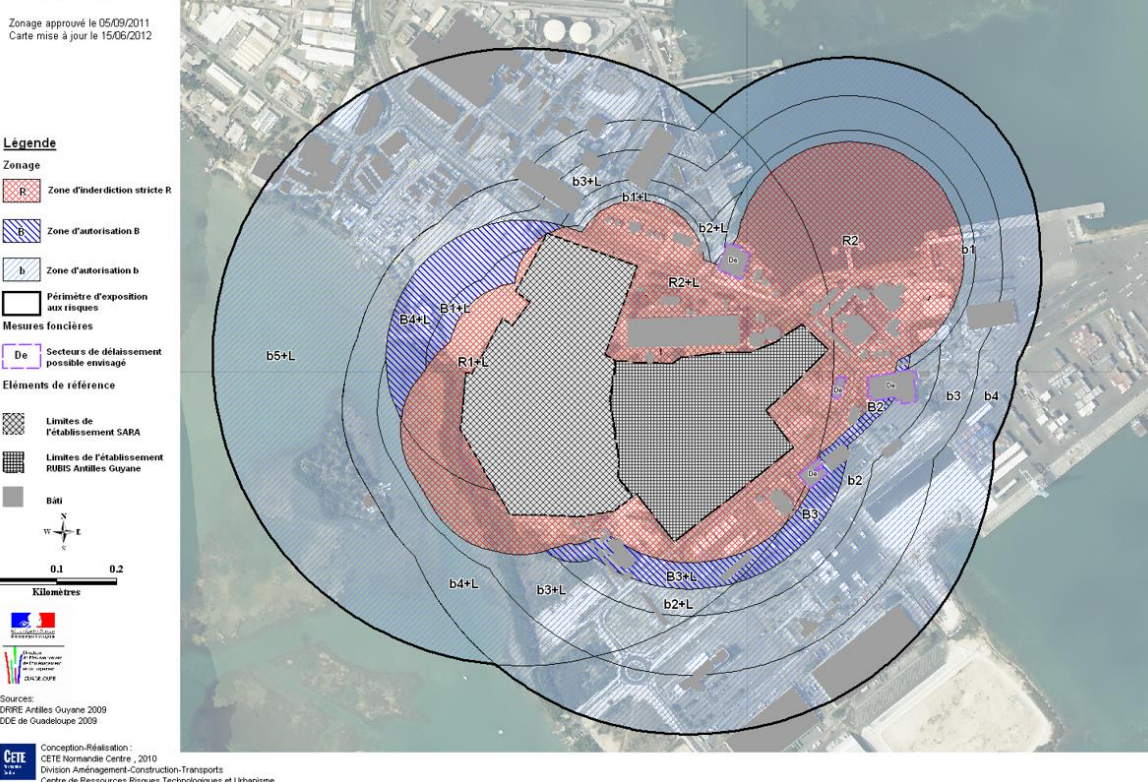


Figure 28 : Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la Pointe de Jarry, Guadeloupe (Source : PPRT Guadeloupe)

La zone de projet n'est donc pas concernée par le PPRT de la Pointe de Jarry.

3.6 Gestion des déchets

3.6.1 Gestion générale des déchets

Depuis le 1er janvier 2016, CAP Excellence gère la prévention, la collecte et le tri des déchets ménagers et assimilés sur le territoire des Abymes, de Baie-Mahault et de Pointe-à-Pitre.

Le traitement et la valorisation de ces déchets sont confiés au SYVADE (Syndicat de Valorisation des Déchets).

Les villes membres conservent la gestion des dépôts sauvages qui relèvent de la propreté et de la police des maires.

De même, les déchets issus des activités des services communaux (marchés, services techniques, restauration scolaire, etc.) sont considérés comme des déchets professionnels et pris en charge par leurs producteurs.

3.6.2 Collecte des déchets

La collecte des déchets sur la commune des Abymes est de la compétence de Cap Excellence. Il existe une déchetterie située à Petit Pérou aux Abymes ouverte aux ménages et professionnels, qui prend en compte la collecte de : Cartons - Plastiques – Verre- Gravats - Tout venant - Bois de charpente - Huile de vidange - Ferrailles -Déchets verts - DEEE - Lampes (néons, tubes) -Piles

Les ordures ménagères sont collectées en porte-à-porte 2 jours par semaine en habitat résidentiel et 6 fois par semaine en habitat collectif, tandis que les déchets recyclables sont collectés en dispositif mixte avec collecte en porte-à-porte et apport volontaire.

Le tableau ci-dessous présente la collecte de déchets sur la zone Cap Excellence.

Tableau 1. Collecte de déchet sur Cap Excellence (source : Cap excellence)

TYPES DE DÉCHETS	MODE DE COLLECTE	CONTENANTS/LIEUX	
Ordures ménagères résiduelles	Porte-à-porte	Bacs gris à couvercle orange	Picto
Emballages Ménagers Recyclables	Apport volontaire Porte-à-porte	Bornes de couleur jaune Bacs gris à couvercle jaune	Picto Picto
Verre	Apport volontaire	Bornes de couleur verte	Picto
Encombrants	Apport volontaire Porte-à-porte	Déchetterie En vrac	Picto Picto
Déchets verts des particuliers	Apport volontaire Porte-à-porte	Déchetterie En vrac	Picto Picto
DEEE, déchets métalliques	Apport volontaire	En déchetterie	Picto
Déchets issus des activités de ménage, bricolage ou de jardinage	Apport volontaire	En déchetterie	Picto

3.6.3 Infrastructure aux abords de la parcelle

Il existe des bornes verre et plastique à proximité immédiate de la parcelle comme en témoigne la photo ci-dessous. Il y a également une poubelle de ville à l'arrêt de bus.

Des dépôts sauvages de déchets plastiques et cartons ont été repérés à côté des bornes lors de la visite de site.



Figure 29. Bornes de déchets à proximité de la parcelle (Source : FILAO Ingénieurs Conseils)



Figure 30. Poubelle arrêt de bus (Source : FILAO Ingénieurs Conseils)

3.6.4 Infrastructure au sein de la parcelle

Etant un terrain vague sans occupation, il n'y a pas d'infrastructure pour la collecte des déchets sur la parcelle.

Le site est actuellement clôturé avec quelques dégradations ponctuelles de la clôture. Cependant, des déchets ménagers en tout genre sont présents sur le sol : sac poubelle, bouteilles plastique et verre, mousse de matelas etc.



Figure 31. Déchets sauvages sur la parcelle de projet

Cap Excellence gère la collecte et le tri des déchets sur la zone. Il y a aux abords de la parcelle des bornes de tri (verre et plastique/carton), et une poubelle de ville. Au sein de la parcelle, le sol présente des déchets sauvages de tout type.

3.7 Pollution

3.7.1 Qualité des sols

Aucun site et sol pollué ne se situe sur la zone de projet.

3.7.2 Qualité de l'air

En tant qu'observatoire agréé par le ministère de l'Environnement, GWAD'AIR est responsable de la surveillance de la qualité de l'air en Guadeloupe. Dans ce cadre, GWAD'AIR dispose de 4 stations fixes de mesure fonctionnant 24H/24 :

- Une station urbaine, située en centre-ville de Pointe-à-Pitre dans une zone densément peuplée ;
- Une station urbaine, située en centre-ville de Basse-Terre ;
- Une station périurbaine, située en périphérie des centres-villes à Baie-Mahault ;
- Une station soumise au trafic, située aux Abymes.

Les mesures de concentration des quatre indicateurs de pollution atmosphérique principaux (NO₂, SO₂, PM₁₀ et O₃) permettent d'établir le classement journalier ATMO qui donne une note de qualité de l'air allant de 1 (excellent) à 10 (très mauvais).

Le seuil d'information et de recommandation de la population est fixé sur l'indice 8 (mauvais).

La qualité de l'air en Guadeloupe est globalement bonne (voir figure ci-dessous). Cependant, les brumes de sable qui traversent l'océan Atlantique épisodiquement sont une source importante de pollution aux particules fines.

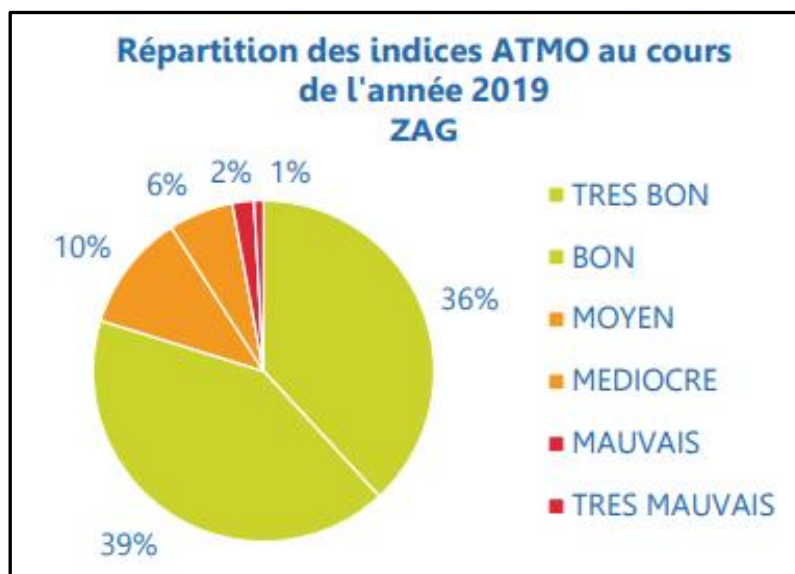


Figure 32 : Indice ATMO en Guadeloupe en 2019 (Source : GWAD'AIR 2019)

L'indice ATMO, calculé quotidiennement par les observatoires membres de la fédération ATMO France, évalue la qualité de l'air à partir de cinq polluants réglementés : PM10, PM2.5, NO2, O3 et SO2. Les particules en suspension proviennent de sources naturelles et anthropiques, tandis que le dioxyde d'azote est majoritairement lié au trafic routier et à la combustion d'énergies fossiles. Le dioxyde de soufre résulte principalement de la combustion de matières fossiles, et l'ozone est un polluant secondaire formé par transformation photochimique. Entre 2017 et 2020, les niveaux de NO2 ont fluctué, influencés par le trafic et les conditions météorologiques.

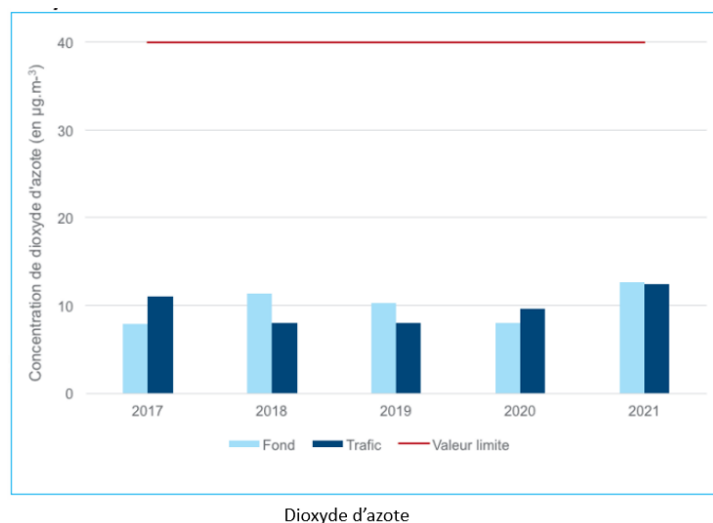


Figure 33 : Concentration de dioxyde d'azote dans l'air (Source : Gwad'Air)

Les niveaux de fond moyens annuels en ozone restent stables entre 2017 et 2018 (autour de 27 µg.m-3). Il s'en suit une diminution des concentrations de 4 % puis de 15 % entre 2018 et 2020. En 2021, une augmentation de 15 % est observée.

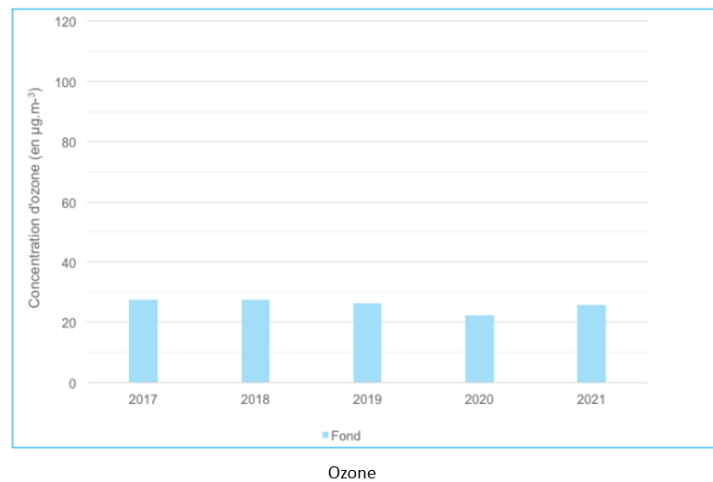


Figure 34 : Concentration d'ozone dans l'air (Source : Gwad'Air)

Entre 2017 et 2021, le niveau moyen en dioxyde de soufre est inférieur à la limite de détection qui est de $5\mu\text{g.m}^{-3}$. En 2017 et 2018, la concentration étant si faible qu'elle n'est pas visible sur le graphe. Une légère augmentation a lieu en 2019 et 2020, puis en 2021, celle-ci diminue, cependant cette évolution n'est pas significative ($\sim 1\%$ de l'objectif de qualité).

