Ville de Pointe-à-Pitre

Plan Local d'Urbanisme



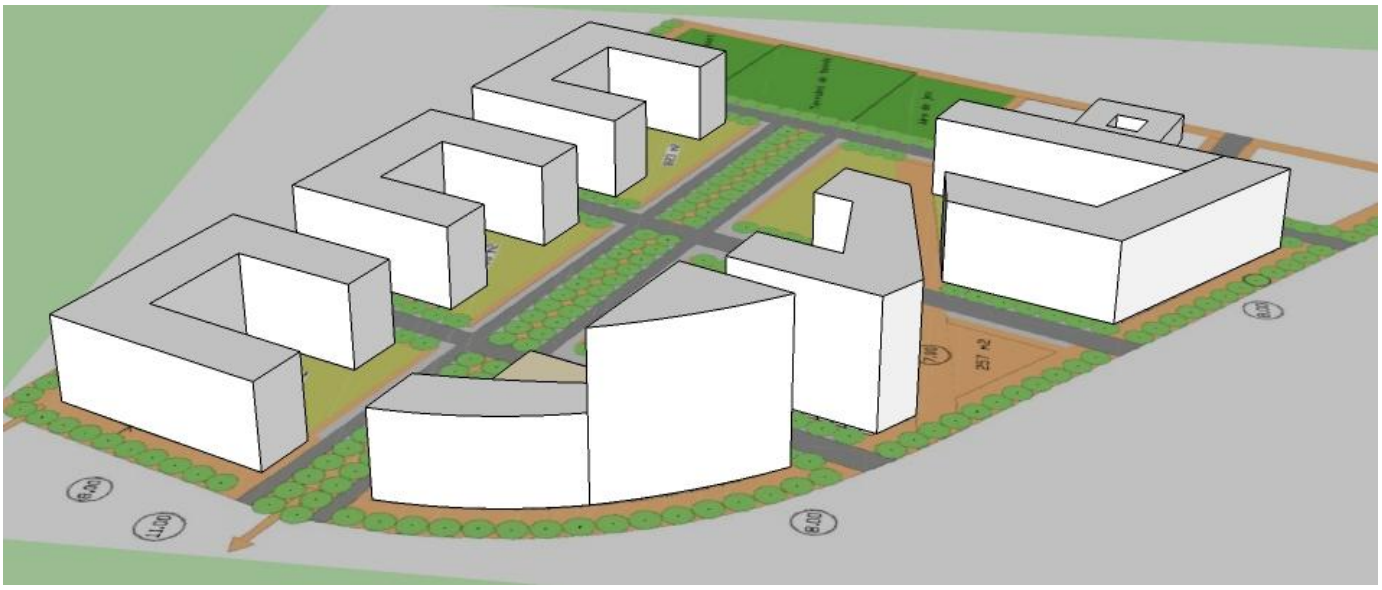
5G2. Rénovation Urbaine de Pointe-à-Pitre
Quartier de Lauricisque - Secteur Gabarre

Cahier de Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères

Aout 2013

Ville de Pointe-à-Pitre

RENOVATION URBAINE DE POINTE-A-PITRE
QUARTIER DE LAURICISQUE
SECTEUR GABARRE



CAHIER DE RECOMMANDATIONS
URBANISTIQUES, PAYSAGERES ET ARCHITECTURALES

SYNTHESE DES DISPOSITIONS URBANISTIQUES COMPLEMENTAIRES

JANVIER 2012

TROPISME

VILLE DE POINT-À-PITRE
SEMSAMAR

RENOVATION URBAINE DU QUARTIER DE LAURICISQUE

CAHIER DE RECOMMANDATIONS URBANISTIQUES, PAYSAGERES ET ARCHITECTURALES

PROPOSITIONS URBANISTIQUES COMPLEMENTAIRES POUR LE SECTEUR GABARRE

SOMMAIRE

PREAMBULE : 3

1 / RECOMMANDATIONS D'INSERTION DES PROJETS DANS LE SITE SITE 4

1.4 Le Schéma Général d'Intentions Urbanistiques : Rappel 6
- Traitement des pportunités de voisinnage et de terrain 7
- Localisation des programmes 8
- Gestion des avantages-désavantages du site 8

2/ RECOMMANDATIONS URBANISTIQUES, PAYSAGERES ET ARCHITECTURALES 9

2.1 Les recommandations urbanistiques 10
2.1.1 Les aménagements de confort urbain 11
2.1.2 Les recommandations règlementaires 11
2.1.3 **La gestion des déchets** 16

2.2 Les recommandations paysageres 13
2.2.1 Paysagement des parcelles et des voies de circulation: 13
Paysagement de la voie de distribution 13
Paysagement de la voie de desserte 13
2.2.2. Les clôtures 14
Clôtures en façade le long des voies internes 14
Clôtures mitoyennes (latérales et fond de parcelle) 14
2.2.3 Les plantations et les espèces végétales 14
2.2.4 Les aires de stationnement 14

2.3 Les recommandations architecturales 15
2.3.1 Adaptation au site et aspect exterieur 15
2.3.2 Aspect des ouvertures 15
2.3.3 Traitement des auvents et escaliers 15
2.3.4 Traitement chromatique 16
2.3.5 Traitement du confort thermique, acoustique et visuel 16
2.3.6 Hauteur des constructions 16

2.3.7 Traitement des attiques du dernier niveau 16

2.4 Les recommandations concernant le mobilier urbain 16
2.4.1 Le mobilier urbain privatif 16
2.4.2 Abri bus 16
2.4.3 L'abri conteneur poubelle 16
2.4.4 Local transformateur 16

3/ DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES ILOTS GABARRE 16

3.1 Dispostions générales 17

3.1.1 Périmètre opérationnel 18
3.1.2 Vers un éco quartier 19
3.1.3 Schéma general 19

3.2 Dispostions particuliéres 20

3.2.1 Organisation des ilots 21
3.2.2 Schéma des emprises constructibles 22

3.3 Orientations urbaines 24

CAHIER DE RECOMMANDATIONS URBANISTIQUES

PREAMBULE :

Le quartier de Lauricisque a fait l'objet d'une présentation aux instances de l'ANRU, au titre de sa rénovation globale en termes de mode d'habitats, de déplacements et de dessertes, de requalification des espaces publics et privés, de mise en place de nouveaux équipements et d'offre de locaux d'activités.

Le traitement des espaces publics doit intégrer les abords des résidences de 671 logements réalisées, ainsi que ceux des équipements nouvellement créés dans le cadre de cette opération, ainsi que les équipements à maîtrise d'ouvrage Ville :
- Bibliothèque/Cyberbase ;
- Maison de la cohésion sociale ;
- Locaux associatifs ;
- Maison des associations –GDAL ;
- Reconstruction terrains de sport ;
- Equipements front de mer ;
- Redéploiement des équipements sportifs de proximité sur la Plaine de jeux de Grand Camp.

Une harmonisation du traitement de ces espaces publics est donc une nécessité, afin de donner cohérence à ce projet complexe, mené par différents maîtres d'ouvrages.
La SEMSAMAR est chargée ne tant que maître d'ouvrage délégué par la ville de Pointe-à-Pitre de piloter ces opérations d'aménagement.

En 2010-11 deux opérations de logement SIKOA ainsi que l'aménagement de la place de l'an 2000 ont été étudiées et présentées au groupe de travail.
L'année 2012 verra la démolition des tours GABARRE et la réalisation d'un programme de logements neufs sur ce secteur.
Ce cahier COMPLÉMENTAIRE permettra de préciser les attentes et les desseins à l'usage des constructeurs sur le secteur GABARRE :

• Expression urbanistique et traitement du grand paysage urbain

• Aménagements de confort urbain (voies piétonnes, 2 roues, zones de commerce ou d'équipement de proximité)

• Prescriptions paysagères particulières (voie primaire, voies de distribution, voies de desserte)

• Traitement des clôtures et des aires de stationnement

• Prescriptions architecturales particulières : homogénéité des aspects extérieurs, valorisation des entrées, des auvents, des escaliers, traitement des blocs de climatisation, traitement chromatique etc…)

CHAPITRE 1 :

RECOMMANDATIONS GENERALES D'INSERTION DES PROJETS

LE SCHEMA GENERAL D'INTENTIONS URBANISTIQUES : RAPPEL

Le schéma général d'intentions urbanistiques traduit dans un document graphique de référence :

