



ZONE UP
2026

ZONE UP - URBANISME



PRESENTATION DE L'AGENCE

L'agence **Zone UP – Urbanisme & Paysage** a été fondée en 1997 par Laurence Brégent et Rodolphe Cousin, réunissant sous une même identité deux entités juridiques indépendantes :

Zone UP Urbanisme, architectes et urbanistes

Zone UP Paysage, ingénieurs paysagistes

Après plus de vingt années de collaboration étroite avec Rodolphe Cousin, Laurence Brégent et l'ensemble des équipes, **Florence Caron est aujourd'hui gérante de Zone UP Urbanisme.**

Une approche croisée, au cœur de l'ADN de l'agence

Le double regard **urbain** et **paysager** constitue l'une des forces fondatrices de Zone UP. Cette complémentarité permet de croiser les analyses, d'enrichir les diagnostics et de garantir une approche à la fois **sensible, contextuelle et opérationnelle**, à toutes les échelles d'intervention.

Installée à la **Villa Shindo**, l'agence s'appuie sur cette synergie pour accompagner les collectivités et les maîtres d'ouvrage dans la transformation durable des territoires réunionnais.

Une vision partagée de l'aménagement

Laurence et Florence partagent une vision commune de l'acte d'aménager :

- une connaissance fine de La Réunion, de ses paysages et de ses dynamiques sociales,
- une lecture attentive des contextes culturels, historiques et ethniques qui façonnent l'île,
- une recherche constante de solutions adaptées, innovantes et ancrées dans les réalités locales.

La confrontation constructive de leurs regards, nourrie par leurs expériences et leur connaissance intime du territoire, a donné naissance à des projets qui dialoguent avec les paysages, les usages et les identités réunionnaises. Cette approche partagée, attentive aux nuances sociales et culturelles de l'île, permet de proposer des réponses justes, évolutives et profondément humaines.



Villa Shindo, au 4 bis ruelle Pavée à Saint-Denis.



L'ÉQUIPE

Zone UP Urbanisme développe des compétences larges, articulant une connaissance fine des **enjeux territoriaux** à une maîtrise des **micro-projets** liés à la culture, aux usages et aux spécificités de La Réunion. Cette capacité à intervenir du stratégique au très opérationnel constitue l'un des fondements de l'agence.

Notre équipe resserrée est composée est de :

- Florence CARON, Architecte urbaniste
- Angélique ACELDY, Urbaniste
- Lou-Ann SANSON, Assistante administrative et technique

Selon les besoins des projets, l'agence s'entoure régulièrement d'intervenants extérieurs — architectes, urbanistes, paysagistes, ingénieurs — qui viennent habituellement enrichir les compétences internes tout en respectant la philosophie et les méthodes de Zone UP Urbanisme.

Une collaboration étroite avec Zone UP Paysage

L'agence entretient des relations privilégiées avec Zone UP Paysage, dirigée par Laurence Brégent, ingénieure paysagiste.

Cette proximité professionnelle, méthodologique et géographique renforce la complémentarité entre urbanisme et paysage, au cœur de l'identité de Zone UP. Installées toutes deux à la Villa Shindo, au 4 bis ruelle Pavée à Saint-Denis, les deux entités partagent un lieu de travail commun propice aux échanges quotidiens, à la créativité collective et à la construction de projets intégrés, ancrés dans les réalités réunionnaises.



PROJETS ET DÉMARCHES

Projets

Zone UP Urbanisme intervient sur un large spectre d'études et d'opérations, allant de la planification territoriale aux projets opérationnels

- Plan de composition pour l'aménagement de quartiers neufs, de rénovation urbaine ou la reconversion de friches industrielles.
- Élaboration de schémas directeurs.
- Opération de résorption de l'habitat insalubre.
- Permis d'aménager et dossier de création et réalisation de ZAC.
- Etude de faisabilité immobilière.

Assistance à la Maîtrise d'ouvrage

L'agence accompagne les maîtres d'ouvrage publics et privés dans toutes les phases de leurs projets :

- Suivi opérationnel des opérations d'aménagement et de construction.
- Rôle d'architecte ou d'urbaniste «en chef».
- Assistance opérationnelle et juridique dans le choix des procédures.
- Assistance à la concertation.
- Mise en oeuvre de démarches environnementales associées aux projets d'aménagement.
- Elaboration de cahiers des charges à l'intention de la maîtrise d'ouvrage et de leurs maîtres d'oeuvre.



COMPETENCES

Une expertise solide dans les projets urbains à La Réunion

Zone UP urbanisme s'appuie sur une longue expérience dans la conduite et la coordination de projets urbains, en particulier à La Réunion mais aussi à Mayotte. L'agence intervient depuis de nombreuses années sur : des **schémas d'aménagement** et documents stratégiques ; des **plans d'aménagement** ; des dossiers de ZAC et de lotissements ; des missions d'**architecte ou urbaniste coordinateur**, garantes de la cohérence urbaine, paysagère et réglementaire.

Cette expérience s'est construite au fil de projets menés sur l'ensemble du territoire réunionnais, en lien étroit avec les collectivités, les opérateurs publics et privés, et les partenaires techniques.

Des compétences en matière de composition et design urbain

Un savoir-faire de concepteur intervenant sur des dizaines de dossiers de Permis d'Aménager, ZAC, plan de composition.

Des compétences en matière d'urbanisme durable

Des compétences affirmées en urbanisme durable, appuyées par des formations qualifiantes réalisées de façon régulière, notamment la formation du CAUE sur l'architecture en milieu tropical et, plus récemment, la formation sur la gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP), complétées par le suivi régulé de nombreux MOOC spécialisés.

Des compétences en technique de concertation

Des compétences consolidées par le suivi de formations qualifiantes concernant les techniques de concertation et l'animation d'ateliers de co-construction.

Des compétences en urbanisme commercial ou d'activité

Un savoir-faire acquis par la réalisation et le suivi de nombreuses opérations aussi bien à La Réunion qu'à Mayotte.

Des compétences en matière de droit de l'urbanisme et sur les questions opérationnelles

Une maîtrise du droit de l'urbanisme, acquise par une pratique régulière nourrie par une veille juridique continue et mise au service du conseil aux maîtres d'ouvrage et de l'articulation entre projets opérationnels et documents de planification.

Des compétences en matière de lutte contre l'insalubrité

Zone UP a réalisé les PILHI de la CASUD de la CINOR, CIREST, et les PCLHI de Saint André, Petite Ile et Saint Paul. Cela confère à zone UP une réelle expertise en matière d'habitat spontané et indigne.



ZONE UP
URBANISME

SELECTION DE PROJETS



Année _____
Maîtrise d'ouvrage _____
Equipe _____
Mission _____

2025-(en cours)
GIP Ecocité
Zone UP Urbanisme (mandataire), Zone UP Paysage, AID Observatoire, ANTEA Group
Etude d'opportunité de mutation urbaine portant sur le secteur AUMUT - ZI Sud - Le Port

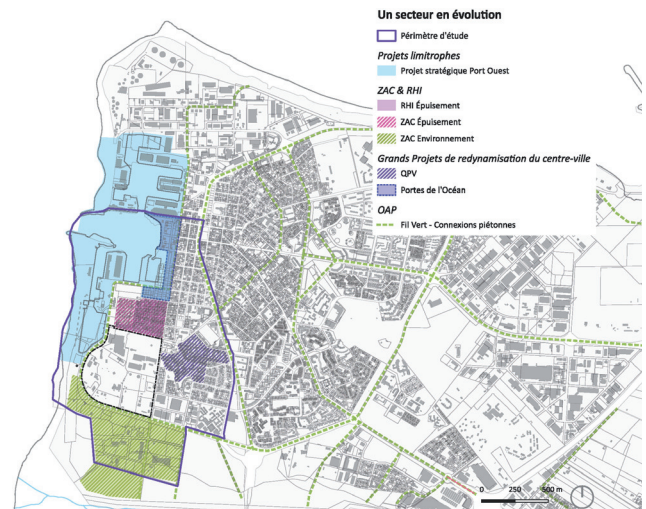
OBJECTIF

Dans le contexte de l'opération Ecocités (Le Port, La Possession, Saint-Paul), et après avoir réalisé une synthèse des contraintes techniques, juridiques et réglementaires du site, il s'agit d'établir une programmation et trois propositions d'aménagement.

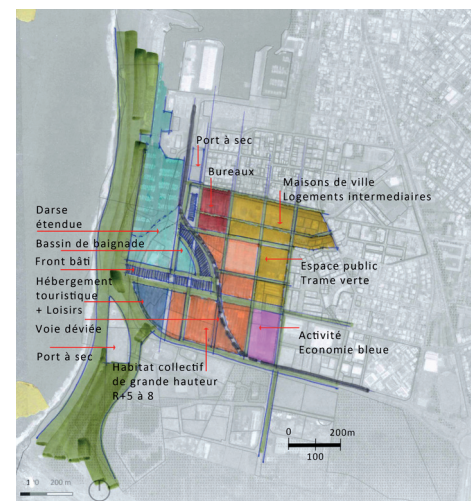
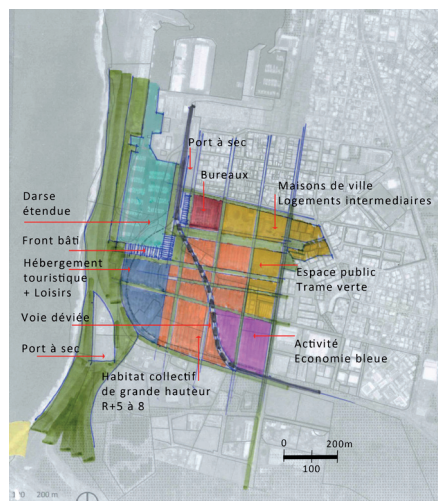
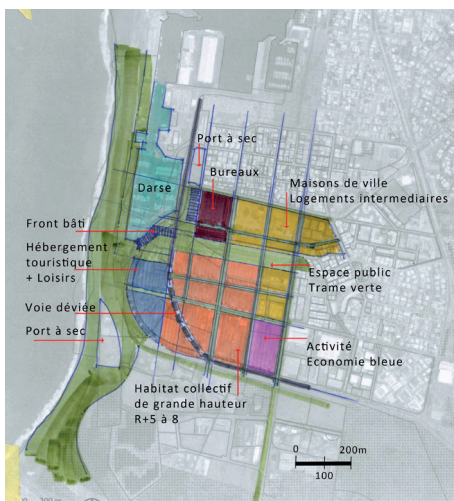
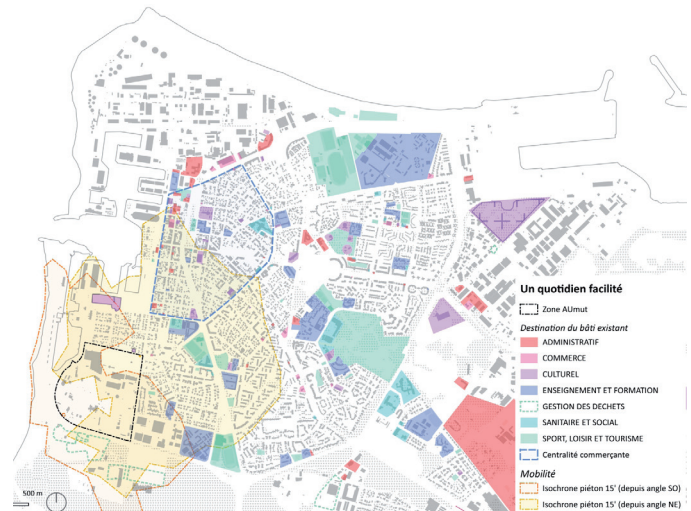
A terme, il s'agit de concevoir un programme tendanciel, d'un prévisionnel de réalisation et d'un schéma d'aménagement pouvant ensuite être décliné sous forme d'OAP dans le PLU.

L'étude porte également sur les dispositifs de dépollution, notamment par la mise en place potentielle d'un préverdissement.

Cartographie de la connexion entre opérations urbaines



Cartographie de la proximité aux équipements





Extrait plan de masse-



Coupe de principe - Confinement des terre polluée



Ynsertion du projet (trame de circulation douce)



Année _____
Maîtrise d'ouvrage _____
Equipe _____
Mission _____

2025-2026
SIDR
IDEMS, Zone UP Urbanisme
Etude capacitaire et urbaine

OBJECTIF

Dans le contexte l'opération Montfleuri à Saint-Paul, et après avoir réalisé une synthèse des contraintes techniques et réglementaires du site, il s'agit d'établir une programmation et des propositions d'aménagement.

A terme, il s'agit de concevoir un plan masse et d'une première approche opérationnelle sur un terrain de 3 ha.

