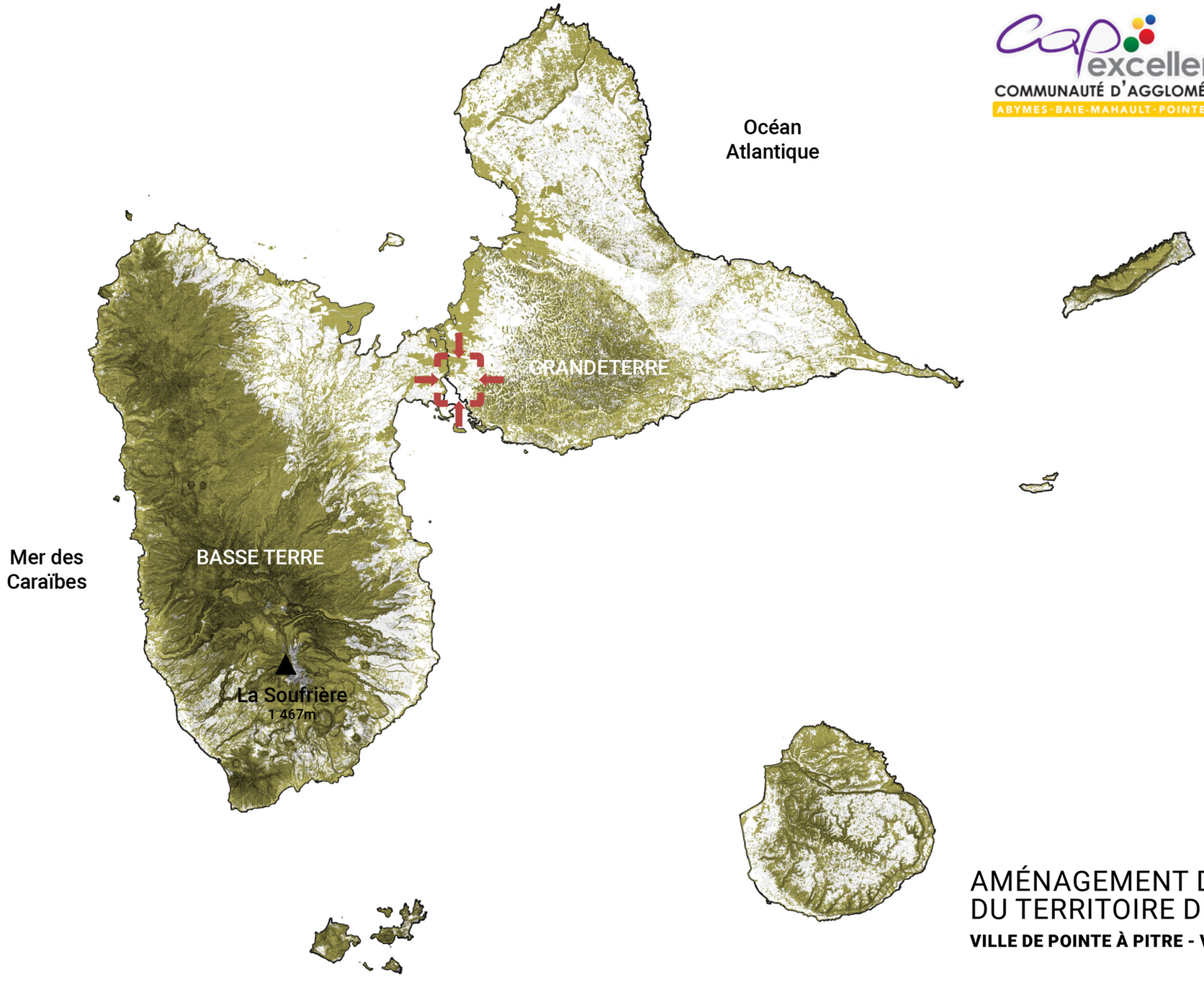



ATELIERS 2/3/4/ SEGAT CACTUS ENVIRONNEMENT SUEZ URBAN WATER

# AMÉNAGEMENT DES QUARTIERS RUCAP DU TERRITOIRE DE CAP EXCELLENCE

**VILLE DE POINTE À PITRE - VILLE DES ABYMES**

# PROJETS DE QUARTIER
# LIVRABLE 1.3

**NOVEMBRE 2024**



# SOMMAIRE

## LIVRABLE 1.3


**1 . RAPPEL DU PLAN GUIDE** ..... **p. 4**

La composition de l'espace urbain
Trame urbaine
Trame paysagère
Deux structures complémentaires
Programmation et équipements

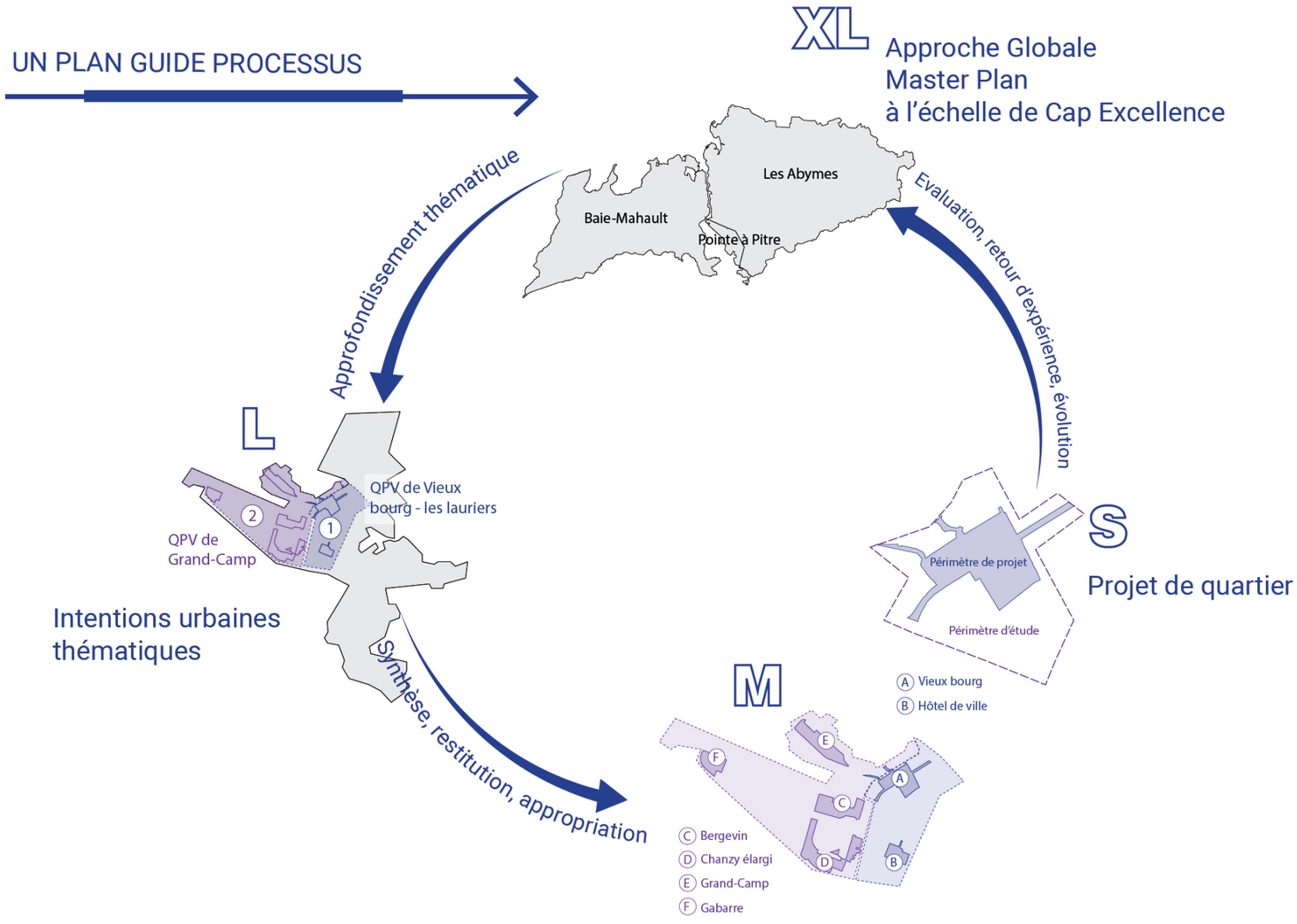
**2 . PROJETS DE QUARTIERS** ..... **p. 12**

CHANZY-ELARGI **p. 15**
BERGEVIN **p. 31**
HOTEL DE VILLE **p. 51**
VIEUX-BOURG **p. 67**
LE MORNE **p. 84**
GABARRE **p. 102**

**3 . ANNEXES** ..... **p. 119**

VOLUMÉTRIES **p. 119**
TABLEAUX DE SURFACES **p. 127**
CARNET DE PLANS **p. 135**

# 1.
# RAPPEL DU PLAN GUIDE


UN PLAN GUIDE PROCESSUS
XL
Approche Globale
Master Plan
à l'échelle de Cap Excellence
Les Abymes
Baie-Mahault
Pointe à Pitre
Approfondissement thématique
Evaluation, retour d'expérience, évolution
L
QPV de Vieux bourg - les lauriers
QPV de Grand-Camp
1
2
Intentions urbaines thématiques
Synthèse, restitution, appropriation
S
Projet de quartier
Périmètre de projet
Périmètre d'étude
M
A Vieux bourg
B Hôtel de ville
C Bergevin
D Chanzy élargi
E Grand-Camp
F Gabarre

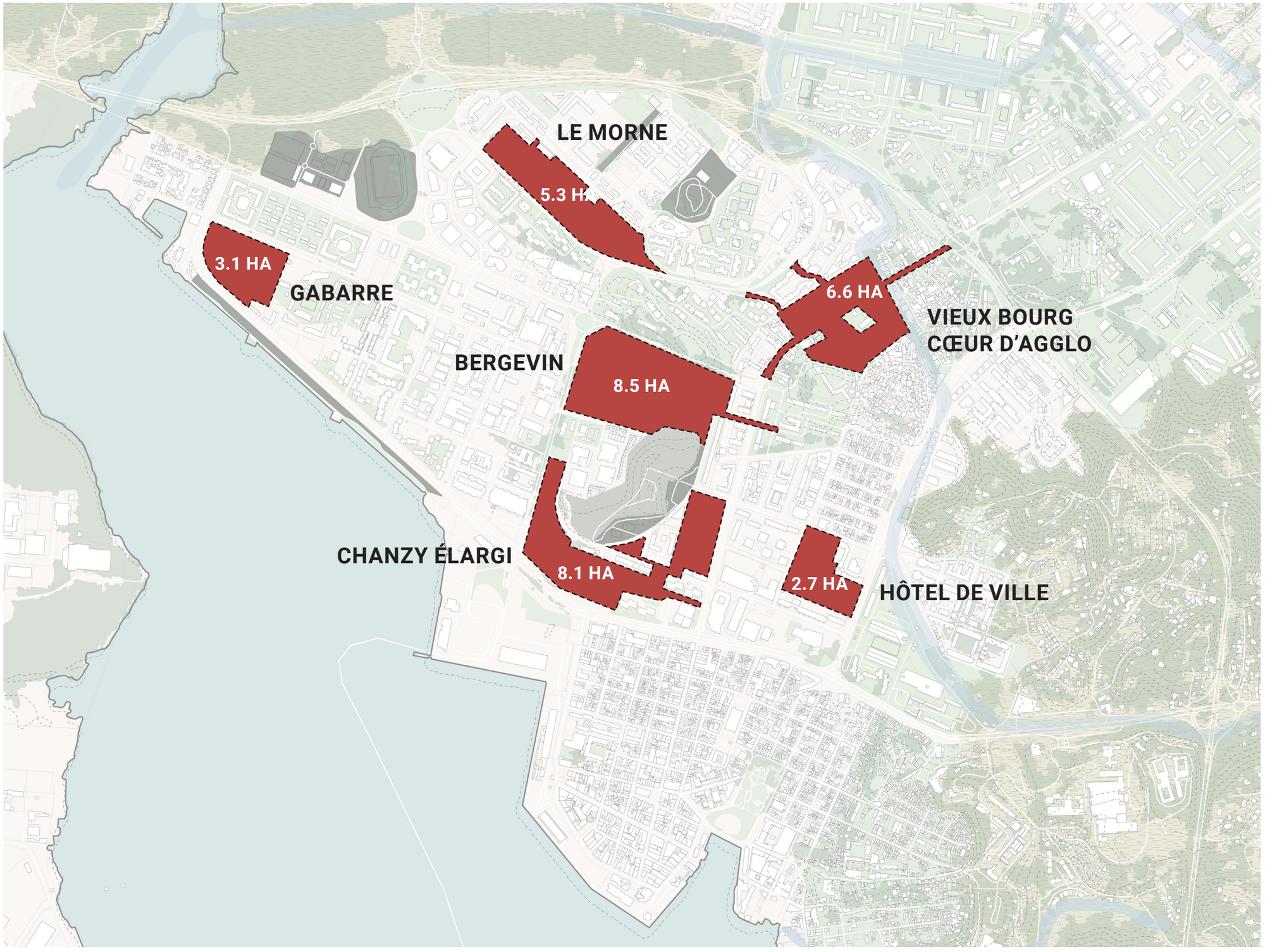
# LA COMPOSITION DE L'ESPACE URBAIN

## SIX QUARTIERS EN RENOUVELLEMENT DANS UN DÉVELOPPEMENT INTERCOMMUNAL

Les six  secteurs d'étude représentent une emprise importante du centre-ville élargi de Cap Excellence.

Situé au cœur de l'agglomération à la jonction des villes des Abymes et de Pointe-à-Pitre, ces secteurs d'emprises variables, constituent un ensemble de renouvellement et d'opportunité exceptionnel.

**Le renouvellement simultané de six secteurs permet de se placer dans un réflexion élargie qui favorise les complémentarités entre quartiers et une cohérence d'ensemble.**



# TRAME URBAINE

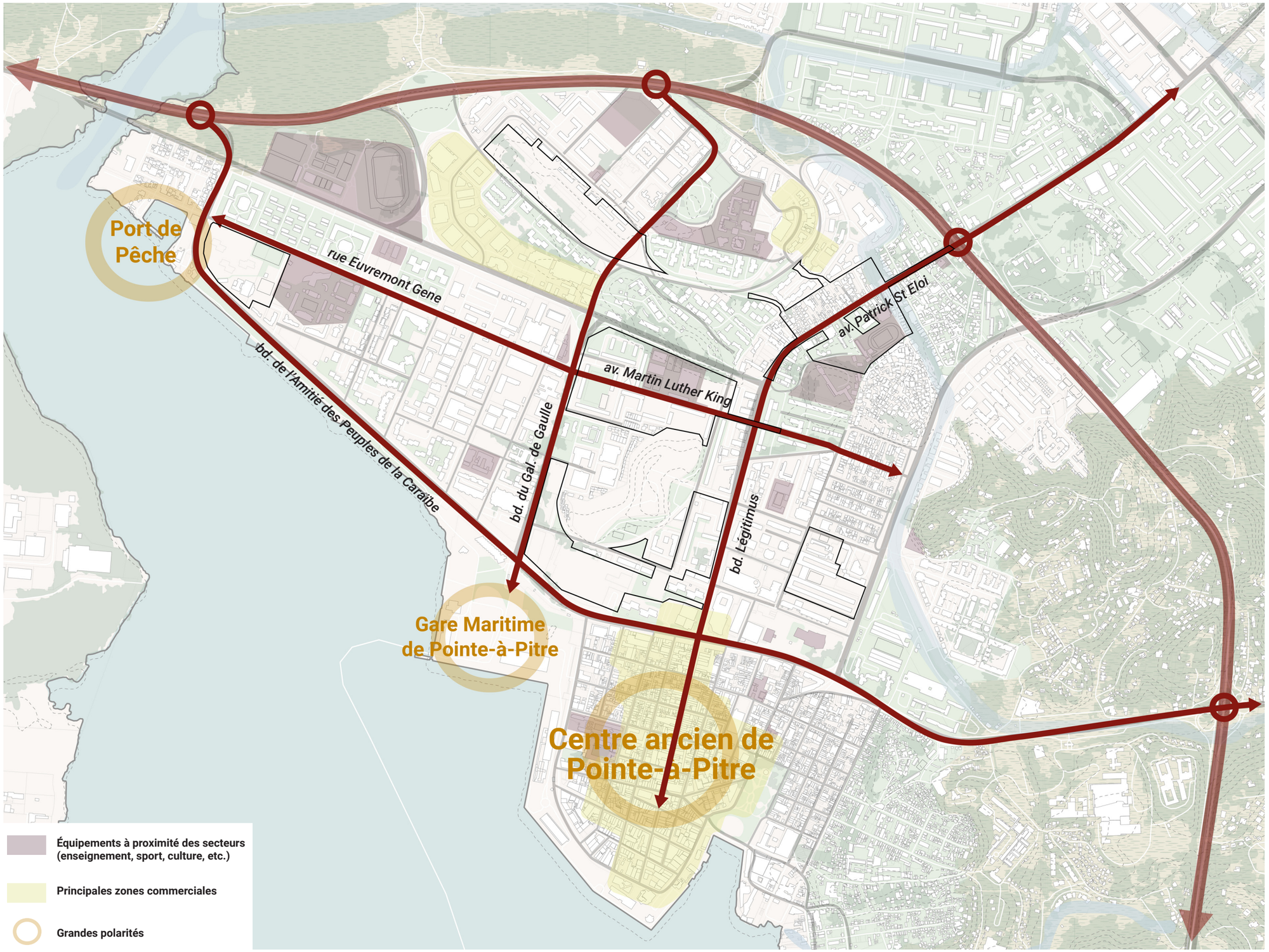
## DES BOULEVARDS URBAINS RÉAMÉNAGÉS POUR RRELIER LES SECTEURS ENTRE EUX ET AVEC LE CENTRE VILLE HISTORIQUE

A l'échelle du plan guide, l'objectif est de retrouver **une hiérarchisation des voies qui favorise les désenclavement des quartiers et propose des cheminements confortables entre les différentes polarités.**

Le réaménagement de ces axes, dans le cadre des projets de quartier, et au-delà, vise à **constituer de réels axes équipés (commerces, équipements publics, etc.) et aménagés pour les piétons (trottoirs larges, alignements d'arbres, etc.)** afin d'offrir un confort d'usages à l'échelle du centre ville élargi.

Complémentaires aux voies de desserte et aux grands axes routiers structurants, quatre axes ont le potentiel de constituer des boulevards urbains :

- **Boulevard de l'Amitié des Peuples de la Caraïbe** *du front de mer au centre ancien*
- **Rue Euvremont Gene / Avenue Martin Luther King** *de Lauricisque à Bergevin*
- **Avenue Patrick Saint-Eloi / Boulevard Legitimus** *du cœur d'agglo au centre ancien*
- **Boulevard du Général de Gaulle** *vers Grand Camp*



# TRAME PAYSAGÈRE

## UN RÉSEAU DE PARCS POUR PARTICIPER À LA CONSOLIDATION DE LA TRAME PAYSAGÈRE URBAINE ENTRE LA ROCADE ET LES BOULEVARDS

**Tour de cimetière / Mail Man Réau**

① Aménagement amorcé sur la partie est

② Création d'un parc

③ Réaménagement de la rue Amédée Fengarol

④ Prolongement de l'av. Martin Luther King

⑤ Création d'une placette en face du hall Paul Chonchon

⑥ ⑦ ⑧ ⑨ Liaisons vers les autres secteurs

**Du centre culturel Rémi Nainsouta à l'ancienne voie ferrée**

⑩ Création d'un espace public paysager

⑪ Liaison entre le fromager emblématique et le centre culturel Rémi Nainsouta

**Entre Morne des Capitaines et Canal Matelot**

⑫ Réaménagement des berges du canal

⑬ Création d'un mail perpendiculaire à l'av. PSE

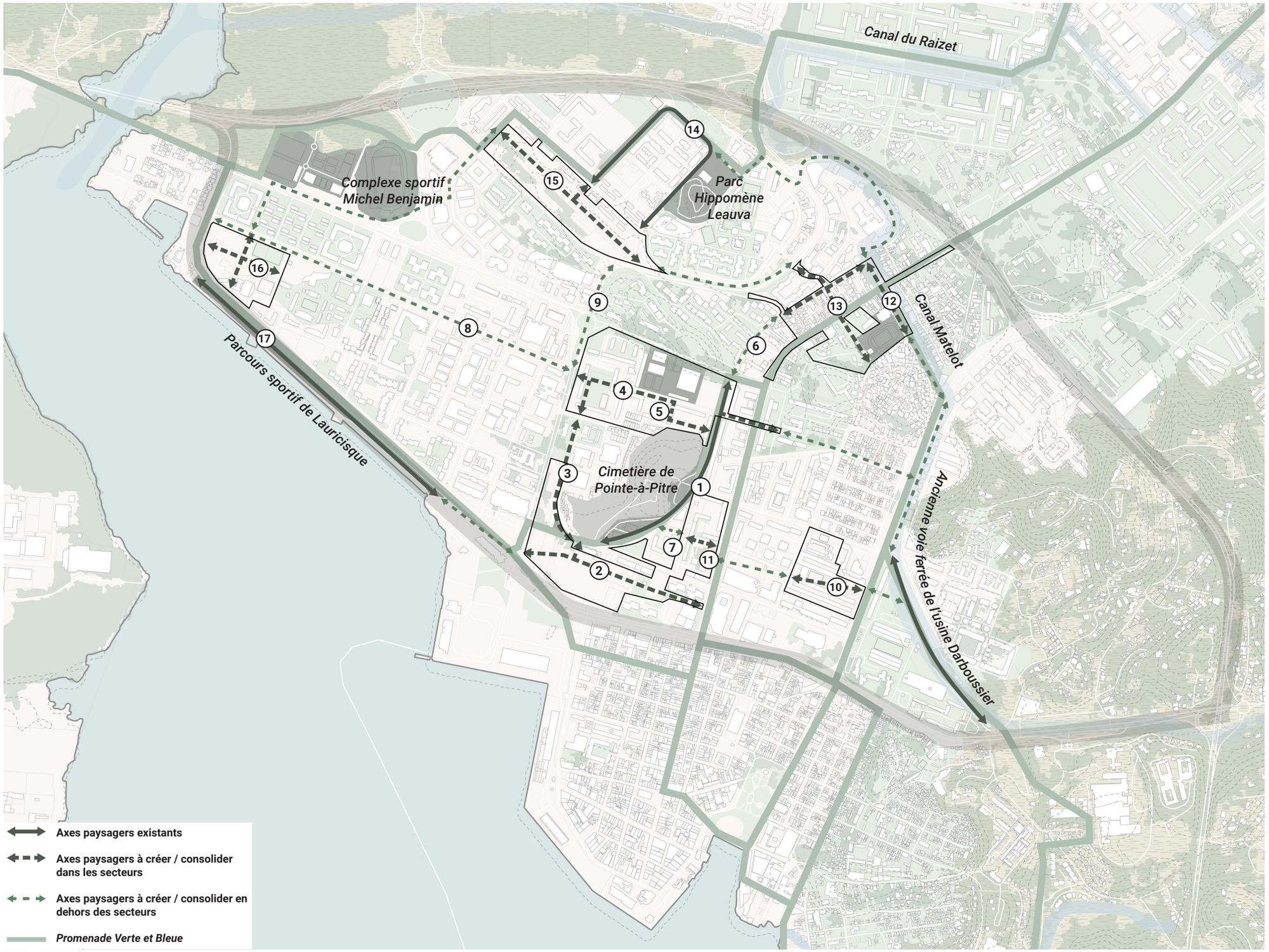
⑭ Aménagements réalisés autour du groupe scolaire, du parc et de la mairie annexe

⑮ Création d'un espace public paysager sur le linéaire du morne

**De Lauricisque au front de mer**

⑯ Réseau d'espaces publics traversants sur l'îlot Gabarre

⑰ Parcours sportif du front de mer

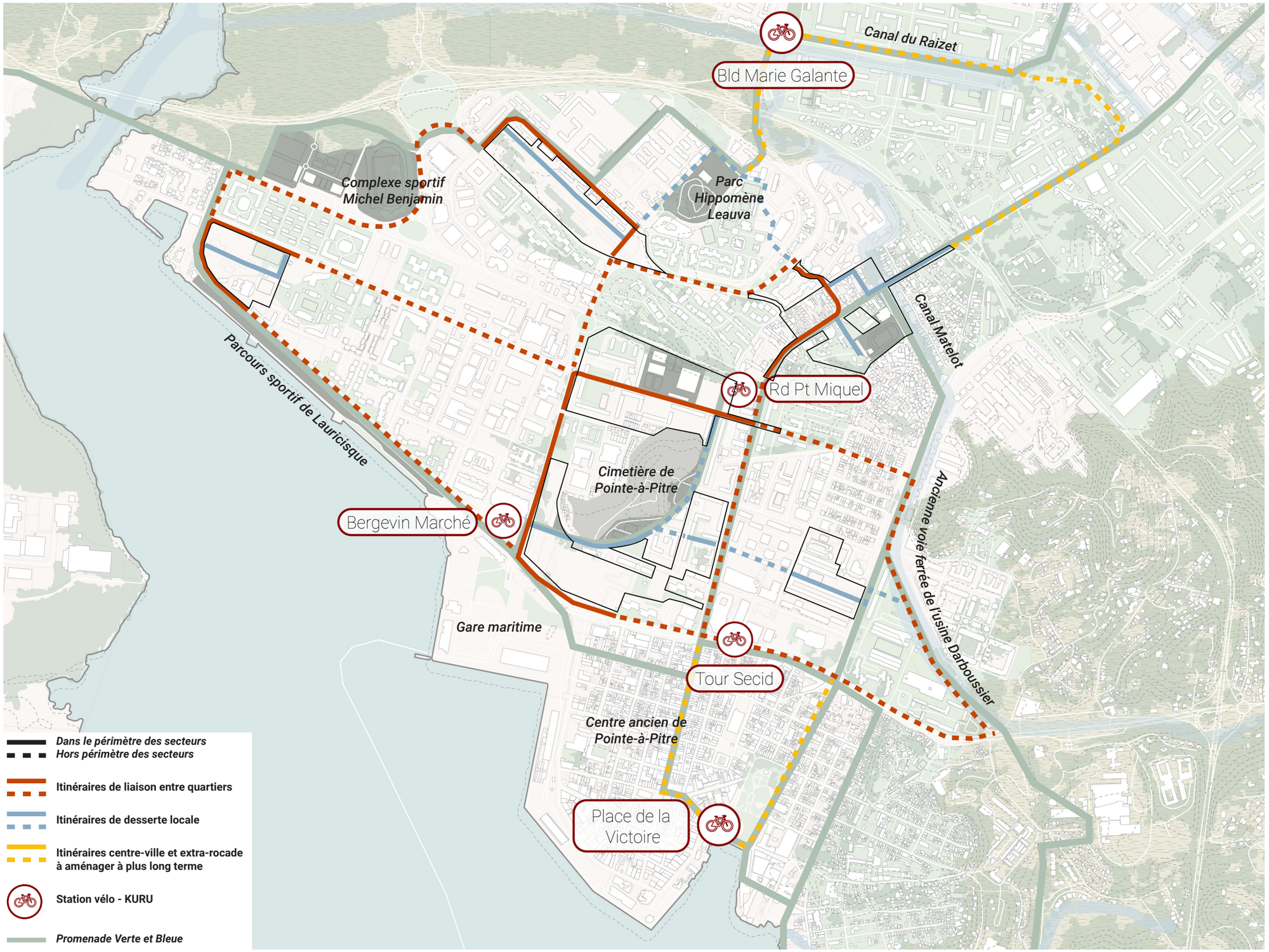


# TRAME PAYSAGÈRE

## ENTRE LIAISONS INTER-QUARTIERS ET DESSERTE LOCALE UN RÉSEAU CYCLABLE COMPLÉMENTAIRE LE LA TRAME VERTE ET BLEUE

Les six secteurs de projet participent à la mise en place d'**un réseau de pistes cyclables complémentaire aux trames urbaines et paysagères**.

Ce réseau cyclable propose des liaisons inter-quartiers et des axes de desserte locale. Il **accompagne les parcours quotidiens** en reliant les principales polarités entre-elles. Il s'inscrit également en lien étroit avec la Promenade Verte et Bleue pour u**ne pratique loisir du vélo**.



# DEUX STRUCTURES COMPLÉMENTAIRES

## BOULEVARDS URBAINS ET RÉSEAU DE PARCS : DEUX STRUCTURES COMPLÉMENTAIRES ENTRE USAGES LOCAUX ET GRAND PAYSAGE

Fondée sur les tracés urbains et paysagers historiques, les boulevards urbains et le réseau de parcs constituent deux structures complémentaires à l'échelle du centre-ville élargi.

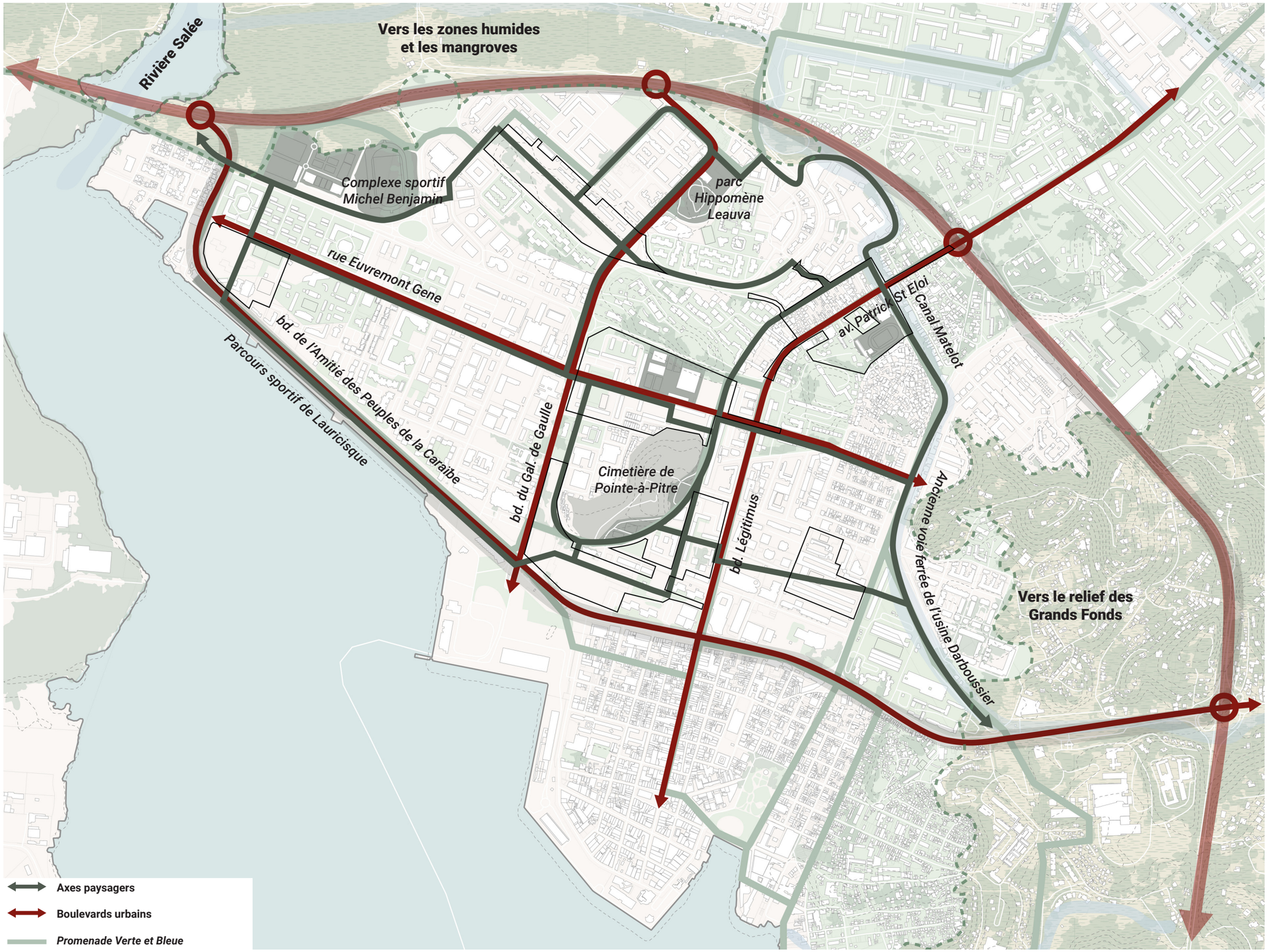
### Du centre-ville élargi au grand paysage

Ce maillage, dense autour du cimetière, relie le centre historique et les quartiers plus récents du front de mer jusqu'à la rocade.

Ce réseau transversal au centre-ville élargi permet également d'envisager des liaisons au delà de la rocade via l'ancienne voie ferrée, le canal ou les berges de la Rivière Salée pour inscrire le centre urbain dans son territoire et son paysage.

### Favoriser les synergies entre le réseau de parcs et les boulevards urbains

La trame du réseau de parcs et celle des boulevards urbains s'entrecroisent, se longent et s'entremêlent pour offrir un réseau adapté aux circulations et à la desserte urbaine mais aussi confortable pour les cheminements piétons et la promenade entre les principales polarités.



# PROGRAMMATION ET ÉQUIPEMENTS

## S'INSCRIRE EN COMPLÉMENTARITÉ DE L'OFFRE EXISTANTE

### Répondre aux besoins de proximité

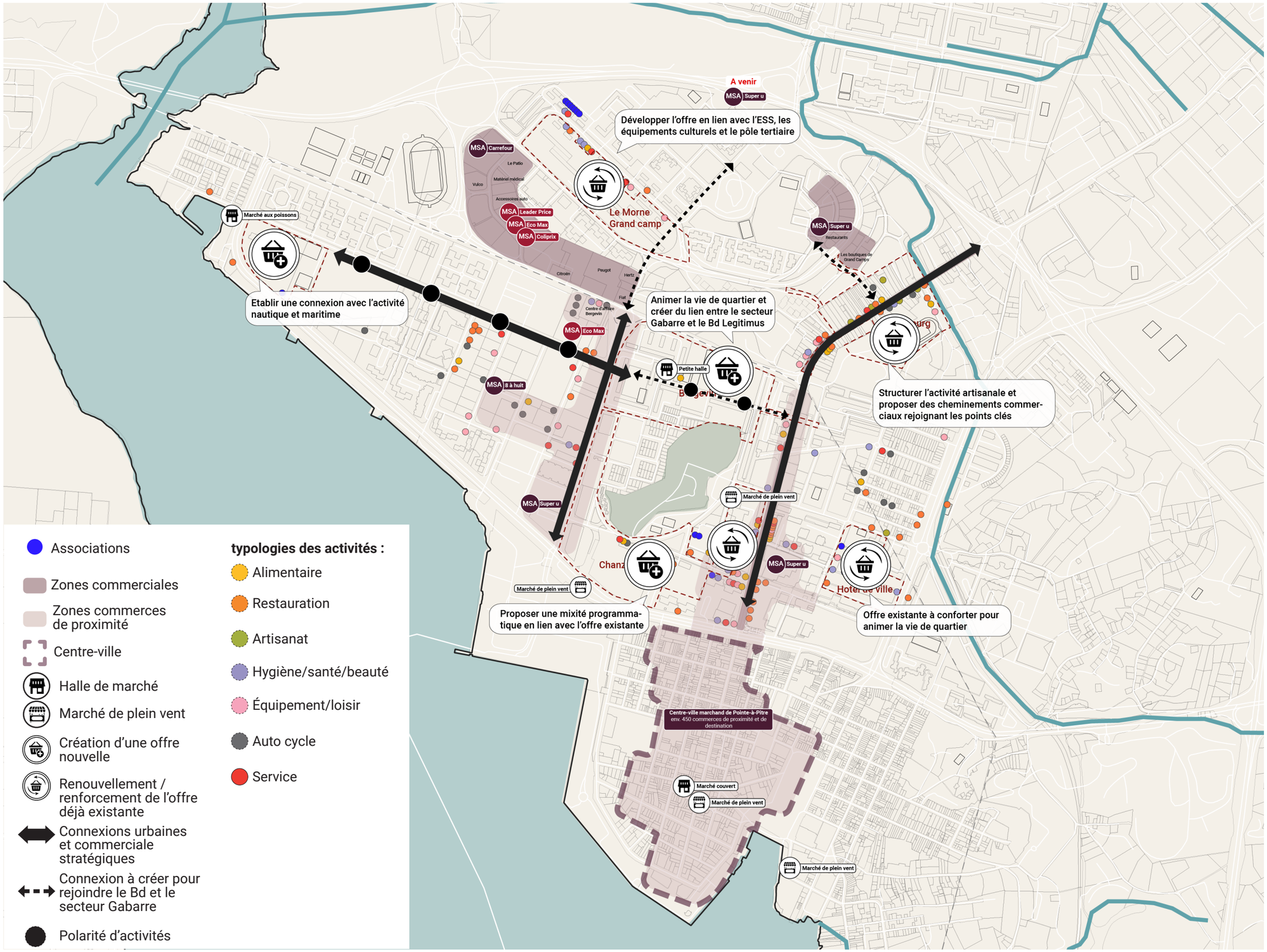
Chaque secteur dispose d'un fonctionnement social et urbain qui lui est propre. La vie de quartier est importante pour les habitants. C'est pour cela qu'il est nécessaire d'y développer une offre de proximité répondant à ces logiques, tout en respectant les équilibres marchands en place et le rayonnement des plus grosses zones commerciales.

### Assurer une mixité d'usage

Il sera indispensable d'envisager une mixité programmatique en rez-de-chaussée afin de multiplier les usages présents sur site. Cette mixité permettra de conforter la vie de quartier tant sur l'aspect commercial qu'associatif. De plus, des services aux entreprises ou encore le renforcement de l'offre médiale ont vocation à répondre à un réel besoin identifié sur le territoire.

### Instaurer une complémentarité et une synergie entre secteurs

Si chaque secteur répond à des logiques d'hyper proximité, les grands équipements ont vocation à ouvrir les secteurs sur le reste de l'agglomération et développer ainsi des complémentarités nécessaires à leur développement.



# 2.
# PROJETS DE QUARTIERS



Chacun des six secteurs constitue un maillon du réseau d'espaces publics et de la trame végétale du cœur d'agglomération élargi par les aménagements proposés dans les projets de quartiers.

Pour cela, chacun d'entre-deux est organisé autour d'un espace public central qui s'inscrit dans cette vision élargie et ouvre les quartiers sur leur environnement proche.

Au nord et au sud du cimetière, **les projets des quartiers de Chanzy et Bergevin viennent compléter le tour de cimetière pour en faire un espace public, paysager et patrimonial emblématique de l'agglomération**. A ces aménagements de tours de cimetière s'ajoute, sur Bergevin, le prolongement de l'avenue Martin Luther King et son raccordement à la rue Euvremont Gene pour créer un axe continu complémentaire au boulevard de l'Amitié des Peuples de la Caraïbe qui longe le front de mer.

Cette trame d'espaces publics se prolonge à l'est vers l**e quartier de l'Hôtel de Ville dont le projet amorce un nouvel axe paysager entre le cimetière et l'ancienne voie ferrée**.

**Le projet de quartier de Vieux Bour**g participe à la création d'une nouvelle centralité à la croisée de deux axes interquartiers ; l'avenue Patrick Saint-Eloi qui, avec l'arrivée du BHNS consolide la liaison vers le centre-ville ; et un nouveau mail qui relie Vieux Bourg au boulevard de la Concorde et au-delà au quartier de Grand Camp.

**Le projet de quartier du Morne des Capitaines s'inscrit dans la continuité des aménagements récemment réalisés** pour relier les équipements locaux par un réseau d'espaces publics paysagers. Par la création d'une placette au croisement boulevard de la Concorde, rue des Capitaines, Boulevard du général de Gaulle ouvre le quartier sur les secteurs voisins.

A l'ouest, **le secteur de Gabarre est le point de rencontre entre le boulevard du front de mer et l'avenue Martin Luther King prolongée**. Le projet de quartier pour ce secteur vise à accompagner ces deux axes et mettre en scène l'interface avec el port de pêche tout proche. L'enjeu est également de concevoir des aménagements qui facilitent les cheminements vers le front de mer pour les habitants des résidences au nord de la rue Euvremont Gene.

**Les six projets de quartiers présentés dans ce document constituent la déclinaison de cette approche interquartiers globale et son articulation avec les enjeux spécifiques de chacun des secteurs.**

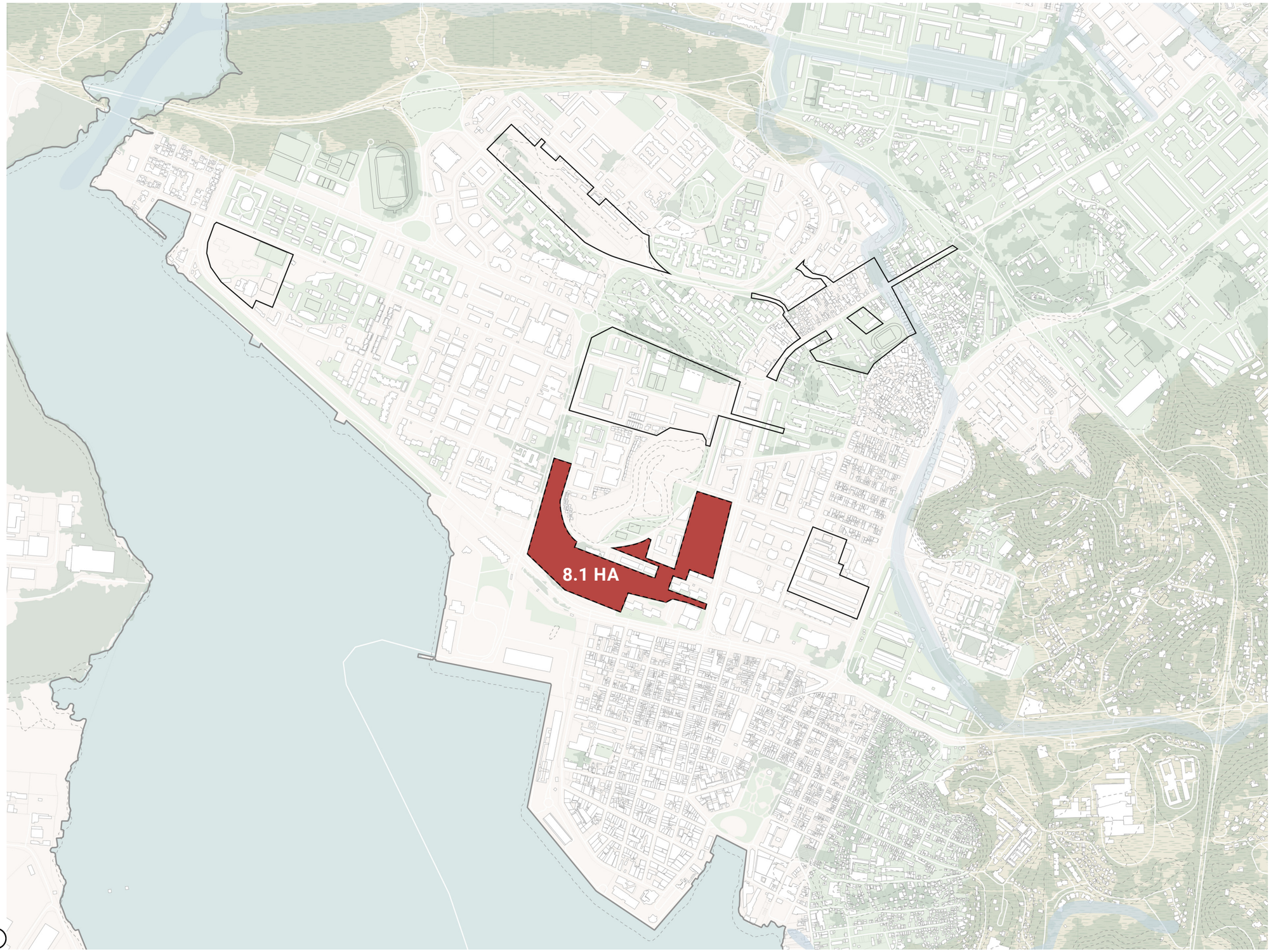


# CHANZY ÉLARGI

# CHANZY ÉLARGI

## ETAT DES LIEUX - OPÉRATIONNALITÉ GLOBALE

- Opérationnalité à moyen terme
- Problématique de cartographie du risque



# CHANZY ÉLARGI

## RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PLAN GUIDE

**1** **Mise en place d'un parc linéaire, en lien avec une contrainte PPRi élevée, un parc urbain qui relie le secteur d'hôtel de ville à la place des Dissidents**

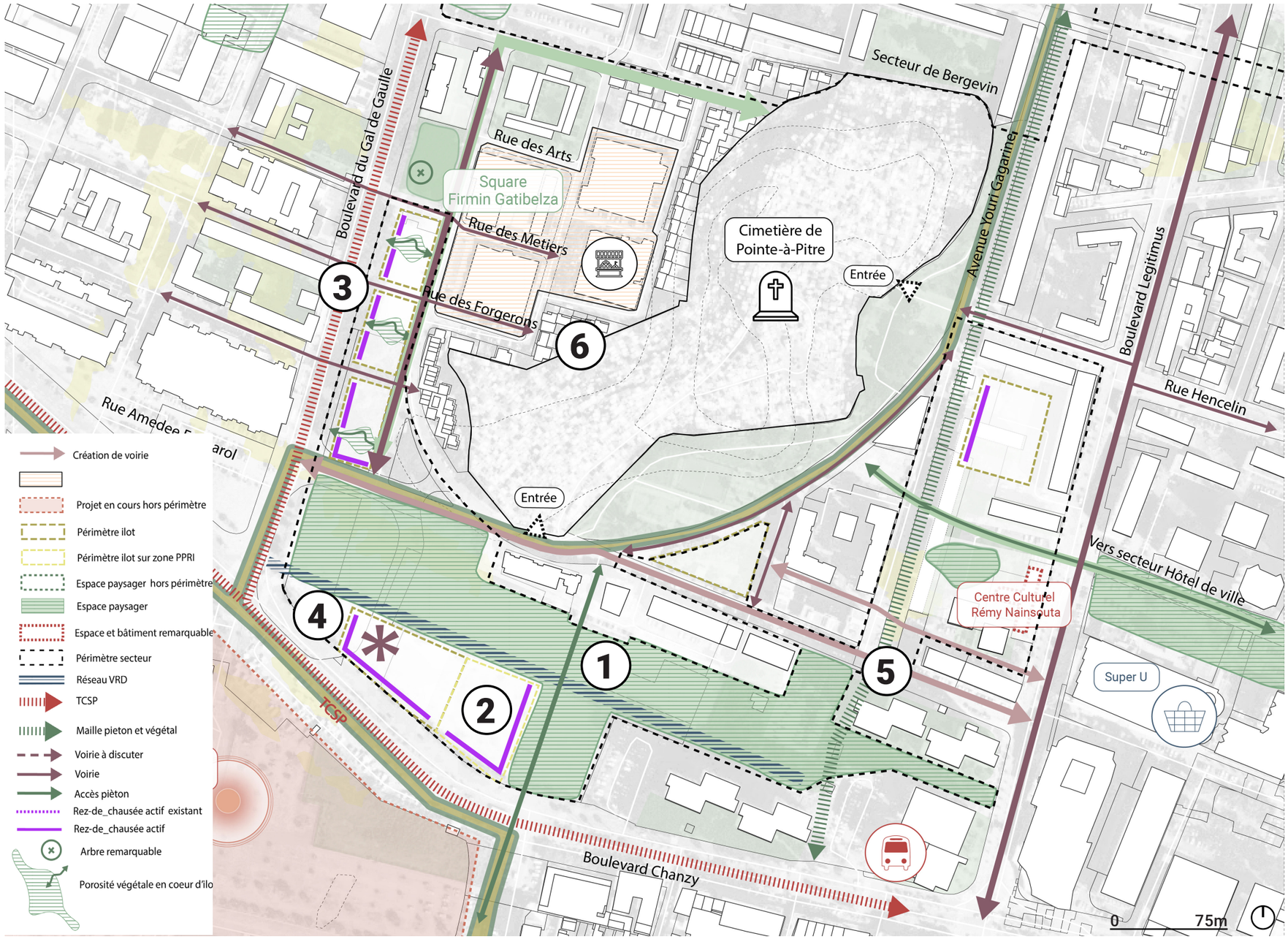
**2** **Travail d'un front urbain animé en lien avec le projet du Grand Port de Pointe à Pitre**

**3** **S'inscrire dans une trame urbaine existante, conforter le boulevard du Général de Gaulle comme un boulevard urbain animé**

**4** **Travailler l'articulation avec un bâtiment emblématique et une programmation différente**

**5** **Conforter et prolonger le maillage Nord - Sud**

**6** **Valoriser le pied du cimetière en lien avec les aménagements crées, création d'une voie circulaire pour dégager le cimetière et sa topographie, éviter les impasses**



# CHANZY ÉLARGI

## PROGRAMMATION

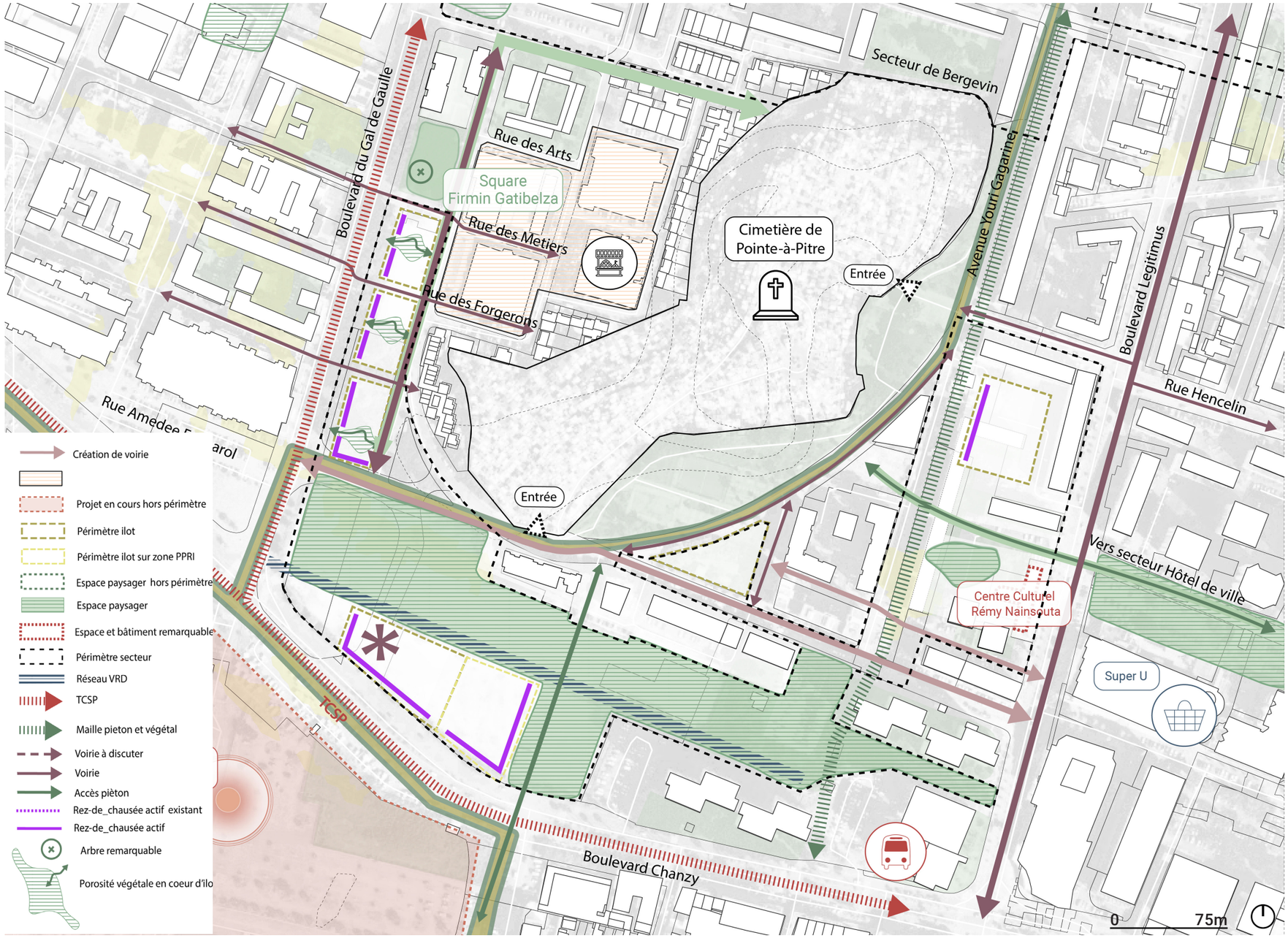
**Démolition :**
Parc social dégradé (« barre AB ») 144 logements

**Espaces publics et aménagement :**
Maillage viaire pour donner suite aux démolitions et transformation du quartier

**Équipements publics :**
Un espace vert d'importance (6700 m²)

**Constructions neuves : 280 logements**
60 logements sociaux (21%),
89 logements intermédiaires (32%),
131 logements libres (47%),

**Surface commerciale : 10 943 m²** (SDP), dont un bâtiment à vocation économique

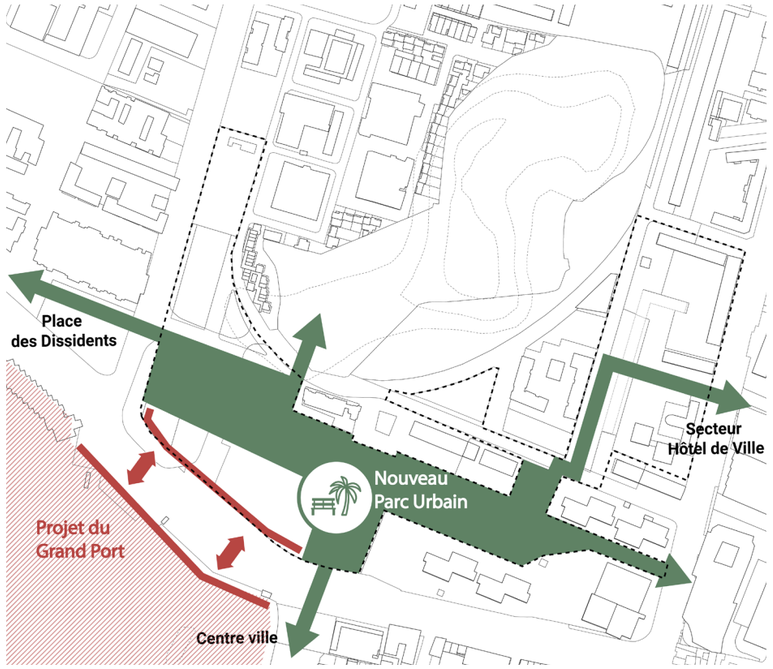


# CHANZY ÉLARGI : RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PLAN GUIDE

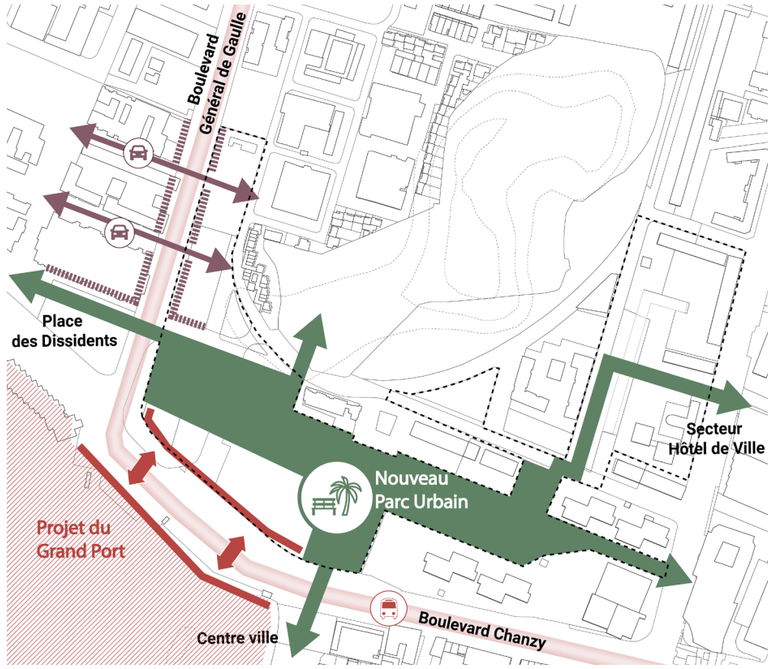
## 1 Mise en place d'un parc linéaire, en lien avec une contrainte PPRi élevée



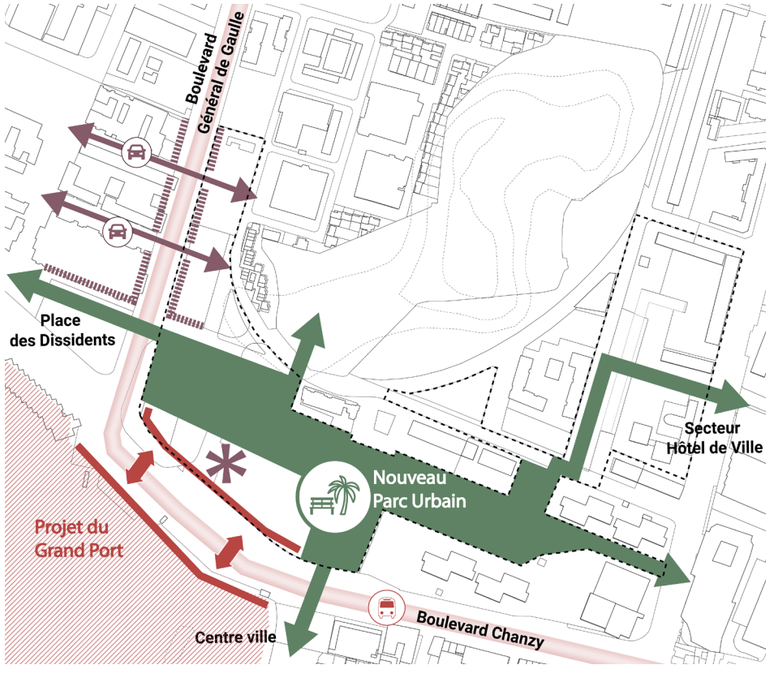

## 2 Travail d'un front urbain animé en lien avec le projet du Grand Port de Pointe à Pitre



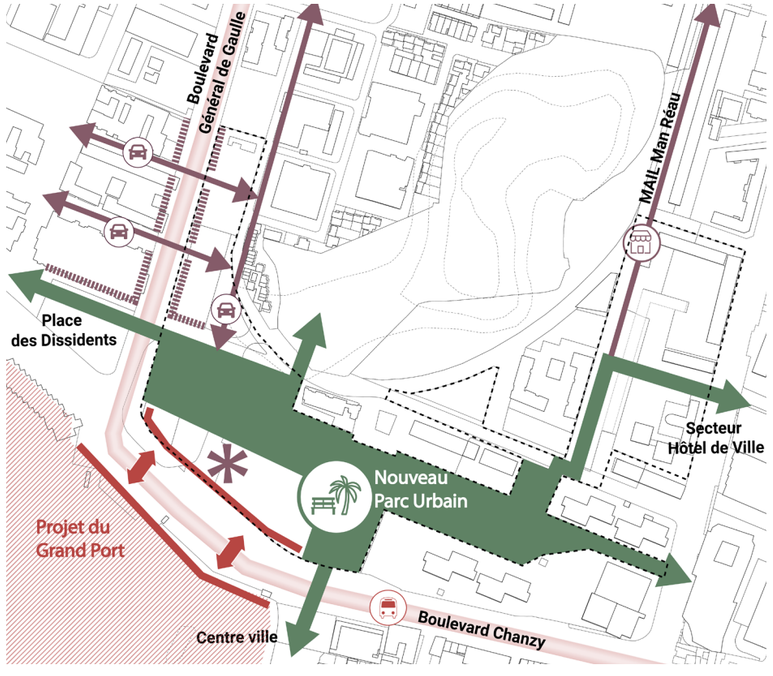

## 3 S'inscrire dans une trame urbaine existante, conforter le boulevard Général de Gaulle comme un boulevard urbain animé



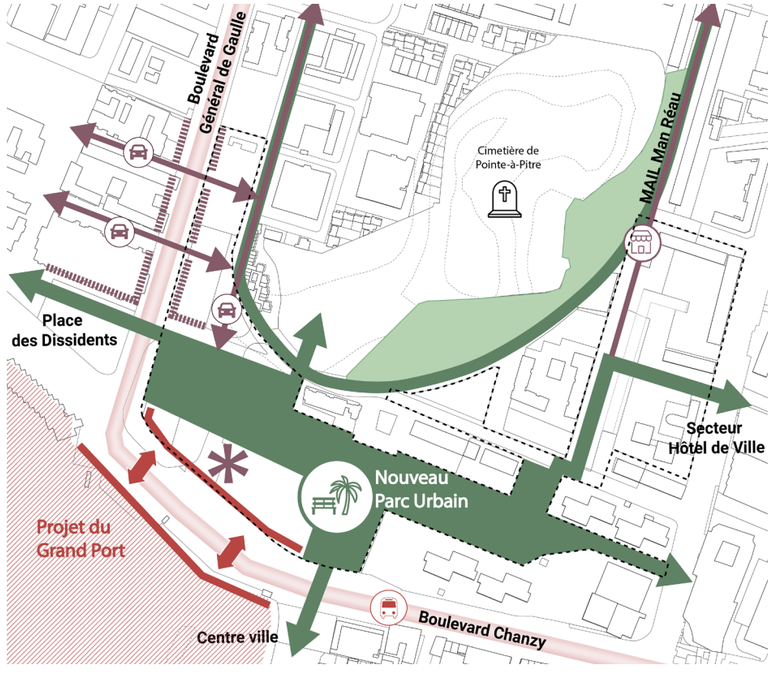

## 4 Travailler l'articulation avec un bâtiment emblématique et une programmation différente




## 5 Conforter et prolonger le maillage Nord - Sud




## 6 Valoriser le pied du cimetière en lien avec les aménagements crées, création d'une voie circulaire



# CHANZY : SITUATION ACTUELLE

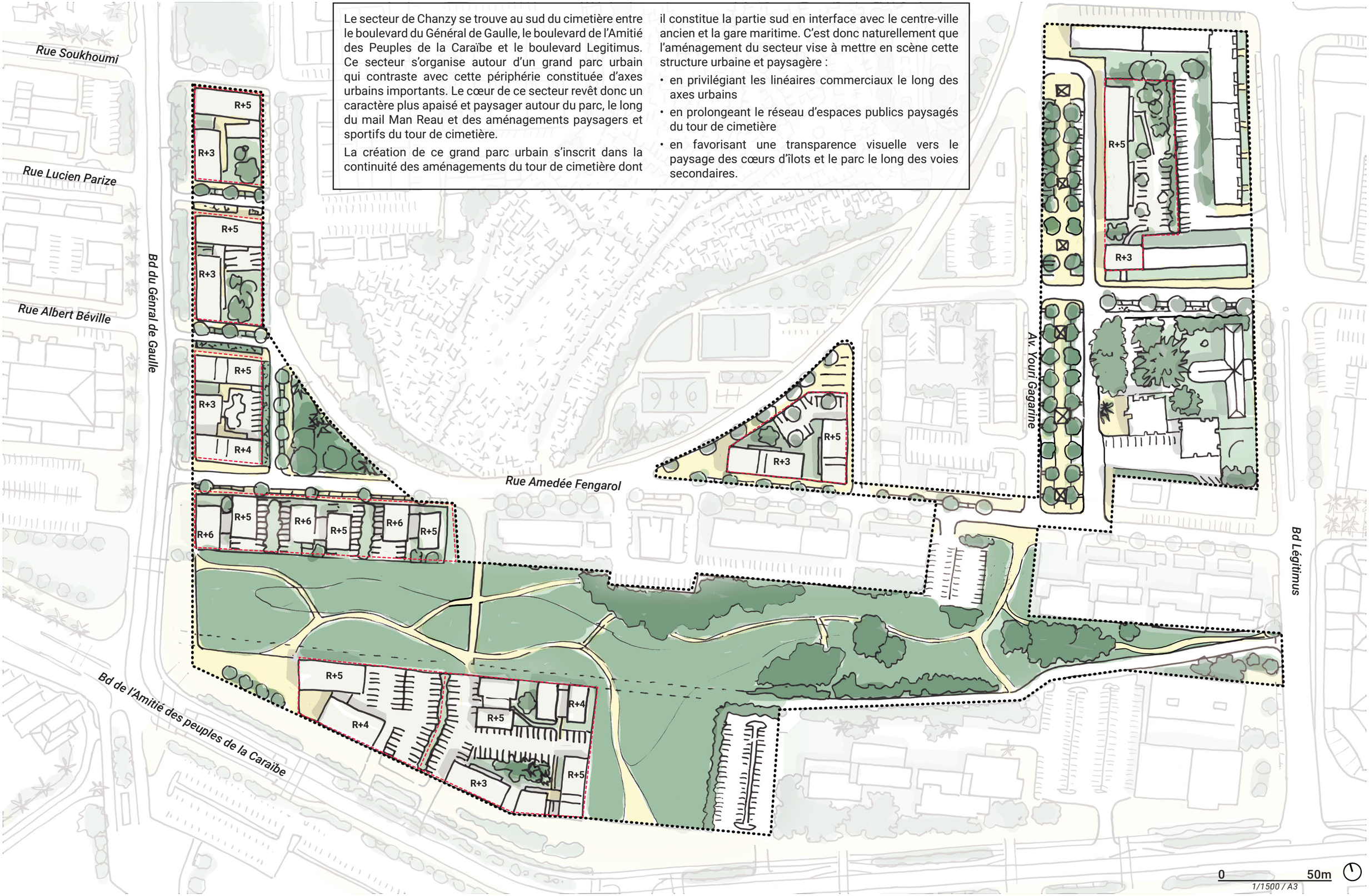


# CHANZY ÉLARGI : PROJET DE QUARTIER

Le secteur de Chanzy se trouve au sud du cimetière entre le boulevard du Général de Gaulle, le boulevard de l'Amitié des Peuples de la Caraïbe et le boulevard Legitimus. Ce secteur s'organise autour d'un grand parc urbain qui contraste avec cette périphérie constituée d'axes urbains importants. Le cœur de ce secteur revêt donc un caractère plus apaisé et paysager autour du parc, le long du mail Man Reau et des aménagements paysagers et sportifs du tour de cimetière.