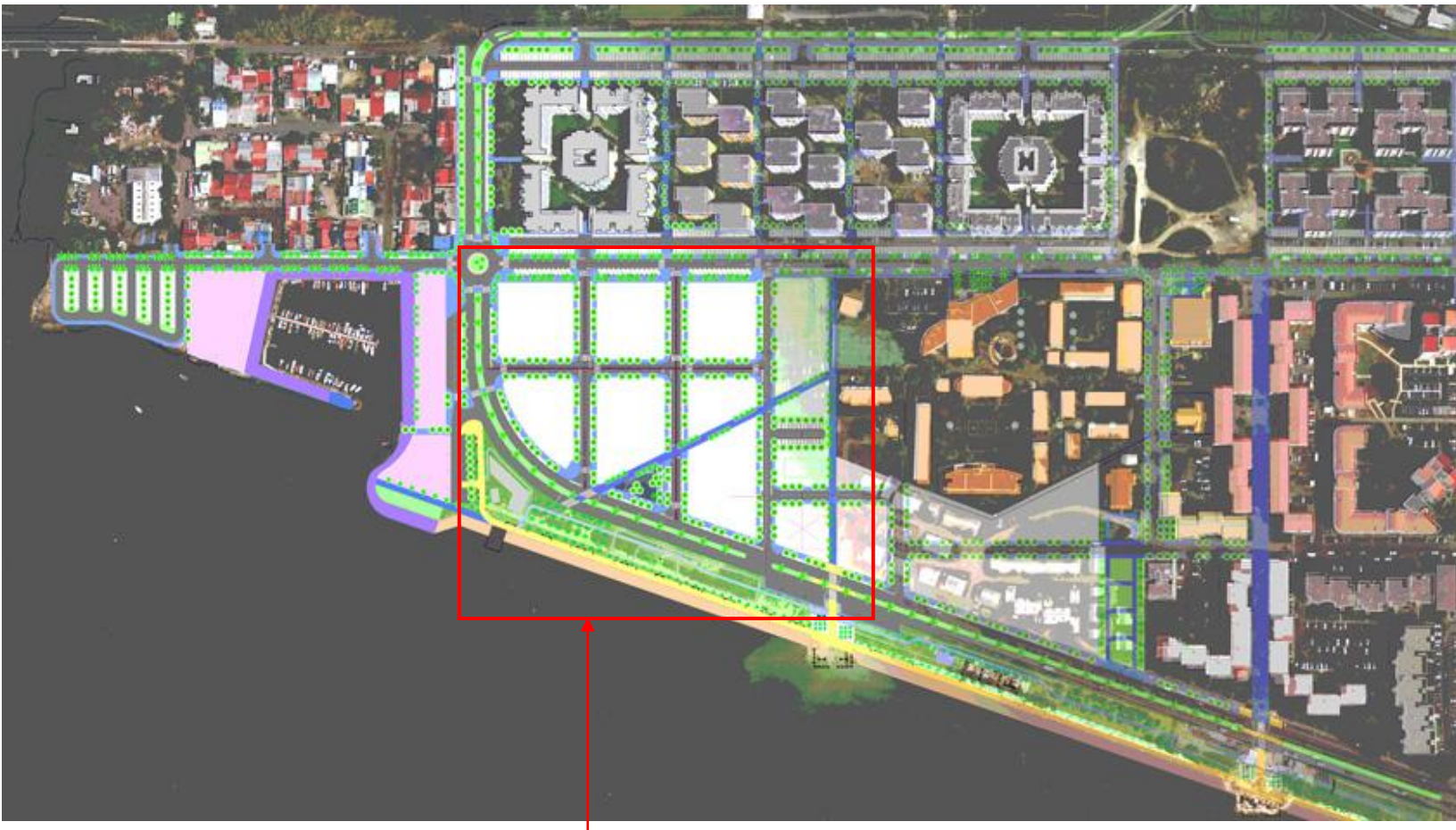
- Les continuités à établir dans le quartier pour les piétons et deux roues notamment
- Les grandes perspectives urbaines à valoriser
- Les actions d'aménagement spécifiques sur les zones de vie

Il reprend également les objectifs d'une approche environnementale urbaine avec une étude ciblée des relations des bâtiments avec leur environnement immédiat : jalonnements, signalisation, accessibilité.

Les objectifs de la cible environnementale « Relation des bâtiments avec leur environnement immédiat » ont été intégrés dès la première étape, au niveau de la conception du Schéma directeur qui constitue la première amorce des recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères.
Ces préoccupations se traduisent par les éléments suivants :

• PARTI D'AMENAGEMENT POUR LES ESPACES PUBLICS :

- Renforcement de la trame viaire afin de rompre avec l'image de « grands ensembles »
- Création d'un maillage piétonnier vers le littoral et la plaine de jeux
- Renforcement de lieux-clés en tant que lieux de vie : Place de l' AN 2000, Esplanade ORBAN, Port de Pêche, maison de la Cohésion Sociale, diagonale du Front de mer



LOCALISATION DU SECTEUR GABARRE

TRAITEMENT DES OPPORTUNITES DE VOISINAGE ET DE TERRAIN :

• VOIES PIETONNES:

• Elles seront favorisées en direction de la voie de circulation douce du littoral, de la Place de l'an 2000 et de la Plaine de jeux nord.
La réalisation de plusieurs traversées piétonnes à travers les résidences vers la Plaine de jeux, et depuis la place de l'an 2000 vers la plaine de jeux sera confortée.
Ajouté à la promenade du bord de mer existant, il sera réalisé environ 2300 mètres de circulation exclusivement piétonnes.
Un parcours sportif est en cours d'aménagement le long de la promenade du bord de mer.

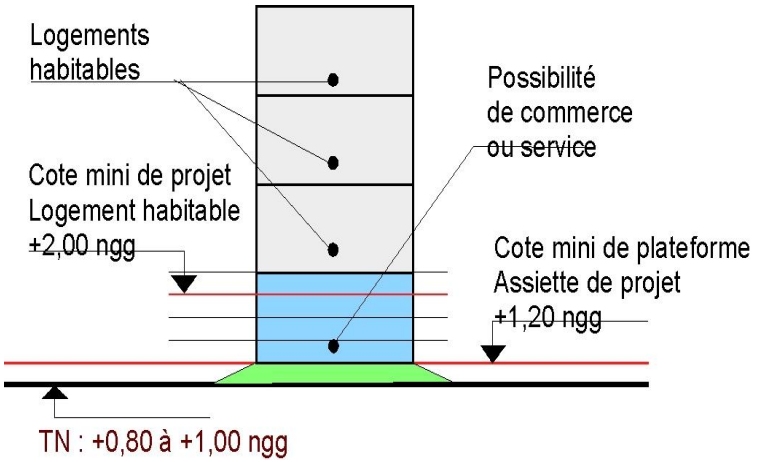
• REDUCTION DES DEPLACEMENTS :

• **Les arrêts de bus** sont localisés devant les principaux lieux de vies. Ils seront confortablement dimensionnés et **systématiquement accompagnés d'arbre ombrageants pour créer un espace tempéré autour de l'abri.**
• **Les nouvelles voies piétonnes** proposent des cheminements *directs*, qui limiteront les itinéraires piétons entre les grands équipements
• **Aucun logement ne se situera** à plus de 300 m d'un arrêt de Bus.

• PRISE EN COMPTE DES ALEAS :

• La règle générale de prise en compte de l'aléa de houle cyclonique sur la commune de Pointe-à-Pitre établit une cote altimétrique de submersion marine à **+2,00mNGG**
(étude des submersions marines sur la RUPAP/ ACSES, étude générale GEOMAT)

• Concernant les pluies diluviennes, la cote altimétrique de submersion est fixée à **+1,20 m NGG.**



• En conséquence de la prise en compte de ces deux aléas, les logements seront obligatoirement situés aux étages, (Soit à **+2,80 m**), les rez-de-chaussée étant réservés aux activités, bureaux et services, et les plateformes de toutes les constructions quelque soit leur destination seront établies au minimum à la cote 1,20 m NGG

LOCALISATION DES PROGRAMMES NOUVEAUX :

RELATION DES BÂTIMENTS AU SITE :

• Les programmes de logement étant issus d'une situation existante, il y a peu de *marges de manœuvre* sur ce volet.
Par contre, dans les cinq programmes nouveaux :
• l'exposition
• la ventilation,
• les vues,
• la valorisation des entrées
seront particulièrement soignées.

GESTION DES AVANTAGES-DESAVANTAGES DU SITE :

LES VUES PANORAMIQUES :

• Les vues les plus intéressants sont affectées aux principales zones de vies, à des terrains recevant des programmes à valoriser.
Les nouveaux programmes de logements seront disposés en quinconce de manière à proposer un maximum de logements avec vue sur mer. Il s'agit de :

- L'ensemble du front de mer littoral
- L'ensemble de la zone du Port de pêche et Gabarre
- Les Immeubles du programme Orban

LA TOPOGRAPHIE :

• L'ensemble de la zone présente une topographie particulièrement plate et basse (cote altimétrique du terrain naturel inférieure à 1,50 m.)
• Les règles du Plan de prévention des risques naturels imposent des dispositions spécifiques pour le quartier :
- Cote altimétrique des logements habitables imposée à +2,00m NGG minimum
- Cote altimétrique des plateformes d'assiette de projet : +1,20 m NGG minimum.

⇨ *Voir étude spécifique de submersions marines sur la RUPAP (ACSES) et étude générale GEOMAT/GEOTER*

LE COUVERT VEGETAL :

• Le couvert végétal sur le quartier de Lauricisque est particulièrement pauvre, sauf sur le front de mer.
• Les nouveaux projets d'aménagement d'espaces publics devront favoriser les arbres ombrageants, disposés en alignement le long de cheminements piétons et des aires de stationnement.
• Les nouveaux projets devront intégrer impérativement des arbres en alignement le long des voies, parkings et cheminements piétons.

LES CONTRAINTES EXISTANTES A PRENDRE EN COMPTE :

• La cote altimétrique du terrain naturel est une contrainte vis-à-vis du PPR : cote de plateforme provisoire minimum à 1,20m NGG * et cote plancher pour les logements habitables à +2,00m NGG minimum

• Le bruit est à prendre en compte pour les immeubles situés Rue Euvremont GENE et sur le Front de mer.

• Les implantations pour les axes structurants qui figurent sur le schéma Général d'Intentions Urbanistiques

- Une étude de risques de submersion marine plus précise est en cours de réalisation afin de préciser la cote de plateforme qui sera définitivement recommandée.

CHAPITRE 2 :

RECOMMANDATIONS URBANISTIQUES PAYSAGERES ET ARCHITECTURALES



Ce chapitre détaille sous forme de recommandations, les dispositions à prendre pour l'aménagement des espaces publics et privatifs.
Elles s'articulent suivant les trois composantes de conception que sont l'urbanisme, le paysage et l'architecture.
Elles s'adressent à la fois aux preneurs de parcelles à bâtir et à l'aménageur selon leurs domaines d'intervention respectifs.

