

# ETUDE PRÉLIMINAIRE

Etude de faisabilité  
Parcelle AM 473-474-475-476

TERRES CARAÏBES  
Ville de Basse-Terre  
Avril 2024

# SOMMAIRE

1. Contexte du projet - Page 3
2. Situation de la parcelle - Page 4
3. Descriptif de la parcelle - Page 5
4. Archéologie préventive - Page 6
5. Droits des sols - Page 7
6. Etat des risques - Page 7
7. Voirie et réseaux divers - Page 8
8. Potentiel constructible - Page 9
9. Synthèse - Page 11

## ANNEXE

10. Analyse préliminaire de la réglementation Zone UGn - Page 12
11. Photo du site - page 13
12. Extrait de plan cadastral - Page 15
13. Plan de prévention des risques naturels - Page 16
14. Plan local d'urbanisme - Page 17
15. Arrêté de zonage archéologique - Page 18

Dans le cadre de son développement , notamment pour redynamiser le tissu urbain, la maîtrise du foncier disponible pour la mise en place de projet d'aménagement est primordial pour répondre au besoin de la population.

Le périmètre d'étude concerne les parcelles AM 473, 474, 475 et 476. Ces parcelles représentent une opportunité pour la constitution d'une réserve foncière pour la collectivité, notamment pour la réalisation d'une résidence permettant d'accueillir des jeunes actifs afin d'appuyer le développement de son centre-ville.

L'objectif de ce rapport est de déterminer le potentiel foncier de la parcelle en estimant la surface réellement constructible, le nombre de niveaux et l'affectation possible en fonction de l'analyse de la capacité foncière. Cette analyse repose sur une évaluation minutieuse de différents facteurs : la réglementation en vigueur, l'état des risques naturels et la situation géographique des parcelles (géométrie, topographie, exposition, etc.).

### **1- Contexte du projet**

La commune de Basse-Terre, capitale administrative de l'archipel guadeloupéen, fait face à une série de défis complexes qui ont un impact significatif sur son développement urbain et territorial. Parmi ces défis, on observe une baisse de sa dynamique démographique, résultant en des pressions sur l'attractivité économique. Cette situation est exacerbée par l'éloignement géographique de la ville par rapport aux pôles économiques majeurs (Jarry et Dothémare) situés au centre de l'île, ce qui limite les opportunités d'emploi et de croissance économique pour ses résidents. La ville reste un pôle important pour les communes situées à proximité, ce qui implique un développement territorial qui répond aux besoins de la population.

De plus, la précarisation des bâtiments dans le centre-ville historique constitue un autre défi majeur pour Basse-Terre. La dégradation des infrastructures et des logements historiques affecte non seulement le patrimoine architectural de la ville, mais aussi la qualité de vie de ses habitants et son attrait touristique.

Face à ces difficultés, il est primordial de repenser les stratégies d'aménagement urbain et territorial de Basse-Terre afin de revitaliser son économie, de renforcer sa résilience et de préserver son identité culturelle. Dans ce contexte, l'acquisition et l'aménagement des parcelles AM 473, 474, 475 et 476, offre une opportunité de réaménagement stratégique pour revaloriser le foncier disponible pour stimuler la croissance économique locale, améliorer les conditions de vie des résidents et revitaliser le centre-ville historique. L'objectif est d'y implanter une résidence destinée aux jeunes actifs, afin de renforcer l'offre actuelle en matière de logement et de stimuler l'économie à l'échelle communale.

Le centre-ville possède de nombreux atouts qui doivent être valorisés par des actions cohérentes avec les problématiques rencontrées par les habitants, mais aussi l'orientation de l'aménagement du territoire.

Ce rapport examinera donc comment l'acquisition et l'intégration de ces parcelles dans le plan d'aménagement territorial de Basse-Terre pourraient contribuer à atténuer ces défis spécifiques, en favorisant une croissance urbaine équilibrée, et en renforçant l'offre de logement disponible.

## 2-Situation géographique

Les parcelles AM 473, 474, 475 et 476 sont localisées à l'entrée de la rue de la République (n°20 et 22), dans le centre-ville historique de la commune de Basse-Terre. Ce secteur se caractérise par une forte densité, principalement constituée de bâtiments R+1+C et R+2+C avec des commerces en rez-de-chaussée implantés le long de la rue.

La zone d'implantation du périmètre d'étude revêt une importance stratégique pour la collectivité pour plusieurs raisons :

- Conseil général départemental de Guadeloupe en face
- Parking Silo au dos
- Tribunal judiciaire de Basse-Terre à moins de 50m
- L'Archipel à proximité
- La gare routière est située à 10m
- Proximité avec les zones d'activités économiques et administratives



Carte 1- Extrait du PADD Source : PLU de Basse-Terre

### 3-Descriptif des parcelles

Le périmètre d'étude est composé de quatre parcelles :