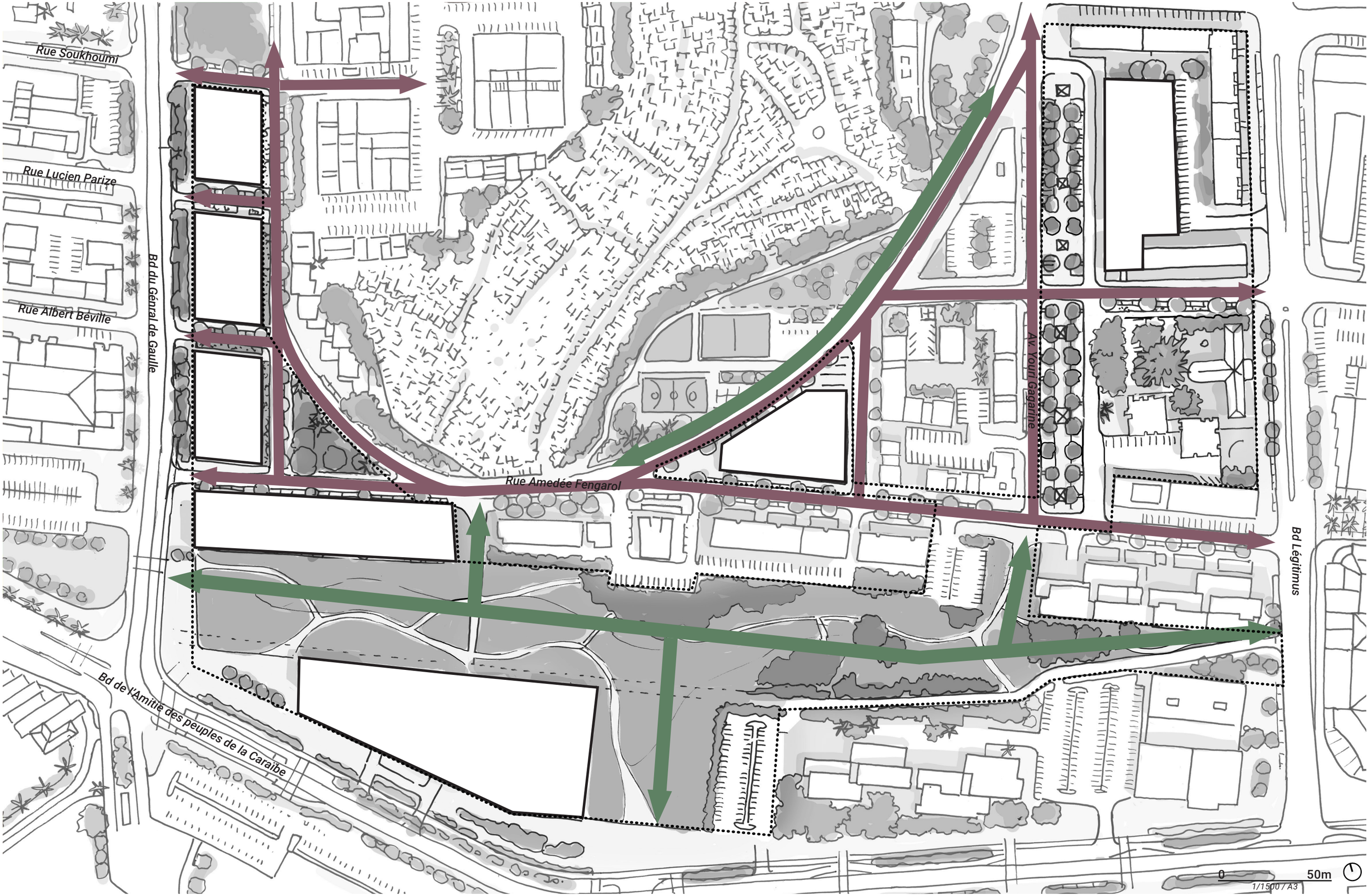
La création de ce grand parc urbain s'inscrit dans la continuité des aménagements du tour de cimetière dont il constitue la partie sud en interface avec le centre-ville ancien et la gare maritime. C'est donc naturellement que l'aménagement du secteur vise à mettre en scène cette structure urbaine et paysagère :

- en privilégiant les linéaires commerciaux le long des axes urbains
- en prolongeant le réseau d'espaces publics paysagés du tour de cimetière
- en favorisant une transparence visuelle vers le paysage des cœurs d'îlots et le parc le long des voies secondaires.

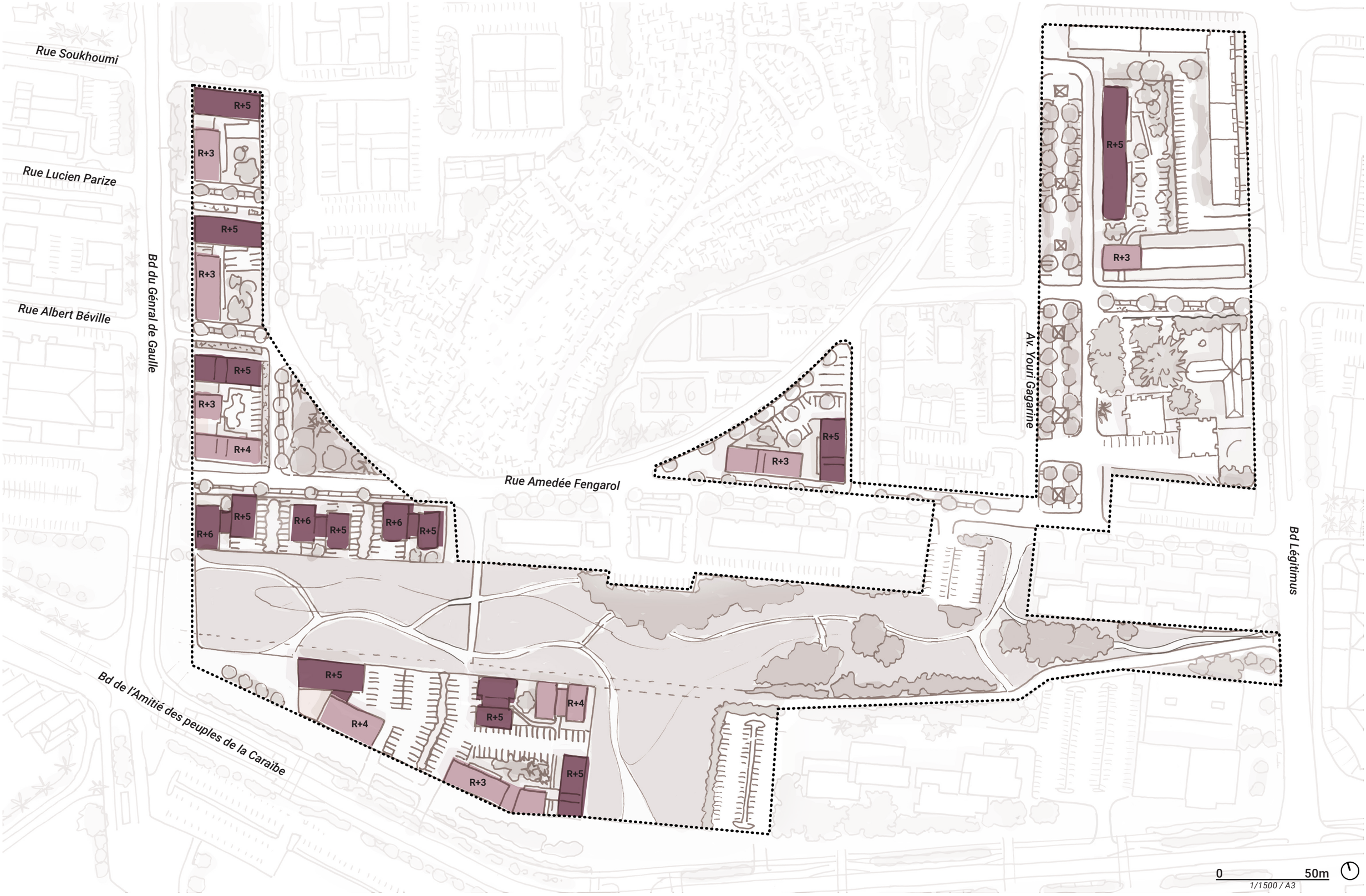


# CHANZY ÉLARGI : TRAME D'ESPACES PUBLICS

**Voies circulées** / **Cheminements piétons**

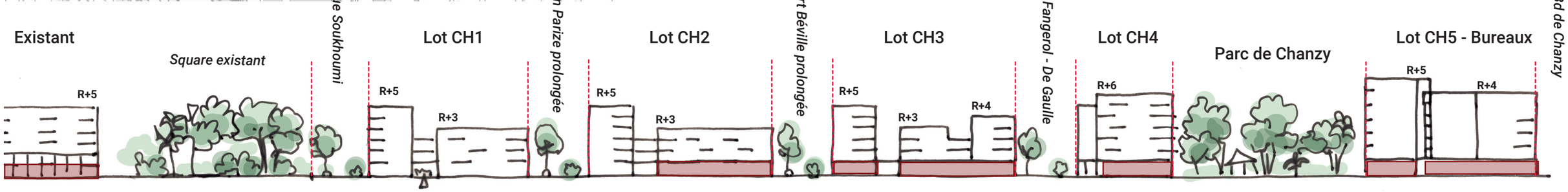


# CHANZY ÉLARGI : EPANNELAGE



# CHANZY ÉLARGI : EPANNELAGE – RUE DU GÉNÉRAL DE GAULLE





# CHANZY ÉLARGI : LOCALISATION DES COMMERCES

**Commerce : 1 600 m² SDP / RDC disponibles : 1 700 m² SDP**

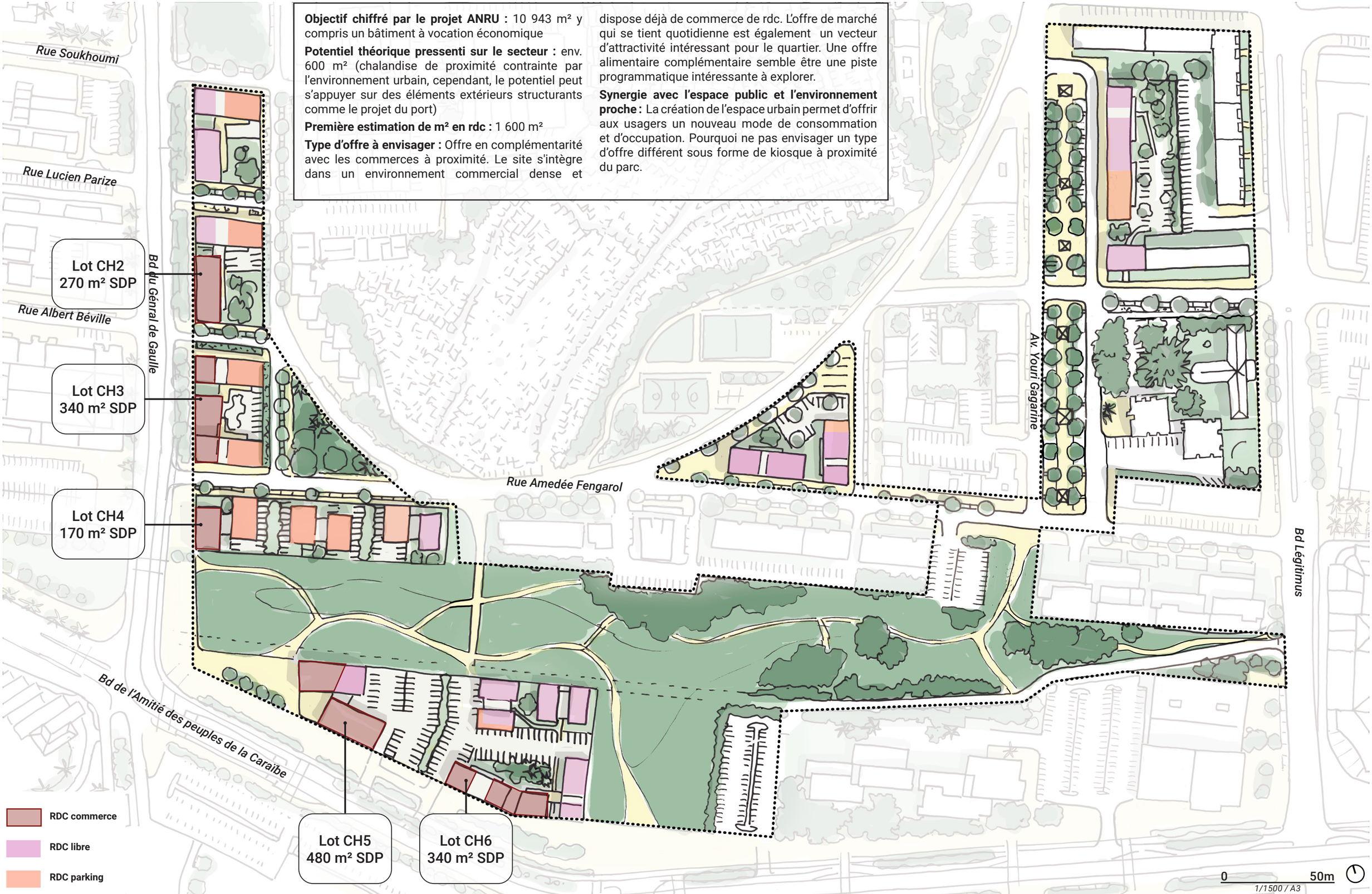
**Objectif chiffré par le projet ANRU :** 10 943 m² y compris un bâtiment à vocation économique

**Potentiel théorique pressenti sur le secteur :** env. 600 m² (chalandise de proximité contrainte par l'environnement urbain, cependant, le potentiel peut s'appuyer sur des éléments extérieurs structurants comme le projet du port)

**Première estimation de m² en rdc :** 1 600 m²

**Type d'offre à envisager :** Offre en complémentarité avec les commerces à proximité. Le site s'intègre dans un environnement commercial dense et dispose déjà de commerce de rdc. L'offre de marché qui se tient quotidienne est également un vecteur d'attractivité intéressant pour le quartier. Une offre alimentaire complémentaire semble être une piste programmatique intéressante à explorer.

**Synergie avec l'espace public et l'environnement proche :** La création de l'espace urbain permet d'offrir aux usagers un nouveau mode de consommation et d'occupation. Pourquoi ne pas envisager un type d'offre différent sous forme de kiosque à proximité du parc.



# CHANZY ÉLARGI : ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DES REZ-DE-CHAUSSÉE

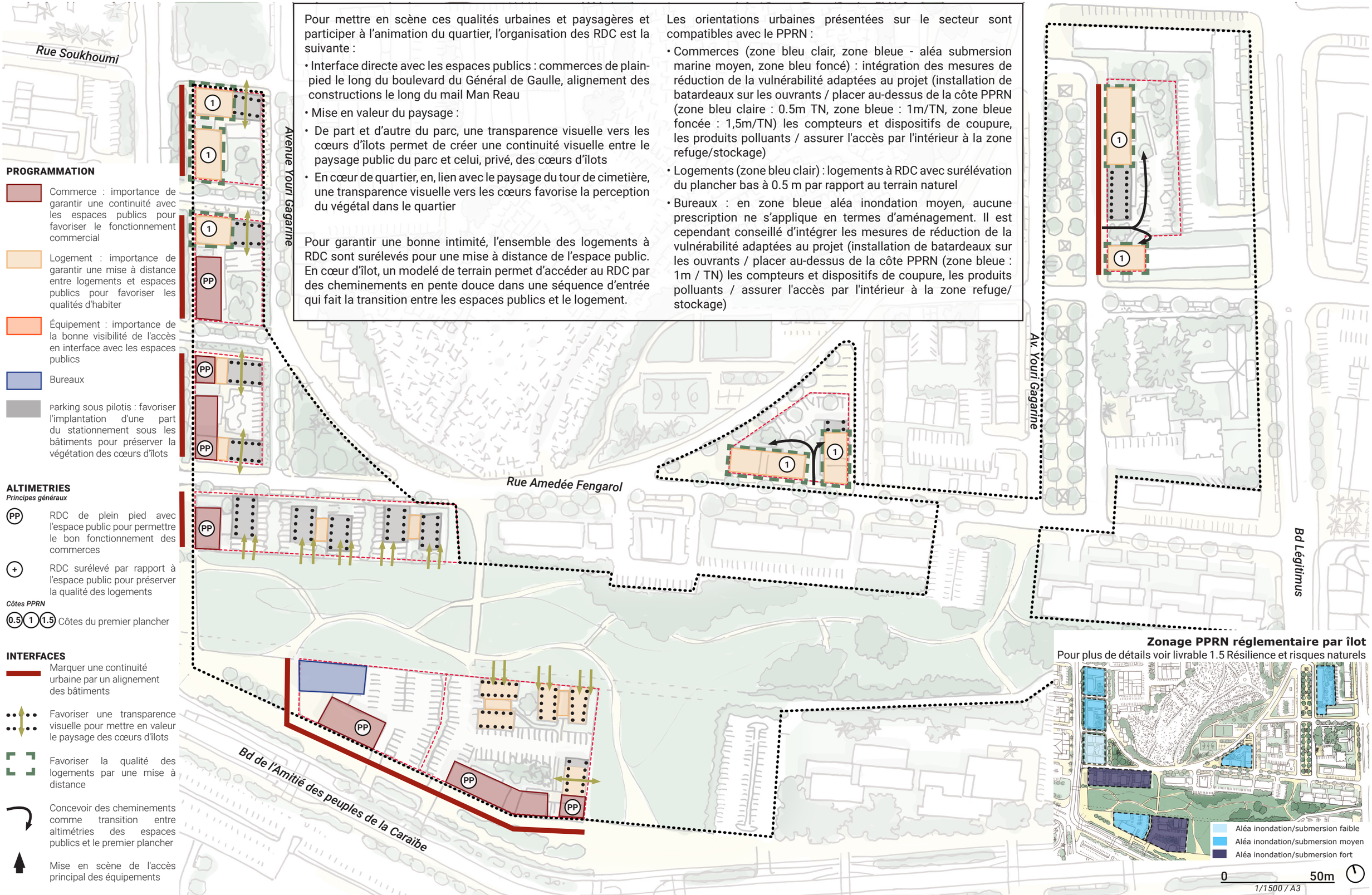
Pour mettre en scène ces qualités urbaines et paysagères et participer à l'animation du quartier, l'organisation des RDC est la suivante :

- Interface directe avec les espaces publics : commerces de plain-pied le long du boulevard du Général de Gaulle, alignement des constructions le long du mail Man Reau
- Mise en valeur du paysage :
- De part et d'autre du parc, une transparence visuelle vers les cœurs d'îlots permet de créer une continuité visuelle entre le paysage public du parc et celui, privé, des cœurs d'îlots
- En cœur de quartier, en, lien avec le paysage du tour de cimetière, une transparence visuelle vers les cœurs favorise la perception du végétal dans le quartier

Pour garantir une bonne intimité, l'ensemble des logements à RDC sont surélevés pour une mise à distance de l'espace public. En cœur d'îlot, un modelé de terrain permet d'accéder au RDC par des cheminements en pente douce dans une séquence d'entrée qui fait la transition entre les espaces publics et le logement.

Les orientations urbaines présentées sur le secteur sont compatibles avec le PPRN :

- Commerces (zone bleu clair, zone bleue - aléa submersion marine moyen, zone bleu foncé) : intégration des mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet (installation de batardeaux sur les ouvrants / placer au-dessus de la côte PPRN (zone bleu claire : 0.5m TN, zone bleue : 1m/TN, zone bleue foncée : 1,5m/TN) les compteurs et dispositifs de coupure, les produits polluants / assurer l'accès par l'intérieur à la zone refuge/stockage)
- Logements (zone bleu clair) : logements à RDC avec surélévation du plancher bas à 0.5 m par rapport au terrain naturel
- Bureaux : en zone bleue aléa inondation moyen, aucune prescription ne s'applique en termes d'aménagement. Il est cependant conseillé d'intégrer les mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet (installation de batardeaux sur les ouvrants / placer au-dessus de la côte PPRN (zone bleue : 1m / TN) les compteurs et dispositifs de coupure, les produits polluants / assurer l'accès par l'intérieur à la zone refuge/ stockage)

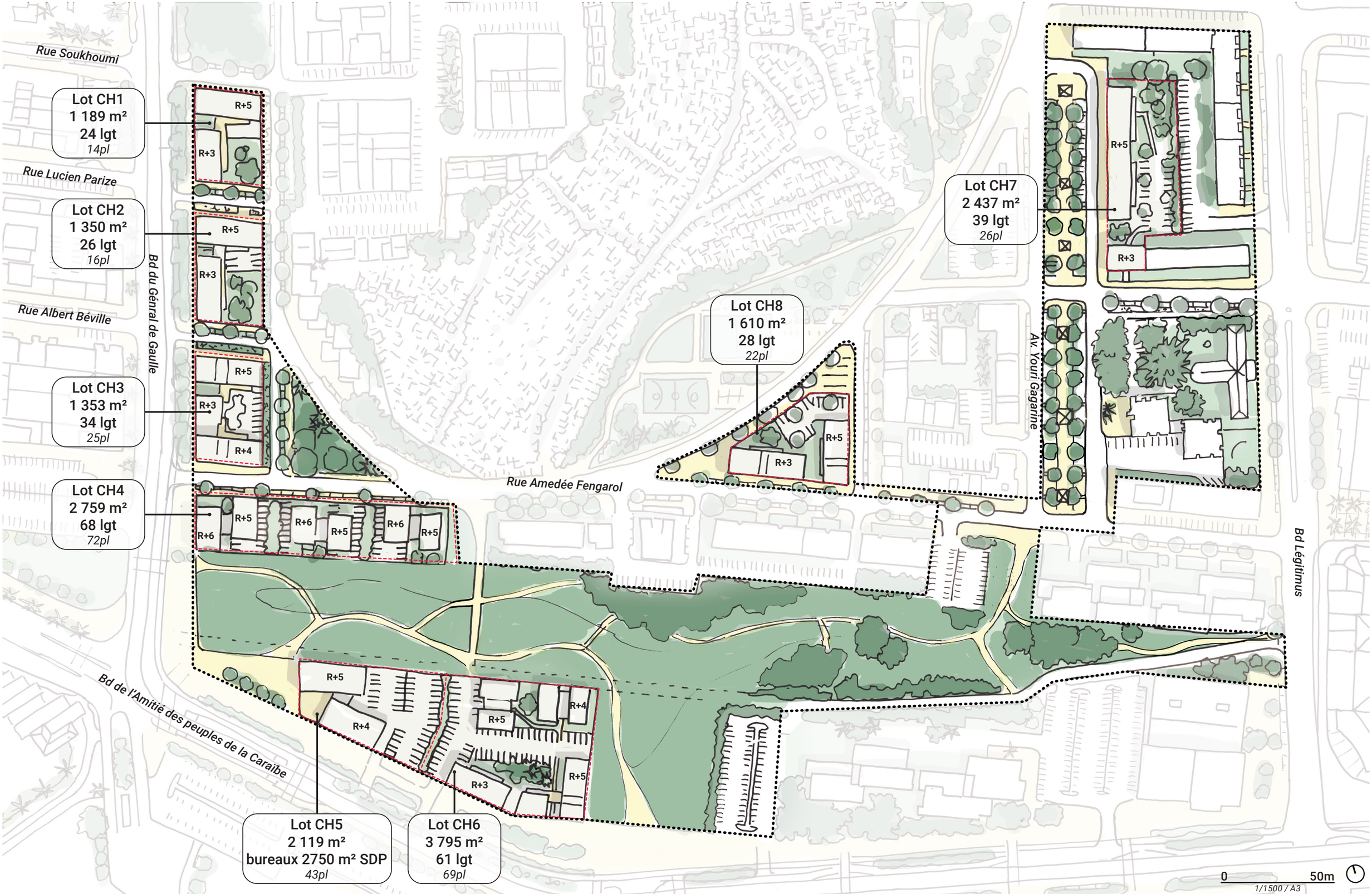


# CHANZY ÉLARGI : PREMIÈRE APPROCHE CAPACITAIRE

**280 logements (objectif 280)**

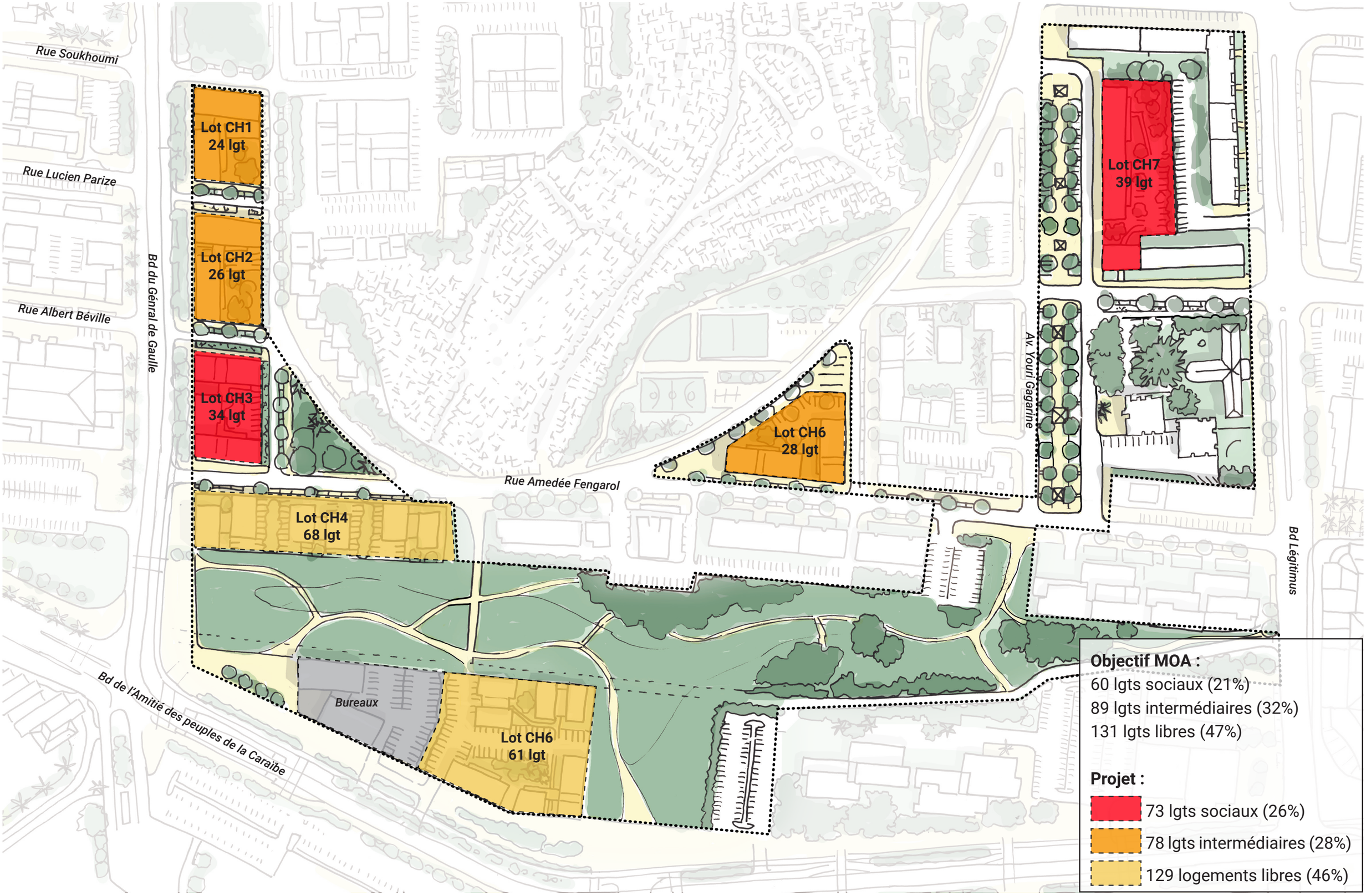




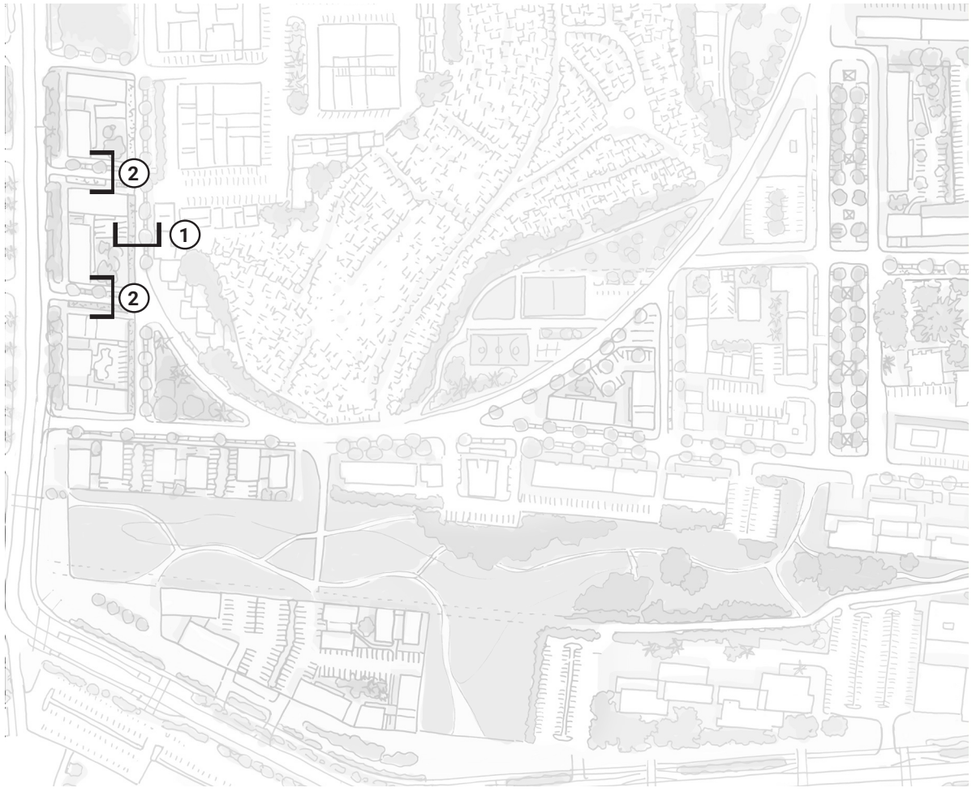


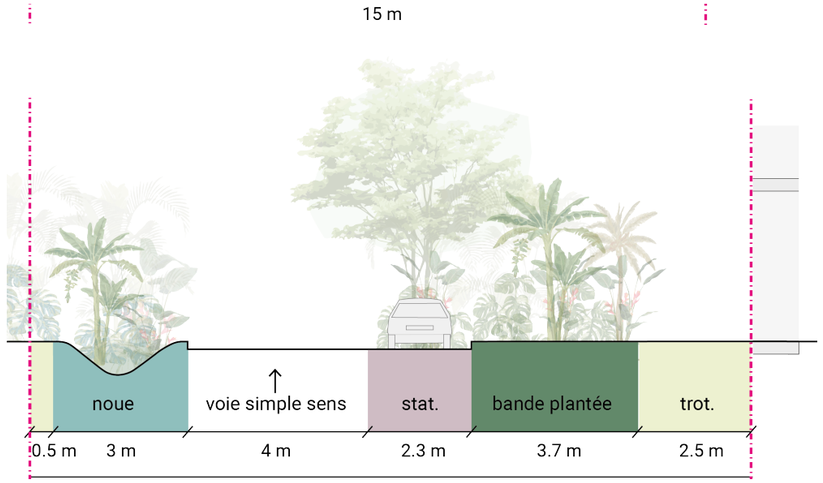
# CHANZY ÉLARGI : RÉPARTITION

**280 logements (objectif 280)**

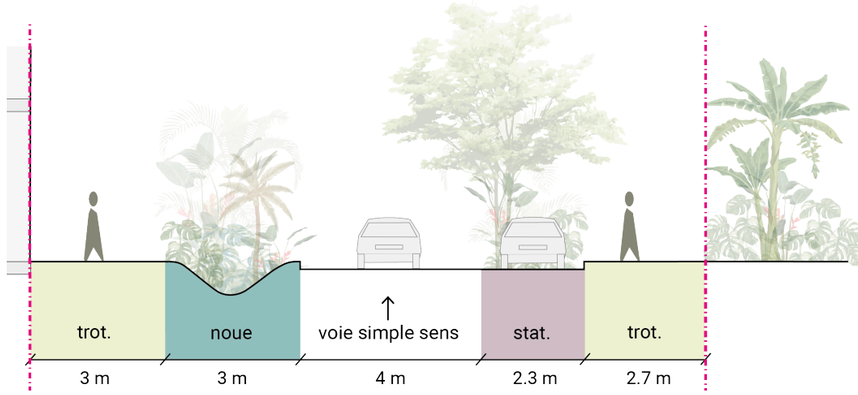


# CHANZY ÉLARGI : AMÉNAGEMENT DES VOIES




**1. Rue Amédée Fengarol - 16m**




**2. Rue Lucien Parize Prolongée et rue Albert Béville prolongée - 15m**



BERGEVIN

# ETAT DES LIEUX - OPÉRATIONNALITÉ GLOBALE

- Lot angle Bd Gerty Archimede - Av. Gagarine : opérationnalité à court terme
- Le reste de la phase 1 : opérationnalité à court-moyen terme selon les démolitions
- Phase 2 : opérationnalité à long terme (relogement et démolitions)



# RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PLAN GUIDE



**1** **Désenclavement du quartier avec le prolongement de la rue Martin Luther King - Une nouvelle liaison transversale entre le quartier Assainissement et Lauricisque**

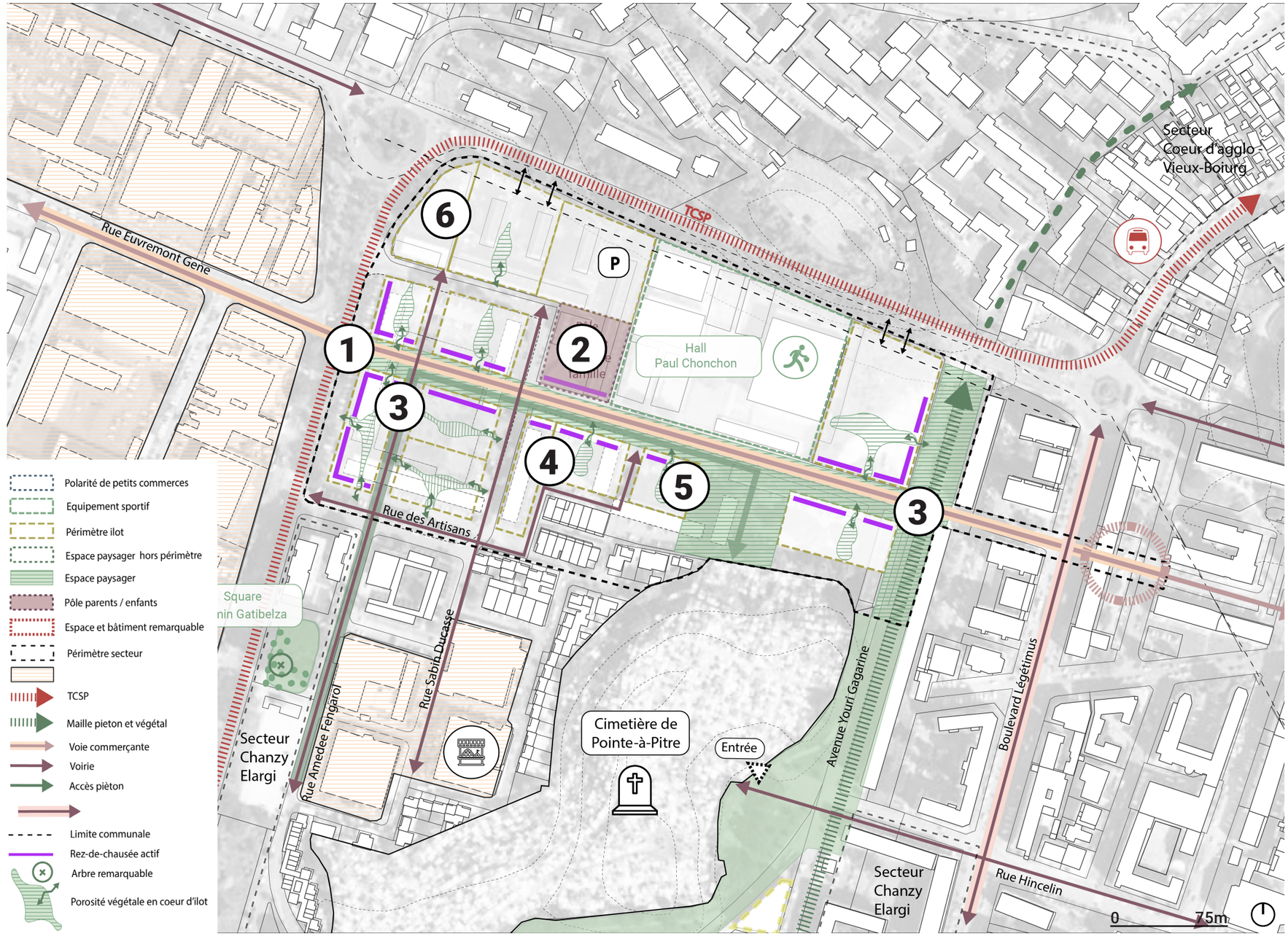
**2** **Travail d'une synergie d'équipement entre la programmation projetée et le hall sportif Paul Chonchon existant**

**3** **Continuités des trames Nord Sud**
**- Le Mail Man Réau déjà existant et sa connexion avec le quartier du Vieux Bourg**
**- Maillage Rue Amédée Fengarol jusuqu'à la rue Martin Luther King prolongée**

**4** **Des formes urbaines diversifiées**
**A/ Un front urbain avec des façades actives sur les rues Martin Luther King et Général de Gaulle**
**B/ Des typologies qui permettent des porosités en lien avec le cimetière et les maisons individuelles**

**5** **Valoriser le pied du cimetière en lien avec les aménagements crées, création d'une voie circulaire pour dégager le cimetière et sa topographie, éviter les impasses**

**6** **Penser une programmation diversifiée en lien avec l'arrivée du TCSP**



**Démolition :** totale du parc social dégradé en 2 phases :

**Phase 01 :** démolition 325/650 logements + 08 dans l'immeuble des fonctionnaires

**Phase 02 :** démolition 325/650 logements

**Espaces publics et aménagement :** Maillage viaire pour donner suite aux démolitions et transformation du quartier dans le cadre de la première phase et de la seconde phase

Prolongation de Martin Luther King

**Équipements publics :**

Pôle enfance jeunesse famille avec un parking

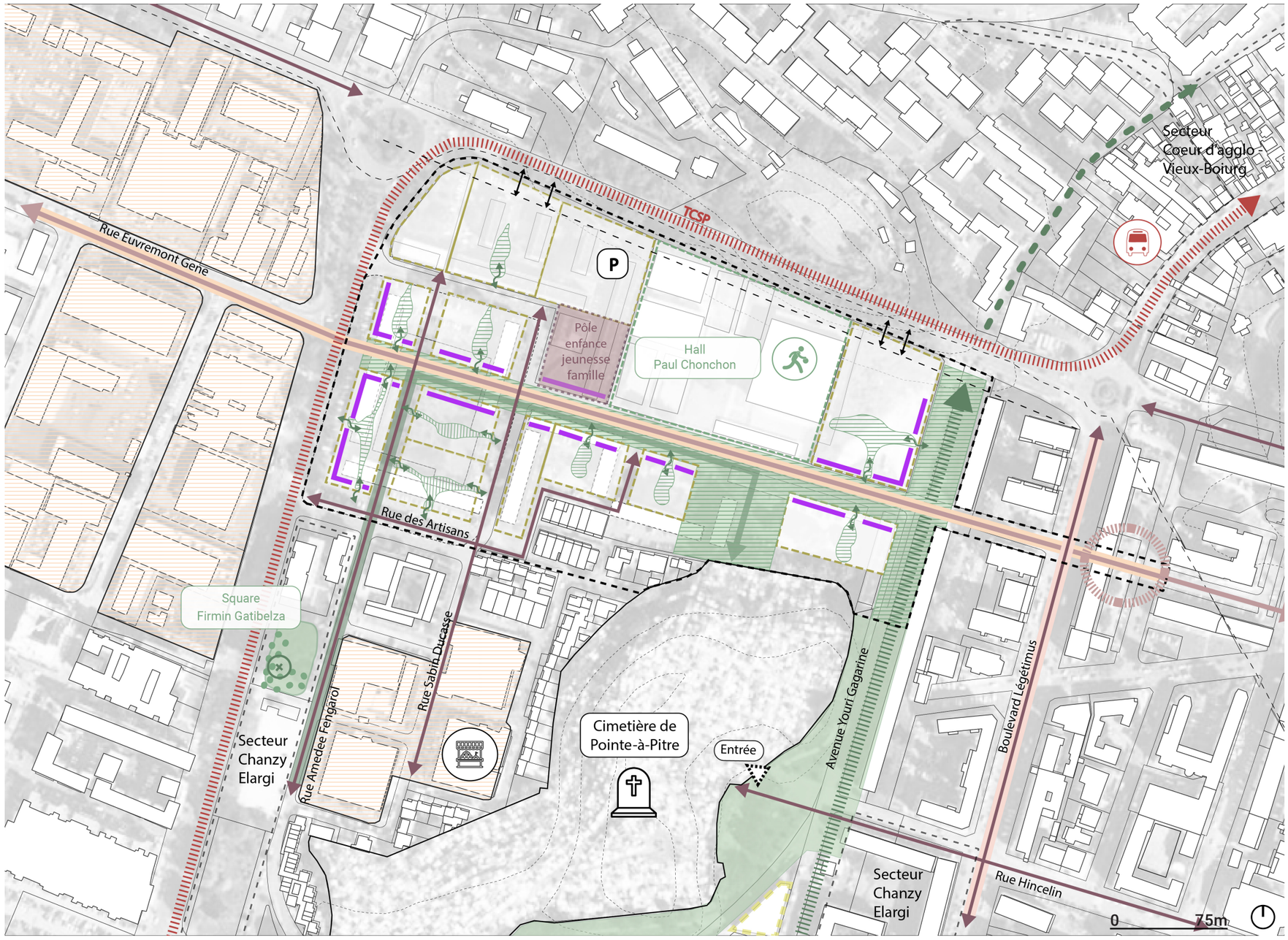
**Constructions neuves :** 287 logements

100 logements sociaux (35%),

100 logements intermédiaires (35%),

87 logements libres (30%),

**Surface commerciale :** 3 825m² (SDP)

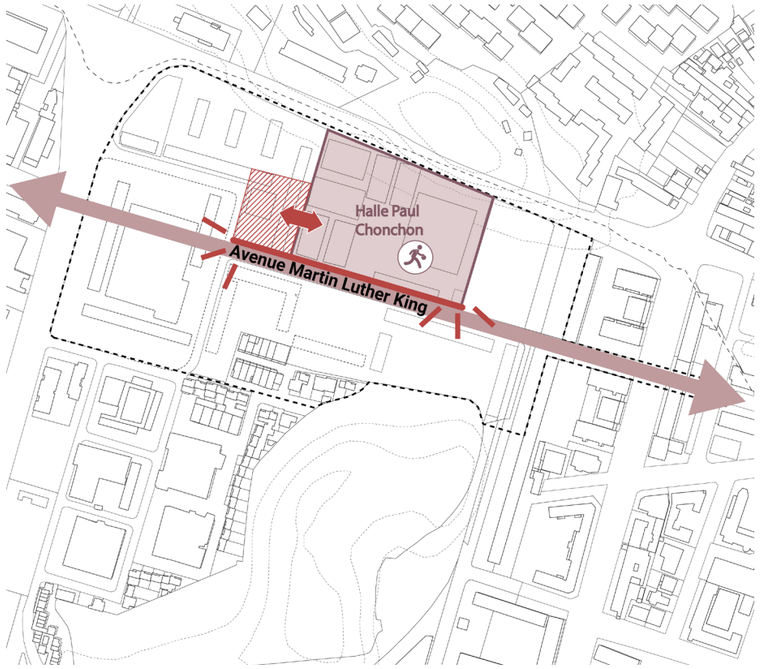


# BERGEVIN : RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PLAN GUIDE

## 1 le désenclavement du quartier avec le prolongement de la rue Martin Luther King




## 2 Travail d'une synergie d'équipement entre la programmation projetée et le hall sportif Paul Chonchon existant



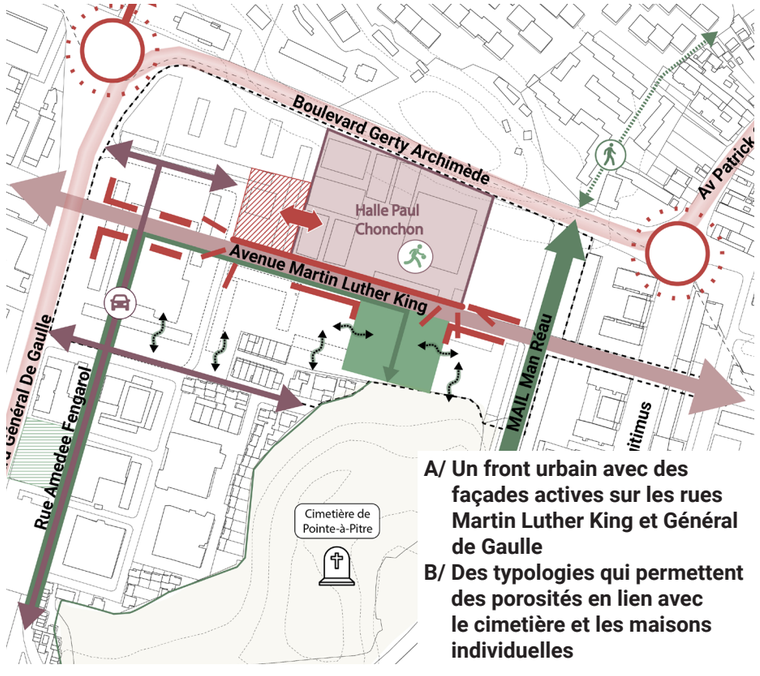

## 3 Un maillage Nord-Sud, des quartiers plus perméables




## 4 Valoriser le pied du cimetière en lien avec les aménagements crées, création d'une voie circulaire




## 5 Des formes urbaines diversifiées




A/ Un front urbain avec des façades actives sur les rues Martin Luther King et Général de Gaulle

B/ Des typologies qui permettent des porosités en lien avec le cimetière et les maisons individuelles

## 6 Penser une programmation diversifiée en lien avec l'arrivée du TCSP



# BERGEVIN : PHASAGE DES DÉMOLITIONS

## UNE PRIORISATION A AFFIRMER  SUR LES BÂTIMENTS CD ET CK

Un parc de 650 logements et commerces répartis sur 16 bâtiments // Parc essentiellement composé de grands ensembles age moyen de 55ans.

**Prioriser la démolition afin de désenclaver le quartier, permettre une ouverture et enclencher un vrai changement, un geste urbain fort pour permettre son évolution**




Secteurs

prolonger la voie
Euvremont Gene
pour désenclaver le quartier

Phase 1 -
démolition prioritaire
nécessaire à la prolongation
de la voie Euvremont Gene

Phase 1 -
démolition prioritaire

Phase 1 -
démolition secondaire

Phase 2

# BERGEVIN : SITUATION ACTUELLE



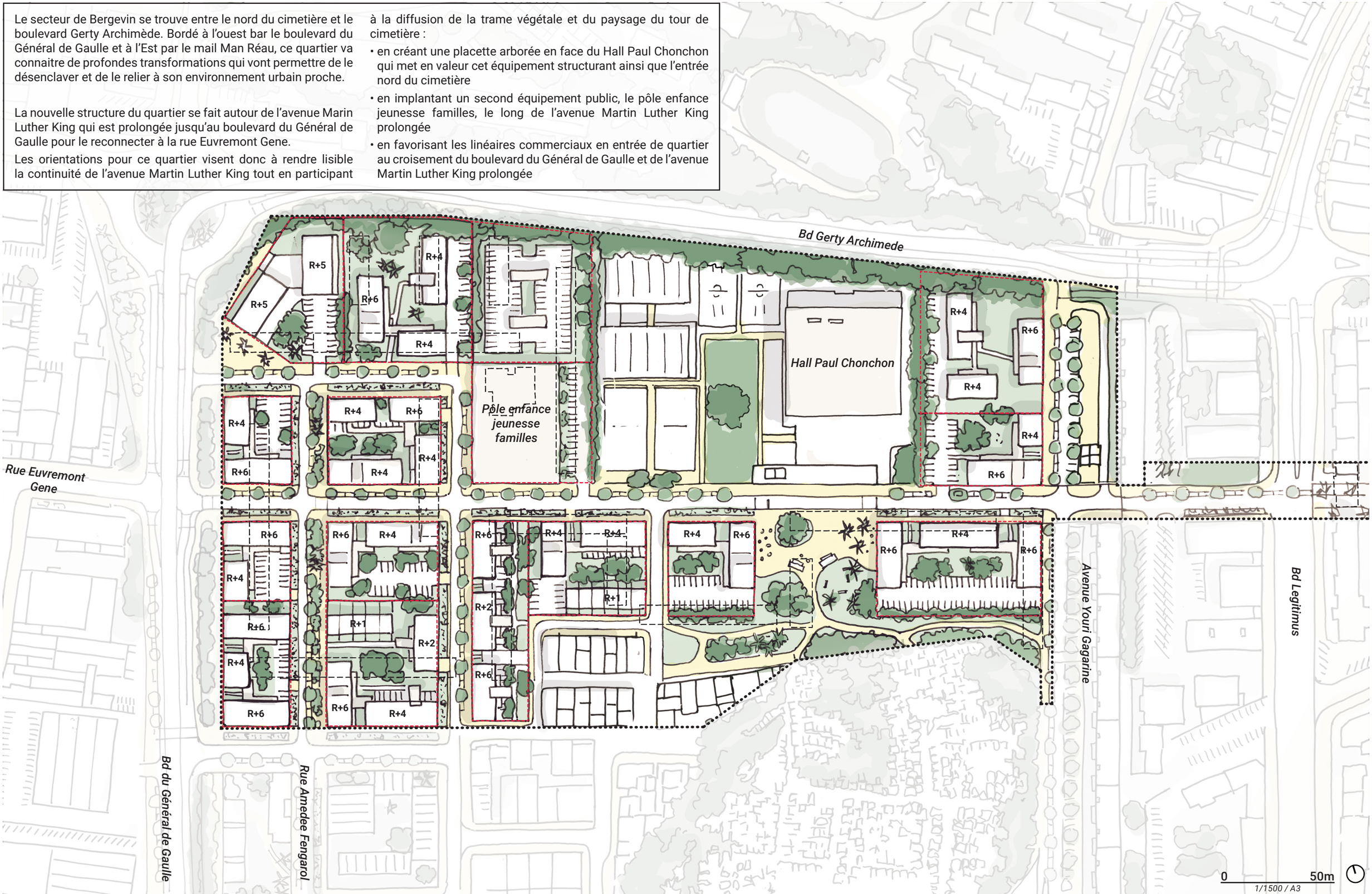
# BERGEVIN : PROJET DE QUARTIER

Le secteur de Bergevin se trouve entre le nord du cimetière et le boulevard Gerty Archimède. Bordé à l'ouest bar le boulevard du Général de Gaulle et à l'Est par le mail Man Réau, ce quartier va connaitre de profondes transformations qui vont permettre de le désenclaver et de le relier à son environnement urbain proche.

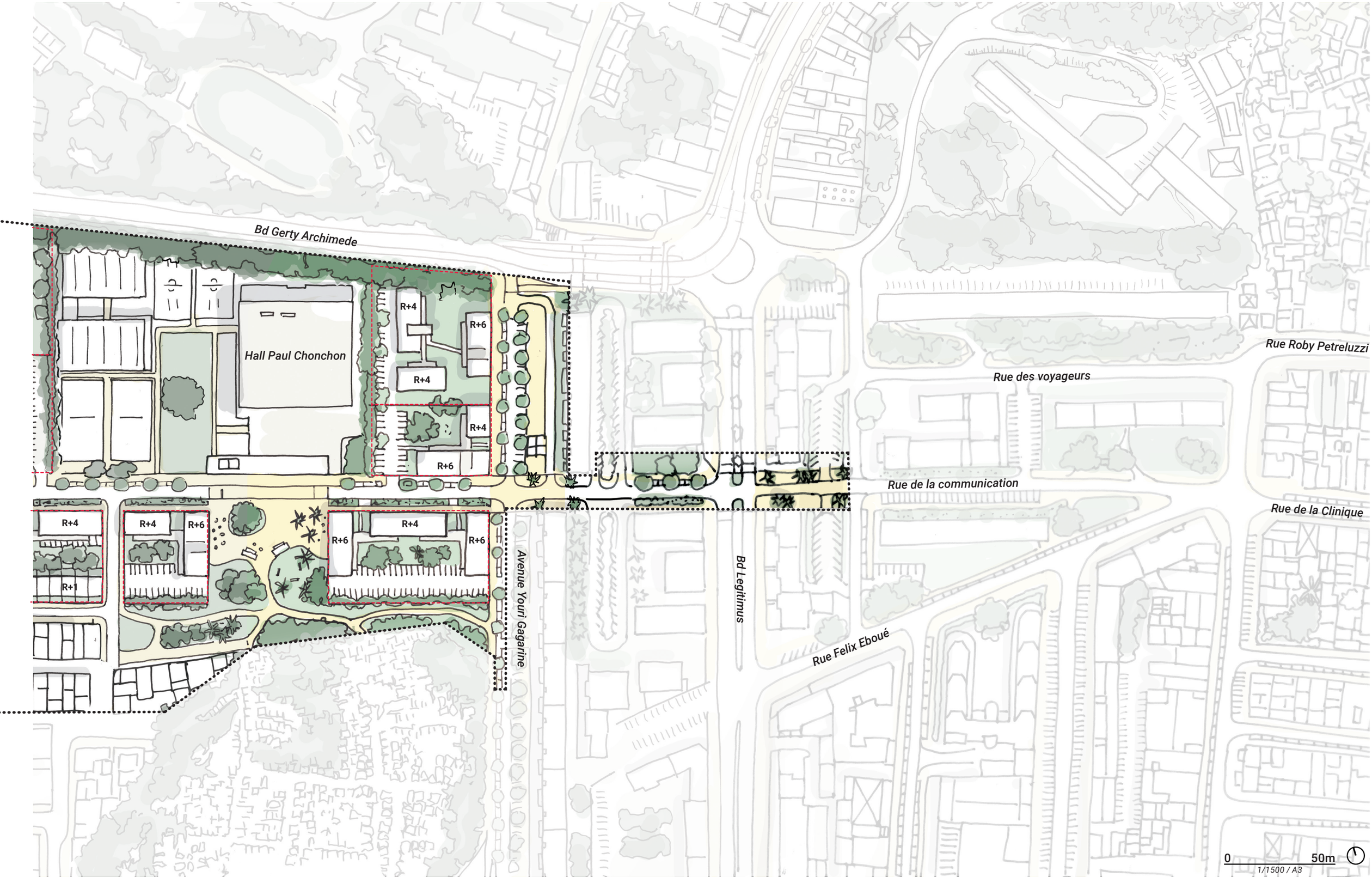
La nouvelle structure du quartier se fait autour de l'avenue Marin Luther King qui est prolongée jusqu'au boulevard du Général de Gaulle pour le reconnecter à la rue Euvremont Gene.