2.1 LES RECOMMANDATIONS URBANISTIQUES

2.1.1 LES AMENAGEMENTS DE CONFORT URBAIN :

Itinéraires piétonniers

• Un maillage piétonnier est établi dans le Schéma Général d'Intentions Urbanistiques. Il est impératif d'en préserver les continuités.
Il sera réalisé avec un traitement de qualité pour celles qui s'orientent en perspectives sur la mer.
• Une convergence de ces cheminements piétonniers est établie en direction de grandes zones de vie : la plaine de jeux, le front de mer et le port de Pêche.
• A l'intérieur de chacune des opérations successives dans les secteurs d'intervention, les cheminements piétonniers prolongeront cette continuité.

Zones de vie

• Trois zones de vies sont créées en complément de la promenade piétonne du front de mer :
- Une plateforme espace public avec box de vente devant le port de pêche
- La place de l'an 2000 qui sera articulée autour d'un petit programme immobilier.
- La plaine de jeux de Grand Camp dévolue aux activités sportives

• Les lolos ambulants localisés ailleurs, dans des camionnettes, conteneurs ou autre installations précaires et mobiles sont interdits.

• La promenade du Front de mer a été aménagée avec des équipements particulièrement soignés.
• Les autres voies de desserte seront aménagées dans le même souci de confort piétonnier avec des plantations d'arbres ombrageants en alignement.

2.1.2 LA GESTION DES DECHETS :

• Dans l'ensemble du quartier le tri sélectif des déchets sera favorisé par l'installation de conteneurs adaptés.

Déchets d'activités :

Les déchets d'activités seront réduits à la source selon leur type et selon l'activité exercée (- spécifiques : papiers, piles, encombrants, informatique, emballages, tissus… - et non spécifiques : déchets verts, cafétéria, verre…)

- Les locaux déchets seront dimensionnés et positionnés pour permettre la collecte sélective (papiers, verres, ménagers)
- Des petits conteneurs pour la récupération des papiers seront situés dans les locaux repro & photocopie, avec des points de collecte volontaire pour piles, cartouches…
- Le compostage des déchets verts sera effectué sur le site

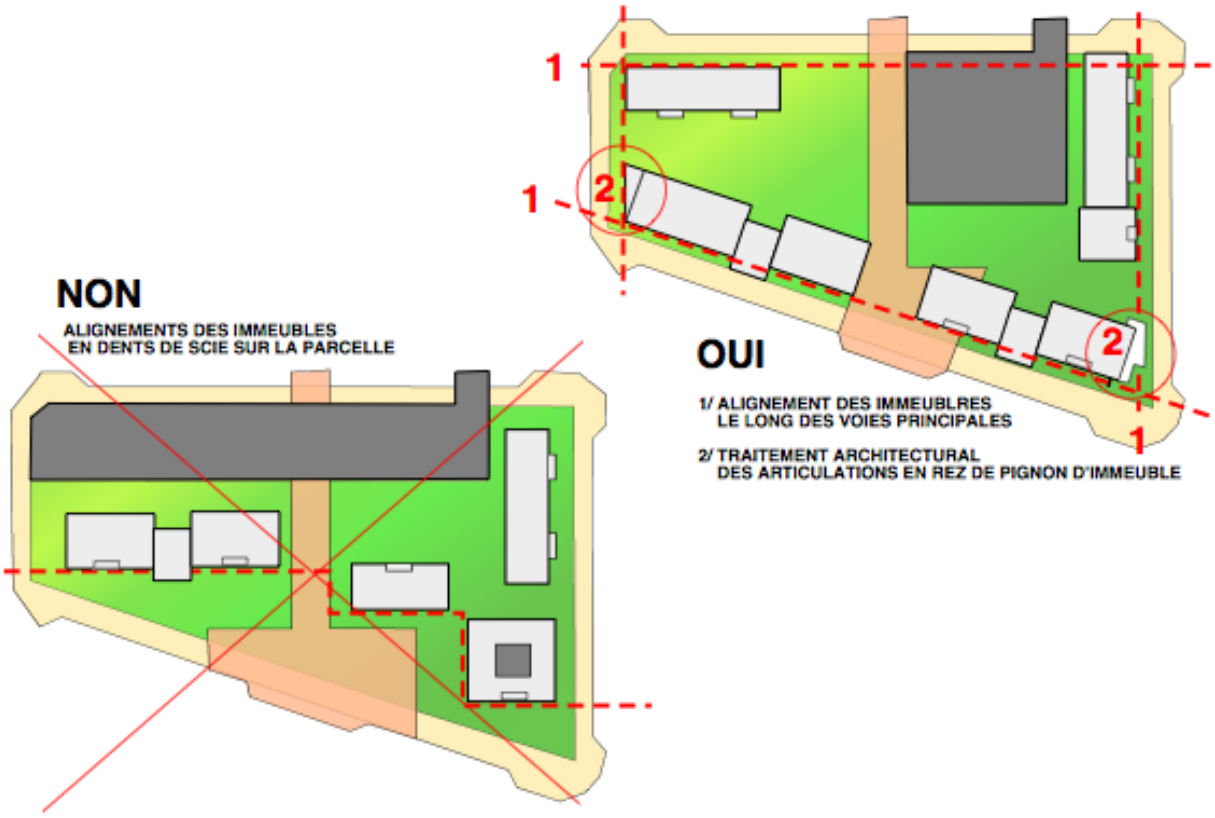
Déchets ménagers :

Lorsque cela est possible, il sera prévu un local technique à l'intérieur des immeubles, dimensionné pour recevoir des conteneurs à déchets sélectifs

- Chaque parcelle ou ensemble foncier est équipée au minimum d'un abri conteneur poubelle à la charge du preneur
- Des abris conteneurs poubelle sont obligatoirement implantés devant la parcelle, en bordure de trottoir ou à 2 mètres maximum de la chaussée.
- Le nombre et l'implantation des abris conteneur sont *obligatoirement validés par l'aménageur avant le dépôt du permis de construire*.

2.1.3 LES ALIGNEMENTS D'IMMEUBLES :

Les implantations d'immeubles sur des parcelles de formes irrégulières se feront systématiquement en alignement sur les axes de voiries principale et non par une implantation en dents de scies sur la parcelle.



2.2 LES RECOMMANDATIONS PAYSAGERES

2.2.1 PAYSAGEMENT DES PARCELLES ET DES VOIRIES :

Organisation générale des parcelles

• Les parties non construites de programmes seront entièrement aménagées en espaces de vie confortables et agréables
• Les espaces verts seront organisés en unités les plus conséquentes possible, notamment dans les principaux lieux de vie :
- Esplanade de l'Eglise ORBAN
- Place de l'AN 2000
- Esplanade du port de Pêche

• Les vues obliques sur les parcelles nouvellement créées seront ponctuellement fermées par des arbres et des haies recréant les limites d'un nouveau parcellaire végétalisé
• Les limites mitoyennes des parcelles nouvelles à construire seront plantées de haies végétales.

Paysagement de la voie d'accès principale bord de mer

• Les accotements de cette voirie seront plantés avec des arbres ombrageant en alignements, interrompus par les encoches des arrêts de bus.
• Une marge de recul de 5 mètres est imposée, obligatoirement constituée d'un espace libre engazonné.

Paysagement de la voie de distribution inter-quartier

• Les accotements sur voirie sont plantés avec des arbres en alignements, interrompus si nécessaire devant les façades en avancée.
• Une marge de recul de 5 mètres est à réaliser chaque fois que possible, obligatoirement constituée d'un espace libre engazonné.
• En cas d'une différence de niveau entre la voie et la parcelle, un talus de raccordement en pente douce (25% maximum) sera crée le long de cette voie. Ce talus est à la charge du preneur.

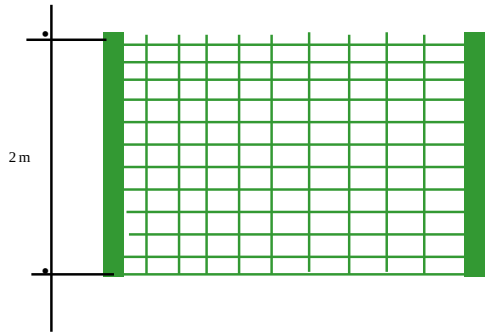
Paysagement des voies de desserte

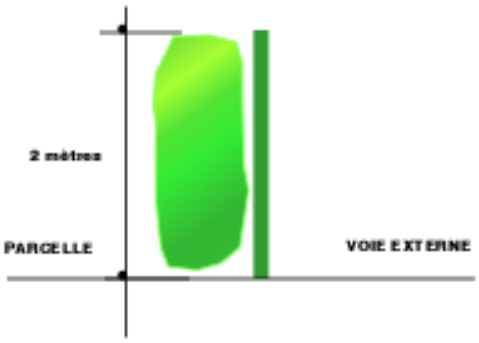
• Les accotements sur voirie sont plantés avec des arbres en alignements, interrompus devant les façades accessibles.
• Une bande de stationnement unilatéral peut alterner avec les accotements sur voirie.
Ces accotements sont plantés d'arbres couplés avec les plantations des angles des parcelles.
• Une marge de recul de 5 mètres est imposée, obligatoirement constituée d'un espace libre engazonné.