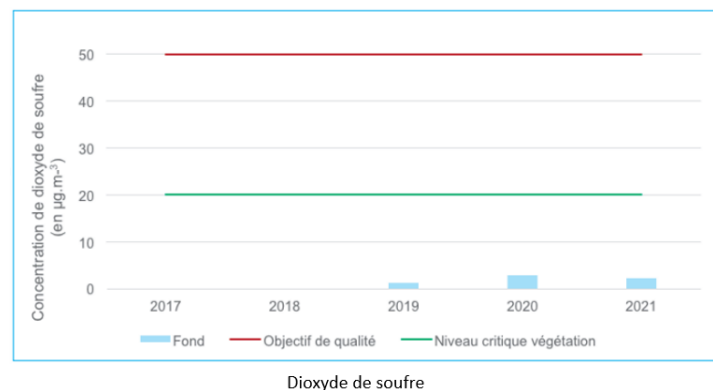


Figure 35 : Concentration en dioxyde de soufre dans l'air (Source : Gwad'Air)

3.7.3 Qualité de l'eau

Aucun cours d'eau ne se situe sur la zone de projet.

Il n'existe aucune pollution des sols (si ce n'est une pollution en surface par des déchets ménagers de tout genre). Il n'y a pas de cours d'eau sur la parcelle de projet. La qualité de l'air est globalement bonne en Guadeloupe et dans la zone de la Gabarre.

4 ANALYSE ECONOMIQUE ET SOCIALE

4.1 Démographie

Le tableau présenté illustre l'évolution démographique et la densité moyenne de population sur une période de 53 ans, de 1968 à 2021. La population connaît une diminution progressive au fil des décennies. Elle passe de 29 522 habitants en 1968 à 14 486 en 2021, soit une réduction de près de 50 % en un peu plus de 50 ans. Après une baisse entre 1968 et 1975 (-5 633 habitants), la population connaît une légère remontée jusqu'en 1990 (26 029 habitants). Cependant, à partir de 1999, la diminution est plus marquée.

La densité moyenne suit la même tendance décroissante que la population. En 1968, elle était particulièrement élevée (11 098,5 habitants/km²), mais elle chute à 5 445,9 habitants/km² en 2021. Cette baisse traduit un phénomène de déprise démographique, pouvant être lié à l'exode rural, à une baisse de l'attractivité du territoire, ou encore à des mutations économiques et sociales.

Tableau 2. Population historique depuis 1968 à Pointe-à-Pitre (Source : INSEE)

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015	2021
Population	29 522	23 889	25 310	26 029	20 948	16 427	16 343	14 486
Densité moyenne (hab/km ²)	11 098,5	8 980,8	9 515,0	9 785,3	7 875,2	6 175,6	6 144,0	5 445,9

Le tableau suivant présente l'évolution de la répartition de la population par grandes tranches d'âges entre 2010, 2015 et 2021. Il met en évidence des dynamiques démographiques importantes.

La part des 60-74 ans et des 75 ans et plus a augmenté sur la période étudiée, passant respectivement de 12,5 % en 2010 à 15,7 % en 2021 et de 9,7 % à 9,3 %. Cette tendance reflète un vieillissement progressif de la population.

La part des enfants et jeunes adolescents est en baisse, passant de 21,2 % en 2010 à 17,6 % en 2021. De même, la tranche des 30-44 ans diminue de 19,1 % à 16,3 %. Cette réduction pourrait traduire une baisse de la natalité ou un exode des jeunes adultes vers d'autres territoires pour des raisons économiques ou professionnelles.

La catégorie des 15-29 ans progresse légèrement (de 19,2 % à 22,2 %), ce qui pourrait traduire un maintien ou un retour de cette population. Les 45-59 ans augmentent également, atteignant 18,9 % en 2021.

Tableau 3 : Population par grandes tranches d'âges à Pointe-à-Pitre (Source : INSEE)

	2010	2015	2021
0 à 14 ans	21,2	20,0	17,6
15 à 29 ans	19,2	19,6	22,2
30 à 44 ans	19,1	17,4	16,3
45 à 59 ans	18,4	19,5	18,9
60 à 74 ans	12,5	14,7	15,7
75 ans ou +	9,7	8,8	9,3

La population a fortement diminué entre 1968 et 2021, avec une baisse marquée de la densité et un vieillissement progressif des habitants, traduisant une déprise démographique liée à des dynamiques économiques, sociales et migratoires.

4.2 Habitats et logements

Ce tableau présente l'évolution du nombre de logements par catégorie depuis 1968 jusqu'à 2021. Le nombre total de logements est passé de 8 827 en 1968 à 10 262 en 2021 (soit une augmentation d'environ 16 % en un peu plus de 50 ans). Après une phase de croissance continue jusque dans les années 2015 (10 576 logements), une légère baisse est observée en 2021, suggérant une stagnation, voire un ralentissement de la production ou un phénomène de dégradation du parc.

Les résidences principales représentent historiquement la majorité du parc. Leur nombre est passé de 7 759 en 1968 à un maximum de 8 399 en 2015, avant de diminuer à 7 568 en 2021. Cette baisse récente peut s'expliquer par :

- Un vieillissement du bâti non réhabilité,
- Des transformations d'usage (conversion en logements vacants ou secondaires),
- Ou encore des phénomènes de vacances structurelle ou de migration.

Leur nombre a connu des variations notables : 312 en 1975, une hausse à 897 en 1982, puis de nouvelles évolutions jusqu'à 1 334 en 2021. L'augmentation significative sur la dernière décennie (notamment entre 2015 et 2021) témoigne possiblement d'un attrait croissant pour les résidences de loisir ou d'un développement de l'offre locative touristique, ce qui peut contribuer à la tension sur le marché du logement permanent.

Les logements vacants représentent une part non négligeable du parc, avec une tendance globalement haussière : de 633 en 1968 à 1 361 en 2021. Leur progression, notamment marquée entre 1999 et 2010, soulève des enjeux majeurs :

- Optimisation du foncier bâti existant,
- Lutte contre l'habitat indigne ou dégradé,
- Leviers potentiels pour la politique de renouvellement urbain.

Tableau 4 : Evolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968 à Pointe-à-Pitre (Source : INSEE)

Catégorie de logement	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015	2021
Ensemble	8 827	8 383	9 892	10 292	10 505	10 355	10 576	10 262
Résidences principales	7 759	6 715	7 674	8 722	8 570	7 997	8 399	7 568
Résidences secondaires et logements occasionnels	435	312	897	738	1 111	818	880	1 334
Logements vacants	633	1 356	1 321	832	824	1 540	1 296	1 361

Le tableau suivant apporte des précisions sur la répartition en pourcentage des logements selon leur usage et leur typologie bâtie (maisons/appartements).

- **Les résidences principales** : après une hausse en 2015, leur part chute en 2021 pour atteindre 73,7 %, bien qu'elles restent majoritaires. Ce recul indique une diminution du stock de logements réellement habités en continu, un signal à prendre en compte dans la planification territoriale.
- **Résidences secondaires et logements occasionnels** : leur part a fortement progressé, passant de 7,9 % en 2010 à 13,0 % en 2021, ce qui reflète potentiellement un développement de l'usage touristique ou un détournement de logements à des fins non permanentes.
- **Logements vacants** : relativement stables sur la dernière décennie, avec un taux toujours élevé (13,3 % en 2021), ces logements constituent un enjeu central pour la réhabilitation urbaine, la lutte contre la vacance, et la préservation des espaces non urbanisés.

Tableau 5 : Catégories et types de logements à Pointe-à-Pitre (Source : INSEE)

Catégorie ou type de logement	2010	%	2015	%	2021	%
Ensemble	10 355	100,0	10 576	100,0	10 262	100,0
Résidences principales	7 997	77,2	8 399	79,4	7 568	73,7
Résidences secondaires et logements occasionnels	818	7,9	880	8,3	1 334	13,0
Logements vacants	1 540	14,9	1 296	12,3	1 361	13,3
<i>Maisons</i>	<i>1 315</i>	<i>12,7</i>	<i>1 421</i>	<i>13,4</i>	<i>1 308</i>	<i>12,7</i>
<i>Appartements</i>	<i>9 013</i>	<i>87,0</i>	<i>9 123</i>	<i>86,3</i>	<i>8 904</i>	<i>86,8</i>

La suroccupation est un indicateur clé des conditions de logement, qui reflète notamment la qualité de vie des ménages, les tensions sur le marché du logement, et les déséquilibres entre l'offre et la demande.

On observe une baisse progressive du taux de suroccupation en Guadeloupe sur la période 2010–2021, passant de 12,7 % à 9,9 %. Cette tendance est globalement positive et peut refléter :

- Une amélioration des conditions de logement,
- Une légère désaturation du marché locatif,
- Ou une meilleure adéquation entre taille des logements et taille des ménages.

Ce taux restant encore élevé cela reste un enjeu important dans certaines zones (quartiers populaires, logements sociaux anciens), en lien avec des problématiques de précarité énergétique, de vétusté, voire d'insalubrité.

Tableau 6 : Résidences principales selon l'état de suroccupation à Pointe-à-Pitre (hors studio occupés par une personne)
(Source : INSEE)

État de suroccupation	2010	2015	2021
Suroccupé	12,7	10,6	9,9
Non suroccupé	87,3	89,4	90,1

Le parc de logements évolue lentement, avec moins de résidences principales, plus de logements vacants et secondaires, et une suroccupation en baisse, révélant un territoire marqué par la tension locative et la transformation des usages.

4.3 Economie locale

La structure économique locale se caractérise par la domination du secteur tertiaire, qui représente 84,8 % de la valeur ajoutée en 2021 et regroupe 84,9 % des emplois salariés en 2023. Après une progression entre 2010 et 2014, la part de l'emploi salarié dans le tertiaire non marchand connaît un recul, passant de 45,3 % en 2017 à 41,3 % en 2023. À l'inverse, l'emploi dans le tertiaire marchand progresse sur la même période, de 42,1 % à 43,6 %. Bien que freinée temporairement par la crise sanitaire de 2020, la dynamique de développement de la sphère marchande a depuis repris son essor.

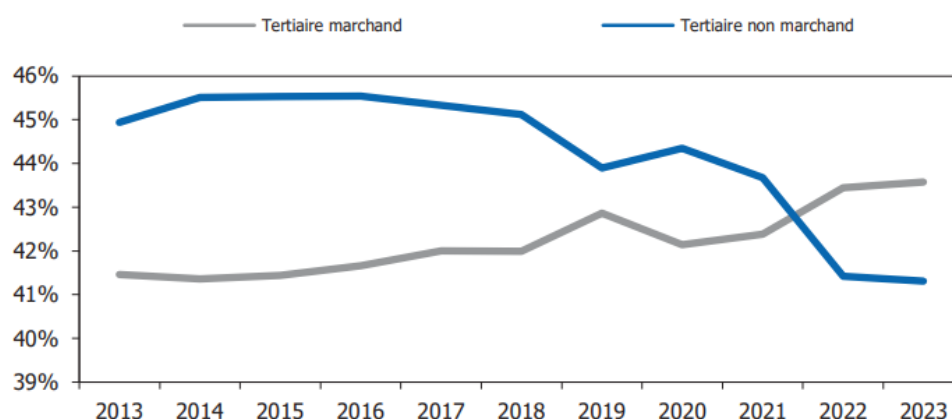


Figure 36 : Evolution de la part de l'emploi salarié du secteur tertiaire à Pointe-à-Pitre (Source : INSEE)

Le secteur tertiaire est fortement porté par les services administrés (administration publique, éducation, santé, action sociale), qui représentent 37,9 % de la valeur ajoutée de l'île. Toutefois, ce sont les services marchands — incluant le commerce, les services aux particuliers et aux entreprises, l'immobilier, les activités financières, l'hôtellerie et les transports — qui demeurent les premiers contributeurs, avec 46,0 % de la valeur ajoutée.

En 2021, le tissu économique de la Guadeloupe comptait 30 965 entreprises, enregistrant une hausse de 11,8 % en un an. Ce tissu est majoritairement composé de petites structures, avec 59,0 % des établissements sans salarié et seulement 8,0 % employant plus de neuf personnes, une configuration qui s'observe dans l'ensemble des secteurs d'activité.

