



crédit photo © A.Diss

## FICHE D'IDENTITÉ

Maitre d'Ouvrage, concédant : Commune de La Possession  
 Concessionnaire : SEMADER  
 EXPERTISES MOE : LEU-Atelier LD-Concept-CPO-Scène  
 Publique-SOCETEM-TRIBU

Site : Coeur de ville La Possession  
 Type d'opération : Zone d'Aménagement Concerté  
 Vocation : Multifonctionnelle  
 Assiette foncière : 34 ha  
 Années de livraison : 2012 à 2026  
 Coût des travaux (y/c bâtiments) : 350 millions €

Type habitat : individuel, groupé et collectif  
 Équipements publics (résidence sénior, crèches, écoles, pôle culturel numérique et multimédia): 10 000 m<sup>2</sup>  
 Commerces et services : 8 000 m<sup>2</sup>  
 Tertiaire, bureaux : 6 650 m<sup>2</sup>  
 Emprises espaces verts : 35% en espace planté  
 Espaces publics : Place, mail tropical, parc, jardins  
 Modes doux : Promenade des Banians, réservée aux modes de circulation doux: vélos/ piétons  
 Desserte Transport en Commun : TCSP, lignes bus

Densité : 50 logements/ha  
 Nombre logements : 1 800 à terme  
 Habitants : 5 500 à terme  
 Logements aidés : 60% dont 20% logements intermédiaires et 40% logements sociaux





PLAN DE SITUATION:

Centralité de la zone dans la commune de la Possession / Accès facilités depuis les communes alentours

## LA NAISSANCE DU PROJET

La ZAC « centre ville » de la Possession a été conçue dès 2006, avec l'objectif de créer un centre ville sur un foncier de 30Ha déteu par une dizaine de familles propriétaires. La forte croissance démographique (plus de 1000 habitants/ an) a eu pour conséquence l'étalement urbain, la création de lotissements successifs avec perte d'identité de la centralité de la commune.

Les études préalables menées par la SODIAC pour la ville de la Possession étaient pensées avec l'arrivée prévue du tram train et en lien avec la station du centre ville : Les dossiers techniques de révision du PLU et de loi sur l'eau ont été initiés à cette époque, ainsi que les études d'impact sur la Déclaration d'Utilité Publique.

Ce projet s'est arrêté aux études avec l'arrêt du projet de tram-train autour duquel il s'articulait.

## L'OPÉRATION

Le projet Cœur de Ville, organisé autour du tracé du tram-train, a été modifié pour s'adapter à l'arrêt du projet porté par la Région et à la genèse du projet de TCSP (transport en commun en site propre), mené par le TCO.

Dès les premières études et le premier dossier de création de la ZAC, des objectifs audacieux sont poursuivis pour le projet Cœur de Ville : dynamiser le centre-ville, le densifier avec des logements, commerces, équipements publics et fluidifier le trafic.

Les engagements de création d'un éco-quartier:

- Intégration urbaine et paysagère de qualité
- Un tiers du quartier Cœur de ville planté
- Des jardins partagés en cœur d'îlot
- Des constructions bioclimatiques
- Un habitat durable et une mixité sociale
- Des énergies renouvelables et une maîtrise de l'énergie

Le changement de municipalité en 2014 n'a pas ralenti le projet, repris sans remise en cause par la nouvelle équipe.





### ENJEUX

En 2011, le projet s'adapte à des facteurs extérieurs :

- Le TCSP ne traversera pas la ZAC mais la jouxtera, rue Leconte Delisle. De l'emprise du tram-train, déjà définie, est née la promenade ombragée du mail tropical, la promenade des Banians, qui structure les déplacements doux de la ZAC. L'îlot de la centralité a été modifié pour s'organiser autour d'un nouvel axe : le mail commercial reliant la station d'échanges du TCSP au mail tropical.
- La programmation urbaine de logements, plutôt axée dans un premier temps sur du produit privé, a été réévaluée pour prendre en compte les nouveaux besoins découlant du Plan Local de l'Habitat et pour faire face à l'évolution des dispositifs de défiscalisation, dont la baisse d'attractivité a largement impacté le nombre de nouvelles constructions à la Réunion. Pour répondre aux exigences du document intercommunal et prendre en compte les évolutions fiscales, la ZAC Cœur de ville prévoit 60% de logements aidés.
- Enfin, les besoins en commerces et bureaux ont été redimensionnés à la baisse pour tenir compte de l'évolution du marché impacté par la crise. En 2011, le marché est saturé avec une disponibilité en surface de bureaux importante sur la commune.