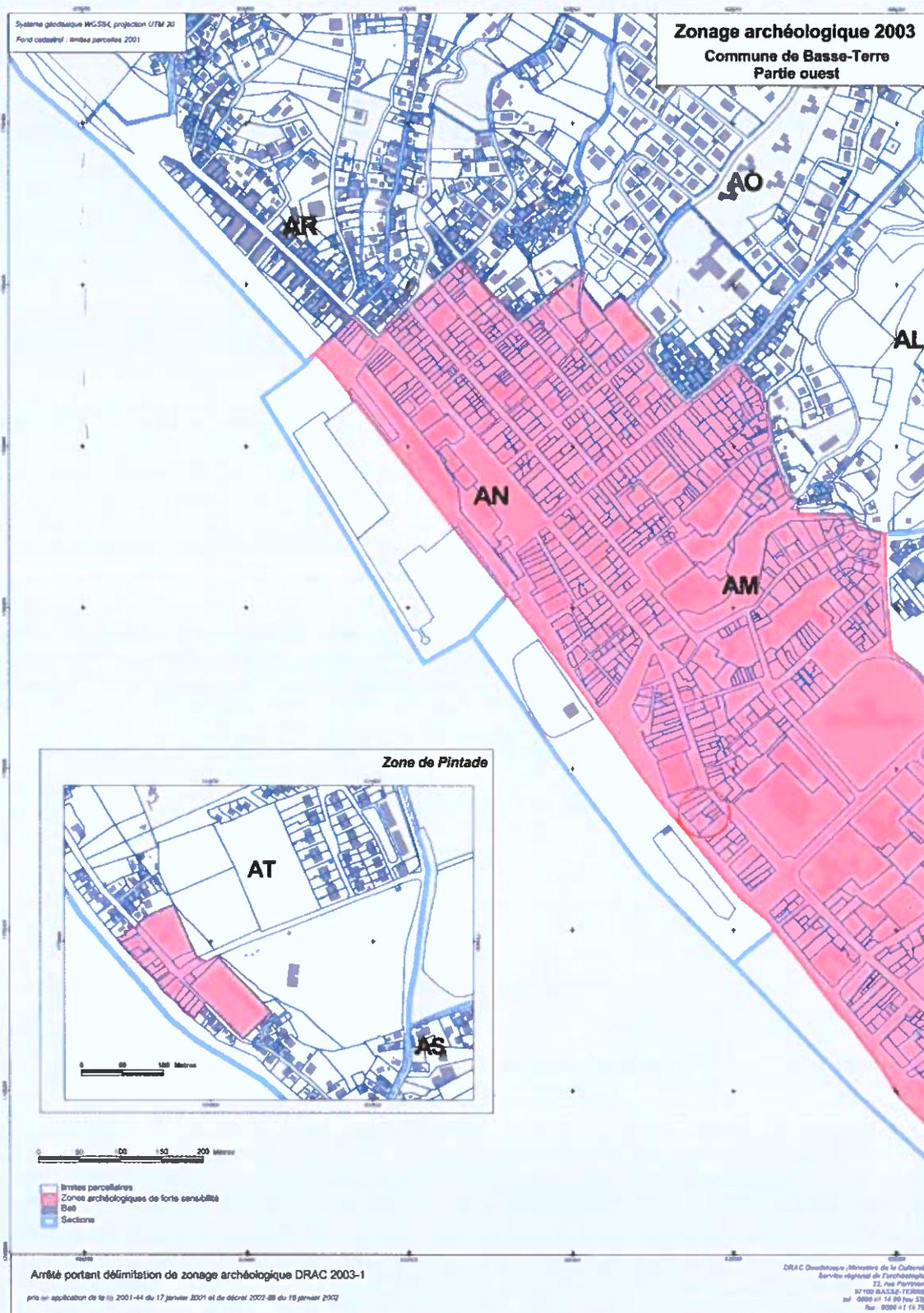
- La parcelle AM 473 est occupée par un bâtiment R+2 qui occupe l'intégralité de la surface au sol (superficie estimée à 153 m<sup>2</sup>). Le bâtiment est occupé au rez-de-chaussée par un commerce (magasin de vêtements «Issam») et les logements inoccupés en étage. Des travaux de sécurisation de la façade sont visibles, afin de réduire les risques d'accident liés à la dégradation structurelle du bâtiment.
- La parcelle AM 474 est occupée par un bâtiment R+1+C qui occupe l'intégralité de la surface au sol (superficie estimée à 96 m<sup>2</sup>). Le bâtiment est inoccupé et, condamné par des tôles au rez-de-chaussée avec d'importantes dégradations structurelles visibles en façade.
- La parcelle AM 475 est partiellement occupée par un bâtiment R+1, une partie de la surface au sol est occupée par une cour et végétalisée. Le bâtiment n'est pas occupé et présente des dégradations structurelles visibles. La parcelle n'est pas accessible par la voie publique. Elle possède une superficie estimée à 313 m<sup>2</sup>. Elle est caractérisée par une topographie déclinée, descendant progressivement vers le niveau du général de Gaulle.
- La parcelle AM 476 est occupée par un bâtiment R+1+C qui occupe l'intégralité de la surface au sol (superficie estimée à 123 m<sup>2</sup>). Le bâtiment est occupé au rez-de-chaussée par un commerce (commerce type bazar) et les logements inoccupés en étage.