2.2.2. LES CLOTURES

Clôtures en limite périphérique du Quartier :

• En limite périphérique des parcelles, chaque lot peut être clôturé sur la limite de propriété. Cette clôture est à la charge du preneur.
• Cette clôture est constituée de panneaux rigides de 2 mètres de haut, de couleur verte, doublés d'une haie vive du côté privatif. Cette haie aura une hauteur maximale de 2 mètres et son entretien sera à la charge du preneur.
• Les clôtures intégrées dans les haies sont recommandées

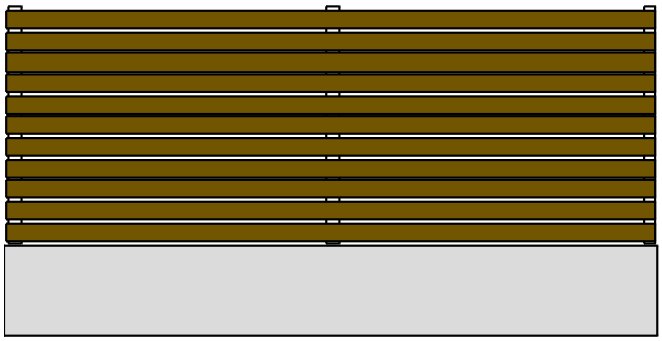


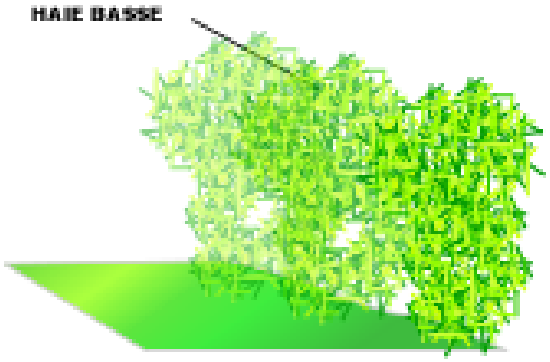


Clôtures en façade le long des voies internes :

• En façade de voirie de desserte, les clôtures sont interdites.
• Un marquage séparatif discret est possible (sans être obligatoire) avec un recul.
Ce recul est de 5 mètres le long de la voie à partir de la limite de propriété.
• Le marquage séparatif possible est constitué d'une haie basse.
• La bande libre est constituée d'un espace engazonné.
• Une clôture peut être associée à la façade du bâtiment. Dans ce cas, elle sera constituée d'un grillage en panneau ou de claustras, et elle devra être intégrée au projet architectural et soumis à l'avis de l'urbaniste en chef de l'aménageur.
Les palissades en lisses de bois sont recommandées pour séparer les parcelles privatives situées en rez-de-chaussée.

CLOTURES EN PALISSADE SEPARATIVES DE LOTS JARDINS





Clôtures mitoyennes (latérales et fond de parcelle) :

• Les clôtures sur parcelle mitoyenne sont obligatoirement réalisées en haies vives avec grillage de couleur verte.
• Sur les parcelles de surface supérieure à 2000 m2, des arbres de haute tige sont plantés aux angles.
• Chaque preneur aura à sa charge la plantation et l'entretien d'une haie latérale ainsi que des arbres aux angles.

2.2.3 LES PLANTATIONS ET LES ESPECES VEGETALES

• Dans un souci d'homogénéité, comme de diversité, les végétaux ci-dessous référencés seront utilisés de préférence.
Les végétaux emblématiques des îles de la Caraïbe et de Guadeloupe seront privilégiés

• Haie Basse et Haie vive :

-Ficus
-Podocarpus
-Buis de cine

• Arbre de haute tige, arbre ombrageant et fleuris :

- Bauhinia
- Baringtonia
- Eucalyptus
- Mahogany
- Melia Azedarach
- Peltophorum (Flamboyant)
- Pongam
- Phytolaca (Belombra)
- Spatoeda (Tulipier du gabon)
- Tamariniers, Pied bois, Kaki, Chataigner, Sapotier
- Ylang Ylang

• Arbre d'accompagnement des bâtiments :

- Palmier Washingtonia
- Palmier Royal
- Latanier
- Arbre du voyageur

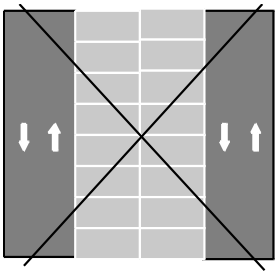
• Arbre d'alignements sur voirie :

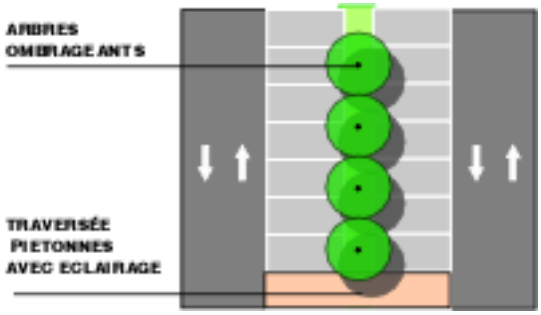
- Bucida Bussera
- Cassia
- Jacaranda
- Lagestremia
- Melia Azedarach

2.2.4 LES AIRES DE STATIONNEMENT

Une végétalisation nouvelle accompagnera obligatoirement les aires de stationnement à créer :

• Deux rangées de parking devront être séparées obligatoirement par une bande verte *continue* de 1 mètre minimum pour y implanter des arbres d'ombrage pour les véhicules.
• Les aires de stationnement des véhicules seront traitées si possible en revêtement de type « evergreen » favorisant l'infiltration des eaux et diminuant la température ambiante
• Le mobilier urbain et l'éclairage devront être de qualité.
Ils respecteront le catalogue de l'aménageur et seront validés par l'urbaniste en chef.





2.3 LES RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

2.3.1 ADAPTATION AU SITE ET ASPECT EXTERIEUR

• Il est recommandé de construire les programmes de bâtiment en un seul ou quelques volumes compacts plutôt qu'un essaimage de plusieurs petits volumes étalés sur la parcelle
• Les dispositifs de récupération des eaux de toiture en citernes pour arrosage extérieur et sanitaires, sont vivement recommandés
• les centrales photovoltaïques de panneaux solaires en toiture sont vivement recommandées.
• L'organisation des cellules des immeubles sera réalisée de manière à permettre la double orientation des appartements
• Tout projet architectural sera soumis à l'avis de l'urbaniste conseil.
• Toute modification ultérieure du traitement ou de l'habillage des façades (Ravalement, couleurs, enseignes, publicités, fresques) devra être en rapport avec le caractère des lieux et sera obligatoirement soumis à l'avis du conseil architectural de la l'aménageur.

2.3.2 ASPECT DES OUVERTURES

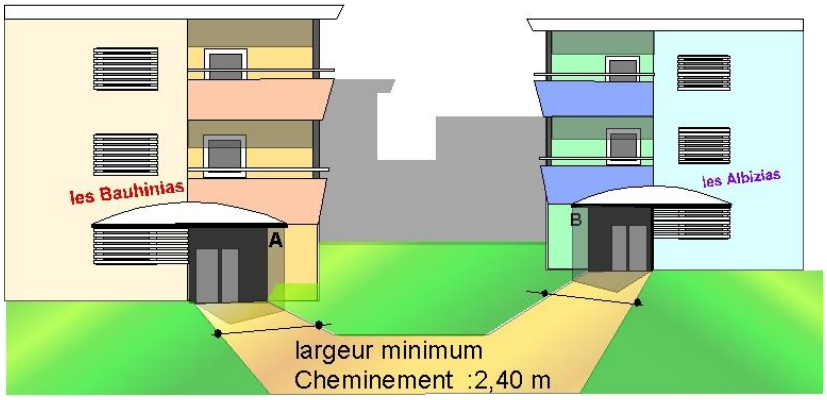
• Les locaux d'accueil sont identifiés par des ouvertures de plein pied, accompagnées de volumes distinctifs ou d'entrées valorisées.
• Les axes des ouvertures en rez-de-chaussée sont superposés aux axes des ouvertures étage, et les parties pleines aux parties pleines (trumeaux sur trumeaux).
• Les larges baies vitrées avec système de brises soleil seront favorisées dans les lieux d'accueil du public

2.3.3 ACCESSIBILITE PIETONNE

• **Les bâtiments présenteront une entrée principale lisible, valorisée et confortable,** et des locaux d'accueil comportant si possible un parvis piétonnier, avec éclairage spécifiquement étudié (voir aussi chapitre 4 accessibilité des bâtiments)

TRAITEMENT DES ENTREES D'IMMEUBLE :

• Les entrées d'immeubles sont confortables
• La signalétique d'adressage est lisible
• Les hall d'immeubles sont abrités et signalés



• Les principaux accès aux bâtiments et itinéraires piétons seront adaptés aux conditions météorologiques locales en abritant au maximum du soleil, de la pluie et du vent.

• Les escaliers extérieurs en continus sont interdits le long des façades, ils sont autorisés le long des pignons. Néanmoins, pour rompre la continuité des immeubles longs en façade, les escaliers hélicoïdaux ou à plusieurs volées sont autorisés.

2.3.4 TRAITEMENT CHROMATIQUE

• Les tonalités de l'architecture des bâtiments devront essentiellement composer avec l'ombre, la lumière, les demi-jours et les ombres portées.
• La gamme de couleur des bâtiments de tout le quartier reste le blanc et les nuances de blanc cassé.

• Des contrepoints utilisant les gammes de gris ou tons pastel seront employés pour nuancer cette règle.
• Le noir et les couleurs vives sont utilisables uniquement sur les petites surfaces, en vue de rehausser des parties de bâtiment.

2.3.5 TRAITEMENT DU CONFORT THERMIQUE, ACOUSTIQUE ET VISUEL

• Si les dispositifs de climatisation sont prévus en façade, ils doivent être intégrés obligatoirement aux motifs architecturaux de la façade (impostes, tableaux, encorbellements) ou habillés par des lisses.
• Les condenseurs apparents en façade sont interdits.
• Le confort acoustique des bâtiments sera étudié, et plus particulièrement dans les locaux d'activités, et dans les immeubles sur rue principale de transit.
• L'emploi de matériaux nobles et durables comme la pierre le bois et le verre sera favorisé, notamment dans les lieux fréquentés par le public.