### LA DEMARCHE DE PROJET

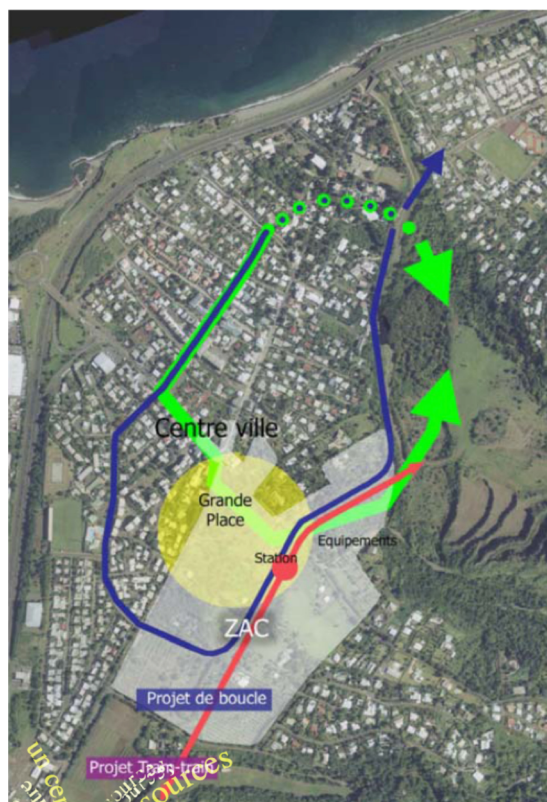
De la commande politique à la démarche de projet, La commune de la Possession est acteur de ce projet d'aménagement depuis 2011. La démarche est mise en place en 2012, comprenant équipe d'experts, référents internes, instances partenariales et gouvernance, instances décisionnelles.

Les objectifs poursuivis visent à :

- Redynamiser le centre ville grâce à la création d'un pôle commercial et de services,
- Désengorger le centre ville grâce à une meilleure fluidification du trafic,
- Densifier le centre ville par la création de logements collectifs (libres et sociaux),
- Renforcer la programmation d'équipements publics (groupe scolaire, salle polyvalente, équipement culturel)

Les enjeux politiques doivent prendre en considération:

- La volonté politique de démarrer opérationnellement le projet dans la mandature du Maire,
- L'inscription du projet dans la démarche de développement durable « Eco Cité » de la communauté d'agglomération du Territoire de la Côte Ouest,
- La volonté d'élargir la réflexion d'aménagement sur un périmètre cohérent d'entrée du centre ville.



LA DEMARCHE DE PROJET

**UN CENTRE VILLE À DIMENSION HUMAINE**

400 emplois environ chaque année pendant les travaux	<b>350 millions d'€ d'investissements</b> (dont 50M€ pour l'aménagement, comprenant 7 M€ de part communale sur toute la programmation)
35% du Cœur de Ville en espace planté	<b>6 000M<sup>2</sup> de commerces</b> 30 boutiques environ
5000 habitants accueillis	<b>160 000 M<sup>2</sup> de surfaces à bâtir</b>
<b>1700 LOGEMENTS</b>	<b>3 000 M<sup>2</sup> de bureaux</b>
1 résidence sénior, 1 Transport Collectif en Site Propre, le mail tropical, des jardins partagés...	10000M <sup>2</sup> d'équipements publics
30 espèces végétales pour 1 000M <sup>2</sup>	<b>34 HECTARES</b>
Un projet de 12 ans	<b>2025</b>

LES OBJECTIFS



crédit photo © UNIVERT DURABLE







PLACE PUBLIQUE A L'ANGLE DE LA RUE LECONTE DELISLE ET DU CHEMIN DES LATANIERS



### Enjeux territoriaux

La commune de La Possession connaît une dynamique urbaine parmi les plus importantes de la Réunion. L'attractivité de la commune vient notamment de sa proximité avec les bassins d'emplois majeurs et de son cadre de vie très apprécié de ses habitants.

La croissance s'est réalisée suivant deux formes qui marquent bien le territoire: d'une part une tendance à l'étalement urbain et, d'autre part, des opérations d'aménagement concerté, avec une mixité sociale.

Le site d'assiette du projet est peu bâti, il a été préservé de toute urbanisation par une volonté forte de la ville en matière de gestion des autorisations d'urbanisme afin de constituer une réserve foncière pour la réalisation d'un futur centre-ville.

