

An aerial black and white photograph of a tropical city under construction. The image shows a dense urban area with a grid-like street pattern, interspersed with open lots and some industrial or commercial buildings. A prominent road or railway line runs diagonally across the lower half of the frame. The text 'Une ville, un projet, des ambitions' is overlaid in large, bold, white letters in the upper center. At the bottom, the text 'La ville tropicale se construit' is also overlaid in large, bold, white letters.

**Une ville,
un projet, des ambitions**

**La ville tropicale se
construit**

La délibération de 1971, texte fondateur

ARRONDISSEMENT DE SAINT-DENIS

OBJET :

PLAN D'URBANISME DIRECTEUR

Nota :

Le maire certifie que le compte rendu de cette délibération a été affiché à la porte de la mairie le 10 Décembre 1971 que la convocation du Conseil avait été faite le 26 Novembre 1971 et que le nombre de membres en exercice était de 27
Le nombre de membres présents est de 21.

Le maire

Une ville, un projet,



Fontaine d'eau (1979)

Il y a 32 ans





Modes de déplacements doux



Modes de déplacements doux





Ville verte
35 à 40m² par
habitants



Ville verte
35 à 40m² par habitants

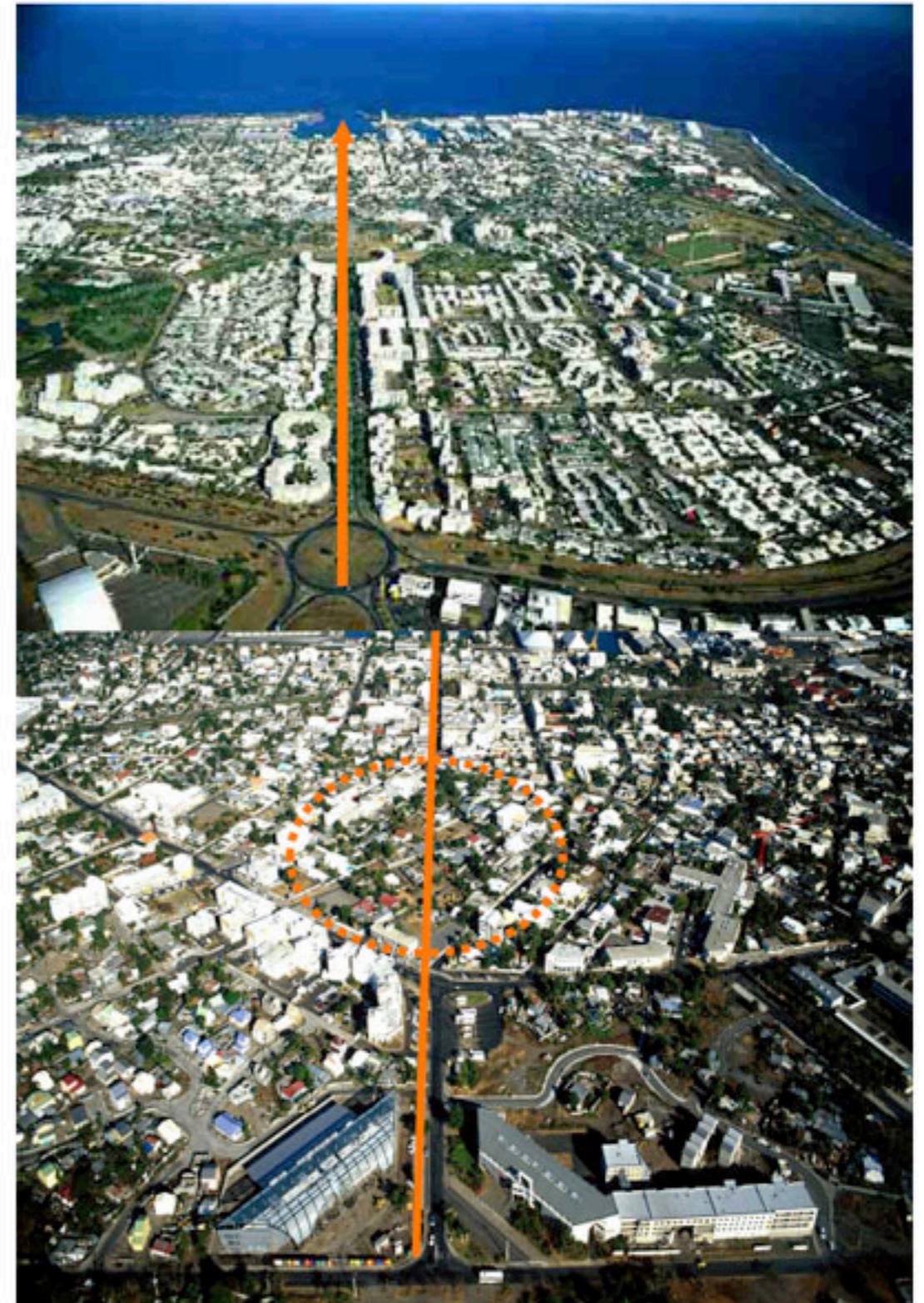


Les opérations et réflexions en cours



Les enjeux (2004):

- L'ouverture sur le port
- Une nouvelle voie urbaine
- De nouveaux logements
- De nouveaux services
- Une réflexion densité/
développement durable
- Une démarche avec la
population