2.3.6 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

• Rappel des règles de hauteur : La hauteur maximum des constructions est fixée à R+7.
• Rappel des recommandations PPR : Les rez-de-chaussée sont impropres à l'habitation ils seront utilisés à des fins de services, commerces ou dépôts
• Le traitement des angles d'immeuble donnant sur deux voies sera particulièrement étudié.

2.3.7 TRAITEMENT DES ATTIQUES DU DERNIER NIVEAU

• Tous les derniers niveaux d'immeubles seront traités obligatoirement avec des attiques : c'est à dire au moyen de balcons, hauteurs et auvents surdimensionnés par rapport aux autres étages, de dalles en casquettes...

2.3.8 TRAITEMENT DES HALLS D'ENTREE

• Tous les halls d'entrée seront marqués par de auvents de protection, parvis piétonniers, de manière à être visibles de loin et distincts de la façade

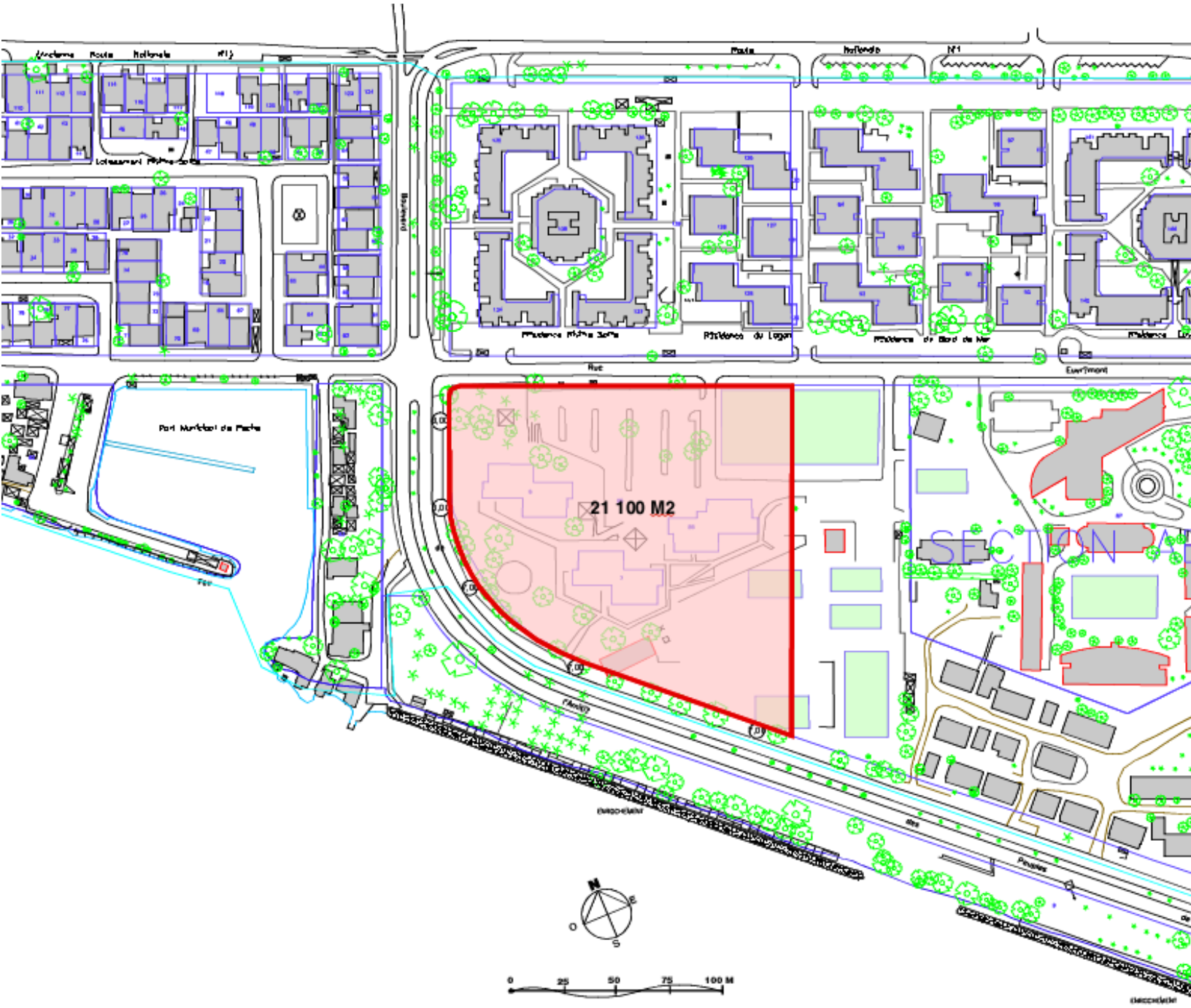


CHAPITRE 3 :

RECOMMANDATIONS PARTICULIERES AU SECTEUR GABARRE



Périmètre opérationnel: parcelle communale AB 85 :



3.1/ DISPOSITIONS GENERALES :

VERS UN ECO QUARTIER :

Le plan de composition qui organisera les six îlots urbains du nouveau secteur Gabarre devra favoriser la mise en place d'un cadre de vie recentré sur les notions d'éco quartier qui devront trouver ici une application par :

• LA PRESERVATION ET LA VALORISATION DE L'ENVIRONNEMENT :

Le quartier de Lauricisque souffre d'une image dégradée et la rénovation urbaine devra y remédier.
Les nouveaux programmes de logement du secteur Gabarre devront permettre de changer la donne, de même que d'instaurer et de préserver les continuités « vertes et bleues » existantes.
Il s'agit non seulement d'assurer une bonne qualité des eaux du port et du littoral, des nappes phréatiques, mais aussi donner toute sa place à l'eau dans la ville (présence d'un littoral marin, du port de pêche, de la base nautique, d'une mangrove, de perspectives maritimes…)
Les projets envisagées permettront à la fois de :

- Conforter, renforcer, et préserver les trames vertes, bleues et bleues marines
- Économiser les ressources et faire appel au recyclage
- Prendre appui sur les ressources locales et les valoriser
- Limiter l'utilisation de la voiture sur les courtes distances
- Associer les habitants aux démarches par des campagnes d'information et de sensibilisation

• LA MISE EN VALEUR DES REPRÉSENTATIONS IDENTITAIRES ET PATRIMONIALES :

La culture et l'identité sont récemment reconnues comme faisant partie des volets du développement durable.
Pour que le quartier de la Gabarre conserve son identité, et renvoie une image qui lui est propre, il est d'abord nécessaire de faire l'inventaire de ces éléments identitaires qui lui sont propres puis, ensuite, de les valoriser.
Les actions patrimoine permettront, ensemble, de :

- Mettre en valeur les représentations identitaires et patrimoniales (le Port de pêche, le littoral, la mangrove)
- Faire du secteur une « ville jardin » en affirmant la présence de la végétation, afin de conforter l'image d'un quartier qui a su réintroduire l'espace naturel dans son paysage.
- Valoriser secteur avec la réhabilitation des commerces, vitrines, et une architecture environnementaliste
- Restituer et reformater d'une manière ou d'une autre la mémoire des « ancienne tour Gabarre »
- Réaliser un « plan lumière » orienté sur le port, le littoral et l'eau, favoriser des évènements culturels et les lieux d'échange.
- Mettre en place une « maison du développement durable », centre vivant du projet de durabilité de la ville, et véritable vitrine pour l'information et la communication, et centre de formation. Elle serait l'élément concret, représentatif du développement durable pour le secteur

• LA LUTTE CONTRE LES MAUX DE LA VILLE :

Le quartier de Lauricisque, par sa géographie et par ses choix d'activités ou d'évènements devient peu à peu un quartier de plaisirs et d'agrément. Mais ce dynamisme nouveau peut également être source de mal être

pour les personnes les plus exposées ou vivant en marge de cette image (nuisances sonores, pollution, insalubrité…)

Assurer une qualité de vie optimale *pour tous* est donc un enjeu majeur pour que le quartier devienne réellement attractif.
Il est pour cela indispensable de faire de la santé et du bien-être une question prioritaire dans les décisions publiques.
Et le secteur de la Gabarre regorge de ces potentialités, grâce à ses atouts naturels.
Les propositions faite devront permettre de :

- Lutter contre les nuisances, qu'elles soient sonores, olfactives, ou visuelles
- Préserver la qualité des paysages environnants
- Assurer une offre de loisirs, d'évènements culturels de proximité et de quartier
- Encourager les activités sportives (pêche et plaisance, base nautique, parcours sportifs, parcours de mangrove et littoral, parc des sports, terrains de petits jeux…)
- Privilégier le « manger local », donc les circuits courts, du lieu de production au lieu de consommation. (port de pêche de Lauricisque, marché aux légumes de Bergevin)
- Privilégier les points de vue sur le paysage, les perspectives, tout en valorisant nouveaux es paysages urbains.
- Limiter l'utilisation de la voiture en cœur d'îlot.
- Améliorer les conditions de vie de ses habitants par l'implantation d'équipements nouveaux,
- Encourager la mixité sociale et les rencontres
- Lutter contre la pauvreté, par ricochet et conjugaison de toutes ces actions

3.2/ DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES ILOTS GABARRE

LOCALISATION, ORGANISATION DES ILOTS :

Le secteur Gabarre est composé des six nouveaux îlots urbains situés face au port de pêche, entre la rue Euvremont Gene, le boulevard de l'Amitié des peuples et le collège. Il est localisé à la place des anciennes tours Gabarre, démolies.