### Densification

Ainsi, le projet ne se limite pas à une opportunité foncière, mais il est envisagé comme une insertion dense au cœur de la ville ancienne assez horizontale, ce qui nécessite des densités de transition sur les franges du projet.

Le travail est axé en priorité sur la ville existante et la ZAC propose une densité adaptée pour lutter contre l'étalement urbain.

Une réflexion a été menée sur les formes urbaines (individuel groupé, habitat intermédiaire, petit collectif) à favoriser en vue d'une densification dans le cadre d'une diversification de l'offre de logements.

Les enjeux se concentrent particulièrement sur les moyens de densifier sans dénaturer le paysage ni les rapports sociaux. Pour ce faire, le projet propose des densités variées (du R+1 au R+7) et des formes urbaines diversifiées.





Les densités les plus importantes et les hauteurs de bâtiments liées sont localisées de manière préférentielle en bordure et en façade de l'axe structurant « rue Leconte Delisle », en vis-à-vis d'une façade bâtie déjà constituée pour partie, et en mutation depuis quelques années. Les densités les plus faibles (maisons de ville et petites parcelles individuelles) se retrouvent dans les secteurs en limite avec des zones déjà urbanisées à l'est du périmètre sous des formes plus résidentielles.

La forte densité bâtie du quartier est tempérée par une importante présence du végétal. De nombreux arbres sont conservés et valorisés dans le cadre du projet. La question de l'acceptation de la densité est fondamentale, la ville et l'aménageur doivent s'assurer que la densité urbaine soit compatible avec la qualité de vie des usagers.

### Mixité

Au regard des perspectives et de la programmation, la commune de La Possession devra atteindre son objectif de production d'environ 3 500 logements sur la période 2013-2016. L'opération Cœur de ville contribue fortement à l'atteinte de ces objectifs.

Conformément aux recommandations du Programme Local de l'Habitat, les 1 700 logements construits sur la ZAC, compteront 60% de logements aidés et 40% de logements en accession libre.

L'implication de promoteurs locaux offre une assurance que les logements proposés soient adaptés aux besoins du marché en termes de typologie comme de prix.



crédit photo © A.Diss



crédit photo © A.Diss

ENTRE CIEL ET TERRE...



crédit photo © Véronique DE VERDIÈRE

LE VEGETAL





LIVRET D'ACCOMPAGNEMENT DES UTILISATEURS

### Solidarité

Les échanges avec les futurs bailleurs sociaux permettent d'intégrer certains éléments de programmation et d'organisation des logements.

Enfin, les constructions sont conçues dans le respect des exigences architecturales de qualité, sans marqueur social, facilitant ainsi de bonnes conditions de mixité.

Le Cœur de Ville se veut être un projet équilibré qui favorise le lien intergénérationnel. Il sera fortement attractif pour les jeunes Possessionnais, pour les aînés, comme pour les familles, avec des crèches et micro-crèches pour la petite enfance, un pôle culturel numérique et multimédia.

Par ailleurs, les jardins partagés présents sur l'ensemble des îlots collectifs se doivent d'être des vecteurs sociaux très importants. Ils seront le lieu d'échanges d'expérience, d'outils, et même de légumes... La structure de gestion de ces jardins jouera un rôle clé dans la vie du quartier.

La solidarité passe par un aménagement accessible à tous. Une aire de jeux installée au cœur du quartier fédère aussi les habitants, les rassemblant pour des moments de détente et d'échanges intergénérationnels.

Le lien social et la dynamique collective sont des objectifs clairement mis en œuvre à travers le projet. La réalisation du Cœur de Ville est aussi une opportunité d'insertion pour les jeunes et les demandeurs d'emplois de La Possession qui pourront bénéficier des clauses d'insertion sociales intégrées aux marchés de travaux. L'esprit et la démarche de projet initiés dès l'amont visent l'adhésion et la participation des habitants pour bâtir un projet partagé.



crédit photo © V. DE VERDIERE

Une aire de jeu au coeur du quartier habité: espace très occupé le week end, propice aux échanges inter-générationnels



GRUPE SCOLAIRE ILOT 11, VUE DE L'AIRE DE JEUX





### LA MISE EN ŒUVRE DE LA DEMARCHE

Le processus de réflexion a été mené dans un souci constant de confronter les propositions et la conception aux réalités du terrain. Pour ce faire, un état des lieux très exhaustif et précis a été lancé et a constitué une base de données et un outil de référence pour l'ensemble de la démarche projet.

