

VILLE DE FORT DE FRANCE  
GIP - GRAND PROJET DE VILLE

OPERATION DE **R**ENOVATION **U**RBAINE  
DU  
**QUARTIER BON-AIR**

Document de travail – Provisoire

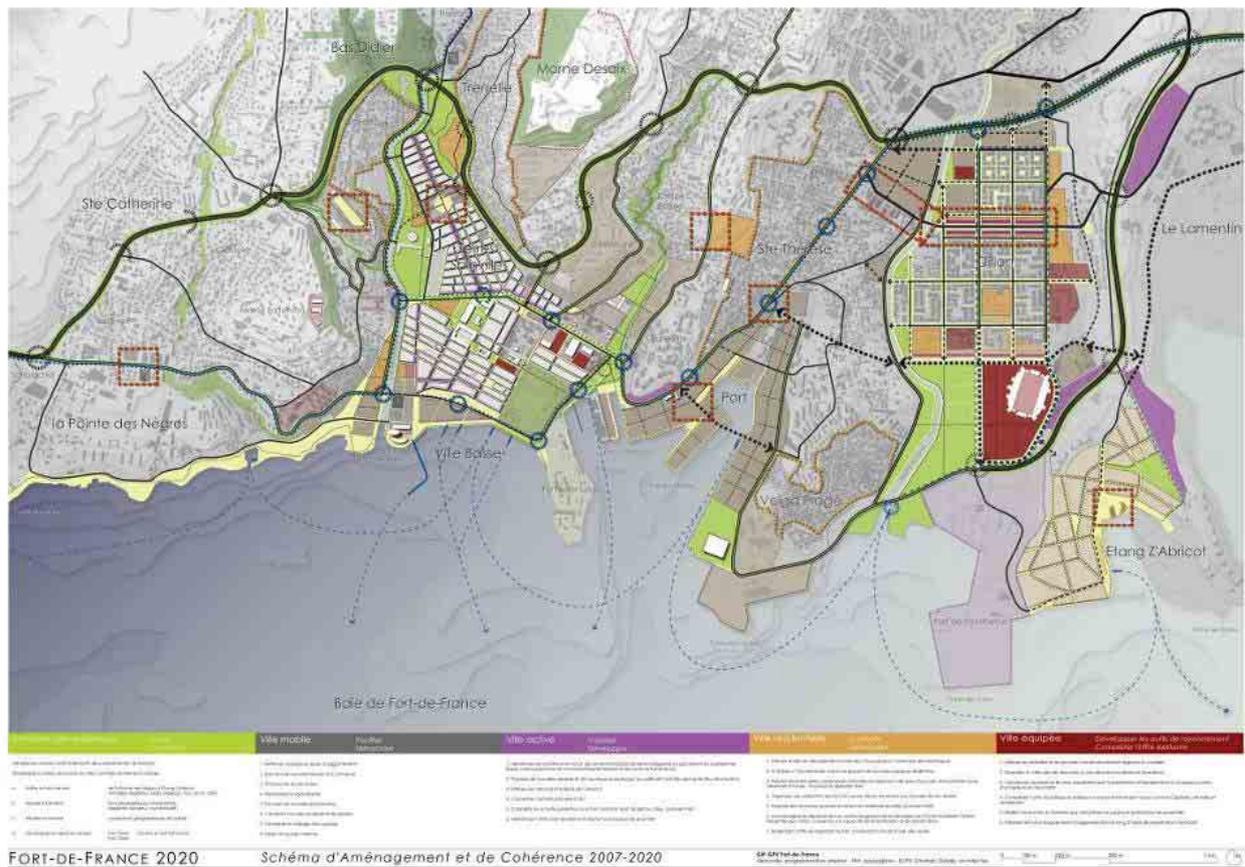
**B – LE PROJET URBAIN :**  
De la copropriété dégradée à  
l'éco-quartier caribéen