La parcellisation du périmètre d'étude pour former une parcelle unique permet d'avoir une surface totale de 685 m<sup>2</sup>, ce qui représente une surface significative pour la mise en place d'un projet structurant pour le territoire. La déclivité de la zone doit être considérée dans l'aménagement du site.



#### 4-Archéologie préventive

La commune de Basse-Terre est couverte par un zonage archéologique (Arrêté de zonage archéologique DRAC, 2003-1). Le périmètre d'étude est localisé dans une zone archéologique de forte sensibilité, ce qui implique la transmission des dossiers de permis de construire, de démolir et autorisation d'installation et travaux divers. Des prescriptions peuvent être imposées par la préfecture après analyse par la DAC.



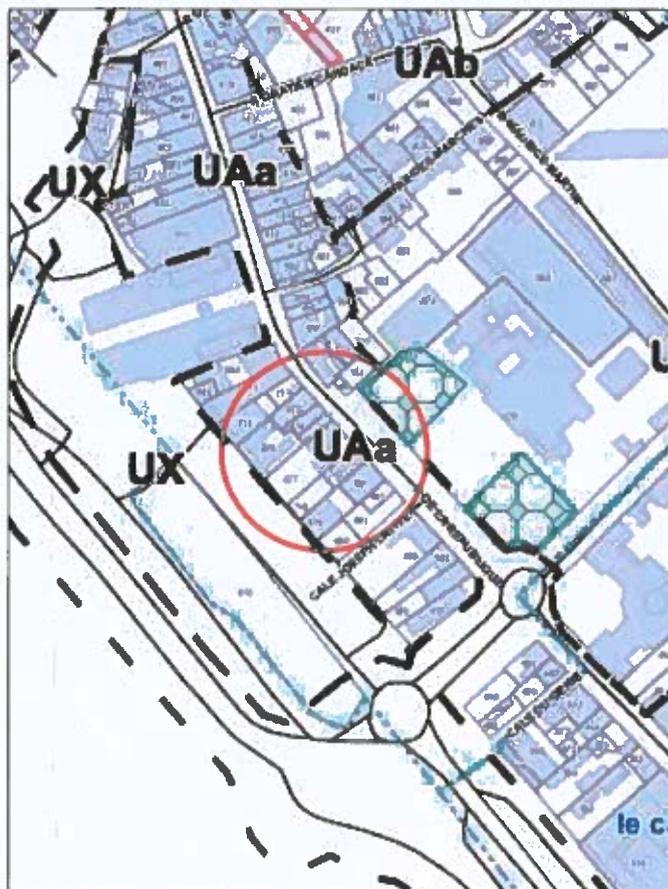
Carte 3-Extrait du zonage archéologique

## 5-Droit du sol

La parcelle est classée en zone UAa :

- L'emprise au sol est limitée à 70% dans le cadre du projet projeté soit une emprise au sol de 479,5m<sup>2</sup>.
- La hauteur des constructions est limitée à 7m et R+1+C pour les parcelles localisées en face du Conseil Général.
- Le coefficient de biotope est fixé à 0,10 soit 68,5 m<sup>2</sup>.
- Le Plan Local d'Urbanisme conditionne précisément le traitement des façades, toitures et balcons.
- Le stationnement n'est pas réglementé.

Le périmètre d'étude est également localisé dans le périmètre de protection des abords d'un monument (classement AC1).