Les étapes de cette démarche sont précisées en 2013 :

- Etat des lieux / diagnostic du site
- Programmation urbaine
- Plan masse AVP VRD
- Etude d'impact
- Révision du PLU
- Dossier consultation concession aménagement
- Dossier éco-quartier

Changement d'équipe municipale en 2014 :

- Continuité du projet
- Engagement vers la labellisation Eco-quartier National
- Ré orientation de la gouvernance vers la SEMADER (traité de concession)

### Suivi des évolutions du projet

Les comités de Pilotage sont des lieux d'échanges privilégiés entre Madame le Maire, les élus et la direction générale de la SEMADER, la DEAL, la Région, le TCO et l'ADEME. Participent également les directeurs de projets et responsables aménagements de la Ville et de la SEMADER.

Des comités stratégiques ont été mis en place en mars 2014, avec l'arrivée de la nouvelle équipe municipale.

Des comités de Suivi ont été mis en place dès le démarrage opérationnel du projet. Ces comités Développement Durable sont l'occasion de présenter l'état d'avancement de l'opération, les permis de construire et les études opérationnelles en cours, les options techniques étudiées, la programmation. Des décisions d'ordre technique et stratégique sont prises.

Des comités de Suivi ont enfin été mis en place avec la mise en vie du quartier et la livraison des premières résidences. Ces comités ont pour objet de traiter avec les bailleurs, gestionnaires de copropriétés, conseils syndicaux, représentant des associations syndicales libres... des sujets relevant de problématiques de gestion.

### Organiser les déplacements pour apaiser la circulation dans le centre ville



SCHEMA ETUDE D'URBANISME SUR LES ILOTS



crédit photos © UNIVERSIT DURABLE





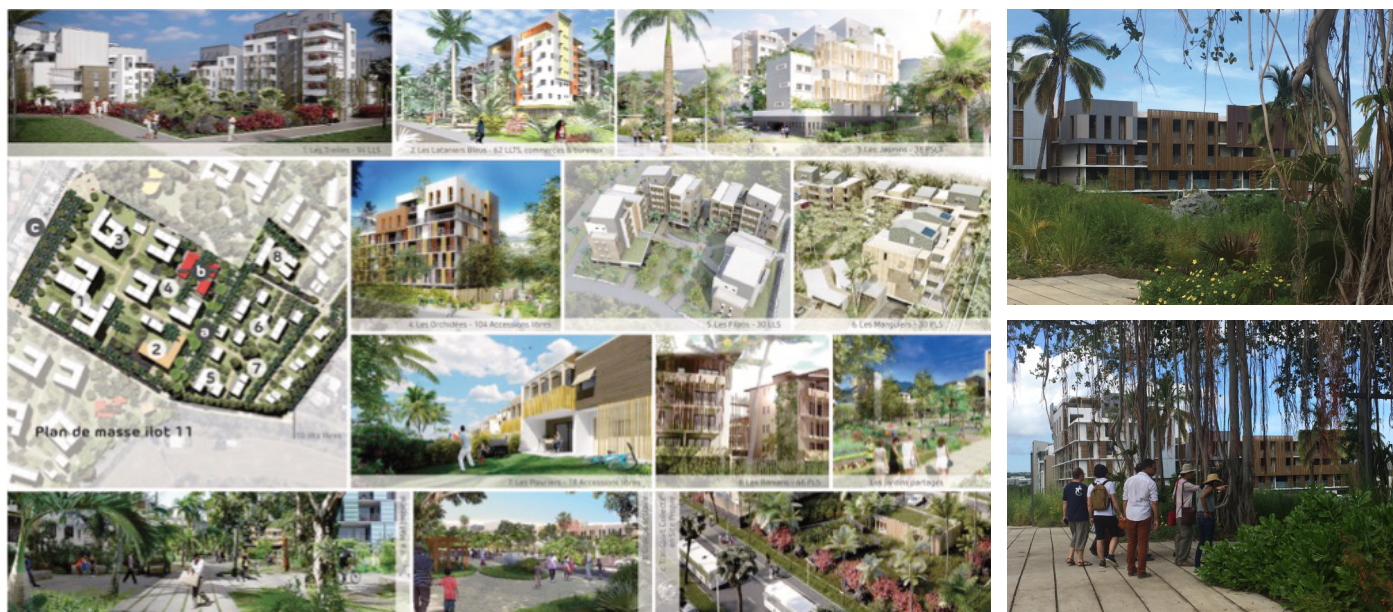
crédit photo © J.BALLEYDIER



crédit photo © J.BALLEYDIER

un centre de ressources  
environnementales





VISUELS DES PROJETS ILOT 11

Visite de la ZAC par LEU REUNION

crédit photos © Véronique DE VERDIÈRE

## MONTAGE OPERATIONNEL

### Etude d'impact

L'analyse de l'état initial du site a permis de révéler les enjeux du projet. Cette analyse a orienté les différentes expertises et missions d'études qui ont été lancées.