Les superficies des nouveaux îlots constructibles sont les suivantes :

- Ilot 1 sur Euvremont Gene : 2 275 m2
- Ilot 2 sur Euvremont Gene : 2 130 m2
- Ilot 3 sur Euvremont Gene : 2 231 m2
- Ilot 4 sur Bd de l'amitié : 1 690 m2
- Ilot 5 sur Bd de l'amitié 2 636 m2
- Ilot 6 sur Bd de l'amitié 4 089 m2

TOTAL ILOTS CONSTRUCTIBLES: 14 051 m2

Deux espaces constituent des emprises inconstructibles :
- Ilot 7 : Le triangle Sud et la diagonale du Front de Mer dévolus à un espace public piétonnier 866 m2
- Une marge de recul de 4,00m Rue Euvremont Gene pour le confort piétonnier 492 m2

SCHEMA GENERAL D'AMENAGEMENT DU SECTEUR GABARRE :



Le Schéma Directeur des espaces publics souligne les secteurs à caractère piétonnier renforcé, les emprises d'habitat, les espaces associatifs et d'animation, les arbres d'alignement à planter, les porosités fonctionnelles à développer.

UN PLAN MASSE FORTEMENT RATTACHÉ A SON CONTEXTE :

Le plan masse des îlots Gabarre témoignera d'une expression urbanistique en rupture avec l'existant, mais fidèle à une certaine mémoire du passé, par :

UN URBANISME DE QUARTIER :

- Un espace vert d'accompagnement supplémentaire en interface avec les 6 îlots (le triangle central)
- Des rattachements forts et singularisés aux principaux lieux de vie : l'espace portuaire, le front de mer, la rue Euvremont Gene
- Un renforcement des ambiances paysagères urbaines par la plantation d'arbres ombrageant sur les parkings, et les itinéraires piétonniers exposés et d'arbres en alignement le long des voies de desserte.
- Des équipements et commerces nouveaux complémentaires à ceux qui existent déjà.

SURFACE D'ASSIETTE PROJET :	21 967 m2 *	
EMPRISE AU SOL DES ILOTS CONSTRUCTIBLES ** :	H1 : 11 067 m2	H2 : 9 578 m2
	H3 : 8 425 m2	H4 : 6 943 m2
SHON POTENTIELLE :	H1 : 49 711 m2	H2 : 43 387 m2
	H3 : 38 486 m2	H4 : 32 070 m2
COS :	1,3	
SHON MAXIMUM CONSTRUCTIBLE :	28 557 m2, soit 320 à 380 logements.	

* Terrain communal (parcelles AB 6, AB 7, AB 85, AB 86) : 20 949 m2.
La surface d'assiette du projet empiète sur la parcelle AB 165 limitrophe à l'est de 1 018 m2, soit au final une emprise d'assiette de 21 967 m2.

** Plusieurs schémas d'implantation sont proposés, avec des îlots fermés ou plus ou moins ouverts.

UNE ARCHITECTURE DE VILLE :

- L'épannelage général retenu est en harmonie avec les secteurs limitrophes des résidences Rivière salée et du Lagon (R+4)
- Toutefois, afin d'inscrire dans le grand paysage un signal urbain en réponse à la place de l'an 2000 et à la mémoire des anciennes tours Gabarre un sous-secteur étalonnés en R+7 est localisé en partie Sud des îlots 4 et 5 au droit de l'espace public triangulaire
- Dans le schéma H4, l'épannelage de cet immeuble signal est poussé à R+9 dans l'îlot 4.
- Un bâtiment en R+1 est proposé à l'intérieur de l'îlot, destiné à des activités économiques et socioculturelles.
- Une organisation et un positionnement aisément identifiables valoriseront les accès aux immeubles,
- Les projets proposés justifieront d'une approche HQE permettant d'optimiser une ou plusieurs cibles environnementales.

SCHEMA DES EMPRISES CONSTRUCTIBLES :



RENOVATION URBAINE D UQUARTIER DE LAURICISQUE

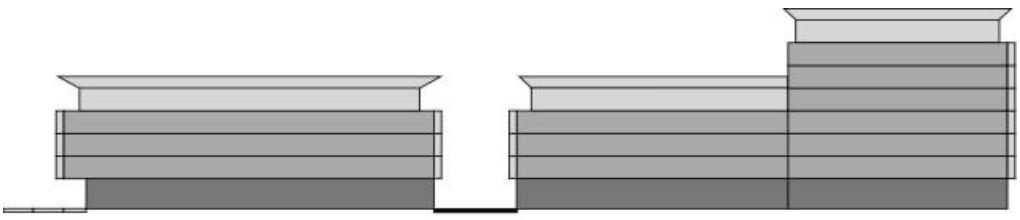
AMENAGEMENT DU SECTEUR GABARRE

SCHEMA DES EMPRISES CONSTRUCTIBLES

31 OCTOBRE 2011

semsamar TROPISME

GABARIT DES BATIMENTS :



Rez-de-chaussée : activités, services et/ou stationnement

Etages : logement

Dernier niveau spécifique avec attiques, surtoitures...

PLAN D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

Schéma H1 : principe de 6 unités de voisinage fermées



PLAN D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

Schéma H2 : principe de 6 unités de voisinage ouvertes sur la rue intérieure

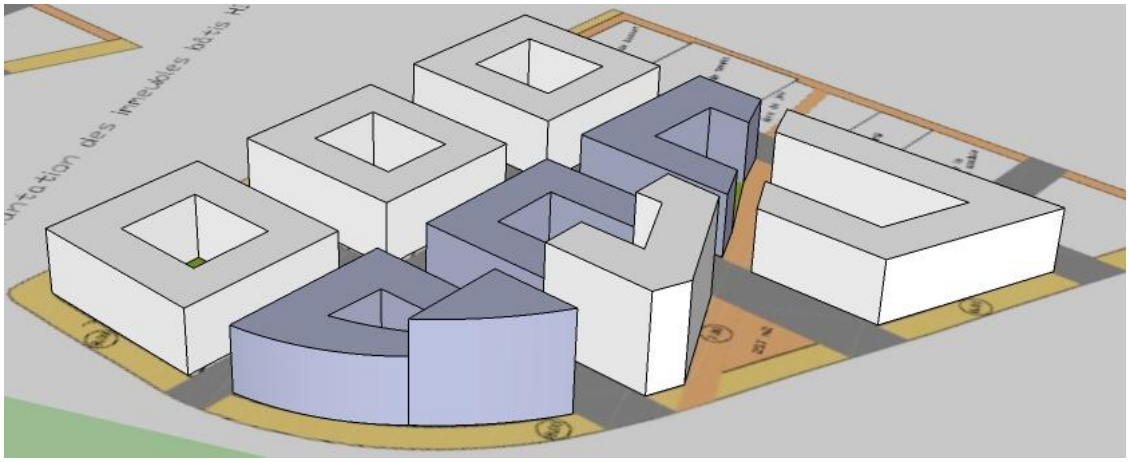


PLAN D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

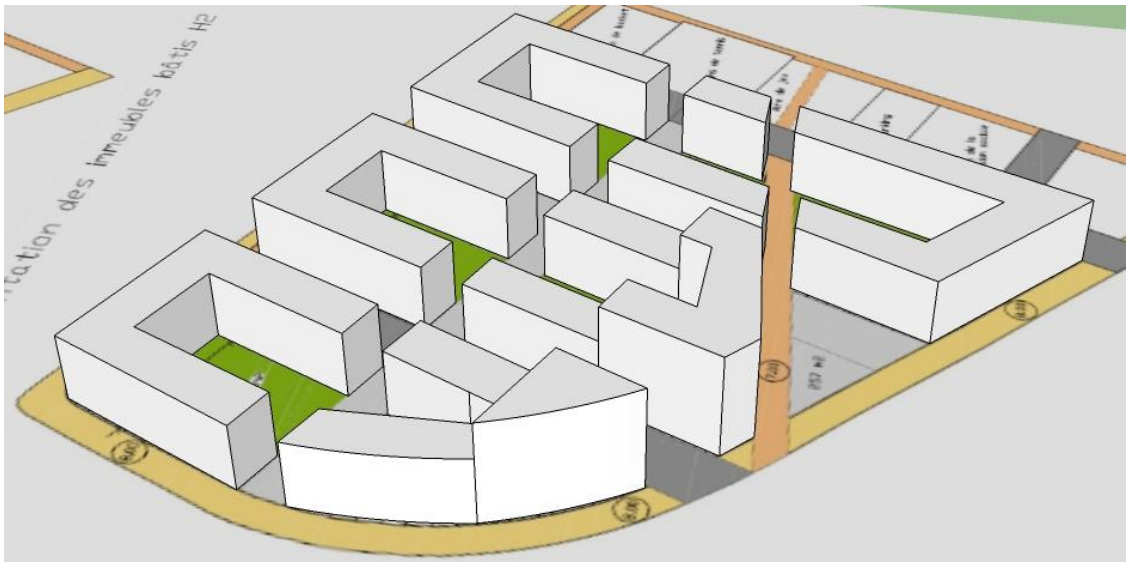
Schéma H3 : principe de 3 unités de voisinage ouverts sur un cœur d'ilot non-bâti