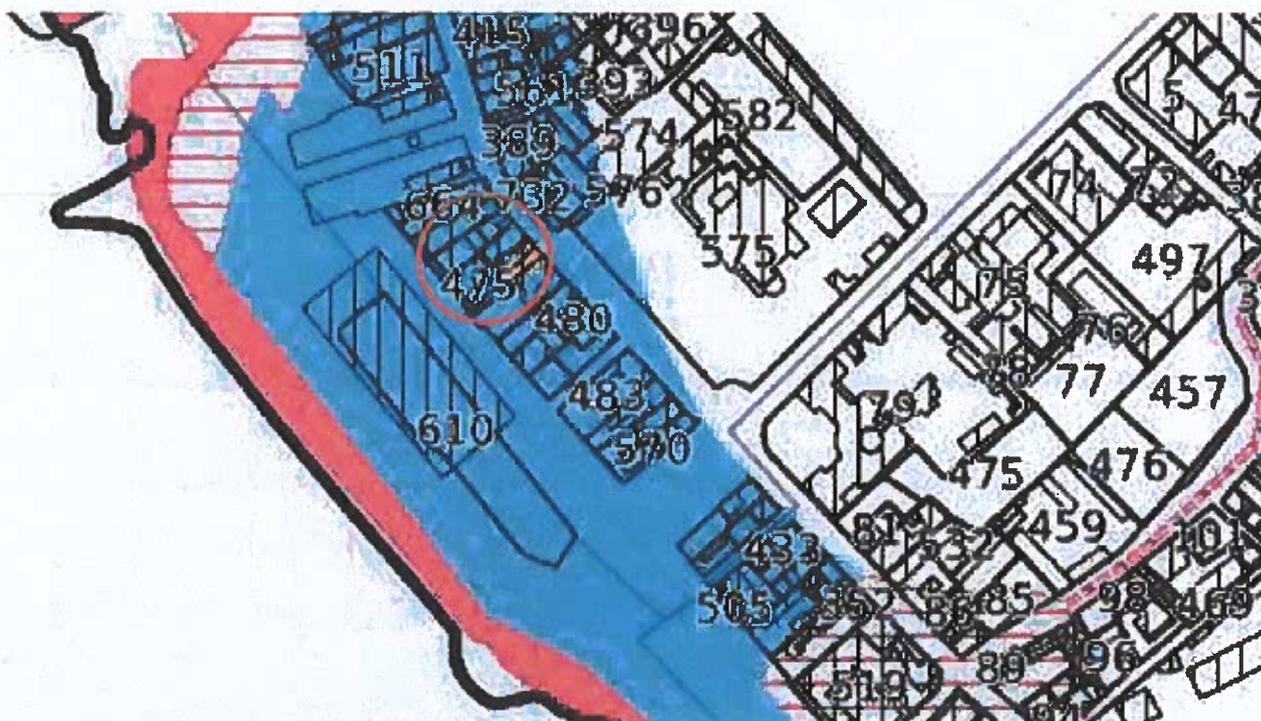


Carte 4-Extrait du règlement graphique

## 6-Etat des risques

La parcelle visée par cette étude est classée à risque, principalement pour l'aléa inondation (classement bleu clair) : zone soumise à prescription individuelle ou collective.

Ce classement implique la mise en place d'un projet d'aménagement prenant en compte les aléas présents.



Carte 5-Extrait du PPRN en vigueur en 2024

## 7-Voirie et réseaux divers

Le périmètre d'étude est accessible par la limite nord-est via la rue de la République. La voie de circulation est à sens unique (vers le centre historique), avec des stationnements correctement matérialisés de chaque côté de la voie (présence d'au moins une place adaptée aux personnes à mobilité réduite à proximité). Des cheminements piétons sont également présents, avec une largeur suffisante.

La zone est couverte par un éclairage public qui semble fonctionnel (dégradation non visible), et la parcelle est connectée aux réseaux EDF, PTT (liaison aérienne) et humides.

Photo 1 - Rue de la république



## 8-Potentiel constructible

Le périmètre d'étude est parfaitement adapté pour la mise en place du projet porté par la collectivité. La localisation du site à proximité du Conseil général implique la mise en place d'un bâtiment R+1+C.

### 8.1 - Caractéristiques de la Parcelle :

Superficie Totale du Périmètre d'Étude : 685 m<sup>2</sup>.

Emprise au Sol constructible : 479,5m<sup>2</sup>.

Occupation actuelle : les parcelles sont occupées par du bâti marqué par une importante dégradation structurelle. Des opérations de démolition devront être menées pour utiliser l'ensemble parcellaire.

### 8.2 - Projet d'aménagement :

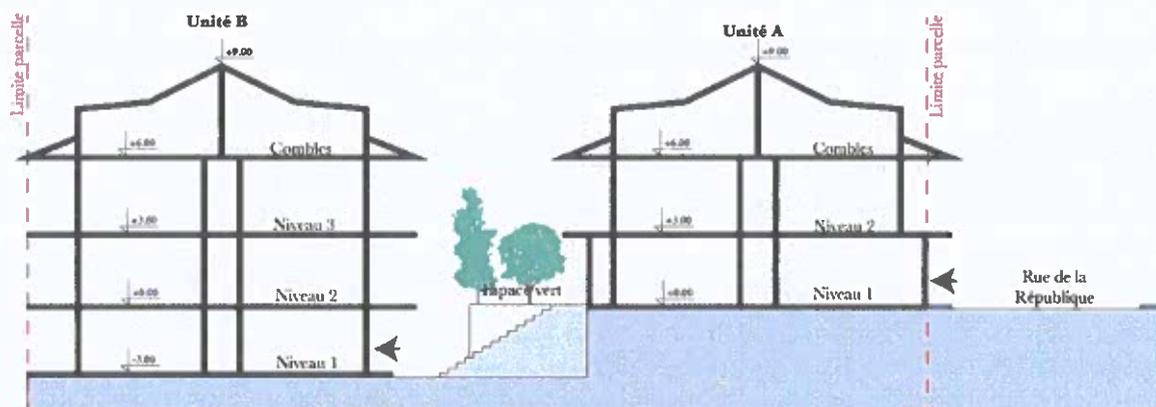
Stratégiquement positionné à l'entrée de la rue de la République, le projet de résidence pour jeunes actifs bénéficie d'une connectivité optimale avec les infrastructures urbaines essentielles, notamment les réseaux de transport en commun et les principaux pôles éducatifs et économiques.

Ce projet représente une réponse pragmatique et innovante aux besoins en logement des jeunes actifs de la région. L'objectif est de fournir une offre diversifiée d'unités résidentielles adaptées aux profils variés des professionnels en début de carrière et des étudiants. De fait, il est possible de proposer une offre diversifiée mêlant studio individuel, T2 et des T3 pour permettre la mise en place de collocations. Pour compléter l'offre en matière de logement, il faut également envisager la mise en place d'espaces partagés : buanderie, salle de coworking, salle de sport. Le stationnement des véhicules est assuré dans l'espace public.