En 2015 s'effectue le passage à l'opérationnel :

- Démarrage des travaux
- Actions d'accompagnement et de communication
- Référentiel de gestion en réflexion

En phase opérationnelle, le pilotage stratégique a été poursuivi et amplifié, avec la mise en place par l'aménageur d'une équipe dédiée sur le site du projet, en partenariat étroit avec la directrice de projet Ville. La gouvernance se poursuit en continuité des phases amont, avec l'organisation récurrente de réunions associant les différents partenaires techniques et institutionnels, les élus concernés, etc.

Une équipe de maîtrise d'oeuvre pluridisciplinaire avec de fortes compétences et expériences en matière de développement durable vient compléter le dispositif.

L'intégration des constructeurs, des futurs gestionnaires et des futurs utilisateurs, l'écoute et l'information permanente de la population, la mise en place d'ateliers participatifs permettent de faire évoluer le programme au plus près des attentes et besoins et d'avoir une vision, aux différents stades du projet, du coût global de l'opération.

Centre de ressources  
« enviroBAT Réunion »

## DÉMARCHE ENVIRONNEMENTALE

La mission Développement Durable a suivi le processus de définition du projet dans ses différentes phases : programmation urbaine, plan guide d'aménagement, dossiers réglementaires (études d'impact, révision du PLU, passation de la concession d'aménagement,...).

### Les enjeux de l'éco-quartier

L'enjeu de l'aménagement du Cœur de Ville est de proposer un cadre urbain attractif, relié aux quartiers environnants, d'y apporter une mixité de fonction et une densité permettant d'en assurer l'animation d'un centre-ville. Il s'agit de favoriser des typologies urbaines compactes permettant la proximité des services et équipements et préservant des espaces libres confortables pour les habitants et usagers.

La mixité est répartie de façon équilibrée, chaque îlot proposant des offres de logements variés, à proximité des équipements répartis équitablement.

La densité, étudiée à l'échelle du quartier et de l'îlot, est traitée de façon qualitative grâce à la très forte présence du végétal et la préservation d'espaces de transition avec l'existant.

L'accessibilité, la volonté d'assurer un cadre de vie agréable, un confort d'usage des espaces publics comme des logements, la prise en compte du handicap et du vieillissement, l'aménagement de lieux favorisant les rencontres intergénérationnelles, la préservation des éléments patrimoniaux du site sont au cœur de la conception de ce quartier.





### Le référentiel Aménagement Développement Durable

Le « référentiel développement durable et changement climatique » est un outil d'aide à la conception, mis en œuvre par LEU REUNION et appliqué lors de la conduite de projets architecturaux sur la ZAC.

L'accent est mis d'abord sur l'approche bioclimatique, lieu d'arbitrage entre préoccupations de confort (thermique, visuel, aération), d'énergie et de maîtrise des impacts sur le changement climatique. Puis sur les autres exigences environnementales et de développement durable lié aux enjeux de la planète (ressources, biodiversité, pollutions de proximité).

Un travail important a été réalisé sur le signal vent et les îlots de fraîcheur rapportés aux bâtiments, avec entre autre une étude effectuée en soufflerie sur une typologie de bâtiments en forme de U.

Approche expérimentale  
aérodynamique  
en soufflerie /  
J.GANDERMER



Shéma concept architectural LEU REUNION

### Qualité architecturale

Un des principes à respecter dans l'Eco-quartier est celui de la diversité architecturale qui se met en œuvre au travers de la multiplicité des équipes de maîtrises d'œuvre amenées à concevoir les opérations de construction. Les équipes, proposées par les promoteurs, sont auditionnées au démarrage des projets et viennent régulièrement présenter l'avancement de leur travail.