Le programme envisagé est le suivant :

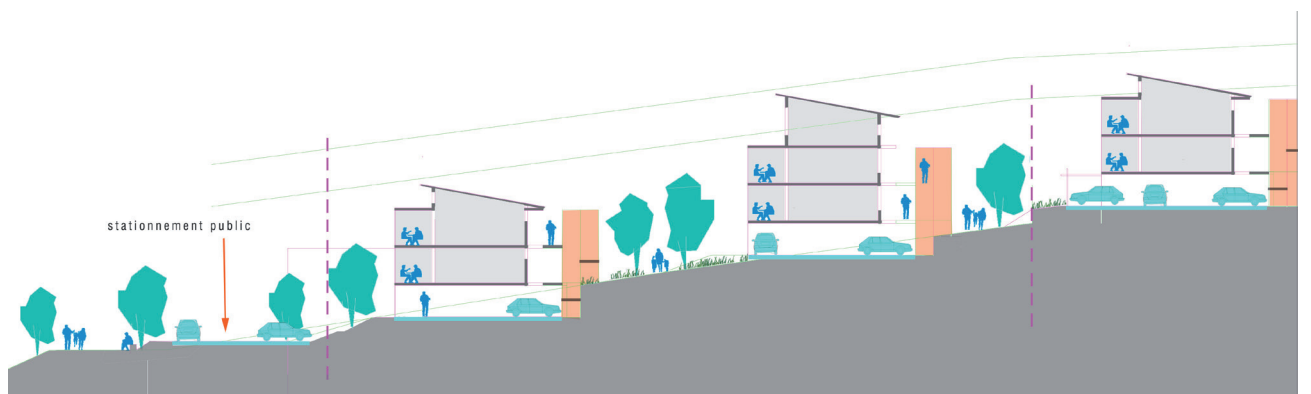
- 136 logement, dont :
 - 124 logements collectifs
 - 6 maisons de ville
 - 6 lots libres
- Une emprise cessible totale à vocation de logements neufs de 16 422m²
- Une densité globale de 53,5 logements par hectare



Vue 3D



Plan masse



Coupe de niveaux



SCHEMA DIRECTEUR - DÉPLACEMENT

Année _____
Maîtrise d'ouvrage _____
Equipe _____
Mission _____

2025-2026

CINOR

Artelia (mandataire) - DCSA - DSA - Biotope - Zone UP Urbanisme - Zone UP Paysage
Élaboration d'un schéma directeur de transport par câble

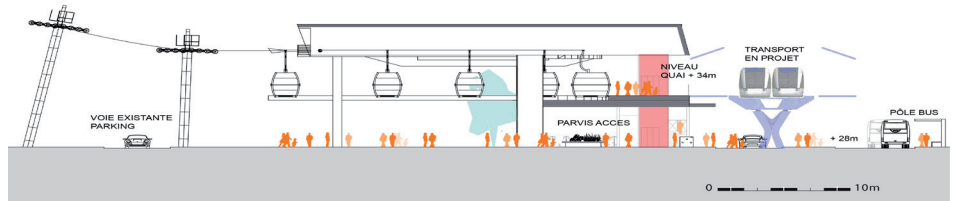
OBJECTIF

Ce schéma doit permettre de :

- désengorger les axes routiers reliant les hauteurs au littoral
- proposer une alternative fiable et compétitive à la voiture individuelle
- accompagner l'essor de l'intermodalité sur le territoire
- limiter l'impact foncier et environnemental des infrastructures de transport
- capitaliser sur le succès de la première ligne

PROGRAMME

- Diagnostic approfondi
- 10 scénarios de TC



Vue en coupe «Aéroport» (futur)



Vue en plan (Station Rivière des pluies)



Vue de la station du Quartier Français (Visuel mgA)



ASSISTANCE À MAÎTRISE D'OUVRAGE-DÉPLACEMENT

Année _____
Maîtrise d'ouvrage _____
Equipe _____
Mission _____

2024- (en cours) -
CINOR
Artelia (mandataire) - DCSA - DSA - Biotope - Zone UP Urbanisme - Zone UP Paysage
Assistance à maîtrise d'ouvrage pour le transport par câble de la Montagne -
Études de faisabilité du tronçon la vigie / Saint-Bernard

OBJECTIF

L'objet des études de faisabilité est :

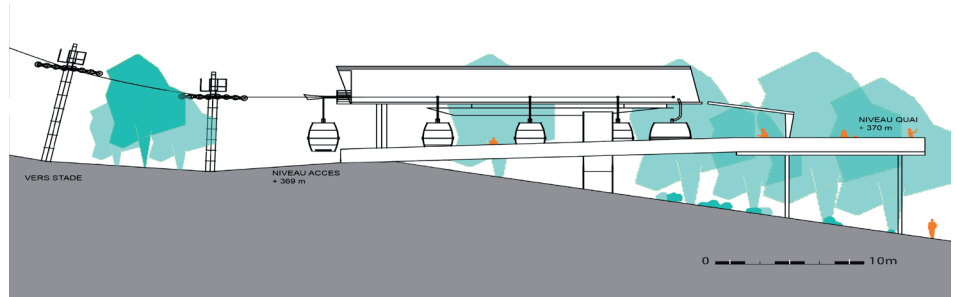
D'une part de confirmer qu'un système de transport par câble peut répondre à l'enjeu de desserte de ce secteur ;

D'autre part de réaliser une étude de faisabilité de ce projet en comparant plusieurs scénarii de desserte du territoire de La Montagne par TPC.

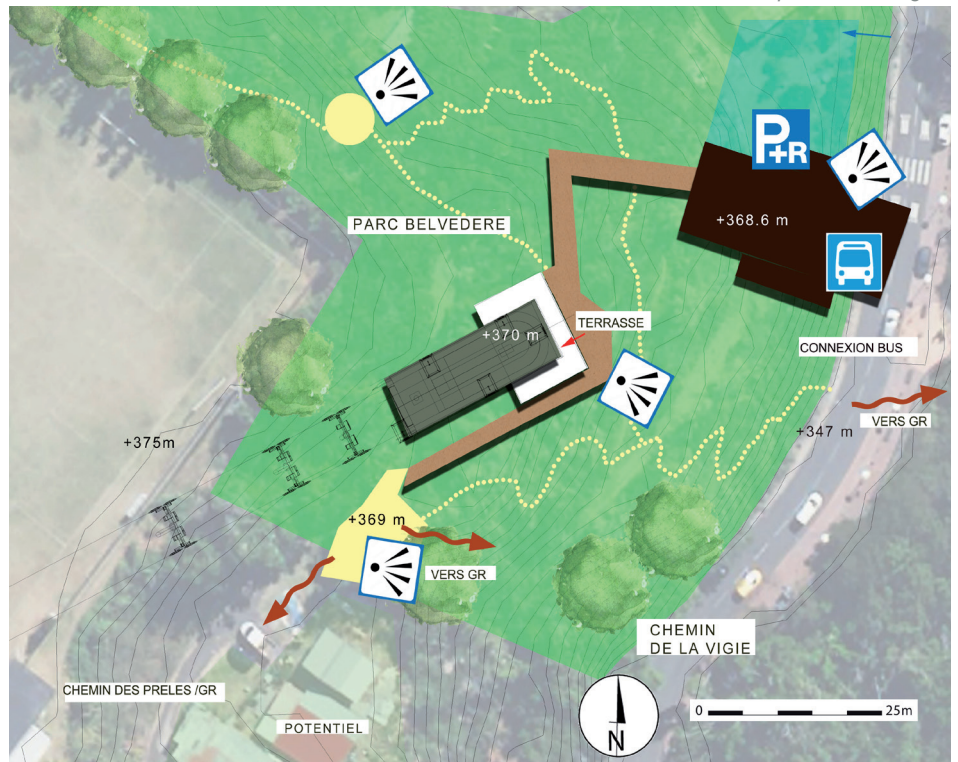
4 scénarii ont été étudié et on fait l'objet d'analyse comparative.

PROGRAMME

- 4 à 5 stations
- env 4 000 ml de ligne



Vue en coupe «Station Vigie»



Vue en plan (Station Vigie)



Vue de la station du Ruisseau Blanc (Visuel mgA)



ASSISTANCE À MAÎTRISE D'OUVRAGE-DÉPLACEMENT



Variantes d'implantation de la station «Mairie du 8ème» (Visuel mgA)



Vue aerienne de la station «Les brises» (Visuel mgA)



Vue de la station de Saint Bernard (Visuel mgA)



Année _____
Maîtrise d'ouvrage _____
Equipe _____
Mission _____

2025
SEDRE
Zone UP Urbanisme
Etude de capacité pour l'implantation d'une maison relais sur un ilot de la ZAC Renaissance 3

OBJECTIF

Dans le contexte réglementaire de la ZAC renaissance III , il s'agira d'établir un plan de composition vérifiant la capacité du terrain à accueillir le programme pressenti et de vérifier sa bonne intégration dans le contexte immédiat.

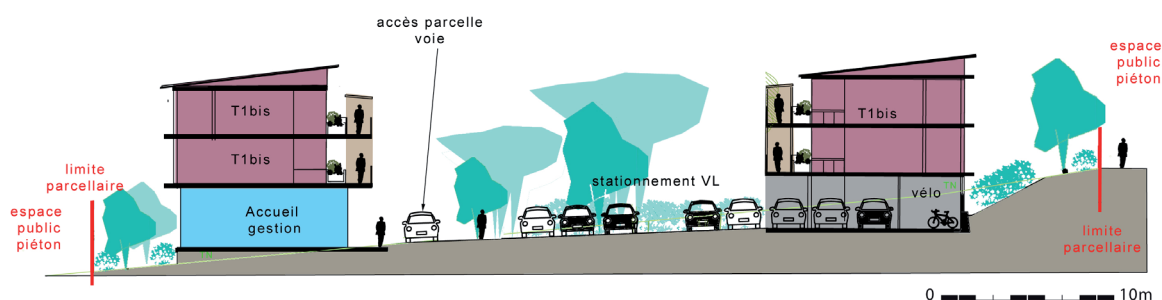
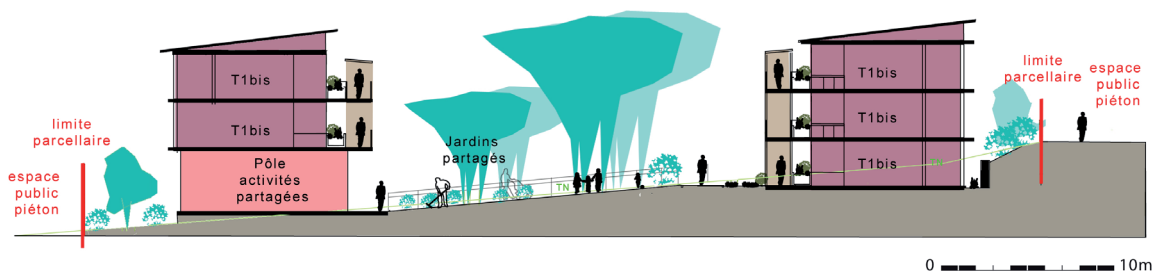
Le programme envisagé est le suivant :

- 25 logements T1 bis en R+2 maxi (pas d'ascenseur)
- 230 m² de communs (Accueil/ gestion et pôle Activités partagés)
- Parking 15 places VL en aérien (mutualisé pour les rencontres interquartiers) et 12 places 2 roues
- Jardin / potager collectif suffisamment spacieux, en continuité de la terrasse / restauration du pôle Activités partagé

La parcelle à détacher sur l'ilot 3.9 devra avoir la superficie nécessaire à l'aménagement de ce programme. La superficie nécessaire estimée est de 2 450m² environ.



Plan de principe (étage courant)



Coupes de principes



MISSION DE MO - PERMIS D'AMENAGER - ACTIVITES

Année _____
Maitrise d'ouvrage _____
Equipe _____
Mission _____

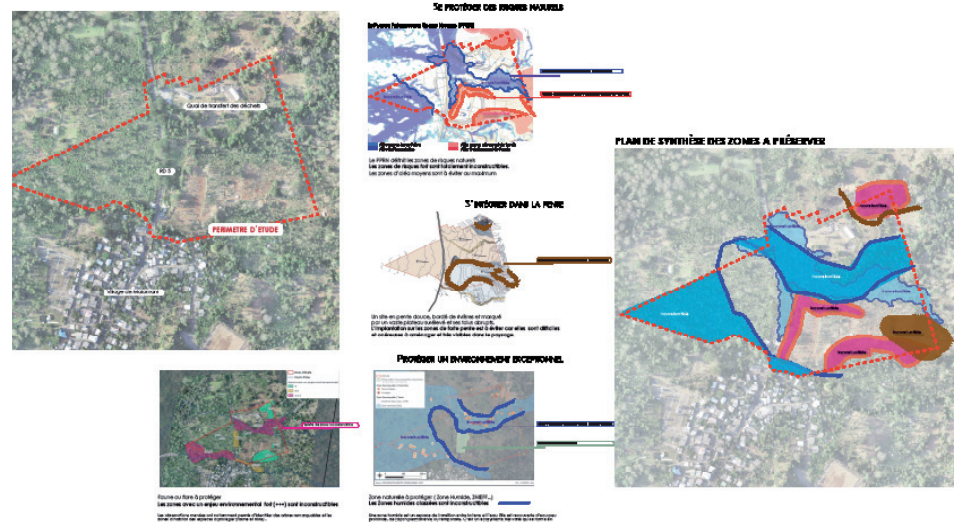
2021 -2025
EPFAM
Ingérop (mandataire) - Zone UP Paysage - Zone UP Urbanisme
Mission de maitrise d'oeuvre - Dossier de permis d'aménager

OBJECTIF

Dans une optique de rééquilibrage de l'activité économique sur le territoire de Mayotte, aujourd'hui polarisé sur les deux pôles principaux d'activité que sont Mamoudzou et la zone du Port de Longoni, la Communauté de Communes du Sud (CCSUD) de Mayotte a mandaté l'Etablissement Public Foncier d'Aménagement de Mayotte (EPFAM) afin de mettre en œuvre la Zone d'Activité Economique (ZAE) à la sortie du village de Malamani sur la commune de Chirongui.