En 2023, 8 058 entreprises ont été créées, soit une progression de 2,7 % par rapport à l'année précédente. Les secteurs du commerce, des transports, de l'hébergement et de la restauration concentrent à eux seuls 27,4 % des créations, tandis que la construction en représente 8,7 % et l'industrie 6,3 %. Le secteur des autres services demeure prédominant avec 57,6 % des créations.

Sur le plan des fragilités économiques, 311 défaillances d'entreprises ont été enregistrées en 2023, soit une hausse de 20,5 % par rapport à 2022, bien que les niveaux restent inférieurs à ceux observés avant la crise sanitaire.

L'économie locale guadeloupéenne est largement dominée par le secteur tertiaire, tant en termes de valeur ajoutée (84,8 % en 2021) que d'emploi salarié (84,9 % en 2023), avec une progression notable du tertiaire marchand ces dernières années. Le tissu économique, composé majoritairement de petites entreprises, reste dynamique en matière de créations malgré une hausse des défaillances en 2023.

4.4 Activités et pôles de vie

Ce tableau présente la structure des emplois selon les catégories socioprofessionnelles en 2021 à Pointe-à-Pitre.

On observe une dominance des emplois d'exécution et intermédiaires. Les employés (34,2 %) et professions intermédiaires (28,9 %) constituent ensemble plus de 63 % des emplois. Cela traduit un tissu socio-professionnel orienté vers les services, l'administration, et les fonctions de soutien. Ces catégories sont souvent associées à une forte dépendance à la mobilité quotidienne, et donc à des enjeux de transports publics et de proximité des services.

Par ailleurs, on observe une faible part de cadres (15,6 %) et d'indépendants (10,3 %). Les artisans, commerçants et chefs d'entreprise traduisent une présence de petites activités économiques locales, souvent ancrées dans les centralités urbaines ou semi-rurales.

Enfin, les agriculteurs exploitants ne représentent que 0,3 % des emplois, soulignant la marginalisation de cette activité dans la structure économique locale, malgré l'importance potentielle des terres agricoles dans la gestion des paysages et de la biodiversité.

Tableau 7 : Emplois par catégorie socioprofessionnelle en 2021 à Pointe-à-Pitre (Source : INSEE)

Catégorie socioprofessionnelle	Nombre	%
Ensemble	10 026	100,0
Agriculteurs exploitants	32	0,3
Artisans, commerçants, chefs entreprise	1 031	10,3
Cadres et professions intellectuelles supérieures	1 560	15,6
Professions intermédiaires	2 894	28,9
Employés	3 426	34,2
Ouvriers	1 082	10,8

Les extraits de cartes ci-dessous présentent les pôles de vie et activités (restaurants, les pharmacies, activités et visites) aux abords de la zone de projet. Ces éléments sont repérés en rouge sur chaque extrait. Cela permet de souligner la présence de nombreux lieux de nécessité ou de loisir non loin de la parcelle de projet. Il est à noter également qu'il y a un parcours sportif de moins d'un kilomètre accessible à pied depuis la parcelle, le long du boulevard.

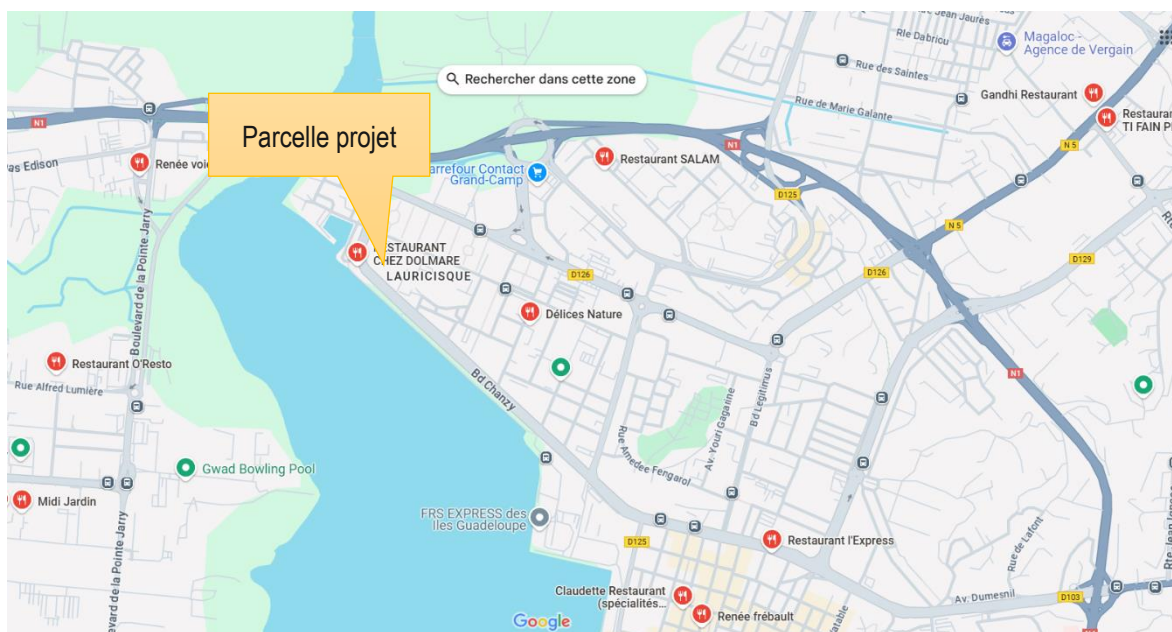


Figure 37. Restaurants à proximité de la parcelle projet (source : google maps)

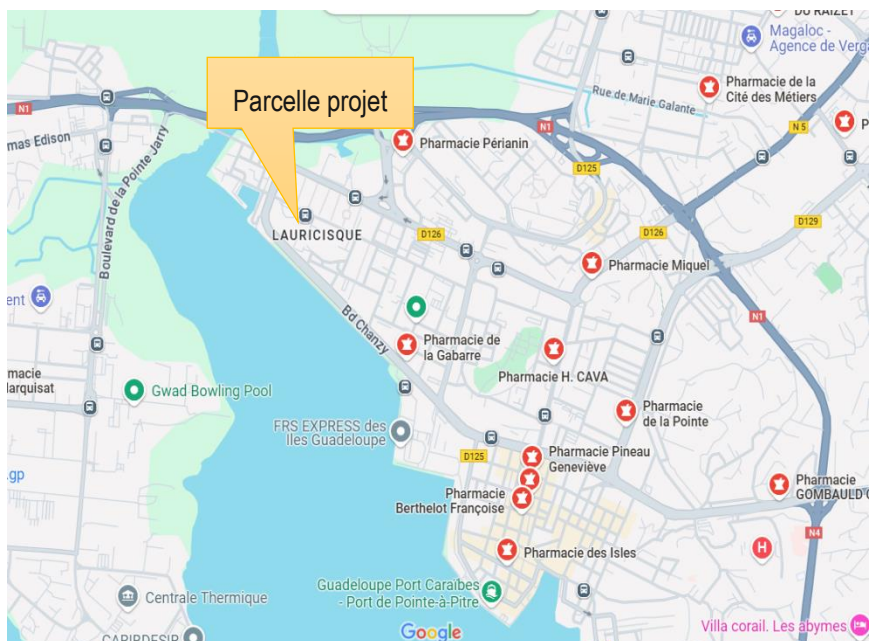


Figure 38. Pharmacies à proximité (source : google maps)



Figure 39. Activités à proximité (source : google maps)



Figure 40. Musées à proximité (source : google maps)

À Pointe-à-Pitre en 2021, les emplois sont majoritairement orientés vers les services, avec une forte présence d'employés et de professions intermédiaires. Les cadres, indépendants et agriculteurs restent peu représentés.

5 CONCLUSION

L'étude d'incidence environnementale succincte menée sur la parcelle du quartier Gabarre à Pointe-à-Pitre met en lumière un site aujourd'hui en friche, marqué par un passé urbain dense et emblématique, et appelé à se transformer dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

L'analyse territoriale, environnementale, sociale et économique a permis d'identifier un ensemble de caractéristiques favorables au développement du projet, en particulier :

- Une accessibilité routière et piétonne satisfaisante,
- Une bonne desserte en transports en commun,
- L'absence d'enjeux patrimoniaux ou écologiques majeurs sur le site,
- Un contexte urbain propice à la requalification.

Les principaux risques naturels (cyclonique, sismique, submersion, inondation) sont connus, cartographiés et peuvent être intégrés dans la conception du projet via une approche de résilience adaptée. De même, la gestion des déchets et des réseaux devra faire l'objet d'une attention particulière au moment de la mise en œuvre opérationnelle, en cohérence avec les orientations du territoire.

Ainsi, aucun obstacle environnemental majeur n'est identifié à ce stade. Le site présente un potentiel réel pour accueillir un projet d'aménagement durable, à condition d'intégrer dans sa programmation les enjeux de transition écologique, de lutte contre les îlots de chaleur urbains, de gestion des eaux pluviales de qualité paysagère..., suivant la démarche HQE Aménagement Durable (CERTIVEA).

Octobre 2019

Avant démolition



Ilot Gabarre

**Présentation des ambitions HQE
de l'ilot Gabarre**

27/03/25

Présenté à :
SIKOA SA HLM de Guadeloupe
Résidence Vatable
Bâtiment E -6ème étage
97110 POINTE-A-PITRE



Groupe ActionLogement
l'espace logement, espace de vie

REFERENCES

Titre du rapport :	Présentation des ambitions HQE de l'ilot Gabarre
Client :	La SIKOA
Rédigé par :	Jaïma RAGHOUNANDAN – Chargée de projet aménagements et bâtiments durables
Référence du rapport :	AMOE2406_SIKOA_GABARRE
Version :	VF
Date :	27/03/2025

SOMMAIRE

1	AMBITIONS HQE DU PROJET	5
1.1	Le projet HQE	5
1.2	Structure Générale	5
1.3	Comparatif synthétique du quartier Gabarre passé et projeté	7
2	SYNTHESE	11

1 AMBITIONS HQE DU PROJET

1.1 Le projet HQE

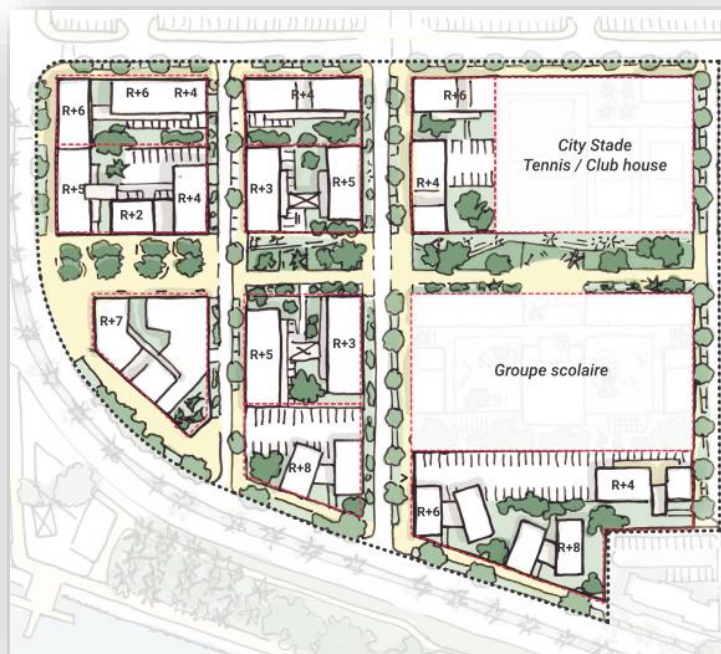
- Un découpage en 11 lots à bâtir :
 - 3 lots de logements sociaux
 - 3 lots de logements intermédiaires
 - 3 lots de logements libres
 - 2 lots d'équipements publics destinés à la construction d'un nouveau groupe scolaire et d'un espace d'infrastructures sportives

- La construction de 281 logements diversifiés :
 - 82 logements sociaux - 5 750 m²
 - 83 logements intermédiaires - 5 750 m²
 - 116 logements libres - 8 150 m²
 - 20 commerces - 1 120 m²
 - Stationnement par lot

Total : 20 770 m² de SDP

- L'aménagement des espaces hors lots :
 - Parc urbain
 - Voiries et trottoir
 - Cheminement et circulation douce

- SIKOA, particulièrement attaché à son implantation sur le territoire de Pointe à Pitre, propose même une évolution du programme avec l'implantation de son siège social en lieu et place de 2 ilots de logements, permettant ainsi un pourcentage de diversification encore plus important.



1.2 Structure Générale

L'aménagement du quartier La gabarre suivra la démarche HQE Aménagement Durable (HQE-AD) qui sera certifié par CERTIVEA, attestant que ce dernier répond à l'ensemble des enjeux du développement durable.