GIP-GPV Fort-de-France



*mars 2009*

# Bon Air, de la cité au quartier

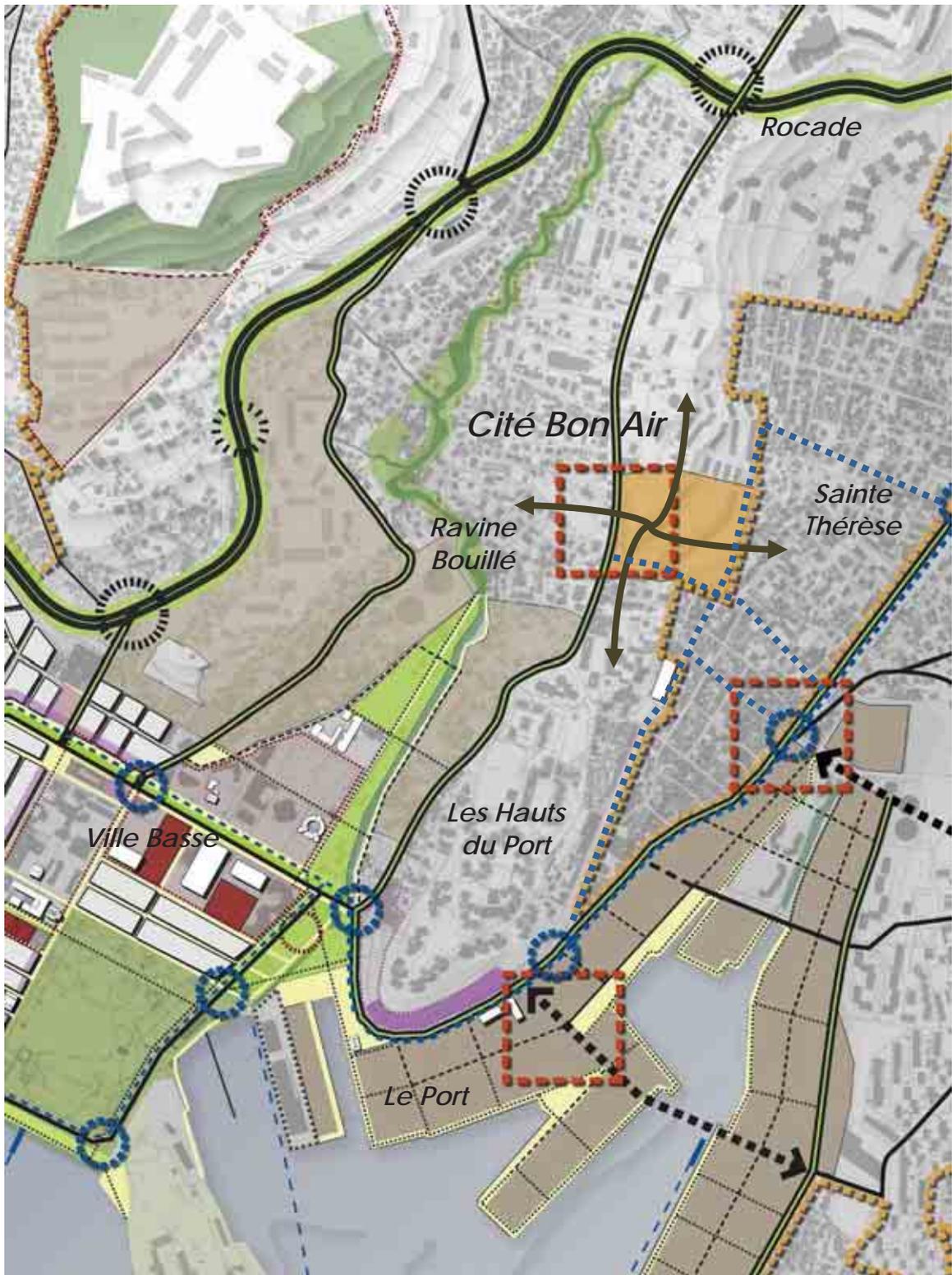


## Enjeux urbains proposés pour Bon Air

1. Mettre en scène un site en belvédère sur l'est de la ville (Morne des Religieuses) grâce à une emprise publique
2. Créer un double adressage sur une voie d'accès au centre ville (projet d'élargissement) à l'ouest et sur une nouvelle voie de desserte locale à l'est
3. Etablir des liens transversaux : est-ouest entre Sainte Thérèse et la ravine Bouillée, nord sud du boulevard à la rocade
4. Renforcer la notion d'espace ouvert planté, de la rocade au boulevard équilibrant la densité de Sainte Thérèse
5. Envisager le développement d'une centralité de quartier (opération tiroir à partir des équipements existants ?)
6. Assurer le relogement sur site (reconstruction sur les espaces libres disponibles avant démolition)
7. Profiter des caractéristiques physiques du site pour mettre en place une démarche HOE (par exemple, utiliser le relief du Morne pour enterrer les parkings, ventilation, ensoleillement, vues, continuité territoriale)