L'EXISTANT : LES ELEMENTS DE CONTEXTE A PRENDRE EN COMPTE

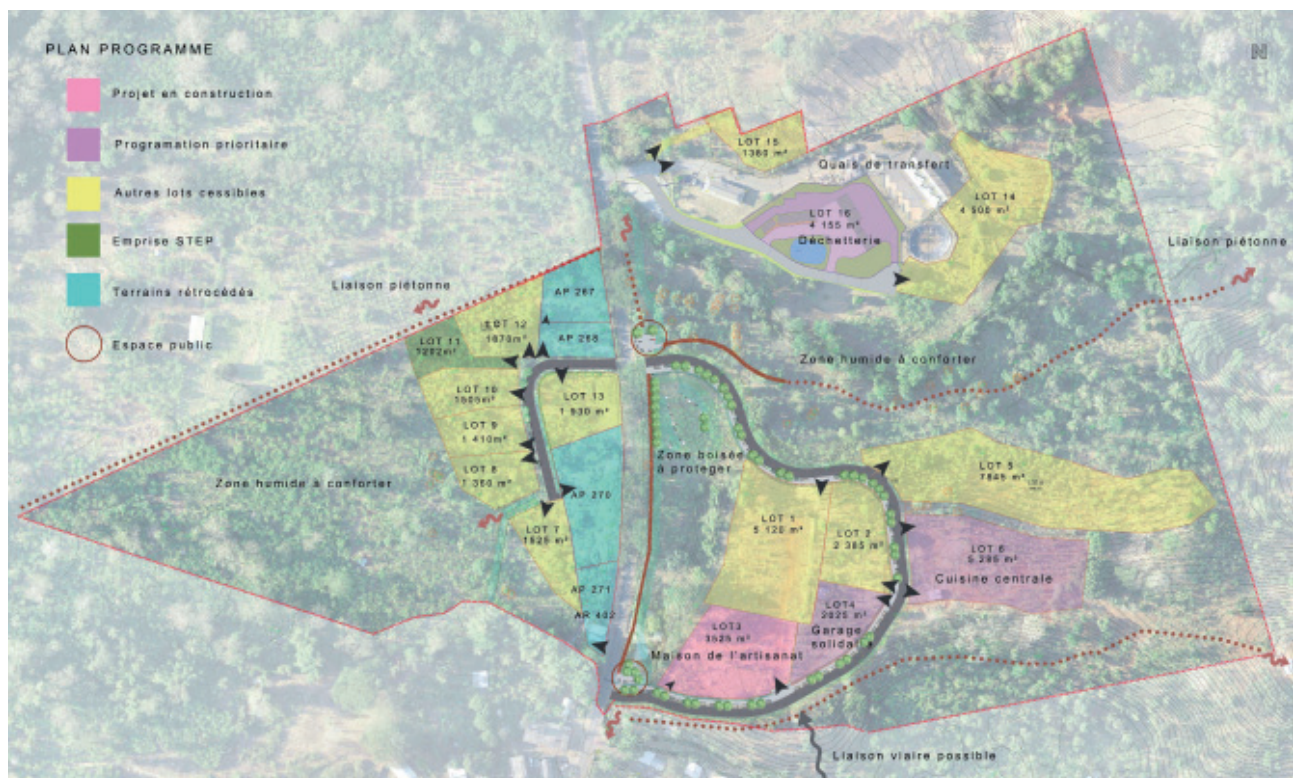


INGÉROP

PROGRAMME

Extrait des panneaux de concertation

Au total 5 ha de foncier à vocation économiques seront aménagés.



Extrait des panneaux de concertation - plan de masse du projet



DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

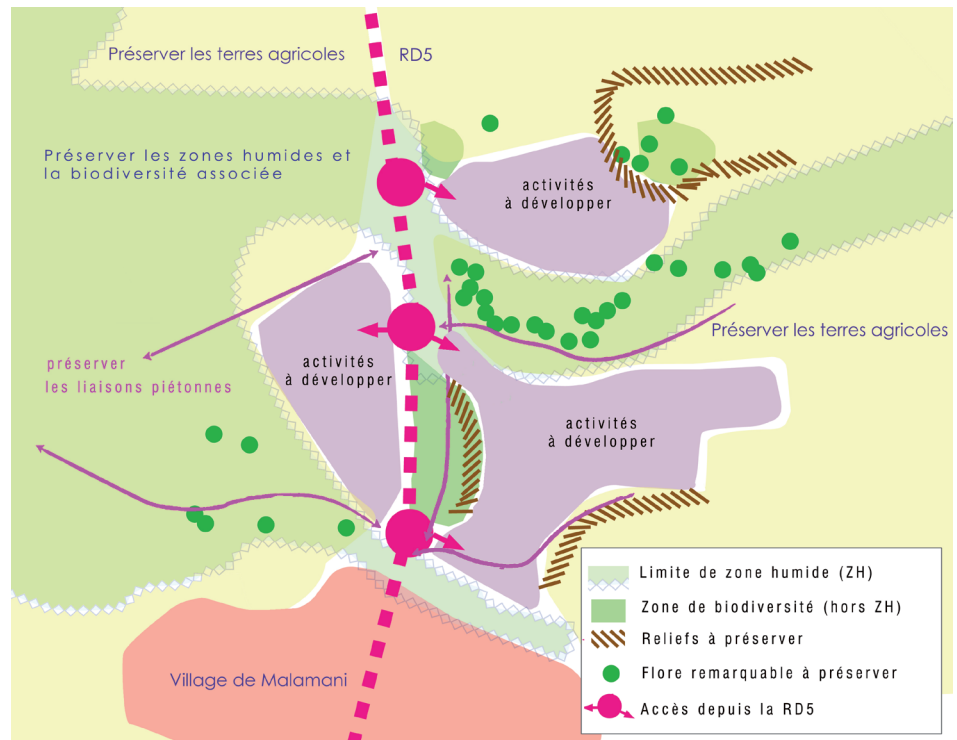
Année _____
Maîtrise d'ouvrage _____
Equipe _____
Mission _____

2021 - 2025
EPFAM
Ingérop (madataire) - Zone UP Paysage - Zone UP Urbanisme
Modification du PLU

OBJECTIF

Dans une optique de rééquilibrage de l'activité économique sur le territoire de Mayotte, aujourd'hui polarisé sur les deux pôles principaux d'activité que sont Mamoudzou et la zone du Port de Longoni, la Communauté de Communes du Sud (CCSUD) de Mayotte a mandaté l'Etablissement Public Foncier d'Aménagement de Mayotte (EPFAM) afin de mettre en œuvre la Zone d'Activité Economique (ZAE) à la sortie du village de Malamani sur la commune de Chirongui.

La procédure de mise en compatibilité du PLU dans le cadre de la déclaration de projet a pour objet de faire évoluer le contenu du PLU afin que celui-ci permette la réalisation du projet d'aménagement.



Document graphique de l'OAP

PROGRAMME

Au total 5 ha de foncier à vocation économiques seront aménagés.

- parcelle accueille la maison de l'artisanat (0,35 ha) ;
- 1 parcelle accueillera une STEP
- 18 parcelles sont viabilisées



Photos du site

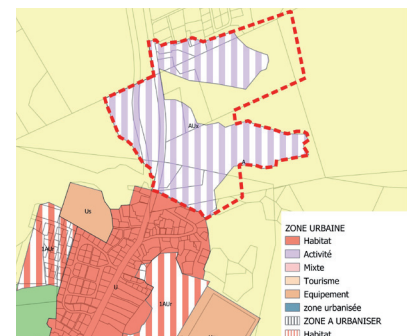


Planche graphique du PLU modifié

Année _____
Maitrise d'ouvrage _____
Equipe _____
Mission _____

2021-2026
SEDRE
Zone UP Urbanisme (mandataire) - Zone UP Paysage - ARTELIA
Suivi architectural et urbanistique de la ZAC RENAISSANCE 3

OBJECTIF

La ZAC Renaissance 3 prend place en frange urbaine de Plateau Caillou et s'ouvre largement sur l'océan.

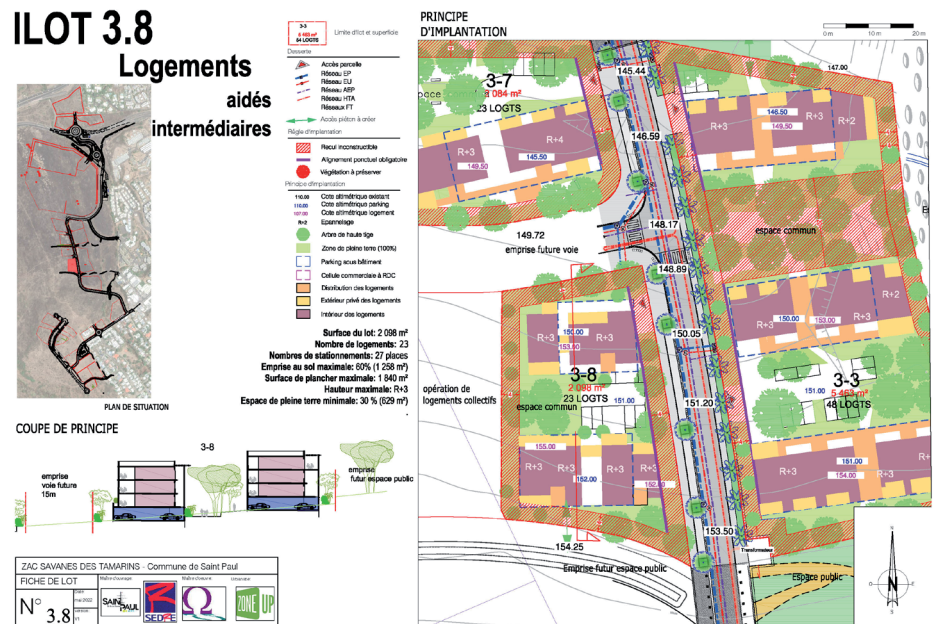
La ZAC a fait l'objet d'une démarche de création qui a abouti à l'approbation du dossier en 2005 puis d'un dossier de réalisation en 2018.

L'objectif de la mission consistait dans un premier temps à mettre à jour le CAUPE et les fiches de lots, de telle sorte que les prescriptions permettent d'accorder les projets se construisant sur les parcelles avec les intentions urbaines et paysagères de la ZAC.

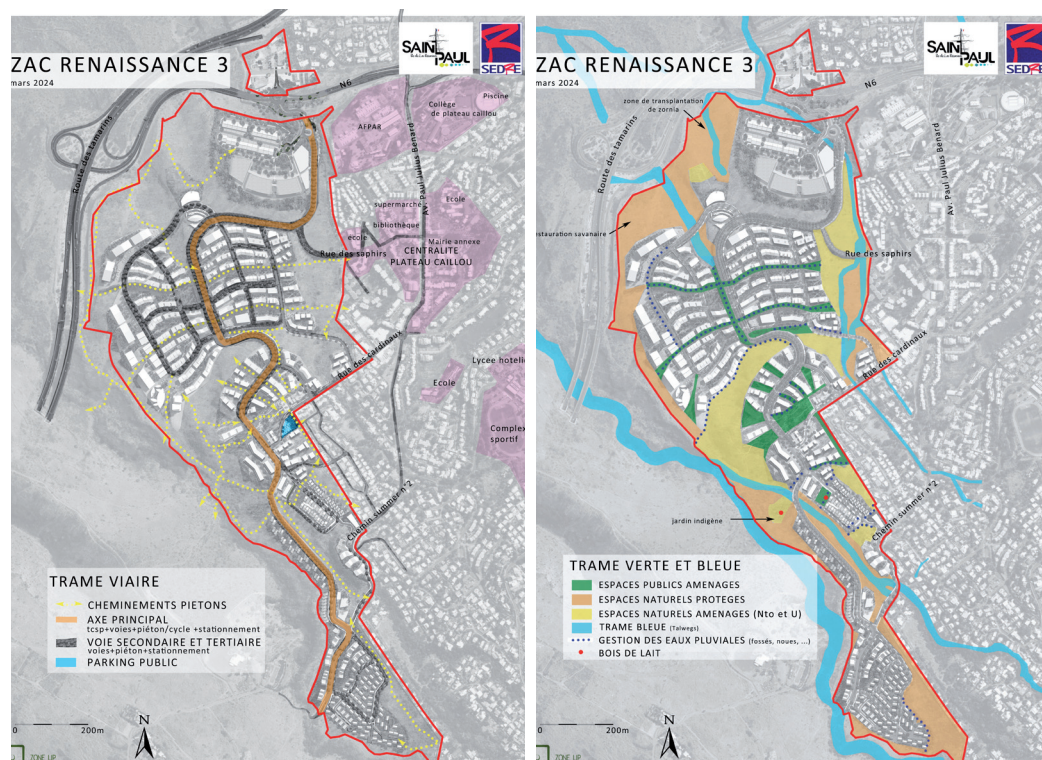
Les fiches de lots tendent également à harmoniser la composition architecturale des bâtiments, s'assurer de la fonctionnalité des espaces publics et intégrer l'opération dans le paysage remarquable en bordure de la savane.

Dans un second temps la mission de suivi des autorisations d'urbanisme s'étend sur l'ensemble des îlots desservi par la première phase de travaux.

La tranche 1 comprend :
environ 410 logements dont 50 % aidés environ 5 000 m² de commerces et de services de proximité. Un pôle de destination de 16 000 m². Une zone artisanale de 7 000 m² de SP et environ 2 ha de lot d'activités environ 1 ha à destination d'équipement.