La démarche pour obtenir la certification HQE AD se base sur un outil de gestion de projet nommé SMO : Système de Management Opérationnel qui contribue à la gouvernance et à la réalisation d'opérations d'aménagement durable. L'objectif général du SMO est d'organiser la conduite de l'opération, en maîtrisant les processus d'analyses, programmation, conception, réalisation et rétrocession, afin d'optimiser l'effort des acteurs en vue d'un aménagement durable. Cette démarche repose sur plusieurs phases méthodiques et structurées pour intégrer les principes du développement durable dans les projets. Le processus débute par une analyse multithématique approfondie, permettant d'identifier les enjeux locaux et territoriaux (après réalisation du diagnostic de l'état initial) et de définir des objectifs hiérarchisés et contextualisés (Phase 3). Ces objectifs, traduits en actions programmatiques, sont suivis tout au long des phases de conception (Phase 4), de réalisation (Phase 5) et d'évaluation finale (Phase 6), à l'aide d'indicateurs de performance et de réalisation. Ce processus garantit une approche rigoureuse et cohérente, assurant que l'aménagement soit conforme aux objectifs de durabilité établis.

Chaque étape est soutenue par un dialogue avec les parties prenantes et un suivi-évaluation continu pour ajuster les actions selon les besoins du projet. Le référentiel HQE s'appuie sur 19 thématiques majeures réparties en quatre axes :



Axe 1 - Qualité de vie : Cet axe vise à créer un cadre de vie agréable et inclusif, en mettant l'accent sur le bien-être des habitants. Cela passe par la mixité sociale, des espaces publics conviviaux, des mobilités douces, et un environnement sain et confortable, intégrant des espaces verts et une gestion efficace des nuisances.

1. Bien vivre ensemble : Interactions sociales, accès à la culture, mixité sociale et générationnelle, cohésion sociale...
2. Mobilité et accessibilité : Connexion aux pôles et aux services structurants, accessibilité au site, aux bâtiments et aux espaces publics, modes doux et partagés, gestion des déplacements et stationnements...
3. Santé et confort : Enjeux sanitaires et qualité de l'air et des sols, confort et ambiances des espaces y compris confort d'été (thermique, aérodynamique, îlot de fraîcheur), confort acoustique et visuel (nuisances sonores, vibratoires et olfactives), biophilie...
4. Paysage, patrimoine et identité : Intégration paysagère, valorisation de l'identité du territoire, des éléments patrimoniaux...
5. Résilience, Sûreté, sécurité : Vulnérabilité face à tous types de risques, maîtrise pour l'intégrité des personnes (routier, intrusion, attentat, ...) et gestion en situation de danger, fonctionnement en mode dégradé, information préventive et éducation aux risques, sécurité passives (mode de conception qui évite la création de zone dangereuse ou à risque) et actives (caméra, vidéo surveillance...)

Axe 2 - Respect de l'environnement : Cet axe se concentre sur la réduction de l'empreinte écologique du quartier. Il inclut la préservation de la biodiversité, l'optimisation de la gestion de l'eau et des déchets, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, et l'intégration des énergies renouvelables pour s'adapter au changement climatique.

6. Energie et climat : Production, consommation, stockage et efficacité énergétique, développement des énergies renouvelables et de récupération, éviter, réduire et compenser les gaz à effet de serre, adaptation aux changements climatiques...
7. Nature et biodiversité : Protection/restauration des écosystèmes locaux (biotopes), continuités/connectivité des trames, faune/flore (espèces), nature en ville (espaces végétalisés, accès à la nature...)
8. Eau : Gestion du cycle de l'eau (eaux pluviales, fluviales et souterraines), économies d'eau potable, gestions des eaux usées et assainissement...

9. Ressources et déchets : Prévention des déchets d'activité (déconstruction, réemploi, recyclage, filière de retraitement), gestion et valorisation des terres (y compris des terres polluées), choix environnemental des produits, équipements et services (consommation de matière première et production de déchets, filière de retraitement), gestion des déchets domestiques (prévention, collecte, recyclage, valorisation) ...

10. Pollutions : Diminution et maîtrise de la pollution lumineuse, atmosphérique, de l'eau, des sols, des risques sanitaires...

Axe 3 - Performance économique : Il s'agit de garantir la durabilité financière du quartier en optimisant les coûts sur le long terme. Cela passe par le soutien à l'économie locale, la création d'emplois, le développement des services productifs et la flexibilité des infrastructures pour répondre aux besoins futurs.

11. Economie et coût à long terme : Coût global et optimisation des charges ; partenariats, usages et exploitation...

12. Dynamisme et développement du territoire : Valeur d'usage, attractivité du territoire, création d'emploi, création ou renforcement des filières et savoirs faire locaux...

13. Services et fonctions productives : Agriculture urbaine, offre de services / Mixité fonctionnelle, approvisionnement et logistique urbaine...

14. Adaptabilité et évolutivité : Anticipation et évolution des usages et des besoins, modularité et mutabilité des espaces ; évolutivité du bâti...

Axe 4 - Management responsable : Cet axe met l'accent sur une gouvernance transparente et participative, impliquant les parties prenantes tout au long du projet. Cela inclut une planification rigoureuse, le suivi des indicateurs de performance et l'utilisation des technologies numériques pour assurer une gestion efficace et innovante.

15. Conduite de projet : Pilotage et évaluation continue, gestion des chantiers et réduction des nuisances, diffusion des bonnes pratiques...

16. Gouvernance : Ecoute des besoins et attentes et implication des parties intéressées / Co-construction du projet, acceptabilité et réduction des blocages, anticipation et facilitation des usages...

17. Synergie et cohérence avec le(s) territoire(s) : Interactions et complémentarités, intégration et interfaces avec le tissu existant, métabolisme urbain...

18. Maîtrise foncière : Renouvellement urbain, optimisation et densité pour une utilisation économe de l'espace, compacité des formes urbaines et équilibre entre espaces bâtis et espaces libres...

19. Numérique : Connectivité, gouvernance de la donnée, innovations ...

1.3 Comparatif synthétique du quartier Gabarre passé et projeté

Le tableau ci-dessous présente le comparatif de deux situations :

- La situation passée : les tours Gabarres en R+19, 476 logements, un parking de près de 400 places...
- La situation projet : quartier présentant des ambitions Haute Qualité Environnementale de 281 logements diversifiés, 20 commerces et un stationnement sur les 11 lots programmés.



Figure 1 Photo **situation passée** et croquis **situation projetée HQE**

Les enjeux par thématiques, les impacts de la situation passée, et ceux de la situation projetée sont évalués via le code couleur ci-dessous :

Nul	Faible	Moyen	Fort	Positif
-----	--------	-------	------	---------

Thématique	Enjeu	Niveau de l'enjeu	Impact de la situation passée : tours Gabarre	Niveau de l'impact passé	Impact de la situation projetée : Quartier HQE Gabarre	Niveau de l'impact projeté
Milieu physique						
Hydrologie	Aucun ouvrage d'évacuation des eaux pluviales		Pas de gestion d'évacuation pluviale pensée		La Gestion des eaux pluviales en surface permettra de contribuer à l'amélioration de la situation hydraulique des réseaux pluviaux dans le secteur et ainsi réduire les impacts en amont. Cette gestion pluviale sera caractérisée par des ouvrages tels que des noues filtrantes ou de rétention végétalisée Réutilisation des eaux pluviales pour les aménagements extérieurs permettant de diminuer la demande sur le réseau EP.	
Risques naturels	Risques sismique et cyclonique élevés sur toute la Guadeloupe Houle cyclonique		Les tours ne répondaient aux enjeux sismiques et cycloniques		Les aménagements sont pensés selon les risques présents : nouveau groupe scolaire déplacé pour limiter le risque Les bâtiments construits répondront aux normes parasismiques et para cycloniques	
Milieu naturel						
Trame Verte et Bleue	Aucune trame verte et bleue		Présence de quelques arbres et espaces verts diffus		Une mise en œuvre de corridors écologiques bleus / verts (à coupler avec zones de gestion des EP) intégrant des espèces endogènes et des espaces arborés incluant des bassins (noues de rétention végétalisées ou noues filtrantes par exemple) permettra de créer une dynamique sur les trames TVB. De plus, ces espaces participeront à la réduction des îlots de chaleur urbains.	
Trame noire	Présence d'éclairage sur le site		Eclairage par des lampadaires sans temporisation sur une très grande surface de parking non végétalisée		Une prise en compte du type de lumière et des temps d'éclairage devraient permettre de réduire les nuisances d'éclairage. Exemple : lampadaire LED avec une alimentation solaire et une activation nocturne à la détection d'une présence (temporisation)	
Flore et habitats	Milieu urbain assez pauvre, potentiel de ramener la nature en ville		Présence de quelques arbres et espaces verts diffus Pas de réflexion sur les espèces installée, très faible biodiversité		Choix d'espèces endogènes variées à travers les aménagements paysagers, intégrant la vocation écologique à l'architecture du paysage.	
Faune	Milieu urbain faiblement peuplé		Aucun corridor écologique pensé à cet effet, permettant le déplacement d'espèces. Palette végétale non adaptée à l'intégration d'une faune diversifiée		La faune sera ramenée sur le projet de quartier HQE à travers les espèces arbustives qui seront plantées, les ouvrages et aménagements (tels que des nichoirs) mis en place au sol, en façade de bâtiment etc. Des corridors bleus/verts permettront le déplacement des espèces dans le quartier et seront mis en lien à l'échelle de la ville	
Paysage et patrimoine						
Paysage	Paysage urbain		Contraste marqué du fait de la grandeur des trois tours (19 étages/ tour) et le l'imperméabilisation de 80% de la surface de la parcelle		Une meilleure intégration dans le paysage se traduira ici par des linéaires végétalisés le long des routes internes du quartier, la création d'un parc urbain, l'installation de vermicompostage en pied d'immeuble pour une réutilisation dans jardins partagés etc. Les aménagements du quartier permettront une homogénéisation avec les espaces à proximité, permettant une continuité paysagère	
Milieu humain						

Démographie, contexte socio-économique et emploi	Renforcer le dynamisme économique et les liens sociaux		Tours constitués de 3 commerces de 476 logements sur 19 étages. Cela ne permettait pas une attractivité du commerce et donc, une création d'emploi de grande ampleur.		L'ouverture de 20 nouveaux commerces dynamisera l'économie locale en créant des emplois et en renforçant l'attractivité du quartier. Ces enseignes favoriseront la consommation de proximité et contribueront à une meilleure qualité de vie en diversifiant l'offre de services pour les habitants. De plus, la diminution de volume, ramenant à 271 le nombre de logement favorisera la qualité des habitats à la quantité, en s'attachant au confort des résidents. Création de jardins collectifs favorisant la création de lien social	
Infrastructures de transport et circulations	Site accessible par la rue Euvremont Gene		Présence de grands espaces de parking imperméabilisés autour des tours Aucun cheminement piéton Pas d'arrêt de Bus		Les voies et espaces seront pensés pour favoriser la mobilité douce à travers des cheminements piétons, des pistes cyclables ombragées, des zonages de services partagés etc. Une facilité d'accès des bus via des arrêts à proximité immédiate fluidifiera les déplacements depuis le quartier Gabarre vers les quartiers environnants. Les voies de circulation seront pensées à l'échelle du quartier, mais aussi de la ville	
Énergie	Maitrise de l'énergie, Production d'énergie solaire		Batiment à l'isolation thermique médiocre impliquant de fortes consommations pour les climatisations (installations « sauvage »)		Les bâtiments devront respecter des normes HQE de confort thermique favorisant des solutions passives (ventilation naturelle) et ainsi une maîtrise de l'énergie	
Ambiance sonore	Présence de nuisance sonore due à la départementale D24 et la rue Euvremont Gene		Il y avait une surface importante dédiée aux stationnements, ce qui pouvait porter atteinte à l'ambiance sonore dans la zone, au regard du nombre de passage		Les bâtiments seront construits suivant le référentiel CERQUAL, visant à certifier ces derniers NF Habitat HQE. Des mesures seront prises afin de respecter la qualité acoustique des bâtiments et donc, de réduire les nuisances sonores internes aux bâtiments. De plus, en phase chantier, une charte environnementale sera appliquée afin de garantir la limite des nuisances sonores à cette phase projet.	
Pollution	Pollution urbaine globale		Pollution de l'air due aux nombreuses voitures circulants aux parkings des tours. Pollution de l'eau de ruissellement pluviale chargée en hydrocarbure et matières en suspension, présente sur les aires de parking non traitées P		En phase chantier, gestion et limitation des risques de pollution (air, eau, sol etc) seront suivies par une charte de chantier environnementale. Des noues filtrantes seront aménagées afin de garantir le bon traitement des eaux et sa dépollution avant rejet à la mer, notamment pour les polluants hydrocarbures et matières en suspension.	