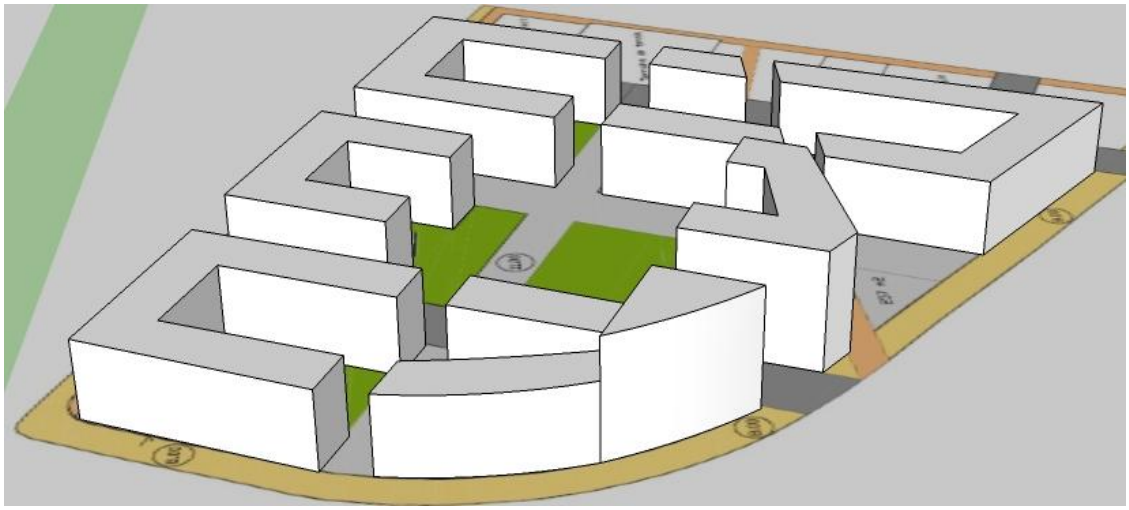
VOLUMETRIE DU SCHEMA H1



VOLUMETRIE DU SCHEMA H2



VOLUMETRIE DU SCHEMA H3



PLAN D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

Schéma H4 : principe d'îlots ouverts avec cœur de parcelle non-bâti, épannelage R+4 à R+9, et voirie de coeur d'ilot en mode doux (cheminements piétonniers, chaussée, stationnement).



VOLUMETRIE DU SCHEMA H4

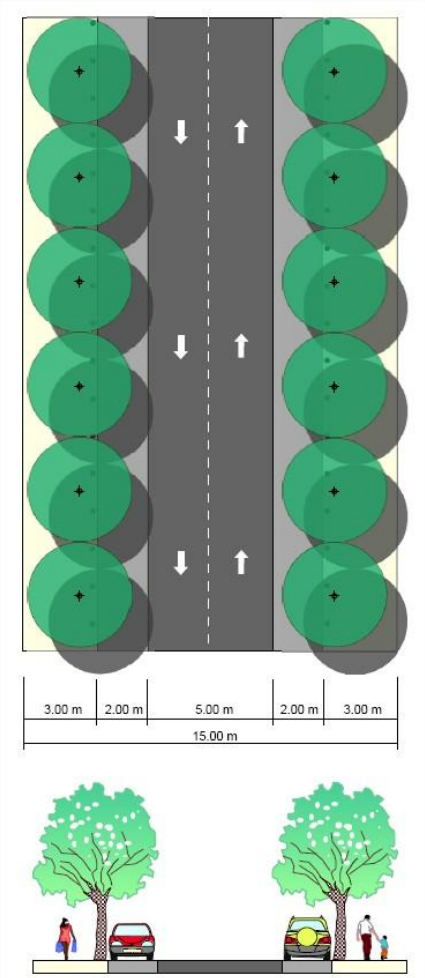


PROFILS DES VOIES DU SCHEMA H4

<u>Profil A</u>

Emprise de 15m, avec chaussée en double-sens de 5m, places de stationnement longitudinales et bilatérales de 2x5m, cheminement doux bilatéral de 3m.

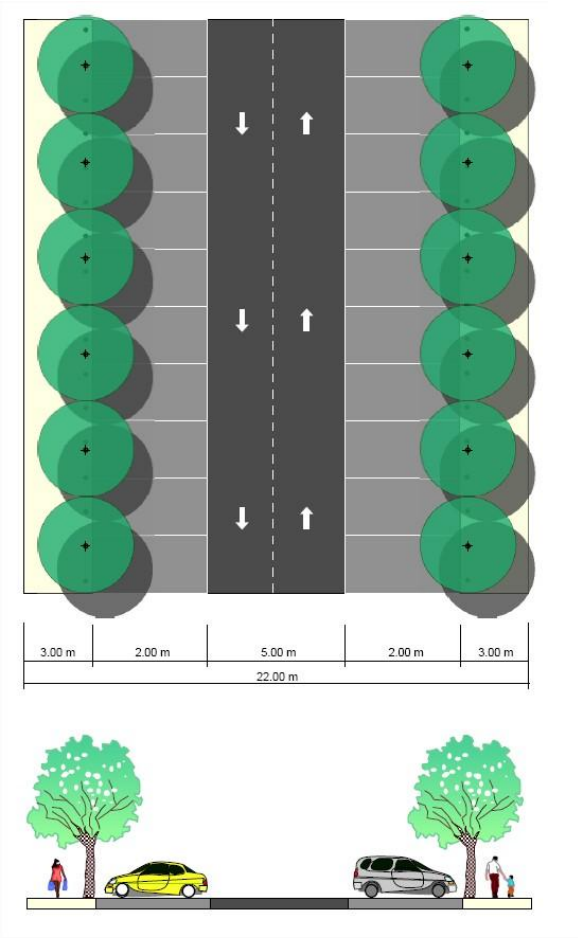
Ce type de profil est proposé aux entrées des voies nord-sud, le long des façades des bâtiments,



Profil B

Emprise de 22m, avec chaussée en double-sens de 5m, places de stationnement perpendiculaires et bilatérales de 2x5m, cheminement doux bilatéral de 3m.

Ce type de profil est proposé pour les voies nord-sud le long des espaces libres. L'emprise est en effet élargie pour disposer le stationnement perpendiculairement et accroître la capacité.



Profil C

Emprise de 23m, avec allée piétonne centrale de 6m, et de part et d'autre, chaussée en sens unique de 3m, places de stationnement longitudinales bilatérales de 2x5m, et bandes piétonnes d'1,50m.

Ce type de profil est proposé pour la voie est-ouest, pour donner la priorité aux piétons et offrir une perspective paysagère. La capacité de stationnement est la même que pour le profil B.