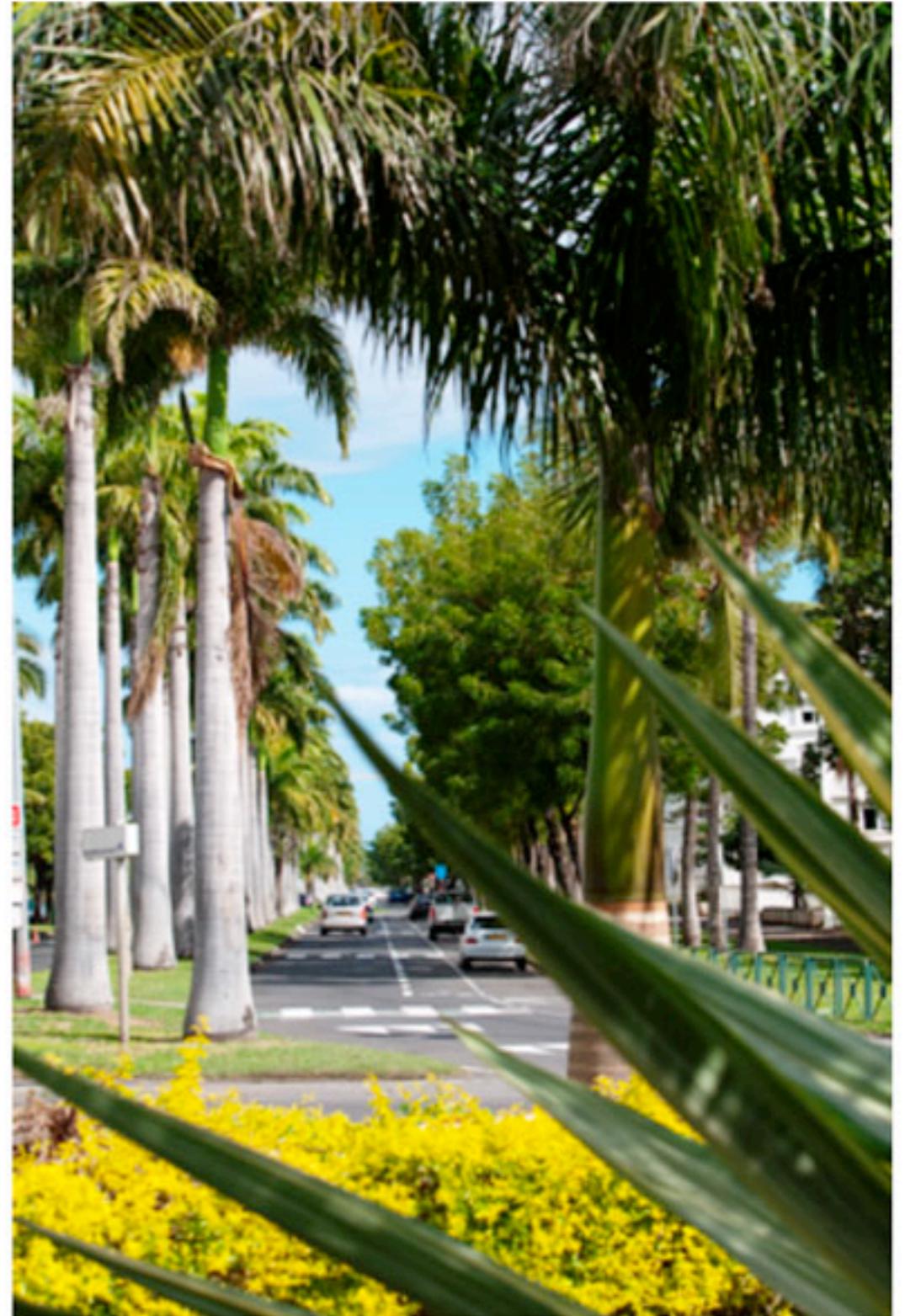
Le Mail de l'Océan, un épannelage gradué



La démarche

« développement durable »

- Espaces publics :
 - ombre
 - rafraîchissement par l'eau
 - lumière
- Espaces publics et privés
 - perméabilité entre 20 et 30%
 - plantations



Le Mail de l'Océan, opérations Florès et Malacca



Conception bâtiment :

- ventilation
- isolation
- lumière
- bruit
- déchets

Chauffe eau solaire

Photovoltaïque

Camouflage des climatiseurs



Le Mail de l'Océan, opérations Florès et Malacca



Le quartier Mairie

- concevoir un projet urbain qui favorise le confort thermique**
- proposer des réponses pertinentes aux contraintes du site (zone la plus ensoleillée de l'île).**
- intégrer a minima les problématiques suivantes (non exhaustives) :**

A l'échelle du quartier :

→ Structurer le quartier par l'espace public qui doit participer au confort des lieux par : la prise en compte des caractéristiques environnementales du site (topographie, exposition ...), le respect de la biodiversité du site (végétalisation), le renforcement des liens avec le tissu existant, la création de cheminements doux (vélo, piétons...), le traitement qualitatif des espaces publics, l'utilisation de matériaux écologiques.

A l'échelle de l'îlot :

→ Proposer une gestion alternative des eaux pluviales : en limitant les surface imperméabilisées et en favorisant l'infiltration de l'eau dans le sol par l'utilisation de surfaces absorbantes.

A l'échelle du bâti : Intégrer les paramètres bioclimatiques du site, orienter les bâtiments pour favoriser la ventilation naturelle (ensoleillement, brises thermiques ...), prendre en compte l'environnement immédiat des bâtiments en évitant les surfaces bitumées autour des bâtiments et en proposant des solutions techniques permettant de protéger les bâtiments du rayonnement direct du soleil (végétalisation ...), récupérer les eaux de ruissellement.