2 SYNTHÈSE

L'analyse comparée des impacts de l'aménagement passé et de l'aménagement projeté montre la plus-value environnementale du projet qui permettra de répondre à eux enjeux majeurs du secteur :

- Gestion des eaux de ruissellement pluviales permettant leur traitement avant rejet dans la mer (à proximité immédiate), et le délestage hydraulique des conduites pluviales (incidence positive attendue en amont)
- Intégration de corridors écologiques via des trames vertes et bleues permettant la réintégration de la nature en ville (avec choix d'espèces endogènes)
- Création de voies de mobilités douces avec cheminements piétons ombragés, pistes cyclables, intégré aux tissus urbains plus larges
- Intégration des transports collectifs
- Maîtrise de l'énergie via des constructions HQE et production d'énergie solaire décarbonée
- Prise en compte des risques liés à la houle cyclonique en installant l'établissement scolaire en « deuxième rideau »

Le projet d'aménagement de la Gabarre présente une réelle opportunité d'améliorer les performances environnementales du quartier, et d'inscrire la rénovation urbaine dans une démarche durable.

Le fait que le projet s'inscrive dans une démarche de certification HQE Aménagement Certivéa permettra de garantir l'atteinte des objectifs environnementaux fixés, mais aussi de qualifier et quantifier et les indicateurs de performance du projet.

L'arrivée du TCSP (Transport en Commun en Site Propre) marque une étape significative dans le développement urbain, desservant efficacement les secteurs de projet. Grâce à cette nouvelle infrastructure, les déplacements sont facilités, améliorant ainsi la qualité de vie des résidents et la dynamique économique des zones concernées. Cependant, l'avenir réserve encore plus de potentiel : ces sites seront à la croisée des futures lignes de TCSP, renforçant ainsi l'accessibilité et la connectivité de ces zones.

Depuis juillet 2022, une expérimentation innovante a été proposée par le SMT : des vélos électriques en libre-service. Cette initiative vise à compléter l'offre de transport en commun en offrant une alternative écologique et flexible pour les déplacements urbains, facilitant ainsi la mobilité des habitants.

Les quartiers desservis par le TCSP deviennent plus attractifs, entraînant une valorisation immobilière et une revitalisation urbaine. L'intégration du TCSP avec les futures lignes promet également une meilleure intermodalité, facilitant les correspondances et rendant les déplacements encore plus fluides et efficaces.

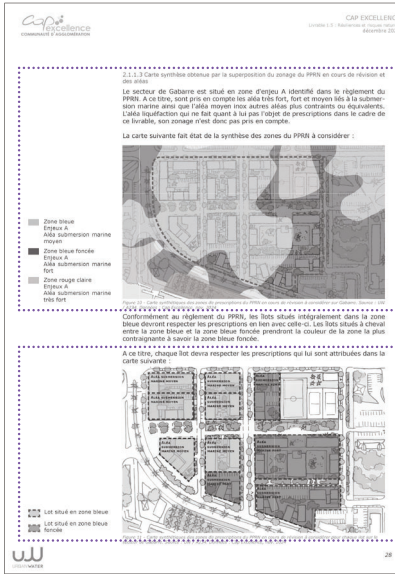
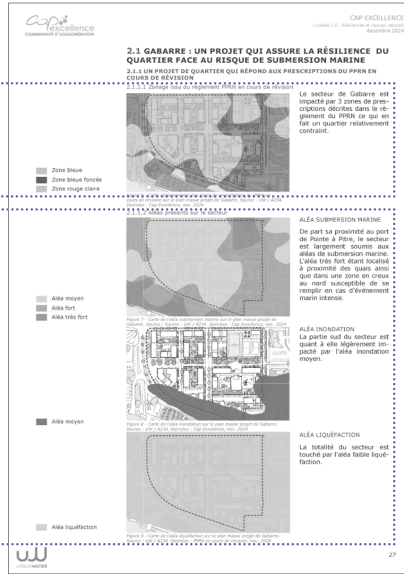


GUIDE DE LECTURE POUR CHAQUE QUARTIER

PRESCRIPTIONS DU PPRN EN COURS DE RÉVISION

Extrait du zonage PPRN en cours de révision

Cartographie des aléas présents sur le secteur



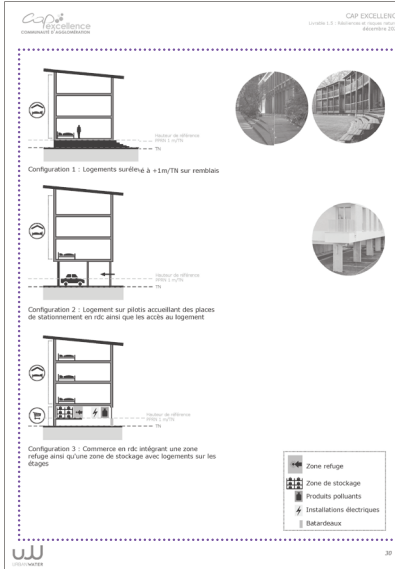
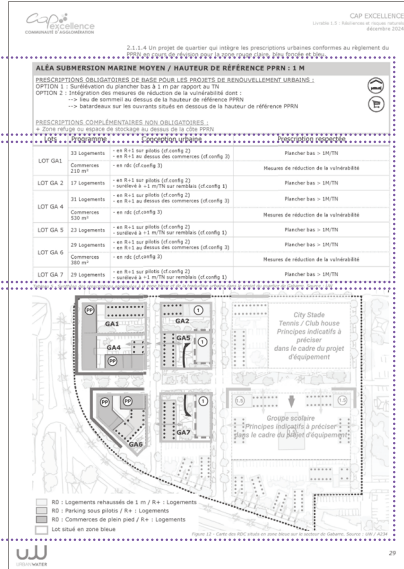
Carte synthèse : superposition entre le zonage PPRN en cours de révision et les cartes d'aléa

Zone PPRN à prendre en compte pour chaque lot

Prescriptions à respecter pour la zone identifiée

Conception urbaine pour chaque lot

Identification des lots impactés par les prescriptions liées à la zone



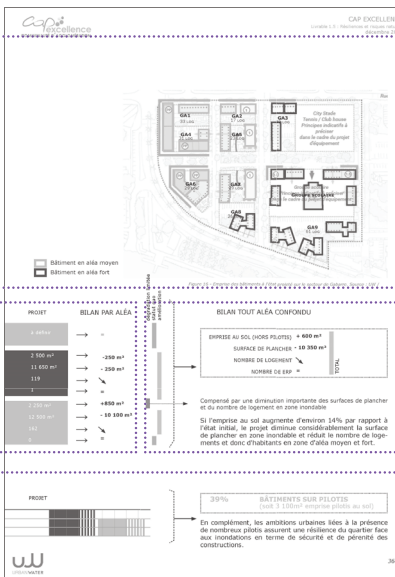
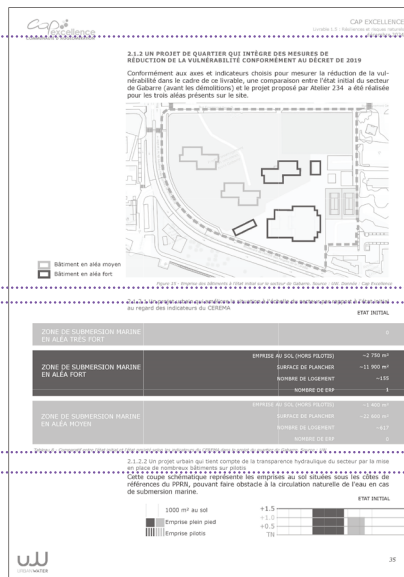
Exemples de configurations urbaines respectant les prescriptions

CRITÈRES DE RÉDUCTION DE LA VULNÉRABILITÉ

Comparaison des plans entre l'état initial et l'état projeté

Comparaison des critères entre l'état initial et l'état projeté

Évaluation de la transparence hydraulique



Évaluation des Critères selon la Méthode du CEREMA

2.1 GABARRE : UN PROJET QUI ASSURE LA RÉSILIENCE DU QUARTIER FACE AU RISQUE DE SUBMERSION MARINE

2.1.1 UN PROJET DE QUARTIER QUI RÉPOND AUX PRESCRIPTIONS DU PPRN EN COURS DE RÉVISION

2.1.1.1 Zonage issu du règlement PPRN en cours de révision

- Zone bleue
- Zone bleue foncée
- Zone rouge claire



Figure 6 - Carte réglementaire des zones de prescriptions du PPRN en cours de révision sur le plan masse projet de Gabarre. Source : UW / A234. Données : Cap Excellence, nov. 2024

Le secteur de Gabarre est impacté par 3 zones de prescriptions décrites dans le règlement du PPRN ce qui en fait un quartier relativement contraint.

2.1.1.2 Aléas présents sur le secteur

- Aléa moyen
- Aléa fort
- Aléa très fort

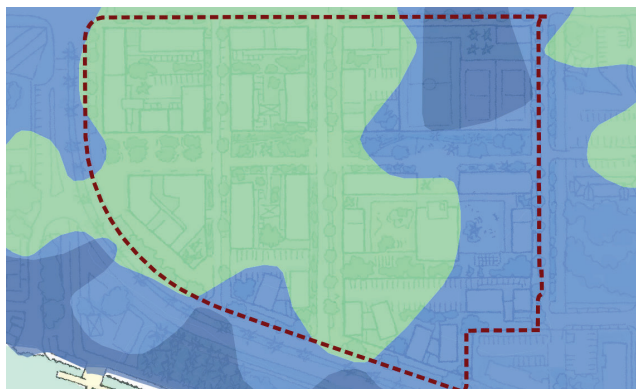


Figure 7 - Carte de l'aléa submersion marine sur le plan masse projet de Gabarre. Source : Source : UW / A234. Données : Cap Excellence, nov. 2024

ALÉA SUBMERSION MARINE

De part sa proximité au port de Pointe à Pitre, le secteur est largement soumis aux aléas de submersion marine. L'aléa très fort étant localisé à proximité des quais ainsi que dans une zone en creux au nord susceptible de se remplir en cas d'événement marin intense.

- Aléa moyen

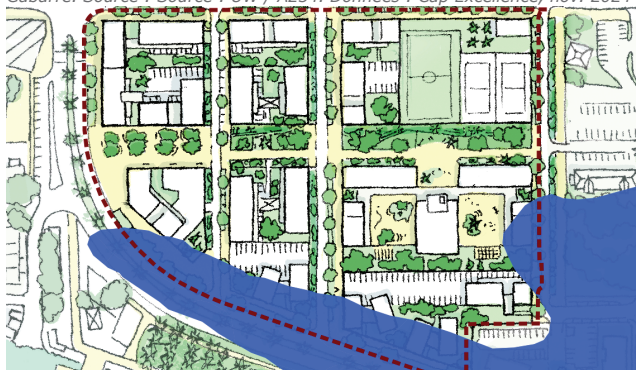


Figure 8 - Carte de l'aléa inondation sur le plan masse projet de Gabarre. Source : UW / A234. Données : Cap Excellence, nov. 2024

ALÉA INONDATION

La partie sud du secteur est quant à elle légèrement impactée par l'aléa inondation moyen.

- Aléa liquéfaction



Figure 9 - Carte de l'aléa liquéfaction sur le plan masse projet de Gabarre. Source : UW / A234. Données : PPRN en cours de révision, nov. 2024

ALÉA LIQUÉFACTION

La totalité du secteur est touché par l'aléa faible liquéfaction.

2.1.1.3 Carte synthèse obtenue par la superposition du zonage du PPRN en cours de révision et des aléas

Le secteur de Gabarre est situé en zone d'enjeu A identifié dans le règlement du PPRN. A ce titre, sont pris en compte les aléa très fort, fort et moyen liés à la submersion marine ainsi que l'aléa moyen inox autres aléas plus contraints ou équivalents. L'aléa liquéfaction qui ne fait quant à lui pas l'objet de prescriptions dans le cadre de ce livrable, son zonage n'est donc pas pris en compte.