Fiche de lot



Plans thématiques



ZAC - SUIVI ARCHITECTURAL ET URBANISTIQUE

Année _____
Maîtrise d'ouvrage _____
Equipe _____
Mission _____

2022 (en cours)
SEMADER
Zone UP Urbanisme (mandataire) - Artelia - Zone UP Paysage
Suivi architectural et urbanistique de la ZAC Coeur de ville

OBJECTIF

- Assister la maîtrise d'ouvrage pour amener à son terme cette ambitieuse opération dans le respect des objectifs assignés
- Identifier les adaptations ou pistes d'amélioration afin d'intégrer les changements réglementaires, techniques, culturels et sociétaux et faire que cette opération continue à être exemplaire
- Procéder à une veille permettant d'inscrire Cœur de Ville dans des démarches de labélisation en correspondance avec les valeurs du projet
- Intégrer le projet Smart City, et faire de Cœur de ville un laboratoire d'innovation



Photo du débouché du mail sur le chemin du boeuf mort



Vue depuis la rue leconte de Lisle



Année _____
Maîtrise d'ouvrage _____
Equipe _____
Mission _____

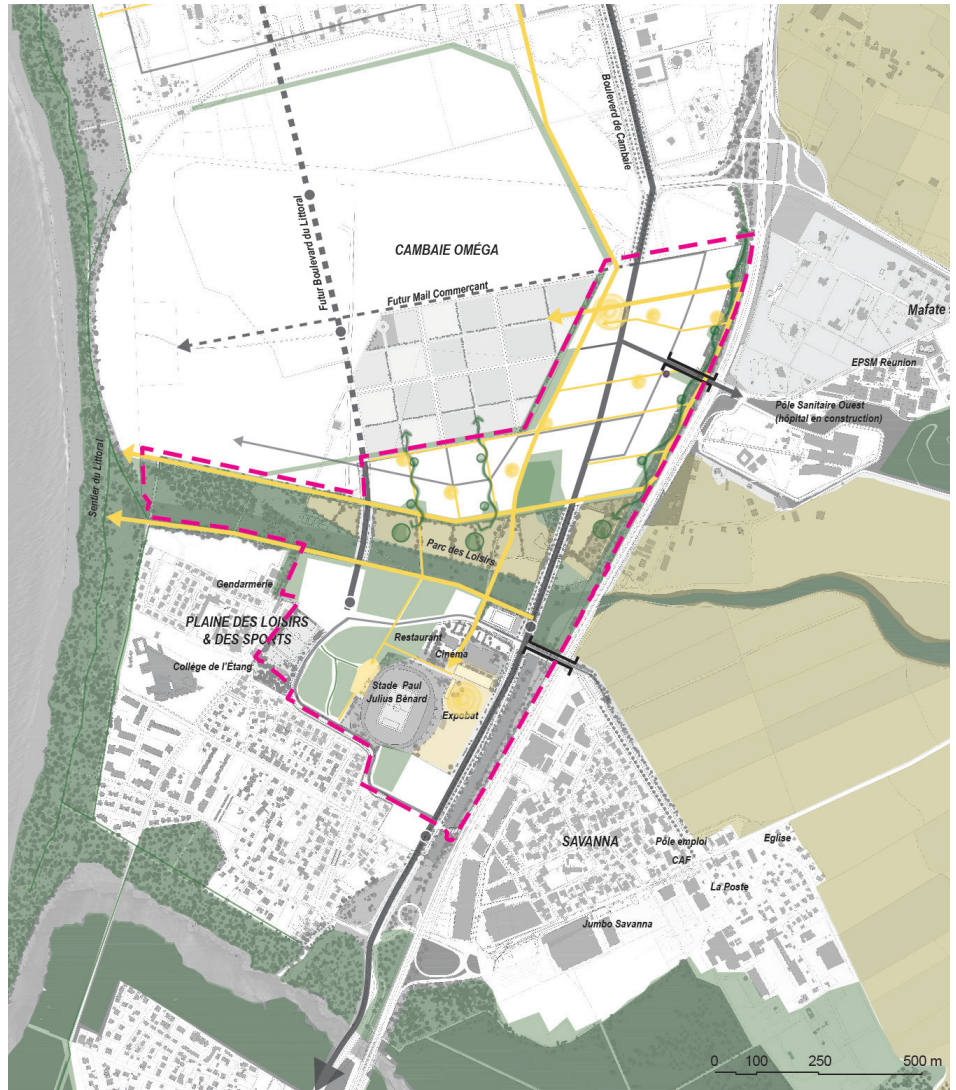
2020 - 2021
TCO
Zone UP Urbanisme (mandataire) - Atelier Lion - ARTELIA - Strater
Dossier de création de la ZAC

OBJECTIF

La ZAC Cambaie Omega d'une superficie de 76 ha s'inscrit au sein du Coeur d'agglomération du TCO, qui fait l'objet d'un projet urbain labélisé EcoCité en 2009.

La ZAC de Cambaie Omega est, avec l'opération portée par le groupement Opale/Alsei rue Henri Cornu, la première étape de reconquête de la plaine de Cambaie qui doit constituer à terme le barycentre de l'Ecocité faisant ainsi le lien entre les centres-villes du Port, de la Possession et de Saint Paul.

La ZAC permettra notamment la réalisation d'environ 1 700 logements dont environ 45% de logements sociaux et d'un parc de 20 ha.



Plan des circulation douce de la ZAC (visuel ATL)

PROGRAMME

- Env. 1 700 logements;
- Env. 35 000 m² d'activité et de tertiaire urbain;
- Env. 8 000 m² de commerces urbains;
- 2 à 3 structures hôtelières;
- Un centre de congrès et de séminaire;
- Des équipements de proximité (groupe scolaire, gymnase, crèches et EHPAD);
- Un pôle de loisirs;
- Un parc de 20 ha
- Des parkings silos.





Année _____
Maitrise d'ouvrage _____
Equipe _____
Mission _____

2022-2024

GIP ECOCITE

Atelier Lion (mandataire) - Zone UP Urbanisme - Zone UP Paysage - Artelia
Étude de l'aménagement de la zone arrière portuaire

OBJECTIFS

- Faire de la ZAP un outil pour dynamiser l'économie de la Réunion et du GPMDLR
- Faire de la ZAP un modèle d'aménagement pour les zones d'activités
- Promouvoir la sobriété foncière afin de faire face à la raréfaction des terrains
- Ambitionner un développement innovant qui doit répondre aux défis de l'économie verte et de la transition écologique et énergétique de l'île
- Assurer l'accessibilité de la ZAP notamment depuis la RN 1
- Répondre aux besoins en matériaux sans compromettre l'aménagement de la ZAP
- Concilier et apaiser la relation entre la ville et son littoral en assurant notamment le passage du Sentier littoral ouest (SLO)
- Conforter et requalifier les coutures urbaines entre la ville de Le Port et La Possession.



Plan de masse (ATL)



Vue 3d



Vue aérienne



ASSISTANCE À MAÎTRISE D'OUVRAGE-DÉPLACEMENT

Année _____
Maîtrise d'ouvrage _____
Equipe _____
Mission _____

2018 - 2021
Région Réunion
Artelia (mandataire) - Zone UP Urbanisme - Zone UP Paysage - Urbanica
Assistance à Maîtrise d'ouvrage pour le RRTG section Nord entre Bertin et Duparc -
Projet RunRail

OBJECTIF

Relier Bertin à Duparc en 10 stations et 20 minutes.

Le RunRail doit apporter une réponse globale aux enjeux de transport. Il doit donc être basé sur l'intermodalité et appelle une intégration optimale dans l'organisation des réseaux de transports urbain et interurbain et la prise en compte des mobilités douces et des usagers de la route.

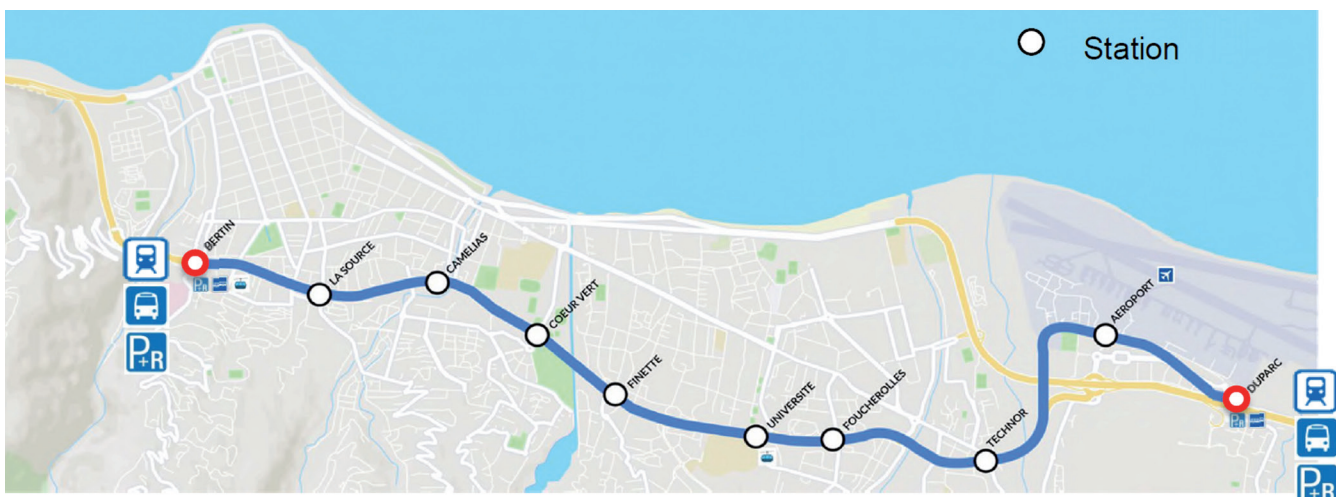
Le projet RunRail devra permettre d'améliorer les conditions de circulation des piétons et cycles sur le boulevard sud, le projet RunRail, quel que soit le sous-système considéré, devra répondre parfaitement aux exigences d'un environnement insulaire et tropical, et notamment à ses contraintes climatiques.



Station «Duparc»



Station «Aéroport»
Visuels (Cyril BOYER)



Le tracé envisagé



Station «Skate parc»

Visuels (Cyril BOYER)



Station «Université»



Année _____
Maitrise d'ouvrage _____
Equipe _____
Mission _____

2022 -2026

SEMADER

Artelia (mandataire) - Zone UP Paysage - Zone UP Urbanisme

Maitrise d'oeuvre - Réalisation des dossiers de permis d'aménager

OBJECTIF

Les premières études de régularisation du foncier communal occupé sur l'ensemble de la commune ont été entamées en 2013.

Au-delà de la question du morcellement, d'importants travaux de réalisation, reprise et mise aux normes en termes de voirie et réseaux sont nécessaires dans l'ensemble des quartiers identifiés.

la mission de maitrise d'oeuvre concerne le quartier de villele sur lequel 6 sites d'interventions sont identifiés.

L'intervention sur chacun des sites doit permettre de répondre aux objectifs croisés suivants :

- régulariser la situation foncière des habitants;
- améliorer le niveau des réseaux et équipements publics;
- résorber l'insalubrité identifiée.

C'est dans ce cadre particulier de foncier occupé que les permis d'aménager sont réalisés.

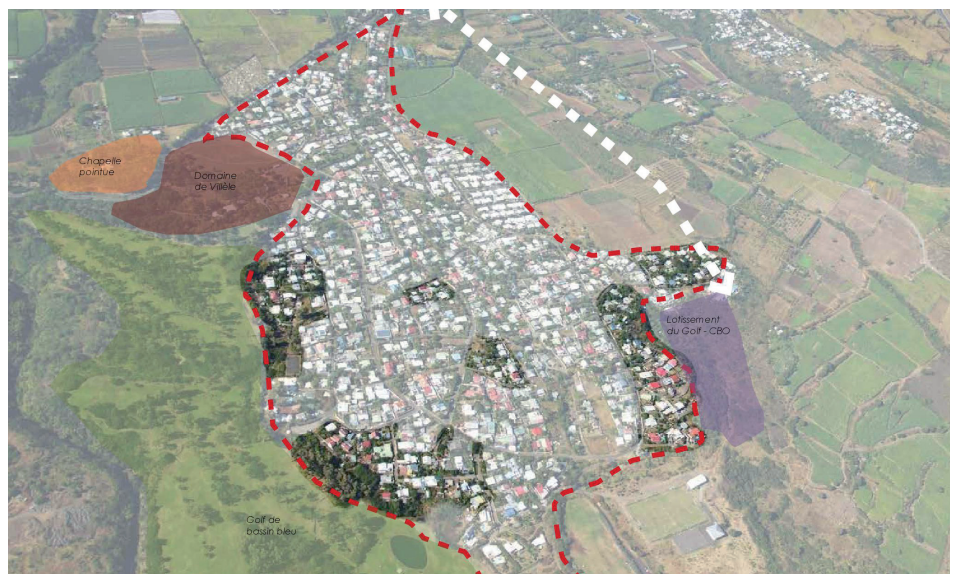


Plan des espaces publics

PROGRAMME

Dans le cadre de l'instruction du 31 mars 2014 (Accession social RHS), la régularisation foncière permet:

- le découpage de 14 lots en vue de leur cession à leurs occupants dont certains avec améliorations et 3 avec démolition / reconstruction;
- le découpage d'un lot correspondant à la maison de quartier;
- au total 15 lots sont ainsi créés.



Reperage des sites communaux de Villèle à céder aux occupants



Année _____
Maîtrise d'ouvrage _____
Equipe _____
Mission _____

2017 - 2018
Saint-Denis
Roland Ribé & Associés (mandataire)- Atelier C.S.P - Zone UP Urbanisme
Plan d'action pour les mobilités actives et partagées

OBJECTIF

Renforcer le maillage piéton du territoire :

- de nouveaux franchissements routiers y compris le boulevard Lancastel via des carrefours à feux,
- sanctuarisation publique de cheminements privés stratégiques dans le cadre des opérations de résidentialisation.

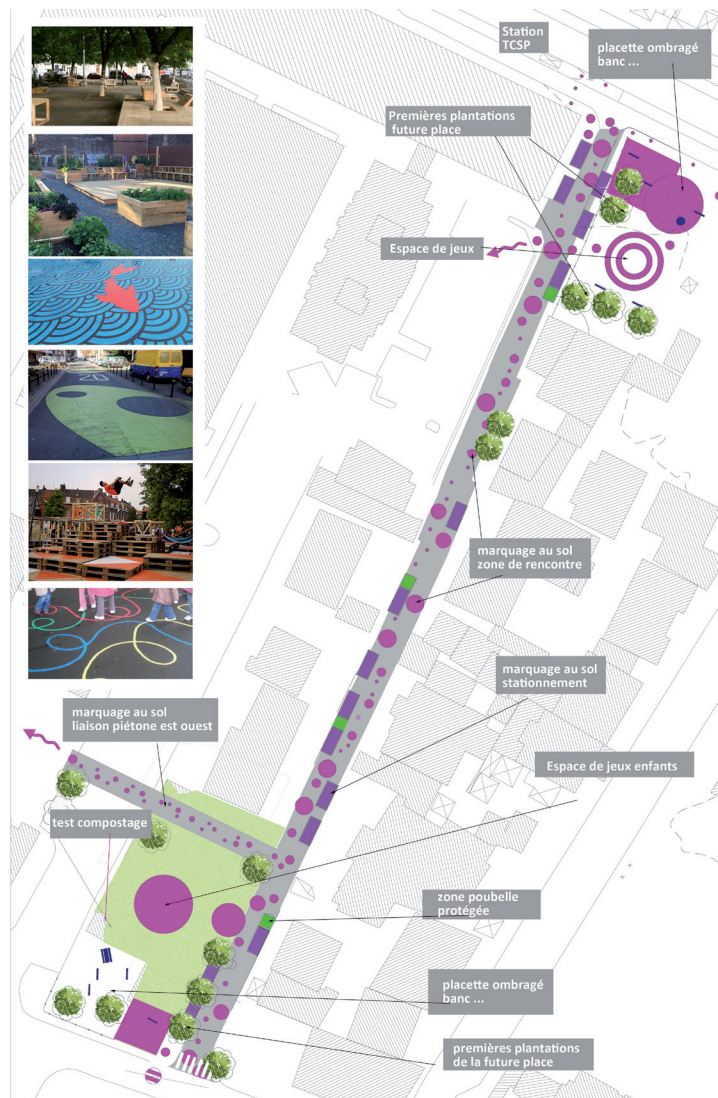
Apaiser les vitesses.