Le PLU préserve 205,5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol de toutes constructions, et le coefficient de biotope implique la mise en place d'espace vert avec une surface minimum de 68,5 m<sup>2</sup>. Il peut être pertinent d'utiliser une partie de ces espaces libres (entre 100 et 150 m<sup>2</sup>) pour mettre en place un jardin partagé et une aire partagée en plein air.

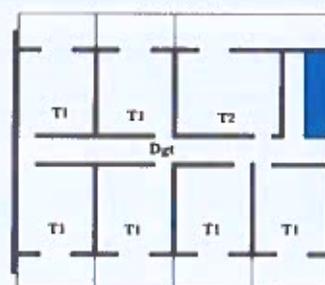
### 8.3 - Capacité foncière maximale :

- Construction de 2 unités destinées à l'habitat
- L'unité A faisant face au Conseil général est composée de 2 niveaux avec des combles aménagés
- L'unité B est implantée en déclivité (-2m) avec la façade Sud-Ouest donnant sur la façade maritime, avec 3 niveaux (possible uniquement si hébergement d'un service/commerce) et des combles aménagés. (Le PLU ne précise pas si les bâtiments localisés en fond de parcelle sont également concernés par la contrainte de niveau liée au Conseil Général).
- Capacité foncière théorique maximale estimée à 1438,5 m<sup>2</sup> de surface plancher
- Surface habitable projetée de 1222,7 m<sup>2</sup>

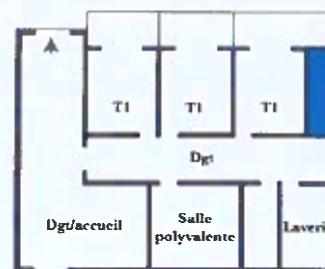


L'unité A possède **une surface plancher théorique de 600 m<sup>2</sup> soit 509,4 m<sup>2</sup> de surface habitable projetée**. Il est composé de :

- Niveau 1 : 3 T1 de 22 m<sup>2</sup> / une laverie-buanderie de 15 m<sup>2</sup> / un local technique de 8 m<sup>2</sup> / un local poubelle de 12 m<sup>2</sup> / une zone d'accueil et dégagement 83,5 m<sup>2</sup> / 1 salles polyvalentes de 23,5 m<sup>2</sup>
- Niveau 2 & combles : 2 T1 de 22 m<sup>2</sup> / 4 T1 avec mezzanine de 33 m<sup>2</sup> / 1 T2 de 30 m<sup>2</sup> / 42 m<sup>2</sup> de dégagement



Niveau 2



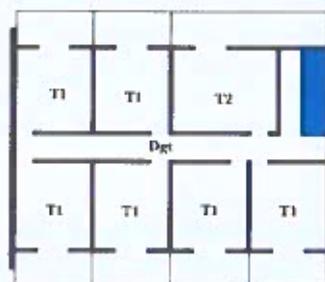
Niveau 1

Unité A

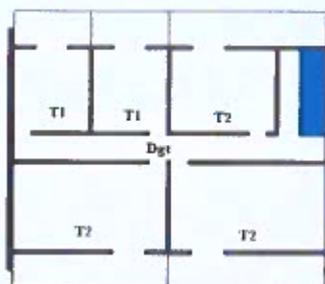
L'unité B possède **une surface plancher théorique de 839 m<sup>2</sup> soit 713 m<sup>2</sup> de surface habitable projetée**. Il est composé de :

- Niveau 1 : 4 T1 de 22 m<sup>2</sup> / Local à disposition d'une association ou service public 44 m<sup>2</sup> / une laverie-buanderie de 10 m<sup>2</sup> / un local technique de 10 m<sup>2</sup> / dégagement et escalier 51 m<sup>2</sup>
- Niveau 2 : 2 T1 de 22 m<sup>2</sup> / 2 T2 de 44 m<sup>2</sup> / 1 T2 de 30 m<sup>2</sup> / 42 m<sup>2</sup> de dégagement
- Niveau 3 & combles : 2 T1 de 22 m<sup>2</sup> / 4 T1 avec mezzanine de 33 m<sup>2</sup> / 1 T2 de 30 m<sup>2</sup> / 42 m<sup>2</sup> de dégagement

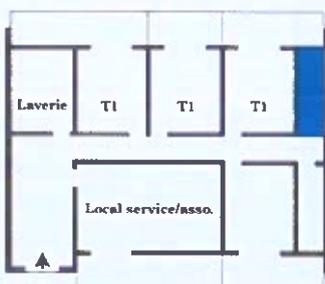
Tous les logements possèdent une terrasse couverte (d'une surface de 8 m<sup>2</sup>) avec une kitchennette et une salle de bain privative. Il est possible de réduire le nombre de logement en RDC dans l'unité A pour augmenter la capacité d'accueil pour des services tiers (seconde salle polyvalente ou mise à disposition d'un local pour une association qui accompagne les jeunes par exemple).