Le quartier Mairie, les propositions de réponses



- | | |
|------------------|--|
| Points forts : | -liaisons avec le tissu existant traitées et mise en valeur du tracé de l'ancien chemin de fer |
| | -répartition des fonctions sur le quartier (logements: 250 / bureaux: 8600m ² / commerces: 1600m ²) |
| | -lisibilité des déplacements et des offres de parking (publics et privés) |
| | -des espaces composés, hiérarchisés et ayant des vocations déterminées (Parc Pierre Semard, Square du banian, Square des boulistes, Place devant la Mairie et prise en compte de l'extension du marché forain) |
| | -projet lisible et évolutif |
| | -projet pensé dans une démarche de développement durable |
| Points faibles : | -liaisons avec le port contrariées par un front bâti (malgré des percées) |
| | -volonté de créer des percées visuelles en cœur d'îlot mais risque de fermeture (espace privé) |
| | -pas de logement avec vue sur mer |

Le quartier Mairie, les propositions de réponses



Points forts :	-parti pris d'ouverture vers la mer et orientation des bâtiments dans le sens des infrastructures portuaires
	-répartition des fonctions sur le quartier (logements: 180 / bureaux: 3000m ² / commerces: 1200m ²)
	-prise en compte de l'extension du marché forain
	-square clairement délimité
	-projet raisonnable, fonctionnel, phasé et évolutif
Points faibles :	-décalage général des voies et des bâtiments par rapport à la trame Filloz (sauf rue de St Paul) et par rapport aux vues intéressantes sur le port
	-traitement anecdotique du tracé de l'ancien chemin de fer
	-square peu designé
	-forte présence des véhicules en surface
	-projet très minéral, peu perméable, confort thermique faible, peu de démarche développement durable

Le quartier Mairie, les propositions de réponses



Points forts :	- liaisons: "Eglise / Mer" et "Marché forain / Plate-forme innovation" traitées même au-delà du périmètre
	- répartition des fonctions sur le quartier (logements: 300 / bureaux: 6100m ² / commerces: 3000m ²)
	- entièrement piéton
	- animation de la rue de St Paul par une succession de vocations ludiques...
	- espaces publics composés avec précisions
	- les percées vers la mer possèdent des vocations identifiées
	- proposition de mixité verticale dans l'offre de logements (ex: maisons sur toits)
	- rôle signal des tours
	- démarche développement durable aboutie (ventilation, ombre, végétation, traitement des eaux pluviales...)
	- projet ambitieux
Points faibles :	- les logements tournent le dos à l'espace public et regardent le cœur d'îlot
	- projet au fonctionnement complexe qui nécessite de la concertation, de la communication et du suivi; c'est le pari d'une autre façon de vivre la ville
	- projet difficilement adaptable
	- pas de logement construit avant 2018 (sauf si intégration de logements dans le programme des tours: 2015)

Le quartier Mairie, la suite

Pour la suite de l'aménagement de ce quartier il est proposé de réaliser:

- une place provisoire devant la Mairie,
- une concertation de la population pour l'aménagement du quartier.

Réalisation d'une concertation de la population sur la base des 3 projets:

→ Etape 1 Mise en place d'ateliers

Organisation des ateliers (composition par groupes thématiques, déroulement, désignation d'un représentant par groupe...)

→ Etape 2 Ateliers par groupes

Atelier n°1 (professionnels, commerçants, forains, restaurateurs...)

Atelier n°2 (habitants proches et usagers...)

Atelier n°3 (habitants du Port plus éloignés...)

Atelier n°4 (Partenaires, Etat, TCO, DAF DIREN, DDE, CCIR, ...)

→ Etape 3 Documents de synthèse

Proposition de documents écrits et graphiques (y compris plan masse)