Concevoir des espaces piétons plus qualitatifs (confort, ombrage).

Lutter contre l'incivisme.

Poursuivre la sécurisation des déplacements vélos.

Changer l'image du vélo notamment auprès des jeunes par des services à imaginer (à l'échelle de la Ville).



Principe d'aménagement proposé (ruelle turpin)



Principe d'aménagement proposé (carrefour géneal de gaule/ruelle turpin)



ASSISTANCE À MAÎTRISE D'OUVRAGE-DÉPLACEMENT

Année _____
Maîtrise d'ouvrage _____
Equipe _____
Mission _____

2016 - 2022
CINOR
Artelia (mandataire) - DCSA - DSA - Biotope - Zone UP Urbanisme - Zone UP Paysage
Assistance à maîtrise d'ouvrage pour le transport par câble de Sainte Clotilde

OBJECTIF

Relier entre eux plusieurs pôles générateurs de l'agglomération dionysienne : le secteur du Chaudron, l'Université de la Réunion, l'hôtel de Région, le nouveau lycée de Bois-de-Nèfles ;

Proposer une alternative efficace à l'utilisation des véhicules particuliers qui font face à des conditions de circulation particulièrement difficiles ;

Améliorer les interfaces et liaisons entre les zones d'emplois/habitat et les pôles d'échanges de transport en commun.

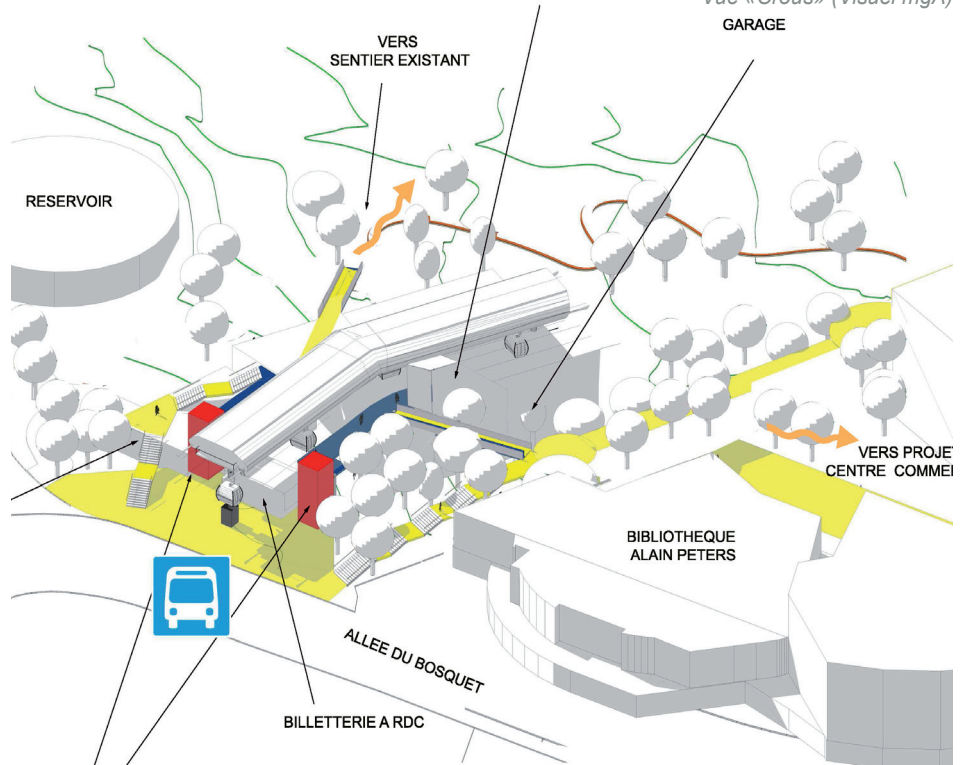
Le téléphérique a été livré en janvier 2022.

PROGRAMME

- 5 stations
- 2 654 m de ligne
- 30 pylônes
- 10 personnes par cabines



Vue «Crous» (Visuel mgA)



Vue AXO 3D MOUFIA (Phase Programme)



Vue BANCOUL (Visuel mgA)



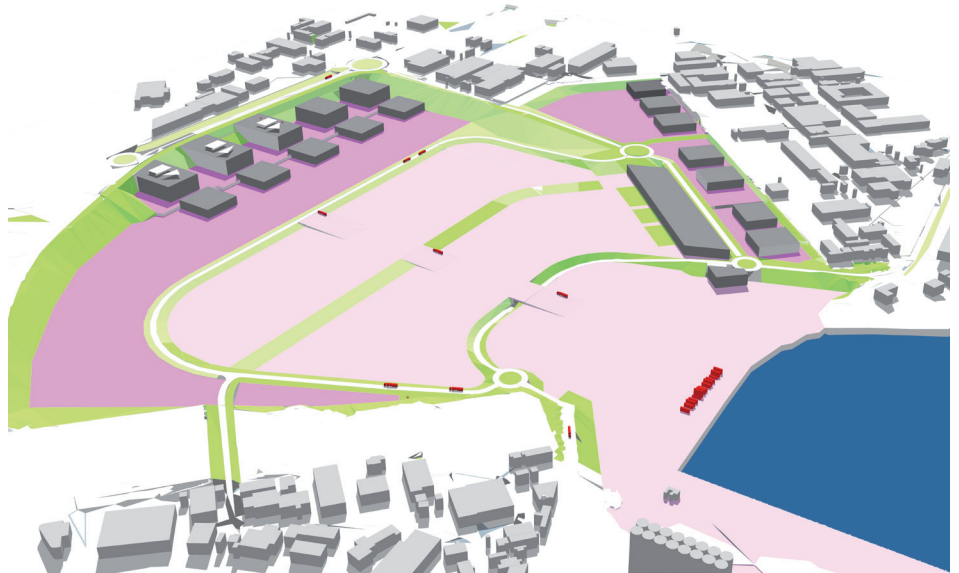
SCHEMA DIRECTEUR - SCÉNARIOS D'EXTRACTION DE MATÉRIAUX

Année _____
Maîtrise d'ouvrage _____
Equipe _____
Mission _____

2021 - 2022
TERALTA - SCPR
Zone UP Urbanisme
Réalisation de scénarios d'extraction de matériaux

OBJECTIF

- Pérenniser la ressource en granulats en voie d'épuisement sur l'Ouest en exploitant l'un des derniers gisements encore opérationnels. Concilier extraction et projet portuaire en constituant un fond de forme exploitable sans remodelage conséquent pour l'activité portuaire (logistique, stockage de containers, véhicules,...) GPMR et l'activité de transformation liée au port (TCO).
- Maintenir l'accès à la ville depuis le Nord par la rue Jesse OWENS.
- Constituer une façade maritime pour la ville du Port en particulier le long de l'avenue de la Compagnie des Indes qui constitue l'une des entrées majeures de la ville du Port.
- Créer un projet paysager de qualité contribuant à la bonne insertion de l'outil économique au sein de son environnement.



Vue 3d maquette



Photo de la carriere existante



Vue 3d maquette



ASSISTANCE À MAÎTRISE D'OUVRAGE - AGRICULTURE URBAINE

Année _____
Maîtrise d'ouvrage _____
Equipe _____
Mission _____

2022 - 2023
GIP-Ecocité
BRL Ingénierie (mandataire) - Zone UP Urbanisme
Assistance à maîtrise d'ouvrage de définition du programme et du plan d'actions pour le développement de l'agriculture urbaine

OBJECTIF

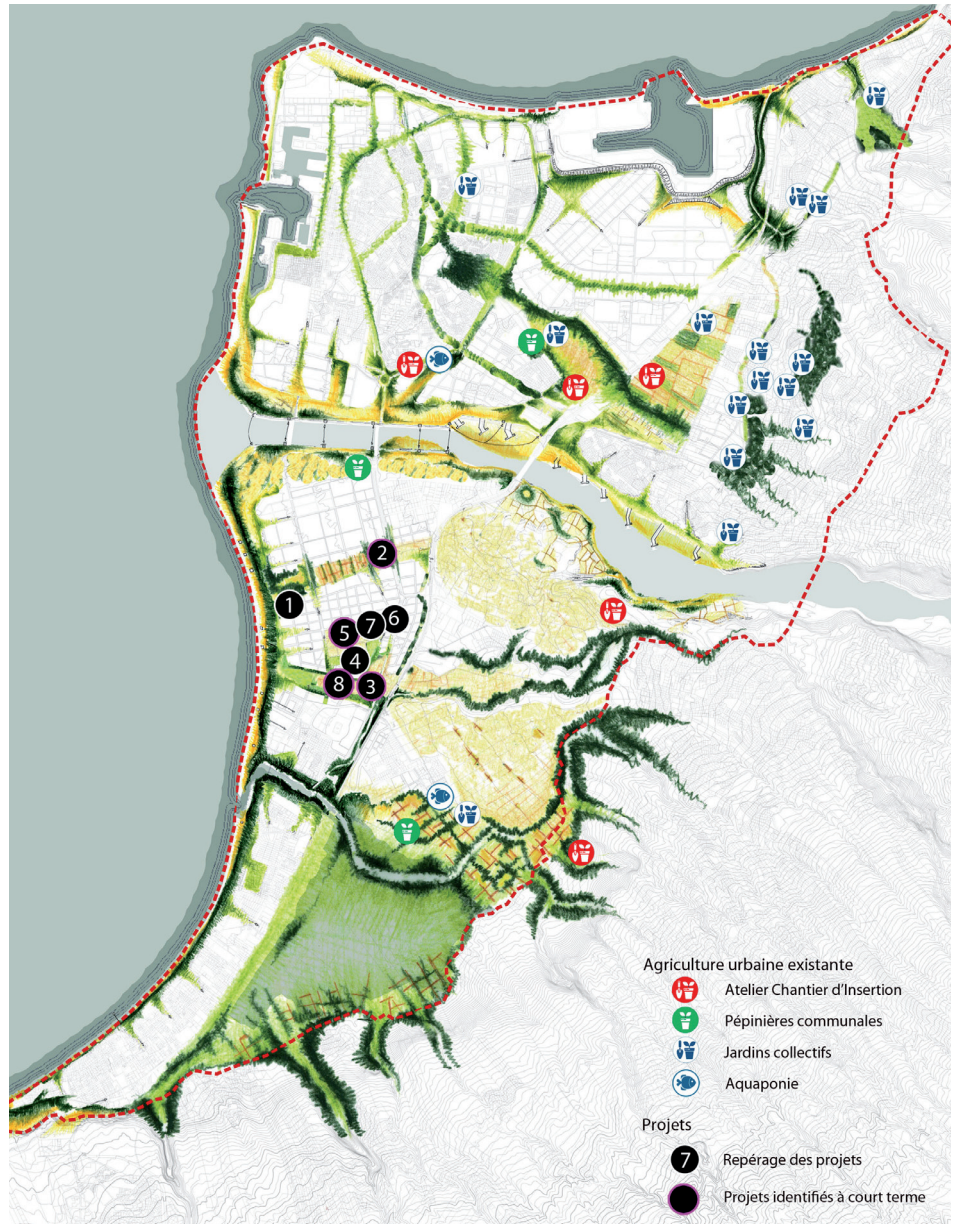
Cette agriculture apparaît très régulièrement comme une composante des projets d'aménagement du territoire, mais suscite de nombreuses interrogations :

Qui mobiliser pour concrétiser le projet ?

Qui le réalisera ? Combien de temps faudra-t-il y consacrer ? Est-ce que d'autres territoires l'ont déjà fait ?

Est-il possible de penser un projet agricole comme un projet d'aménagement ?

C'est à ces questions que devra répondre le programme stratégique afin que le GIP propose un projet pour le territoire de l'Écocité.



Plan de synthèses des projets d'agriculture urbaine dans l'éco cité



photo d'ombrières existantes



APPEL A PROJET

Année _____
Maîtrise d'ouvrage _____
Equipe _____
Mission _____

2023
GIP
Zone UP Urbanisme (madataire) -SEMADER - ACTISEM - Altair - Aérodynamique Eiffel -
Zone UP paysage
Appel à projets urbains innovants KREOLAB

OBJECTIF

KREOLAB, appel à projets urbains innovants insulaire et tropical vise à faire émerger des projets démonstrateurs au sein de l'Ecocité, projets qui devront concilier développement et intensification urbaine, valorisation et préservation du patrimoine dans un environnement insulaire aux ressources limitées.

Le groupement mené par la SEMADER et ACTISEM a été sélectionné pour répondre au macro lot n°13 de l'opération Mascareignes au Port.



Vue en insertion (Image-mgA)



Plan de masse (Image-mgA)



Année _____
Maîtrise d'ouvrage _____
Equipe _____
Mission _____

2020
SHLMR
Zone UP Urbanisme (mandataire) - Pci
Etude de faisabilité pour la réalisation de logements sociaux

OBJECTIF

Avant tout engagement pour l'acquisition de cette emprise foncière sur le secteur de Condé, la SHLMR souhaite vérifier la capacité du site pour l'implantation d'un programme de logement social permettant l'équilibre financier d'une opération d'aménagement et de construction et, par là même, l'estimation de l'offre financière qui pourra être consentie pour cette acquisition.



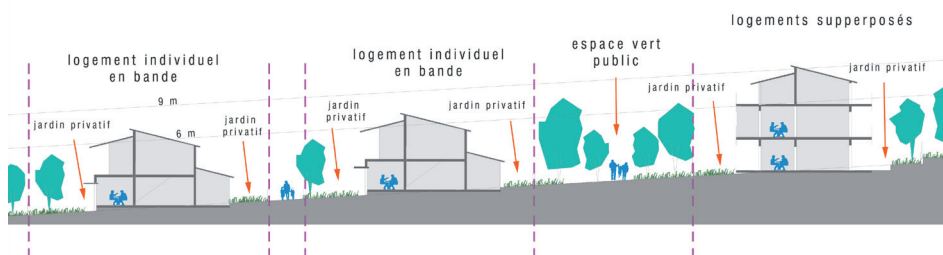
Espaces publics



Plan de masse

PROGRAMME

Le site accueillera à terme env. 200 logements et également 4 000 m² dédiés à un espace vert partagé.