En un mot :

**Passer de la « co-propriété dégradée », de la « cité »  
au « quartier renouvelé », intégré à la Ville et à l'Agglomération  
tout en assurant aux habitants un vrai « droit à la ville ».**



Cité Bon Air, au centre du Morne, entre Rocade et Ville Basse,  
au cœur des quartiers de Ravine Bouillé, des Hauts du Port et Sainte Thérèse

à 450 m du TCSP  
à 600 m de la Rocade  
à 1 km de la Savane

# Bon Air, Périmètre d'intervention proposé et potentiel foncier

Le périmètre de l'opération représente 45 184 m<sup>2</sup>.



- Parcelles communales
- Parcelles SIMAR
- Parcelles en cours d'acquisition
- Parcelles conservées

Au delà de l'assiette de la cité Bon Air, le périmètre proposé résulte de plusieurs enjeux et opportunités :

- **Ouverture du nouveau quartier sur la route des Religieuses :**

Intégration des sept parcelles qui séparent la cité de la route. Six de ces parcelles, bâties appartiennent à des propriétaires privés, la septième, libre, appartient à la Commune. Cette bande de terrain représente un enjeu majeur pour la réalisation d'un projet urbain et supprimer l'isolement de la cité actuelle. Les superficies disponibles peuvent en outre permettre d'envisager la construction de bâtiments destinés au relogement sur le quartier des occupants de la cité (4 531 m<sup>2</sup> SHON possibles)

Il s'agit des parcelles :

Parcelle	Propriétaire	Situation	Surface (m <sup>2</sup> )
AL 173	LARIVE André Ange / ELIETTE Rose Marie Jacqueline	Indivision	715
AL 174	LORAND Daniel Gabrielle Lucile	Propriétaire	393
AL 175	Mme BERNARD ép. LAFINE	Propriétaire	251
AL 176	LAFINE / BERNARD / GROMAT	Indivision	420
AL 177	PAULY Guy Julienne Joseph / PAULY Frantz Vincent Joseph	Indivision	178
AL 686	Commune de Fort-de-France	Propriétaire	35
AL 178	Commune de Fort-de-France	Propriétaire	1 029
<b>Total</b>			<b>3 021</b>

- **Désenclavement vers l'est (vers l'avenue Maurice Bishop)**

La création d'une liaison vers l'est et le boulevard Maurice Bishop, axe du TCSP, est également un enjeu majeur pour la qualification du quartier à venir.

Parmi les différentes hypothèses étudiées, il est proposé de retenir la jonction directe par les rues Docteur Désirée GIRARD (dans le sens de la montée) et Tidoudou-Général MANGIN (dans le sens de la descente).

Cette jonction suppose l'acquisition de deux parcelles qui appartiendraient déjà à la Commune d'après le Cadastre et le départ ou le repositionnement d'un artisan garagiste

Il s'agit des parcelles :

Parcelle	Propriétaire	Situation	Surface (m <sup>2</sup> )
AL 1030	Commune de FORT DE FRANCE	Terrain nu	467
AL 1026	Commune de FORT DE FRANCE	Occupée par un garage en tôle	192
AL 1023	EDF	Transformateur à conserver	13
<b>Total</b>			<b>672</b>

- **Extension au nord, le long de la route des Religieuses**

L'extension au nord par l'intégration de 6 grandes parcelles résulte d'abord d'une opportunité : Quatre des six terrains (6 262 m<sup>2</sup> + 2 240 m<sup>2</sup> du réservoir) sont acquis ou en cours d'acquisition par la Commune et une autre semble négociable.

Cette opportunité permet d'apporter une réponse au défi majeur de l'opération, celui du relogement. Elle permettra de réaliser des opérations sociales pour reloger sur place les habitants de la cité qui le souhaiteront.

Elle permet également, en offrant un espace plus ouvert, d'améliorer la recomposition urbaine et de rattacher le nouveau quartier aux racines patrimoniales de la Ville.