Les orientations pour ce quartier visent donc à rendre lisible la continuité de l'avenue Martin Luther King tout en participant à la diffusion de la trame végétale et du paysage du tour de cimetière :

- en créant une placette arborée en face du Hall Paul Chonchon qui met en valeur cet équipement structurant ainsi que l'entrée nord du cimetière
- en implantant un second équipement public, le pôle enfance jeunesse familles, le long de l'avenue Martin Luther King prolongée
- en favorisant les linéaires commerciaux en entrée de quartier au croisement du boulevard du Général de Gaulle et de l'avenue Martin Luther King prolongée



# BERGEVIN : CONNEXION EST

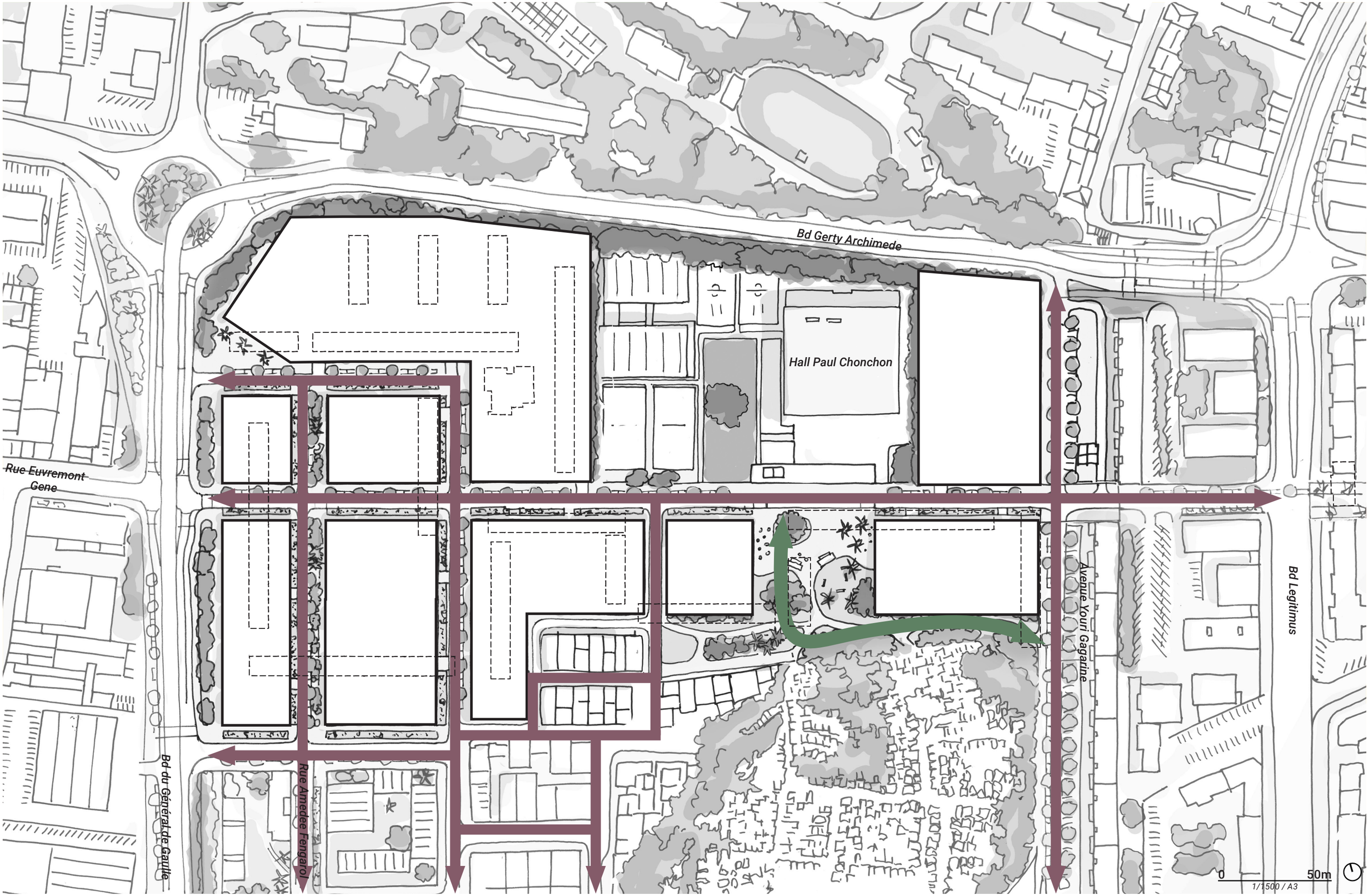





NOVEMBRE 2024

# BERGEVIN : TRAME D'ESPCES PUBLICS

**Voies circulées** / **Cheminements piétons**



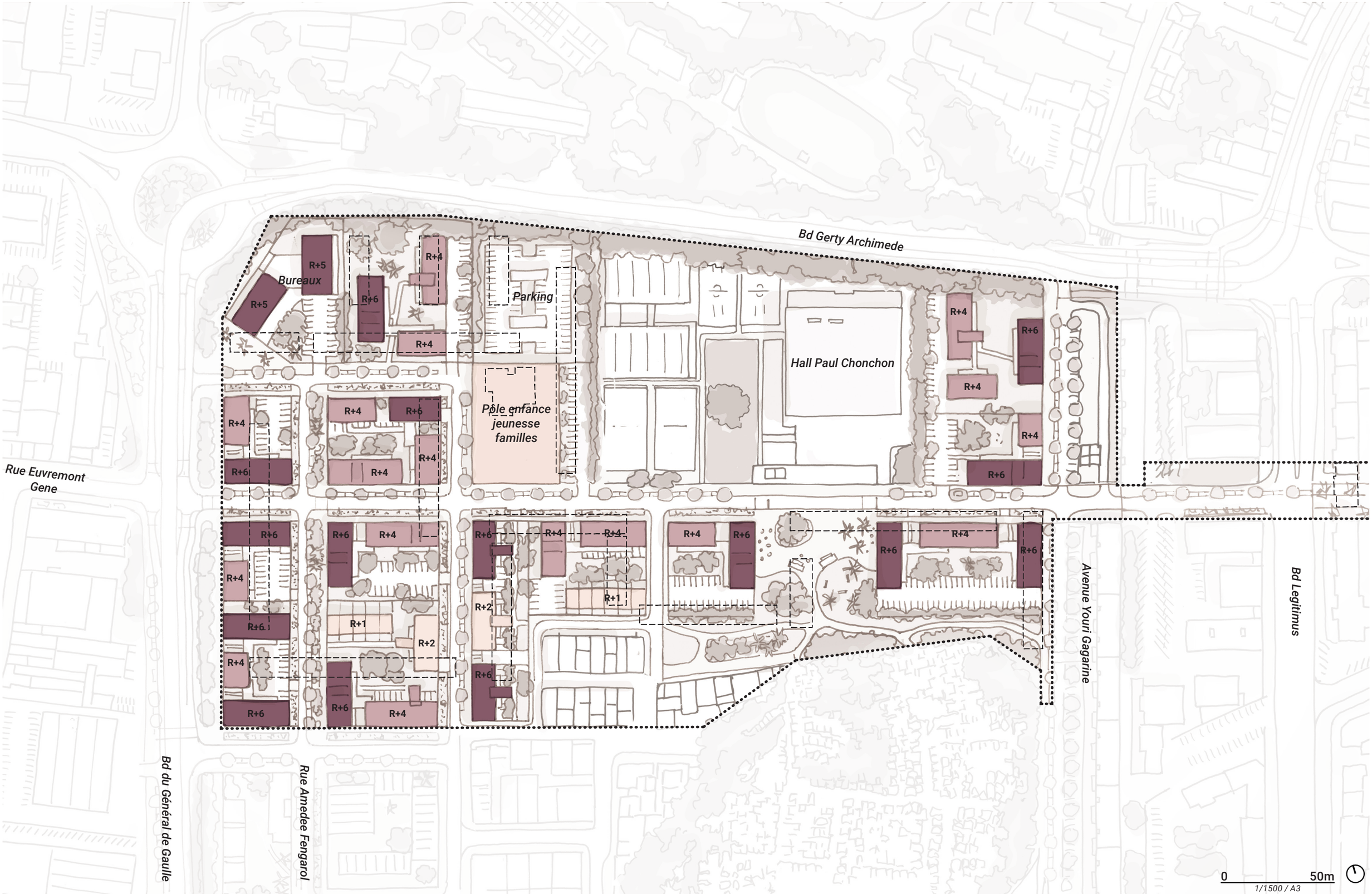



NOVEMBRE 2024

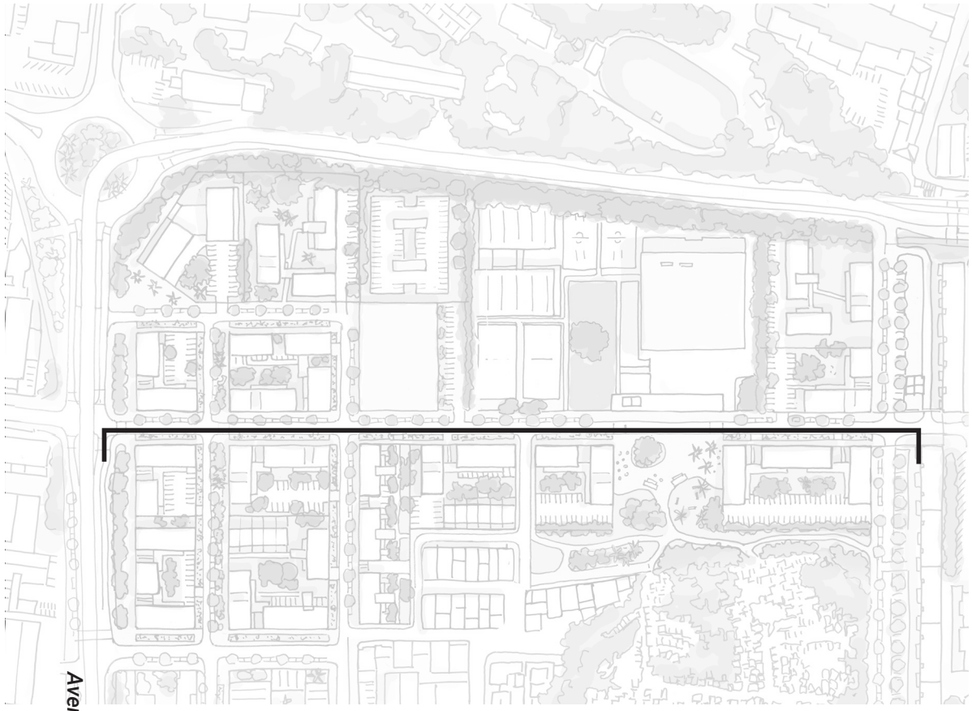
# BERGEVIN : EPANNELAGE

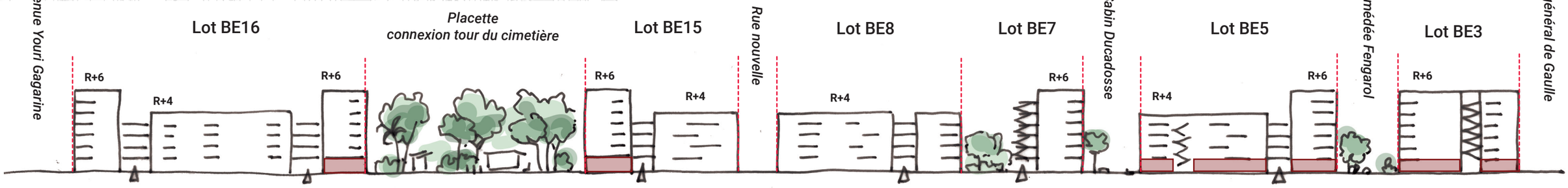






# BERGEVIN : EPANNELAGE – RUE EUVREMONT GÈNE





# BERGEVIN : LOCALISATION DES COMMERCES

**Phase 1 Commerce : 1 070 m² SDP / RDC disponibles : 1 370 m² SDP**
**Phase 2 Commerce : 640 m² SDP / RDC disponibles : 1 400 m² SDP**

**Objectif chiffré par le projet ANRU :** 3 825 m²

**Potentiel théorique pressenti sur le secteur :** env. 1 000 m² (estimation en dessous des objectifs initiaux au regard de la zone de chalandise restreinte et de l'offre de commerce déjà présente aux abords du secteur.)

**Première estimation de m² en rdc :** 1 070 m² (phase 1) / 480 m² (phase 2)

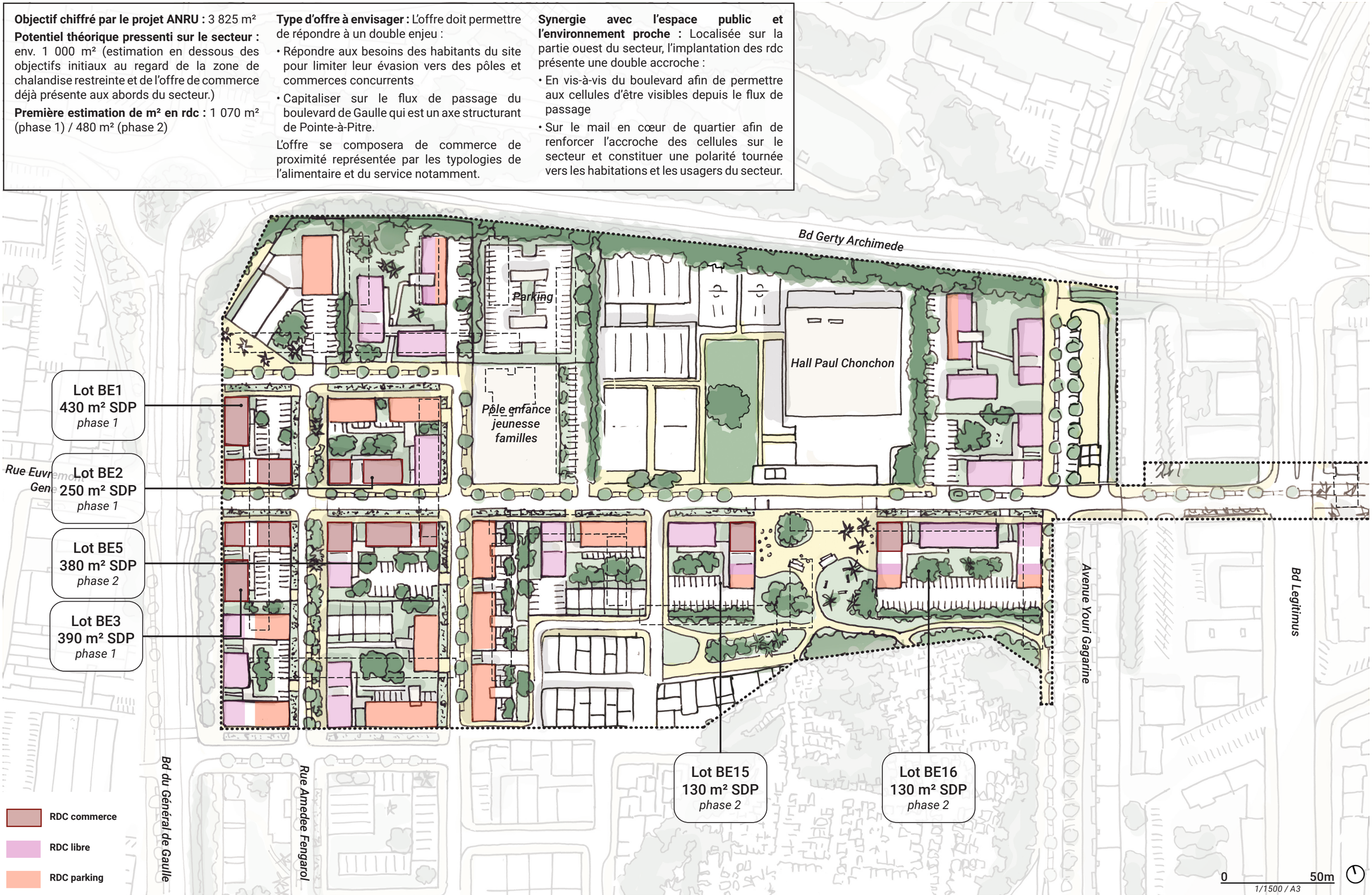
**Type d'offre à envisager :** L'offre doit permettre de répondre à un double enjeu :

- Répondre aux besoins des habitants du site pour limiter leur évasion vers des pôles et commerces concurrents
- Capitaliser sur le flux de passage du boulevard de Gaulle qui est un axe structurant de Pointe-à-Pitre.

L'offre se composera de commerce de proximité représentée par les typologies de l'alimentaire et du service notamment.

**Synergie avec l'espace public et l'environnement proche :** Localisée sur la partie ouest du secteur, l'implantation des rdc présente une double accroche :

- En vis-à-vis du boulevard afin de permettre aux cellules d'être visibles depuis le flux de passage
- Sur le mail en cœur de quartier afin de renforcer l'accroche des cellules sur le secteur et constituer une polarité tournée vers les habitations et les usagers du secteur.



# BERGEVIN : ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DES REZ-DE-CHAUSSÉE

Pour mettre en scène ces qualités urbaines et paysagères et participer à l'animation du quartier, l'organisation des RDC est la suivante :

- Interface directe avec les espaces publics : commerces de plain-pied le long du boulevard du Général de Gaulle et de l'avenue Martin Luther King, alignement des constructions le long du mail Man Reau et de la rue Sabin Ducadosse pour participer à la structuration de trame urbaine et adressage du pôle enfance jeunesse familles sur l'avenue martin Luther King
- Mise en valeur du paysage : en cœur de quartier, en, lien avec les logements, la transparence visuelle vers les cœurs d'îlots et les interstices entres les bâtiments donne un caractère paysager important au quartier

Pour garantir une bonne intimité, l'ensemble des logements à RDC sont surélevés pour une mise à distance de l'espace public. En cœur d'îlot, un modelé de terrain permet d'accéder au RDC par des cheminements en pente douce dans une séquence d'entrée qui fait la transition entre les espaces publics et le logement.

Les orientations urbaines présentées sur le secteur sont compatibles avec le PPRN

- Commerces (ensemble des zones) : intégration des mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet (installation de batardeaux sur les ouvrants / placer au-dessus de la côte PPRN (0.5m/TN) les compteurs et dispositifs de coupure, les produits polluants / assurer l'accès par l'intérieur à la zone refuge/stockage)
- Logements (zone bleu clair) : logements à RDC avec surélévation du plancher bas à 0.5 m par rapport au terrain naturel
- Bureaux : en zone bleue aléa inondation moyen, aucune prescription ne s'applique en termes d'aménagement Il est cependant conseillé d'intégrer les mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet (installation de batardeaux sur les ouvrants / placer au-dessus de la côte PPRN (zone bleue : 1m / TN) les compteurs et dispositifs de coupure, les produits polluants / assurer l'accès par l'intérieur à la zone refuge/stockage)

**PROGRAMMATION**

- Commerce : importance de garantir une continuité avec les espaces publics pour favoriser le fonctionnement commercial
- Logement : importance de garantir une mise à distance entre logements et espaces publics pour favoriser les qualités d'habiter
- Équipement : importance de la bonne visibilité de l'accès en interface avec les espaces publics
- Bureaux
- Parking sous pilotis : favoriser l'implantation d'une part du stationnement sous les bâtiments pour préserver la végétation des cœurs d'îlots

**ALTIMETRIES**

*Principes généraux*

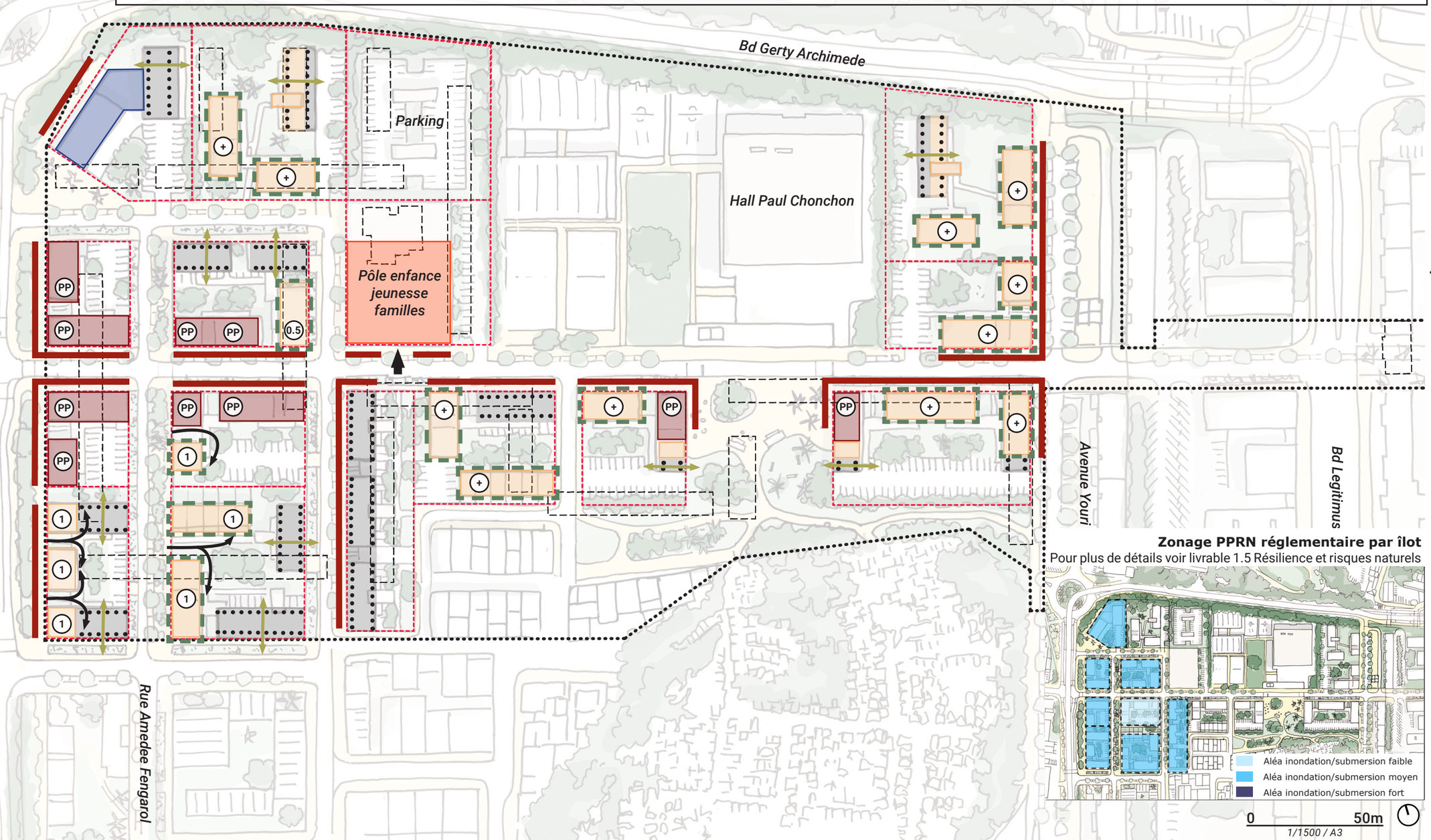
- PP : RDC de plein pied avec l'espace public pour permettre le bon fonctionnement des commerces
- + : RDC surélevé par rapport à l'espace public pour préserver la qualité des logements

*Côtes PPRN*

- 0.5 / 1 / 1.5 : Côtes du premier plancher

**INTERFACES**

- Marquer une continuité urbaine par un alignement des bâtiments
- Favoriser une transparence visuelle pour mettre en valeur le paysage des cœurs d'îlots
- Favoriser la qualité des logements par une mise à distance
- Concevoir des cheminements comme transition entre altimétries des espaces publics et le premier plancher
- Mise en scène de l'accès principal des équipements



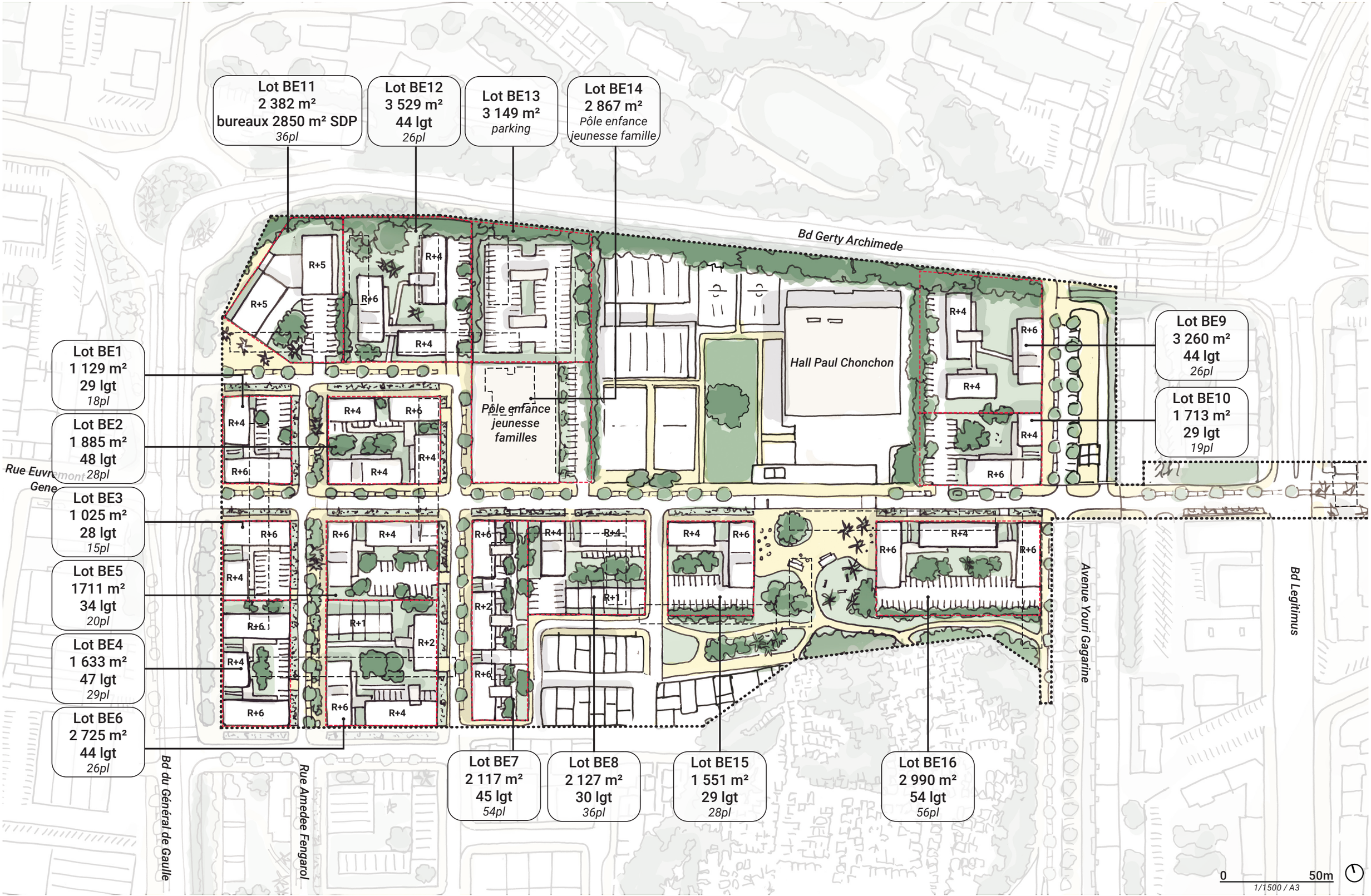

**Zonage PPRN réglementaire par îlot**

Pour plus de détails voir livrable 1.5 Résilience et risques naturels

# BERGEVIN : PREMIÈRE APPROCHE CAPACITAIRE

**Phase 1 : 300 logements (objectif 287)**
**Phase 2 : 205 logements (objectif 196)**



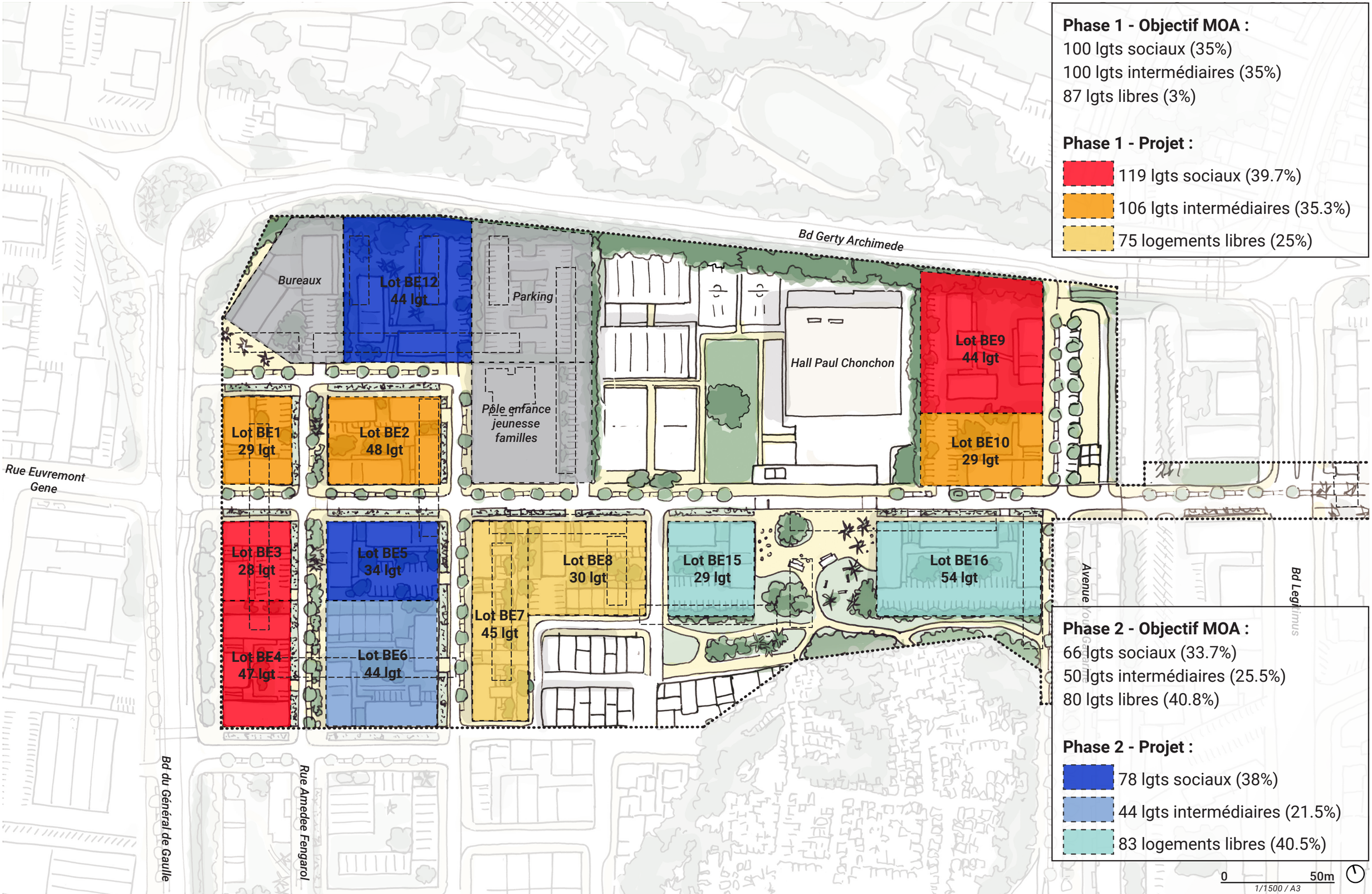





NOVEMBRE 2024

# BERGEVIN : RÉPARTITION

**Phase 1 : 300 logements (objectif 287)**
**Phase 2 : 205 logements (objectif 196)**



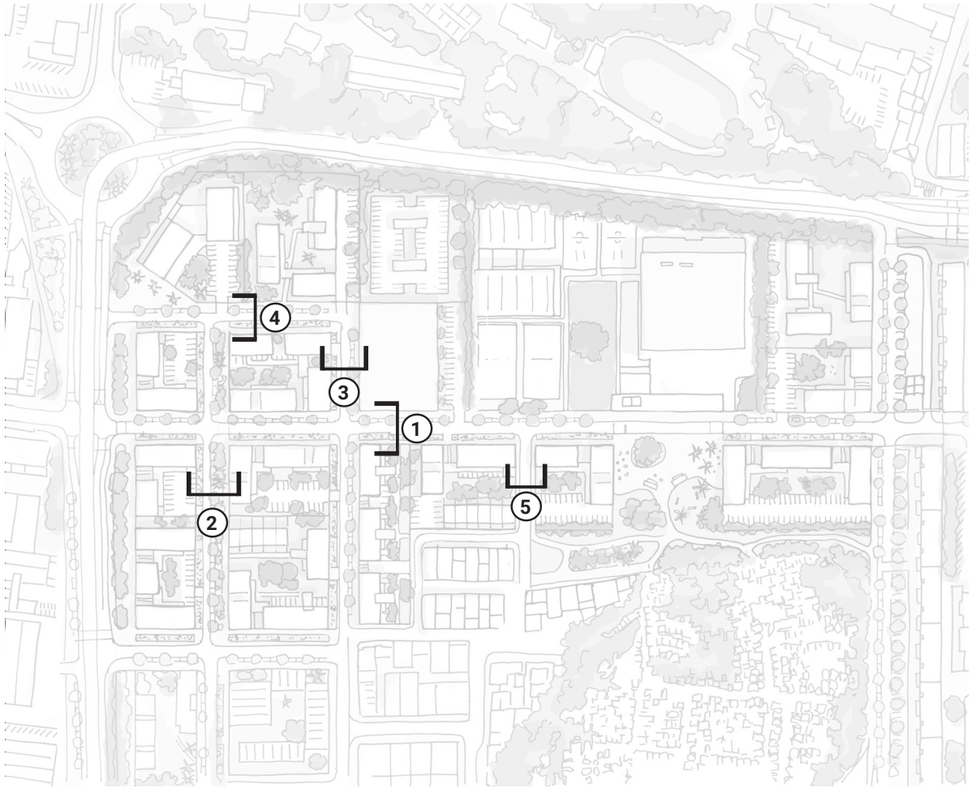

**Phase 1 - Objectif MOA :**
100 lgts sociaux (35%)
100 lgts intermédiaires (35%)
87 lgts libres (3%)

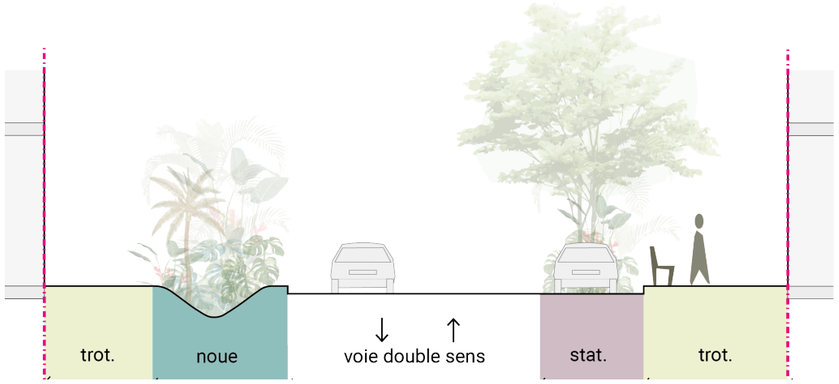
**Phase 1 - Projet :**
119 lgts sociaux (39.7%)
106 lgts intermédiaires (35.3%)
75 logements libres (25%)

**Phase 2 - Objectif MOA :**
66 lgts sociaux (33.7%)
50 lgts intermédiaires (25.5%)
80 lgts libres (40.8%)

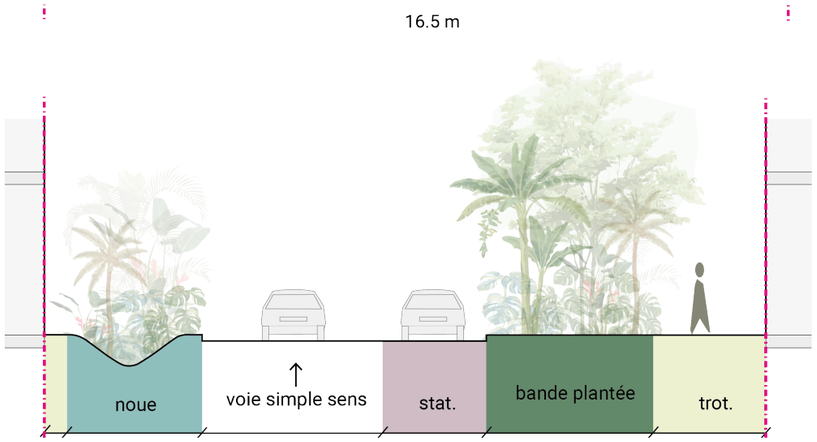
**Phase 2 - Projet :**
78 lgts sociaux (38%)
44 lgts intermédiaires (21.5%)
83 logements libres (40.5%)

# BERGEVIN : AMÉNAGEMENT DES VOIES

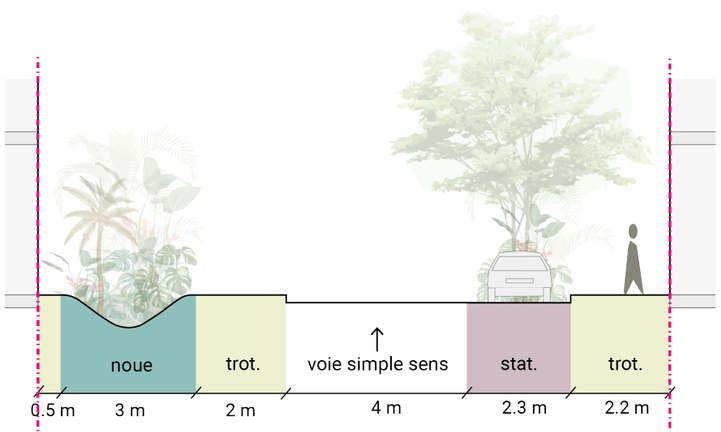


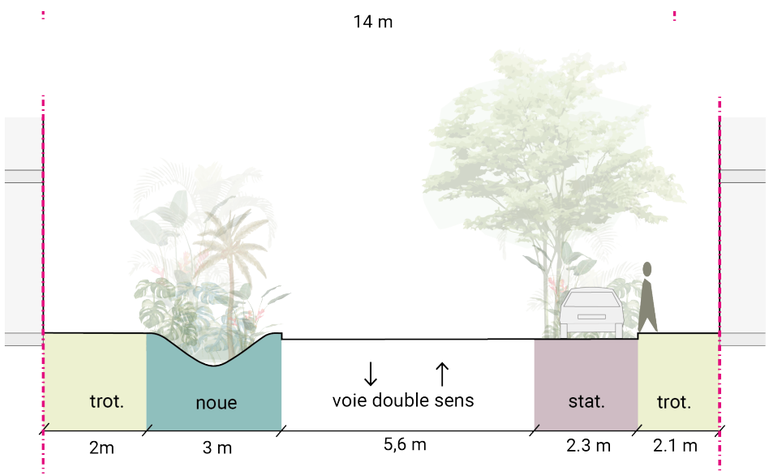

**1. Rue Martin Luther King - 16.5 m**



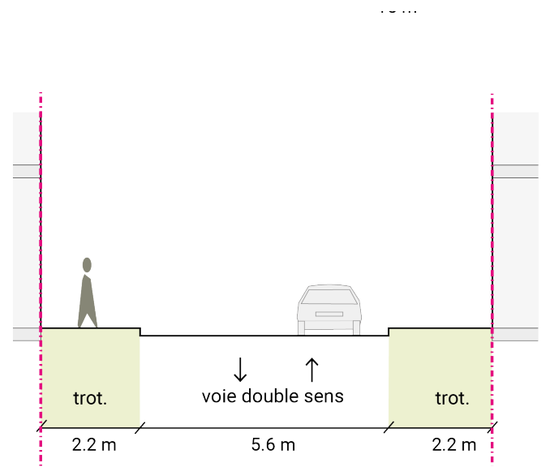

**2. Rue Armedée Fengarol prolongée - 16 m**




**3. Rue Edinval - tronçon nord - sud - 14 m**



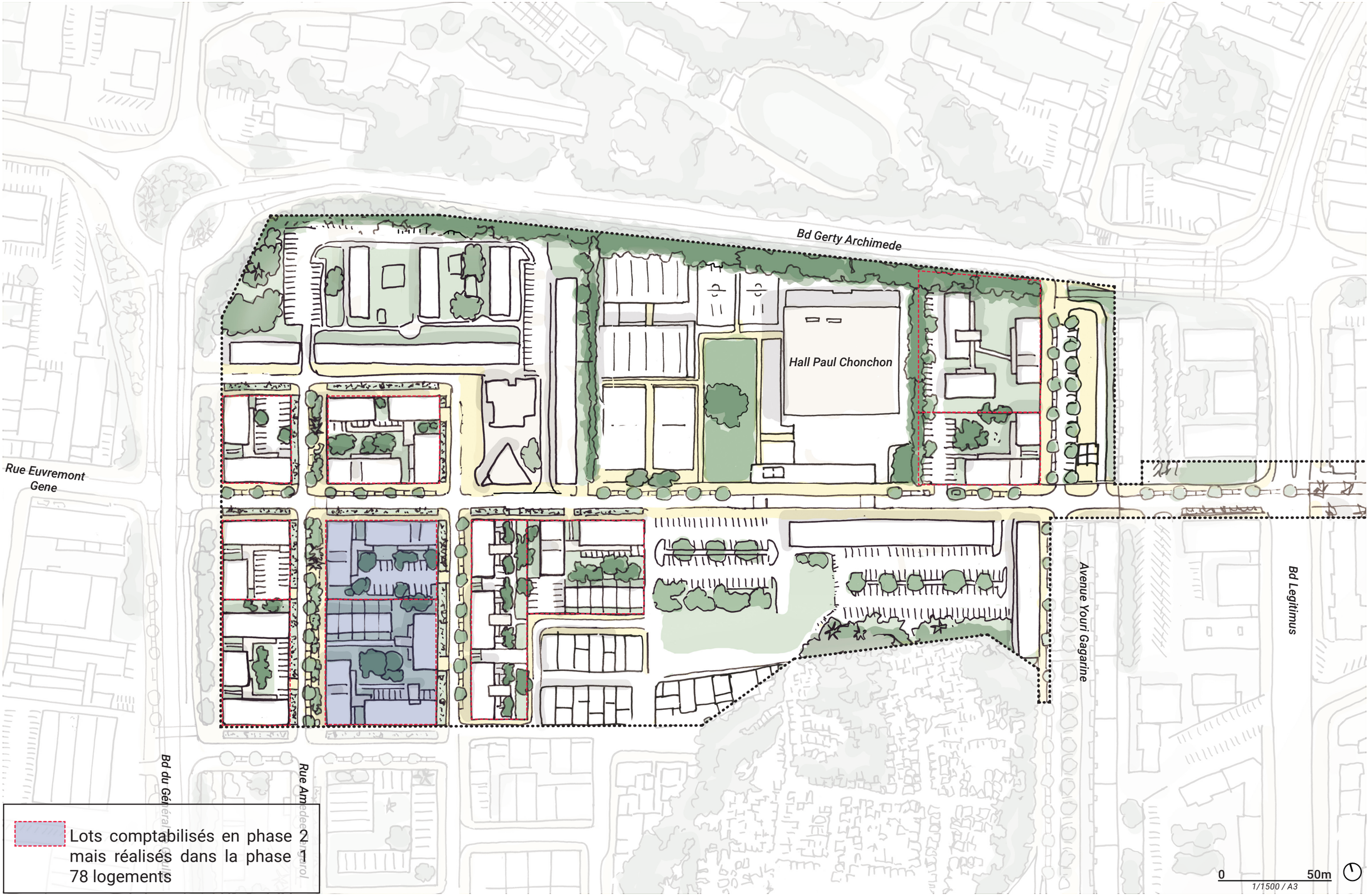

**4. Rue Edinval - tronçon est-ouest - 15 m**




**5. Voie nouvelle 10 m**

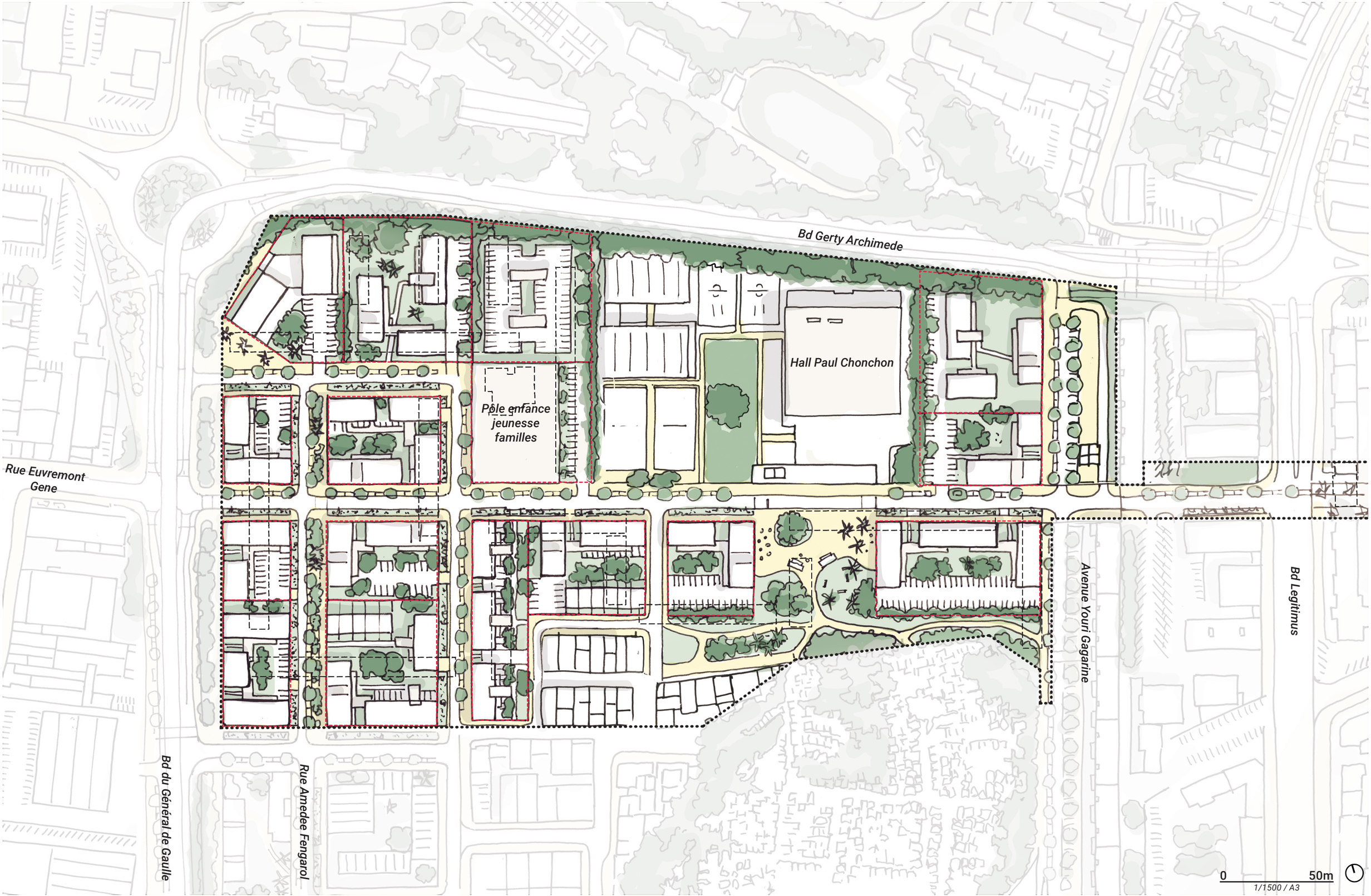
# BERGEVIN : PHASE 1

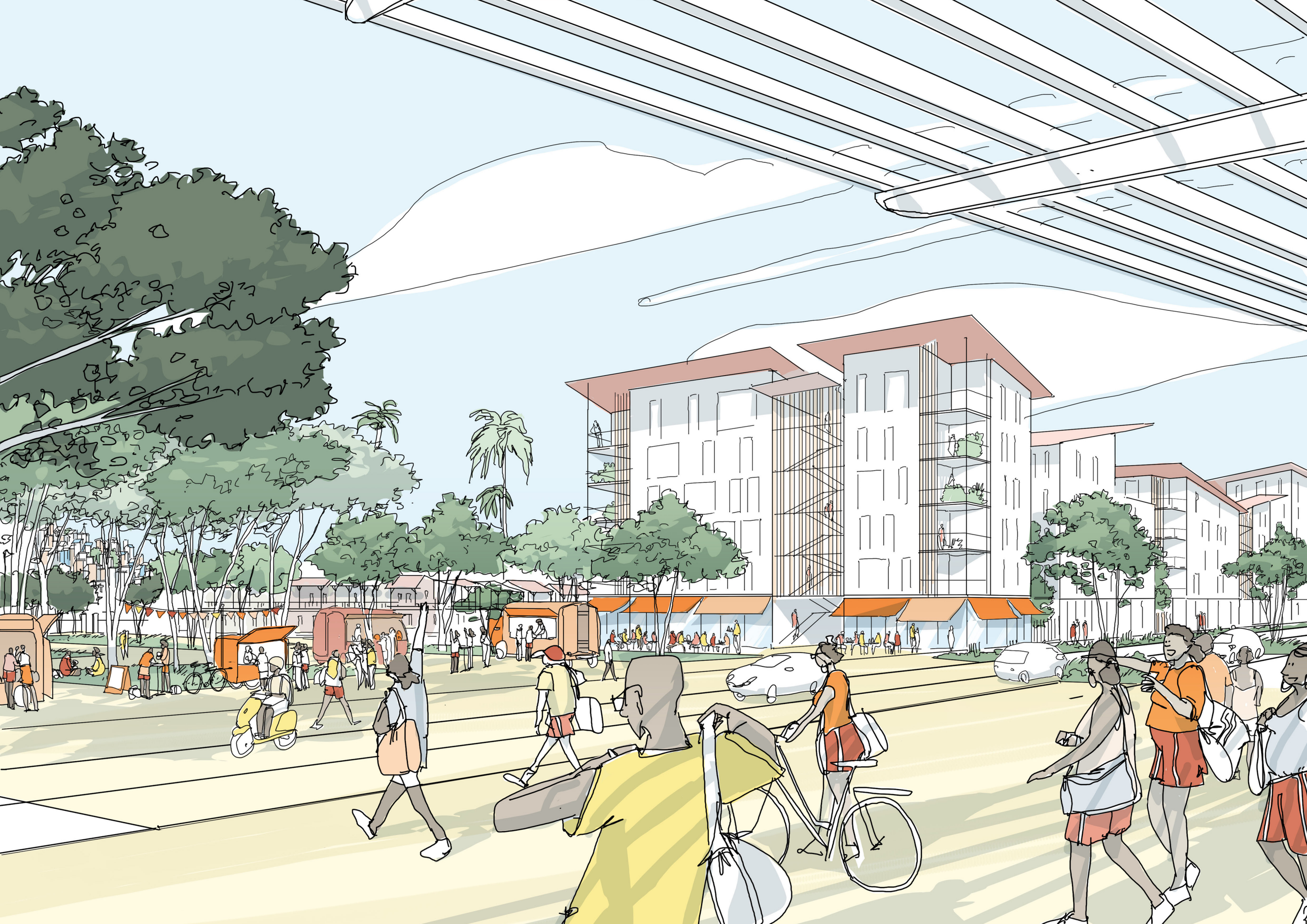
**300 logements (objectif 287)**



# BERGEVIN : PHASE 2

**205 logements (objectif 196)**





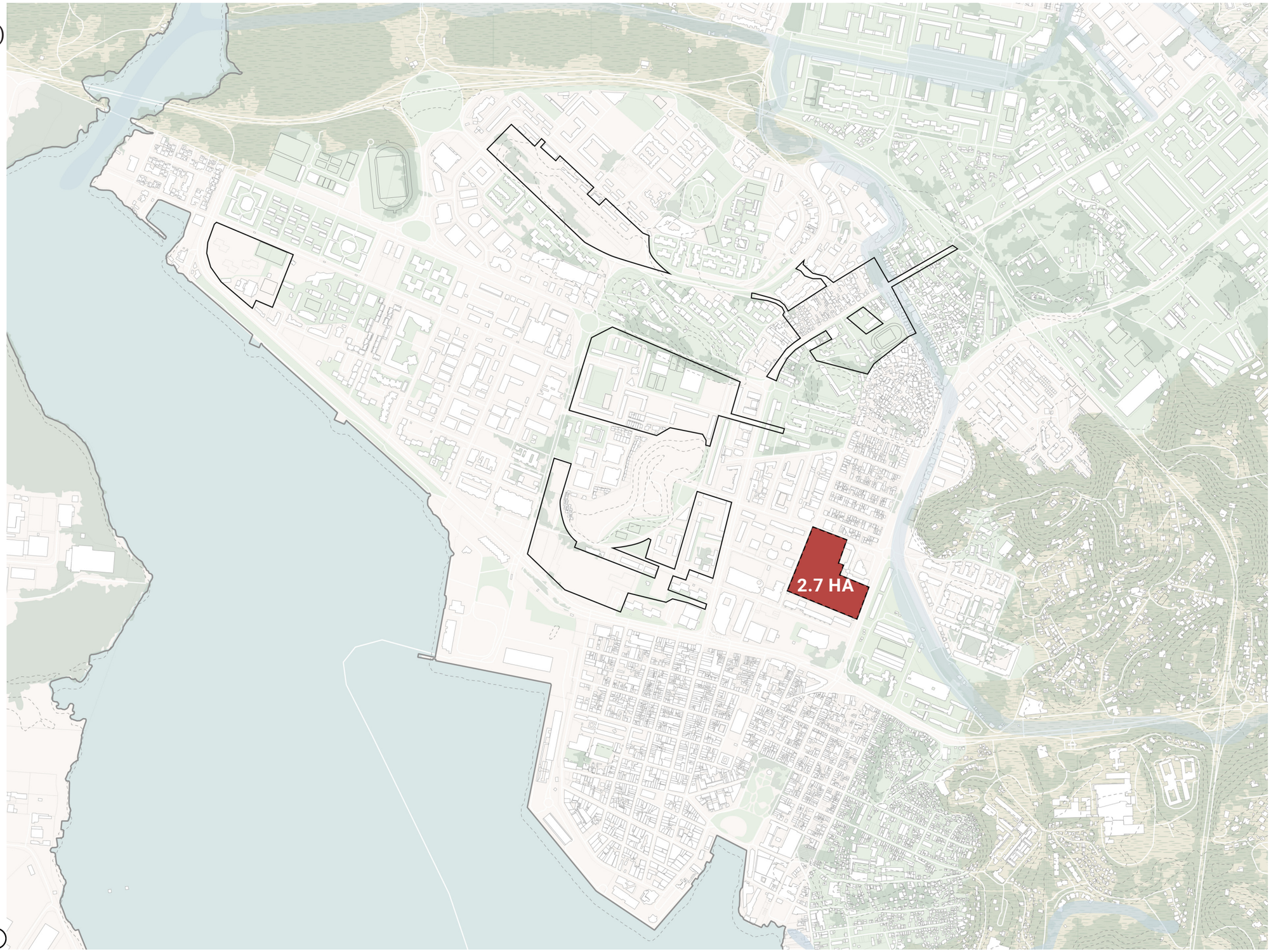
# HOTEL DE VILLE

# HÔTEL DE VILLE

## ETAT DES LIEUX - OPÉRATIONNALITÉ GLOBALE

- Opérationnalité à moyen-long terme (relogements / démolition)

- Enjeux liés aux risques naturels



# HÔTEL DE VILLE

## RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PLAN GUIDE

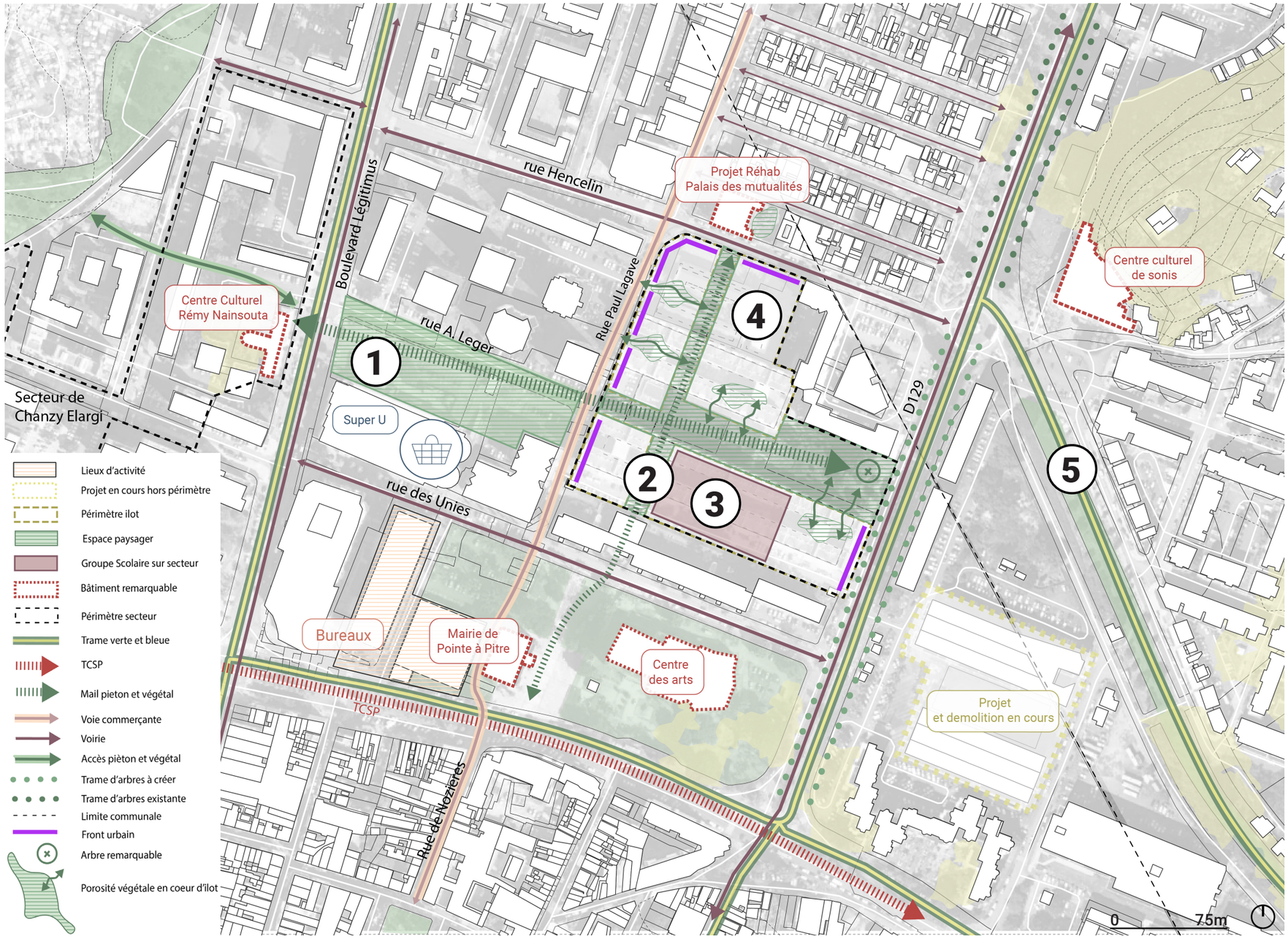
**1** **Affirmer une diagonale paysagère entre le fromager et le centre culturel**
**Étirer les entités pour structurer des espaces publics qualitatifs**
**Apaiser la mobilité, proposer des usages**

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

**3** **Reconstruction du groupe scolaire en cœur de quartier**

**4** **Des formes urbaines diversifiées**
**A/ Un front urbain avec des façades actives sur les rues Hincelin et Paul Lacavé**
**B/ Des typologies qui permettent des porosités en lien avec la trame végétale**