Coupe de principe



Année _____
Maîtrise d'ouvrage _____
Equipe _____
Mission _____

2021 - 2022

GIP - TCO

Zone UP Urbanisme (madataire) - Zone UP Paysage - Idem's

Définition de la programmation du pôle Vélo/Glisse urbaine et village des initiatives de la ZAC Cambaie Omega

OBJECTIF

La concertation préalable à la création de la ZAC Cambaie-Oméga a permis de faire émerger une certaine impatience à voir se réaliser les premiers aménagements mais également des propositions sur le projet urbain et notamment les suivantes qui concernent directement le présent programme : un vivier important d'acteurs associatifs et d'habitants, d'acteurs locaux au sens large volontaires pour s'investir dans une démarche de coconstruction du projet avec la collectivité ; la volonté d'un quartier animé et ancré dans la culture réunionnaise ; la proposition de création d'un pôle vélo par le Comité régional de cyclisme, qui pourrait s'intégrer au sein de la Plaine des loisirs ;

- un certain engouement des plus jeunes pour les équipements de glisse urbaine type pump track et skate park ;
- des attentes très fortes en matière d'environnement et de cadre de vie.



PROGRAMME

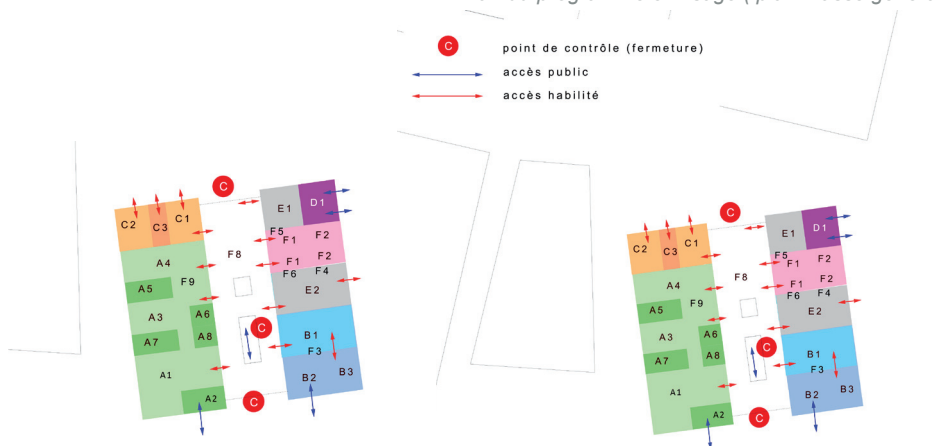
Pôle glisse : Une piste de BMX ; Un skate parc ; Une pump track ; Un plateau école pour l'apprentissage du vélo ; des locaux permettant l'accueil et le bon fonctionnement de ce pôle.

Le Village des initiatives : La Maison de projet de l'écoquartier Cambaie Oméga ; Un espace dédié aux acteurs de l'Economie Sociale et Solidaire (ESS)

Un espace public témoin

Un parking paysager de l'ordre de 40 à 49 places.

Plan du programme envisagé (plan masse général)



Plan du programme envisagé (bâtiment vélo et glisse)



Année _____
Maîtrise d'ouvrage _____
Equipe _____
Mission _____

2020 -(en cours)
SHLMR
Zone UP Urbanisme (mandataire) - Oteis - Envirotech
Étude pré opérationnelle «Pôle Lacroix» Structuration du bourg du Guillaume

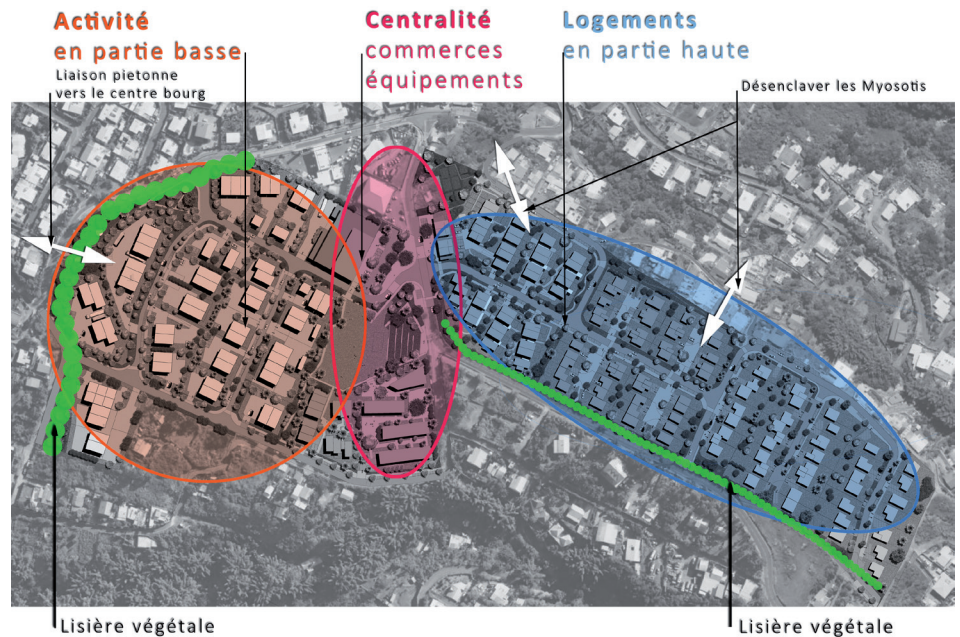
OBJECTIF

L'étude pré opérationnelle prend place sur un site d'env. 12 ha, composés de 2 terrains situés de part et d'autre de la RD3.

La programmation indicative attendue est la suivante :

- des logements de types variés : petits collectifs, RPA, logements intermédiaires, maisons de villes, lots libres ;
- une moyenne surface commerciale à vocation alimentaire dont le dimensionnement sera à préciser ;
- quelques lots d'activités.

L'objectif est de réaliser un schéma d'aménagement dans un souci de développement urbain harmonieux et durable et de mettre en place les préalables à un passage en phase opérationnelle.



Plan de masse



Vue 3D maquette blanche en insertion



ÉTUDE DE CAPACITÉ-LOGEMENTS

Année _____
Maîtrise d'ouvrage _____
Equipe _____
Mission _____

2019 - 2020

Commune

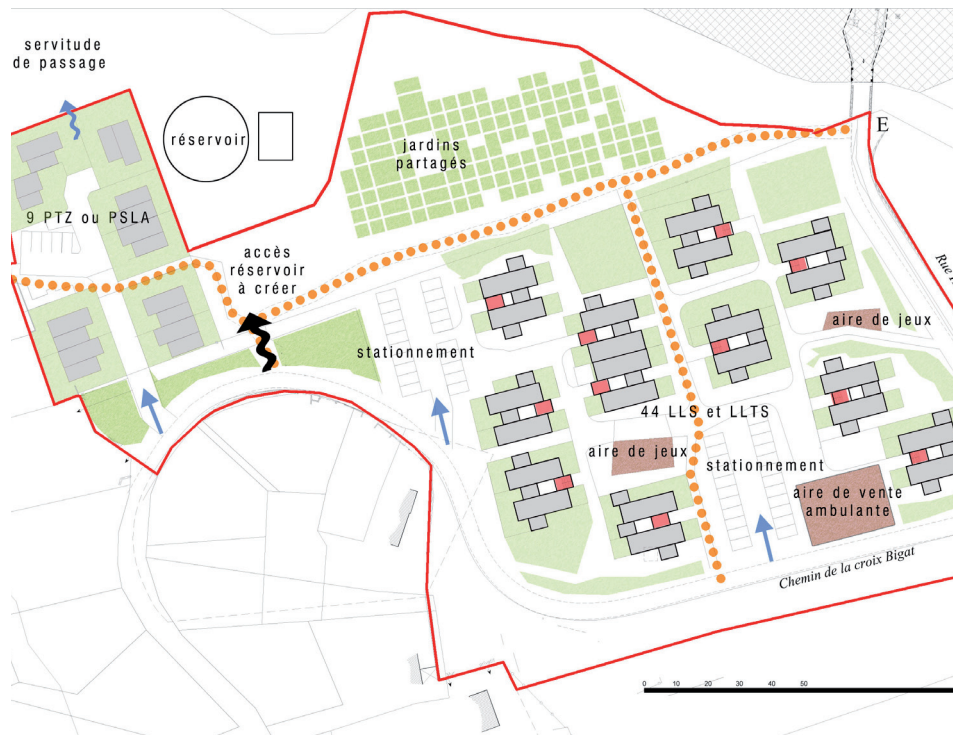
Zone UP Urbanisme (mandataire) - P.C.I

Etude des potentialités de l'acquisition foncière pour la réalisation de logement

OBJECTIF

Dans les opérations d'aménagements, une inflation due poste «foncier» est constaté dans les bilans d'opération. Cela pose la question de la faisabilité du projet, de sa vocation sociale ou très sociale.

La commune de Trois Bassins souhaite et l'EPFR souhaitent disposer d'une étude des potentialités de l'acquisition foncière en vue de décider la construction de LLS ou LLTS.



Plan programme



Plan de localisation

PROGRAMME

- Scénario 1 : Opération sur 1,4ha / Construction de 42 LLTS en R+1+C
- Scénario 2 : Opération sur 1,9ha / Construction de 62 LLTS en R+1+C
- Scénario 3 : Opération sur 1,9ha / Construction de 18LLS, 24 LLTS, 10 lots libres et 5 PSLA



Année _____
Maitrise d'ouvrage _____
Equipe _____
Mission _____

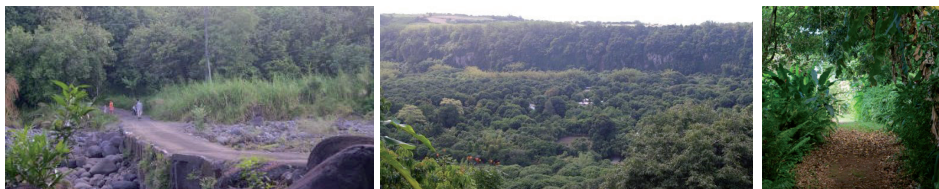
2017 - 2018
ERD / Saint-Benoît
Horwath (mandataire) - lcr - Zone UP Urbanisme
Schéma d'aménagement touristique de l'Ilet Danclas

OBJECTIF

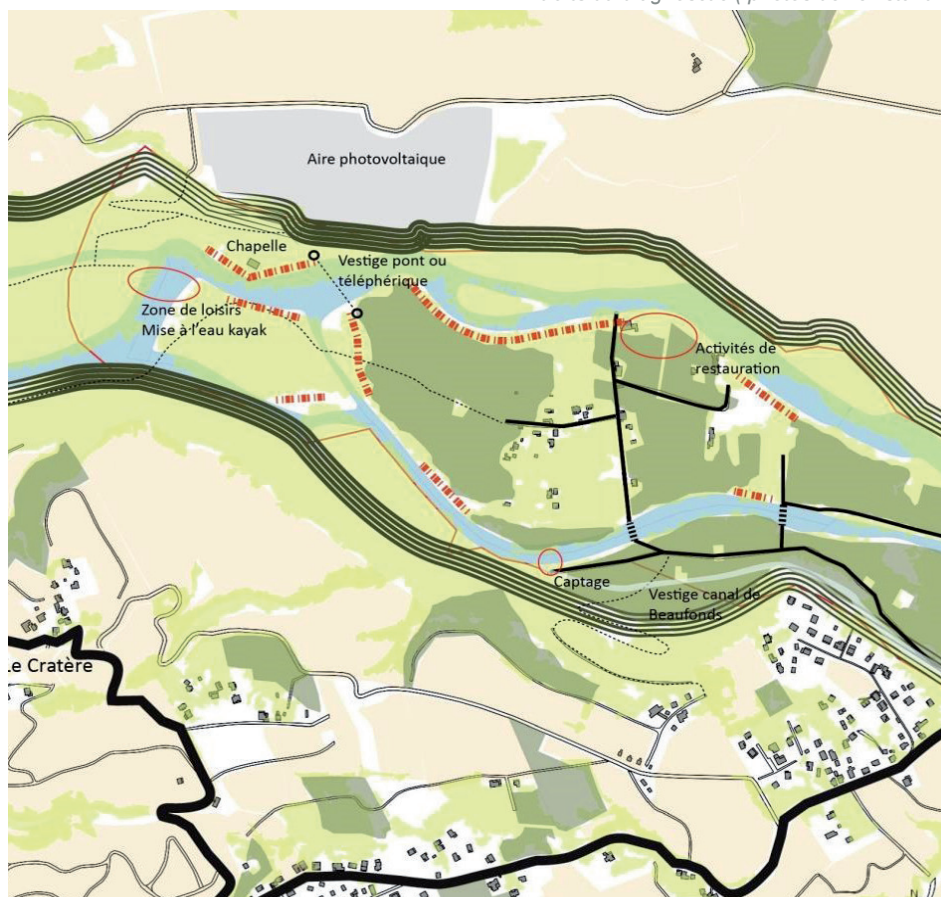
Péréniser les activités eaux vives et sports de nature, et les restaurants.

Déployer la voirie dans une logique de circulation douce, et d'utilisation motorisée uniquement pour les riverains et les services publics.

Améliorer l'accès et la qualité des berges. Elaborer une offre ludique et pédagogique qui puisse être compatible avec la réglementation en zone rouge, en vue de confier la mise en œuvre et la gestion au secteur privé.



Extraits du diagnostic (photos de l'existant..)



Extraits du diagnostic (plan de l'existant..)