Par ailleurs, les bâtiments publics, feront l'objet d'une architecture symbolique qui permettra de les identifier rapidement.



crédit photos © Véronique DE VERDIÈRE



crédit photo © A. Diss



crédit photo © A. Diss



crédit photo © A. Diss





Le référentiel construction et le règlement du PLU cadrent certains éléments d'architecture tels que l'utilisation du bois sur les façades, les reculs, l'alignement par rapport aux axes, la qualité des clôtures. Une large part est cependant laissée à la créativité des différents maîtres d'œuvres. L'accompagnement de ces derniers pendant le processus de conception et de réalisation sont garants d'un ensemble cohérent.

La créativité est également attendue dans la diversité de l'habitat proposé et dans la mutabilité des logements. Cette capacité d'évolution permettra de renforcer le parcours résidentiel et de s'adapter aux nouveaux besoins.

### Gestion des eaux de pluie

L'impact le plus important concerne les conditions d'écoulement des eaux pluviales, qui seront perturbées par la création de surfaces imperméables : toitures, parkings, voiries et trottoirs notamment. Etant donné l'hétérogénéité du sous-sol sur la zone d'étude et son emplacement en zone d'aléa moyen vis-à-vis du mouvement de terrain, il n'est pas prévu d'ouvrages d'infiltration sur ce projet. Les eaux de ruissellement du projet seront traitées par des ouvrages de rétention.

### Modes de déplacements

Concernant les nuisances liées aux déplacements générés à l'intérieur et en limite du périmètre, une étude de trafic a permis de définir que le trafic actuel ne constitue pas une source de nuisances importantes en termes de pollution de l'air ou de bruit.

La priorité accordée aux modes doux de déplacements implique l'implantation des services et commerces de proximité, des différents lieux de vie et espaces publics, accessibles à pieds ou en transports collectifs depuis les habitations.

### Eclairage et sécurité

Le choix d'un éclairage optimisé, adapté à la nature des espaces et à l'heure de la nuit joue un rôle important dans le sentiment de sécurité. Une réflexion nouvelle a été menée à l'occasion du projet de cette ZAC sur la maîtrise de l'énergie. Un éclairage minimum est prévu, sans éblouissement ponctuel des habitants et des logements, tout en conservant la possibilité de répondre à la norme d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite par un allumage ponctuel de sources lumineuses plus importantes. L'objectif est de mieux éclairer en évitant la pollution lumineuse et le gaspillage d'énergie.



crédit photo © UNIVERT DURABLE



crédit photos © V. DE VERDIÈRE

Promenade des Banians: Mail piétons et modes doux



crédit photo © UNIVERT DURABLE



crédit photo © UNIVERT DURABLE





### La place du végétal

La ZAC Cœur de Ville s'érige à la manière d'un parc habité. La volonté d'y préserver les arbres existants remarquables, de créer beaucoup de jardins et de planter de nombreux végétaux garantit la création d'un cadre de vie apaisé.

La biodiversité existante sur le site est renforcée grâce au projet paysager qui offre des espaces de fraîcheur ombragés. Un tiers de la ZAC restera planté et les espèces remarquables existantes seront conservées, l'objectif étant de concrétiser le concept de ville-jardin.

Un inventaire très fin des espèces végétales remarquables a été réalisé sur l'emprise de la ZAC.

L'héritage végétal qui révèle l'occupation des lieux a été conservé : trame végétale organisée des vergers et arbres remarquables identifiés et protégés dans le cadre du projet.

Les trames issues de l'histoire foncière ont été intégrées avec la conservation des grandes parcelles historiques devenant les îlots urbains du futur éco-quartier.



crédit photo © UNIVERT DURABLE

Cependant, l'entretien des espaces verts est parfois défaillant et les espaces intermédiaires plantés (espaces entre la rue et la clôture / les parkings et les jardins) ne sont pas suffisamment entretenus ou de façon inadaptée. Ceci contribue à trouver ces espaces en déshérence et parfois même à laisser mourir des espèces choisies et sélectionnées, voire présentes sur site avant la conception de la ZAC et conservées dans les projets en phase de conception et de chantiers.



*Cheminement conçu à l'origine selon une allée de palmiers qui ont été coupés après avoir souffert du manque d'eau: les espaces intermédiaires sont parfois délaissés. Les plantes invasives colonisent les végétaux plantés.*



crédit photos © V. DE VERDIERE

La biodiversité menacée par le manque d'entretien des espaces verts





### LA DEMARCHE A L'ECHELLE D'UN ILOT

L'îlot 11a est le premier à avoir été testé à l'échelle de la mise en œuvre du bâti, les travaux ont été engagés à partir de 2015 sur des projets de plusieurs architectes avec un master plan commun.