Niveau 3



Niveau 2



Niveau 1

Unité B

## 9 - Synthèse :

- Le périmètre d'étude est localisé dans un secteur attractif et correctement desservi pour permettre la mise en place d'un programme de construction pour une résidence réservée aux jeunes actifs.
- Le PLU restreint le nombre de niveaux à R+1+C car situé en face du conseil Général, ce qui limite le potentiel foncier de l'opération. L'unité B doit accueillir un service ou association pour avoir 3 niveaux.
- L'état des risques reste prévisible avec la mise en place de solutions techniques prenant en compte les aléas susceptibles d'arriver dans la zone (inondation et séisme notamment).
- Les bâtiments présents sur les parcelles sont dans un état avancé de dégradation structurelle, il n'est pas possible d'envisager une rénovation de l'existant.
- La mise en place d'une opération de démolition et de construction sur le périmètre d'étude sera complexe (artère fortement passante).
- La simulation de capacité foncière réalisée permet de construire un ensemble immobilier avec une surface habitable projetée de 1222,7 m<sup>2</sup> et, pouvant accueillir 27 logements, des services adaptés à la demande (laverie, salle polyvalente) et au moins une association/ou annexe de service public.

Désignation	Unité A	Unité B
Surface plancher	600	839
Surface habitable	509,4	713
Nombre de logement	10	17
<b>Total</b>	<b>27</b>	

## 7-Etude de la réglementation préliminaire : Droit du sol UAa

### Caractéristique sommaire :

La zone UAa correspond au cœur du centre historique qui concentre la plus forte densité d'activités du centre

### Emprise au sol :

L'emprise au sol est fixée à 70%, néanmoins les terrains avec une surface inférieure à 100 m<sup>2</sup> et les constructions à usage commercial peuvent utiliser 100% de la surface disponible.

### Coefficient d'occupation du sol :

La Loi Alur supprime la possibilité d'imposer un COS dans le PLU. De faite, son application n'est plus possible. (Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové-Article 158)

### Hauteur et niveau :

Le PLU fixe une hauteur maximum de R+2+C, avec une hauteur n'excédant pas 10 mètres à l'égout du toit pour les constructions à usage mixte et R+1+C pour les constructions utilisées uniquement pour de l'habitat. Les constructions localisées en face du Conseil Général doivent respecter une hauteur de 7m à 2 niveaux (et combles aménageables).

### Aspect extérieur :

Les constructions doivent présenter un traitement architectural des façades qui est homogène, avec une simplicité de volume. Les balcons doivent être continus et sur l'intégralité de la façade d'implantation au premier niveau.

La pente de la toiture est comprise entre 20 et 45°, les combles habitables doivent posséder des ouvertures (chiens assis ou lucarnes à 3 pentes). Un ensemble d'autres points sont réglementés dans le règlement ( UA II).

### Implantation du bâtiment :

Les bâtiments sont implantés parallèlement à l'orientation des constructions voisines. Ils peuvent être implantés sur les limites séparatives et ne peuvent excéder une profondeur de 15m. Les constructions non implantées sur les limites séparatives doivent respecter une marge de recul de 3 mètres avec les limites parcellaires (un passage d'accès est admis pour permettre l'accès à l'intérieur d'une parcelle en rez-de-chaussée).

Une distance de 4m doit être respectée entre deux bâtiments implantés sur la même parcelle (8m si les deux bâtiments sont utilisés pour de l'habitat).

### Stationnement :

Le stationnement des véhicules n'est pas réglementé dans la zone UA.

### Espaces libres et plantations :

Les espaces libres doivent être aménagés et paysagés (plantations, jardinières ou gazon).

### Coefficient de biotope :

Le coefficient de biotope est fixé à 0,10 pour les terrains de plus de 200m.