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



# HÔTEL DE VILLE

## PROGRAMMATION

**Démolition** de la totalité du patrimoine (458 LLS+14 LLS) ainsi qu'un local économique à réimplanter dans l'un des nouveaux programmes.
Groupe scolaire

**Espaces publics et aménagement :**
Maillage du quartier

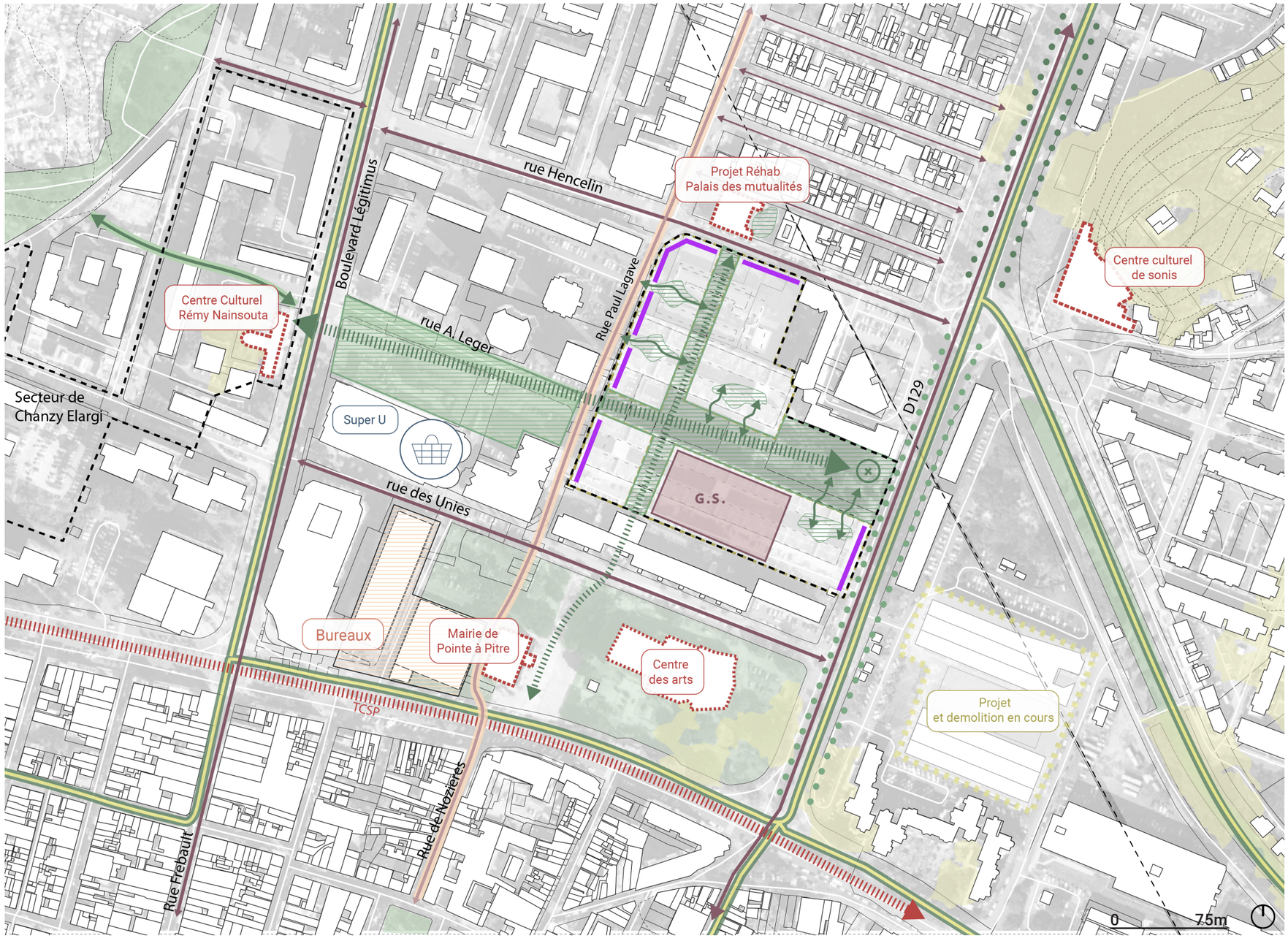
**Équipements publics :** (Attention aux contraintes risques )
Groupe scolaire
Équipement dédié à la petite enfance (crèche 40 berceaux)

**Constructions neuves :** 291 logements
87 logements sociaux (30%),
102 logements intermédiaires (35%),
102 logements libres (35%),

Surface commerciale : 1 255 m² (SDP), orientation santé, entrepreneuriat, commerce de destination…

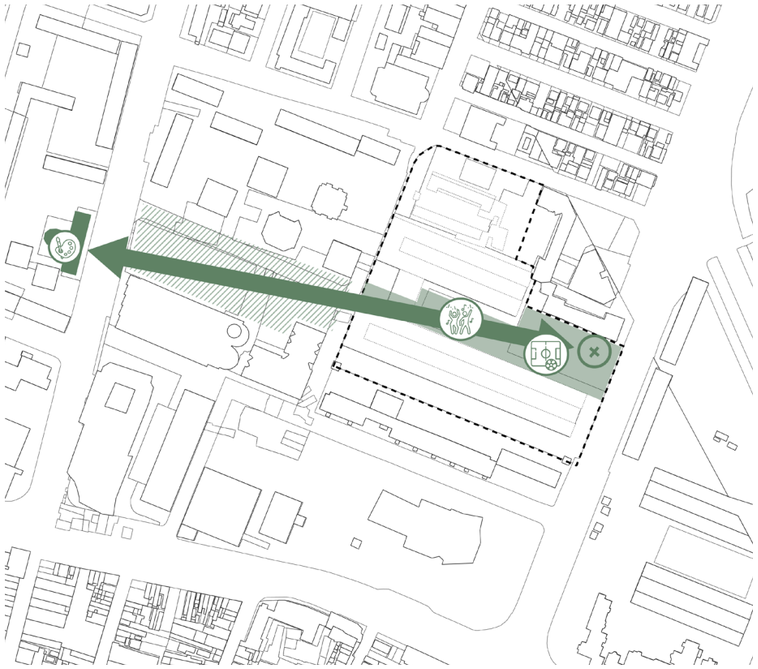
Maintien et pérennisation d'un certain nombre d'activités sur site dans leurs locaux actuels ou des espaces dédiés au relogement ménage + activité

**/!\ Probleme de compatibilité entre les ambitions programmatique et le potentiel de constructibilité du secteur**

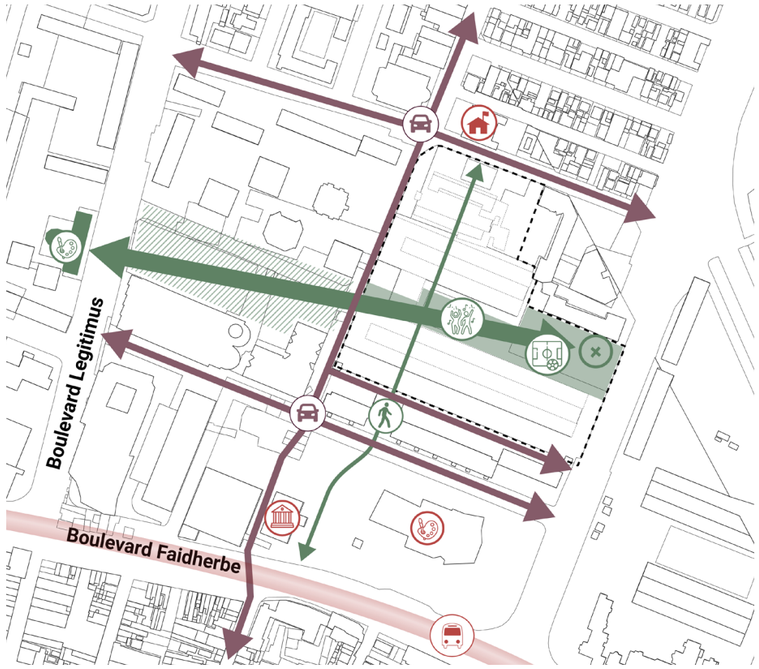


# HÔTEL DE VILLE : RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PLAN GUIDE

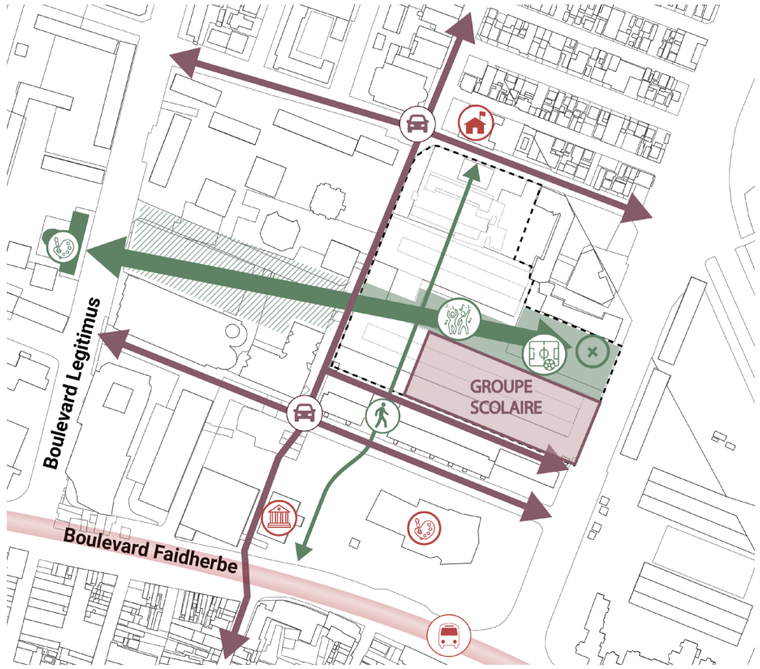
## 1 Affirmer une diagonale paysagère entre le fromager et le centre culturel



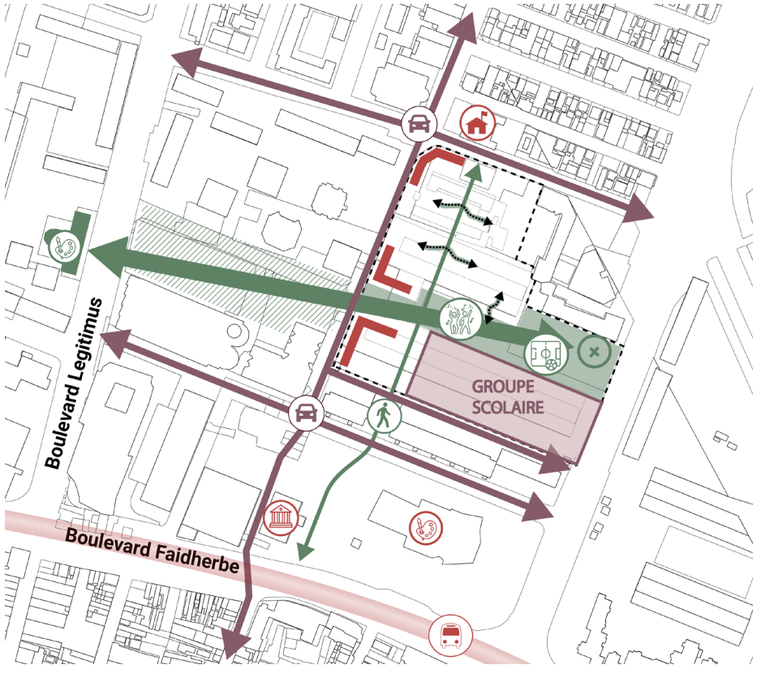
## 2 Articulation à trouver dans le maillage avec l'hôtel de ville, le centre des arts et de la culture et le centre ancien




## 3 Reconstruction du groupe scolaire en cœur de quartier




## 4 Des formes urbaines diversifiées




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



# HOTEL DE VILLE : SITUATION ACTUELLE



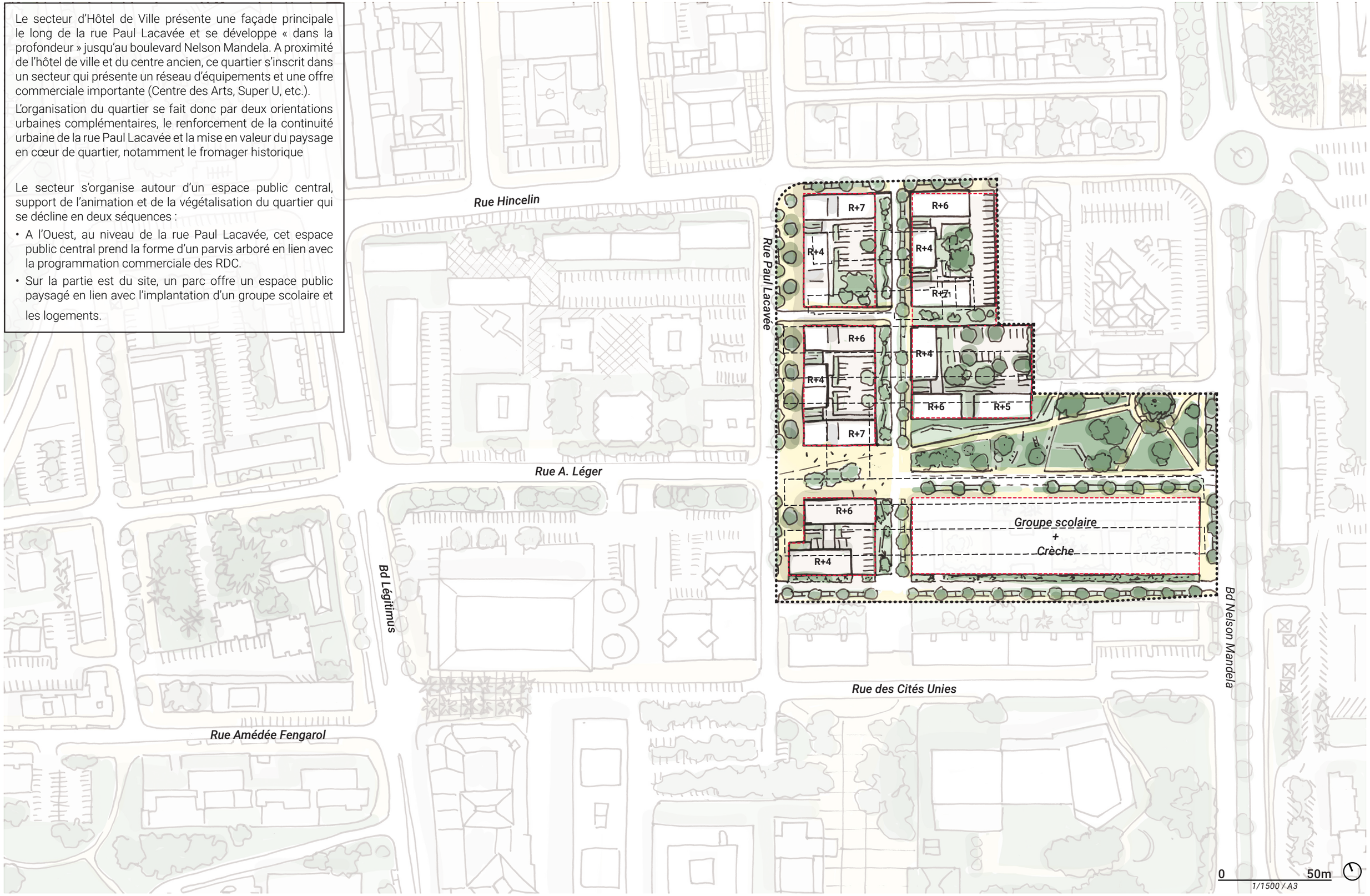
# HOTEL DE VILLE : PROJET DE QUARTIER

Le secteur d'Hôtel de Ville présente une façade principale le long de la rue Paul Lacavée et se développe « dans la profondeur » jusqu'au boulevard Nelson Mandela. A proximité de l'hôtel de ville et du centre ancien, ce quartier s'inscrit dans un secteur qui présente un réseau d'équipements et une offre commerciale importante (Centre des Arts, Super U, etc.).

L'organisation du quartier se fait donc par deux orientations urbaines complémentaires, le renforcement de la continuité urbaine de la rue Paul Lacavée et la mise en valeur du paysage en cœur de quartier, notamment le fromager historique

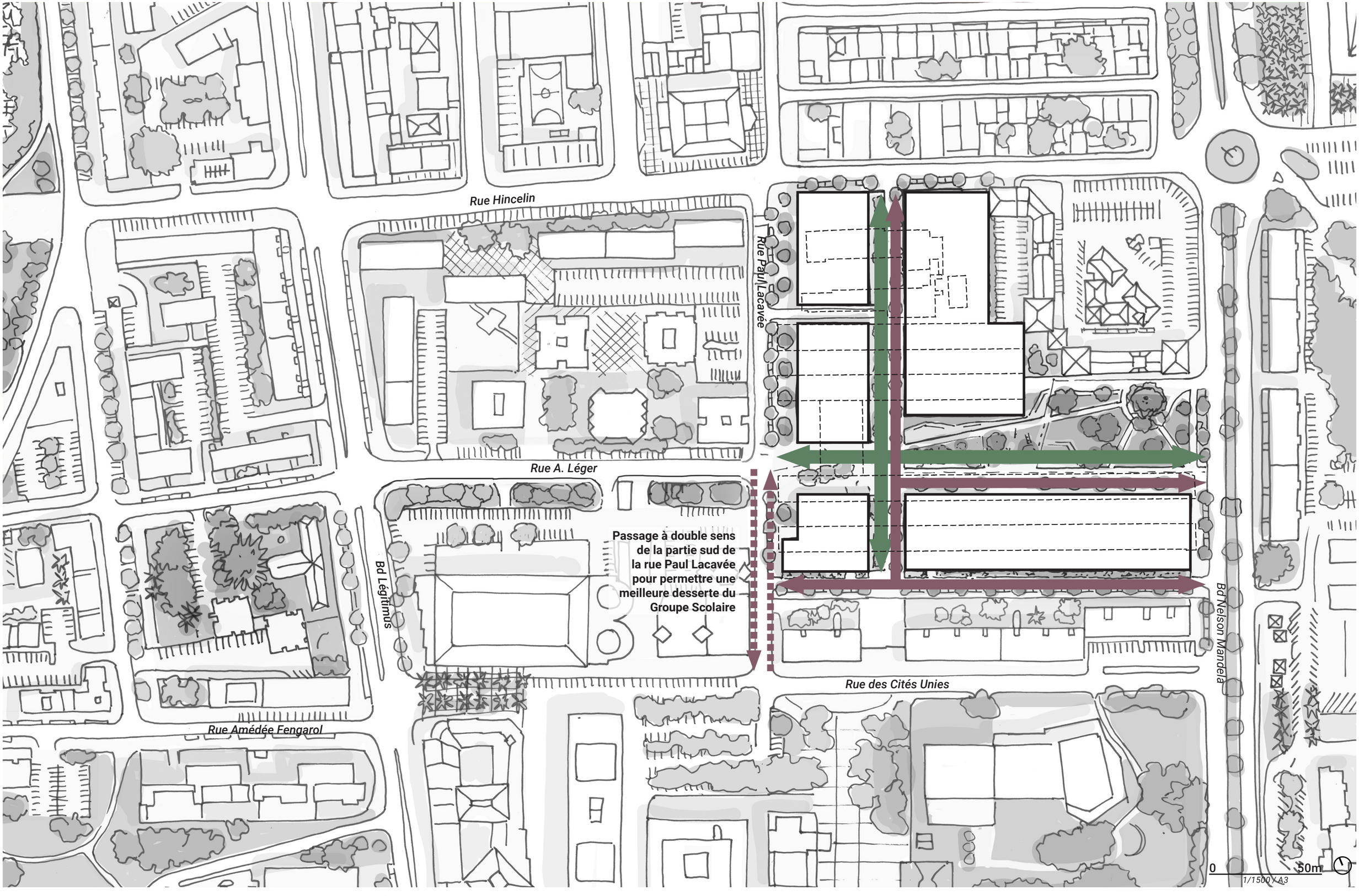
Le secteur s'organise autour d'un espace public central, support de l'animation et de la végétalisation du quartier qui se décline en deux séquences :

- A l'Ouest, au niveau de la rue Paul Lacavée, cet espace public central prend la forme d'un parvis arboré en lien avec la programmation commerciale des RDC.
- Sur la partie est du site, un parc offre un espace public paysagé en lien avec l'implantation d'un groupe scolaire et les logements.



# HOTEL DE VILLE : TRAME D'ESPACE PUBLICS

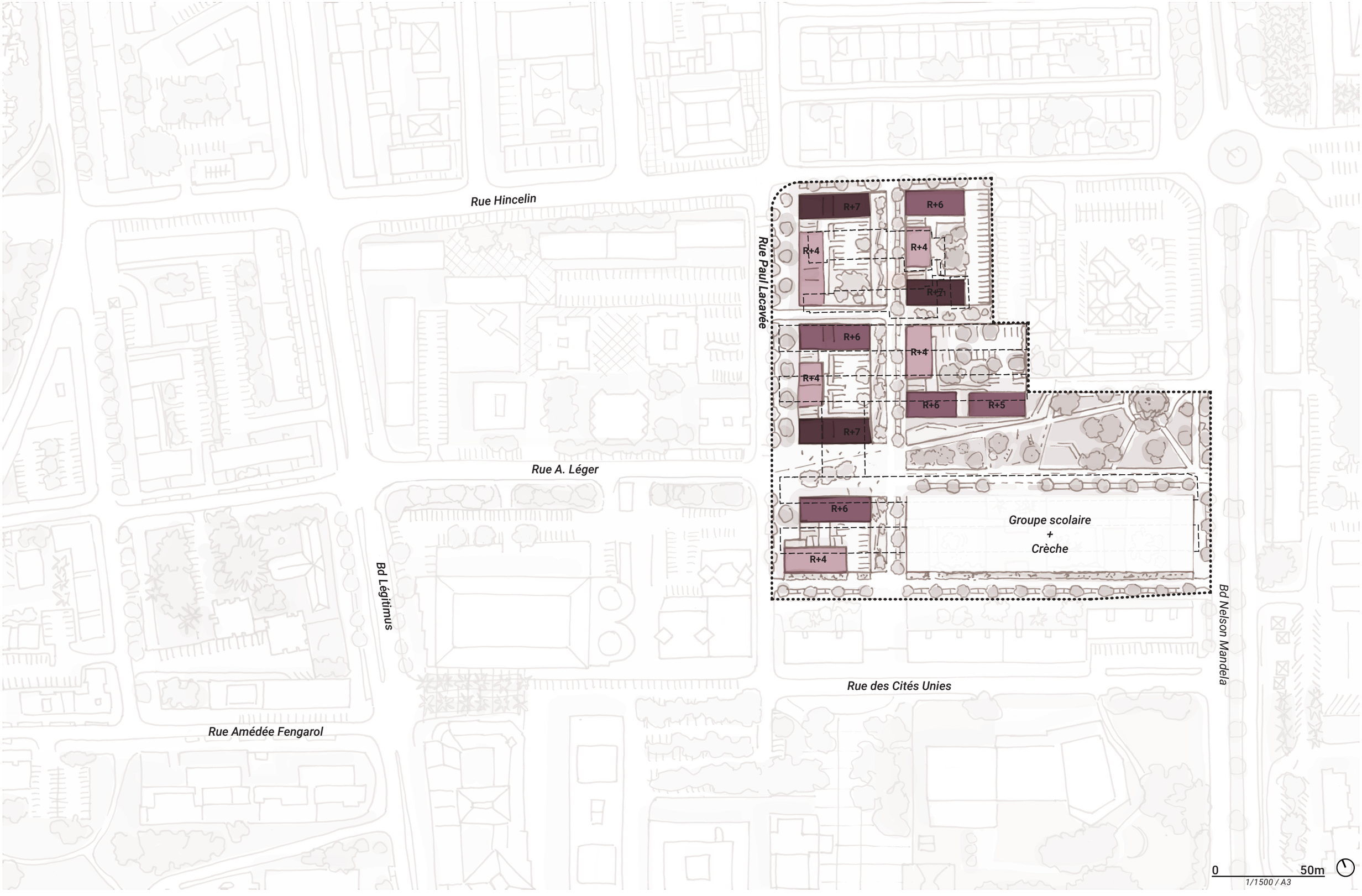
**Voies circulées** / **Cheminements piétons**



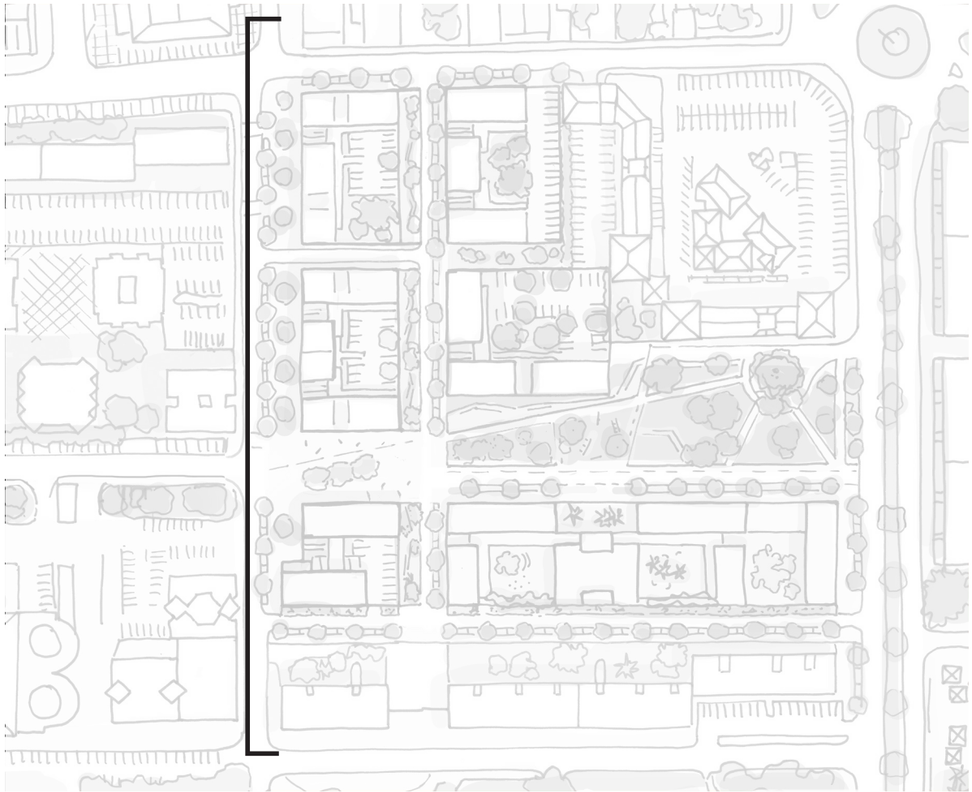
# HOTEL DE VILLE : EPANNELAGE

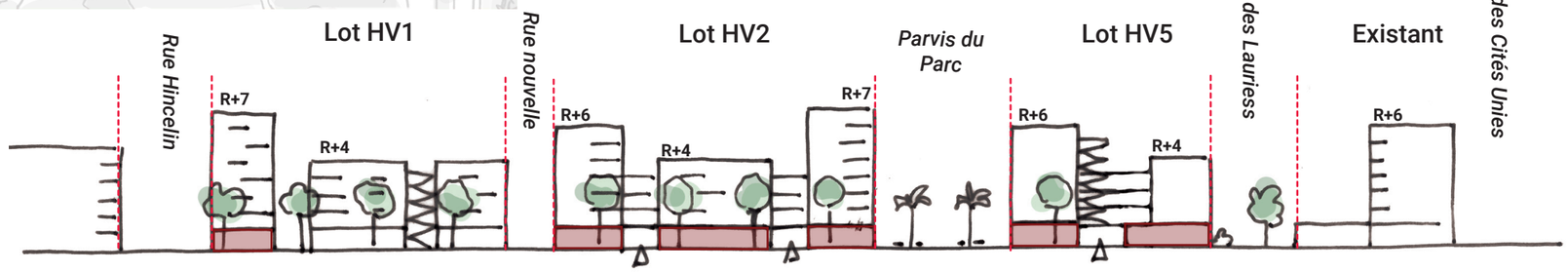






# HOTEL DE VILLE : EPANNELAGE – RUE PAUL LACAVE





# HOTEL DE VILLE : LOCALISATION DES COMMERCES

**Commerce : 1 000 m² SDP / RDC disponibles : 870 m² SDP**

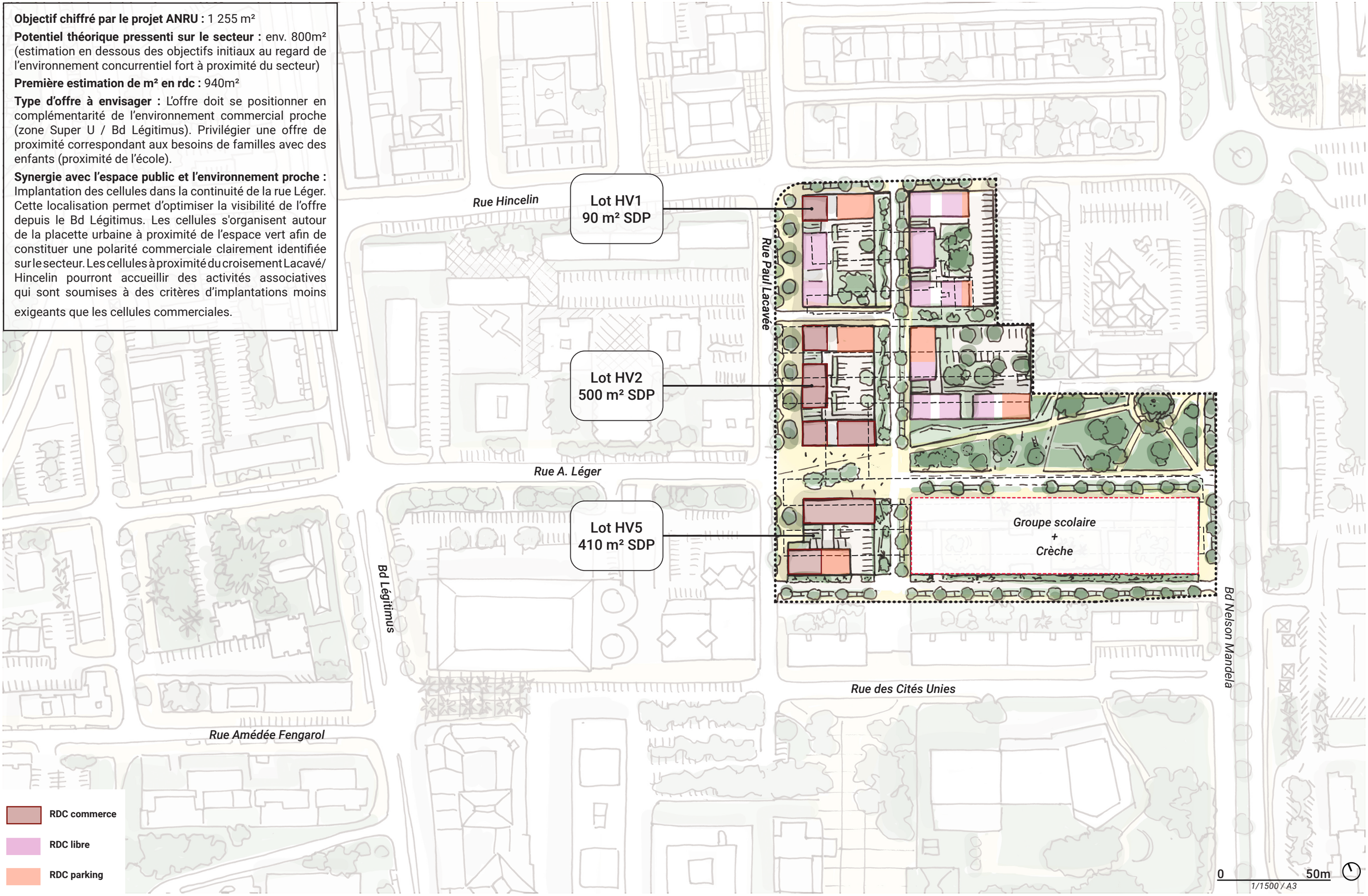
**Objectif chiffré par le projet ANRU :** 1 255 m²

**Potentiel théorique pressenti sur le secteur :** env. 800m² (estimation en dessous des objectifs initiaux au regard de l'environnement concurrentiel fort à proximité du secteur)

**Première estimation de m² en rdc :** 940m²

**Type d'offre à envisager :** L'offre doit se positionner en complémentarité de l'environnement commercial proche (zone Super U / Bd Légitimus). Privilégier une offre de proximité correspondant aux besoins de familles avec des enfants (proximité de l'école).

**Synergie avec l'espace public et l'environnement proche :** Implantation des cellules dans la continuité de la rue Léger. Cette localisation permet d'optimiser la visibilité de l'offre depuis le Bd Légitimus. Les cellules s'organisent autour de la placette urbaine à proximité de l'espace vert afin de constituer une polarité commerciale clairement identifiée sur le secteur. Les cellules à proximité du croisement Lacavé/ Hincelin pourront accueillir des activités associatives qui sont soumises à des critères d'implantations moins exigeants que les cellules commerciales.



# HOTEL DE VILLE : ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DES REZ-DE-CHAUSSÉE

Pour assurer la bonne intégration urbaine du secteur dans son contexte, l'organisation des RDC est la suivante :

- Interface directe avec les espaces publics : commerces de plain-pied pour animer le parvis ouest et accompagner la rue Paul Lacavée et adressage de l'école le long du parc
- Mise en valeur du paysage : le long du parc et des voies nouvelles en cœur de quartier, favoriser une transparence visuelle vers les cœurs d'ilots pour amplifier le caractère paysager d'ensemble.

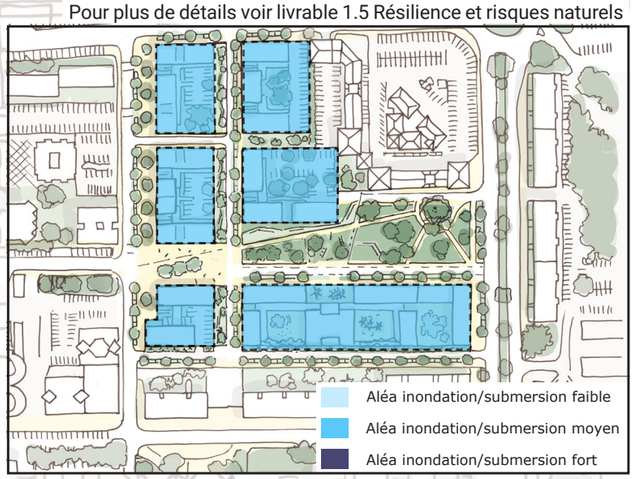
Pour garantir une bonne intimité, l'ensemble des logements à RDC sont surélevés pour une mise à distance de l'espace public. En cœur d'îlot, un modelé de terrain permet d'accéder au RDC par des cheminements en pente douce dans une séquence d'entrée qui fait la transition entre les espaces publics et le logement.

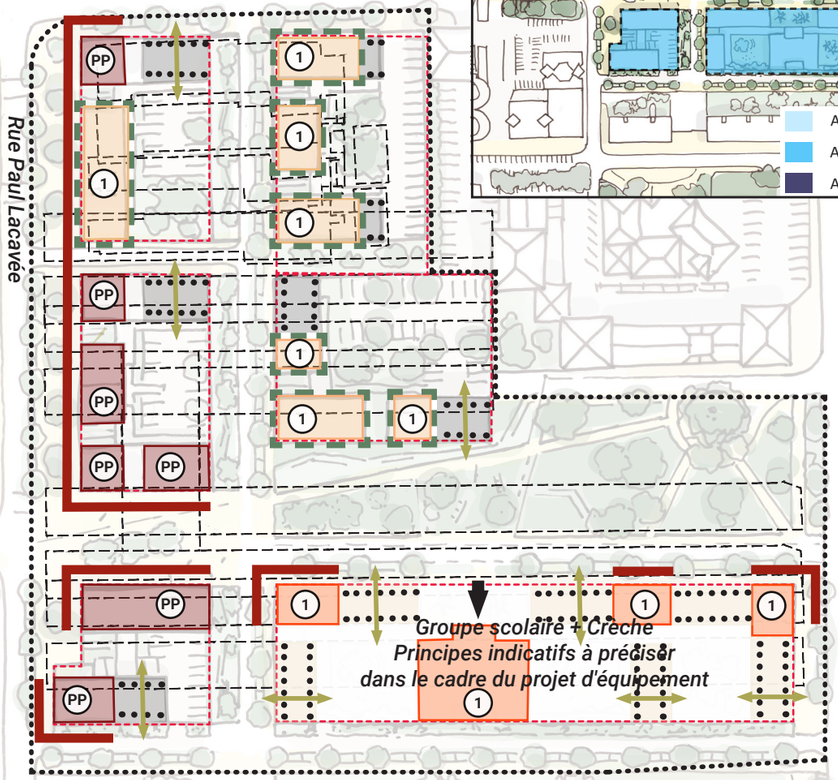
Les orientations urbaines présentées sur le secteur sont compatibles avec le PPRN. En effet, le secteur étant majoritairement en zone bleue aléa inondation moyen, aucune prescription ne s'applique en termes d'aménagement.

Commerces : Il est cependant conseillé d'intégrer les mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet (installation de batardeaux sur les ouvrants / placer au-dessus de la côte PPRN (zone bleue : 1m / TN) les compteurs et dispositifs de coupure, les produits polluants / assurer l'accès par l'intérieur à la zone refuge/stockage)

**Zonage PPRN réglementaire par îlot**

Pour plus de détails voir livrable 1.5 Résilience et risques naturels




**PROGRAMMATION**

- Commerce : importance de garantir une continuité avec les espaces publics pour favoriser le fonctionnement commercial
- Logement : importance de garantir une mise à distance entre logements et espaces publics pour favoriser les qualités d'habiter
- Équipement : importance de la bonne visibilité de l'accès en interface avec les espaces publics
- Bureaux
- Parking sous pilotis : favoriser l'implantation d'une part du stationnement sous les bâtiments pour préserver la végétation des cœurs d'îlots

**ALTIMETRIES**

*Principes généraux*

- (PP) RDC de plein pied avec l'espace public pour permettre le bon fonctionnement des commerces
- (+) RDC surélevé par rapport à l'espace public pour préserver la qualité des logements

*Côtes PPRN*

- (0.5) (1) (1.5) Côtes du premier plancher

**INTERFACES**

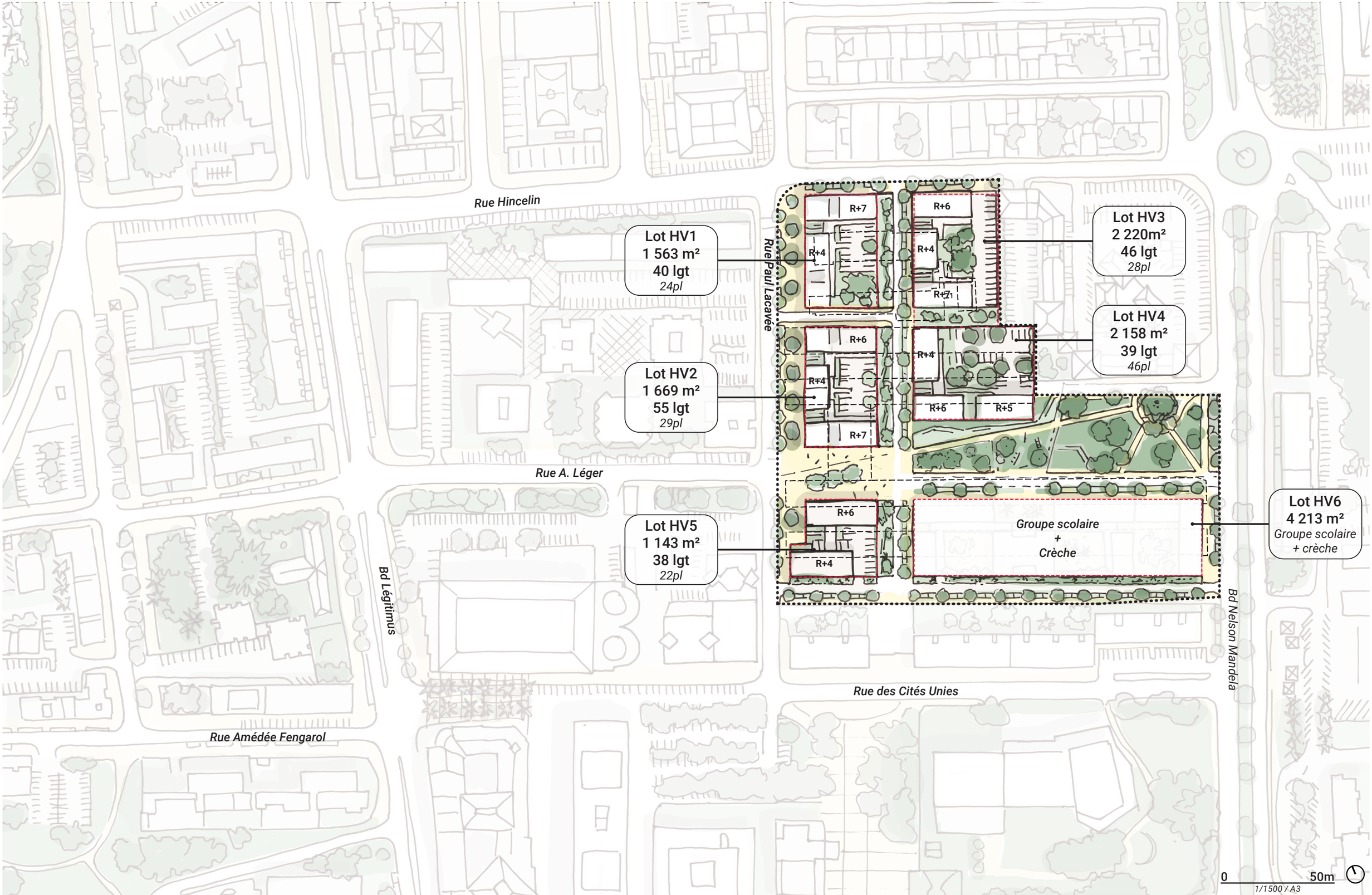
- Marquer une continuité urbaine par un alignement des bâtiments
- Favoriser une transparence visuelle pour mettre en valeur le paysage des cœurs d'îlots
- Favoriser la qualité des logements par une mise à distance
- Concevoir des cheminements comme transition entre altimétries des espaces publics et le premier plancher
- Mise en scène de l'accès principal des équipements

0 50m

1/1500 / A3

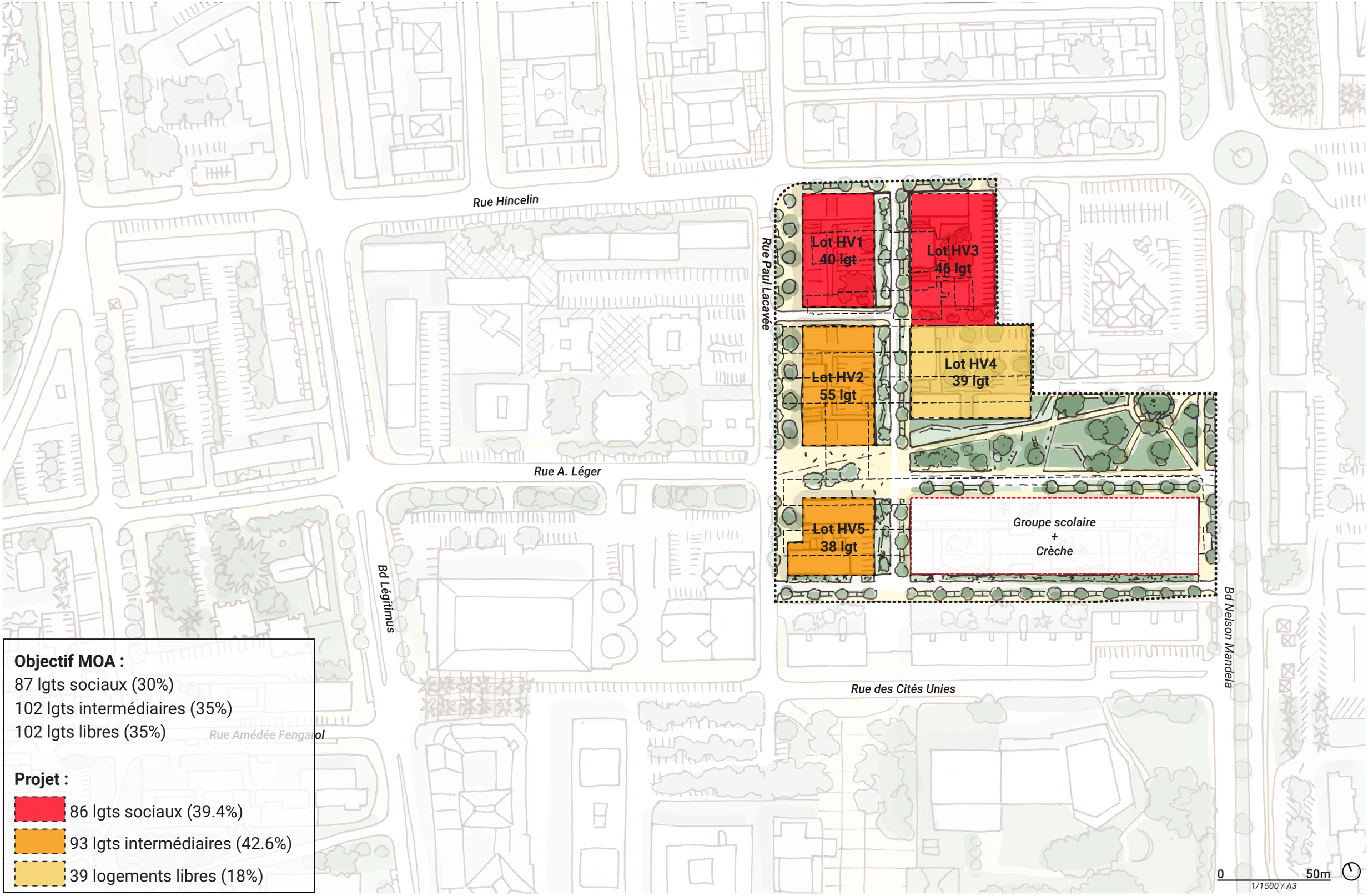
# HOTEL DE VILLE : PREMIÈRE APPROCHE CAPACITAIRE

**218 logements (objectif 291)**



# HOTEL DE VILLE : RÉPARTITION

**215 logements (objectif 291)**




**Objectif MOA :**

87 lgts sociaux (30%)

102 lgts intermédiaires (35%)

102 lgts libres (35%)

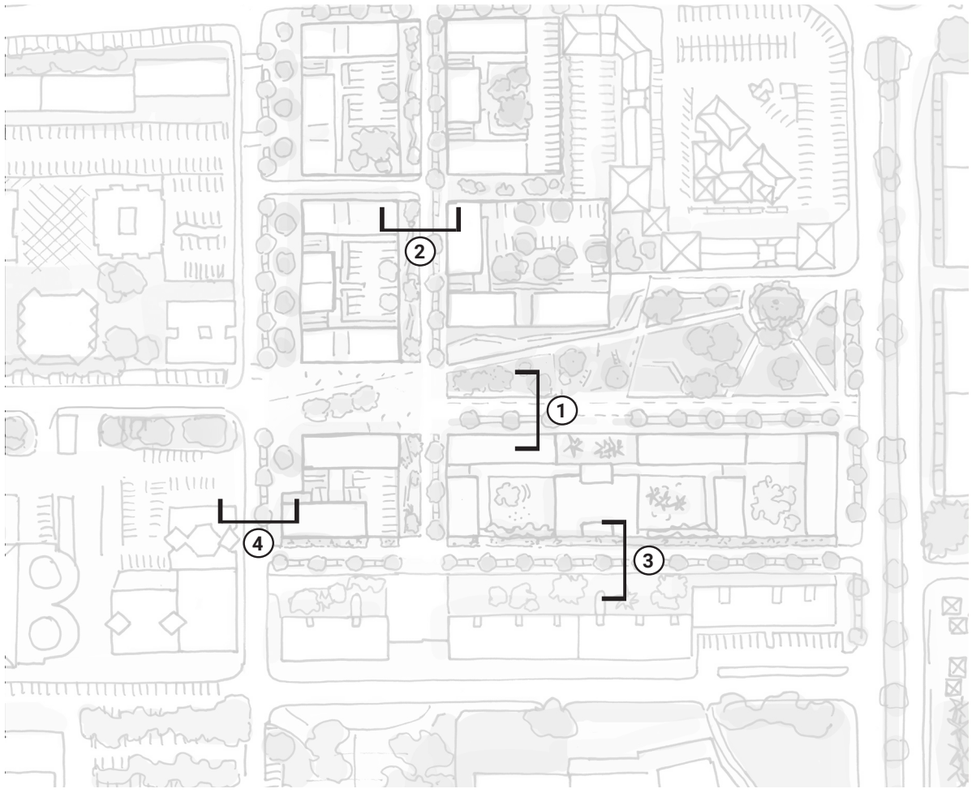
**Projet :**

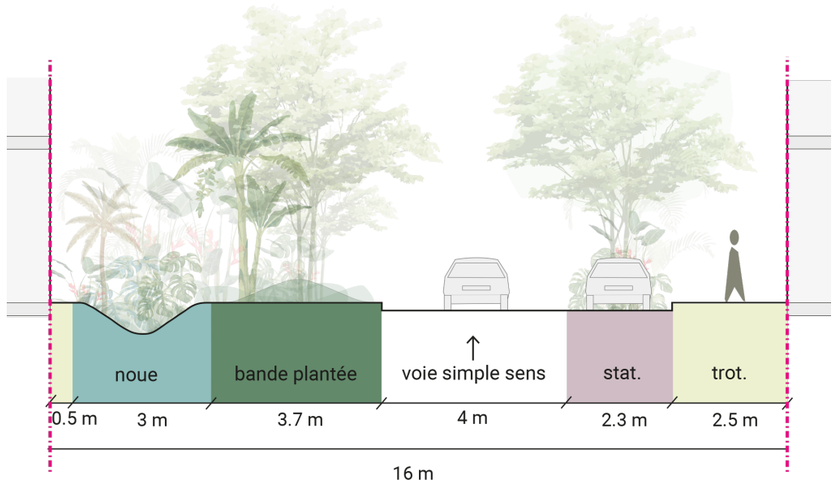
86 lgts sociaux (39.4%)

93 lgts intermédiaires (42.6%)

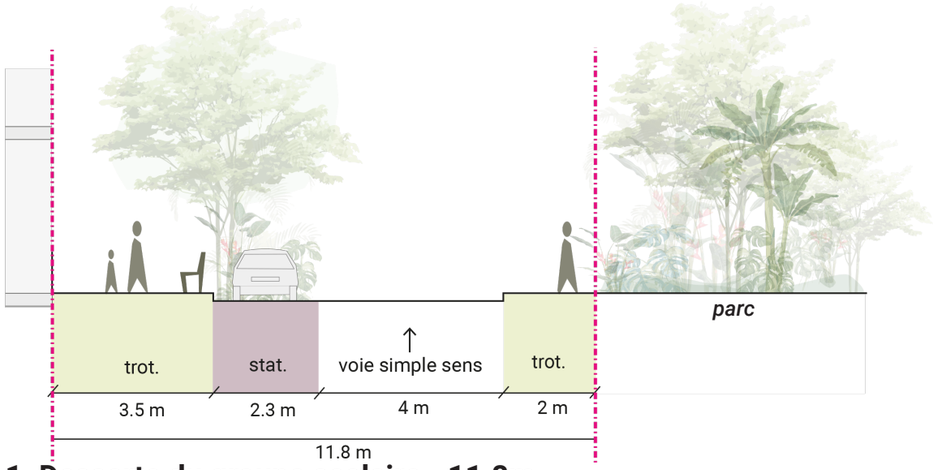
39 logements libres (18%)

# HOTEL DE VILLE : AMÉNAGEMENT DES VOIES

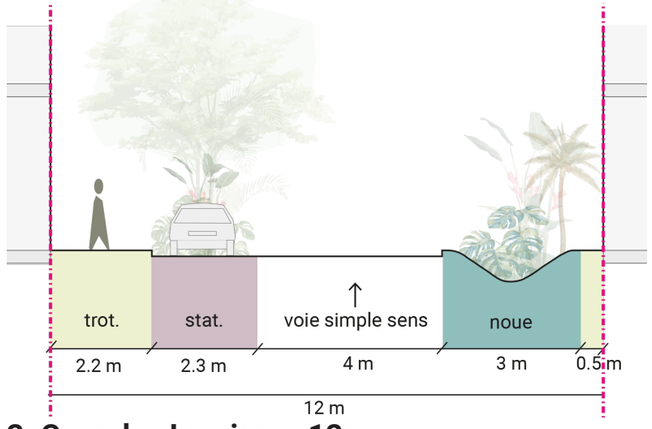


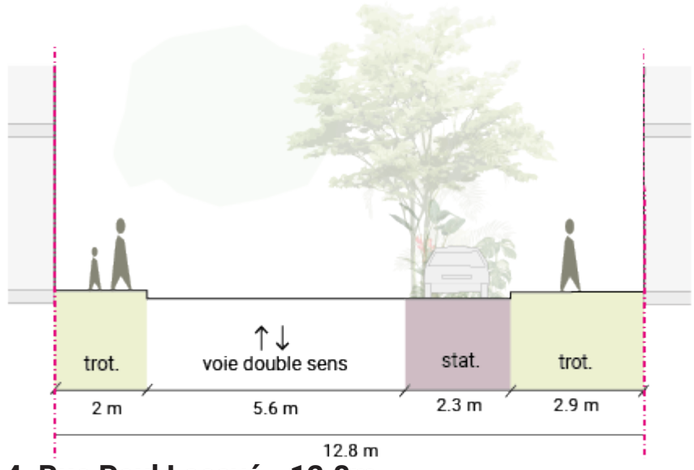

**2. Voie de desserte des logements - 16m**




**1. Desserte du groupe scolaire - 11.8m**




**3. Cour des Lauriers - 12m**




**4. Rue Paul Lacavé - 12.8m**

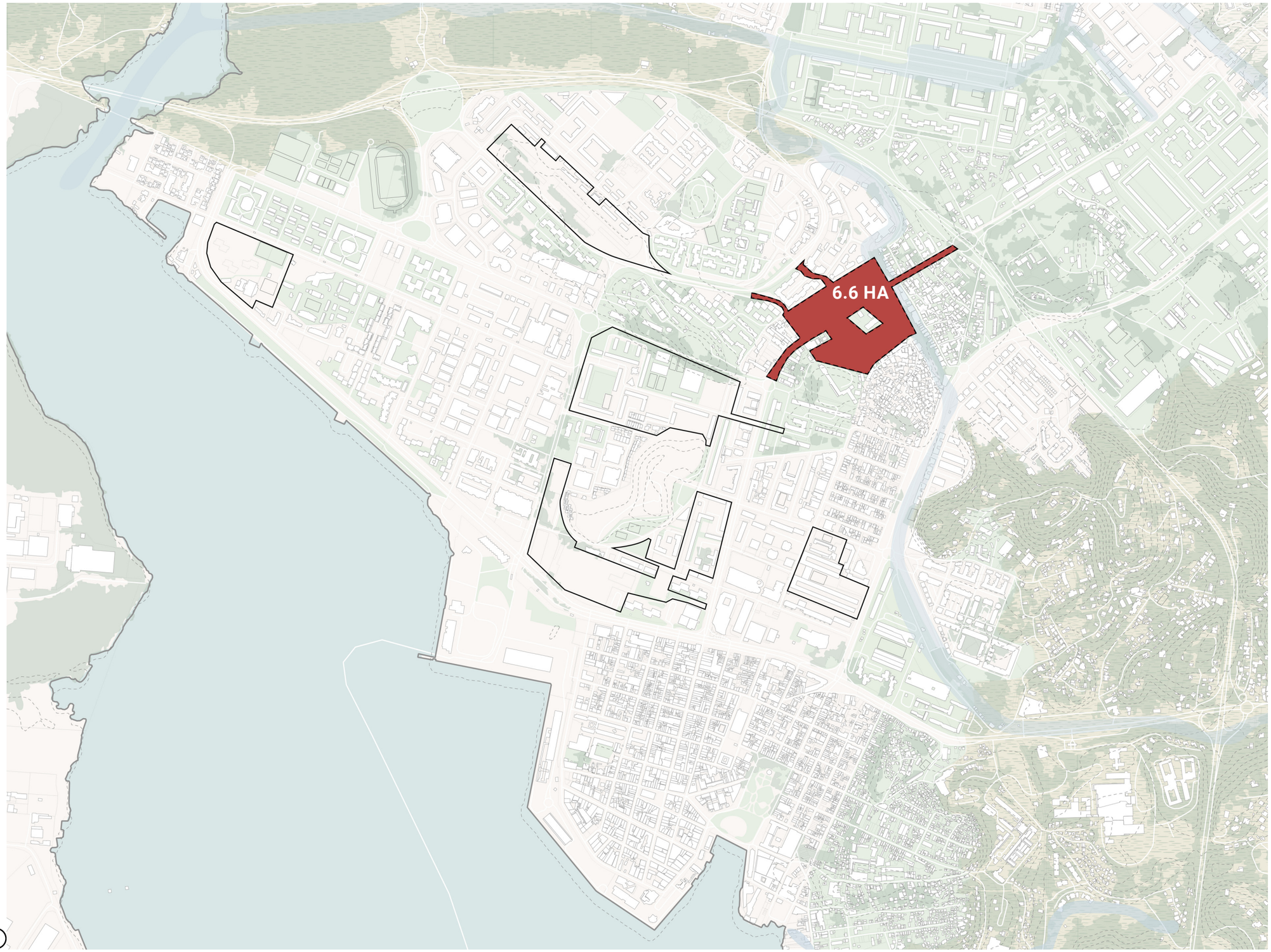

ÉCOLE

# VIEUX BOURG

# VIEUX BOURG

## ETAT DES LIEUX - OPÉRATIONNALITÉ GLOBALE

- Opérationnalité à moyen-long terme (étude sociale en cours / relogements / acquisition foncière / démolition)



# VIEUX BOURG

## RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PLAN GUIDE

**1** **Avenue patrick Saint-Eloi aménagée en boulevard urbain en lien avec le boulevard Légitimus**

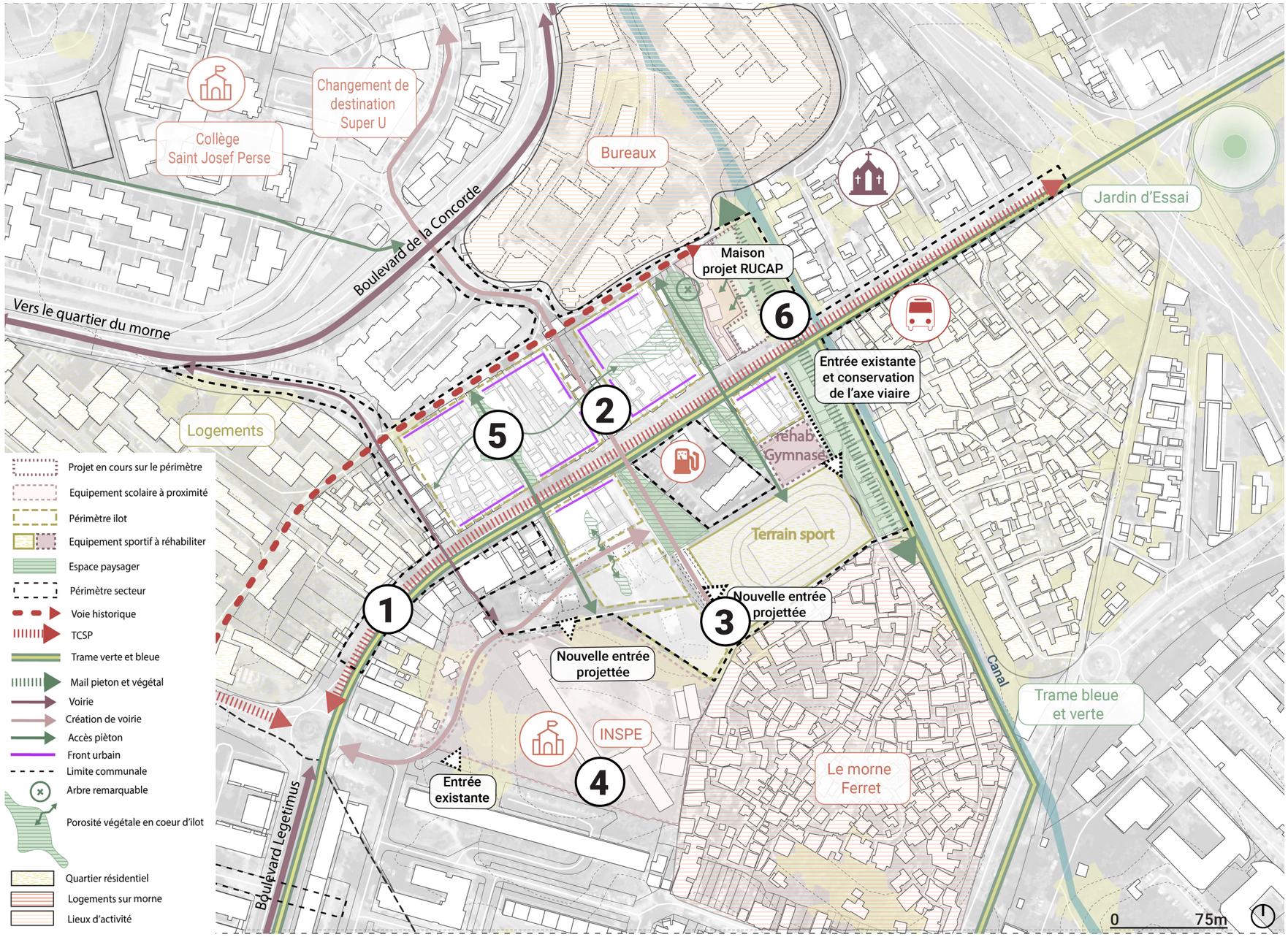
**2** **Désenclavement du secteur par un maillage inter-quartier**
**- Grand Camp au stade ( à long terme Morne Fléret)**
**- Grand Camp à l'INSPE**

**3** **Conservation et ouverture du complexe sportif sur le quartier et la ville - Travail d'une synergie avec le nouveau centre social**

**4** **Réorientation de l'INSPE en cœur de quartier, repenser ses limites pour permettre un bouclage inter-quartier**

**5** **Réinterprétation d'un patrimoine vernaculaire des lakous - Schéma d'implantation avec un système privé public un paysage présent**

**6** **Valorisation du Canal, trame bleue avec la création d'une liaison piétonne : mise en valeur de la nature en ville**
**Penser une programmation diversifiée en lien avec l'arrivée du TCSP**



# VIEUX BOURG

## PROGRAMMATION

**Interventions sur le parc privé :** intervention en recyclage foncier sur environ 146 logements et en recyclage immobilier sur 19 bâtiments maximum avec affectation à des activités économiques et de commerces.