Autour du "Manoir" dont il devra être vérifié si sa réhabilitation est possible, et qui serait alors affecté à une fonction culturelle incluant un travail sur la mémoire du quartier et de la Ville, il est envisagé la construction d'une résidence pour personnes âgées.

Il s'agit des parcelles :

Parcelle	Propriétaire	Situation	Surface (m <sup>2</sup> )
AL 179	Mission des Antilles Françaises des Adventistes du 7ème Jour	Propriétaire	820
AL 180	COURTE / RAYNARD / MAIZEROY	Indivision	880
AL 181	Commune de Fort-de-France	Propriétaire	1 268
AL 182	JULIARD Alphonse / JULIARD	Propriétaire	2 431
AL 790	Commune de Fort-de-France	Propriétaire	4 114
AL 836	Commune de Fort-de-France	Propriétaire	2 240
Total			11 753

**Statut des parcelles concernées par le périmètre :**

*Parcelles acquises*

Référence	Désignation	Surface	SCHON potentielle	Valeur vénale/ Prix proposé	Statut
AL n°178 AL n°842		1 029 m <sup>2</sup> 2 000 m <sup>2</sup> environ	1 540 m <sup>2</sup> 3 000 m <sup>2</sup>		Propriété Ville Propriété SIMAR
AL n°181	Immeuble GALAP	1 268 m <sup>2</sup>	1 900 m <sup>2</sup>	133 140€	Propriété Ville
AL n°790	Le Manoir	4 114 m <sup>2</sup>	6 200 m <sup>2</sup>	485 000€	Acquis par Ville

*Parcelles restantes à acquérir*

Référence	Désignation	Surface		Valeur vénale/ Prix proposé	Statut
AL n°180	Immeuble COURTE	880 m <sup>2</sup>	1 320 m <sup>2</sup>	61 400€	En cours d'acquisition par Ville
AL n°182	Immeuble JULLIARD	2 431 m <sup>2</sup>	3 650 m <sup>2</sup>	191 700€ € (valeur domaine)	Pas d'accord possible

# Documents réglementaires

## 1. Plan de Prévention des Risques Naturels (DDE)

**Commune :**

**FORT DE FRANCE**

Le PPR a été approuvé par arrêté préfectoral le 22 Novembre 2004.

C'est une servitude d'utilité publique opposable à tous les actes individuels (certificats d'urbanisme, permis de construire, permis de lotir, etc)

Consultation à la date du **11 septembre 2007**.

Le fond cadastral n'a pas de valeur réglementaire. Il permet seulement de mieux repérer dans l'espace la situation de l'information recherchée. L'information donnée correspond seulement au point indiqué au centre de la carte sur le fond de la BDTopo 2002 de l'IGN. En cas de contestation du présent document, seul le document original approuvé par le préfet fera foi devant les tribunaux.



<b>Zonage PPR</b>	<b>Inondation</b>	<b>Mouvement</b>	<b>Séisme</b>
	<b>Houle</b>	<b>Erosion</b>	<b>Faille</b>
	<b>Submersion</b>	<b>Volcanisme</b>	<b>Liquéfaction</b>

**ALEA INONDATION**

- Limites communes
- Mangrove
- Aléa Fort (INONDATION)
- Aléa Moyen (INONDATION)

**ALEA MOUVEMENT DE TERRAIN**

- Limites communes
- Mangrove
- Aléa Majeur (MOUVEMENT)
- Aléa Fort (MOUVEMENT)
- Aléa Moyen (MOUVEMENT)
- Aléa Faible à Nul (MOUVEMENT)

**ALEA LITTORAL**

- Limites communes
- Mangrove
- Aléa Majeur (EROSION)
- Aléa Fort (EROSION)
- Aléa Fort (SUBMERSION)
- Aléa Moyen (SUBMERSION)
- Aléa Fort (HOULE)
- Aléa Moyen (HOULE)

**ALEA SISMIQUE**

- Limites communes
- Mangrove
- Aléa Fort (LIQUEFACTION)
- Aléa Moyen (LIQUEFACTION)
- Aléa Faible à Nul (LIQUEF...)
- Faille supposée active (FAILLE)
- Aléa Fort Séisme

**ALEA VOLCANISME**

- Limites communes
- Mangrove
- Aléa très élevé (VOLCANISME)
- Aléa élevé (VOLCANISME)
- Aléa Moyen (VOLCANISME)
- Aléa Faible (VOLCANISME)

**ENJEUX**

- Limites communes
- Mangrove
- Enjeux très forts
- Enjeux forts
- Enjeux modérés

NB : Les aménagements autorisés le sont sans préjudice de l'application des documents d'urbanisme en vigueur (PLU, SAR ...)