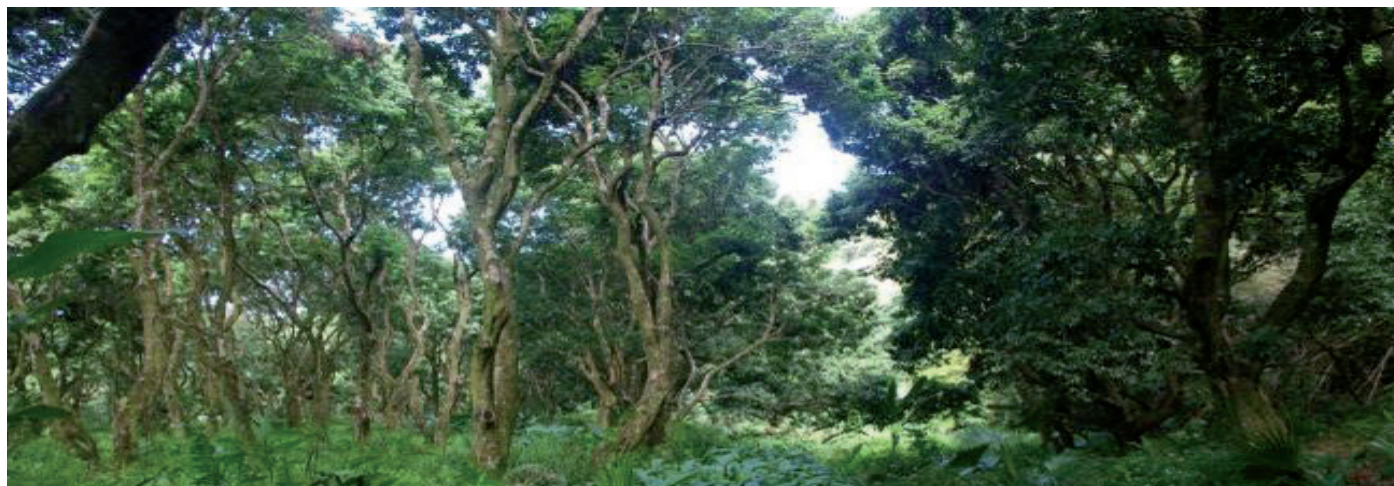


Photo du verger



ÉTUDE DE CAPACITÉ-LOGEMENTS

Année _____
Maîtrise d'ouvrage _____
Equipe _____
Mission _____

2019
SHLMR
Zone UP Urbanisme
Etude de faisabilité pour la réalisation de logements sociaux

OBJECTIF

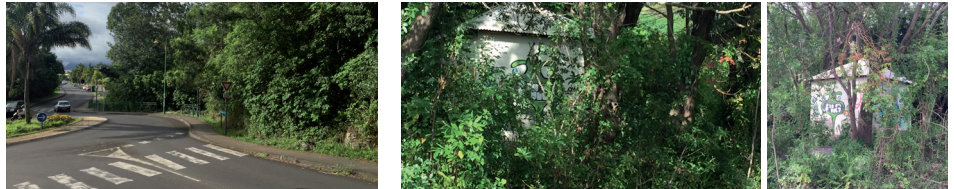
Avant tout engagement, la SHLMR souhaite vérifier la faisabilité d'un programme immobilier à vocation sociale.

Réalisation d'une voie de bouclage à double sens (10.5 mètres) sur l'ensemble du site entre le rond-point et la rue du Dr.CHARRIERES.

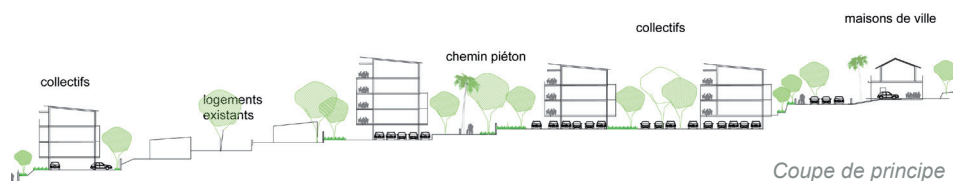
Création d'un mail piéton depuis l'arrêt de bus vers le Bras d'Antoine, prolongé d'une passerelle piétonne vers les équipements publics.

Positionnement des logements collectifs en partie basse de manière à ne pas créer des problèmes de voisinage avec le lotissement rue Marconi.

Les stationnements des logements collectifs sont positionnés en surface ou sous bâtiments à RDC et partiellement enterrés pour certains d'entre eux.



Extrait du Plan de masse

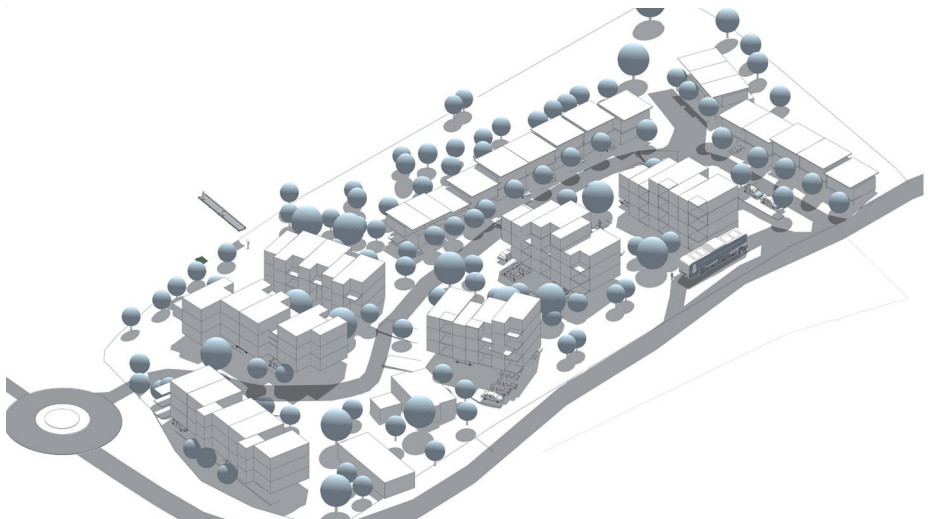


Coupe de principe

PROGRAMME

90 logements sociaux destinés à la location ou l'accession sociale aidée.

Il associe logements collectifs et maisons de ville.



Maquette blanche 3D



Année _____
Maîtrise d'ouvrage _____
Equipe _____
Mission _____

2020
DEAL
Encore Heureux - Co architectes - Biotope - Zone UP Urbanisme
Dossier de DUP emportant mise en compatibilité du PLU

OBJECTIF

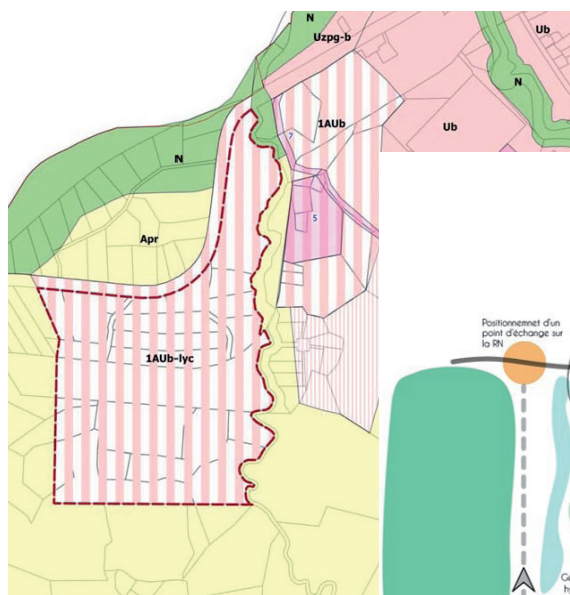
Le projet de Lycée des Métiers du Bâtiment de Longoni a fait l'objet en 2017 d'un concours de maîtrise d'œuvre dont les lauréats - le groupement d'architectes « Encore Heureux » et « Co- Architectes » - ont été désignés à l'issue du jury tenu le 7 juin 2018 à Mamoudzou.

Le dossier de DUP était réalisé en vue de l'enquête publique relative aux travaux de réalisation de cet équipement sur la commune Kougou, enquête valant également enquête relative à la mise en compatibilité du PLU.

Le chantier est en cours et l'ouverture du lycée est prévue pour la rentrée 2025



Le site



édifié sans PPRN

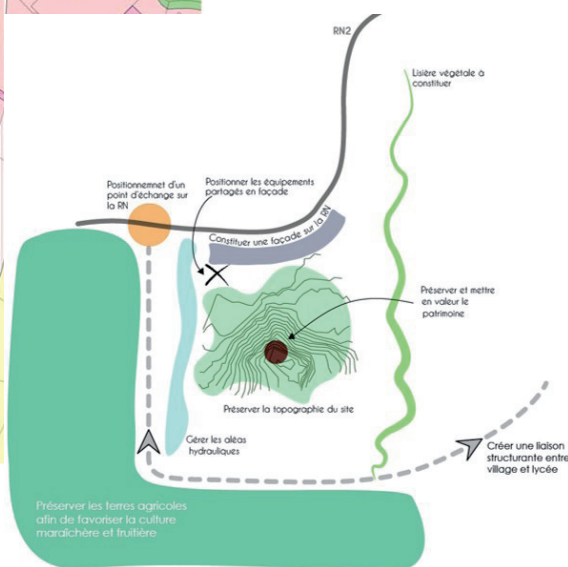


Planche graphique modifiée et OAP (extrait)



Projet du lycée (visuel: encore heureux)

Année

Maîtrise d'ouvrage

Equipe

Mission

2019
SEMADER
Socetem (mandataire) - Zone UP Paysage - Zone UP Urbanisme
Dossier de permis d'aménager du site « Les Tamarins»

OBJECTIF

Les études de régularisation du foncier communal occupé ont été entamée en 2013.

Au-delà de la question du morcellement, d'importants travaux de réalisation, reprise et mise aux normes en termes de voirie et réseaux ont été entrepris. L'intervention permettant de poursuivre les objectifs croisés suivants :

- régulariser la situation foncière des habitants;
- améliorer le niveau des réseaux et équipements publics;
- résorber l'insalubrité identifiée;
- proposer une offre complémentaire en logements neufs.

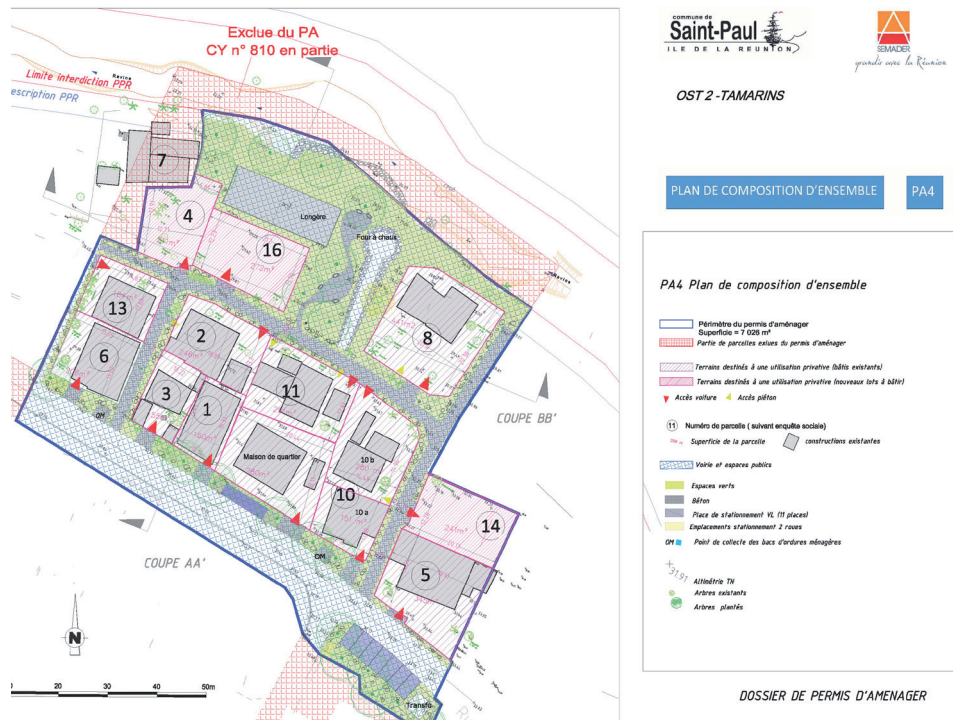
C'est dans ce cadre particulier de foncier occupé que le permis d'aménager a été réalisé sur le site de Tamarins.

Les travaux de l'aménagement ont été livré en 2021.

PROGRAMME

Dans le cadre de l'instruction du 31 mars 2014 (Accession social RHS), la régularisation foncière permet:

- le découpage de 14 lots en vue de leur cession à leurs occupants dont certains avec améliorations et 3 avec démolition / reconstruction;
- le découpage d'un lot correspondant à la maison de quartier;
- au total 15 lots sont ainsi créés.



Pièce PA4 du permis d'aménager



Perspective de l'aménagement souhaité (Visuel MgA)



APPEL A PROJET - LOTISSEMENT - LOGEMENTS

Année _____
Maîtrise d'ouvrage _____
Equipe _____
Mission _____

2017
SODEGIS
Zone UP Urbanisme (mandataire) - lcr
Appel à projet pour un lotissement au Port

OBJECTIF

La SODEGIS dans le cadre de sa politique de développement et d'accompagnement des collectivités a souhaité candidater à l'appel à projet de la commune du Port pour l'aménagement de l'extension de l'actuel lotissement « Petite Pointe » dans le ZAC Mascareignes.

Les berges de la rivière des Galets apparaissent aujourd'hui comme un territoire privilégié pour l'implantation de quartiers résidentiels de par la proximité :

de l'espace naturel de la rivière et l'ouverture sur le grand paysage;

des centres commerciaux et de la RN.

Ce projet n'a pas été retenu par la ville du port



Vues du terrains



Plan de masse

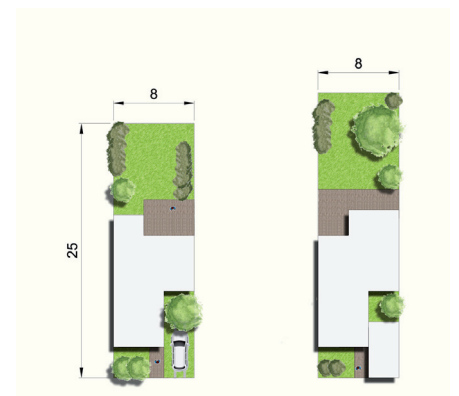
PROGRAMME

La commande prévoit 2 scénarios :

- l'un sur la base de parcelles de 200 à 230 m²;
- l'autre sur la base de parcelles de 300 à 350 m².