**Démolition :** de l'école Jean Zébus

**Espaces publics et aménagement :**

Aménagement du secteur Vieux Bourg (amenée des réseaux, aménagement de la zone, création d'espaces verts, création de connexions transversales avec le quartier en PRU de Grand Camp à l'ouest et le Morne FLERET à l'Est).

Requalification de l'Avenue Patrick Saint-Eloi (TSCP)

**Équipements publics :**

Centre social « Maison de quartier de Vieux Bourg » qui devra être physiquement indépendant des logements

Réhabilitation du stade et du gymnase de Vieux Bourg

Maison des projets de l'agglomération

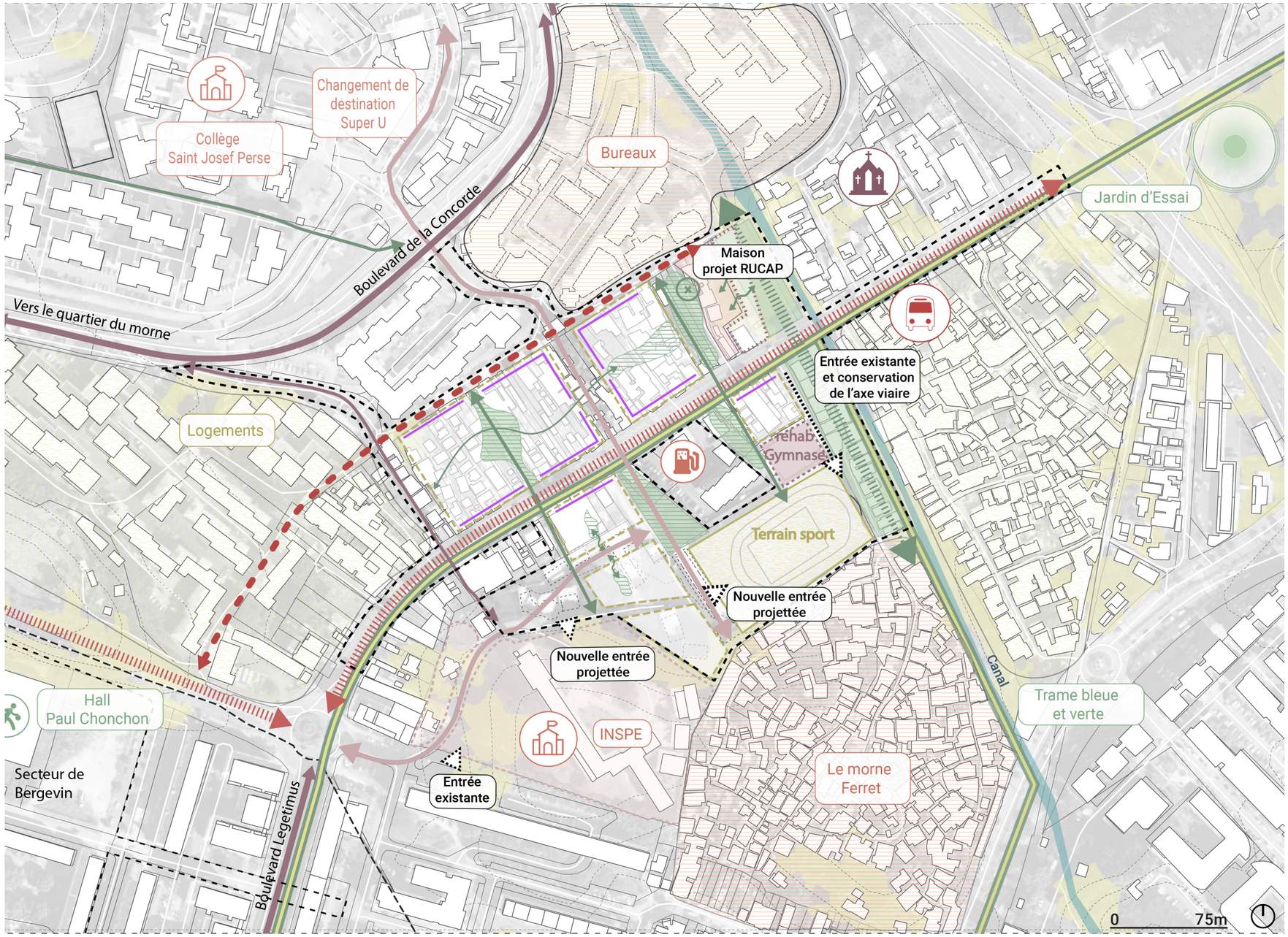
**Constructions neuves :** 191 logements

53 logements sociaux (28%),

88 logements intermédiaires (46%),

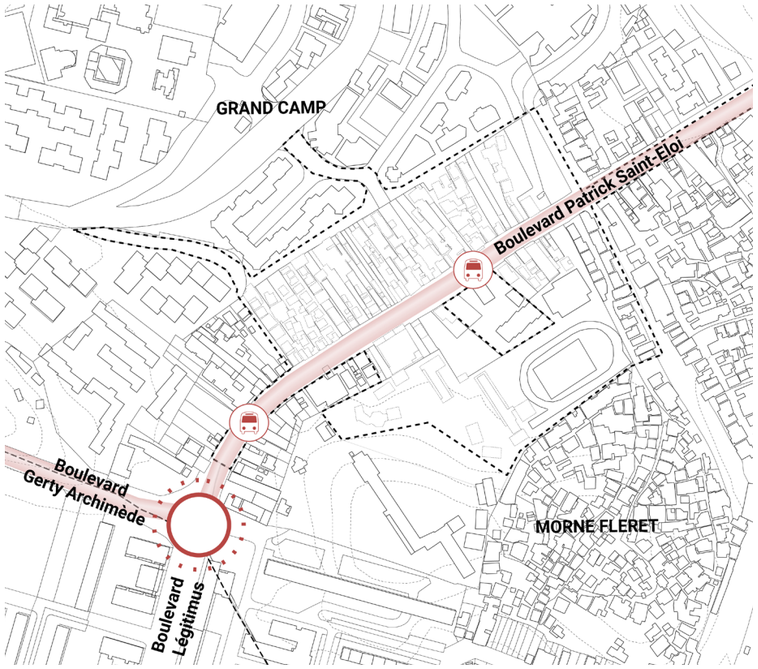
50 logements libres (26%),

**Surfacecommerciale:**1925m²(SDP)orientation santé, entreprenariat (existant), automobile (existant), commerce de destination...Maintien et pérennisation d'un certain nombre d'activités sur site dans leurs locaux actuels ou des espaces dédiés au relogement ménage + activité

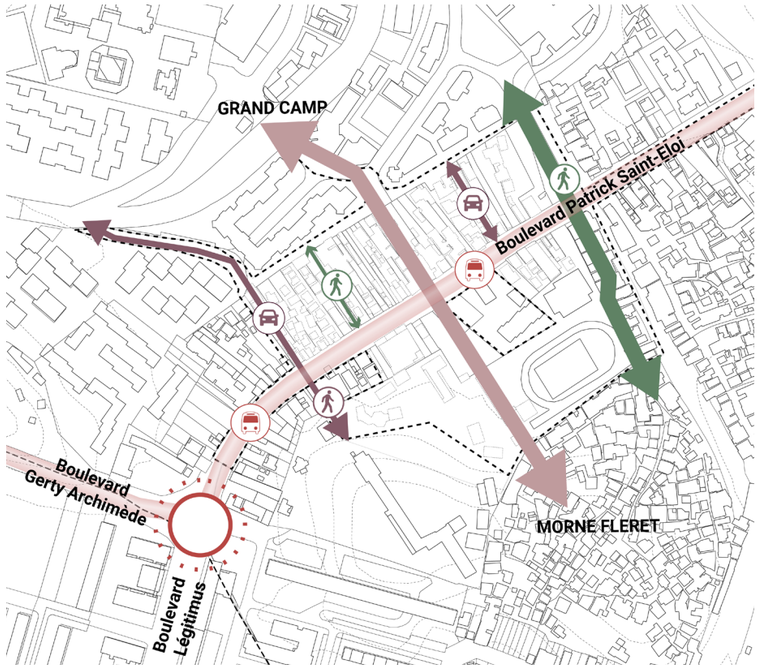


# VIEUX BOURG : RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PLAN GUIDE

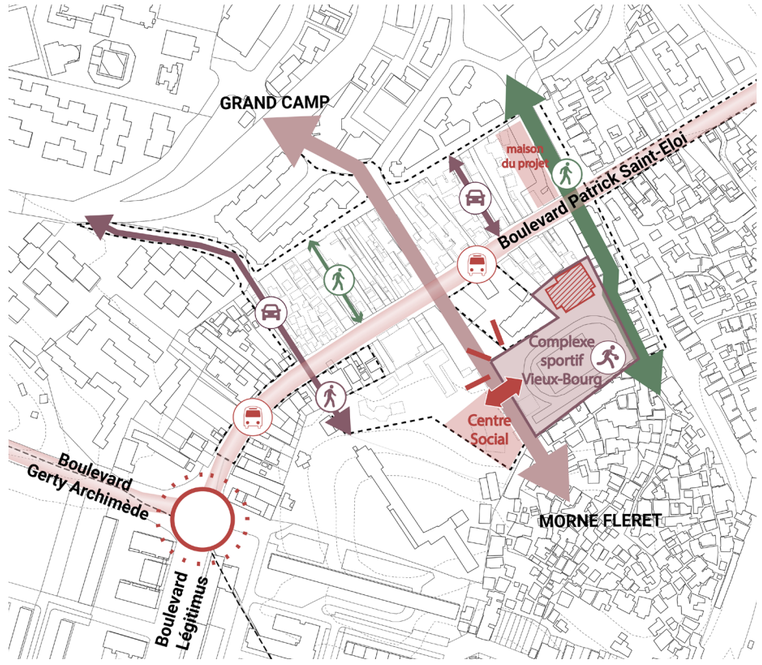
## 1 Av patrick Saint-Eloi aménagée en boulevard urbain en lien avec le bd Légitimus.



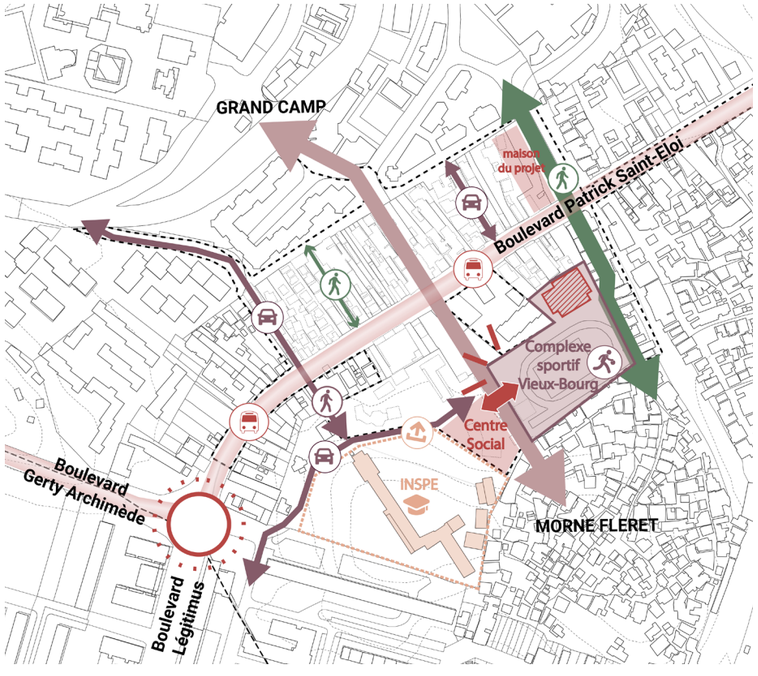

## 2 Désenclaver le secteur avec un maillage fin : Maillage inter-quartier



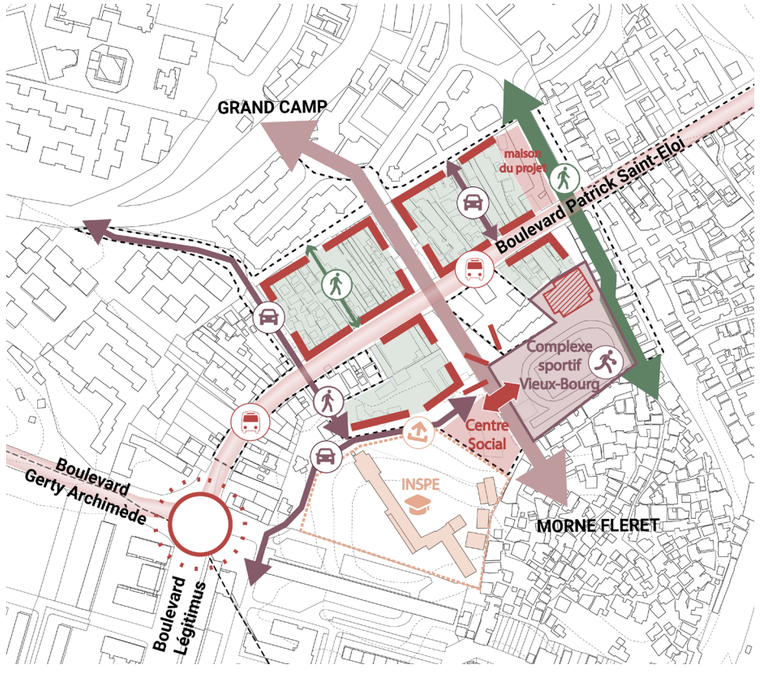

## 3 Conservation et ouverture du stade et gymnase sur le quartier et la ville - synergie avec le nouveau centre social



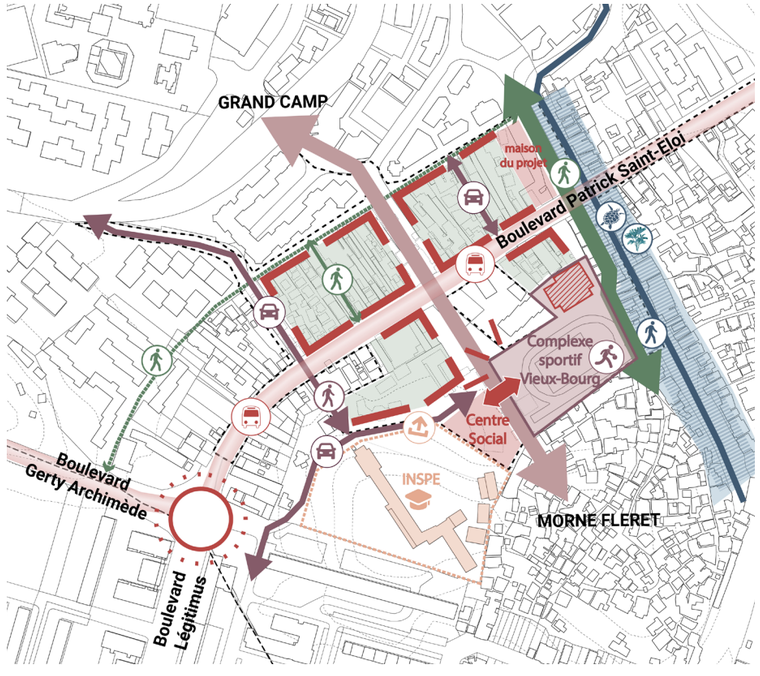

## 4 Réorientation de l'INSPE en cœur de quartier, repenser ces limites pour permettre un bouclage inter-quartier




## 5 Réinterprétation d'un patrimoine vernaculaire des lakous




## 6 Valorisation du Canal, trame bleue avec la création d'une liaison piétonne



# VIEUX BOURG : SITUATION ACTUELLE



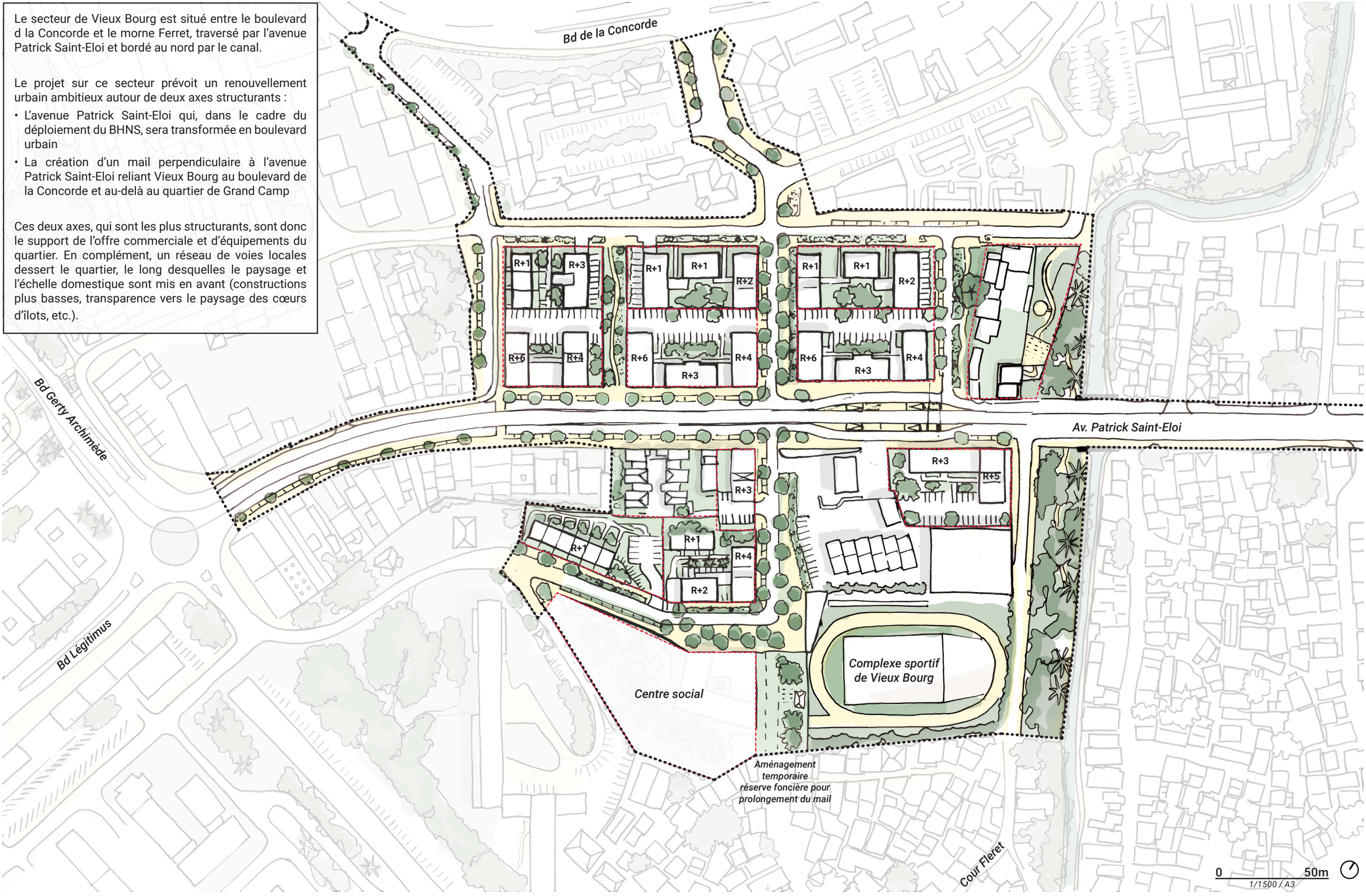
# VIEUX BOURG : PROJET DE QUARTIER

Le secteur de Vieux Bourg est situé entre le boulevard d la Concorde et le morne Ferret, traversé par l'avenue Patrick Saint-Eloi et bordé au nord par le canal.

Le projet sur ce secteur prévoit un renouvellement urbain ambitieux autour de deux axes structurants :

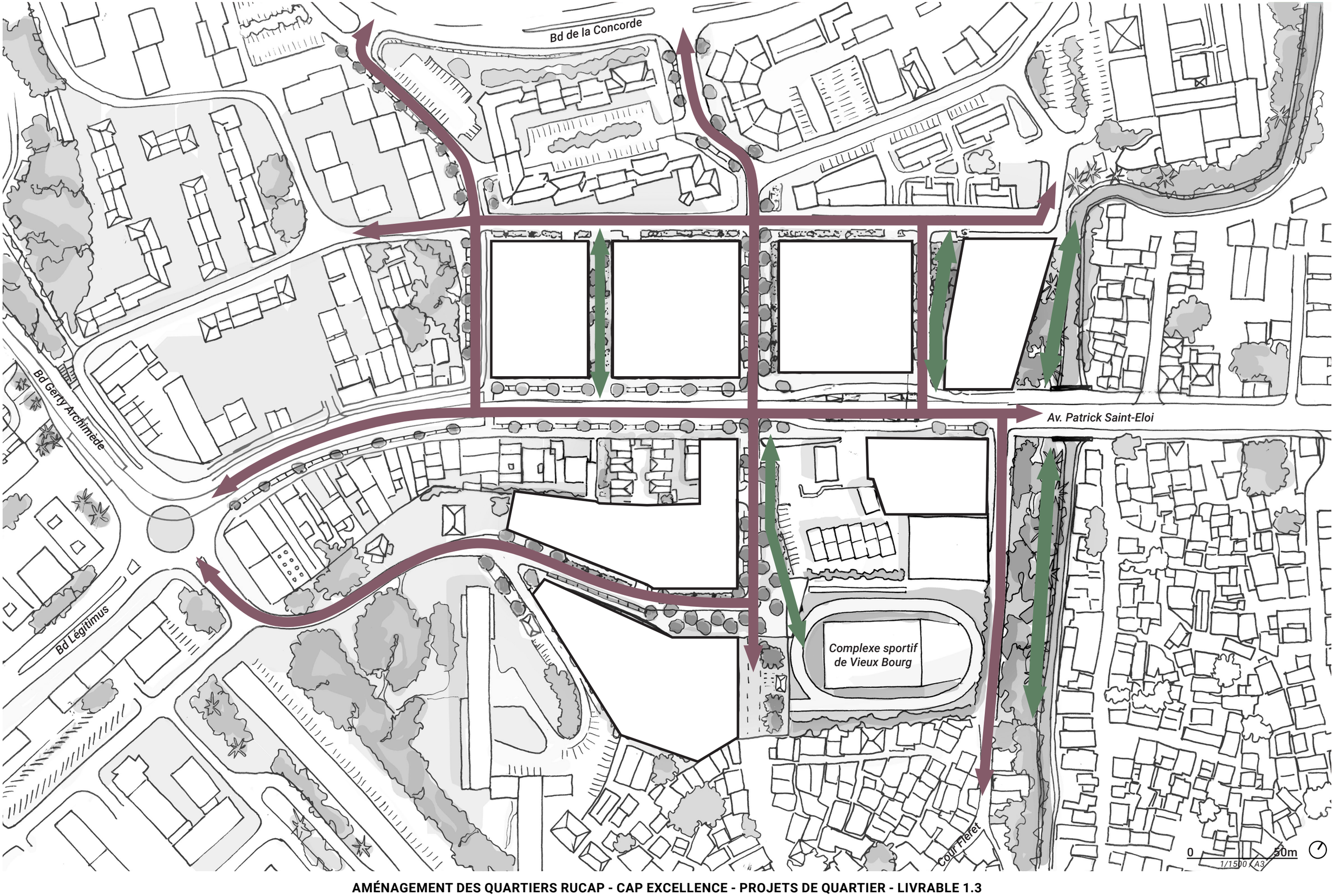
- L'avenue Patrick Saint-Eloi qui, dans le cadre du déploiement du BHNS, sera transformée en boulevard urbain
- La création d'un mail perpendiculaire à l'avenue Patrick Saint-Eloi reliant Vieux Bourg au boulevard de la Concorde et au-delà au quartier de Grand Camp

Ces deux axes, qui sont les plus structurants, sont donc le support de l'offre commerciale et d'équipements du quartier. En complément, un réseau de voies locales dessert le quartier, le long desquelles le paysage et l'échelle domestique sont mis en avant (constructions plus basses, transparence vers le paysage des cœurs d'îlots, etc.).

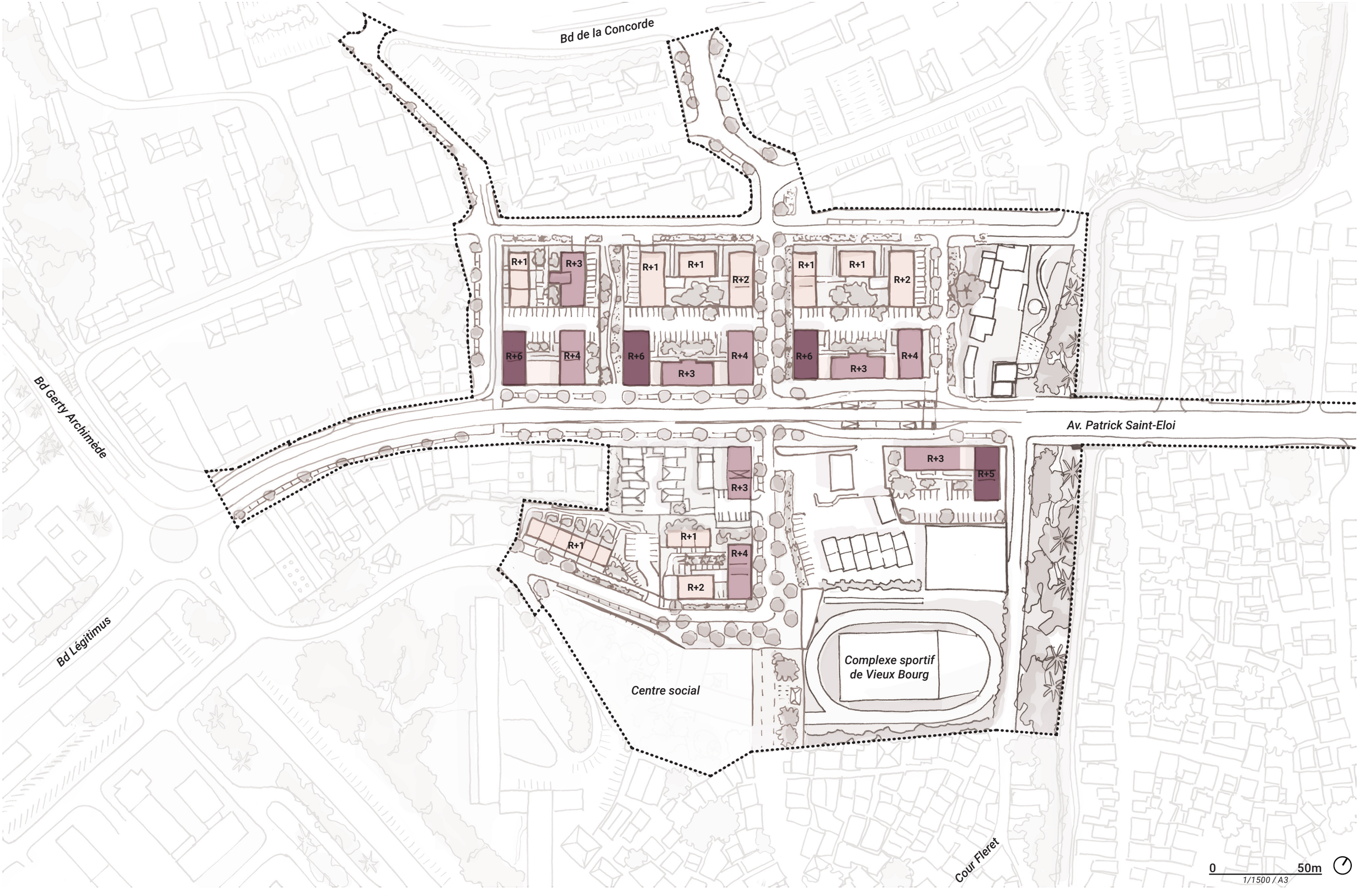


# VIEUX BOURG : TRAME D'ESPACES PUBLICS

**Voies circulées** / **Cheminements piétons**

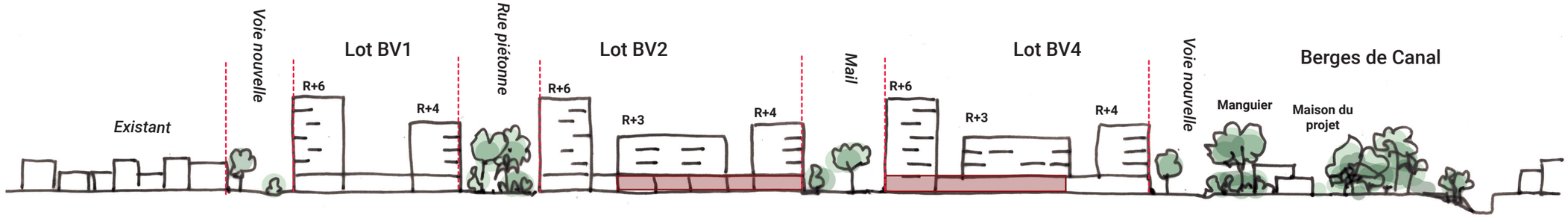


# VIEUX BOURG : EPANNELAGE



# VIEUX BOURG : EPANNELAGE AVENUE PATRICK SAINT-ELOI





# VIEUX BOURG : LOCALISATION DES COMMERCES

**Commerce : 1 540 m² SDP / RDC disponibles : 680 m² SDP**

**Objectif chiffré par le projet ANRU :** 1 925 m²

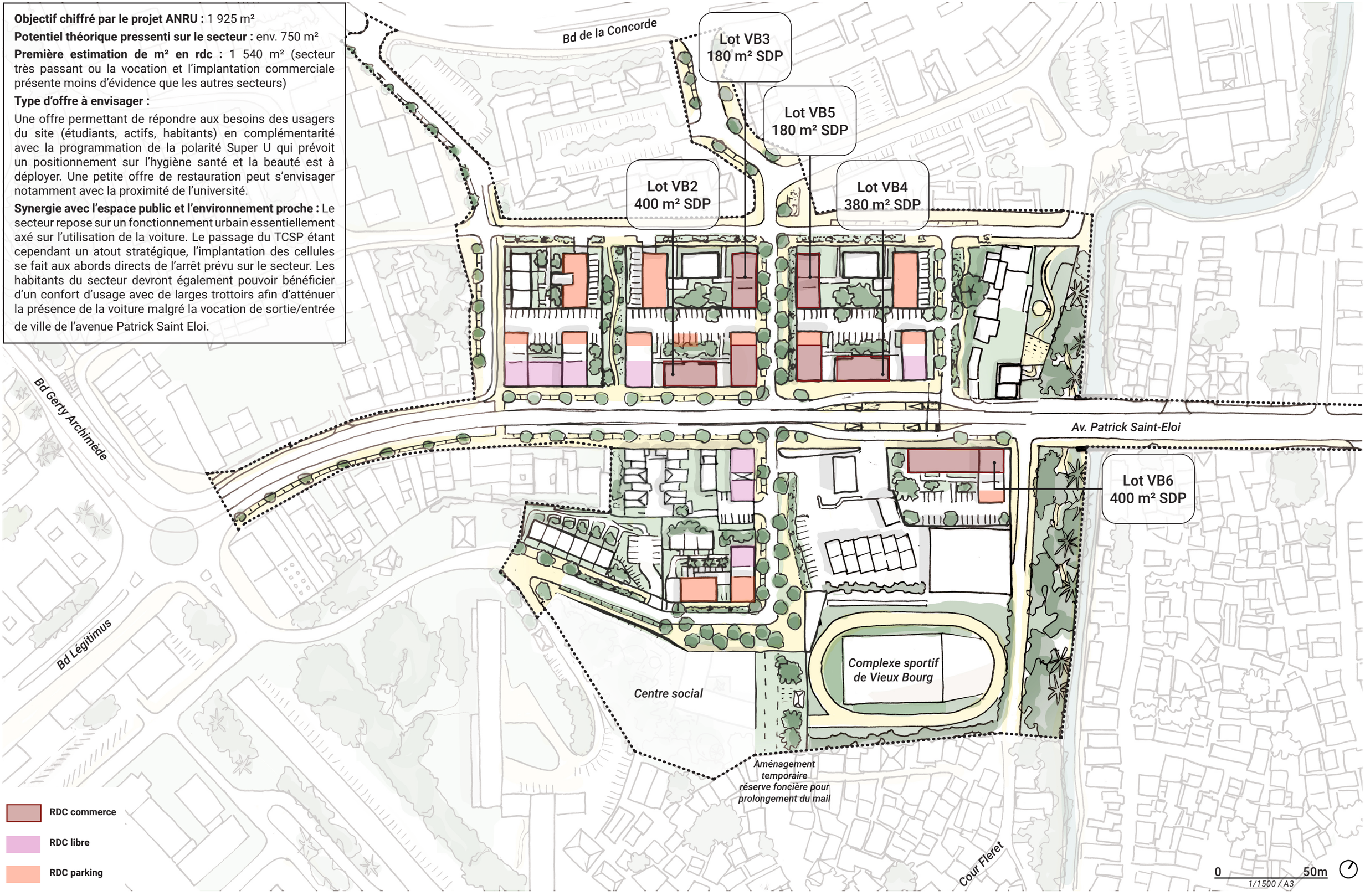
**Potentiel théorique pressenti sur le secteur :** env. 750 m²

**Première estimation de m² en rdc :** 1 540 m² (secteur très passant ou la vocation et l'implantation commerciale présente moins d'évidence que les autres secteurs)

**Type d'offre à envisager :**

Une offre permettant de répondre aux besoins des usagers du site (étudiants, actifs, habitants) en complémentarité avec la programmation de la polarité Super U qui prévoit un positionnement sur l'hygiène santé et la beauté est à déployer. Une petite offre de restauration peut s'envisager notamment avec la proximité de l'université.

**Synergie avec l'espace public et l'environnement proche :** Le secteur repose sur un fonctionnement urbain essentiellement axé sur l'utilisation de la voiture. Le passage du TCSP étant cependant un atout stratégique, l'implantation des cellules se fait aux abords directs de l'arrêt prévu sur le secteur. Les habitants du secteur devront également pouvoir bénéficier d'un confort d'usage avec de larges trottoirs afin d'atténuer la présence de la voiture malgré la vocation de sortie/entrée de ville de l'avenue Patrick Saint Eloi.



# VIEUX BOURG : ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DES REZ-DE-CHAUSSÉE

Pour mettre en scène ces qualités urbaines et paysagères et participer à l'animation du quartier, l'organisation des RDC est la suivante :

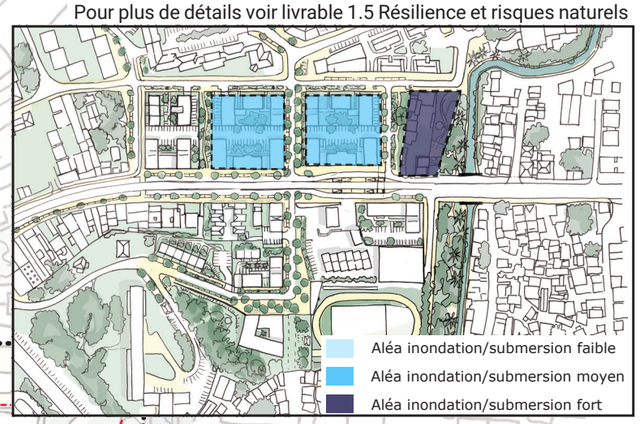
- Interface directe avec les espaces publics : commerces de plain-pied pour accompagner le boulevard urbain et le mail planté et adressage du centre social sur le mail
- Mise en valeur du paysage : le long des voies en cœur de quartier, favoriser une transparence visuelle vers les cœurs d'îlots pour amplifier le caractère paysager d'ensemble.

Pour garantir une bonne intimité, l'ensemble des logements à RDC sont surélevés pour une mise à distance de l'espace public. En cœur d'îlot, un modelé de terrain permet d'accéder au RDC par des cheminements en pente douce dans une séquence d'entrée qui fait la transition entre les espaces publics et le logement. Les orientations urbaines présentées sur le secteur sont compatibles avec le PPRN. En effet, hormis l'îlot de la maison du projet, le secteur étant majoritairement hors aléa ou en zone bleue aléa inondation moyen, aucune prescription ne s'applique en termes d'aménagement.

- Commerces : Il est cependant conseillé d'intégrer les mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet (installation de batardeaux sur les ouvrants / placer au-dessus de la côte PPRN (zone bleue : 1m / TN) les compteurs et dispositifs de coupure, les produits polluants / assurer l'accès par l'intérieur à la zone refuge/stockage)

**Zonage PPRN réglementaire par îlot**

Pour plus de détails voir livrable 1.5 Résilience et risques naturels







**PROGRAMMATION**

- Commerce : importance de garantir une continuité avec les espaces publics pour favoriser le fonctionnement commercial
- Logement : importance de garantir une mise à distance entre logements et espaces publics pour favoriser les qualités d'habiter
- Équipement : importance de la bonne visibilité de l'accès en interface avec les espaces publics
- Bureaux
- Parking sous pilotis : favoriser l'implantation d'une part du stationnement sous les bâtiments pour préserver la végétation des cœurs d'îlots

**ALTIMETRIES**

*Principes généraux*

- (PP) RDC de plein pied avec l'espace public pour permettre le bon fonctionnement des commerces
- (+) RDC surélevé par rapport à l'espace public pour préserver la qualité des logements

*Côtes PPRN*

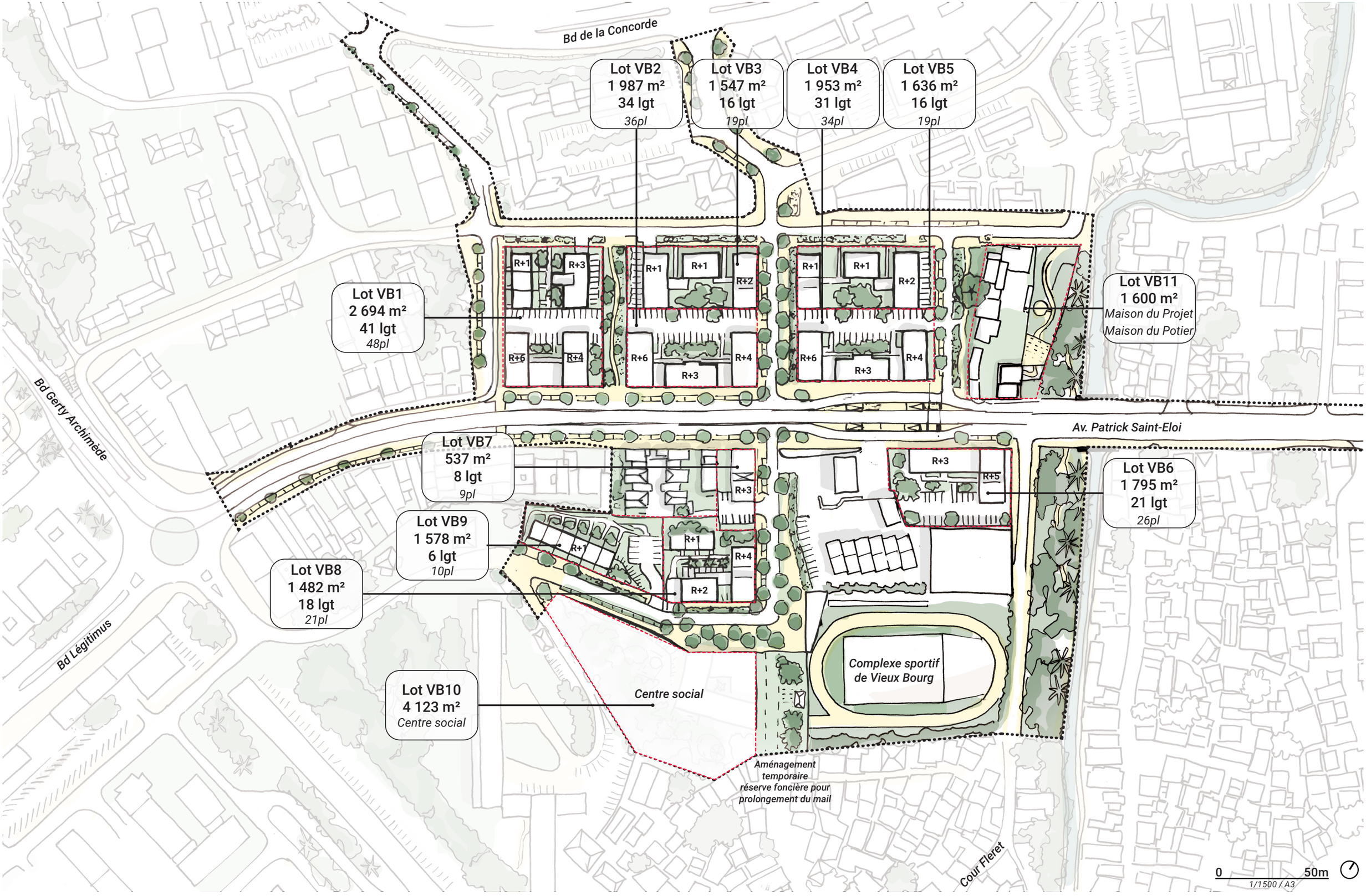
- (0.5) (1) (1.5) Côtes du premier plancher

**INTERFACES**

- Marquer une continuité urbaine par un alignement des bâtiments
- Favoriser une transparence visuelle pour mettre en valeur le paysage des cœurs d'îlots
- Favoriser la qualité des logements par une mise à distance
- Concevoir des cheminements comme transition entre altimétries des espaces publics et le premier plancher
- Mise en scène de l'accès principal des équipements

# VIEUX BOURG : PREMIÈRE APPROCHE CAPACITAIRE

**191 logements (objectif 191)**

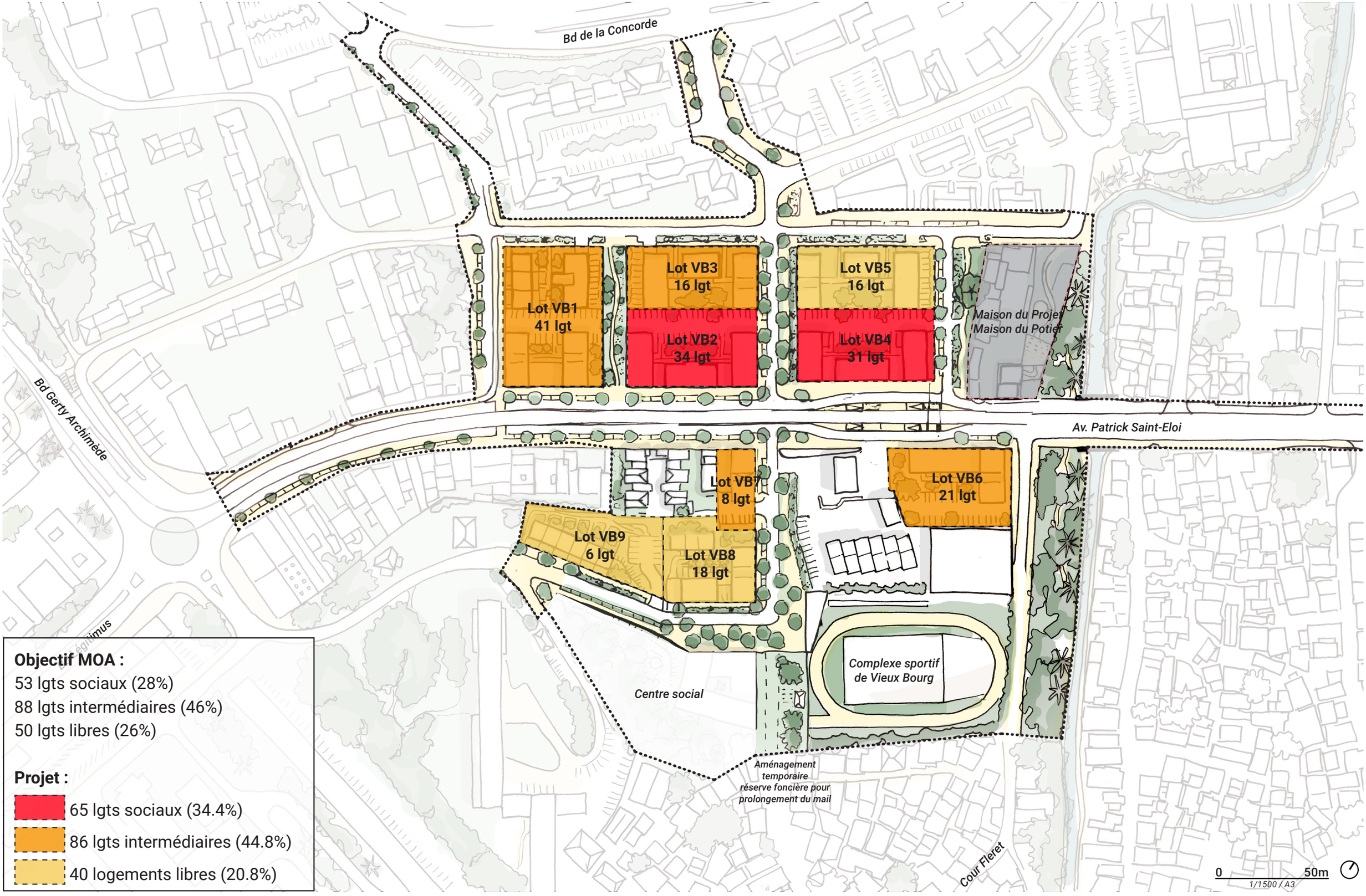


# VIEUX BOURG : RÉPARTITION

**191 logements (objectif 191)**








**Objectif MOA :**

53 lgts sociaux (28%)

88 lgts intermédiaires (46%)

50 lgts libres (26%)

**Projet :**

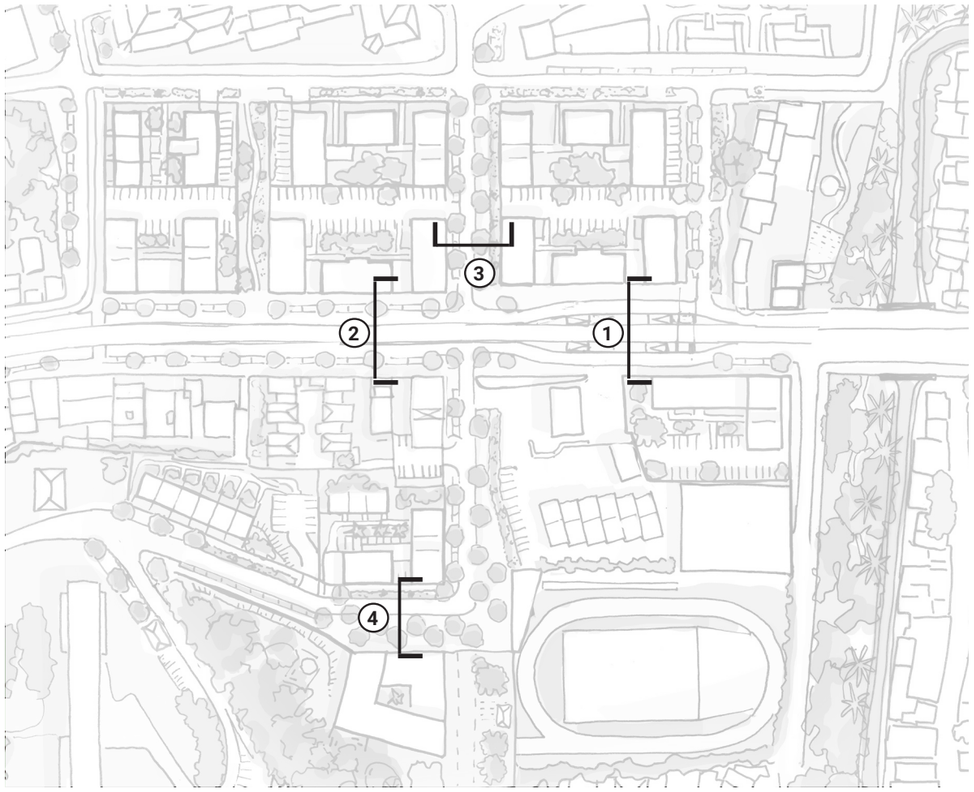
65 lgts sociaux (34.4%)

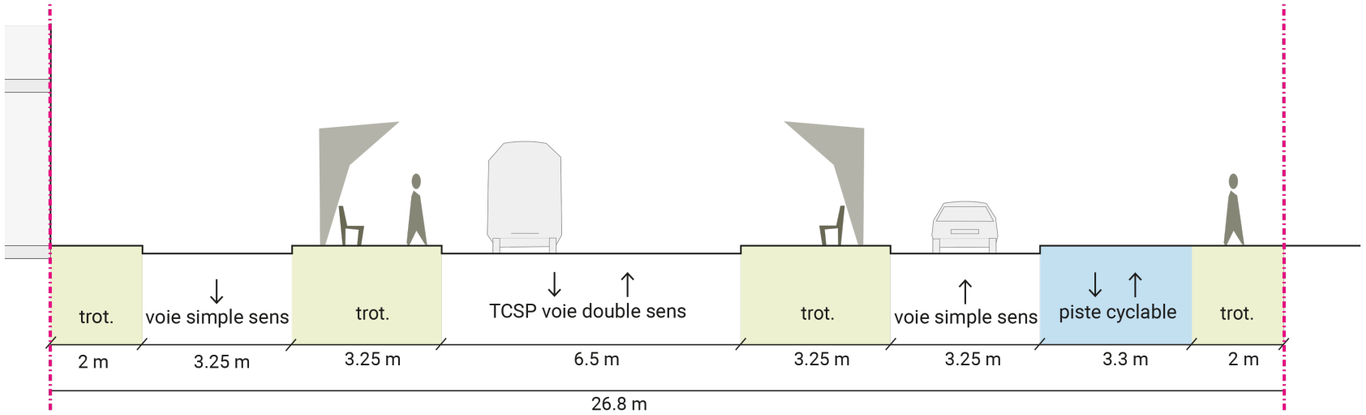
86 lgts intermédiaires (44.8%)

40 logements libres (20.8%)