La carte suivante fait état de la synthèse des zones du PPRN à considérer :

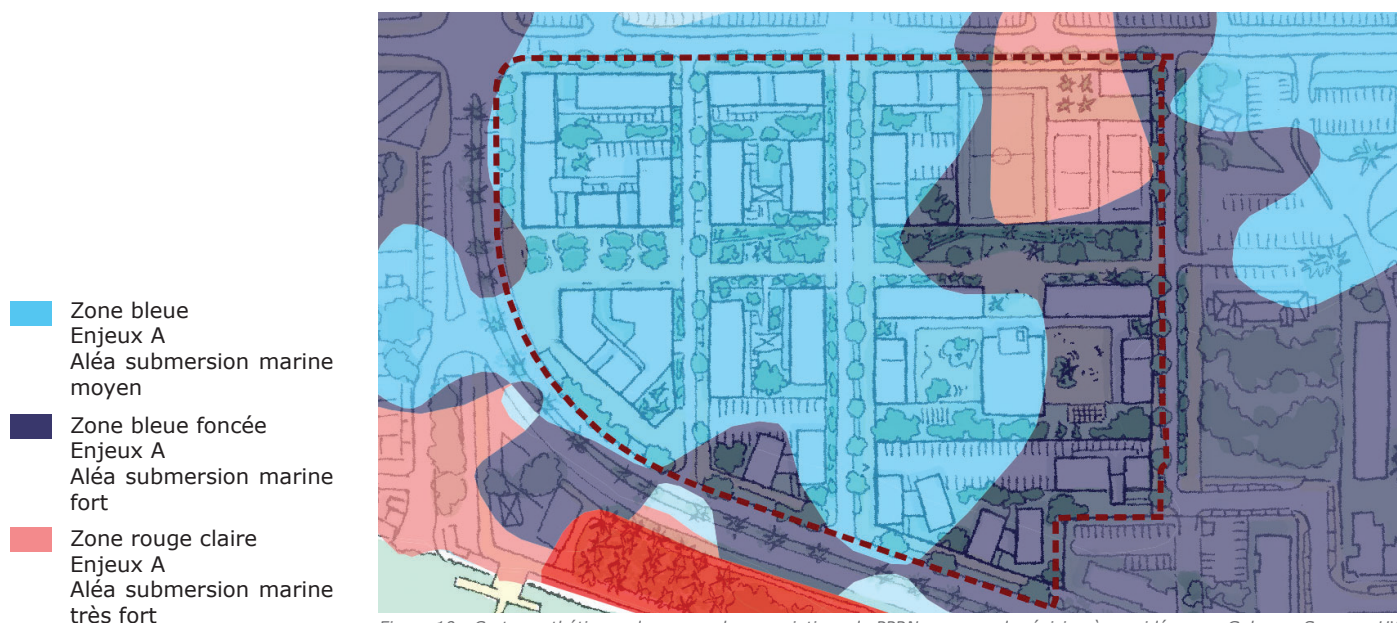


Figure 10 - Carte synthétique des zones de prescriptions du PPRN en cours de révision à considérer sur Gabarre. Source : UW / A234. Données : Cap Excellence, nov. 2024

Conformément au règlement du PPRN, les îlots situés intégralement dans la zone bleue devront respecter les prescriptions en lien avec celle-ci. Les îlots situés à cheval entre la zone bleue et la zone bleue foncée prendront la couleur de la zone la plus contraignante à savoir la zone bleue foncée.

A ce titre, chaque îlot devra respecter les prescriptions qui lui sont attribuées dans la carte suivante :



Figure 11 - Carte synthétique des zones de prescriptions du PPRN en cours de révision à considérer pour chaque îlot sur le secteur de Gabarre. Source : UW / A234. Données : Cap Excellence, nov. 2024

2.1.1.4 Un projet de quartier qui intègre les prescriptions urbaines conformes au règlement du PPRN en cours de révision pour la zone rouge claire, bleu foncée et bleu.

ALÉA SUBMERSION MARINE MOYEN / HAUTEUR DE RÉFÉRENCE PPRN : 1 M

PRESRIPTIONS OBLIGATOIRES DE BASE POUR LES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAINS :

OPTION 1 : Surélévation du plancher bas à 1 m par rapport au TN

OPTION 2 : Intégration des mesures de réduction de la vulnérabilité dont :

--> lieu de sommeil au dessus de la hauteur de référence PPRN

--> batardeaux sur les ouvrants situés en dessous de la hauteur de référence PPRN



PRESRIPTIONS COMPLÉMENTAIRES NON OBLIGATOIRES :

+ Zone refuge ou espace de stockage au dessus de la côte PPRN

Lots	Programme	Conception urbaine	Prescription respectée
LOT GA1	33 Logements	- en R+1 sur pilotis (cf.config 2) - en R+1 au dessus des commerces (cf.config 3)	Plancher bas > 1M/TN
	Commerces 210 m ²	- en rdc (cf.config 3)	Mesures de réduction de la vulnérabilité
LOT GA 2	17 Logements	- en R+1 sur pilotis (cf.config 2) - surélevé à +1 m/TN sur remblais (cf.config 1)	Plancher bas > 1M/TN
LOT GA 4	31 Logements	- en R+1 sur pilotis (cf.config 2) - en R+1 au dessus des commerces (cf.config 3)	Plancher bas > 1M/TN
	Commerces 530 m ²	- en rdc (cf.config 3)	Mesures de réduction de la vulnérabilité
LOT GA 5	23 Logements	- en R+1 sur pilotis (cf.config 2) - surélevé à +1 m/TN sur remblais (cf.config 1)	Plancher bas > 1M/TN
LOT GA 6	29 Logements	- en R+1 sur pilotis (cf.config 2) - en R+1 au dessus des commerces (cf.config 3)	Plancher bas > 1M/TN
	Commerces 380 m ²	- en rdc (cf.config 3)	Mesures de réduction de la vulnérabilité
LOT GA 7	29 Logements	- en R+1 sur pilotis (cf.config 2) - surélevé à +1 m/TN sur remblais (cf.config 1)	Plancher bas > 1M/TN

Tableau 5 - Synthèse des prescriptions appliquées à la zone bleue et de la traduction urbaine dans le projet du quartier de Gabarre. Source : UW

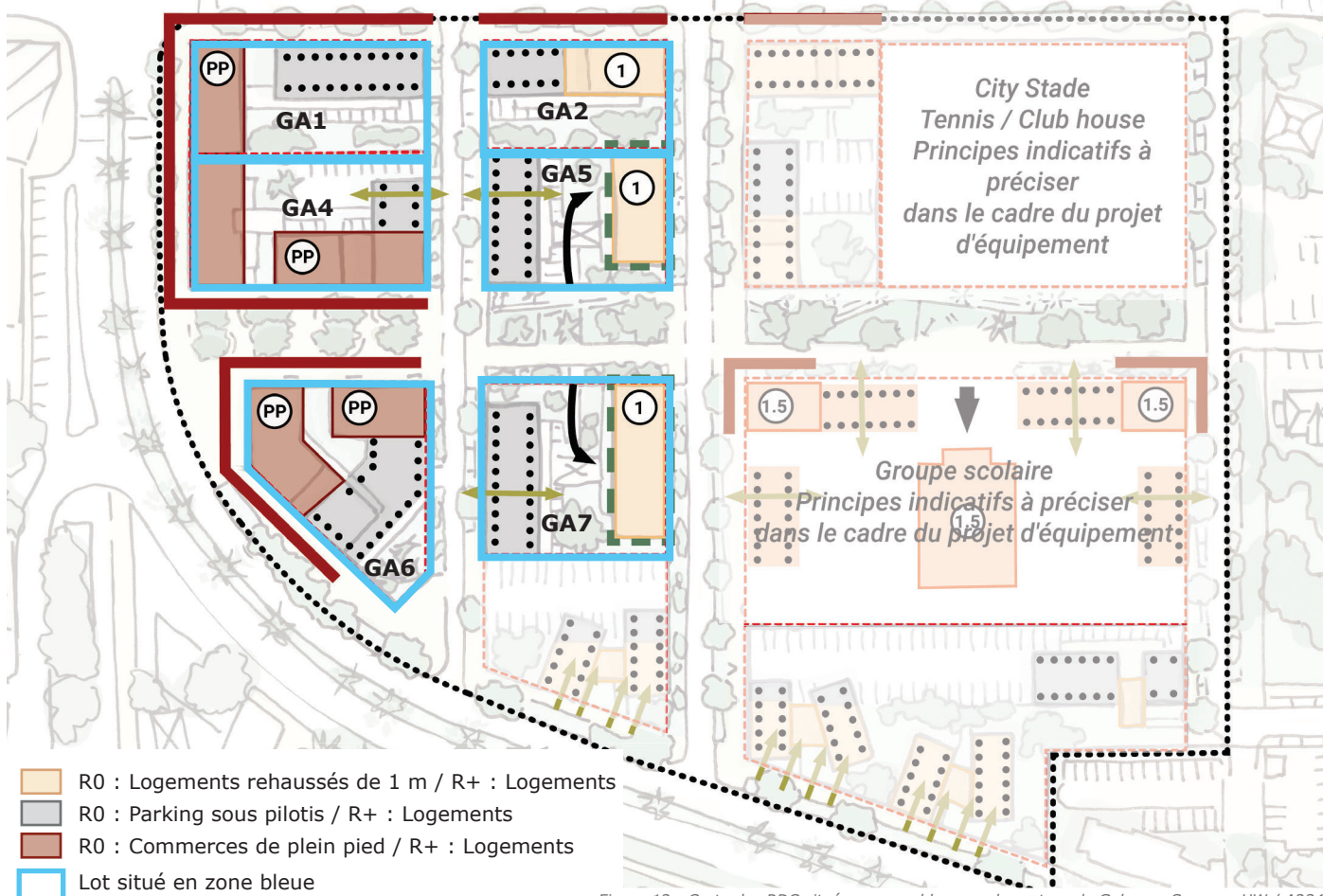
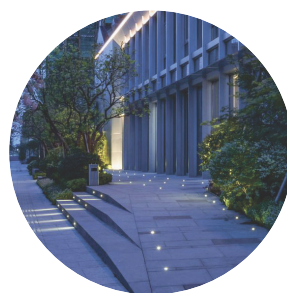
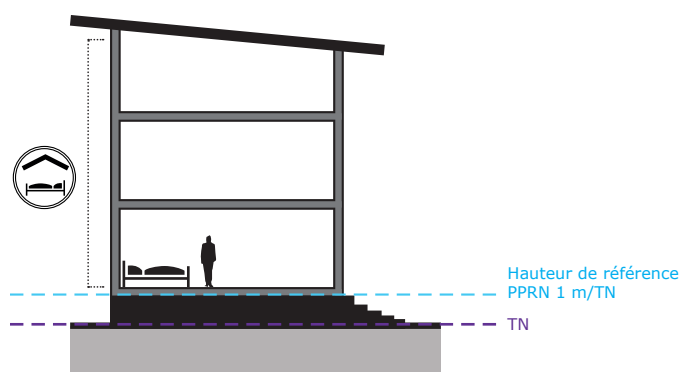
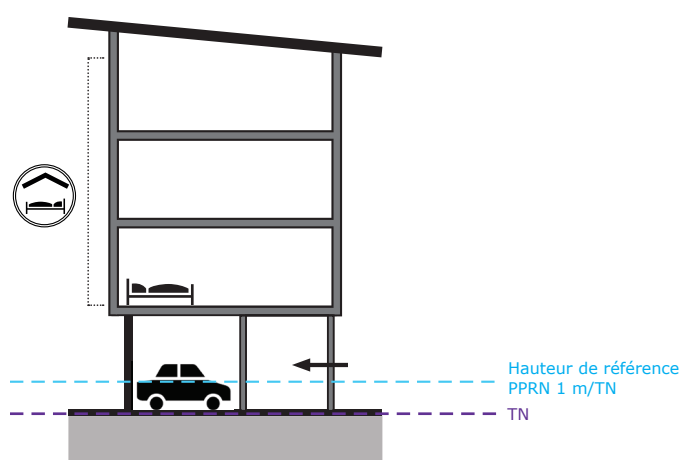


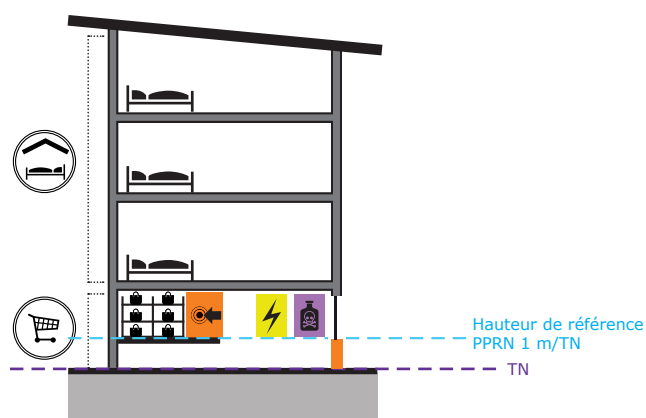
Figure 12 - Carte des RDC situés en zone bleue sur le secteur de Gabarre. Source : UW / A234



Configuration 1 : Logements surélevé à +1m/TN sur remblais



Configuration 2 : Logement sur pilotis accueillant des places de stationnement en rdc ainsi que les accès au logement



Configuration 3 : Commerce en rdc intégrant une zone refuge ainsi qu'une zone de stockage avec logements sur les étages



EN COURS

ALÉA SUBMERSION MARINE FORT / HAUTEUR DE REFERENCE PPRN : 1,5 M

PRESCRIPTIONS OBLIGATOIRES DE BASE POUR LES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAINS :

INTÉGRER LES MESURES DE RÉDUCTION DE LA VULNÉRABILITÉ ADAPTÉES AU PROJET DONT :

- > lieux de sommeil au delà de la hauteur de référence PPRN
- > installation de batardeaux sur les ouvrants situés sous la hauteur de référence PPRN
- > espace de refuge ou de stockage accessible depuis l'intérieur au dessus de la hauteur de référence PPRN



PRESCRIPTIONS COMPLÉMENTAIRES NON OBLIGATOIRES :

- + Surélévation du plancher bas à 0,5 m par rapport au TN recommandée

Lots	Programme	Conception urbaine	Prescription respectée
LOT GA3	32 Logements	- en R+1 sur pilotis (cf. config 1 et 1.1)	Premier plancher > 1,50 m/TN
LOT GA 8	26 Logements	- en R+1 sur pilotis (cf. config 1 et 1.1)	Premier plancher > 1,50 m/TN
LOT GA 9	61 Logements	- en R+1 sur pilotis (cf. config 1 et 1.1)	Premier plancher > 1,50 m/TN

PRESCRIPTIONS OBLIGATOIRES DE BASE POUR LES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAINS :

INTÉGRER LES MESURES DE RÉDUCTION DE LA VULNÉRABILITÉ ADAPTÉES AU PROJET DONT :

- > espace de refuge au delà de la hauteur de référence PPRN



PRESCRIPTIONS COMPLÉMENTAIRES NON OBLIGATOIRES :

- + Activité principale en R+1 et accueil du public possible en R0
- + Surélévation du plancher bas à 0,5 m par rapport au TN recommandée

LOT GA 10	Groupe scolaire	- en R+1 sur pilotis - rehaussé sur 1,5 m	Mesures de réduction de la vulnérabilité intégrant la mise en place d'une zone refuge au dessus de la hauteur de référence PPRN + Salles de classes en R+1 avec accès en R0 + Activités secondaires (bureaux, cantine) réhaussés de 1,5 m
-----------	-----------------	--	---

Tableau 6 - Synthèse des prescriptions appliquées à la zone bleue foncée et de la traduction urbaine dans le projet du quartier de Gabarre. Source : UW

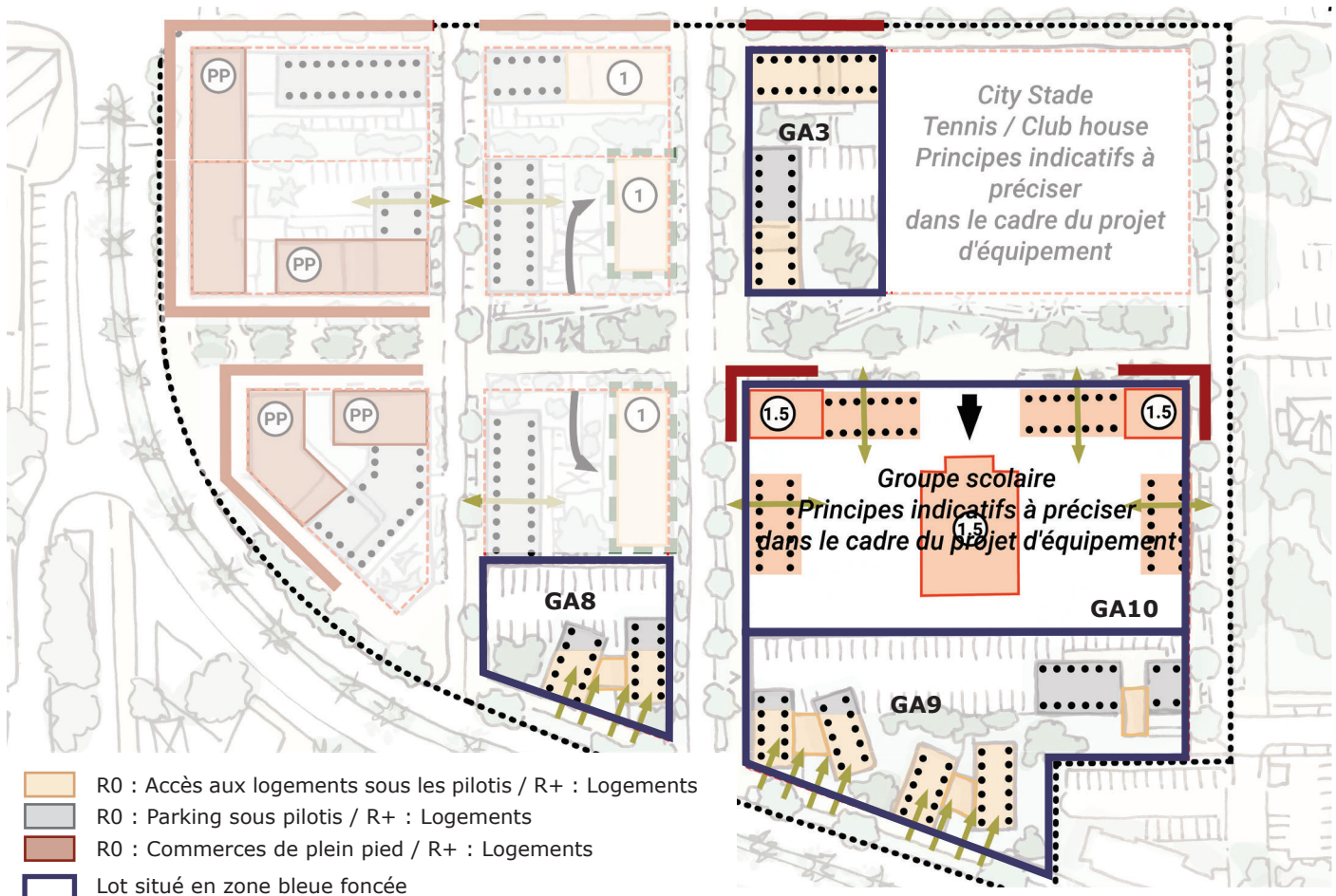
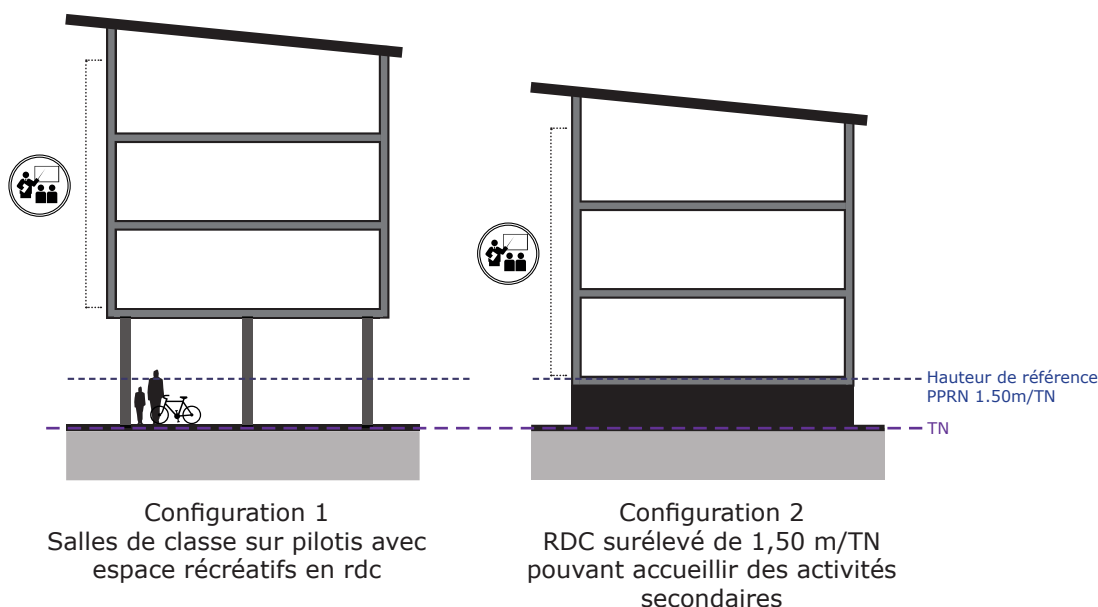
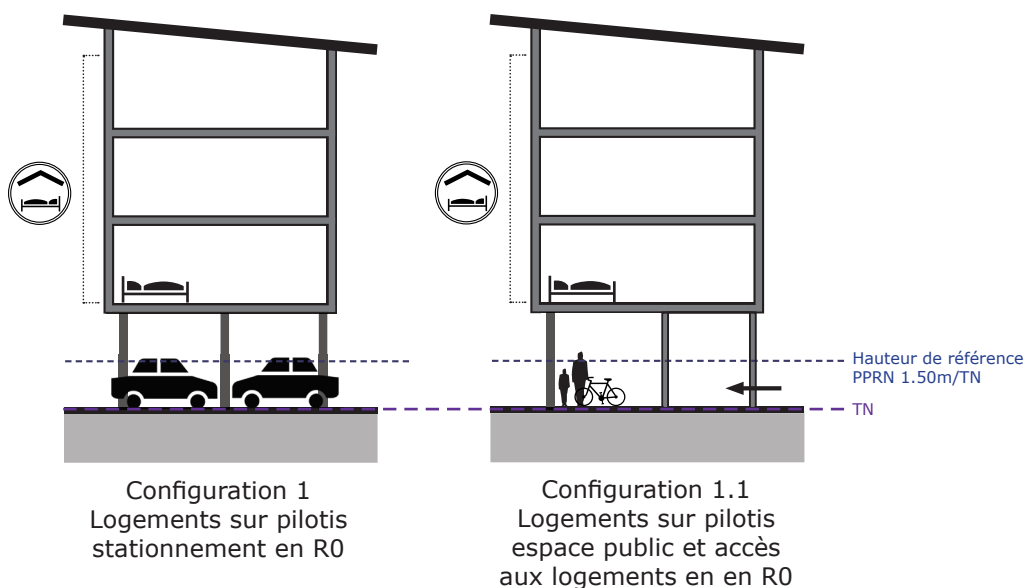


Figure 13 - Carte des RDC en zone bleue foncée sur le secteur de Gabarre. Source : UW / A234

EN COURS



Les configurations proposées pour l'école sont données à titre indicatif et ne constitue pas des pistes de projets à ce stade.
Le preneur de lot sera tenu de respecter les prescriptions du PPNr révisé pour la conception du groupe scolaire. Les emprises au sol devront être limitées pour permettre la transparence hydraulique.
Ce travail devra être réalisé en concertation avec les autres lots du secteur pour attester d'une réduction de la vulnérabilité globale à l'échelle du secteur.

ALÉA SUBMERSION MARINE FORT / HAUTEUR DE RÉFÉRENCE PPRN : 2 M

PRESCRIPTIONS OBLIGATOIRES DE BASE POUR LES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAINS :

INTÉGRER LES MESURES DE RÉDUCTION DE LA VULNÉRABILITÉ ADAPTÉES AU PROJET DONT :

--> installation de batardeaux sur les ouvrants situés sous la hauteur de référence PPRN

--> espace de refuge ou de stockage accessible depuis l'intérieur au dessus de la hauteur de référence PPRN



PRESCRIPTIONS COMPLÉMENTAIRES NON OBLIGATOIRES :

+ Surélévation du plancher bas à 0,5 m par rapport au TN recommandée

Lots	Programme	Conception urbaine	Prescription respectée
LOT GA10	City stade / tennis Club House	- à définir	-

Tableau 7 - Synthèse des prescriptions appliquées à la zone rouge claire et de la traduction urbaine dans le projet du quartier de Gabarre. Source : UW