L'objet de l'étude d'un plan paysager de « couture » sur l'îlot 11a du projet de la ZAC Coeur de ville, réalisé par le paysagiste Univert Durable et le bureau d'études techniques GETEC, est un travail sur les interfaces, les liaisons entre des espaces publics, privés, semi-privés, offrant des espaces partagés, des lieux de loisirs et récréatifs.

Ce plan des aménagements paysagers sur l'ensemble de l'îlot 11a, doit faire le lien entre tous les projets dans le respect de leurs partis pris, tout en dégagant une identité forte et cohérente sur l'ensemble du site.

L'îlot 11a rassemble quatre opérations architecturales différentes : en tant que premier îlot réalisé, il se doit d'être exemplaire sur les problématiques environnementales bioclimatiques, architecturales et paysagères.

Les opérations Treilles, Jasmin et Orchidées sont totalement orientées vers du logement.

La composition de ces projets se décline avec une implantation du bâti en coeur de parcelle et des espaces paysagers autour, englobant ainsi les habitations dans un écrin vert. L'opération Lataniers Bleus accueille quant à elle à la fois des logements, des bureaux et petits commerces.

Sont traités selon ce plan d'ensemble : les clôtures, les jardins partagés, les cheminements, les stationnements,

la gestion de l'eau, la trame végétale et les espaces communs et de jeux.

Le travail paysager à l'intérieur de l'îlot 11a est fondé sur l'histoire et le devenir du lieu.

Au coeur de l'îlot se trouve une place centrale, puis des jardins partagés irriguent avec leurs structures les différents cheminements rayonnant vers les logements.

Plus on s'éloigne du centre en direction de la périphérie plus l'on quitte les espaces cultivés, géométriques, jardinés pour rencontrer des ambiances forestières où enveloppées dans une canopée de grands arbres émergeant des habitations.

Ces bosquets de forêts autour de chaque opération de logements constituent des îlots de fraîcheur apportant de l'ombre et faisant baisser les températures.

La plupart des grands arbres existants sur le site de la pépinière seront conservés, tels que les Bois noirs, les Tamariniers d'Inde, les Palmiers royaux, un grand Banián, les pieds de Pongame, les Ficus et les pieds de Litchi.

La périphérie de l'îlot, les espaces entourant les logements évoquent une atmosphère forestière, où l'on retrouve les trois strates de végétation : arborée, arbustive et herbacée.

Au sol, des espaces dédiés aux loisirs, aux jeux, à la détente sont aménagés autour de chaque opération de logement.

En avançant dans le coeur de l'îlot, on quitte peu à peu la forêt habitée, les bosquets pour se retrouver dans un paysage cultivé, dédié aux jardins partagés.



SITUATION ILOT 11a















PLAN DES AMENAGEMENTS PAYSAGERS ILOT 11a





PLAN DE COUTURE ILOT 11a

-  Jardins partagés
-  Pelouse
-  Couvre sol
-  Noue ou bassin d'infiltration
-  Massif arbustif
-  Eco raster
-  Placettes dédiées aux logements
-  Espaces de Jeux et de détente
-  Béton drainant
-  Béton imprimé
-  Béton désactivé
-  Emplacement possible pour abri jardin
-  Arbres et palmiers à planter
-  Bancs



LES JARDINS PARTAGES

crédit photos © V. DE VERDIÈRE





SITUATION URBAINE DE LA ZAC



EPANELAGE DES PROJETS



AMENAGEMENTS EN ILOTS

## LES RETOURS D'EXPERIENCE

### Gouvernance et gestion

L'évaluation continue des résultats, dès les premières phases opérationnelles, par exemple sur le volet de la performance énergétique, est également une manière de faire du projet autrement, et permet de vérifier la pertinence des choix retenus, de les ajuster, les compléter au fur et à mesure.

La commune de la Possession souhaite s'affirmer comme la ville durable réunionnaise de demain, à travers un aménagement répondant aux exigences de haute qualité environnementale, urbaine et territoriale.

Un des principes est de concilier urbanité, mixité sociale et fonctionnelle, ainsi que les nouveaux modes de déplacement et les outils numériques pour partager avec les habitants une nouvelle manière de vivre la ville.

Urbaniser dans un contexte insulaire et tropical en privilégiant des solutions innovantes pour équilibrer la ville et ses habitants, c'est toute l'ambition de ce projet.