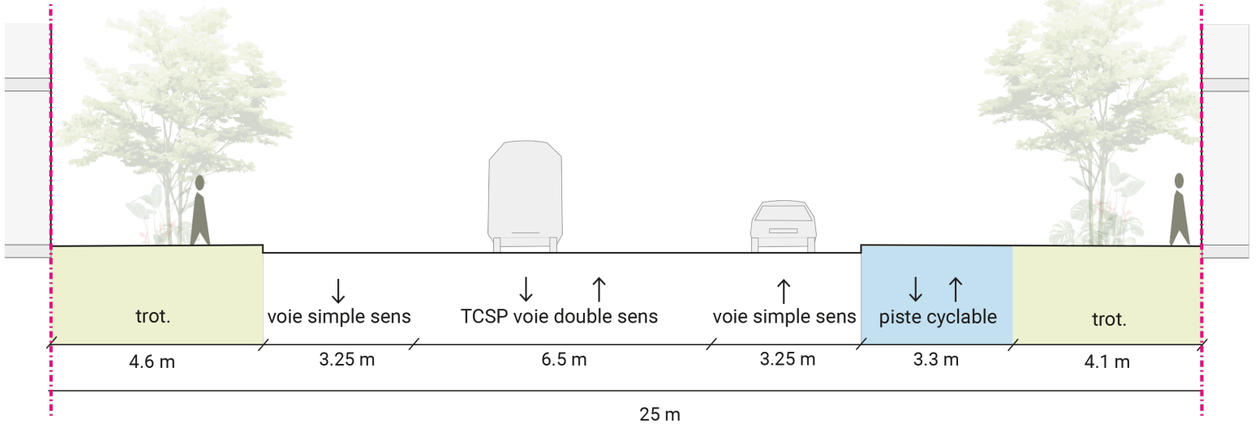
# VIEUX BOURG : AMÉNAGEMENT DES VOIES

## AVENUE PATRICK SAINT-ÉLOI / MAIL PLANTÉ

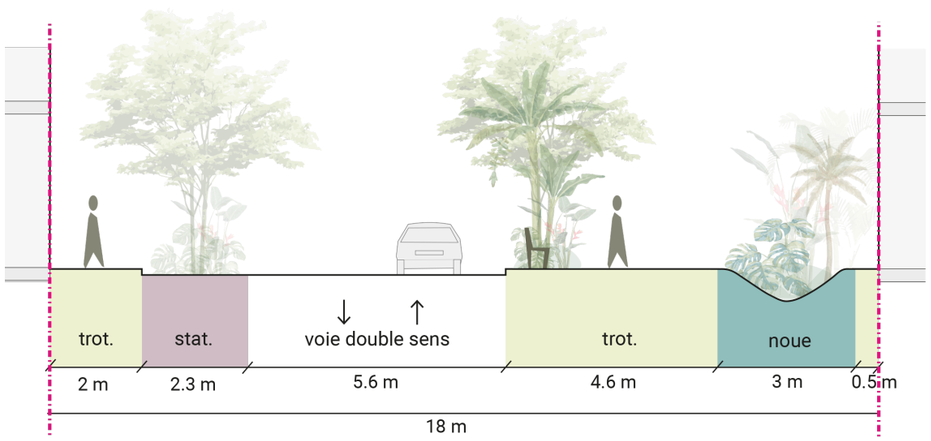


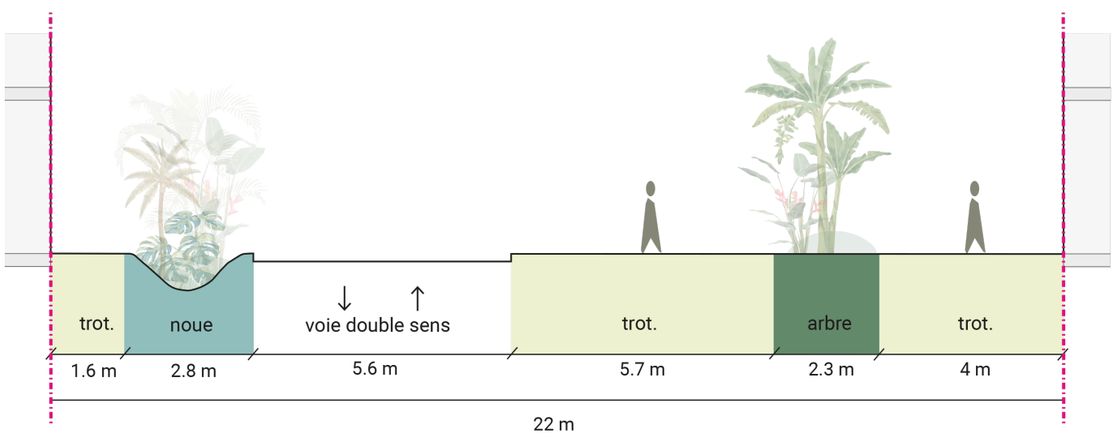

**1. Avenue Patrick -Saint-Eloi - arrêt TCSP- 26.8m**




**2. Avenue Patrick -Saint-Eloi - section courante - 25m**

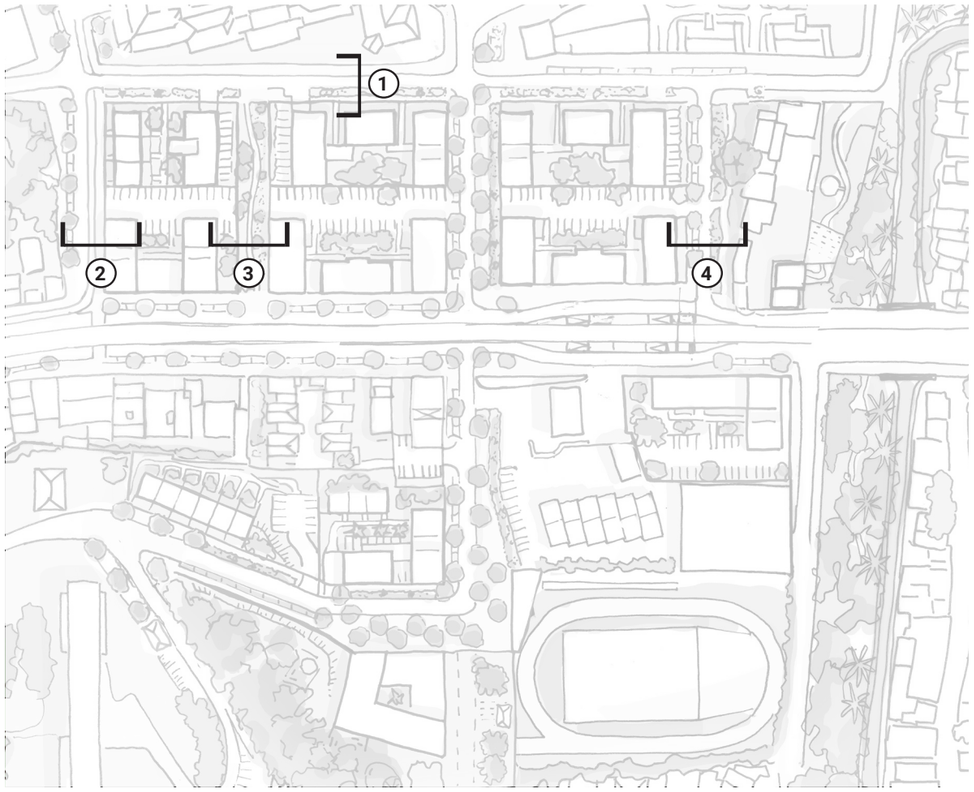


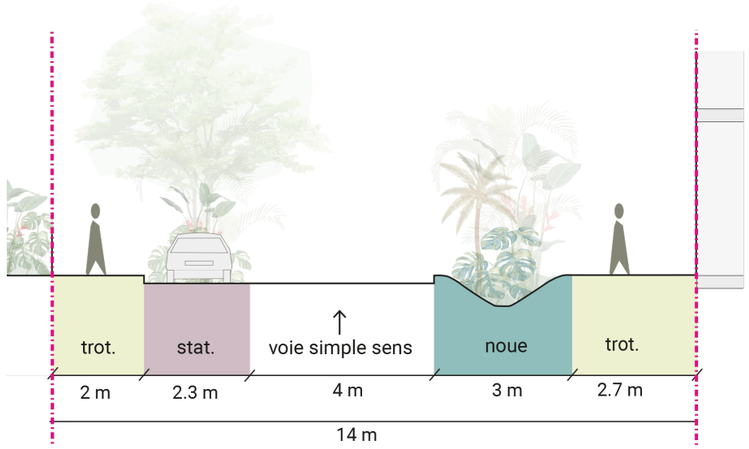

**3. Mail planté - 18m**



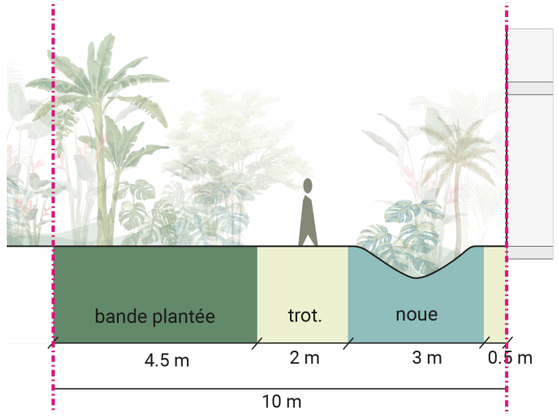

**4. Parvis du centre social - 22m**

# VIEUX BOURG : AMÉNAGEMENT DES VOIES

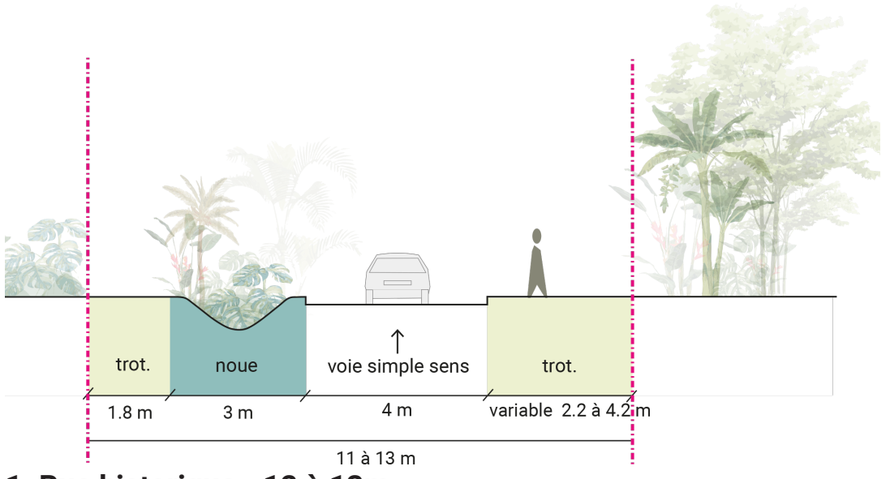


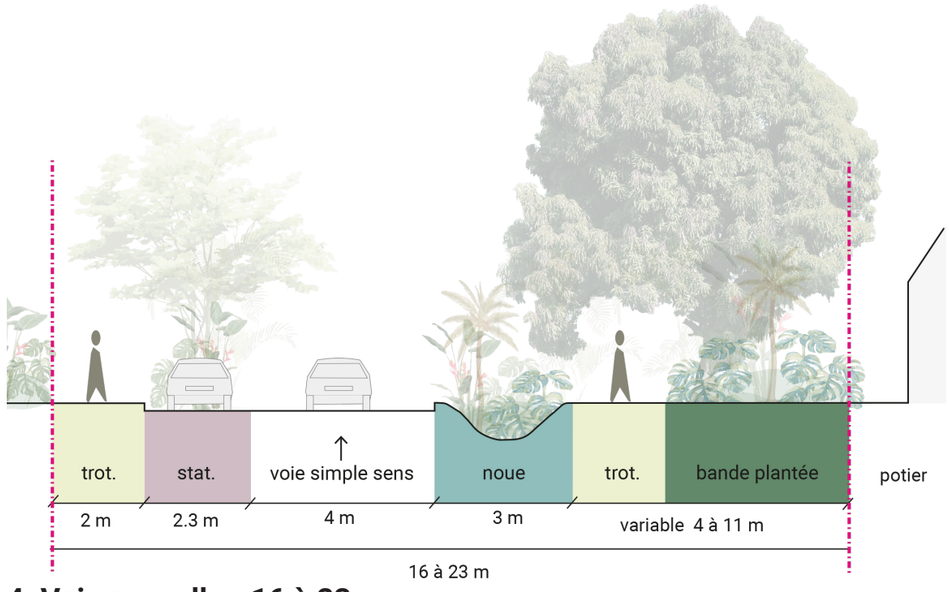

## 2. Voie nouvelle - 14m




## 3. Venelle - 10m




## 1. Rue historique - 12 à 13m




## 4. Voie nouvelle - 16 à 23m

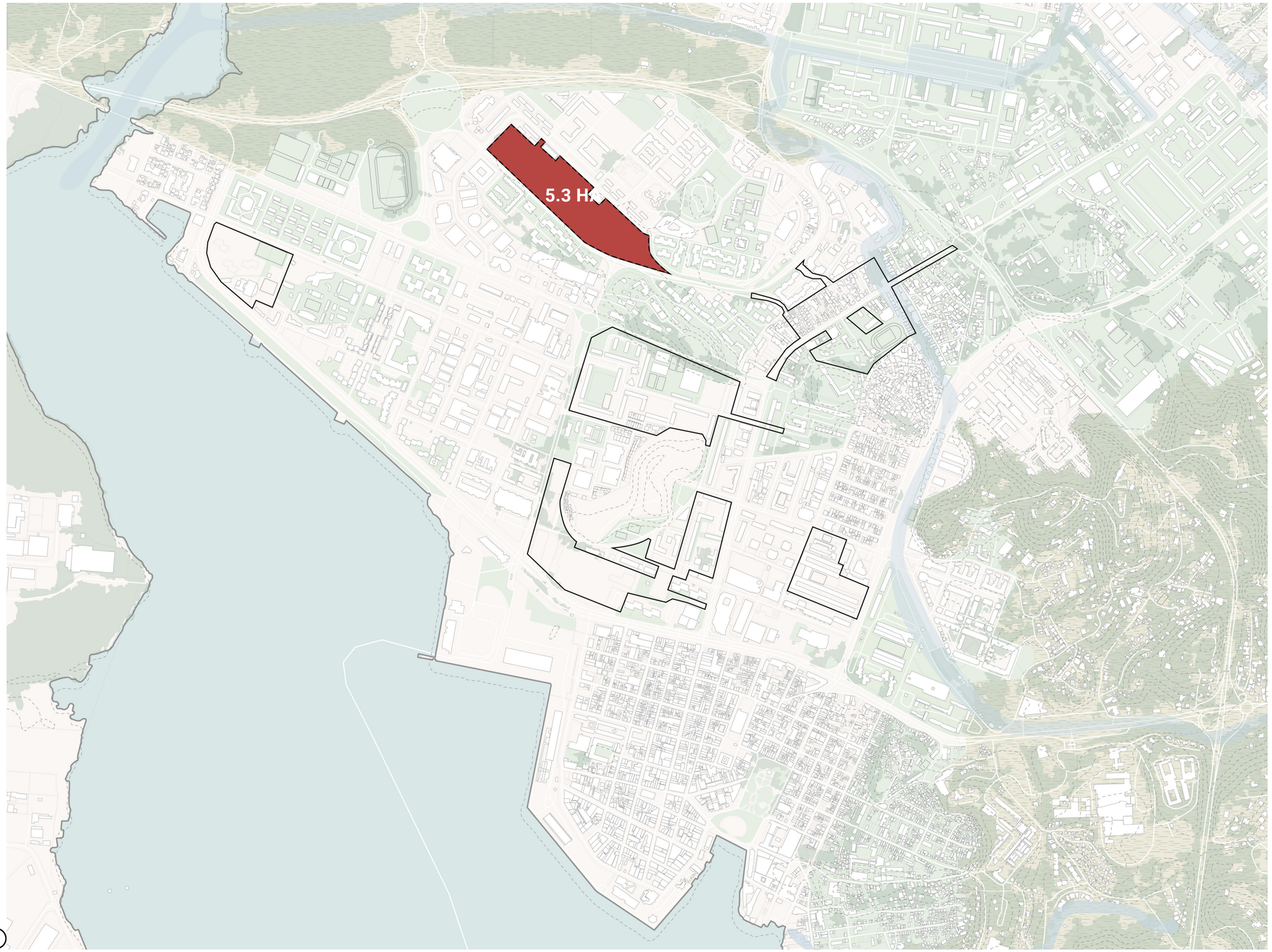


LE MORNE

# LE MORNE

## ETAT DES LIEUX - OPÉRATIONNALITÉ GLOBALE

- Opérationnalité à court terme (concessionnaire désigné + foncier libéré)
- Démolition des barres de logements des chicanes le long de le rue des Capitaines



## RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PLAN GUIDE

**1** **Retrouver un carrefour plus urbain en lien avec le boulevard G. de Gaulle et en continuité du projet Grand camp**

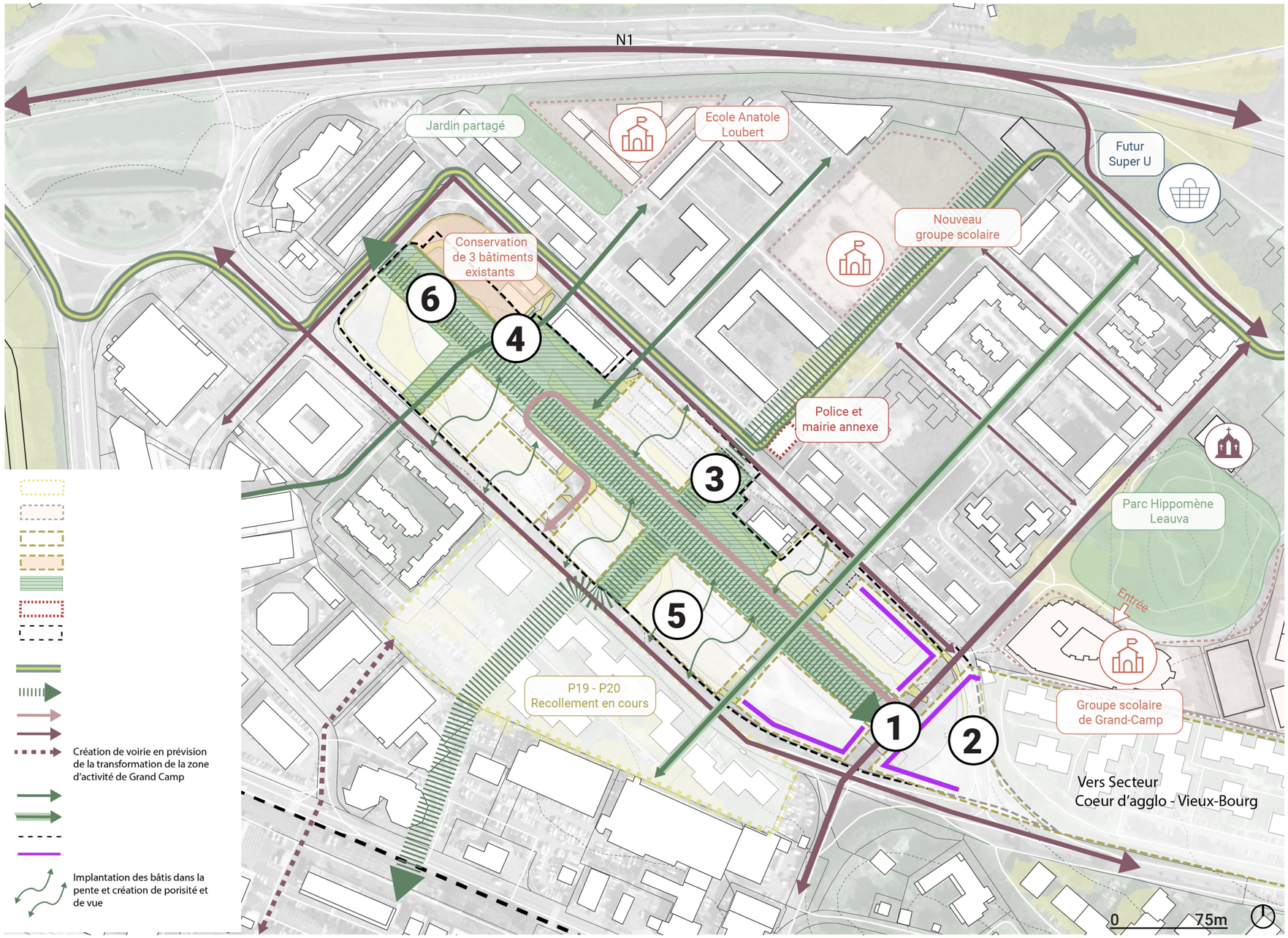
**2** **Dessiner un îlot qui se rattache aux logements existants des Cannelles**

**3** **Prolonger le mail existant Nord Sud - une trame perméable, ouvrir le quartier à la ville**

**4** **Désenclaver le quartier, créer un bouclage - faciliter les accès et les connexions**

**5** **S'inscrire dans la topographie : Favoriser une implantation du bâti en harmonie avec le paysage existant**

**6** **Parc Urbain habité - s'inscrire dans la topographie**



# LE MORNE

## PROGRAMMATION

**Démolition :** d'un parc social dégradé, les Chicanes, 163 Logements

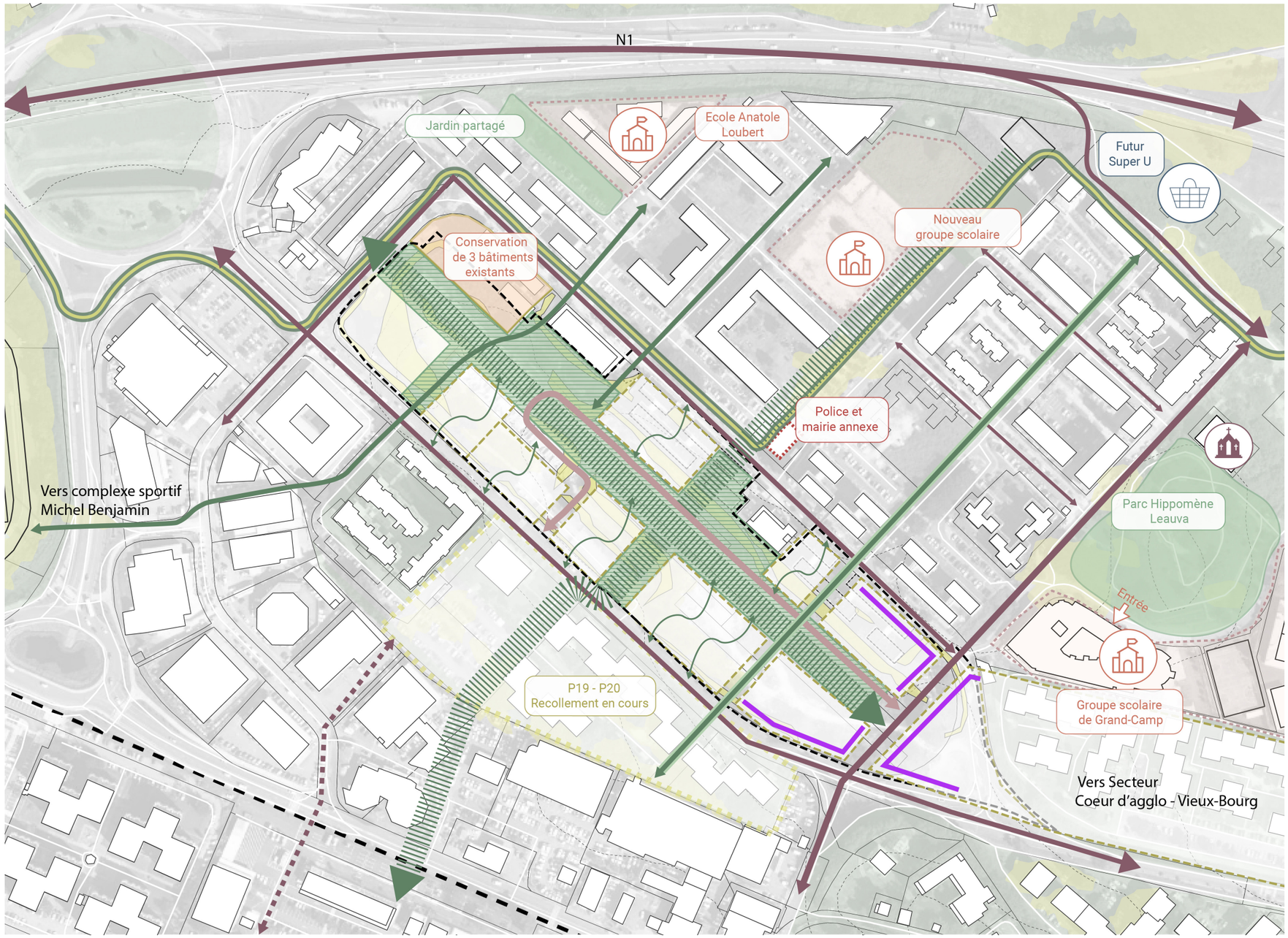
**Espaces publics et aménagement :**
Sur le Morne des Capitaines : desserte viaire des programmes de construction neuve, aménagement d'un espace vert

**Équipements publics :** équipement à fort rayonnement (en cours de définition)

**Constructions neuves :** 291 logements
73 logements sociaux (25%)
102 logements intermédiaires (35%)
116 logements libres (40%)

**Surface commerciale :** 1 255 m² (SDP), entrepreneuriat, commerce de destination...

Maintien et pérennisation d'un certain nombre d'activités sur site dans leurs locaux actuels ou des espaces dédiés au relogement ménage + activité



# LE MORNE : RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PLAN GUIDE

**1** **Retrouver un carrefour plus urbain en lien avec le boulevard G. de Gaulle et en continuité du projet Grand camp**




**2** **Dessiner un îlot qui se rattache aux logements existants**




**3** **Prolonger le mail existant Nord Sud - une trame perméable, ouvrir le quartier à la ville**



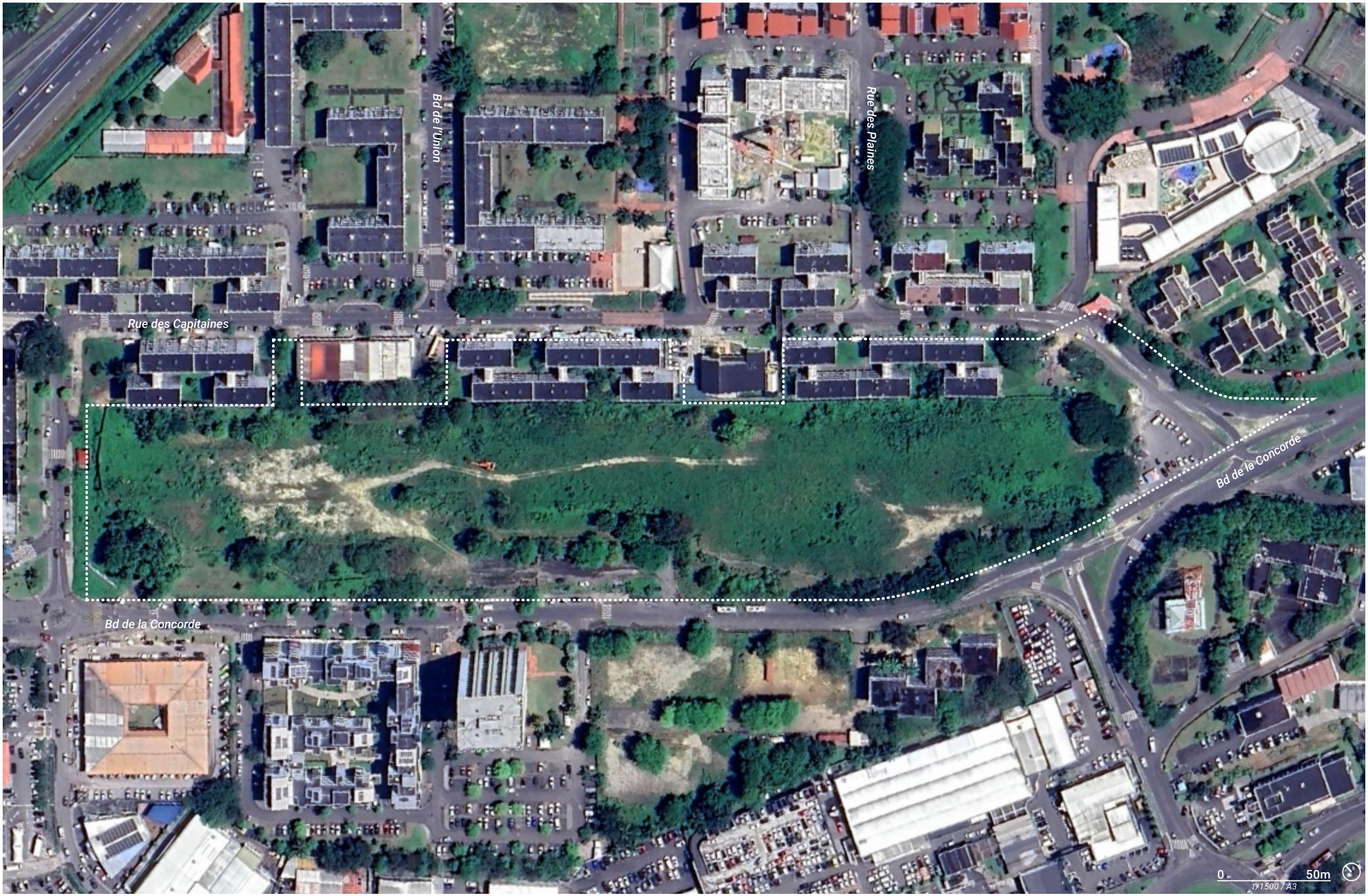

**4** **Désenclaver le quartier, créer un bouclage - faciliter les accès et les connexions**




**5** **S’inscrire dans la topographie : Favoriser une implantation du bâti en harmonie avec le paysage existant**



# LE MORNE : SITUATION ACTUELLE



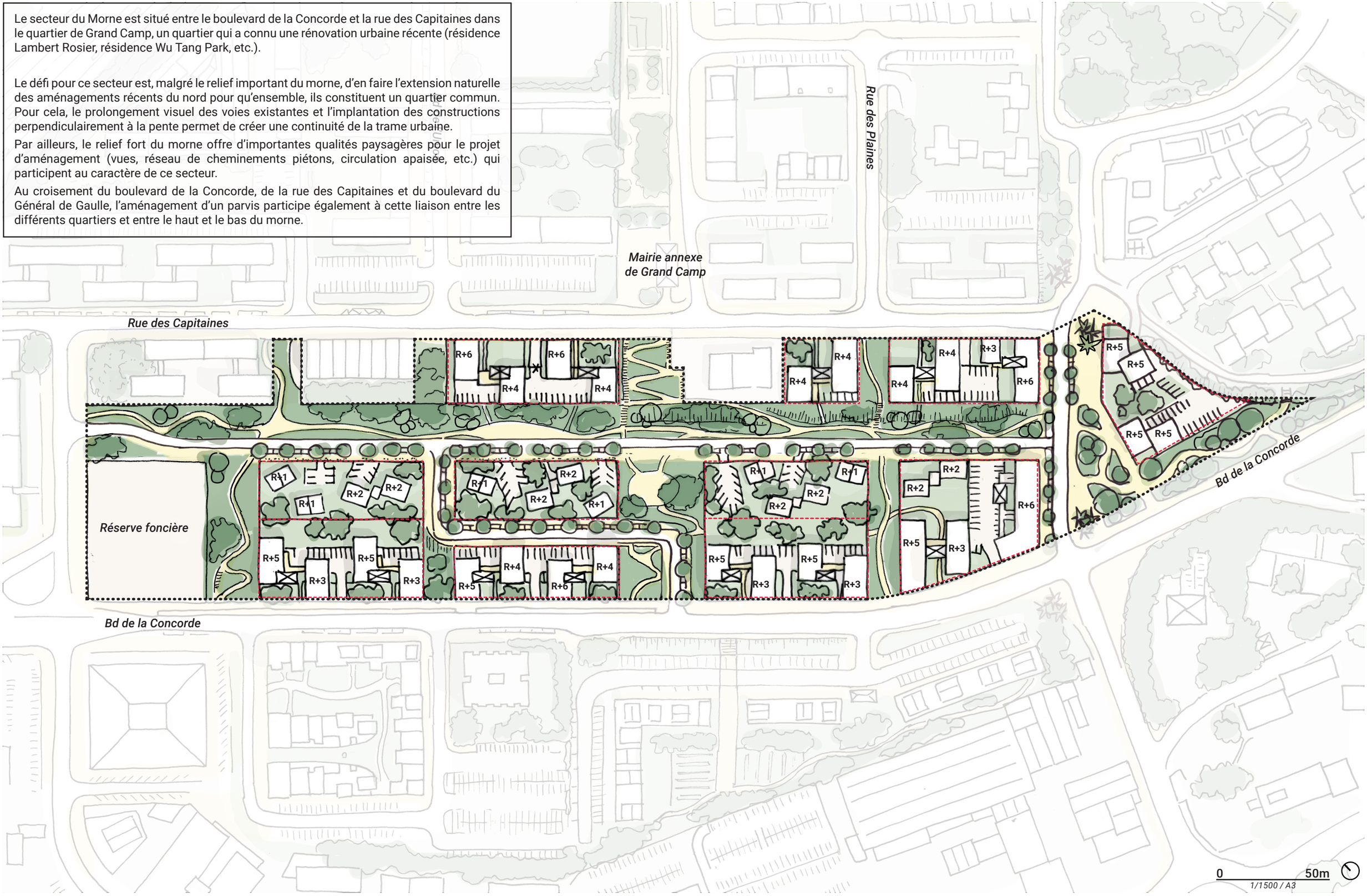
# LE MORNE : PROJET DE QUARTIER

Le secteur du Morne est situé entre le boulevard de la Concorde et la rue des Capitaines dans le quartier de Grand Camp, un quartier qui a connu une rénovation urbaine récente (résidence Lambert Rosier, résidence Wu Tang Park, etc.).

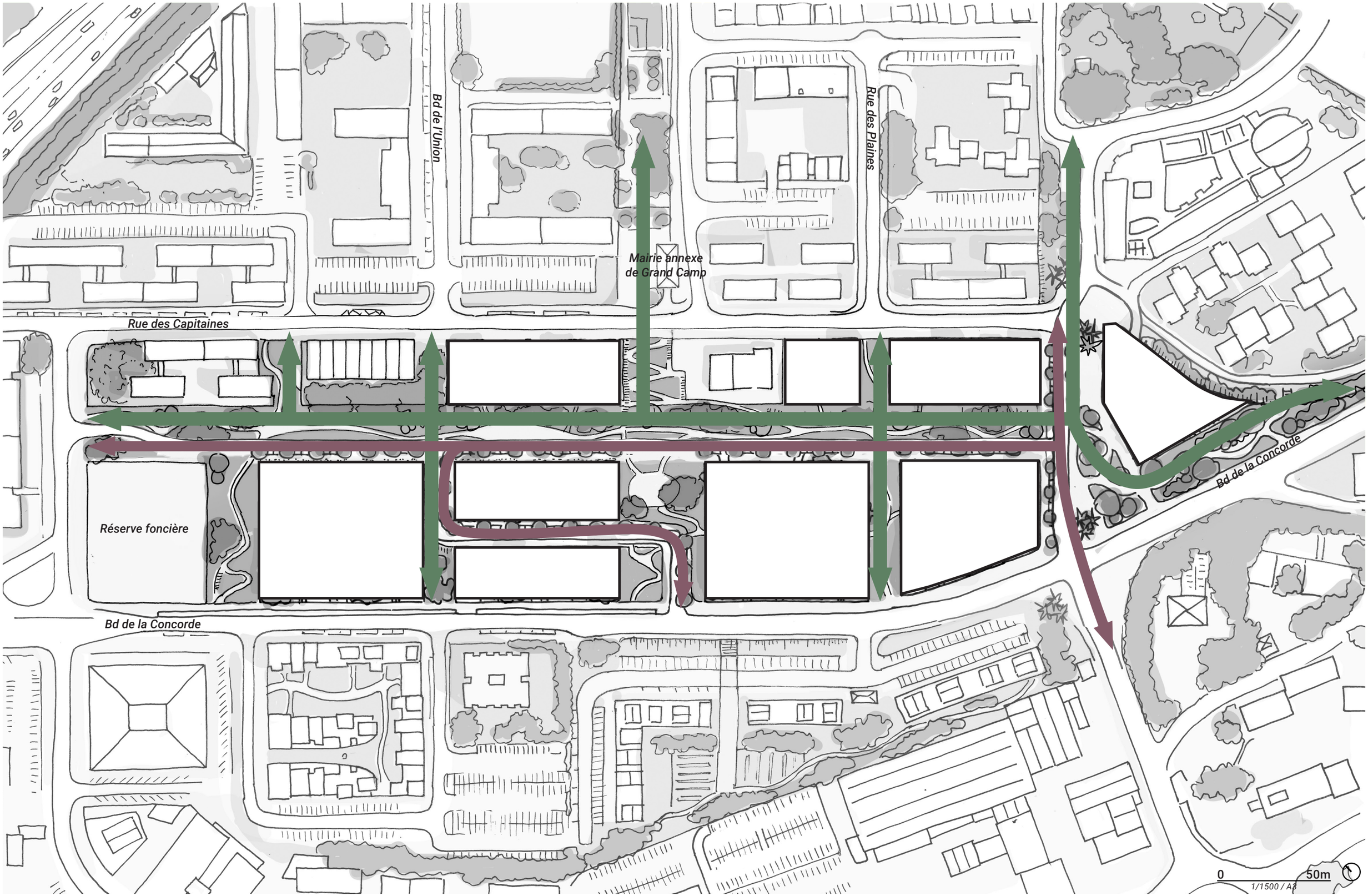
Le défi pour ce secteur est, malgré le relief important du morne, d'en faire l'extension naturelle des aménagements récents du nord pour qu'ensemble, ils constituent un quartier commun. Pour cela, le prolongement visuel des voies existantes et l'implantation des constructions perpendiculairement à la pente permet de créer une continuité de la trame urbaine.

Par ailleurs, le relief fort du morne offre d'importantes qualités paysagères pour le projet d'aménagement (vues, réseau de cheminements piétons, circulation apaisée, etc.) qui participent au caractère de ce secteur.

Au croisement du boulevard de la Concorde, de la rue des Capitaines et du boulevard du Général de Gaulle, l'aménagement d'un parvis participe également à cette liaison entre les différents quartiers et entre le haut et le bas du morne.



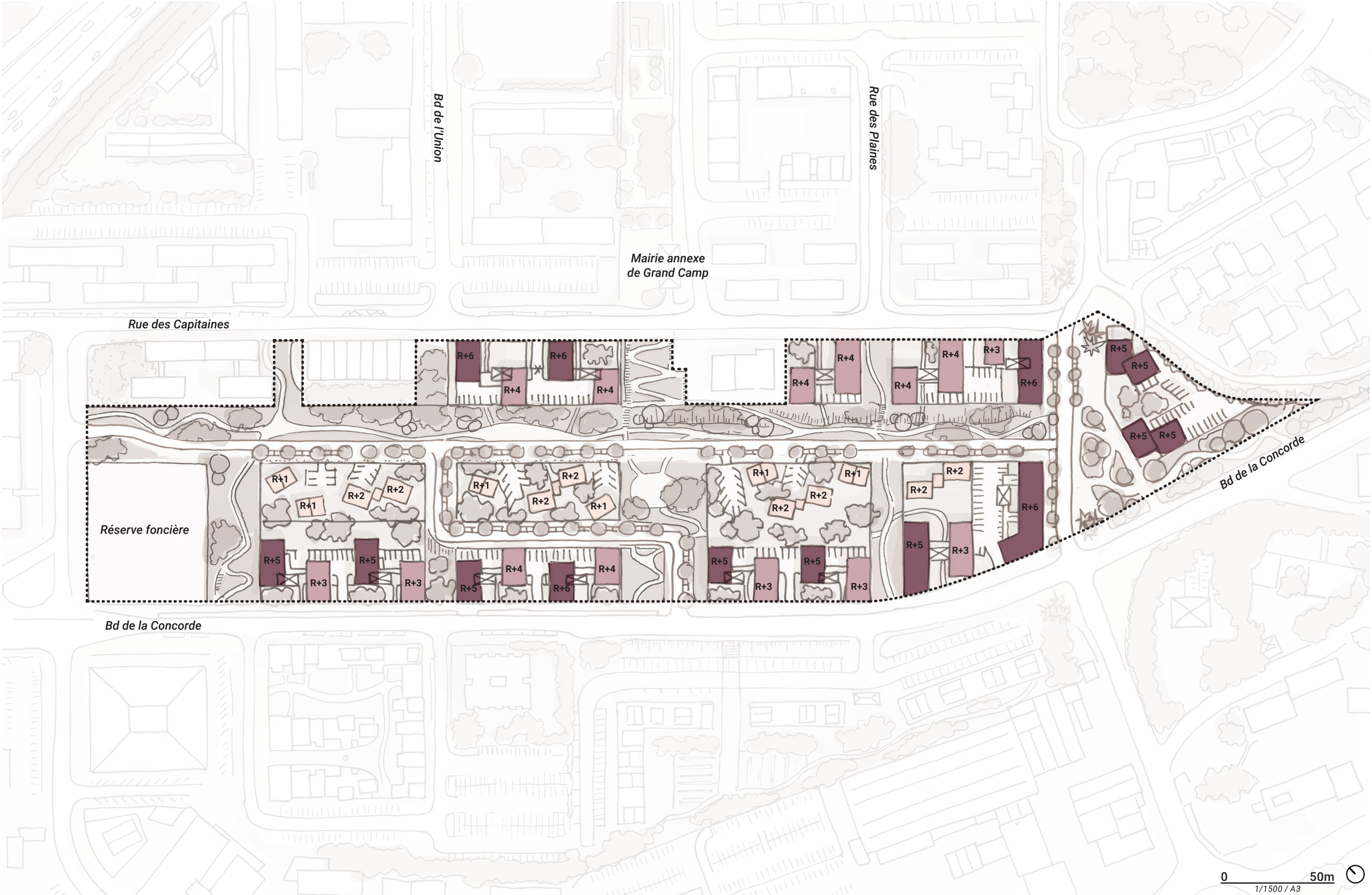
# LE MORNE : MAILLAGE



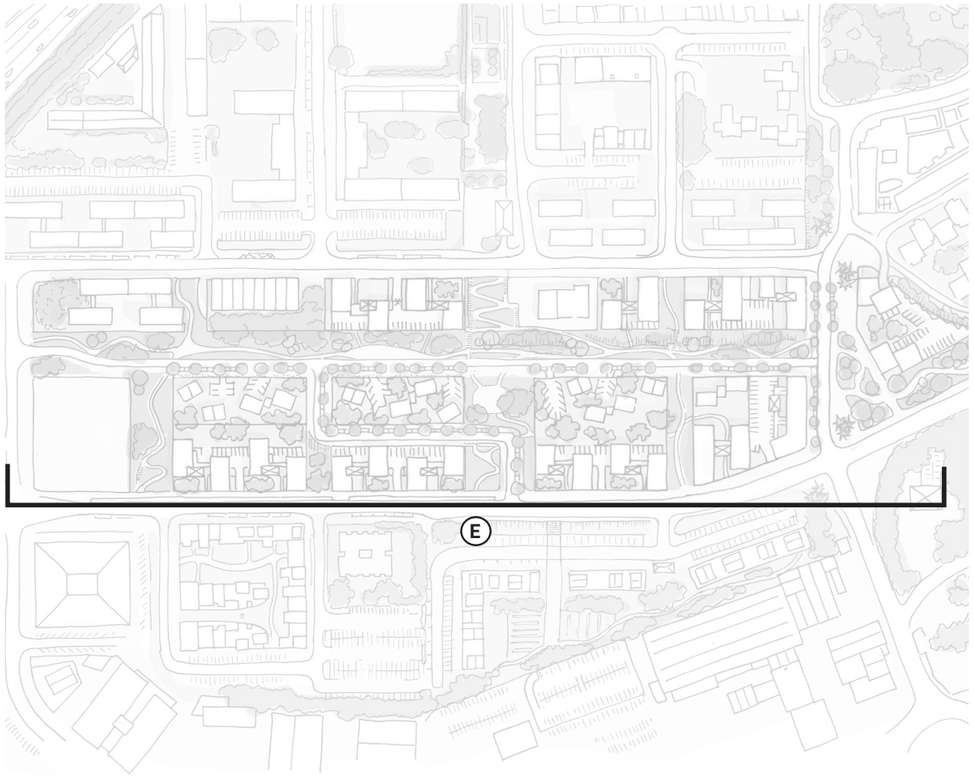
# LE MORNE : EPANNELAGE

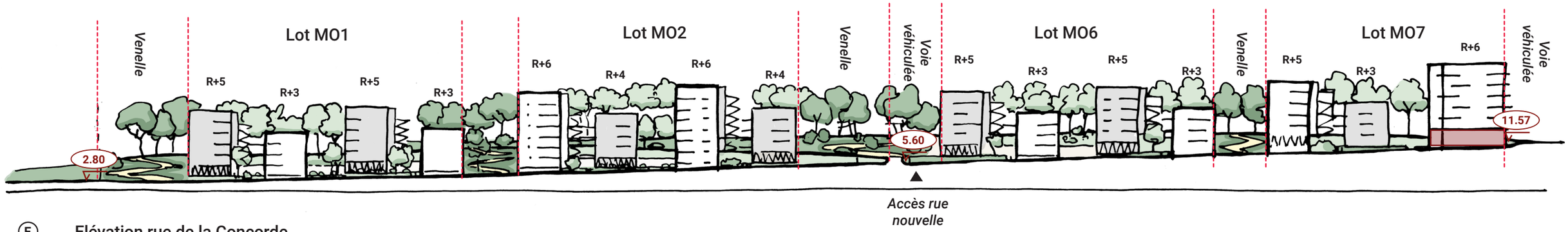






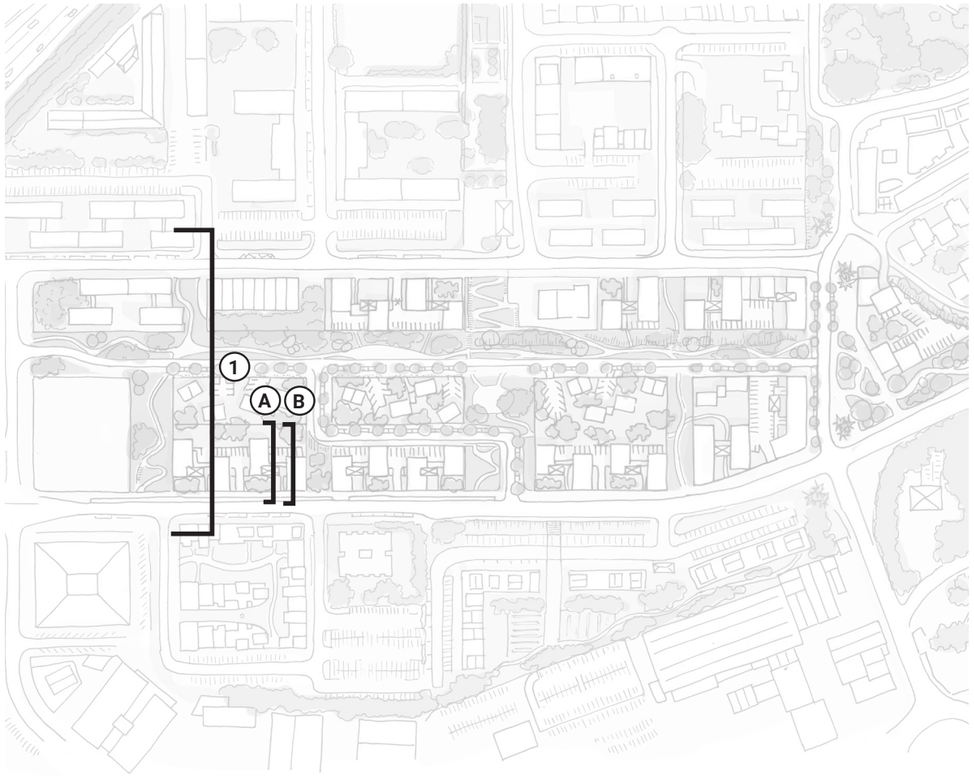
# LE MORNE : EPANNELAGE RUE DE LA CONCORDE

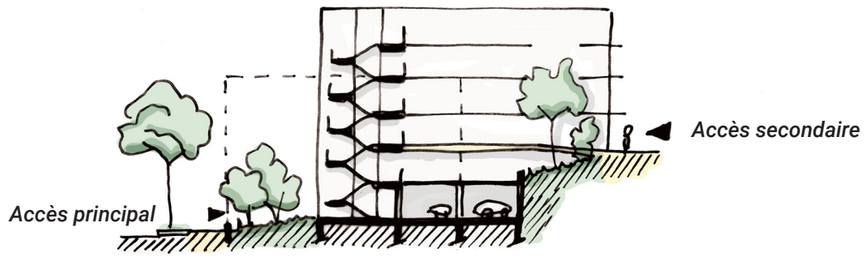


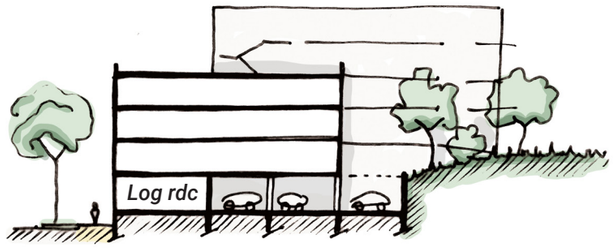

E Elévation rue de la Concorde

# LE MORNE : COUPES TRANSVERSALES

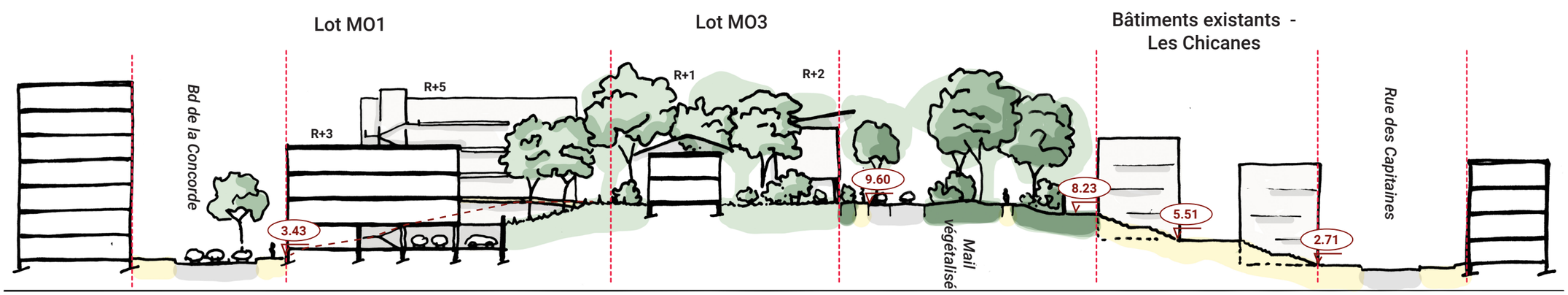



Ⓐ Coupe Lot MO1 sur la circulation verticale



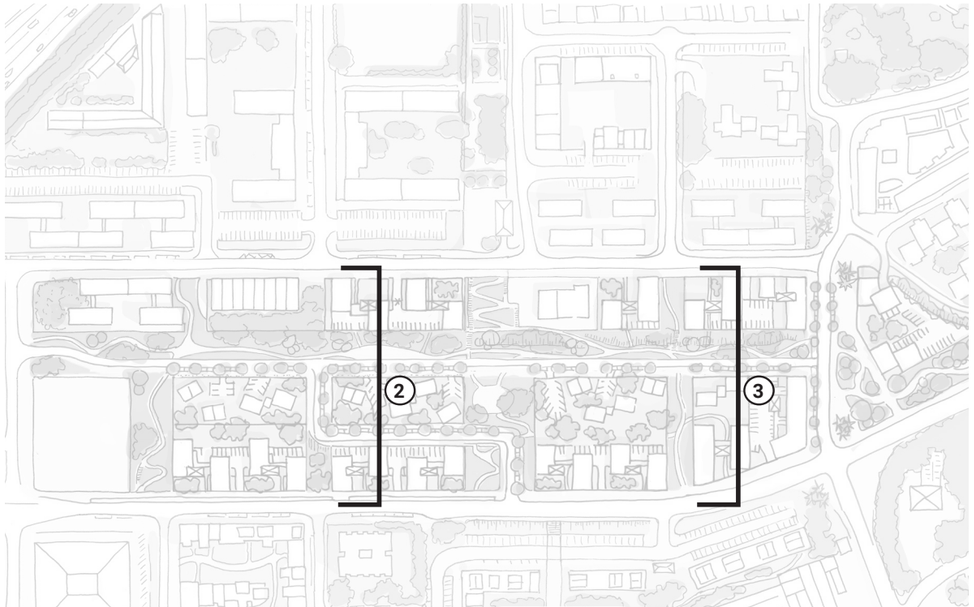

Ⓑ Coupe Lot MO1 sur le volume de logement

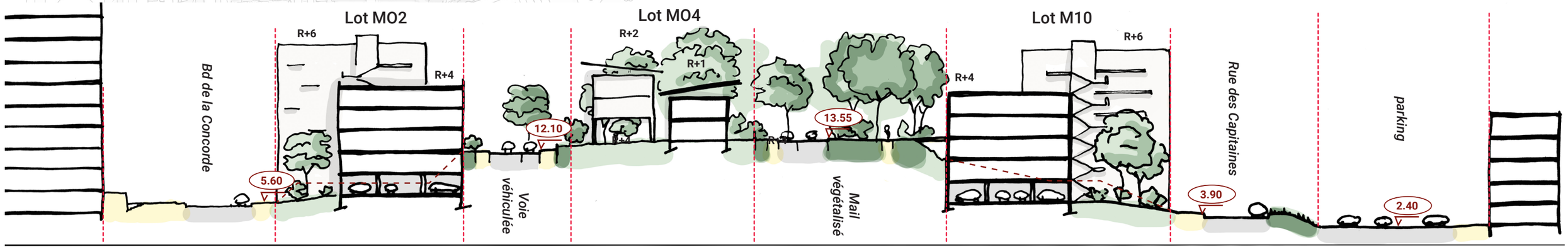



③ Coupe transversale

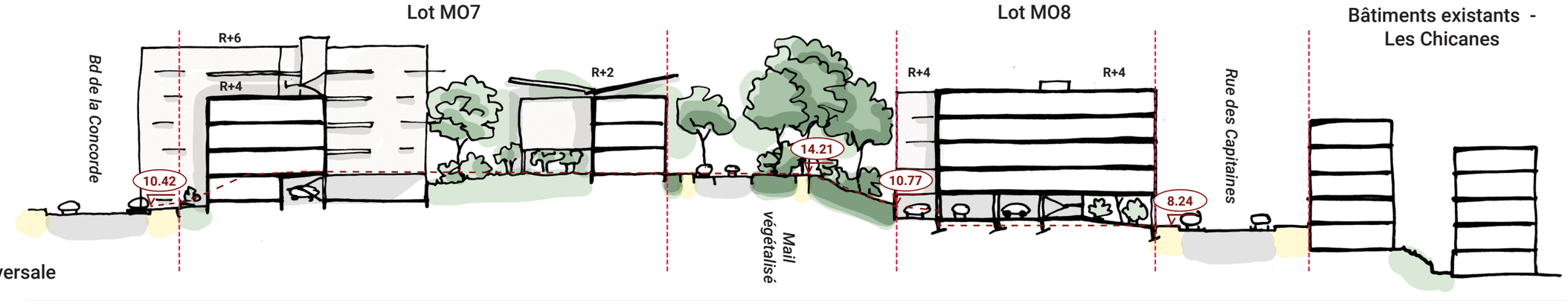
------ Niveau de sol existant

# LE MORNE : COUPES TRANSVERSALES




② Coupe transversale




③ Coupe transversale

------ Niveau de sol existant

# LE MORNE : LOCALISATION DES COMMERCES

**Commerce : 840 m² SDP / RDC disponibles : 1 200 m² SDP**

**Objectif chiffré par le projet ANRU :** 1 255 m²

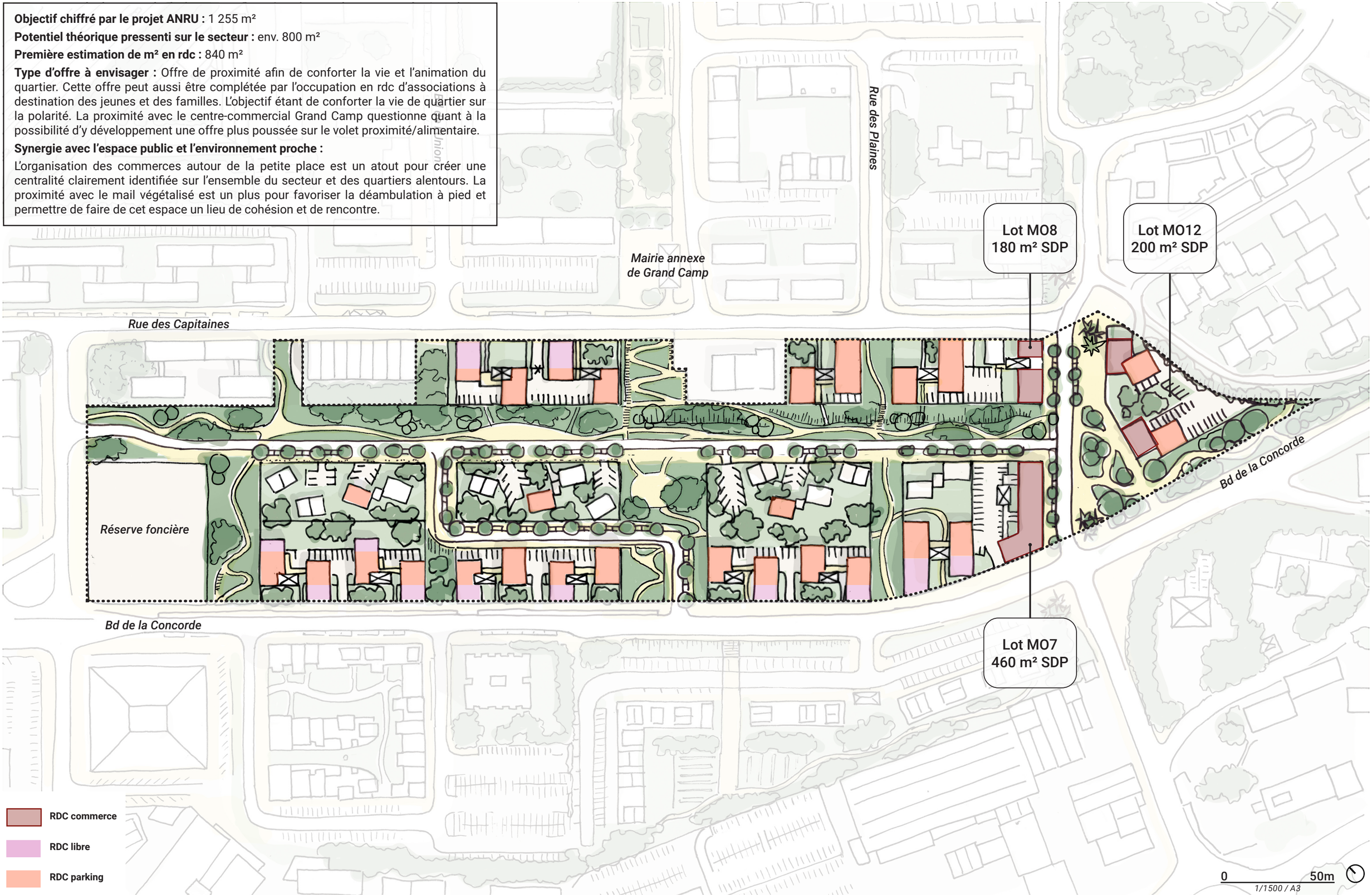
**Potentiel théorique pressenti sur le secteur :** env. 800 m²

**Première estimation de m² en rdc :** 840 m²

**Type d'offre à envisager :** Offre de proximité afin de conforter la vie et l'animation du quartier. Cette offre peut aussi être complétée par l'occupation en rdc d'associations à destination des jeunes et des familles. L'objectif étant de conforter la vie de quartier sur la polarité. La proximité avec le centre-commercial Grand Camp questionne quant à la possibilité d'y développement une offre plus poussée sur le volet proximité/alimentaire.

**Synergie avec l'espace public et l'environnement proche :**

L'organisation des commerces autour de la petite place est un atout pour créer une centralité clairement identifiée sur l'ensemble du secteur et des quartiers alentours. La proximité avec le mail végétalisé est un plus pour favoriser la déambulation à pied et permettre de faire de cet espace un lieu de cohésion et de rencontre.



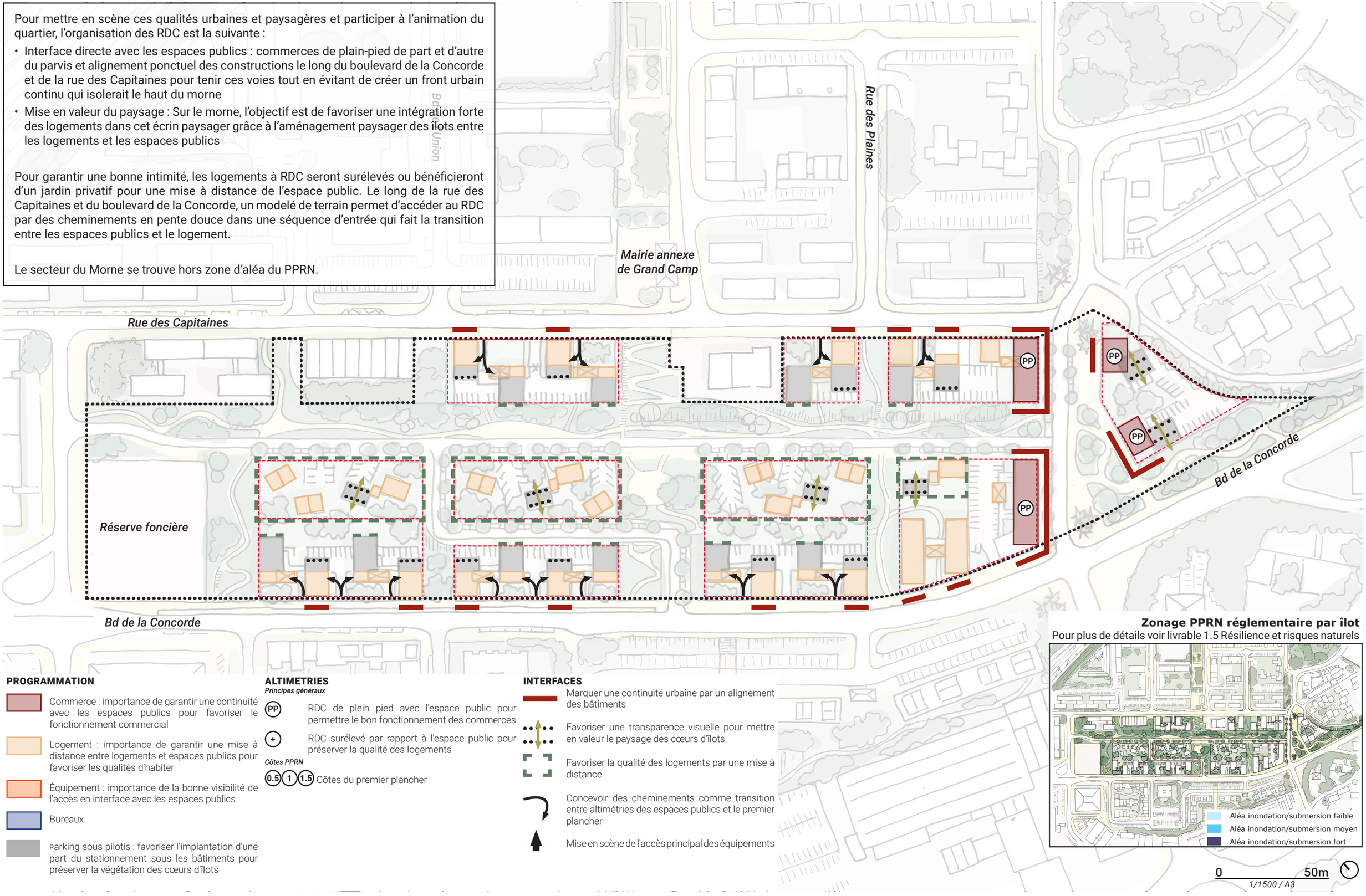
# LE MORNE : ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DES REZ-DE-CHAUSSÉE

Pour mettre en scène ces qualités urbaines et paysagères et participer à l'animation du quartier, l'organisation des RDC est la suivante :

- Interface directe avec les espaces publics : commerces de plain-pied de part et d'autre du parvis et alignement ponctuel des constructions le long du boulevard de la Concorde et de la rue des Capitaines pour tenir ces voies tout en évitant de créer un front urbain continu qui isolerait le haut du morne
- Mise en valeur du paysage : Sur le morne, l'objectif est de favoriser une intégration forte des logements dans cet écrin paysager grâce à l'aménagement paysager des îlots entre les logements et les espaces publics

Pour garantir une bonne intimité, les logements à RDC seront surélevés ou bénéficieront d'un jardin privatif pour une mise à distance de l'espace public. Le long de la rue des Capitaines et du boulevard de la Concorde, un modelé de terrain permet d'accéder au RDC par des cheminements en pente douce dans une séquence d'entrée qui fait la transition entre les espaces publics et le logement.

Le secteur du Morne se trouve hors zone d'aléa du PPRN.