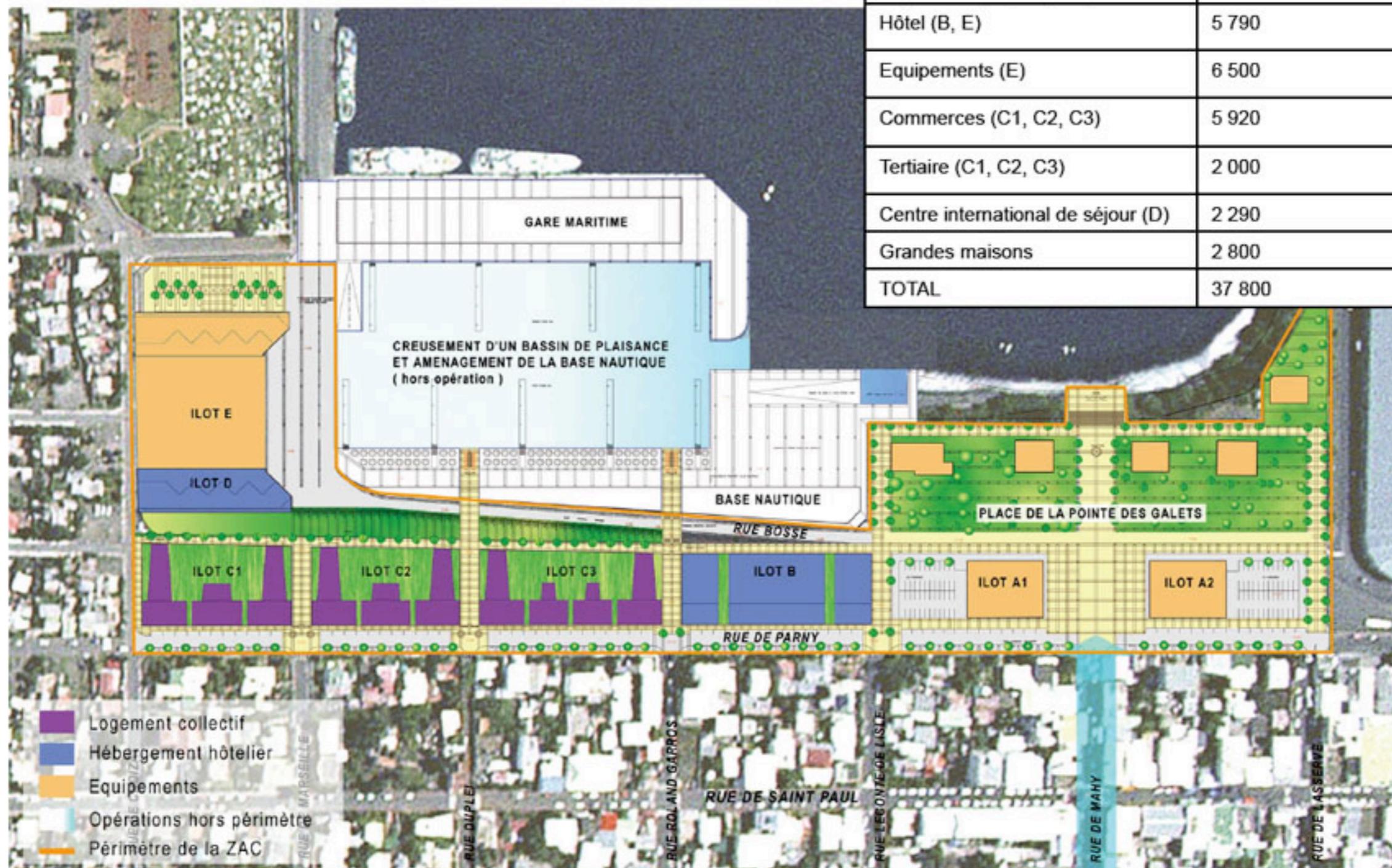
2) Réalisation des aménagements issus des documents de synthèse

- Choix d'un groupement composé d'un BET VRD et d'un urbaniste
- Réalisation des documents réglementaires et du PRO
- démarrage des premiers travaux d'aménagement

Ville et Port, la ville est port
Passage d'une ville outil à une logique de porosité



Ville et Port, la ville est port



Ville et Port, la ville est port

Être économe et respectueux de l'environnement

- **Cadre urbain vivant et chaleureux:**

- espaces publics de qualité
- mise en valeur du patrimoine historique
- développement du déplacements doux
- architecture bioclimatique
- végétalisation



- **Gestion responsable de l'environnement:**

- perméabilité du site
- efficacité énergétique
- réductions des nuisances sonores, de la production des déchets et optimiser leur gestion

Ville et Port, la ville est port

Valoriser les ressources du territoire pour soutenir le développement

- Mixité des quartiers
- Renforcement de la diversité économique et de l'emploi de proximité
- Développement des offres culturelles et de loisirs



Ville et Port, la ville est port

Veiller sur ses habitants et ses visiteurs



En respect des schémas directeurs:

- Espaces publics
- Mobilier urbain
- Aménagement Lumière
- Clôtures



Ville et Port, la ville est port

Accompagner les évolutions dans le temps

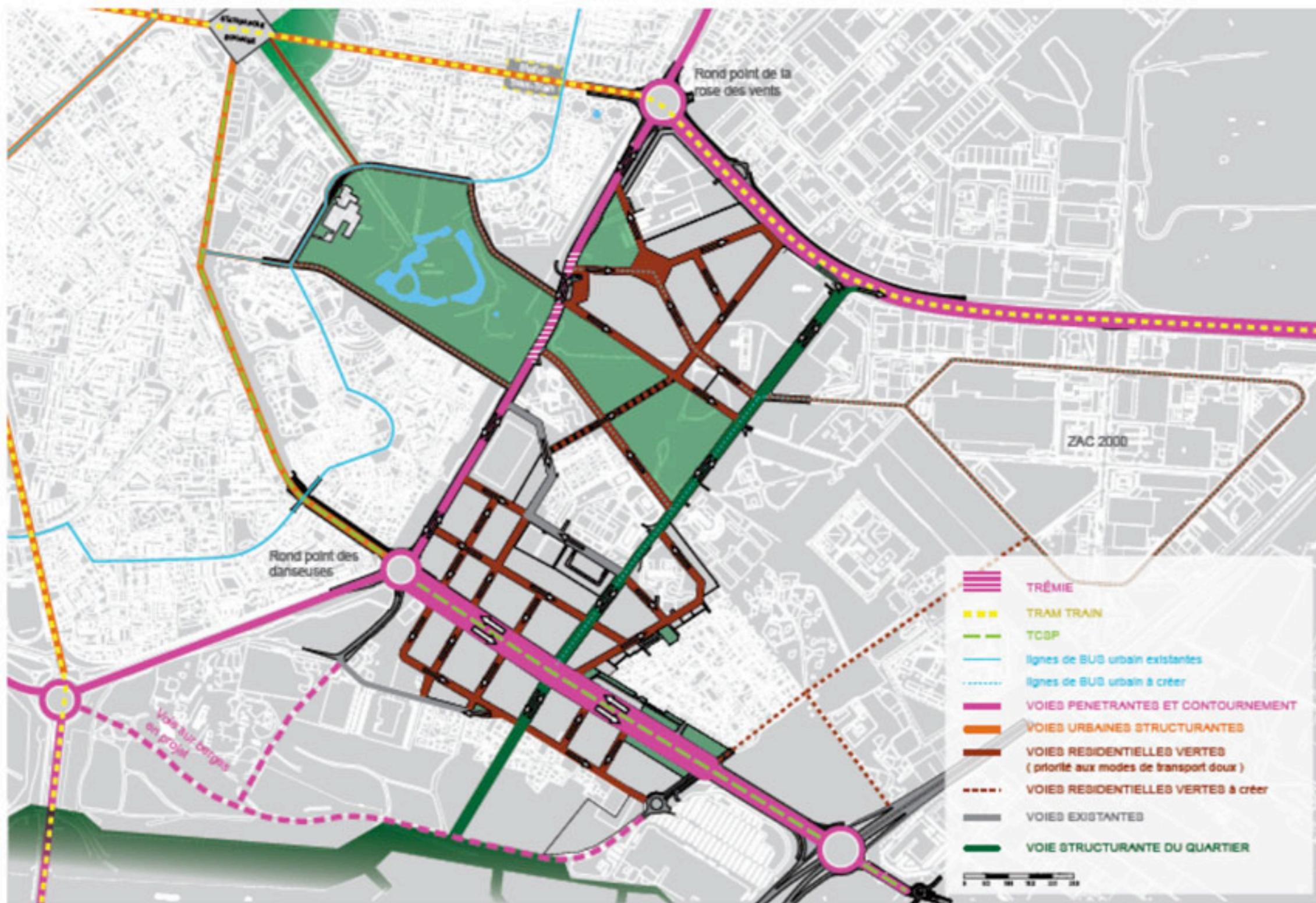
- Liaisons avec les projets « Quartier Mairie », la RHI Epuisement, la reconversion du terminal sucrier, ...
- Îlots de taille moyenne