A travers la Dynamique Sociale et d'Inclusion, l'ensemble des partenaires souhaite réaffirmer la volonté de mettre l'humain au cœur de la démarche. Que le projet de Cœur de Ville soit la création de la ville pour et avec les habitants en impulsant des dynamiques, en créant du lien, et en fédérant autour de ce grand projet moderne et innovant.

Des enquêtes sont en cours auprès des habitants de cette nouvelle ville afin de vérifier les données prévisionnelles et le bon usage des équipements. Celles-ci n'ont pas encore donné de résultats suffisants permettant une analyse de retour d'expérience.

### État d'avancement et suivi

Les espaces verts publics bénéficient de peu d'entretien et de suivi de la part des équipes de conception à l'origine du projet, du fait du peu d'intérêt qu'ils suscitent.

Ce manquement se ressent lors des promenades urbaines sur le mail et les abords des bâtiments, ce qui ne permet pas à la biodiversité de prendre tout son sens du fait de l'envahissement des espaces plantés par les espèces invasives, certains plants sont en souffrance et d'autres disparus par manque d'entretien.

La gouvernance des espaces verts est complexe du fait de la privatisation d'une partie de ces espaces et de la multiplicité des acteurs (bailleurs sociaux, promoteurs privés, copropriétés). Il est en effet difficile d'imposer un entretien particulier et respectueux des végétaux endémiques et choisis sur des espaces privatisés et de sanctionner plus que de sensibiliser. Ce travail d'échanges et de sensibilisation des acteurs de la ville et du paysage urbain se poursuit et portera peut-être ses fruits dans un second temps.



crédit photo © A.Diss





crédit photo © A. Diss

### La continuité urbaine et bâtie

Les îlots les plus vastes restent à bâtir : certains projets de la Tranche 2 commencent à voir le jour.

Ces îlots, dans la continuité de la rue Sarda Garriga, bénéficient d'espaces dédiés aux commerces et des ateliers y verront le jour, afin d'associer de l'activité à cette zone pour le moment très résidentielle qui ne comporte que quelques équipements publics.



crédit photo © J. BALLEYDIER

### REGRETS

. Les Orientations d'Aménagements sont parfois trop pointues, difficiles à mettre en pratique et à contrôler :

- Le référentiel Développement Durable est une dynamique instrumentale d'intrusion difficile à mettre en œuvre auprès des habitants.
  - Des problématiques matérielles prennent le dessus sur les considérations éthiques d'un éco-quartier.
  - Une offre trop limitée de transports en communs pour conforter le principe de ville à pieds.
  - Réflexion à mener sur le stationnement, dont l'évaluation des besoins était laissé au promoteur.
- Aujourd'hui le stationnement non contrôlé semble déborder un peu.

- La concentration d'immeubles hauts sur une emprise bien déterminée propose de créer une densité perçue trop forte qui conduit à une réticence des riverains sur ce type de formes urbaines même si le parc végétalisé, les chemins piétons, sont très agréables.

- Les analyses en cours permettront de cibler plus précisément les points à revoir en conception pour la suite.

La question du confort thermique dans certains logements par exemple peut être en lien avec la végétation qui n'a pas encore assez grandi pour jouer son rôle d'îlot de fraîcheur, elle peut être une question de ressenti liée à un mauvais usage du logement ou une réalité liée à l'orientation et aux choix constructifs.

Ces questions sont en cours et le fait de faire adhérer les habitants au fonctionnement de l'éco-quartier peut prendre du temps.

Il faudra donc suivre de près les résultats des enquêtes en cours... et l'évolution de la ZAC dans son ensemble, objectif 2025.



crédit photo © UNIVERT DURABLE





crédit photo © J.BALLEYDIER



crédit photo © J.BALLEYDIER

un centre de ressources  
environnementales





## LISTE DES INTERVENANTS

**Commune de La Possession** Maître d'Ouvrage et Aménageur  
**SEMADER** Concédant

### Études

**DS AVOCATS** AMO juridique et financier  
**COTEBA** Etude circulation/ déplacements

### Groupement MOE

**LEU REUNION** Architecture/ Urbanisme/ Paysage  
**Atelier LD**  
**Concept**  
**CPO**  
**Scène Publique**  
**SOCETEM**  
**TRIBU**

### Travaux aménagements TRANCHE 1

**SBTPC** VRD  
**CITEOS BOURBON LUMIERE** Basse tension, électricité  
**SAPEF** Espaces verts  
**IRRIGMATIC** Arrosage  
**SBTC, HYDROTECH** Poste de relevage