**PROGRAMMATION**

- Commerce : importance de garantir une continuité avec les espaces publics pour favoriser le fonctionnement commercial
- Logement : importance de garantir une mise à distance entre logements et espaces publics pour favoriser les qualités d'habiter
- Équipement : importance de la bonne visibilité de l'accès en interface avec les espaces publics
- Bureaux
- Parking sous pilotis : favoriser l'implantation d'une part du stationnement sous les bâtiments pour préserver la végétation des cœurs d'îlots

**ALTIMETRIES**

*Principes généraux*

- (PP) RDC de plein pied avec l'espace public pour permettre le bon fonctionnement des commerces
- (+) RDC surélevé par rapport à l'espace public pour préserver la qualité des logements

*Côtes PPRN*

- (0.5) (1) (1.5) Côtes du premier plancher

**INTERFACES**

- Marquer une continuité urbaine par un alignement des bâtiments
- Favoriser une transparence visuelle pour mettre en valeur le paysage des cœurs d'îlots
- Favoriser la qualité des logements par une mise à distance
- Concevoir des cheminements comme transition entre altimétries des espaces publics et le premier plancher
- Mise en scène de l'accès principal des équipements

**Zonage PPRN réglementaire par îlot**

Pour plus de détails voir livrable 1.5 Résilience et risques naturels



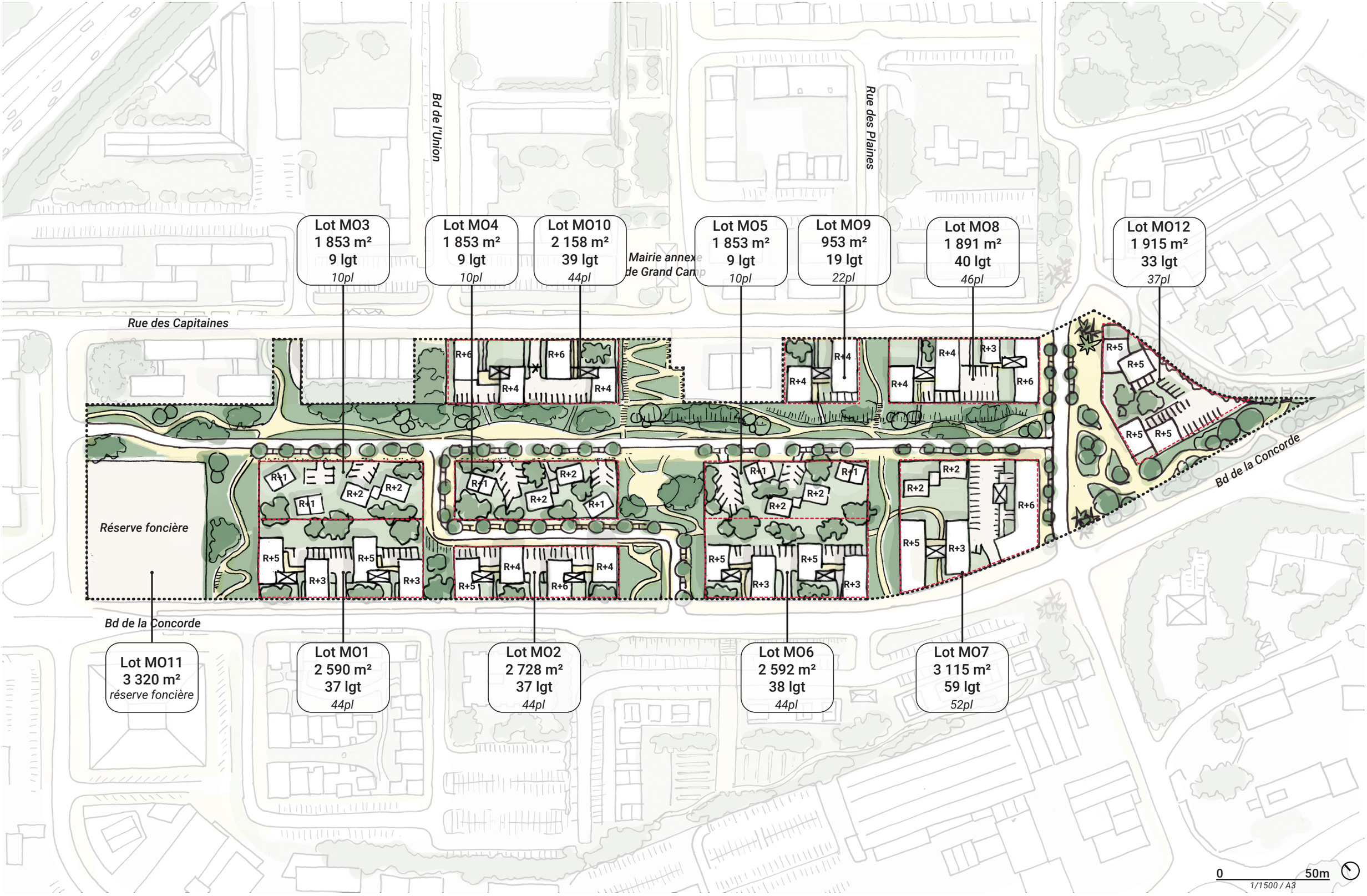

0 50m

*1/1500 / A3*

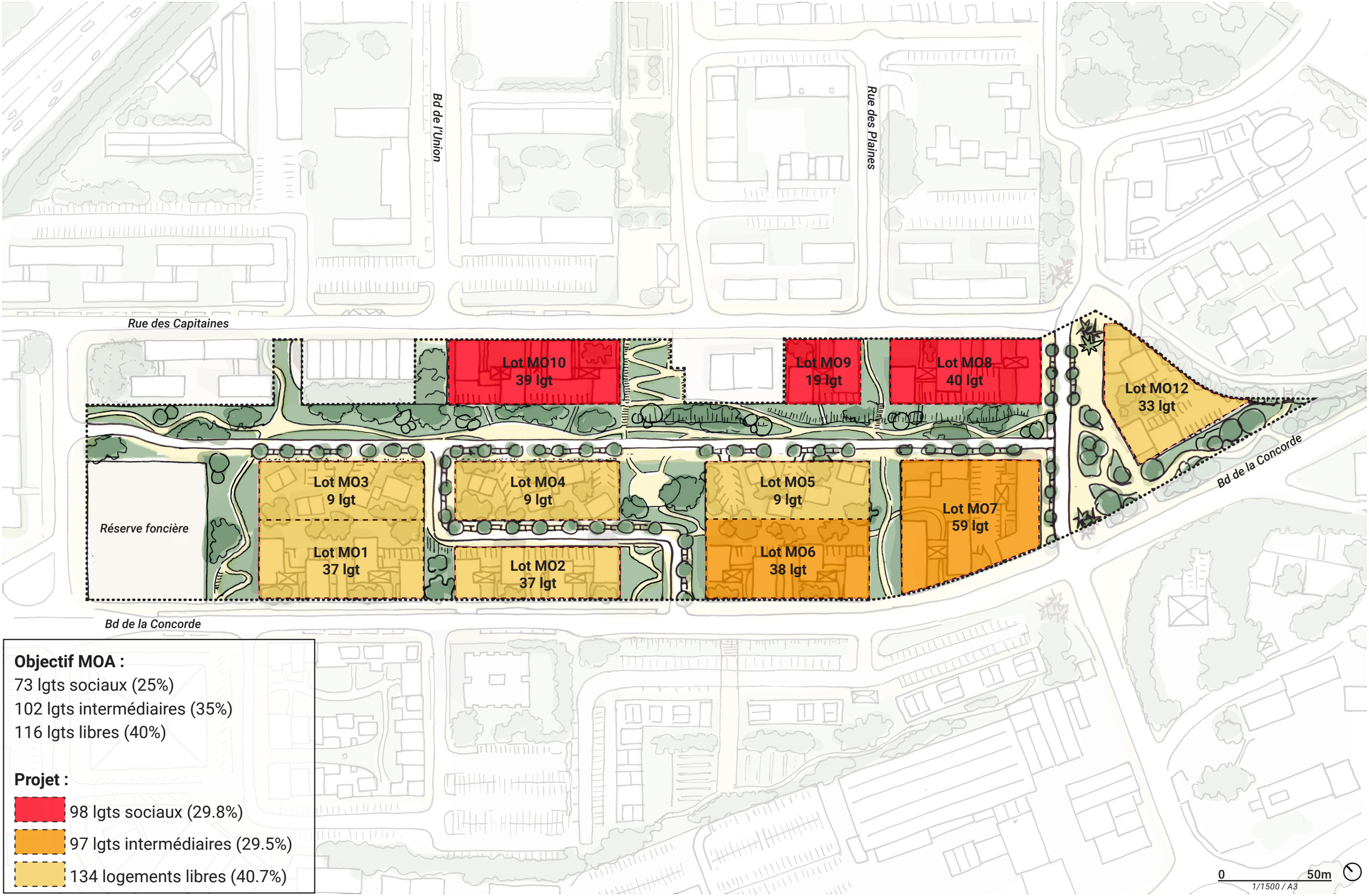
# LE MORNE : PREMIÈRE APPROCHE CAPACITAIRE

**329 logements (objectif 291)**





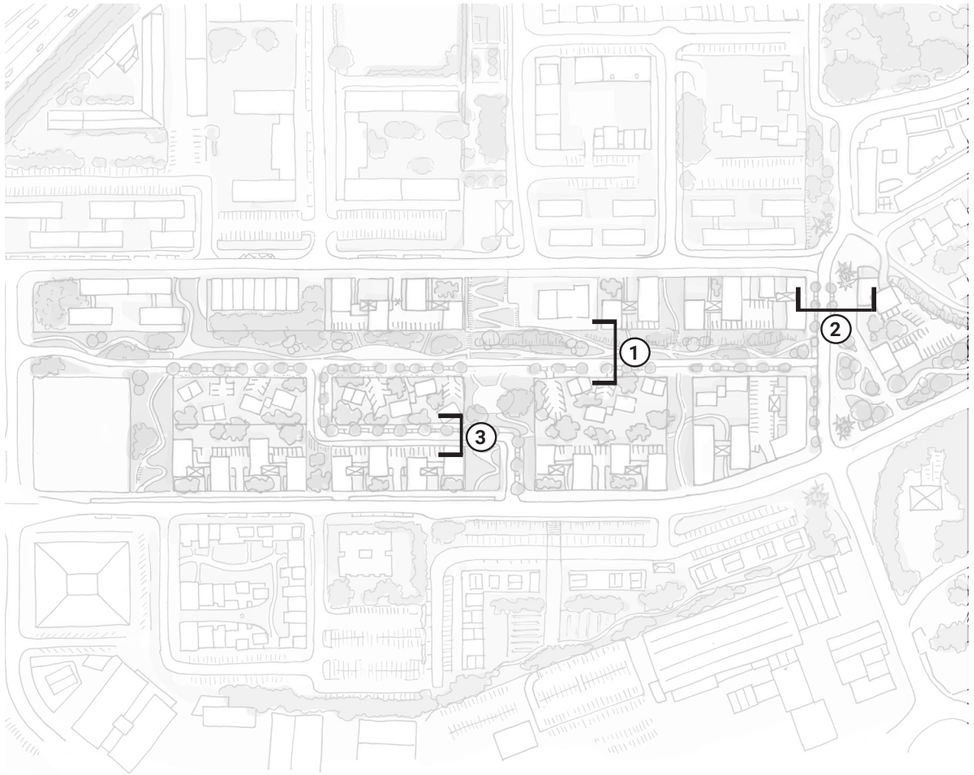
# LE MORNE : RÉPARTITION

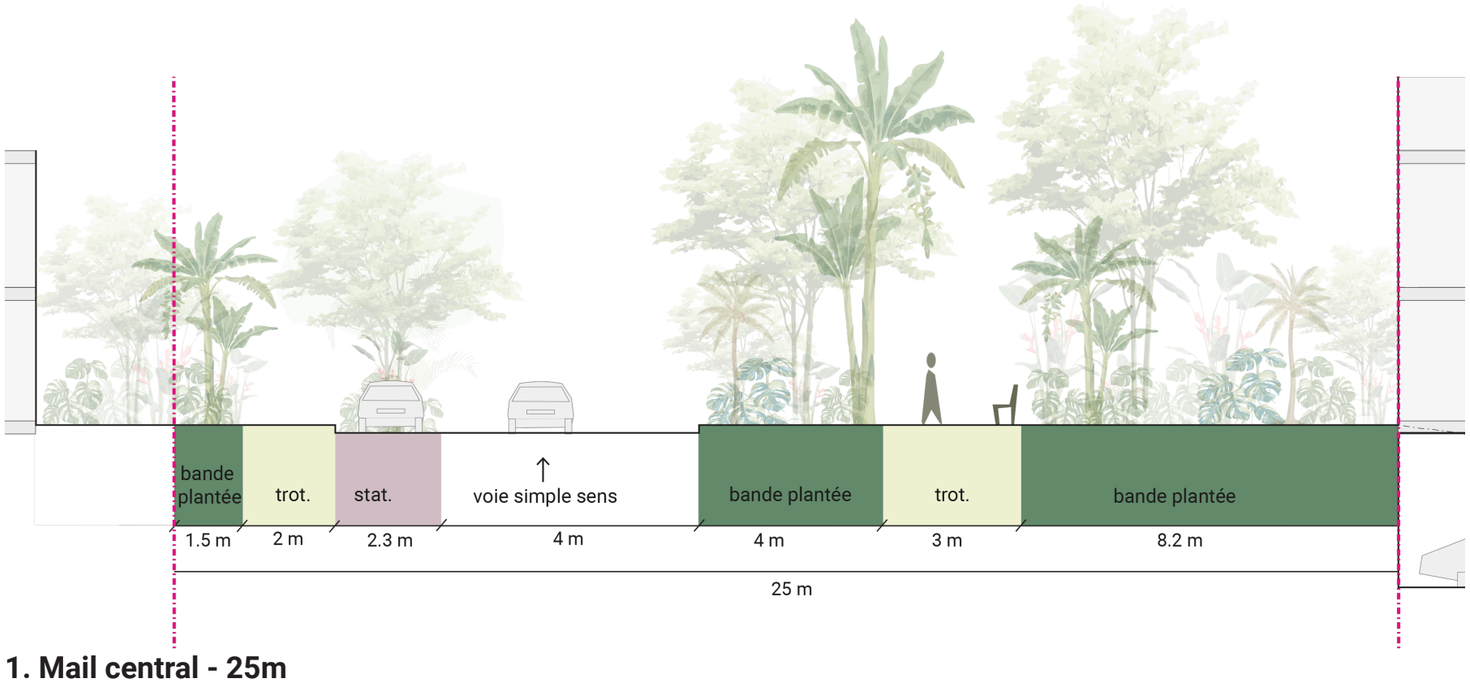



**Objectif MOA :**
73 lgts sociaux (25%)
102 lgts intermédiaires (35%)
116 lgts libres (40%)

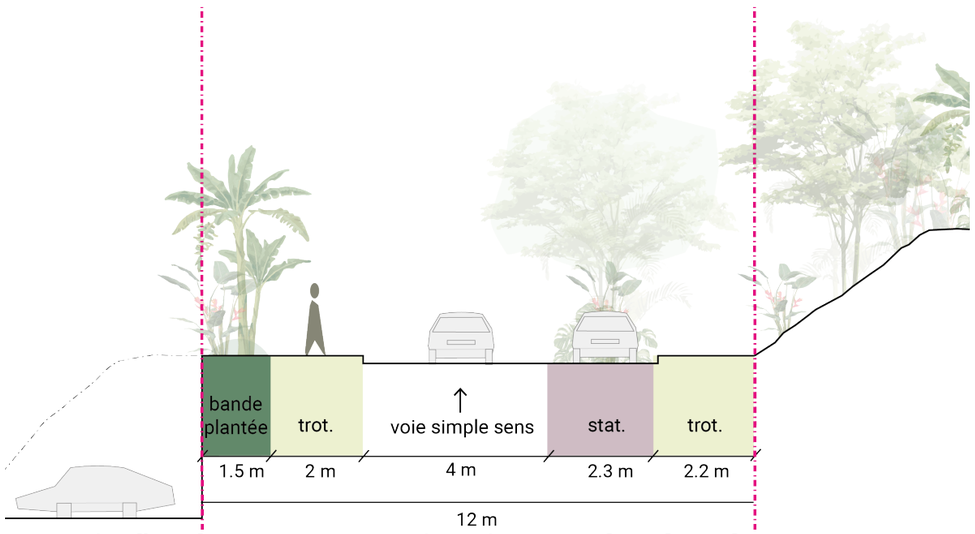
**Projet :**
98 lgts sociaux (29.8%)
97 lgts intermédiaires (29.5%)
134 logements libres (40.7%)

# LE MORNE : AMÉNAGEMENT DES VOIES

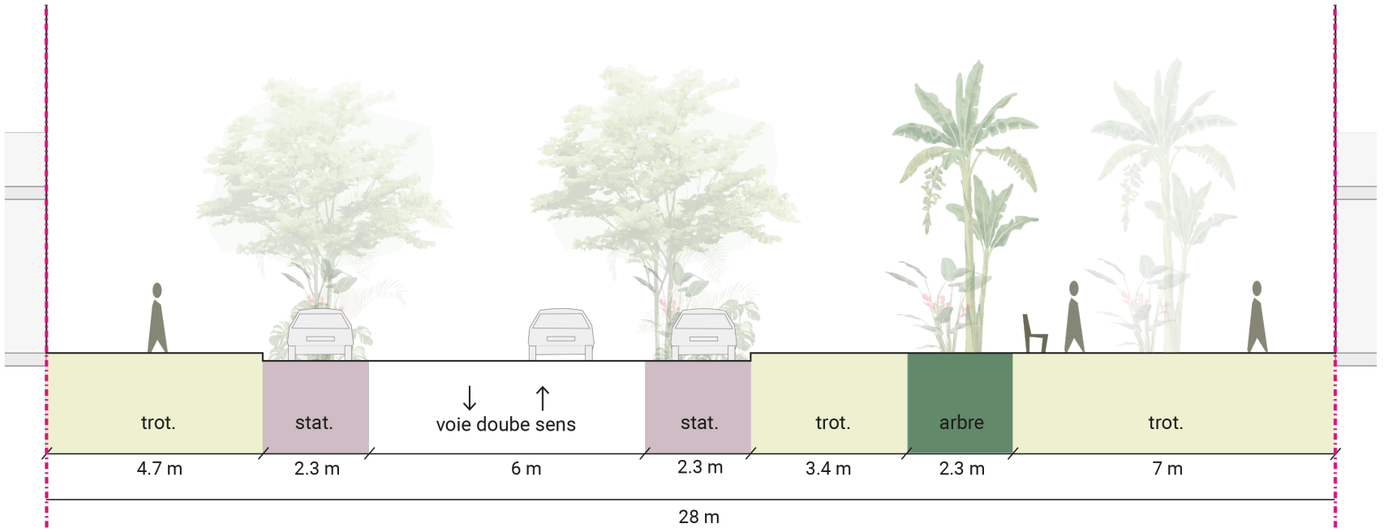


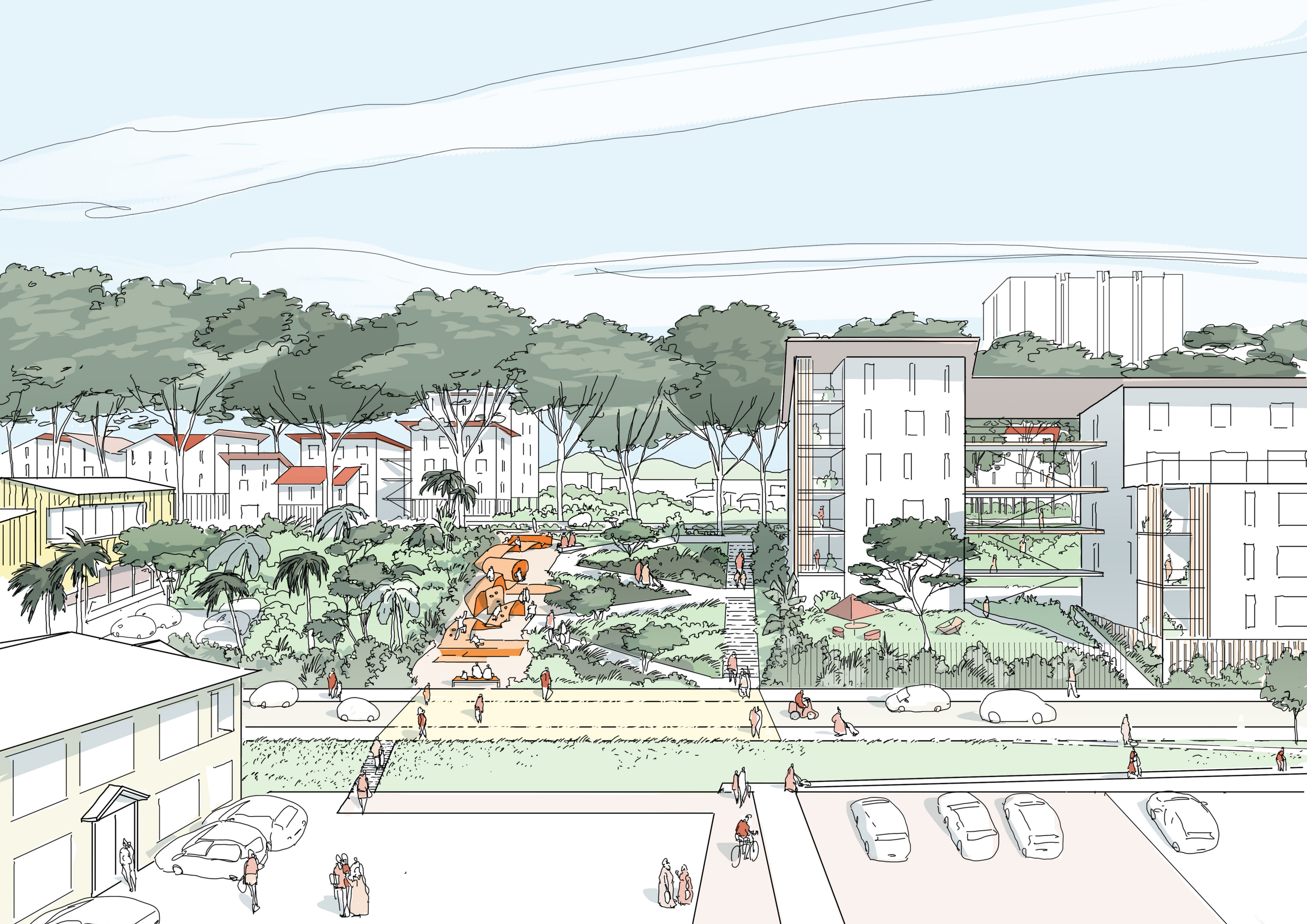

**1. Mail central - 25m**




**3. - Voie d'accès au Morne - voie existante réaménagée - 12m**




**2. - Boulevard du Général de Gaulle prolongé - 28m**



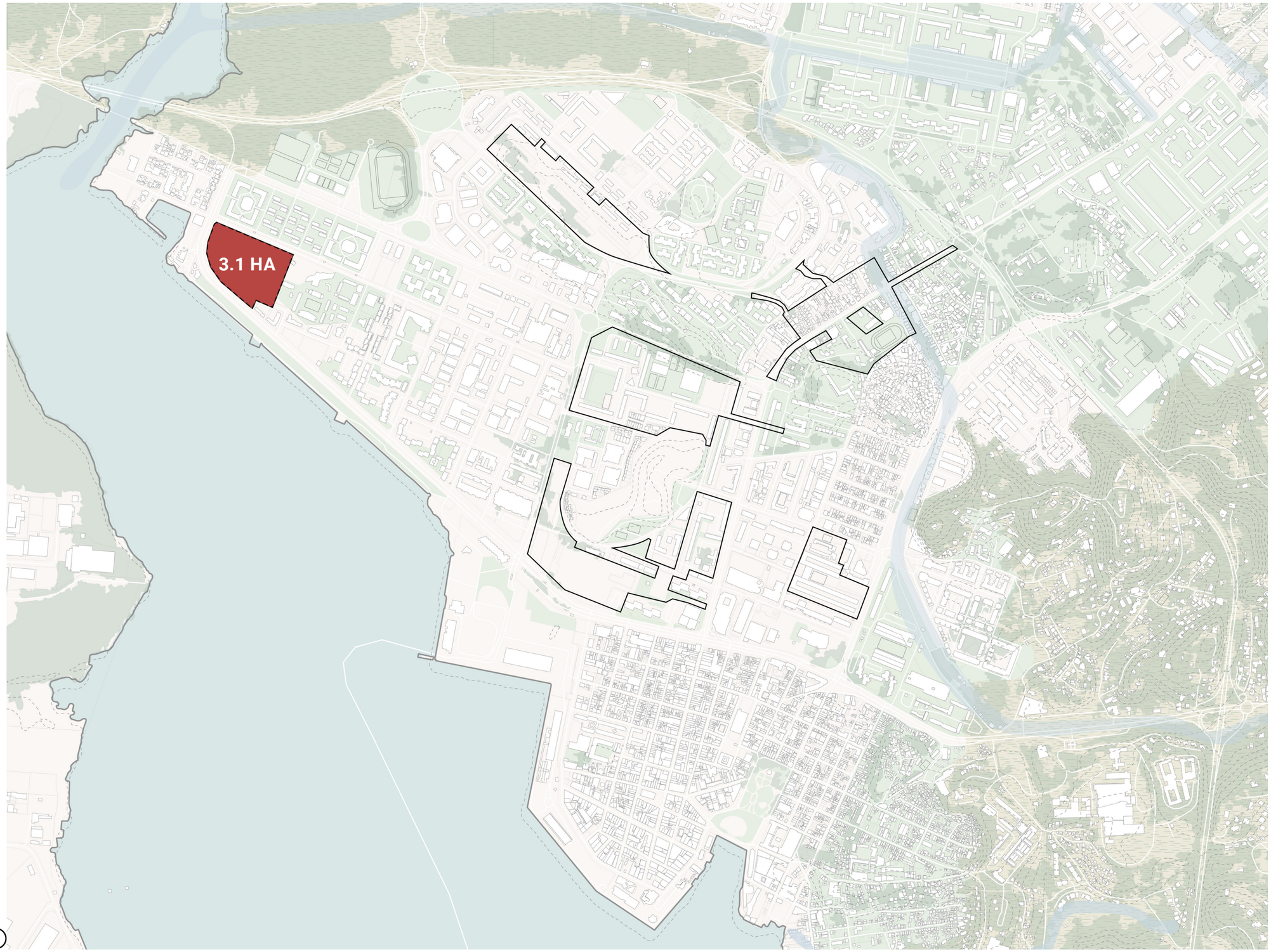
GABARRE

# GABARRE

## ETAT DES LIEUX - OPÉRATIONNALITÉ GLOBALE

- Opérationnalité à moyen terme (foncier libéré mais pas de concessionnaire désigné)

- Fort enjeu de risque de submersion marine)



# GABARRE

## RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PLAN GUIDE

**1** **Un groupe scolaire au cœur du quartier, un outil programmatique sur un axe urbain fort**

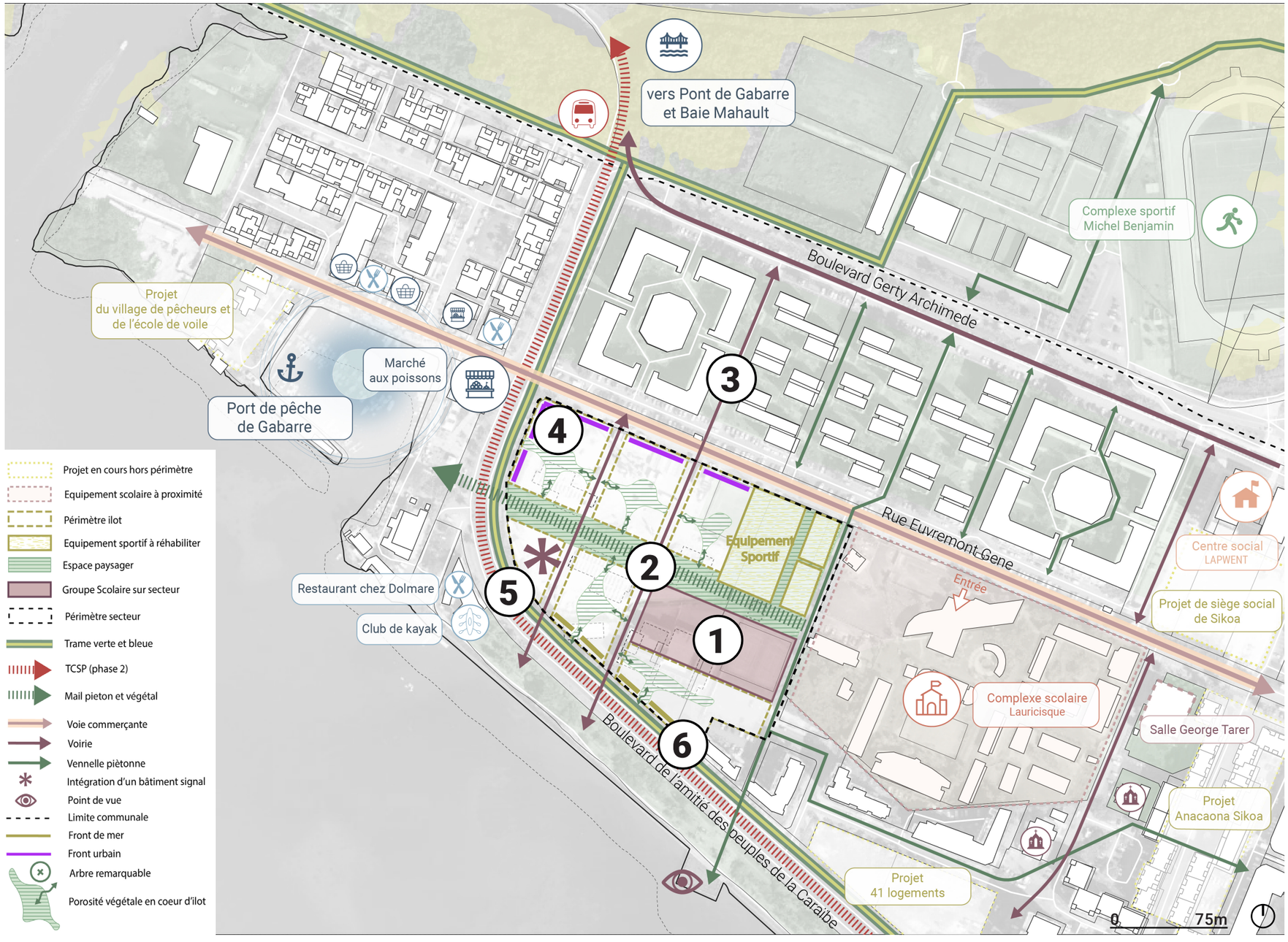
**2** **Un nouvel axe Est-Ouest paysager Étirer le port de pêche de Gabarre et ses activités et le reste de la ville un lieu support d'usage sportif**

**3** **Un maillage Nord-Sud, des quartiers plus perméables**

**4** **Des formes urbaines diversifiées**
**A/ Un front urbain avec des façades actives sur la rue Euvremont Gene**
**B/ Des typologies qui permettent des porosités sur le nouvel axe paysager**

**5** **Une articulation à trouver, un bâtiment emblématique entrée de ville**

**6** **Le rapport à la mer, l'aménagement du front de mer**



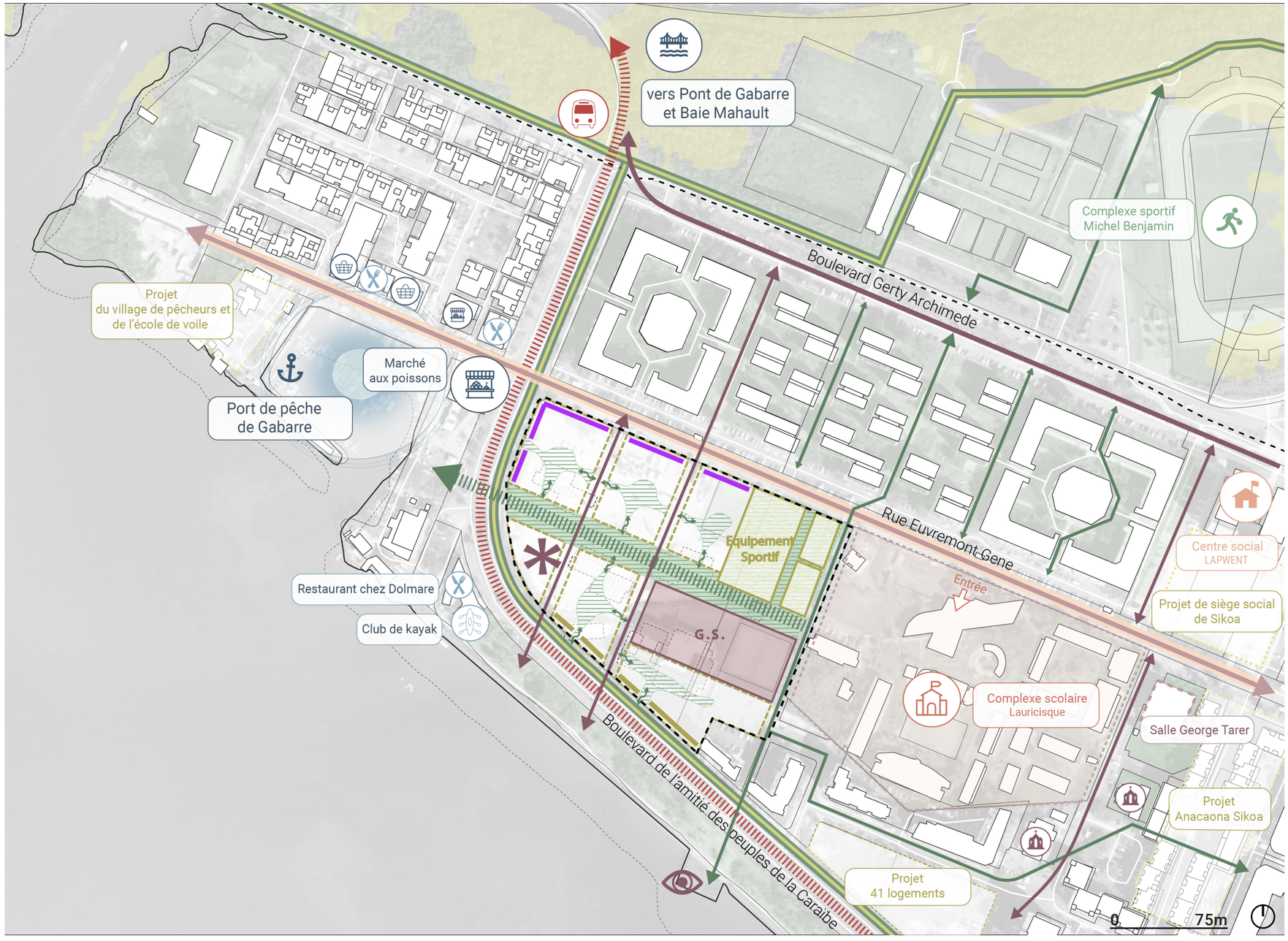
**Démolition :** des espaces sportifs et du groupe scolaire

**Espaces publics et aménagement :**
Desserte viaire des programmes de construction neuve, place / parvis en lien avec le groupe scolaire, 2 cours de tennis, 1 Futsal, 1 terrain de basket, un club house, un terrain de basket et un espace de dévolution des danses de rues

**Équipements publics :**
Reconstruction d'un groupe scolaire

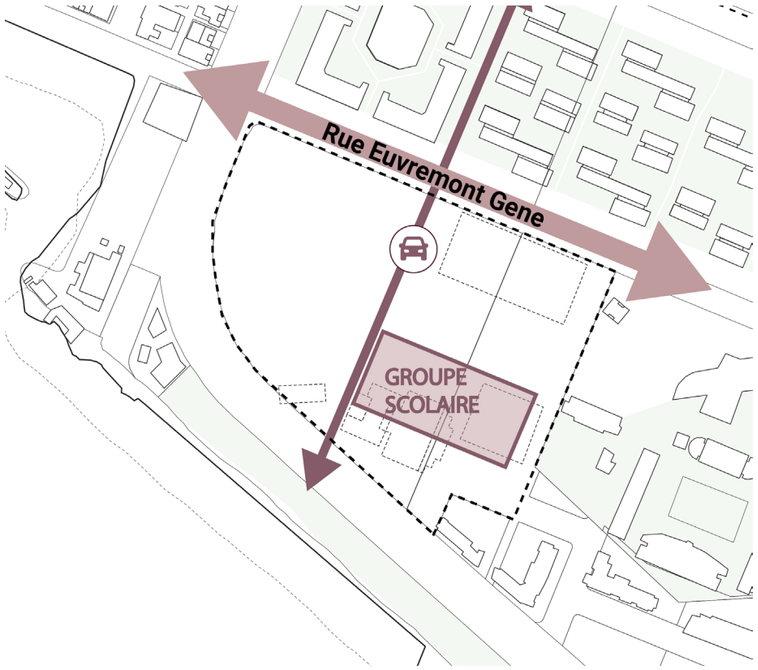
**Constructions neuves :** 280 logements
84 logements sociaux (30%),
76 logements intermédiaires (27%),
120 logements libres (43%)

**Surface commerciale :** 1 740 m² (SDP)

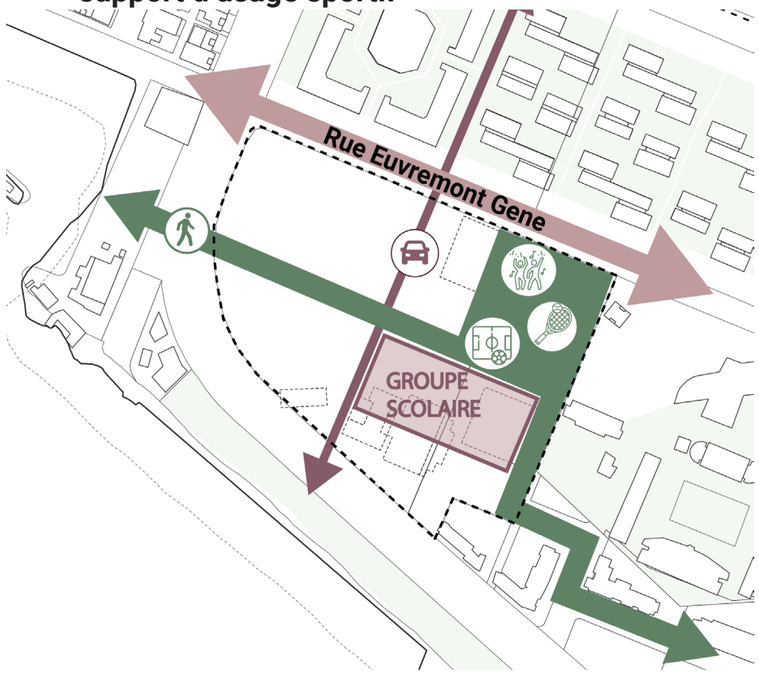


# GABARRE : RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PLAN GUIDE

## 1 Un groupe scolaire au cœur du quartier, un outil programmatique sur deux axes urbain forts



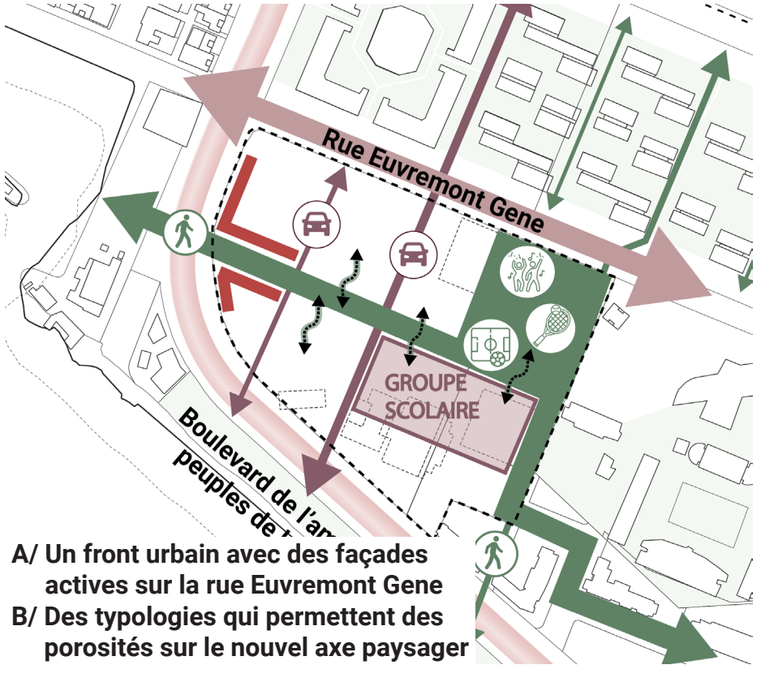

## 2 Un nouvel axe Est-Ouest paysager : Étirer le port de pêche de Gabarre au reste de la ville un lieu support d'usage sportif




## 3 Un maillage Nord-Sud, des quartiers plus perméables




## 4 Des formes urbaines diversifiées




A/ Un front urbain avec des façades actives sur la rue Euvremont Gene
B/ Des typologies qui permettent des porosités sur le nouvel axe paysager

## 5 Une articulation à trouver, un bâtiment emblématique entrée de ville




## 6 Le rapport à la mer, l'aménagement du front de mer/Façade urbaine réversible



# GABARRE : SITUATION ACTUELLE



# GABARRE : PROJET DE QUARTIER

Le secteur de Gabarre est situé à proximité de front de mer et de port de pêche de Lauricisque, deux aménités clefs pour la qualité de vie de ce quartier. Il est également bordé au Nord par l'axe inter quartiers rue Euvremont Gene – avenu Martin Luther King.

Ce quartier s'inscrit donc à l'articulation de deux structures :

- une continuité urbaine le long de l'avenue Euvremont Gene en interface avec els résidences qui la bordent (Rivière Salée, Lagon, Bord de Mern Gerty Archimède)
- une ouverture sur le paysage du littoral au sud et le trame végétal du parcours sportif du front de mer

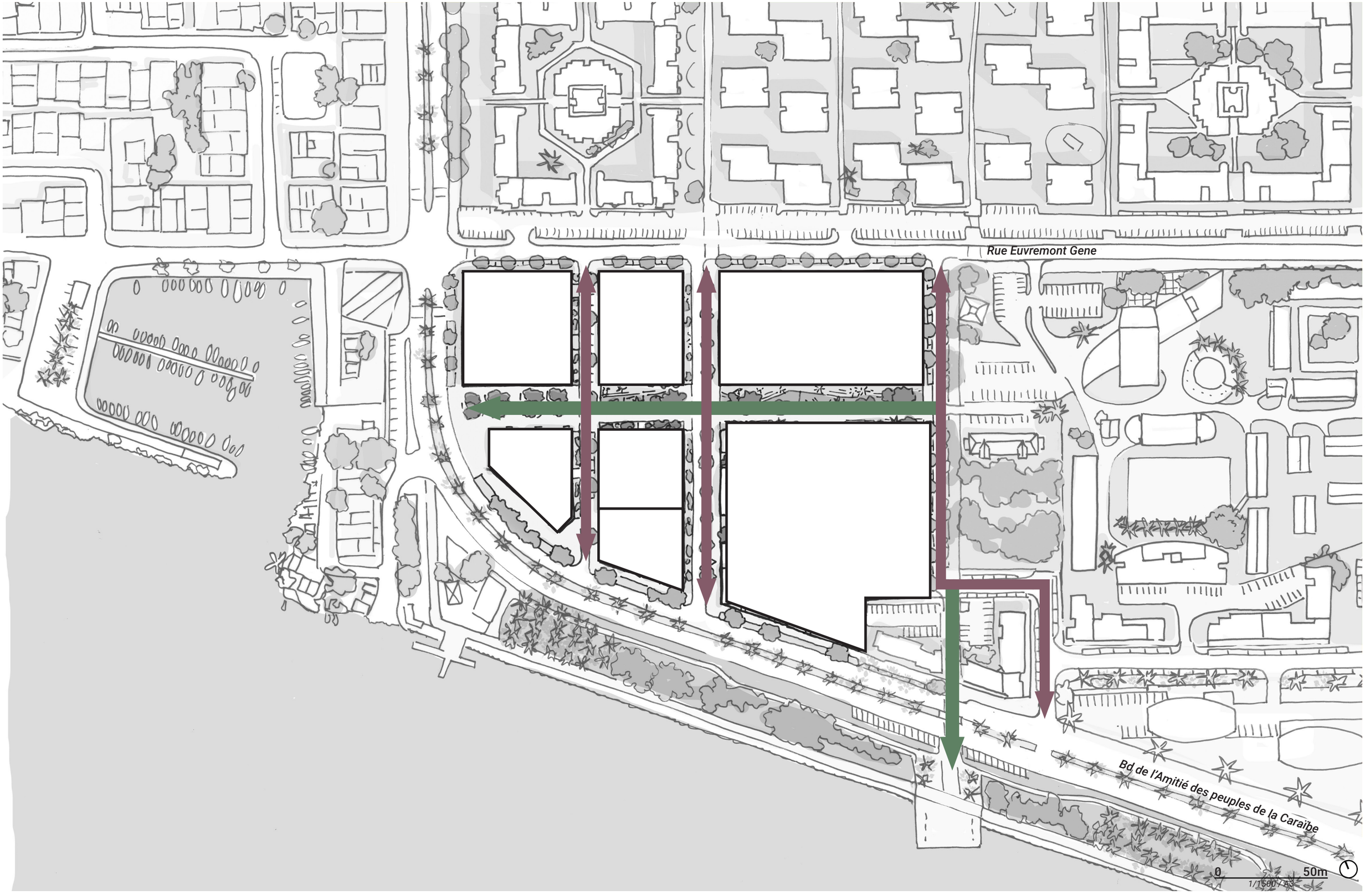
Le secteur s'organise autour d'un espace public central, support de l'animation et de la végétalisation du quartier. Cet espace public central se décline en deux séquences :

- A l'ouest, à proximité du port de pêche, ce « parc en long » prend la forme d'un parvis arboré en lien avec une programmation commerciale des RDC.
- En allant vers l'est, le parvis devient parc en lien avec les équipements publics (la nouvelle école, les terrains de sport et le collège du Front de Mer).



# GABARRE : TRAME D'ESPACE PUBLICS

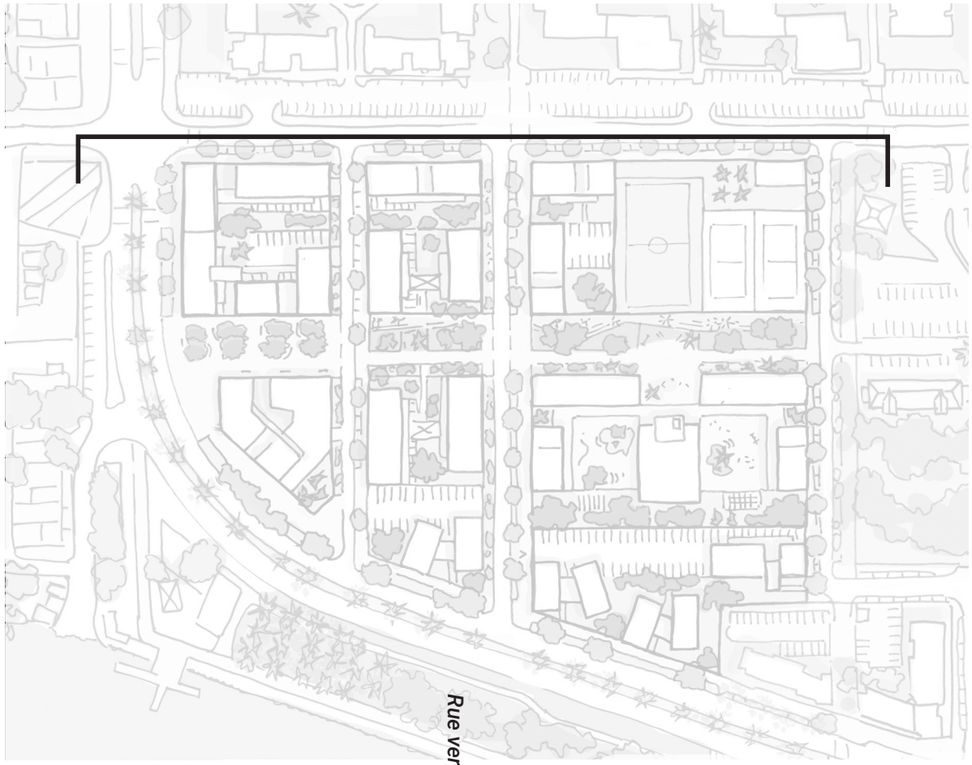
**Voies circulées** / **Cheminements piétons**

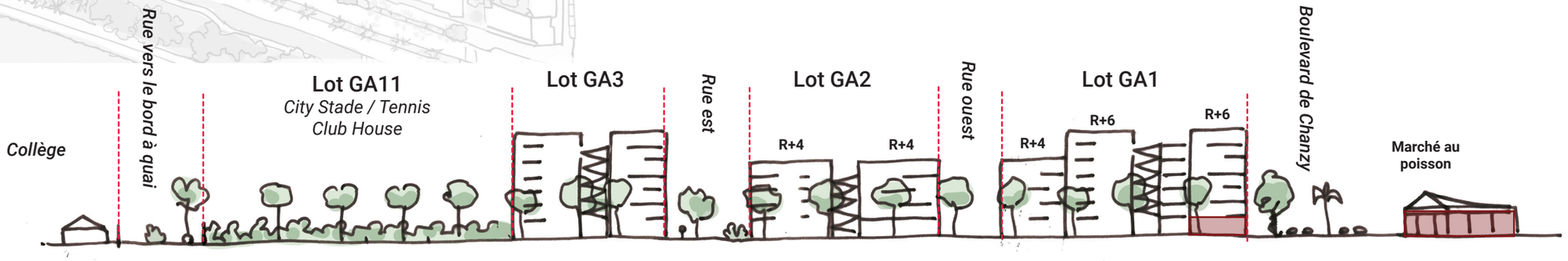


# GABARRE : EPANNELAGE



# GABARRE : EPANNELAGE – RUE EUVREMONT GÈNE





# GABARRE : LOCALISATION DES COMMERCES

**Commerce : 1 120 m² SDP / RDC disponibles : 1 300 m² SDP**

**Objectif chiffré par le projet ANRU :** 1 740 m²

**Potentiel théorique pressenti sur le secteur :** env. 1 200 m²

**Première estimation de m² en rdc :** 1120 m²

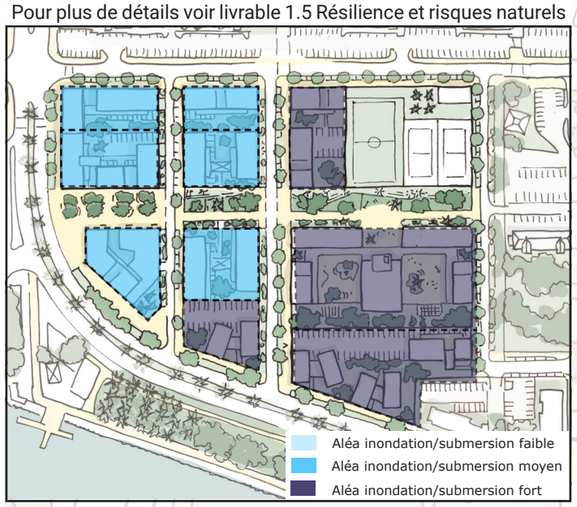
**Type d'offre à envisager :** Le secteur Gabarre présente un potentiel de diversification intéressant du fait de son emplacement (proximité quais, marina…). L'offre envisagée s'articule davantage autour d'une offre de restauration sur le temps du midi et en soirée pour une clientèle composée d'actifs, d'usagers de la marina et de client extérieur au secteur. Cette offre peut se matérialiser par des restaurants en rdc avec des terrasses mais également en exploitant la toiture d'un bâtiment pour y programmer une offre de rooftop, encore très peu rependu sur le secteur de Pointe-à-Pitre. Une offre de proximité pour répondre aux besoins des habitants mais également une offre de loisir en lien avec la marina est également à envisager.

**Synergie avec l'espace public et l'environnement proche :** La proximité de la marina, du marché aux poissons ou encore des quais doit permettre de faire de ce secteur un lieu déférent qui doit capitaliser sur ces atouts. La constitution d'une place urbaine en cœur d'ilot doit permettre de faciliter l'implantation de l'offre de restauration et créer un espace piéton ou la déambulation y est agréable. Les percés visuelles vers le quai doivent permettre d'ancrer l'offre et le secteur l'environnement proche.



# GABARRE : ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DES REZ-DE-CHAUSSÉE

**Zonage PPRN réglementaire par îlot**
Pour plus de détails voir livrable 1.5 Résilience et risques naturels




**PROGRAMMATION**

- Commerce : importance de garantir une continuité avec les espaces publics pour favoriser le fonctionnement commercial
- Logement : importance de garantir une mise à distance entre logements et espaces publics pour favoriser les qualités d'habiter
- Équipement : importance de la bonne visibilité de l'accès en interface avec les espaces publics
- Bureaux
- Parking sous pilotis : favoriser l'implantation d'une part du stationnement sous les bâtiments pour préserver la végétation des cœurs d'îlots

**ALTIMETRIES**
*Principes généraux*

- (PP) RDC de plein pied avec l'espace public pour permettre le bon fonctionnement des commerces
- (+) RDC surélevé par rapport à l'espace public pour préserver la qualité des logements

*Côtes PPRN*

- (0.5) (1) (1.5) Côtes du premier plancher

**INTERFACES**

- Marquer une continuité urbaine par un alignement des bâtiments
- Favoriser une transparence visuelle pour mettre en valeur le paysage des cœurs d'îlots
- Favoriser la qualité des logements par une mise à distance
- Concevoir des cheminements comme transition entre altimétries des espaces publics et le premier plancher
- Mise en scène de l'accès principal des équipements




Pour mettre en scène les qualités urbaines et paysagères et participer à l'animation du quartier, l'organisation des RDC est la suivante :

- Interface directe avec les espaces publics : commerces de plain-pied pour animer le parvis ouest, alignement des constructions le long de l'axe urbain Euvremont Gene – Martin Luther King et adressage de l'école sur le parc en long
- Mise en valeur du paysage :

  Au sud, le long du boulevard de l'Amitié des Peuples de la Caraïbe, une transparence visuelle vers les cœurs d'îlots permet d'amplifier le paysage du front de mer

  En cœur de quartier, en, lien avec les logements, la transparence visuelle vers les cœurs d'îlots et les interstices entres les bâtiments donne un caractère paysager important au quartier

Pour garantir une bonne intimité, l'ensemble des logements à RDC sont surélevés pour une mise à distance de l'espace public. En cœur d'îlot, un modelé de terrain permet d'accéder au RDC par des cheminements en pente douce dans une séquence d'entrée qui fait la transition entre les espaces publics et le logement.

Les orientations urbaines présentées sur le secteur sont compatibles avec le PPRN :

- Commerces (zone bleue) : intégration des mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet (installation de batardeaux sur les ouvrants / placer au-dessus de la côte PPRN (1m/TN) les compteurs et dispositifs de coupure, les produits polluants / assurer l'accès par l'intérieur à la zone refuge/stockage)
- Logements :

  Zone bleue : logements à RDC avec surélévation du plancher bas à 1 m par rapport au terrain naturel

  Zone bleu foncé : concerne les îlots de logements le long du front de mer pour lesquels une transparence visuelle des RDC est recherchée. Il n'y a donc pas de logements construits au niveau du RDC sur ces emprises
- Groupe scolaire (emprise à cheval entre les zones bleue et bleu foncé) : l'école se trouve en cœur de quartier dans une zone où une transparence visuelle vers les cœurs d'îlots est recherchée, ce qui réduit l'emprise des zones construites au RDC.