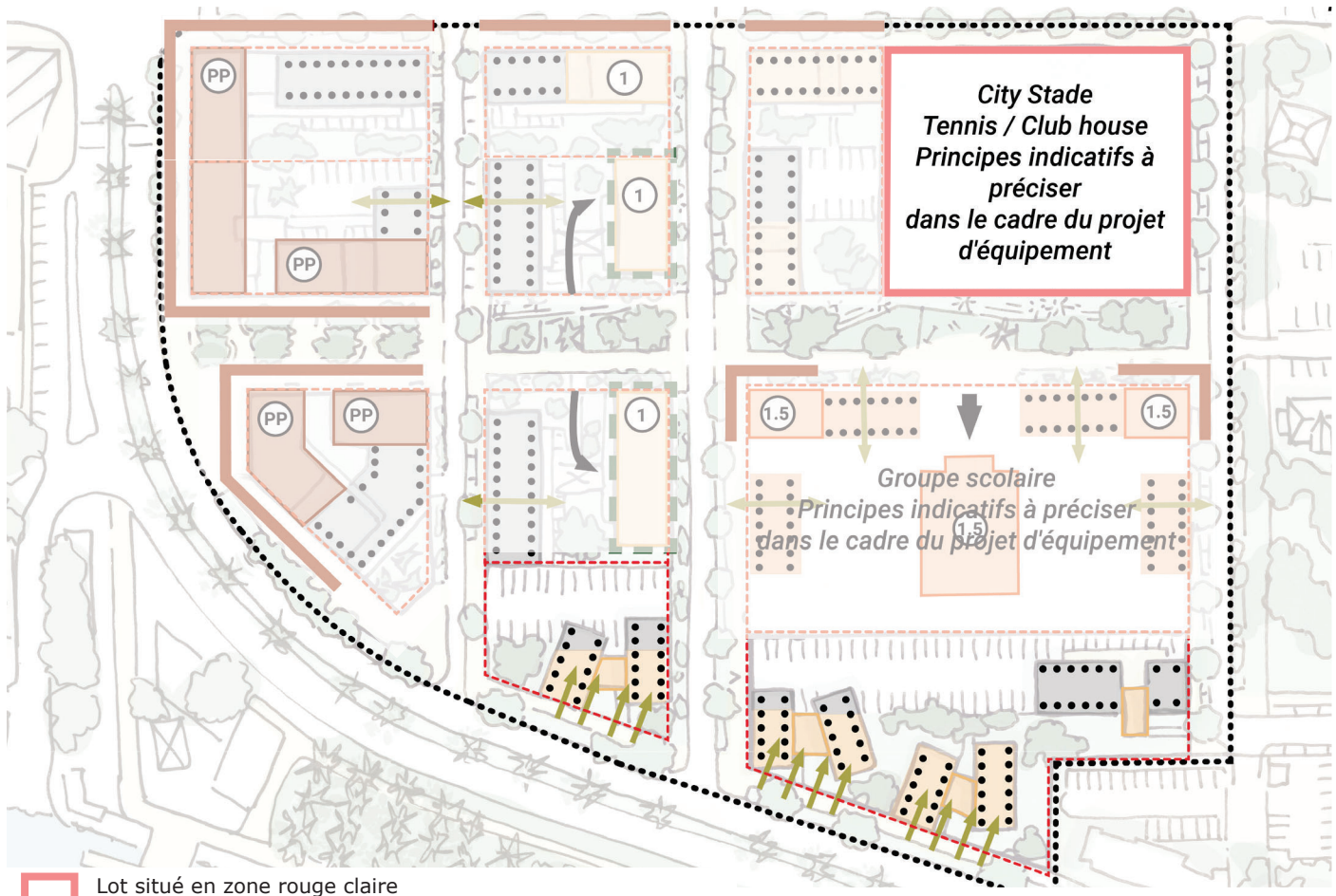
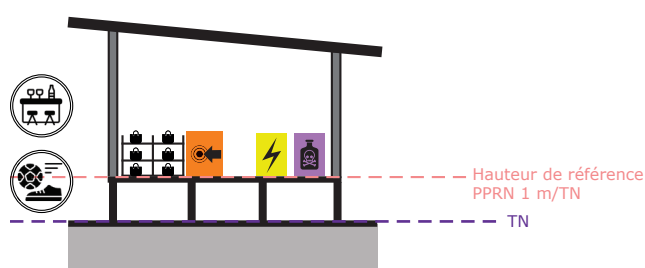
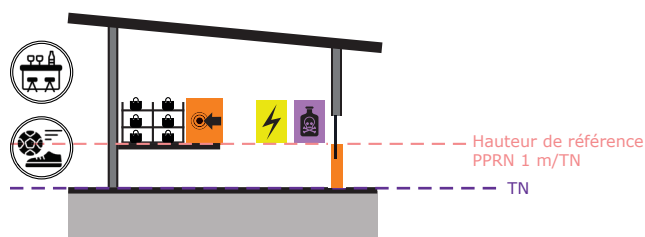


Figure 14 - Carte des RDC en zone rouge claire sur le secteur de Gabarre. Source : UW / A234



Configuration 1 : Club House ou vestiaires surélevé sur pilotis avec intégration des contraintes pour les accès



Configuration 2 : Club House ou vestiaires en rdc intégrant les mesures de réduction de la vulnérabilité



Les configurations proposées pour le Club House sont données à titre indicatif et ne constitue pas des pistes de projets à ce stade.

Le preneur de lot sera tenu de respecter les prescriptions du PPNr révisé pour la conception du complexe sportif. Les emprises au sol des constructions devront être limitées pour permettre la transparence hydraulique. Le city stade respecte la transparence hydraulique et ne sera quant à lui pas contraint en matière d'aménagement.

Ce travail devra être réalisé en concertation avec les autres lots du secteur pour attester d'une réduction de la vulnérabilité globale à l'échelle du secteur.

2.1.2 UN PROJET DE QUARTIER QUI INTÈGRE DES MESURES DE RÉDUCTION DE LA VULNÉRABILITÉ CONFORMÉMENT AU DÉCRET DE 2019

Conformément aux axes et indicateurs choisis pour mesurer la réduction de la vulnérabilité dans le cadre de ce livrable, une comparaison entre l'état initial du secteur de Gabarre (avant les démolitions) et le projet proposé par Atelier 234 a été réalisée pour les trois aléas présents sur le site.

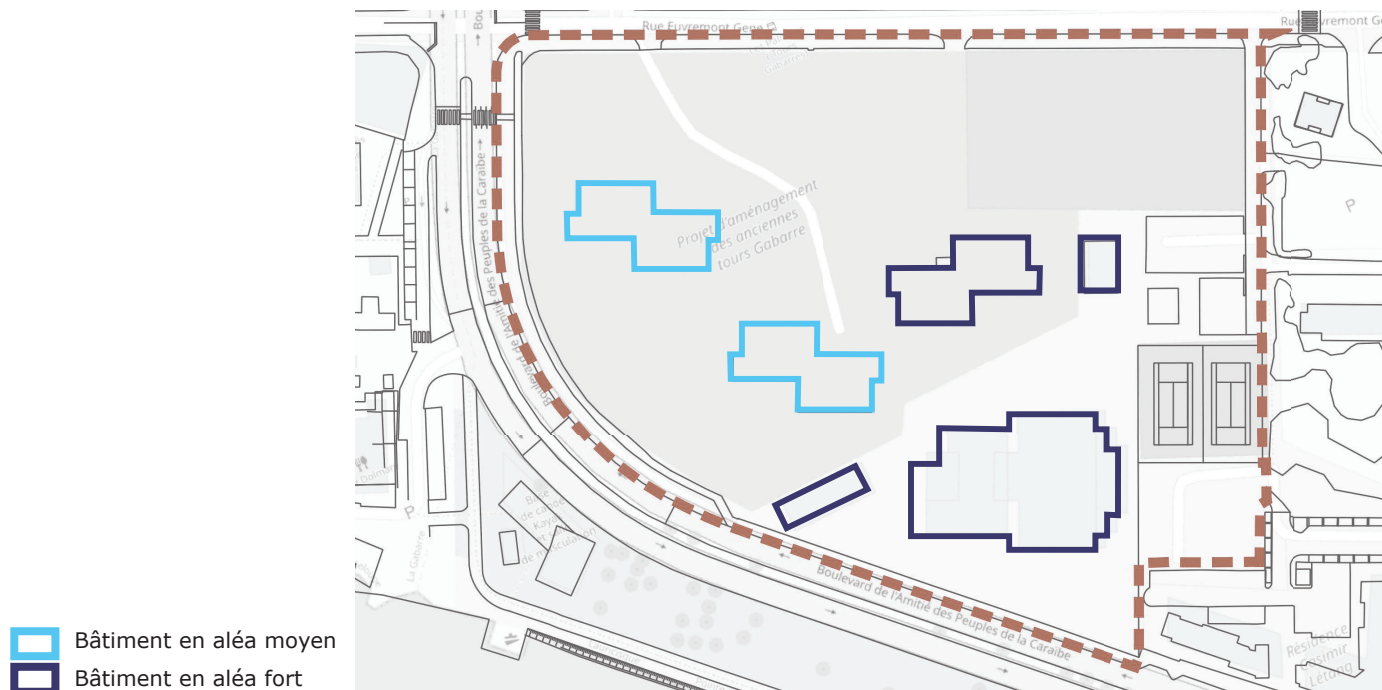


Figure 15 - Emprise des bâtiments à l'état initial sur le secteur de Gabarre. Source : UW. Donnée : Cap Excellence

2.1.2.1 Un projet urbain qui améliore la situation à l'échelle du secteur par rapport à l'état initial au regard des indicateurs du CEREMA

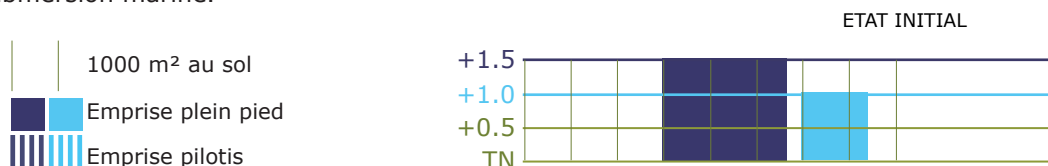
ETAT INITIAL

ZONE DE SUBMERSION MARINE EN ALÉA TRÈS FORT		0
ZONE DE SUBMERSION MARINE EN ALÉA FORT	EMPRISE AU SOL (HORS PILOTIS)	~2 750 m²
	SURFACE DE PLANCHER	~11 900 m²
	NOMBRE DE LOGEMENT	~155
	NOMBRE DE ERP	1
ZONE DE SUBMERSION MARINE EN ALÉA MOYEN	EMPRISE AU SOL (HORS PILOTIS)	~1 400 m²
	SURFACE DE PLANCHER	~22 600 m²
	NOMBRE DE LOGEMENT	~617
	NOMBRE DE ERP	0

Tableau 8 - Comparatif entre l'état initial et l'état projeté selon les indicateurs du CEREMA dans le projet du quartier de Gabarre. Source : UW

2.1.2.2 Un projet urbain qui tient compte de la transparence hydraulique du secteur par la mise en place de nombreux bâtiments sur pilotis

Cette coupe schématique représente les emprises au sol situées sous les côtes de références du PPRN, pouvant faire obstacle à la circulation naturelle de l'eau en cas de submersion marine.



ETAT INITIAL

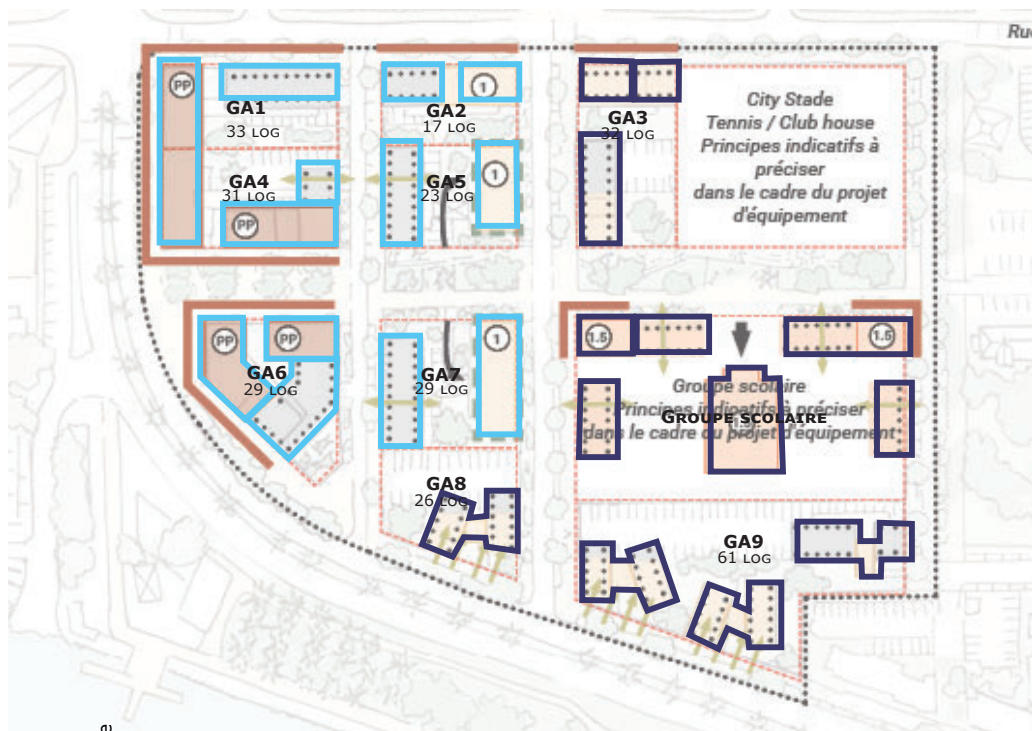


Figure 16 - Emprise des bâtiments à l'état projeté sur le secteur de Gabarre. Source : UW /