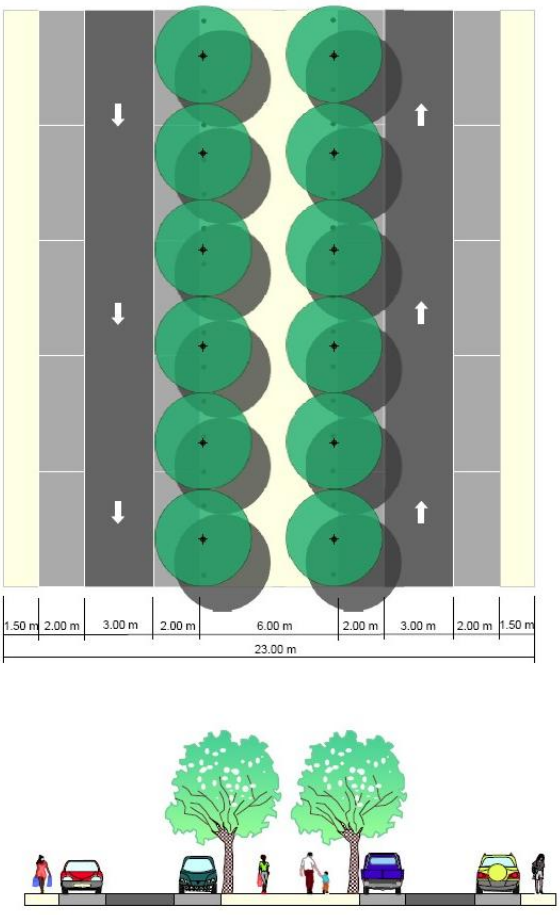


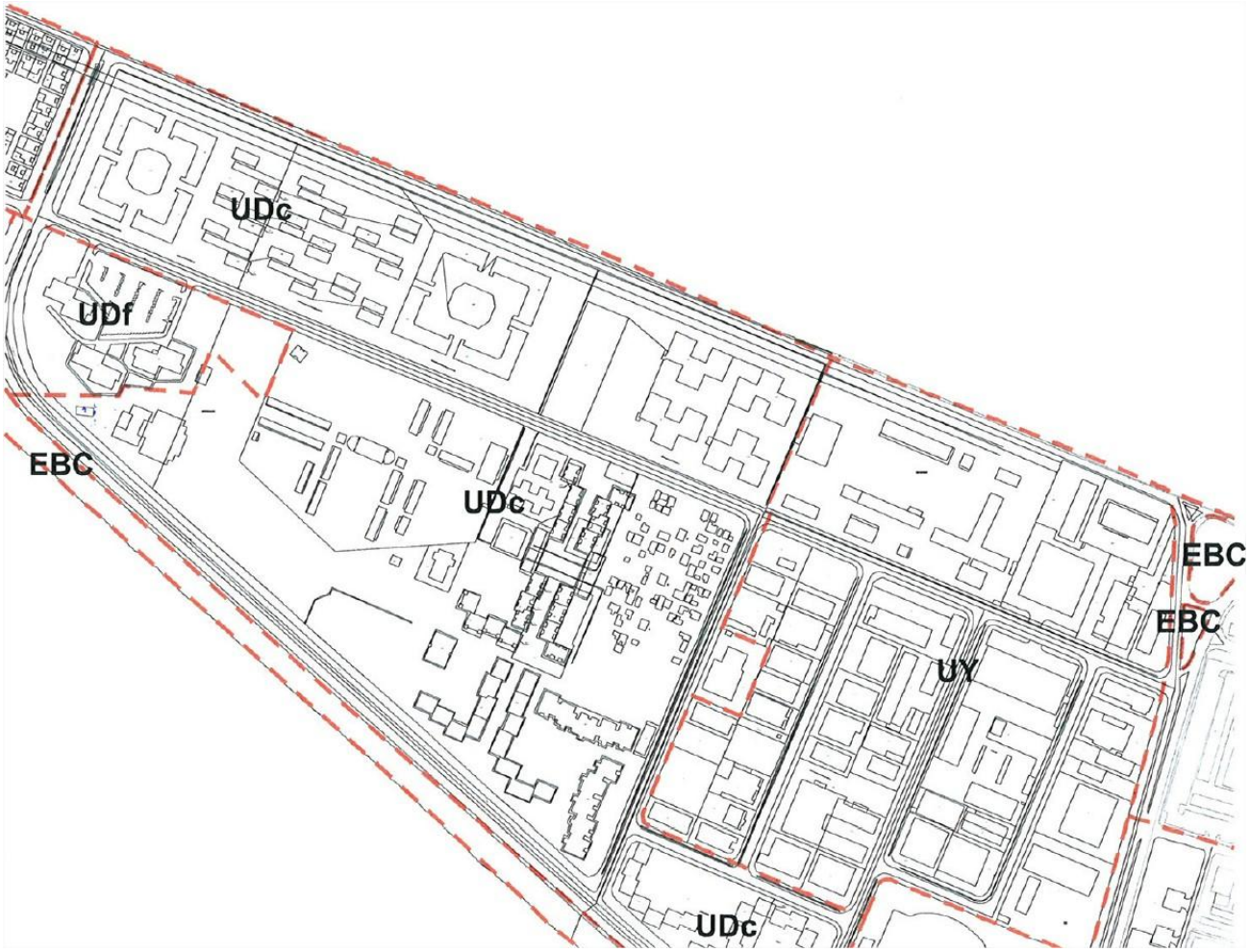


PHOTO AERIENNE DU SITE : ETAT 2009

3.3/ ORIENTATIONS URBAINES

3.3.1 DISPOSITIONS DU PLU DE POINTE-A-PITRE DES ZONES UDc et UDf

Articles concernant le prospect, l'aspect et les abords :



3 – Accès et voirie

3.7 - Le nombre d'accès est limité à 1 pour une même unité foncière, sauf autorisation justifiée par l'amélioration des conditions de fonctionnement de l'ensemble unité foncière - circulation générale.

6 – Implantation des constructions par rapport aux voies

6.1 - La distance comptée horizontalement de tout point d'un immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé (ou de la limite effective de voie privée en tenant lieu) doit être au moins égale à la distance latérale de la façade la plus haute.

8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou sur plusieurs propriétés liées par un acte authentique

8.11 - La distance horizontale mesurée de tout point d'un bâtiment à tout autre point d'un autre bâtiment, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre le point le plus bas et le point le plus haut de la plus élevée des façades.

8.12 - La distance entre bâtiments n'est jamais inférieure à 8 mètres si les deux bâtiments sont à usage d'habitation, et à 4 mètres si l'un des bâtiments est un garage ou un dépôt.

10 – Hauteur des constructions

10.2 - En règle générale, la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé existant ou projeté ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces points.

10.43 - Pour le secteur UDc, les constructions ont 9 niveaux au maximum (R+8).

10.46 - Pour les secteurs UDf, les constructions ont 18 niveaux au maximum (R+17).

11 – Aspect des constructions

11.1.2 - Les quatre façades sont traitées en harmonie. Elles sont particulièrement travaillées pour rompre la monotonie qui pourrait être engendrée par l'accumulation de bâtiments collectifs contigus ou proches les uns des autres.

11.1.21 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

11.1.22 - Les imitations de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres, faux bois sont interdites; toute surcharge architecturale non justifiée est interdite.

11.1.23 - Les différents murs, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie, doivent être construits en matériaux de même nature ou d'aspect semblable.

11.1.3 - Les corniches et les acrotères sont peu visibles. Les teintes de ces éléments architecturaux sont neutres.

11.1.4 - Pour les immeubles collectifs, la réalisation minimum d'une loggia est imposée par appartement.

11.1.5 - Les saillies sont légères; les garde-corps des balcons ou des loggias sont ajourés en matériaux de section fine (bois ou métal). Leur géométrie est simple.

11.1.6 - Les façades sont peintes de couleur neutre; pour rompre la monotonie, des tons différents pris dans la même gamme peuvent être employés pour la réalisation d'un même ensemble de collectifs.

11.1.9 - Les clôtures ne dépassent pas 2 mètres de hauteur comptés du sol naturel ou des terrasses.

13 – Espaces libres et plantations

13.22 - Les espaces libres sur rue sont plantés.

13.23 - Les aires de stationnement au sol sont plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre véhicules.

13.25 - A l’exception du secteur UDj, les secteurs occupés par des immeubles collectifs, 10% de la superficie est réservée à l'installation de terrains de jeux et de loisirs pour les enfants et les jeunes.

3.3.2 LES INTERPRETATIONS SOUHAITABLES ET POSSIBLES:

- L'ORGANISATION URBAINE :

Les emprises au sol :

Elles sont fixées de manière à :

- Restituer l'esprit des immeubles en alignement sur les voiries périphériques en harmonie avec l'ensemble du quartier de Lauricisque.
- Créer des cœurs d'îlots qui permettront une résidentialisation et une appropriation de l'îlot par les habitants.
- Les emprises constructibles au sol combiné avec le COS du PLU sur la zone permettent largement la réalisation du plafond de logement autorisé. Aussi, les concepteurs ont la possibilité ne pas les utiliser au maximum, et d'ouvrir encore plus le cœur d'îlot en fonction du parti d'aménagement proposé.

Les implantations des immeubles :

A l'intérieur de ces emprises constructibles, les implantations d'immeubles dans le sens Nord/Sud seront favorisées afin d'assurer une ventilation maximum.
Dans ce même esprit, Les logements auront une ventilation traversante. La trame de 12,00m de largeur d'emprise constructible qui favorise ces dispositions indiquée au plan d'implantation, n'a qu'une une valeur indicative et n'est pas obligatoire.
Toutefois l'implantation en alignement extérieur à l'ilot est obligatoire.

Les vues, les continuités visuelles et la ventilation naturelle seront des éléments de confort urbain recherchés par les implantations retenues à l'intérieur des emprises constructibles.

Les hauteurs d'épannelage :

Elles sont établies de manière à se caler sur l'environnement immédiat étalonné à R+4. (Résidences Rivière Salée, Lagon et Bord de mer)
Toutefois afin de créer un signal et une réminiscence des anciennes tours, la partie Sud en front de mer et localisée devant le triangle espace public est étalonnée à R+7, voire R+9 (H4)

- L'ARCHITECTURE DES CONSTRUCTIONS :

L'aspect des constructions :

Deux aspects essentiels affirmeront le rapport de l'immeuble à bâtir avec son contexte : le traitement des rez-de-chaussée et celui du dernier étage :

- les rez-de-chaussée n'étant pas destinés à de l'habitat (cf PPRN) ils seront organisés de manière à recevoir des commerces services, locaux associatifs, ou encore si nécessaire, des surfaces de stationnement *qui seront obligatoirement partielles et minoritaires.*

Une surhauteur du niveau rez est obligatoire (3,50m à 4,00m)

Ces surfaces de stationnement seront obligatoirement ouvertes et traitées de manière conviviale, et situées à proximité des entrées d'immeubles, avec accès à partir du cœur d'îlot, ombrières verticales

- Le dernier niveau sera traité comme une canopée urbaine : à ce titre, les volumes et les façades seront différenciés des étages courants. La modénature architecturale y sera celle des attiques, surtoitures, surhauteur casquettes et corniches, saillies ou tout autres éléments permettant de valoriser cette cinquième façade du bâti et de finaliser les façades à l'échelle du bâtiment.

Les logements y seront par conséquent plus qualitatifs, favorisant ainsi la mixité sociale dans chaque immeuble.

- L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE :

Espaces libres en cœur d'ilot

Les espaces libres inconstructibles en cœur d'îlot seront agrémentés d'espaces verts engazonnés.
Les mails ombragés en alternance avec les aires engazonnées et en accompagnement des itinéraires piétonniers seront favorisés.
Si possibles, les arbres importants seront conservés et serviront d'appui à l'organisation d'espaces de rencontres ombragés.
Sinon, ceux ci seront restitués.

Le stationnement :
Le stationnement longitudinal le long des voies de desserte est obligatoirement assuré, et du stationnement de proximité sera réalisé à l'intérieur des îlots.
A partir de cette desserte il pourra déborder à l'intérieur des emprises constructibles

Les voies internes :

Les deux voies nord-sud latérales assureront la desserte en véhicule de l'ensemble. Elles auront donc un caractère routier et combineront espaces de stationnement et de circulations douces.
La voie nord-sud centrale et la voie est-ouest donneront la priorité aux circulations piétonnes. Ces cheminements doux seront matérialisé par le revêtement, les aménagements, les plantations.
Une circulation motorisée ralentie et du stationnement y seront néanmoins possible. Ces voies assureront des axes de déplacements confortables et apaisés ainsi que des qualités paysagères supérieures. La voie nord-sud sera associée avec la diagonale du Front de mer et l'espace public en triangle, alors que la voie est-ouest fera les liens entre les cœurs des différents îlots.

Les accès, les portes d'immeuble

Les halls d'accès aux logements seront clairement identifiés, visibles et traités avec des dimensionnements accès et matériaux confortables.
Les cheminements piétonniers assureront des continuités matérialisées entre les lieux de vie, de stationnement et les entrées d'immeuble
De même, à l'échelle des îlots, sera favorisée la création de portes ou de signaux architecturaux qui permettront une identification des unités de voisinage dont la résidentialisation sera ainsi visible et affirmée.