Plan de voie partagée



Typologie des logements individuels proposés



Année _____
Maîtrise d'ouvrage _____
Equipe _____
Mission _____

2019-2025
SIDR
Zone UP Urbanisme
Reprise du plan d'aménagement sur le secteur de Caramboles - suivi des PC

OBJECTIF

Situé à l'Est de Saint-Denis, dans le quartier du Chaudron, La RHI «Hyacinthe/Caramboles» porte sur un foncier entièrement propriété de la SIDR sur lequel a été édifié dans les années 80 un ensemble immobilier social constitué d'habitations individuelles accolées.

Depuis 2010, date de réalisation de la ZAC, le contexte a évolué et la SIDR souhaite disposer d'un plan masse actualisé sur le secteur de Caramboles.

Il s'agit notamment de :

- vérifier la faisabilité de l'opération de constructions neuves initialement projeté de vérifier la faisabilité de l'ilot « Commerces » ;
- vérifier la faisabilité de l'ensemble au regard du PLU en vigueur.



Vue axonométrique

PROGRAMME

- 230 logements sociaux
- une polarité commerciale
- des espaces publics



Plan de masse



TERRAINS COMMUNAUX PROPRIÉ'TER SAINT-PAUL

LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE - RHS - MAITRISE D'OEUVRE

Année _____
Maîtrise d'ouvrage _____
Equipe _____
Mission _____

2013 - 2021
SEMADER
Zone UP Urbanisme (mandataire) - SOCETEM - Cyathea - Zone UP Paysage
Etude de maîtrise d'oeuvre

OBJECTIF

Régulariser le foncier sur 7 sites distincts de la commune de Saint-Paul.

La régularisation concerne du foncier communal occupé qui, au-delà de la question du morcellement, nécessite d'importants travaux de réalisation, reprise et mise aux normes en termes de voirie et réseaux.

L'intervention doit permettre de poursuivre les objectifs croisés suivants :

- Régulariser la situation foncière des habitants,
- Améliorer le niveau des réseaux et équipements publics,
- Résorber l'insalubrité identifiée,
- Proposer une offre complémentaire en logements neufs.



Vues du quartier



Plan de masse



Principe de clôture végétalisée existante à renforcer



Année _____
Maîtrise d'ouvrage _____
Equipe _____
Mission _____

2009 - 2015
SODIAC
Zone UP Urbanisme (mandataire) - Zone UP Paysage - ICR - Cyathea
Aménagement du lotissement EI 41 à la Montagne

OBJECTIF

Intégrer sur un terrain pentu, 18% en moyenne, un programme de logements individuels à vocation sociale, tout en préservant la qualité paysagère des lieux largement ouverts sur l'océan.

Prendre en compte les vents dominants et les expositions à favoriser pour le confort thermique des logements et l'efficacité des dispositifs solaires. Conserver la perméabilité des sols.

Définir une trame paysagère favorisant une intégration rapide du programme bâti dans son environnement et ne nécessitant que peu d'entretien.

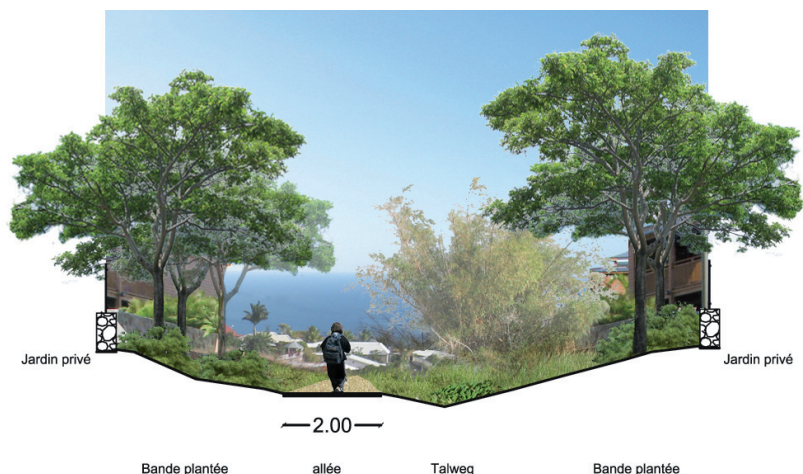
Le permis d'aménager a été arrêté en 2012. Les travaux d'aménagement ont été achevés en 2015.



Vue en insertion

PROGRAMME

- 163 logements de typologies variées;
- 80 lots libres;
- 23 maisons de ville;
- 60 collectifs.



Coupe sur l'espace public central

Année _____
Maitrise d'ouvrage _____
Equipe _____
Mission _____

2015 - 2018
SIDR
Zone UP Urbanisme (mandataire) - Hélios - ICR
Etude pré-opérationnelle RHI Alléz cocos et petit bazar

OBJECTIF

Commencée en 2009, cette étude a conclu à la faisabilité d'une opération de RHI sur un périmètre de 11,3 ha.

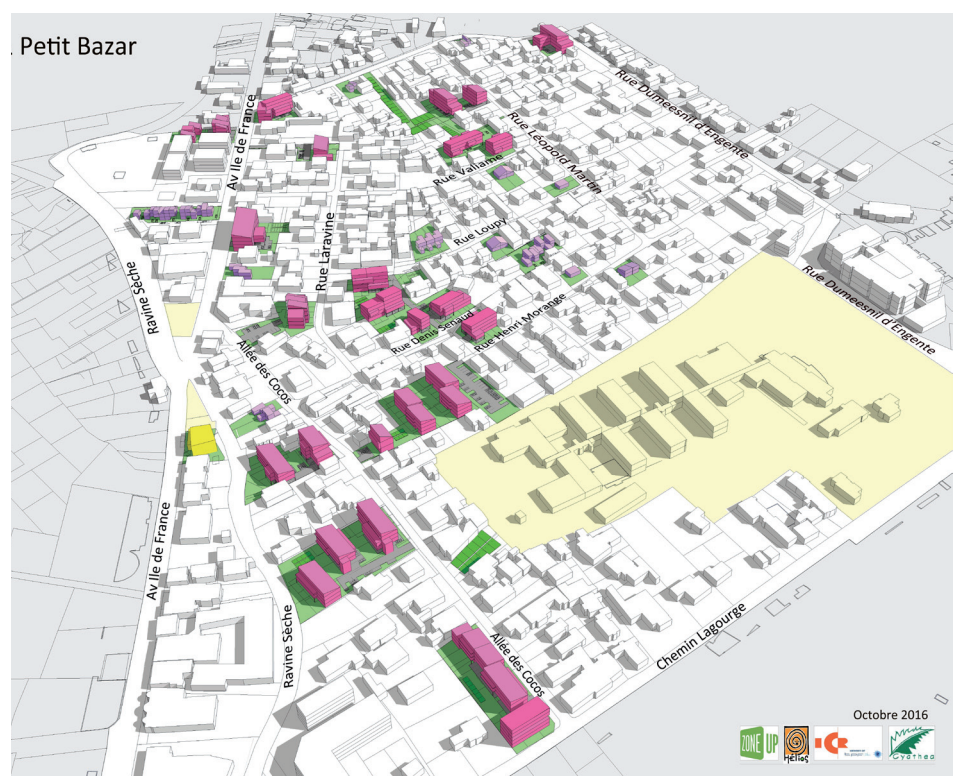
Le taux d'insalubrité s'élevait à 34% et un constat d'insalubrité a été établi par l'ARS en 2011.

La commune de Saint-André souhaite actualiser cette étude pré opérationnelle afin de mettre en œuvre l'opération de RHI.

La finalité est de définir un projet urbain qui permettra :

- la résorption de l'insalubrité présente sur le site ;
- de satisfaire l'ensemble des besoins en relogement identifié ;
- d'améliorer et structurer le quartier et d'offrir de nouvelles offres en termes de logements et d'équipements.

Sur ces bases, il s'agira ensuite de constituer le dossier qui sera instruit par le comité technique RHI pour l'obtention des financements et le passage.



Démolition reconstruction des bâtiments ne pouvant être améliorés et valorisation des dents creuses ; Vue 3D



PROGRAMME

Le programme (prévisionnel) de traitement de l'insalubrité prévoit 57 relogements, 40 démolitions, 19 améliorations et des travaux de voirie et réseaux divers.



Année _____
Maitrise d'ouvrage _____
Equipe _____
Mission _____

2014
TCO
BRL Ingénierie (mandataire) - Espelia - Zone UP Urbanisme
Élaboration du schéma directeur des ilets de Mafate

OBJECTIF

Permettre un aménagement concerté du cirque, et respectueux du contexte social, environnemental, économique, et culturel.

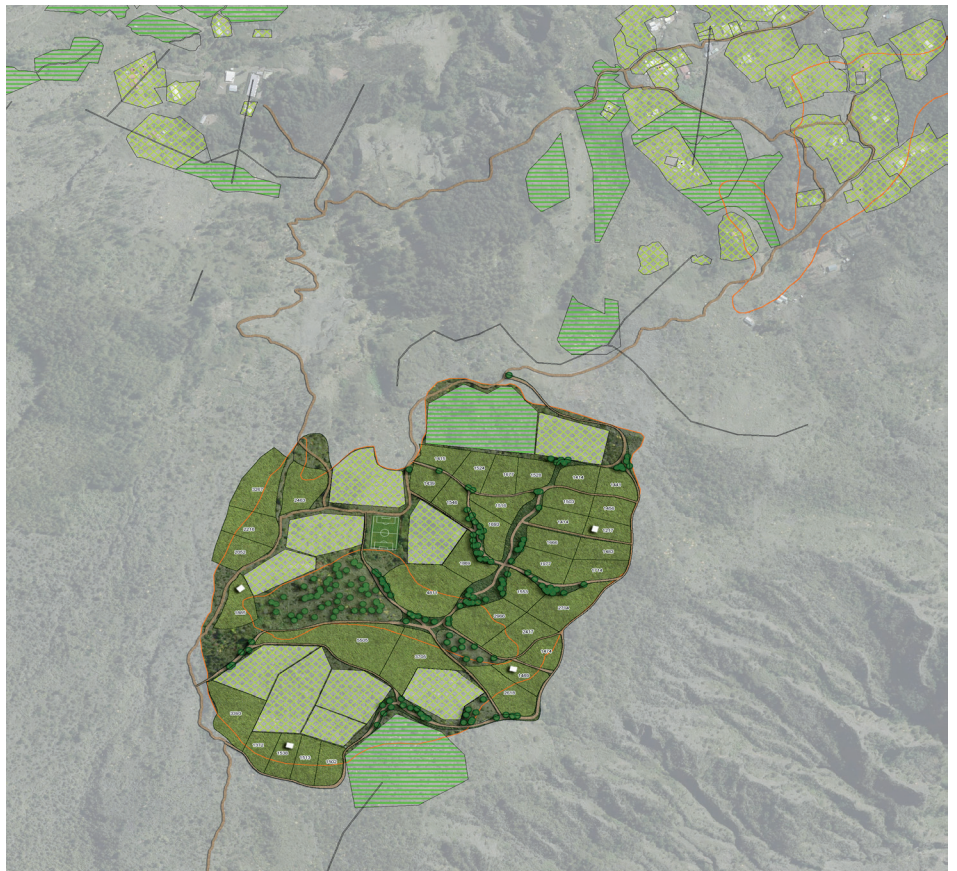
Mettre en perspective les projets actuels ou futurs avec les potentialités du territoire sous les angles risque, adéquation besoin/ressources en foncier et en eau.

Disposer d'un cadre commun et d'une stratégie partagée, facilitateurs de la coordination des actions.

Définir les secteurs d'aménagement à long terme, améliorer la qualité de vie et proposer une gouvernance plus efficace.



Photos des sites d'étude



Plan de masse (Grand Place)





LUTTE CONTRE L'INSALUBRITE (RHI,RHS,PCLHI...)

Intitulé	Maître d'ouvrage	Date démarrage	Lieu
Assistance pour l'élaboration du PILHI de la CASUD	CASUD	2019	CASUD
Schéma d'aménagement touristique de l'Ilet Danclas	Saint Benoit / SPL Est	2017	Saint Benoit
Assistance pour l'élaboration du PILHI de la CINOR	CINOR	2017	CINOR
Définition et mise en œuvre d'une stratégie opérationnelle «RHI Terrain Elisa»	CINOR	2016	Sainte -Marie
Étude de faisabilité complémentaire RHI «Camp Jacquot»	SPL EST	2014	Bras-Panon
Réalisation d'un diagnostic complémentaire sur les secteurs de Bassin Centre (Saint Paul) dans le cadre du PILHI du TCO	TCO	2014	Saint-Paul
Réalisation du Plan intercommunal de Lutte contre l'Habitat indigne de la CIREST	CIREST	2013	Saint-Paul

RENOUVELLEMENT URBAIN (ANRU, NPNRU, RÉHABILITATION...)

Intitulé	Maître d'ouvrage	Date démarrage	Lieu
Opération de réhabilitation et résidentialisation de l'opération VAUBAN 216 - 338 logements	SIDR	2022	Saint-Denis
Mission de maîtrise d'œuvre urbaine PRUNEL	Saint-Denis	2017	Saint-Denis
Plan d'action pour les mobilités actives et partagées - PRUNEL	Saint-Denis	2017	Saint-Denis
Étude de mise à jour de l'inventaire des bâtiments dégradés et de définition d'une stratégie de réhabilitation pour le projet PRUNEL	Saint-Denis	2017	Saint-Denis

ETUDE TOURISTIQUE

Intitulé	Maître d'ouvrage	Date démarrage	Lieu
Schéma d'aménagement touristique de l'Ilet Danclas	Saint Benoit	2017	Saint-Benoit
Étude pour le développement et l'aménagement touristique du Domaine du Relais et de la Forêt de la Mare	Petite Île	2016	Petite-île



ZONE UP
URBANISME

DOSSIER ADMINISTRATIF- 2026

INSÉRER LE DOSSIER
ADMINISTRATIF