Etude préliminaire



Photo n°1



Photo n°2

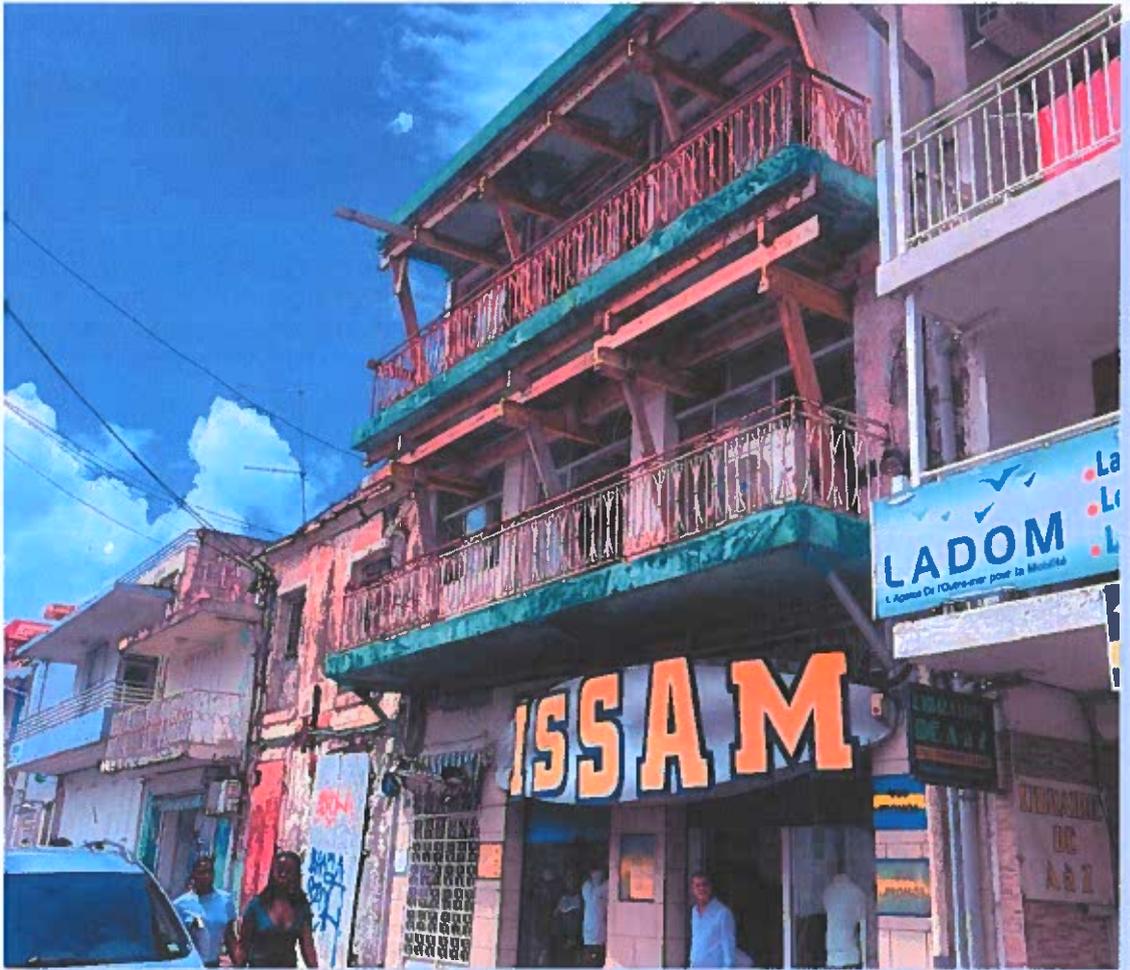


Photo n°3



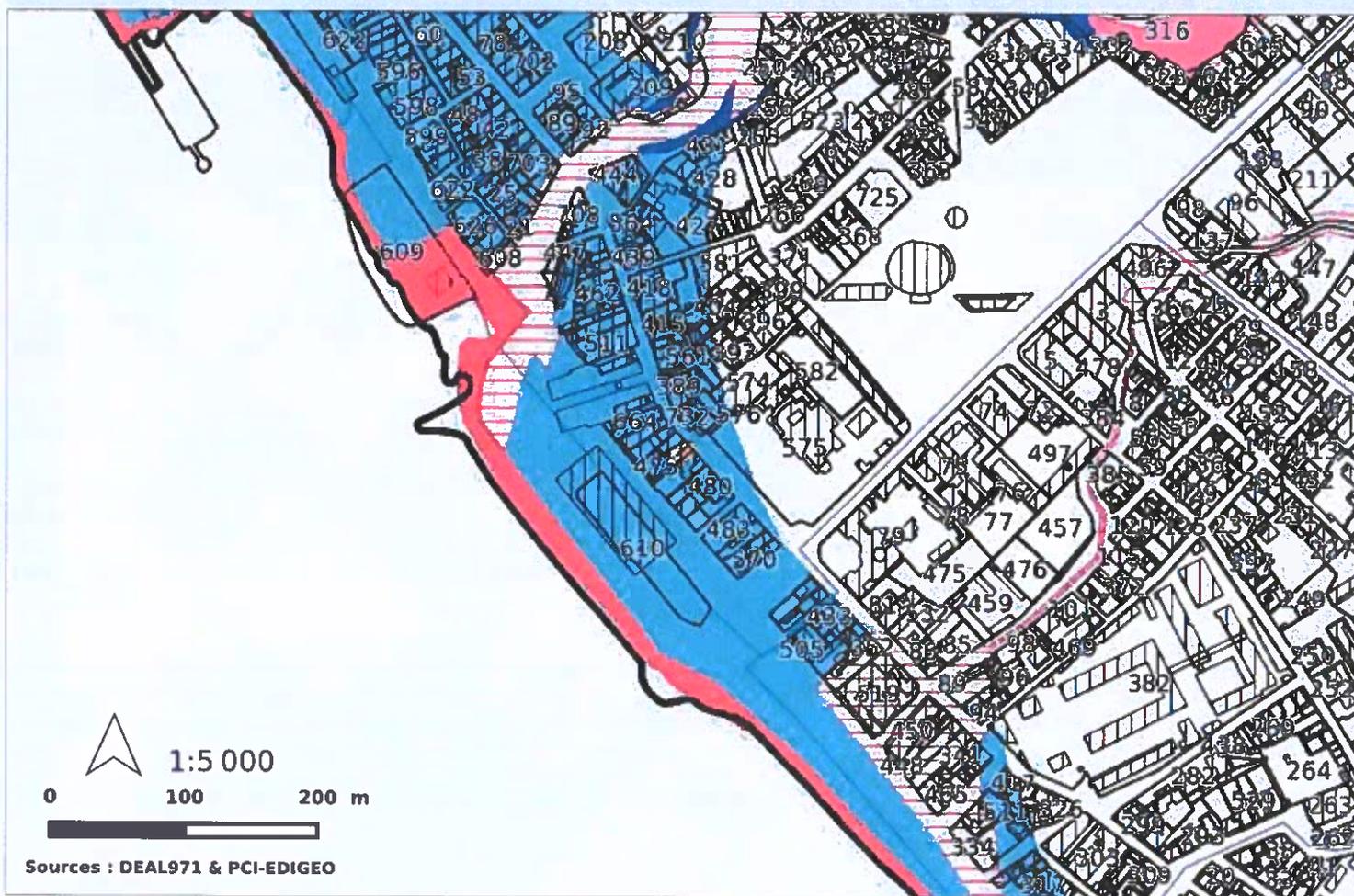
Photo n°4



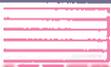
**PLAN DE PRÉVENTION DES  
 RISQUES NATURELS**  
 - Commune de Basse-Terre -

**Plan de zonage  
 réglementaire**

Règlementation de la parcelle : 97105AM0476



**> Légende de la carte**

<i>Zones inconstructibles</i>			
	6 - Aléa houle cyclonique fort		4 - Aléa mouvement de terrain fort
			5 - Aléa inondation fort
<i>Zones constructibles sous prescriptions</i>			
	3 - Zones soumises à projet d'aménagement		8 - Zones de faille
	2 - Zones soumises à prescriptions individuelles et/ou collectives		9 - Zones des grands-fonds
	1 - Zones soumises à prescriptions individuelles		7 - Parc national
	0 - Zones soumises aux règles communes à l'ensemble du territoire		

## FICHE DÉTAILLÉE DE LA PARCELLE

### Commune de Basse-Terre - Section AM - Parcelle 0474



#### VUE DÉTAILLÉE DES DOCUMENTS D'URBANISME

Zonage(s)

 Parcelle classée UAa, Coeur du centre ancien

#### SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE

 Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) et plans de prévention des risques miniers (PPRM) (PM1)

 Mesures de classement et d'inscription et protections des abords des monuments historiques (AC1)

maison Chapp

**NB : Cette fiche a un caractère informatif et ne peut pas être considérée comme un document opposable**

**Les SUP dites "protégées" n'apparaissent pas en fiche détaillée à la parcelle. Pour plus d'informations, consultez la FAQ**



## PREFECTURE DE LA REGION GUADELOUPE

### Arrêté portant délimitation de zonage archéologique DRAC 2003-1.

Le Préfet de Guadeloupe

Direction régionale  
des affaires culturelles  
Guadeloupe  
Service de l'Archéologie  
22, rue Perrinon  
97100 BASSE-TERRE

tel 0 590 41 14 48  
fax 0 590 41 14 70

Vu la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée relative à l'archéologie préventive;

Vu le décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive;