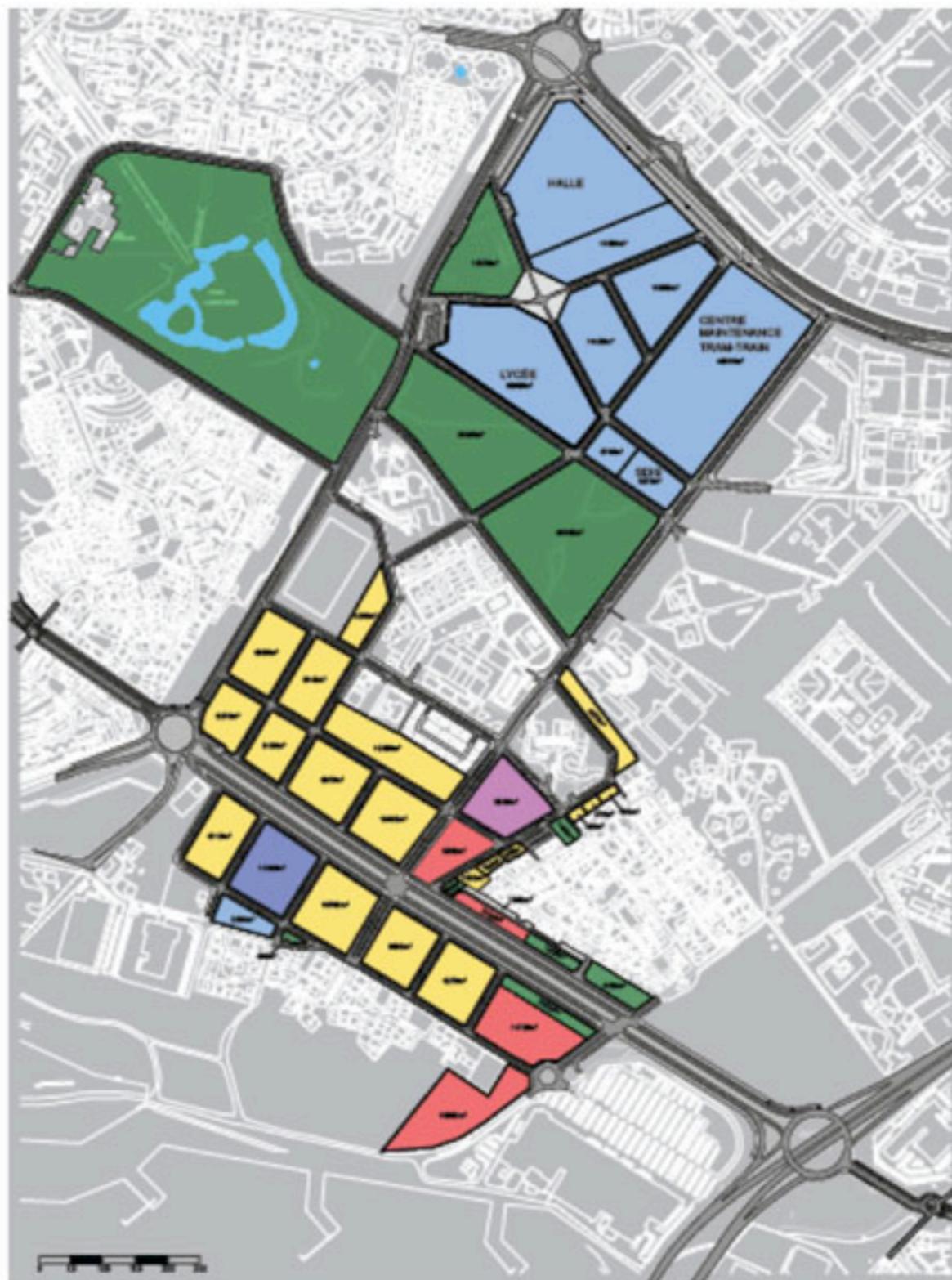
Des réflexions menées dans le cadre du cœur d'agglomération du territoire de la côte Ouest:

- Sur une « extension urbaine », un nouveau quartier, objectif accueillir environ 1000 logements,
- Mixité des fonctions : équipements majeurs, activités, habitats, déplacement, lien avec le centre ville,
- Un travail sur les îlots, taille, organisation

La ZAC Mascareignes, principe de hiérarchisation des voies

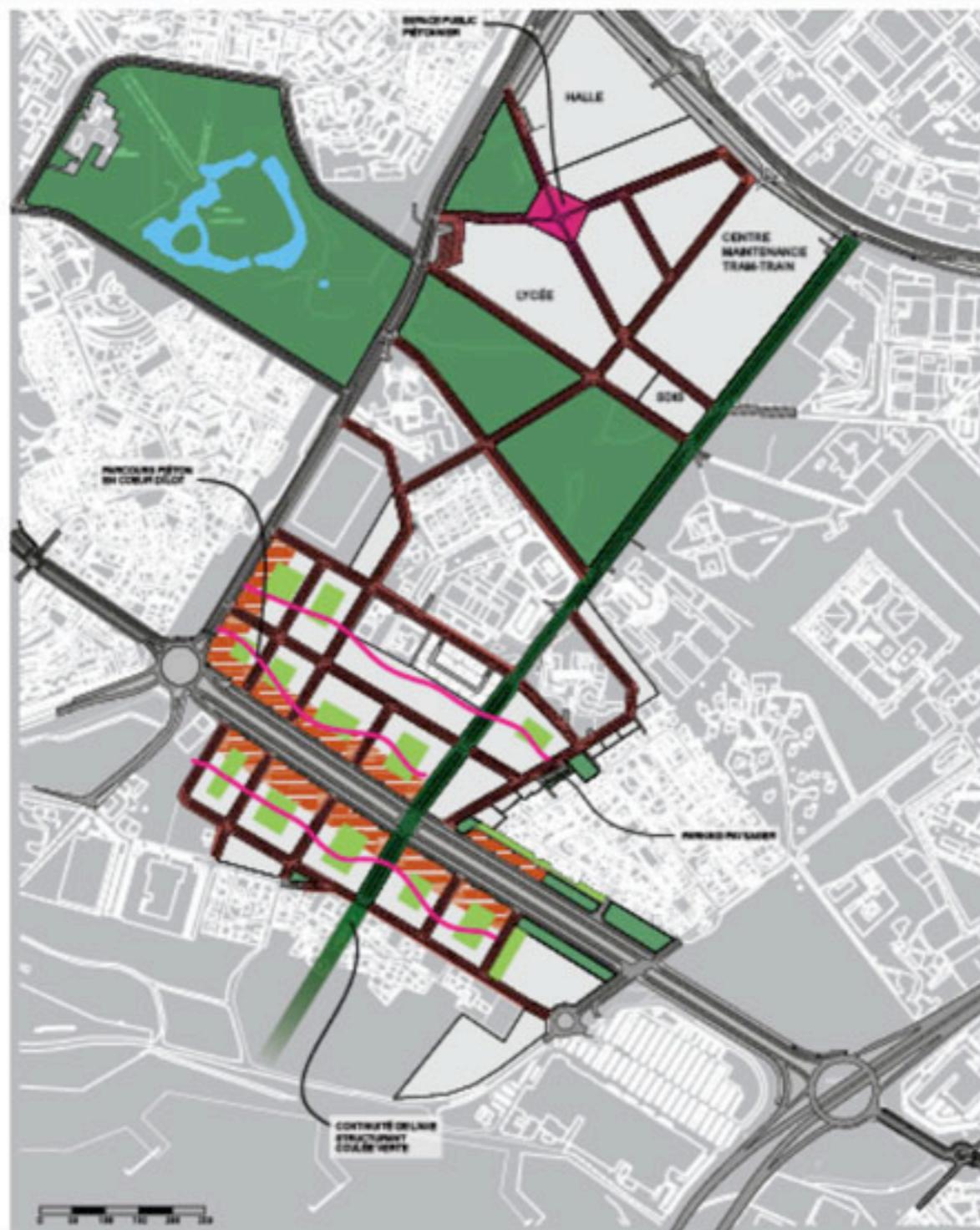


La ZAC Mascareignes, les îlots



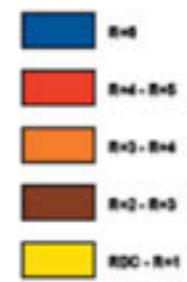
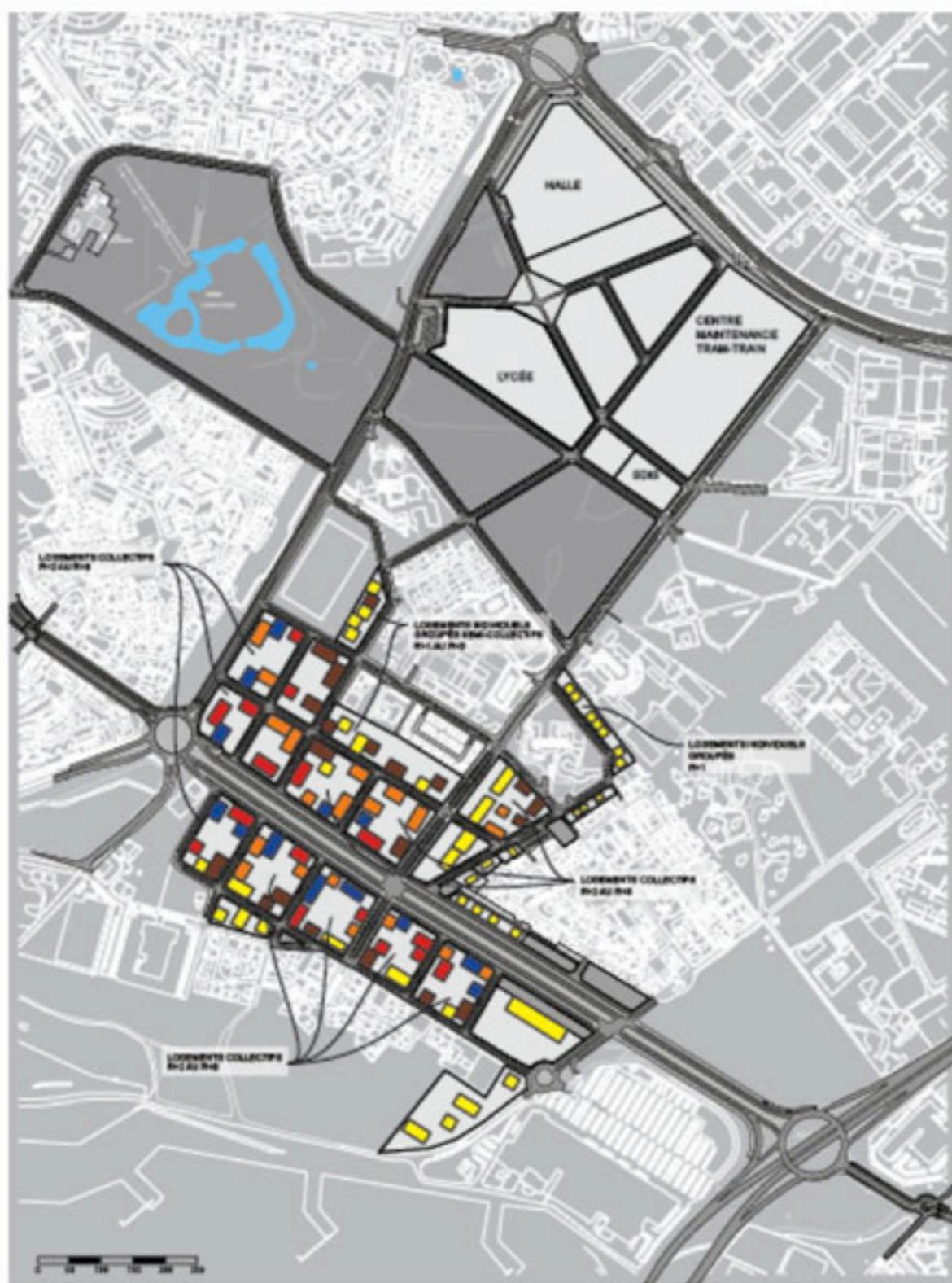
- ÉQUIPEMENTS
- MIXTES ÉQUIPEMENTS ET HABITATIONS
- MIXTES ACTIVITÉS ET HABITATIONS