  Les emprises construites au RDC auront un plancher bas au-dessus de la cote de référence (zone bleue +1m, zone bleu foncé +1.5m)

# GABARRE : PREMIÈRE APPROCHE CAPACITAIRE

**281 logements (objectif 280)**



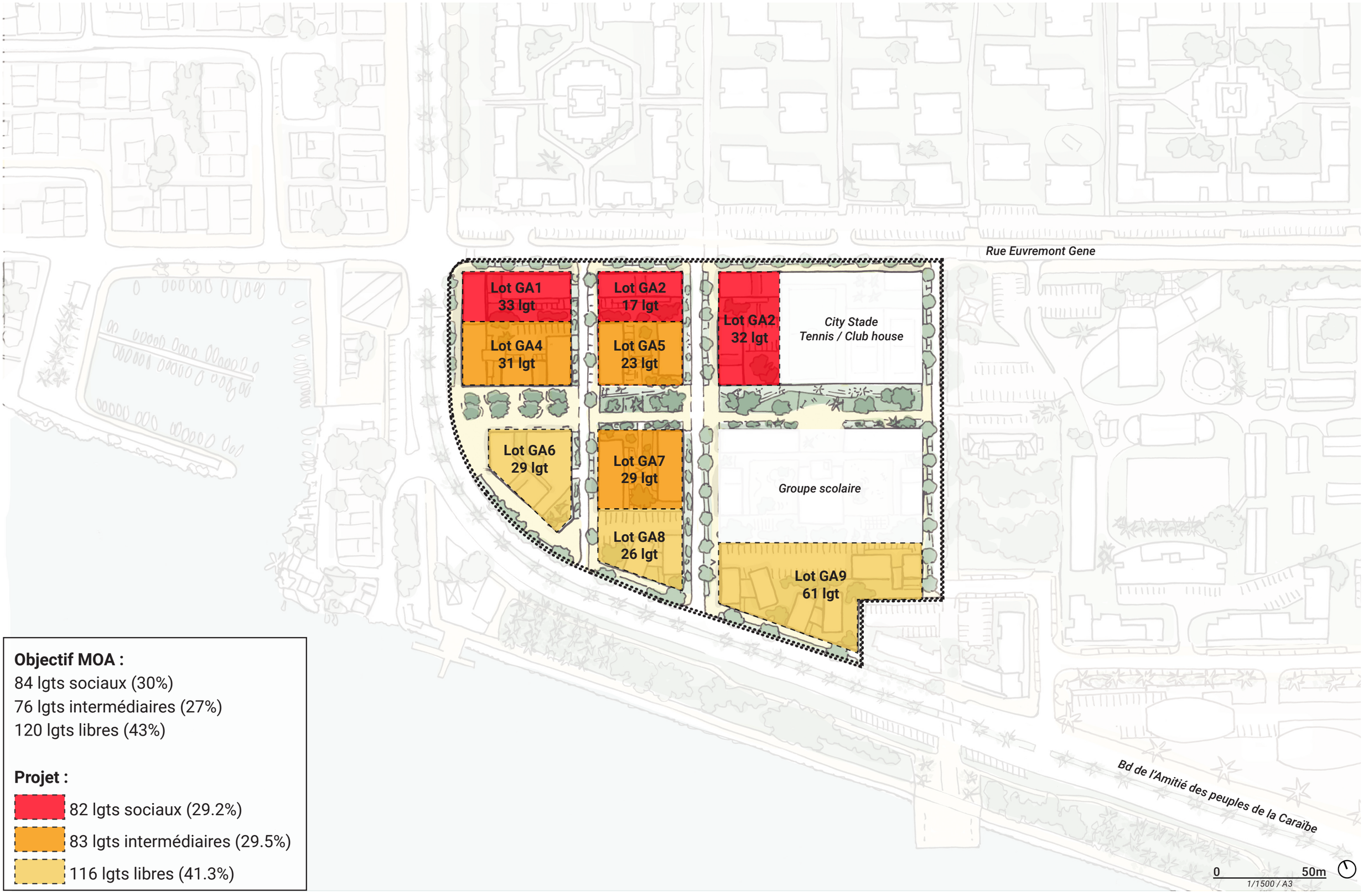


# GABARRE : RÉPARTITION

**281 logements (objectif 280)**



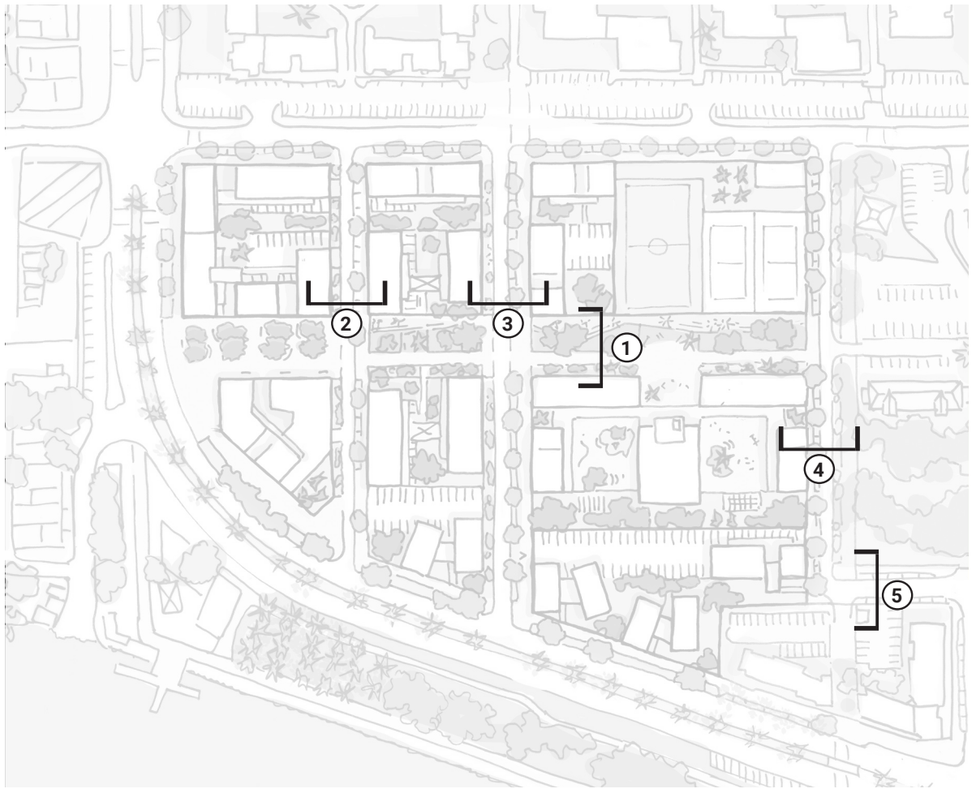


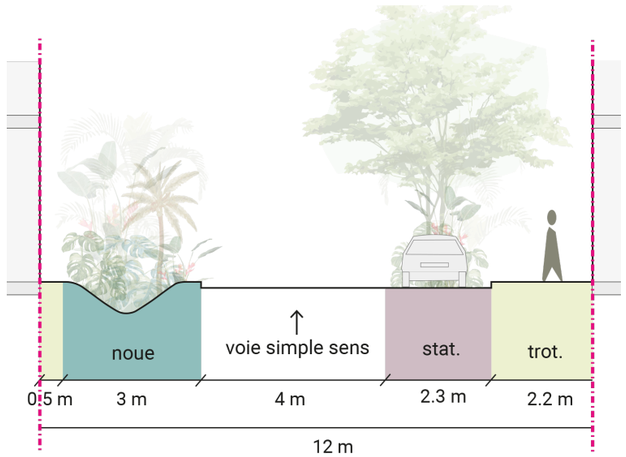



**Objectif MOA :**
84 lgts sociaux (30%)
76 lgts intermédiaires (27%)
120 lgts libres (43%)

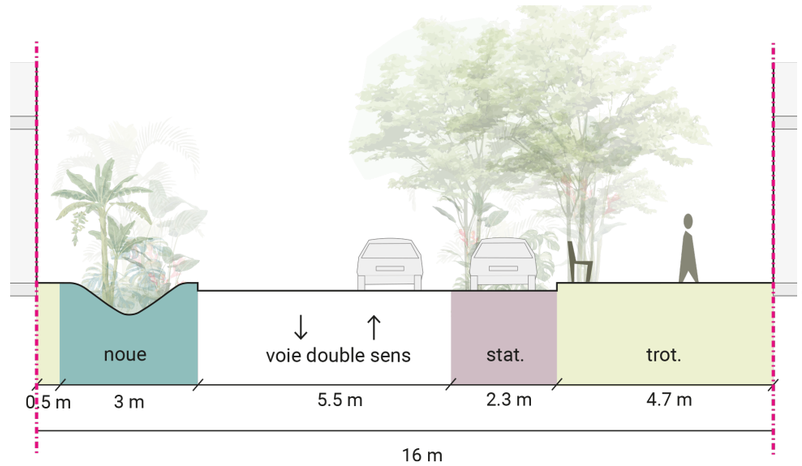
**Projet :**
82 lgts sociaux (29.2%)
83 lgts intermédiaires (29.5%)
116 lgts libres (41.3%)

# GABARRE : PROFILS DES VOIES

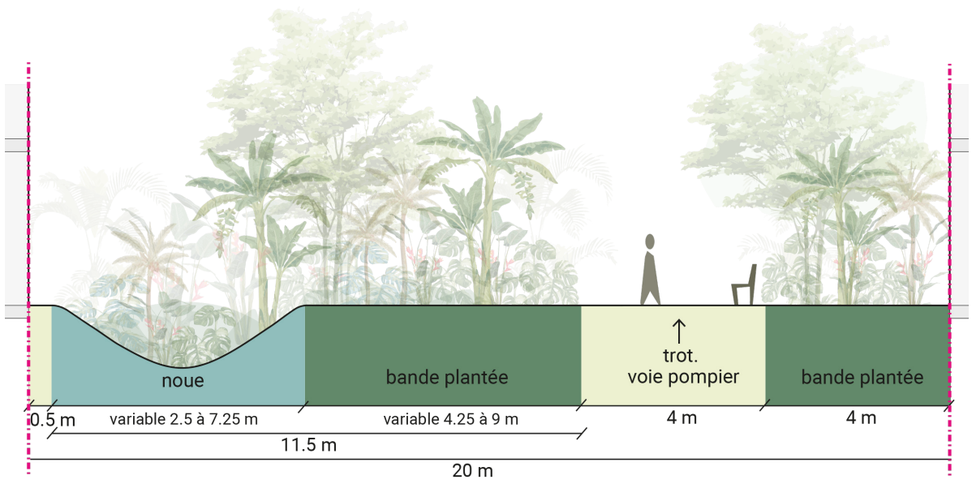


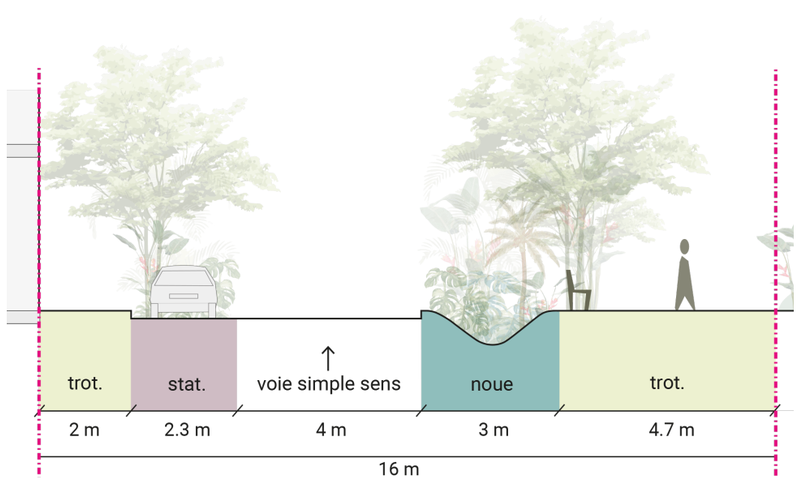

## 2. Voie de desserte - 12m



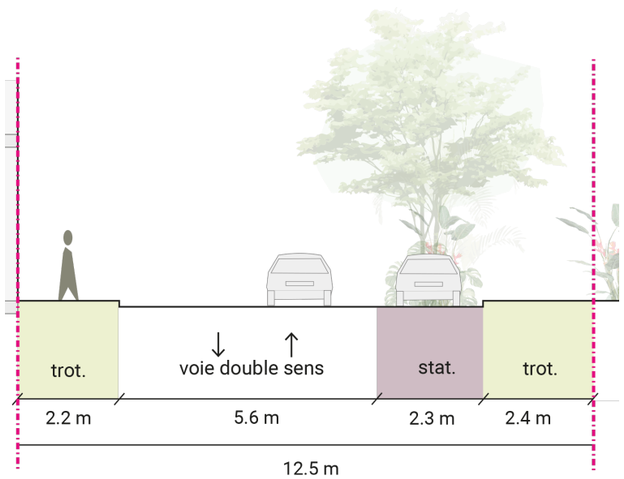

## 3. Voie centrale - 16m




## 1. Mail planté - 20m




## 4. Voie entre l'école et le collège - 16m

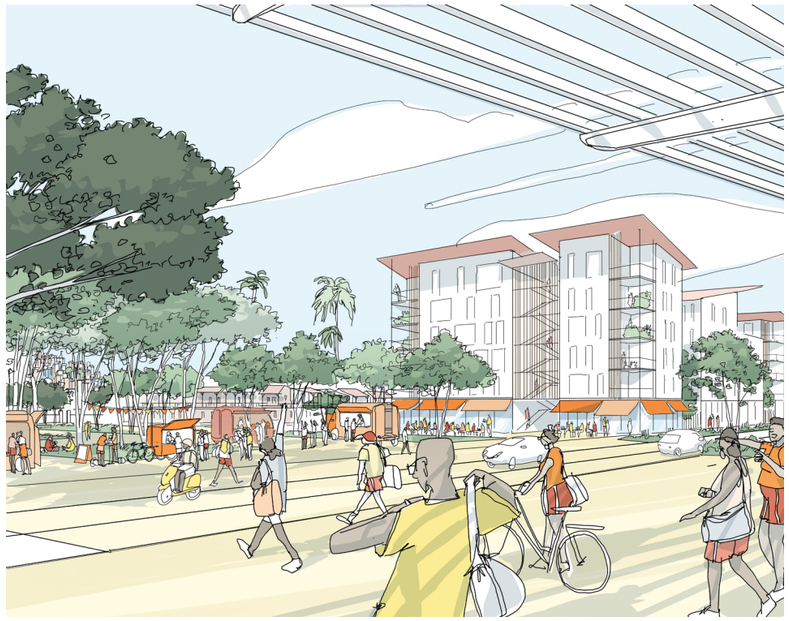



## 4. Voie de desserte - 12.5m





**Chanzy élargi**



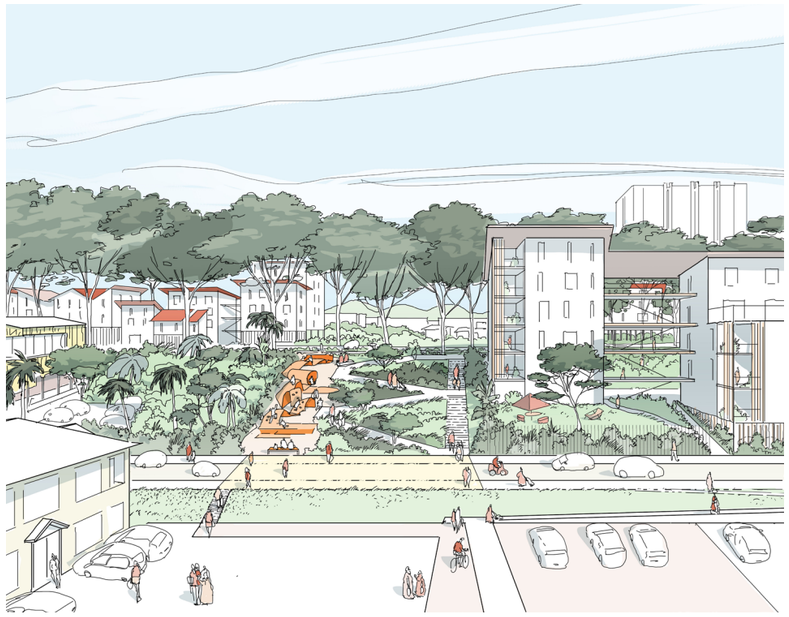
**Bergevin**



**Hôtel de Ville**



**Vieux Bourg - Cœur d'agglo**



**Le Morne**



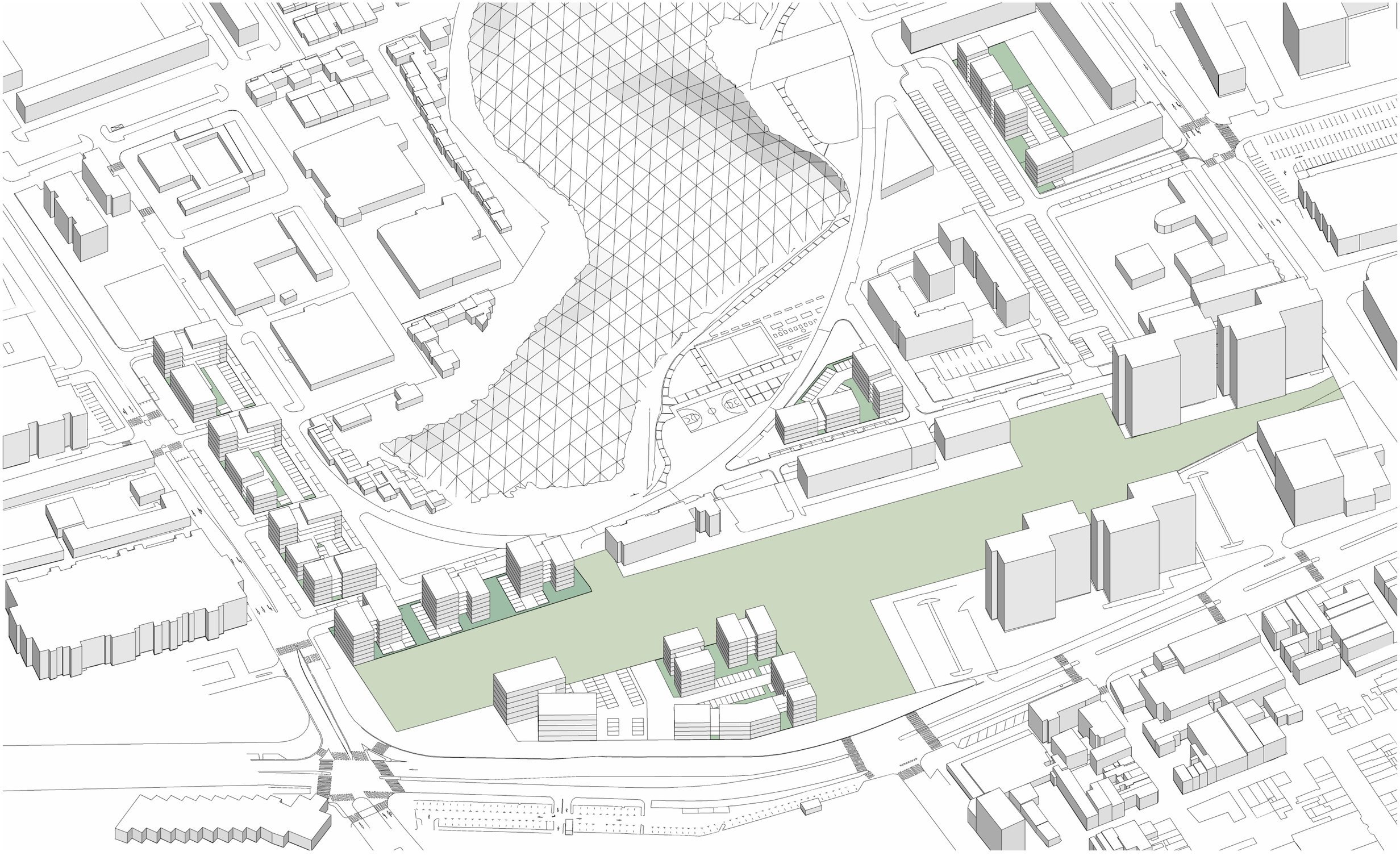
**Gabarre**

# 3.
# ANNEXES

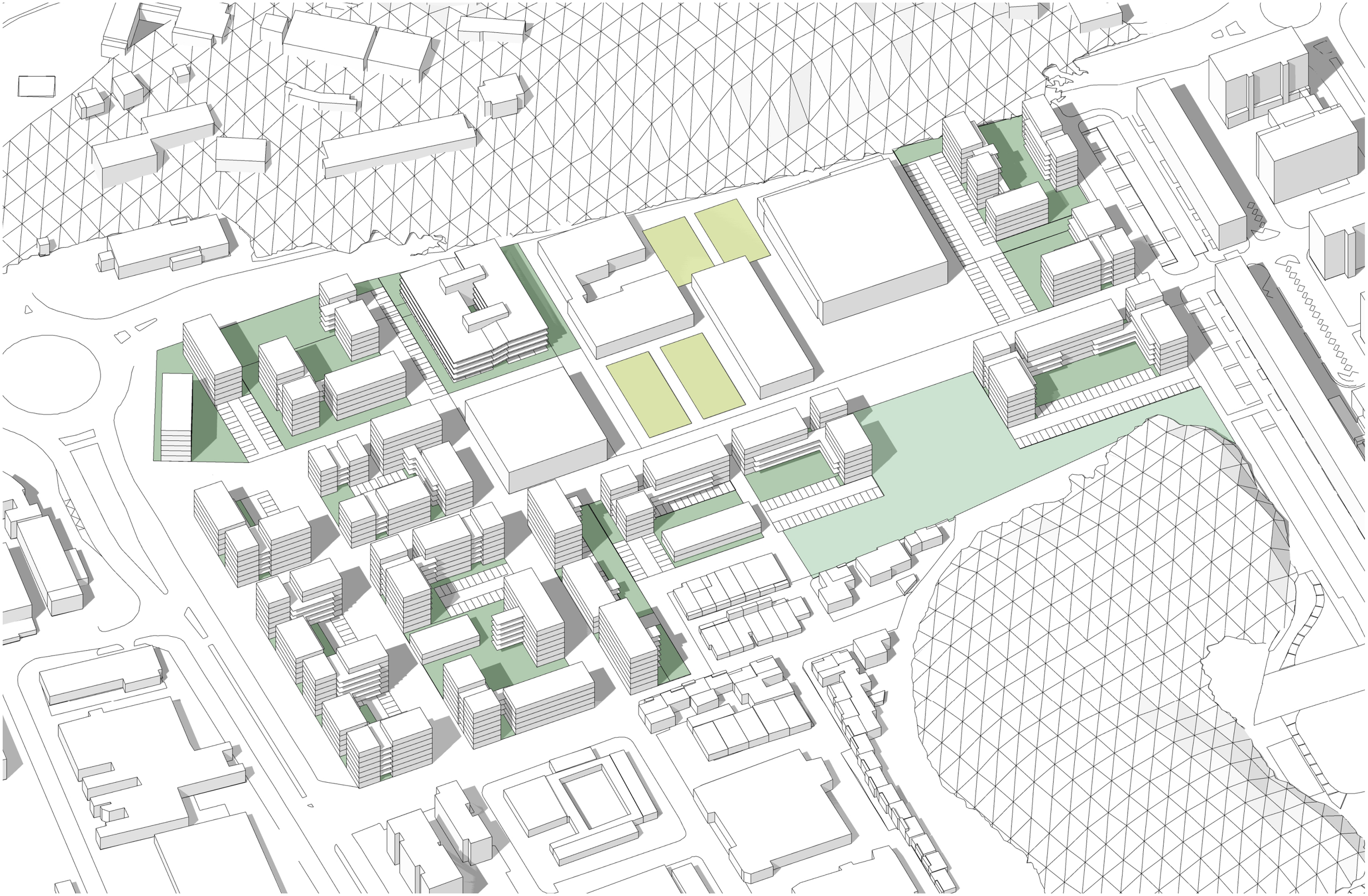
# ANNEXES

## VOLUMÉTRIES

# CHANZY ÉLARGI : VOLUMÉTRIE

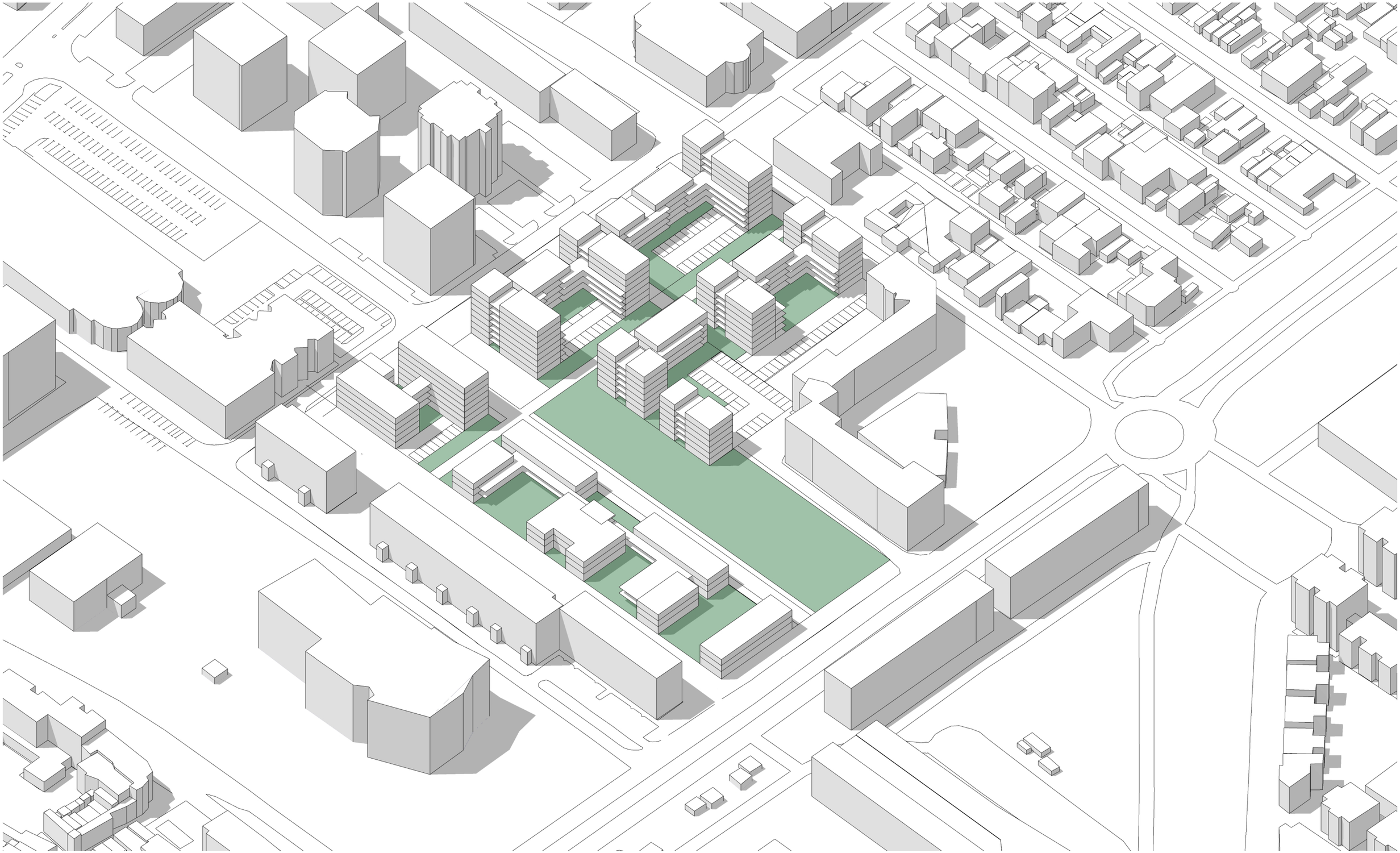


# BERGEVIN : VOLUMÉTRIE



# HOTEL DE VILLE : VOLUMÉTRIE

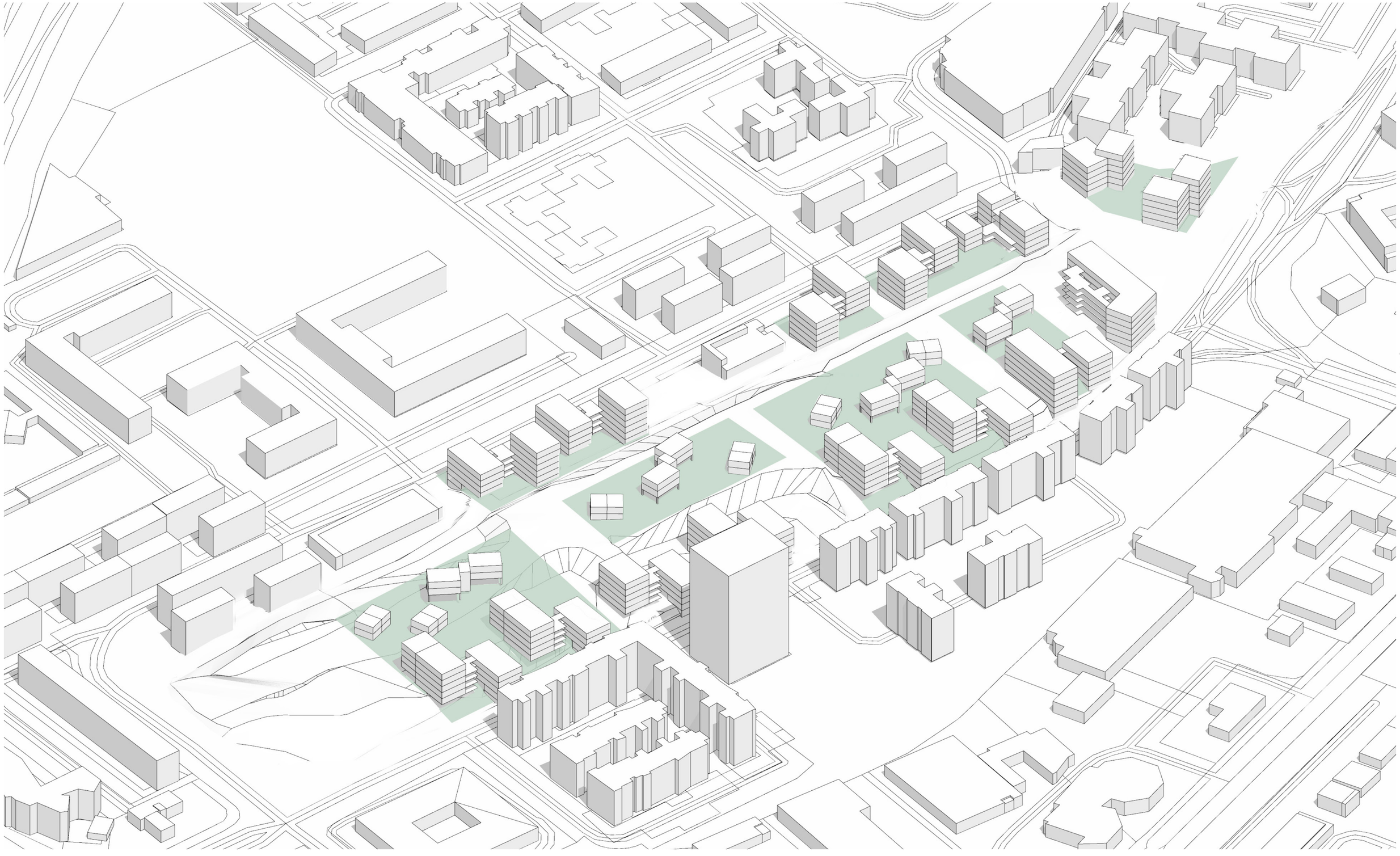




# VIEUX-BOURG : VOLUMÉTRIE



# LE MORNE : VOLUMÉTRIE



# GABARRE : VOLUMÉTRIE



# ANNEXES

## TABLEAUX DE SURFACES

# CHANZY ÉLARGI : SURFACES

| Chanzy Elargi | | *Surface de l'îlot* | *Emprise bâtiments* | *Nb d'étage* | *Surface de plancher* | *Nombres de logements* | | Stationnement | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | *Besoin nbr pl* | *nombre de places* |
| LOT CH-1 intermédiaire | 1a | 1 189 m² | 325 m² | R+5 | 1 150 m² | 16 | 24 | 14 | 14 |
| | 1b | | 257 m² | R+3 | 550 m² | 8 | | | |
| LOT CH-2 intermédiaire | 2a | 1 350 m² | 325 m² | R+5 | 1 150 m² | 16 | 26 | 15 | 16 |
| | 2b | | 317 m² | R+3 | 700 m² | 10 | | | |
| LOT CH-3 social | 3a | 1 353 m² | 325 m² | R+5 | 1 150 m² | 16 | 34 | 20 | 25 |
| | 3b | | 137 m² | R+3 | 300 m² | 4 | | | |
| | 3c | | 325 m² | R+4 | 950 m² | 14 | | | |
| LOT CH-4 libre<br>Zone vert foncé PPRI | 4a | 2 759 m² | 461 m² | R+6 | 1 850 m² | 26 | 68 | 79 | 72 |
| | 4b | | 366 m² | R+6 | 1 450 m² | 21 | | | |
| | 4c | | 365 m² | R+6 | 1 450 m² | 21 | | | |
| LOT CH-5 - Bureaux | 5a | 2 119 m² | 373 m² | R+5 | 1 600 m² | 2 750 m²sdp bureaux | | 110 | *43* |
| | 5b | | 338 m² | R+4 | 1 150 m² | | | | |
| LOT CH-6 libre | 6a | 3 795 m² | 303 m² | R+3 | 650 m² | 9 | 61 | 71 | *69* |
| | 6b | | 144 m² | R+3 | 300 m² | 4 | | | |
| | 6c | | 308 m² | R+5 | 1 100 m² | 16 | | | |
| | 6d | | 340 m² | R+5 | 1 200 m² | 17 | | | |
| | 6e | | 340 m² | R+4 | 1 000 m² | 14 | | | |
| LOT CH-7 social | 7a | 2 437 m² | 319 m² | R+5 | 1 150 m² | 16 | 39 | 23 | *26* |
| | 7b | | 319 m² | R+5 | 1 150 m² | 16 | | | |
| | 7c | | 182 m² | R+3 | 400 m² | 6 | | | |
| LOT CH-8 intermédiaire | 8a | 1 610 m² | 396 m² | R+3 | 850 m² | 12 | 28 | 16 | *22* |
| | 8b | | 302 m² | R+5 | 1 100 m² | 16 | | | |
| **TOTAL**<br>*hors bâtiment existant* | | | **6 866 m²** | | **22 350 m²sdp** | **280 log** | | | |

| **Objectif MOA** | **280 log** |
|---|---|

# BERGEVIN : SURFACES

| BERGEVIN phase 1 | | *Surface de l'îlot* | *Emprise bâtiments* | *Nb d'étage* | *Surface de plancher* | *Nombres de logements* | | **Stationnement privé** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | *Besoin nbr pl PLU* | *nombre de places Faisa Cœur d'ilot* |
| LOT BE 1 (intermédiaire) Phase 1 | 1a | 1 129 m² | 234 m² | R+4 | 650 m² | 9 | 29 | 17 | 18 |
| | 1b | | 324 m² | R+6 | 1 400 m² | 20 | | | |
| LOT BE 2 (intermédiaire) Phase 1 | 2a | 1 885 m² | 230 m² | R+4 | 650 m² | 9 | 48 | 28 | 28 |
| | 2b | | 245 m² | R+6 | 1 050 m² | 15 | | | |
| | 2c | | 234 m² | R+4 | 650 m² | 9 | | | |
| | 2d | | 353 m² | R+4 | 1 000 m² | 14 | | | |
| LOT BE 3 (social) Phase 1 | 3a | 1 025 m² | 324 m² | R+6 | 1 400 m² | 20 | 28 | 16 | 15 |
| | 3b | | 196 m² | R+4 | 550 m² | 8 | | | |
| LOT BE 4 (social) Phase 1 | 4a | 1 633 m² | 324 m² | R+6 | 1 400 m² | 20 | 47 | 28 | 29 |
| | 4b | | 171 m² | R+4 | 500 m² | 7 | | | |
| | 4c | | 324 m² | R+6 | 1 400 m² | 20 | | | |
| LOT BE 7 (libre) Phase 1 | 7a | 2 177 m² | 316 m² | R+6 | 1 350 m² | 19 | 45 | 53 | 54 |
| | 7b | | 316 m² | R+2 | 450 m² | 6 | | | |
| | 7c | | 316 m² | R+6 | 1 350 m² | 19 | | | |
| LOT BE 8 (libre) Phase 1 | 8a | 2 127 m² | 266 m² | R+4 | 750 m² | 11 | 30 | 35 | 36 |
| | 8b | | 316 m² | R+4 | 900 m² | 13 | | | |
| | 8c | | 313 m² | 2niv | 450 m² | 6 | | | |
| LOT BE 9 (social) Phase 1 | 9a | 3 260 m² | 319 m² | R+6 | 1 400 m² | 20 | 44 | 26 | 26 |
| | 9b | | 344 m² | R+4 | 1 000 m² | 14 | | | |
| | 9c | | 240 m² | R+4 | 700 m² | 10 | | | |
| LOT BE10 (intermédiaire) Phase 1 | 10a | 1 713 m² | 358 m² | R+6 | 1 550 m² | 22 | 29 | 17 | 19 |
| | 10b | | 156 m² | R+4 | 450 m² | 6 | | | |
| **TOTAL Phase** | | | **6 216 m²** | | **21 000 m²sdp** | **300 log** | | | |
| **Objectif MOA** | **287 log** | | **phase 1** | | | | | | |

# BERGEVIN : SURFACES

| BERGEVIN phase 2 (prioritaire) | | Surface de l'îlot | Emprise bâtiments | Nb d'étage | Surface de plancher | Nombres de logements | | Stationnement | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | Besoin nbr pl PLU | nombre de places Faisa |
| LOT BE 5 (social) Phase 1 | 5a | 1 711 m² | 317 m² | R+6 | 1 350 m² | 19 | 34 | 20 | 20 |
| | 5b | | 353 m² | R+4 | 1 000 m² | 14 | | | |
| LOT BE 6 (intermédiaire) Phase 1 | 6a | 2 725 m² | 317 m² | R+6 | 1 350 m² | 19 | 44 | 26 | 26 |
| | 6b | | 353 m² | R+4 | 1 000 m² | 14 | | | |
| | 6c | | 278 m² | R+2 | 400 m² | 6 | | | |
| | 6d | | 259 m² | 2niv | 350 m² | 5 | | | |
| **TOTAL Phase 2 (prioritaire)** | | | **1 877 m²** | | **5 450 m²sdp** | **78 log** | | | |

| BERGEVIN phase 2 (secondaire) | | Surface de l'îlot | Emprise bâtiments | Nb d'étage | Surface de plancher | Nombres de logements | | Stationnement | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | Besoin nbr pl PLU | nombre de places Faisa |
| LOT BE 11 (Bureaux) Phase 2 | 11a | 2 382 m² | 676 m² | R+5 | 2 850 m² | (Bureaux) | | 114 | 36 |
| LOT BE 12 (social) Phase 2 | 12a | 3 529 m² | 240 m² | R+4 | 700 m² | 10 | 44 | 26 | 26 |
| | 12b | | 319 m² | R+6 | 1 400 m² | 20 | | | |
| | 12c | | 344 m² | R+4 | 1 000 m² | 14 | | | |
| LOT BE 13 Phase 2 Parking | 13a | 3 149 m² | 1 655 m² | R+1 | 2 800 m² | parking environ 110 places 2 niveaux | | | |
| LOT BE 14 Phase 2 Pôle parents-enfants | 14a | 2 867 m² | | | | Pôle parents enfants | | | |
| LOT BE 15 (libre) Phase 2 | 15a | 1 551 m² | 315 m² | R+6 | 1 350 m² | 19 | 29 | 33 | 28 |
| | 15b | | 227 m² | R+4 | 650 m² | 9 | | | |
| LOT BE 16 (libre) Phase 2 | 16a | 2 990 m² | 315 m² | R+6 | 1 350 m² | 19 | 54 | 63 | 56 |
| | 16b | | 383 m² | R+4 | 1 100 m² | 16 | | | |
| | 16c | | 315 m² | R+6 | 1 350 m² | 19 | | | |
| **TOTAL Phase 2 (secondaire)** | | | **4 789 m²** | | **14 550 m²sdp** | **127 log** | | | |
| **TOTAL Phase 2** | | | **8 902 m²** | | **26 250 m²sdp** | **205 log** | | | |
| **Objectif MOA** | **196 log** | | **phase 2** | | | | | | |

# HOTEL DE VILLE : SURFACES

| Hotel de ville | | *Surface de l'îlot* | *Emprise bâtiments* | *Nb d'étage* | *Surface de plancher* | *Nombres de logements* | | Stationnement privé | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | *Besoin nbr pl* | *nombre de places Coeur d'ilot* |
| HV-1 social | 1a | 1 563 m² | 344 m² | R+7 | 1 750 m² | 25 | 40 | 23 | 24 |
| | 1b | | 360 m² | R+4 | 1 050 m² | 15 | | | |
| HV-2 intermédiaire | 2a | 1 669 m² | 346 m² | R+6 | 1 500 m² | 21 | 55 | 32 | 29 |
| | 2b | | 209 m² | R+4 | 600 m² | 9 | | | |
| | 2c | | 346 m² | R+7 | 1 750 m² | 25 | | | |
| HV-3 social | 3a | 2 220 m² | 295 m² | R+6 | 1 250 m² | 18 | 46 | 27 | 28 |
| | 3b | | 182 m² | R+4 | 500 m² | 7 | | | |
| | 3c | | 291 m² | R+7 | 1 450 m² | 21 | | | |
| HV-4 libre | 4a | 2 158 m² | 264 m² | R+4 | 750 m² | 11 | 39 | 46 | 46 |
| | 4b | | 242 m² | R+6 | 1 050 m² | 15 | | | |
| | 4c | | 270 m² | R+5 | 950 m² | 14 | | | |
| HV-5 intermédiaire | 5a | 1 143 m² | 403 m² | R+6 | 1 750 m² | 25 | 38 | 22 | 22 |
| | 5b | | 308 m² | R+4 | 900 m² | 13 | | | |
| **TOTAL** | | | **3 860 m²** | | **15 250 m²sdp** | **218 log** | | | |
| **Objectif MOA** | **291** | | | | | | | | |

# VIEUX BOURG : SURFACES

| Vieux-Bourg | *Bâtiment* | *Surface de l'îlot* | *Emprise bâtiments* | *Nb d'étage* | *Surface de plancher* | *Nombres de logements* | | Stationnement | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | *Besoin nbr pl* | *nombre de places Cœur d'ilot* |
| LOT VB-1 intermédiaire | 1a | 2 694 m² | 265 m² | R+6 | 1 150 m² | 16 | 41 | 48 | *48* |
| | 1b | | 264 m² | R+4 | 750 m² | 11 | | | |
| | 1c | | 264 m² | R+3 | 550 m² | 8 | | | |
| | 1d | | 216 m² | 2 niv | 450 m² | 6 | | | |
| LOT VB-2 social | 2a | 1 987 m² | 264 m² | R+6 | 1 150 m² | 16 | 34 | 40 | *36* |
| | 2b | | 240 m² | R+3 | 500 m² | 7 | | | |
| | 2c | | 264 m² | R+4 | 750 m² | 11 | | | |
| LOT VB-3 intermédiaire | 3a | 1 547 m² | 310 m² | R+2 | 450 m² | 6 | 16 | 19 | *19* |
| | 3b | | 176 m² | 2 niv | 300 m² | 4 | | | |
| | 3c | | 264 m² | R+2 | 400 m² | 6 | | | |
| LOT VB-4 social | 4a | 1 953 m² | 237 m² | R+6 | 1 000 m² | 14 | 31 | 37 | *34* |
| | 4b | | 242 m² | R+3 | 500 m² | 7 | | | |
| | 4c | | 237 m² | R+4 | 700 m² | 10 | | | |
| LOT VB-5 libre | 5a | 1 636 m² | 264 m² | R+2 | 400 m² | 6 | 16 | 19 | *19* |
| | 5b | | 176 m² | 2 niv | 300 m² | 4 | | | |
| | 5c | | 310 m² | R+2 | 450 m² | 6 | | | |
| LOT VB-6 intermédiare | 6a | 1 795 m² | 264 m² | R+5 | 950 m² | 14 | 21 | 25 | *26* |
| | 6b | | 264 m² | R+3 | 550 m² | 8 | | | |
| LOT VB-7 Intermediaire | 7a | 537 m² | 258 m² | R+3 | 550 m² | 8 | 8 | 9 | *9* |
| LOT VB-8 libre | 8a | 1 482 m² | 274 m² | R+4 | 800 m² | 11 | 18 | 21 | *21* |
| | 8 b | | 176 m² | R+2 | 250 m² | 4 | | | |
| | 8c | | 156 m² | 2 niv | 200 m² | 3 | | | |
| LOT VB-9 libre | 9a | 1 578 m² | 156 m² | 2 niv | 300 m² | 3 | 6 | 10 | *10* |
| | 9b | | 156 m² | 2 niv | 300 m² | 3 | | | |
| LOT VB-10 Centre-social | | 4 123 m² | 330 m² | 1 niv | 300 m² | | | | |
| | | | 569 m² | 2 niv | 950 m² | | | | |
| **TOTAL** *hors bâtiment existant* | | | | | **10 800 m²sdp** | **193 log** | | | |

| **Objectif MOA** | **191 log** |
|---|---|

# LE MORNE : SURFACES

| LE MORNE | | Surface de l'îlot | Emprise bâtiments | Nb d'étage | Surface de plancher | Nombres de logements | | Stationnement | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | Besoin nbr pl PLU | nombre de places Faisa |
| LOT MO 1 libre | 1a | 2 590 m² | 176 m² | R+5 | 650 m² | 9 | 38 | 44 | 44 |
| | | | 79 m² | 4 niv | 250 m² | 4 | | | |
| | 1b | | 88 m² | R+3 | 200 m² | 3 | | | |
| | | | 121 m² | R+3 | 250 m² | 4 | | | |
| | 1c | | 176 m² | R+5 | 650 m² | 9 | | | |
| | | | 78 m² | 4 niv | 200 m² | 3 | | | |
| | 1d | | 88 m² | R+3 | 200 m² | 3 | | | |
| | | | 121 m² | R+3 | 250 m² | 4 | | | |
| LOT MO 2 libre | 2a | 1 728 m² | 209 m² | R+5 | 750 m² | 11 | 38 | 44 | 44 |
| | 2b | | 176 m² | R+4 | 500 m² | 7 | | | |
| | 2c | | 209 m² | R+6 | 900 m² | 13 | | | |
| | 2d | | 176 m² | R+4 | 500 m² | 7 | | | |
| LOT MO 3 libre<br>Maisons / duplexes | 3a | 1 853 m² | 96 m² | 2niv | 150 m² | 2 | 9 | 10 | 10 |
| | 3b | | 96 m² | 2niv | 150 m² | 2 | | | |
| | 3c | | 216 m² | R+2 | 300 m² | 4 | | | |
| LOT MO 4 libre<br>Maisons / duplexes | 4a | 1 853 m² | 96 m² | 2niv | 150 m² | 2 | 9 | 10 | 10 |
| | 4b | | 216 m² | R+2 | 300 m² | 4 | | | |
| | 4c | | 96 m² | 2niv | 150 m² | 2 | | | |
| LOT MO 5 libre<br>Maisons / duplexes | 5a | 1 853 m² | 96 m² | 2niv | 150 m² | 2 | 9 | 10 | 10 |
| | 5b | | 216 m² | R+2 | 300 m² | 4 | | | |
| | 5c | | 96 m² | 2niv | 150 m² | 2 | | | |
| LOT MO 6 intermédiare | 6a | 2 592 m² | 176 m² | R+5 | 650 m² | 9 | 38 | 44 | 44 |
| | | | 62 m² | 5niv | 200 m² | 3 | | | |
| | 6b | | 209 m² | R+3 | 500 m² | 7 | | | |
| | 6c | | 176 m² | R+5 | 650 m² | 9 | | | |
| | | | 62 m² | 5niv | 200 m² | 3 | | | |
| | 6d | | 209 m² | R+3 | 450 m² | 6 | | | |
| LOT MO 7 intermédiare | 7a | 3 115 m² | 538 m² | R+6 | 2 300 m² | 33 | 59 | 69 | 52 |
| | 7b | | 150 m² | R+3 | 300 m² | 4 | | | |
| | 7c | | 344 m² | R+5 | 1 250 m² | 18 | | | |
| | 7d | | 216 m² | R+2 | 300 m² | 4 | | | |
| LOT MO 8 social | 8a | 1 891 m² | 315 m² | R+6 | 1 350 m² | 19 | 40 | 47 | 46 |
| | | | 92 m² | R+3 | 200 m² | 3 | | | |
| | 8b | | 261 m² | R+4 | 750 m² | 11 | | | |
| | 8c | | 176 m² | R+4 | 500 m² | 7 | | | |
| LOT MO 9 social | 9a | 953 m² | 261 m² | R+4 | 750 m² | 11 | 19 | 22 | 22 |
| | 9b | | 187 m² | R+4 | 550 m² | 8 | | | |
| LOT MO 10 social | 10a | 2 158 m² | 176 m² | R+4 | 500 m² | 7 | 39 | 45 | 44 |
| | 10b | | 194 m² | R+6 | 850 m² | 12 | | | |
| | 10c | | 176 m² | R+4 | 500 m² | 7 | | | |
| | 10d | | 194 m² | R+6 | 850 m² | 12 | | | |
| LOT MO 11 - réserve foncière | | 1 728 m² | | | | | | | |
| LOT MO 12 libre | 12a | 1 915 m² | 155 m² | R+6 | 650 m² | 9 | 33 | 38 | 37 |
| | | | 139 m² | R+5 | 500 m² | 7 | | | |
| | 12b | | 139 m² | R+6 | 600 m² | 9 | | | |
| | | | 148 m² | R+5 | 550 m² | 8 | | | |
| **TOTAL** | | | **7 250 m²** | | **21 350 m²sdp** | **329 log** | | | |
| **Objectif MOA** | **291 log** | | | | | | | | |

# GABARRE : SURFACES

| GABARRE | | Surface de l'îlot | Emprise bâtiments | Nb d'étage | Surface de plancher | Nombres de logements | | Stationnement | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | Besoin stat. PLU | nombre de stat. Faisa |
| LOT GA 1 *social* | 1a | 1 054 m² | 242 m² | R+6 | 1 050 m² | 15 | 33 | 19 | 20 |
| | 1b | | 196 m² | R+6 | 850 m² | 12 | | | |
| | 1c | | 143 m² | R+4 | 400 m² | 6 | | | |
| LOT GA 2 *social* | 2a | 818 m² | 409 m² | R+4 | 1 200 m² | 17 | 17 | 10 | 12 |
| LOT GA 3 *social* | 3a | 1 341 m² | 297 m² | R+6 | 1 300 m² | 19 | 32 | 19 | 19 |
| | 3b | | 327 m² | R+4 | 950 m² | 14 | | | |
| LOT GA 4 *intermédiaire* | 4a | 1 325 m² | 345 m² | R+5 | 1 250 m² | 18 | 31 | 18 | 20 |
| | 4b | | 155 m² | R+2 | 200 m² | 3 | | | |
| | 4c | | 242 m² | R+4 | 700 m² | 10 | | | |
| LOT GA 5 *intermédiaire* | 5a | 1 029 m² | 305 m² | R+3 | 650 m² | 9 | 23 | 13 | 15 |
| | 5b | | 260 m² | R+5 | 950 m² | 14 | | | |
| LOT GA 6 *libre/ bureaux* | 6a | 1 174 m² | 408 m² | R+7 | 2 050 m² | 29 | 29 | 34 | 18 |
| LOT GA 7 *intermédiaire* | 7a | 1 301 m² | 341 m² | R+5 | 1 250 m² | 18 | 29 | 17 | 18 |
| | 7b | | 346 m² | R+3 | 750 m² | 11 | | | |
| LOT GA 8 *libre* | 8a | 1 093 m² | 321 m² | R+8 | 1 850 m² | 26 | 26 | 31 | 27 |
| LOT GA 9 *libre* | 9a | 3 048 m² | 323 m² | R+6 | 1 400 m² | 20 | 61 | 71 | 67 |
| | 9b | | 330 m² | R+8 | 1 900 m² | 27 | | | |
| | 9c | | 336 m² | R+4 | 950 m² | 14 | | | |
| **TOTAL** | | | **5 326 m²** | | **19 650 m²sdp** | **281 log** | | | |
| **Objectif MOA** | **280 log** | | | | | | | | |

# ANNEXES

## CARNET DE PLANS

Rue Soukhoumi

Rue Lucien Parize

Rue Albert Béville

Bd du Général de Gaulle

Bd de l'Amitié des peuples de la Caraïbe

Bd Légitimus

1a R+5 16 lgt
1b R+3 8 lgt
lot CH1 1189 m² 24 lgt 16pl

2a R+5 16 lgt
2b R+3 10 lgt
lot CH2 1350 m² 26 lgt 16pl

3a R+5 16 lgt
3b R+3 4 lgt
lot CH3 1353 m² 34 lgt 23pl

lot CH4 2759 m² 66 lgt Attention sujet hydro

5a R+5
lot CH5 2119 m² 2750m² sdp bureau 23pl

6a R+3 9 lgt
6b R+3 4 lgt
6c R+5 16 lgt
6d R+5 7 lgt
6e R+4 14 lgt
lot CH6 3795 m² 61 lgt

lot CH8 1610 m² 28 lgt
8a R+3 10 lgt
8b R+5 10 lgt

7a R+5 16 lgt
7b R+5 16 lgt
7c R+3 6 lgt
lot CH7 2437 m² 39 lgt 26pl

NOVEMBRE 2024

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ateliers 2/3/4/<br>234, rue du Faubourg Saint-Antoine - 75012<br>T:01 55 25 15 48 - M: faubourg234@a234.fr | MO : **MAITRE D'OUVRAGE**<br>Cap Excellence | MOE : **ARCHITECTE URBANISTE PAYSAGISTE**<br>*Mandataire*<br>Ateliers 2/3/4/ | *Equipe*<br>Segat, Suez, Urban Water, Cactus Environnement | CHANZY-ELARGI | EMETTEUR<br>ATELIERS 2/3/4/ | ECHELLE<br>1 / 1 500 (FORMAT A3) | N |

**AMÉNAGEMENT DES QUARTIERS RUCAP - CAP EXCELLENCE - PROJETS DE QUARTIER - LIVRABLE 1.3**

Bd Gerty Archimede

Bd du Général de Gaulle

lot BE1
1129 m²
29 lgt

lot BE2
1885 m²
48 lgt

lot BE3
1025 m²
28 lgt

lot BE4
1633 m²
47 lgt

lot BE5
1711 m²
34 lgt

lot BE6
2725 m²
44 lgt

lot BE7
2477 m²
41 lgt

lot BE8
2127 m²
30 lgt

lot BE9
3260 m²
44 lgt

lot BE10
1713 m²
29 lgt

lot BE11
2382 m²
Bureaux

lot BE12
3529 m²
44 lgt

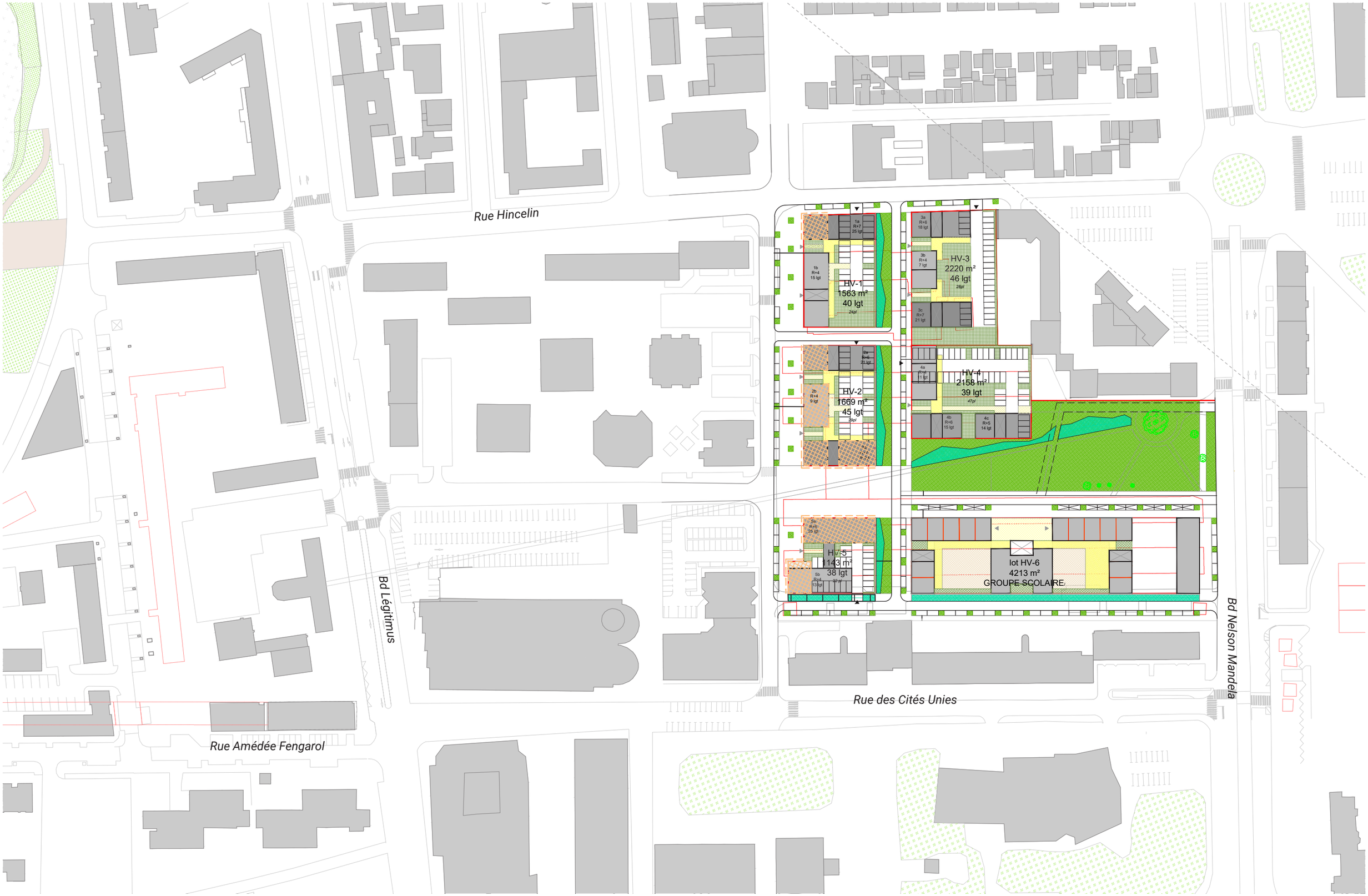
lot BE13
349 m²
PK

lot BE14
2867 m²
Pôle parents
enfants

lot BE15
1551 m²
29 lgt

lot BE16
2990 m²
54 lgt

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ateliers 2/3/4/<br>234, rue du Faubourg Saint-Antoine - 75012<br>T:01 55 25 15 48 - M: faubourg234@a234.fr | MO : **MAITRE D'OUVRAGE**<br>Cap Excellence | MOE : **ARCHITECTE URBANISTE PAYSAGISTE**<br>*Mandataire*<br>Ateliers 2/3/4/ | *Equipe*<br>Segat, Suez, Urban Water, Cactus Environnement | **BERGEVIN** | EMETTEUR<br>ATELIERS 2/3/4/ | ECHELLE<br>1 / 1 500<br>(FORMAT A3) | N |




| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ateliers 2/3/4/<br>234, rue du Faubourg Saint-Antoine - 75012<br>T:01 55 25 15 48 - M: faubourg234@a234.fr | MO : **MAITRE D'OUVRAGE**<br>Cap Excellence | MOE : **ARCHITECTE URBANISTE PAYSAGISTE**<br>*Mandataire*<br>Ateliers 2/3/4/ | *Equipe*<br>Segat, Suez, Urban Water, Cactus Environnement | HOTEL DE VILLE | EMETTEUR<br>ATELIERS 2/3/4/ | ECHELLE<br>1 / 1 500 (FORMAT A3) | N |

Bd de la Concorde

Bd Gerty Archimède

Bd Légitimus

Av. Patrick Saint-Eloi

Cour Boucard

lot VB1
2694 m²
41 lgt

lot VB2
1987 m²
34 lgt

lot VB3
1547 m²
16 lgt

lot VB4
1953 m²
31 lgt

lot VB5
1636 m²
16 lgt

lot VB7
537 m²
8 lgt

lot VB8
1492 m²
18 lgt

lot VB9
1578 m²
6 lgt

1795 m²
21 lgt

LOT VB 10
4123 m²
Centre social

Emplacement réservé

Gymnase-stade
7751 m²

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ateliers 2/3/4/<br>234, rue du Faubourg Saint-Antoine - 75012<br>T:01 55 25 15 48 - M: faubourg234@a234.fr | MO : **MAITRE D'OUVRAGE**<br>Cap Excellence | MOE : **ARCHITECTE URBANISTE PAYSAGISTE**<br>*Mandataire*<br>Ateliers 2/3/4/ | *Equipe*<br>Segat, Suez, Urban Water, Cactus Environnement | VIEUX-BOURG | EMETTEUR<br>ATELIERS 2/3/4/ | ECHELLE<br>1 / 1 500 (FORMAT A3) | N |

Bd de l'Union

Rue des Plaines

Rue des Capitaines

Rue de L'habitat

Residence Belvedere

Residence Grand Camp

Résidence Dominique

Cite Gd Camp Lot les Myosotis

Boulevard de la Concorde

Bd de la Concorde

Rue Johannes Gutenberg

LOT MO 10
Emprise Foncière : 2158 m²
39 logements / 44 places PK

LOT MO 9
Emprise Foncière : 953 m²
19 logements / 22 places PK

LOT MO 8
Emprise Foncière : 1891 m²
40 logements / 45 places PK

LOT MO 12
Emprise Foncière : 1915 m²
33 logements / 37 places PK

LOT MO 11
Emprise Foncière : 3292 m²

LOT MO 3
Emprise Foncière : 1853 m²
9 maisons, duplexes / 10 places PK

LOT MO 4
Emprise Foncière : 1853 m²
9 maisons, lofts / 10 places PK

LOT MO 5
Emprise Foncière : 1853 m²
9 maisons, lofts / 10 places PK

LOT MO 7
Emprise Foncière : 3115 m²
59 logements / 52 places PK

LOT MO 1
Emprise Foncière : 2590 m²
38 logements / 44 places PK

LOT MO 2
Emprise Foncière : 1728 m²
38 logements / 41 places PK

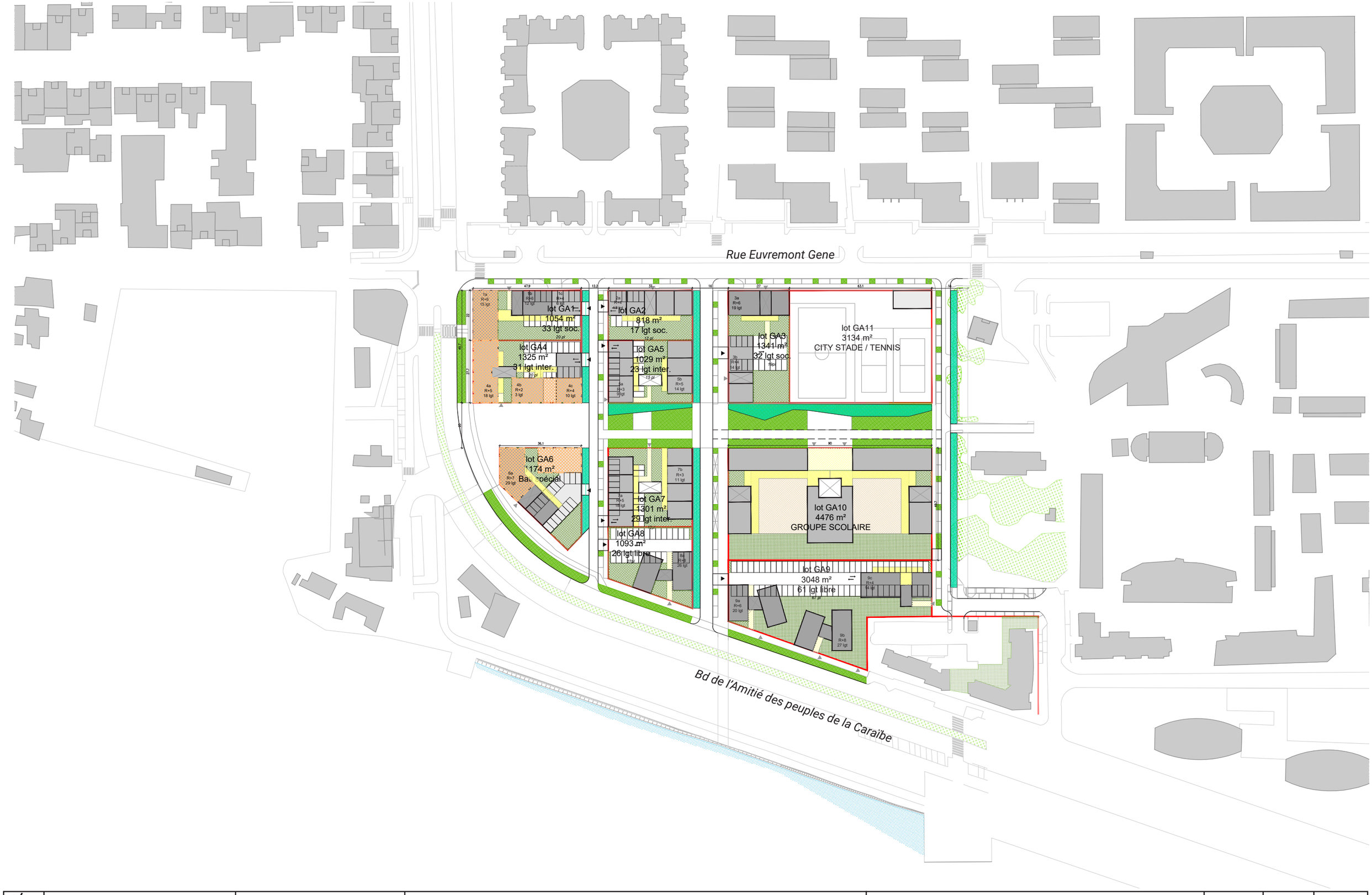
LOT MO 6
Emprise Foncière : 2592 m²

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ateliers 2/3/4/<br>234, rue du Faubourg Saint-Antoine - 75012<br>T:01 55 25 15 48 - M: faubourg234@a234.fr | MO : MAITRE D'OUVRAGE<br>Cap Excellence | MOE : ARCHITECTE URBANISTE PAYSAGISTE<br>*Mandataire*<br>Ateliers 2/3/4/ | *Equipe*<br>Segat, Suez, Urban Water, Cactus Environnement | LE MORNE | EMETTEUR<br>ATELIERS 2/3/4/ | ECHELLE<br>1 / 1 500<br>(FORMAT A3) |

N

NOVEMBRE 2024

**AMÉNAGEMENT DES QUARTIERS RUCAP - CAP EXCELLENCE - PROJETS DE QUARTIER - LIVRABLE 1.3**




Ateliers 2/3/4/
234, rue du Faubourg Saint-Antoine - 75012
T:01 55 25 15 48 - M: faubourg234@a234.fr

MO : **MAITRE D'OUVRAGE**
Cap Excellence

MOE : **ARCHITECTE URBANISTE PAYSAGISTE**
*Mandataire*
Ateliers 2/3/4/

*Equipe*
Segat, Suez, Urban Water, Cactus Environnement

**GABARRE**

| EMETTEUR | ECHELLE |
|---|---|
| ATELIERS 2/3/4/ | 1 / 1 500 (FORMAT A3) |

N

NOVEMBRE 2024

**AMÉNAGEMENT DES QUARTIERS RUCAP - CAP EXCELLENCE - PROJETS DE QUARTIER - LIVRABLE 1.3**



ATELIERS 2/3/4/ SEGAT CACTUS ENVIRONNEMENT SUEZ URBAN WATER