Considérant que des vestiges d'époque amérindienne ont été mis au jour en plusieurs endroits de la commune, que les premières installations coloniales à l'origine de la ville ont profondément marqué la structure urbaine, que ces éléments permettent de présumer que des vestiges archéologiques nombreux ou importants sont présents sur plusieurs zones de la commune de BASSE-TERRE, que leur protection implique que l'ensemble des dossiers de demandes de permis de construire, de démolir et d'autorisations d'installations et travaux divers portant sur ces terrains soient transmis au préfet de région;

#### ARRETE

**Article 1<sup>er</sup> :** Sont instituées sur la commune de BASSE-TERRE :

1. une zone archéologique dite « du Centre historique » figurée sur les cartes jointes au présent arrêté.
2. une zone archéologique dite « de Pintade » figurée sur les cartes jointes au présent arrêté.

Sont jointes à cet arrêté les 7 cartes suivantes :

- 1/7 : Commune de Basse-Terre carte du zonage archéologique - décembre 2003
- 2/7 : Basse-Terre - Zone archéologique de Pintade - Section AT - décembre 2003
- 3/7 : Basse-Terre - Zone archéologique du centre historique section AN - décembre 2003
- 4/7 : Basse-Terre - Zone archéologique du centre historique section AM - décembre 2003
- 5/7 : Basse-Terre - Zone archéologique du centre historique section AI - décembre 2003
- 6/7 : Basse-Terre - Zone archéologique du centre historique section AII - décembre 2003
- 7/7 : Basse-Terre - Zone archéologique du centre historique section AE - décembre 2003

**Article 2 :** Toutes les demandes de permis de construire, de démolir et d'autorisations d'installations et travaux divers sur les terrains inclus dans ce zonage archéologique devront être transmis au préfet de région.

**Article 3 :** Le présent arrêté sera publié au Recueil des actes administratifs de la préfecture de région. Il sera adressé par le préfet au maire concerné les plans de la situation du zonage, aux fins d'affichage en mairie pendant un délai d'un mois minimum.

**Article 4 :** Le directeur régional des affaires culturelles est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera notifié au directeur général de l'Institut national de recherches archéologiques préventives.

Pour le Préfet et par délégation,  
Le Directeur régional des affaires culturelles

Fait à BASSE-TERRE le 15 décembre 2003