- ACTIVITÉS
- HABITATIONS
- ESPACES VERT

La ZAC Mascareignes, les espaces publics et les cheminements piétons



- VOIE STRUCTURANTE COULÉE VERTE
- VOIES VERTES ET RÉSIDENNELLES
- PARCOURS ET ESPACES PIÉTONS
- JARDINS PRIVÉS
- STATIONNEMENT RÉSIDENNEL EN SOUS-SOL ACCÈS DEPUIS LES CONTRE-ALLÉES
- ÉQUIPEMENTS
- MIXTES ACTIVITÉS ET HABITATIONS
- ACTIVITÉS
- HABITATIONS
- ESPACES PUBLICS

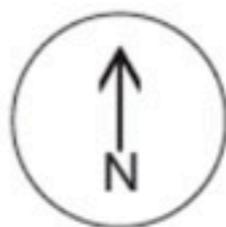
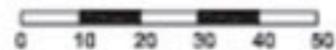
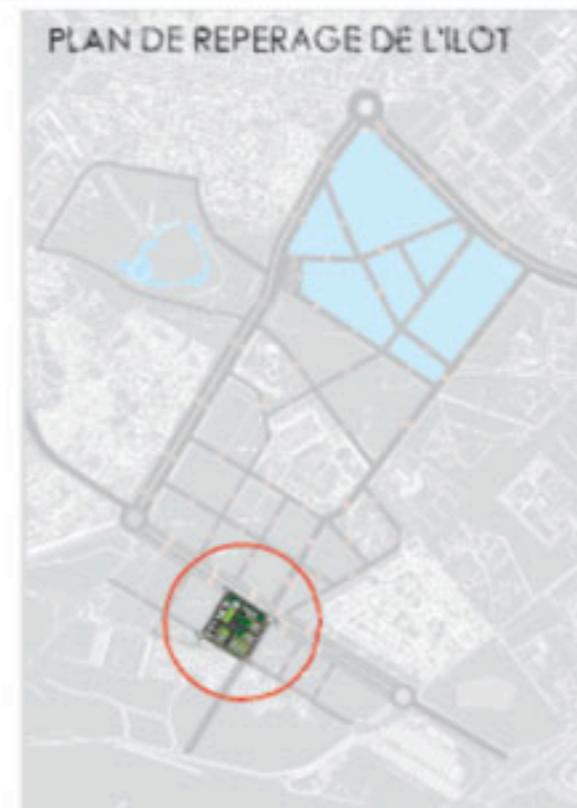
La ZAC Mascareignes, le bâti



