

Rue de la République

## A propos

Dans le cadre de sa stratégie de redynamisation urbaine, la commune de Basse-Terre souhaite réaliser la construction d'une résidence destinée aux jeunes actifs, notamment pour répondre aux enjeux économiques auxquels la ville est confrontée. Le regroupement de parcelles AM 473, 474, 475 et 476 représente une opportunité pour permettre l'implantation de ce projet ambitieux porté par la municipalité.

## Contexte du projet

La commune de Basse-Terre, capitale administrative de la Guadeloupe, est confrontée à des défis complexes, notamment une dynamique démographique en déclin et une attractivité économique limitée en raison de son éloignement des principaux pôles économiques de l'île. La dégradation des bâtiments historiques dans le centre-ville aggrave la situation.

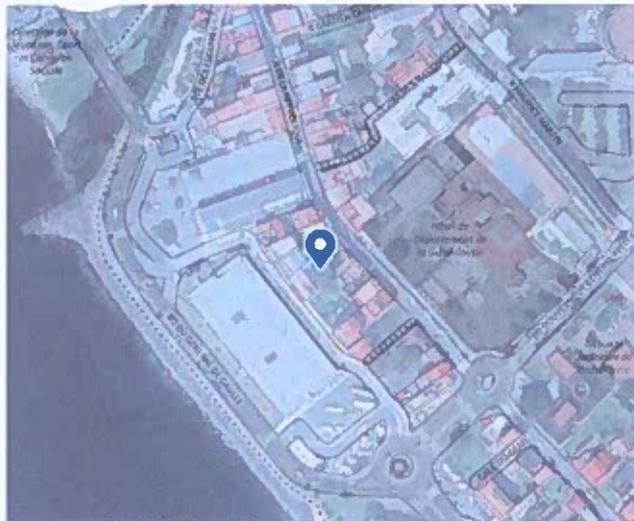
Face à ces défis, la ville met en place une stratégie de renouvellement urbain qui s'appuie notamment sur les espaces fonciers en état d'abandon avancé.

## Description sommaire

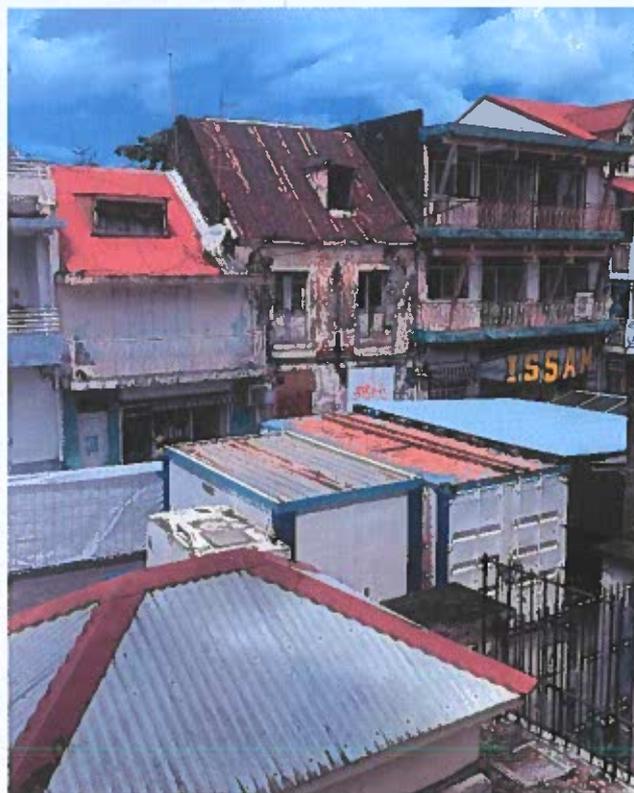
Le périmètre d'étude comprend quatre parcelles avec des bâtiments présentant des dégradations structurelles importants et partiellement occupés.

- AM 473 avec une superficie de 153 m<sup>2</sup>
- AM 474 avec une superficie de 96 m<sup>2</sup>
- AM 475 avec une superficie de 313 m<sup>2</sup>
- AM 476 avec une superficie de 123 m<sup>2</sup>

La consolidation des parcelles en une seule offre une superficie de 685 m<sup>2</sup>, propice à un projet structurant pour la commune de Basse-Terre. La topographie déclinée de la zone doit être prise en compte dans l'aménagement du site.



Plan de situation



Photographie du périmètre



Extrait du Plan cadastrale

Rue de la République

Droit du sol

Le périmètre d'étude est classé en zone UAa qui correspond au secteur qui concentre la plus importante densité d'activités commerciales du centre-ville.

Le PLU limite l'emprise au sol à 70% et l'implantation des parcelles en face du conseil général contraint la hauteur des bâtiments.

Etat des risques

Les parcelles visées par cette étude sont classées à risque modéré : zone inondable. Des études complémentaires doivent être réalisées pour valider la mise en place d'un programme de construction.

Potentiel constructible

Le périmètre d'étude permet de mettre en place une opération permettant d'utiliser une emprise au sol de 479,5 m<sup>2</sup> avec une capacité foncière estimée à 1222,7 m<sup>2</sup> de surface habitable projetée.

L'hypothèse sélectionnée s'oriente sur la construction de deux unités permettant d'optimiser la surface au sol en se conformant au règlement d'urbanisme.

L'unité A avec 2 niveaux (et des combles) possède une surface plancher théorique de 600 m<sup>2</sup> soit 509,4 m<sup>2</sup> de surface habitable projetée avec 10 logements.

L'unité B avec 3 niveaux (et des combles) possède **une surface plancher théorique de 839 m<sup>2</sup> soit 713 m<sup>2</sup> de surface habitable projetée** avec 17 logements.



Réglement graphique PLU de Basse-Terre



Extrait du PPRN

Ce projet d'habitat innovant permet également de fournir des services de qualité aux occupants (salle polyvalente à disposition, laverie) et également la mise à disposition d'un local pour une association encadrant les jeunes ou un bureau d'information pour un service public divers.