La ZAC Mascareignes, les simulations en volume

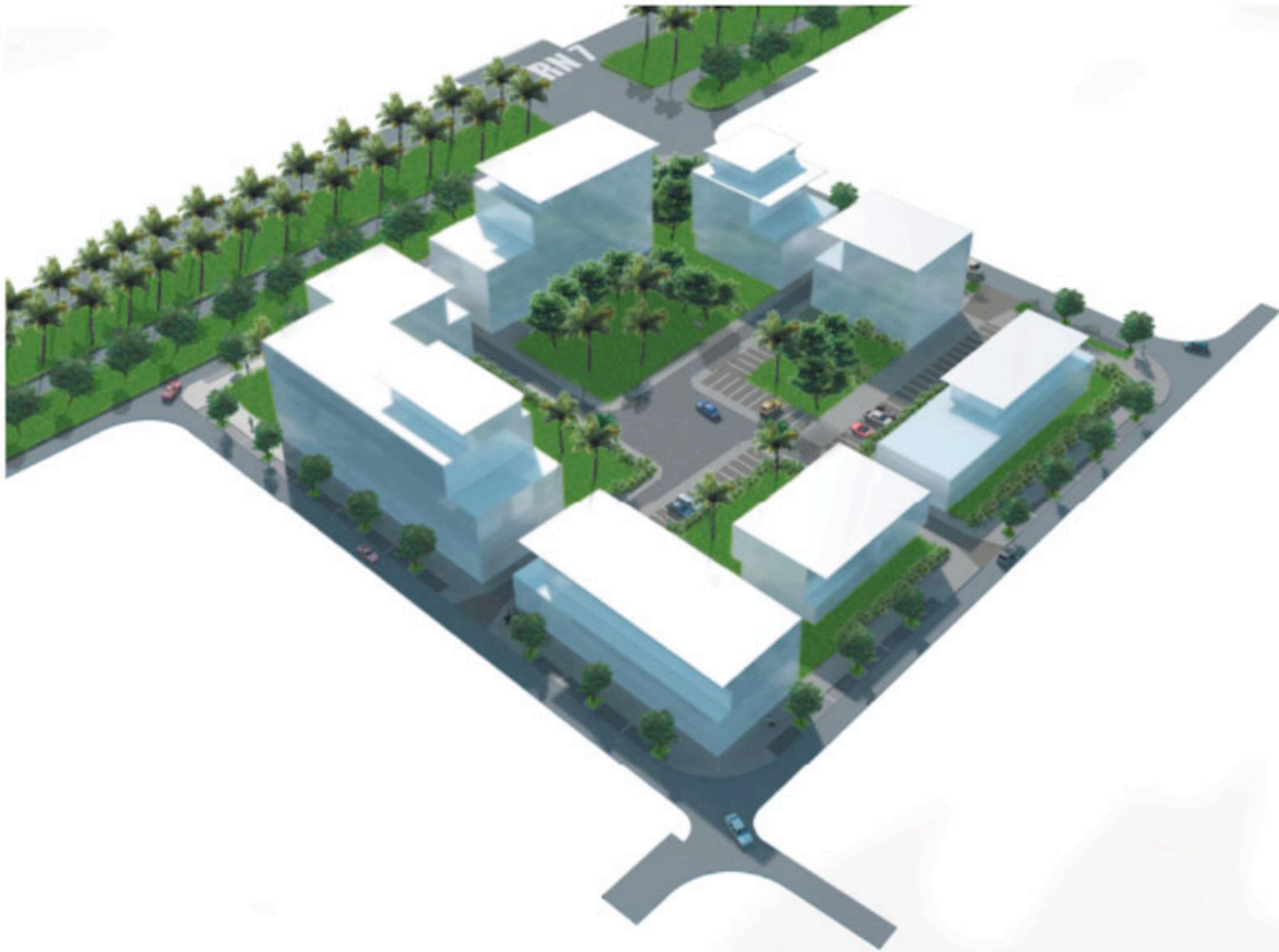


La ZAC Mascareignes, les réflexions sur un îlot



	SURFACE ILOT : 10755 m ²
	EMPRISE BATIE : 3730 m ²
	SHON : 11000 m ²
	NOMBRE DE LOGEMENTS : 110
	dont
	LOGEMENTS COLLECTIFS : 94
	LOGEMENTS INDIVIDUELS : 16
	JARDINS PRIVATIFS : 2620 m ²
	ESPACE COPROPRIETE : 2000 m ²
	PASSAGE PUBLIC OU SERVITUDE : 1870 m ²
	LIMITES PARCELLES
	PARKING 50 PLACES

La ZAC Mascareignes, les réflexions sur un îlot



La ZAC Mascareignes, les réflexions sur un îlot



Merci pour votre attention



Crédits photos et images : Mairie du Port, Alain Dreneau, Attila Cheyssial, Olivier Bart, Térésa Small, MA Studio, Leu Réunion, Zone Up, Architecture Studio et JF Delcourt, Aérozoom, Florence Desnost