La Martinique est située dans une zone de sismicité forte (zone III) Quelque soit le site d'implantation d'un projet, il doit être conçu et mis en œuvre conformément aux normes parasismiques et para cycloniques en vigueur. Si les dispositions relèvent à la fois de ces normes et du règlement du PPR, c'est la prescription la plus sécuritaire qui doit être retenue.

# Documents réglementaires

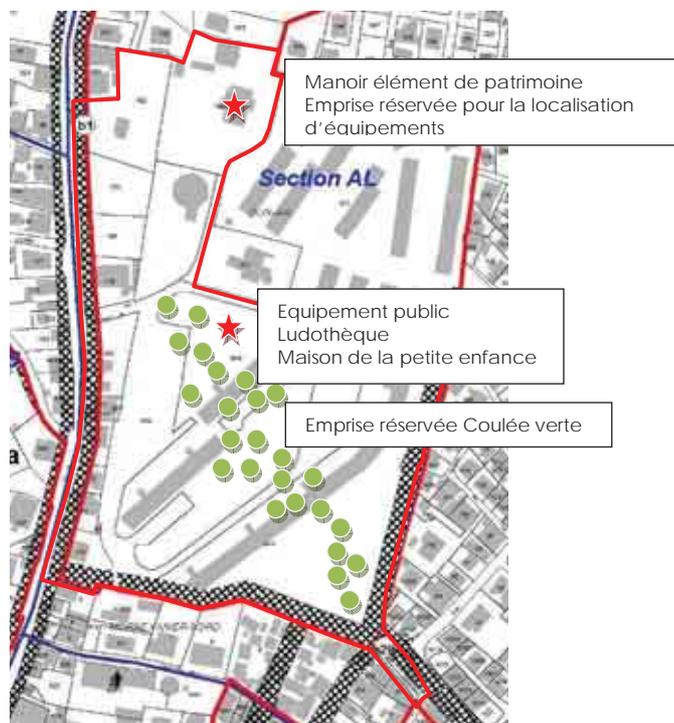
## 2. PLU de Fort-de-France – en cours de révision

Le PLU intégrera les besoins liés au projet :

- emplacements réservés : déplacement ou suppression
- nouveau règlement sur le périmètre ANRU
- augmentation de la densité, notamment au contact de la Route des Religieuses
- Redéfinition de l'élargissement de la Route des Religieuses



PLU – juillet 2007



Proposition de zonage

### Emplacements réservés

N°	Désignation	Bénéficiaire	Superficie
A28	Création d'une liaison entre la voie N°5 et la voie future avec élargissement de la voie N° 5	Commune	1 953 m <sup>2</sup>
A29	Rue de la Jeunesse - Aménagements pour le Transport Urbain Collectif (TUC)	CACEM	5 554 m <sup>2</sup>
B1	Elargissement de la route des Religieuses (RD 48)	Département	20 086 m <sup>2</sup>

### Surface constructible

Surface des parcelles	Cos des zones U3 et U2-A	Surface constructible	
		PLU	Projet ANRU
44 244,40 m <sup>2</sup>	0,80	35 395,52 m <sup>2</sup>	45 000 m <sup>2</sup>

Zone	Hauteur maximum des constructions	Emprise au sol maximum	Stationnement habitat	COS	Modification nécessaire sur la zone de projet
U3	27 m pour les constructions de plus de 3 logements 18.50m pour les constructions ou aménagements de bâtiments nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif		Nombre minimum : 1,5 place par F1 et F2 2 places par F3 3 places par F4	0,80	Fusion des zones sur le périmètre de l'opération ANRU 36 m : <b>Hauteur maximale</b> des constructions de plus de 5 logements 100% : CES max <b>COS général : 1</b> <b>Emplacements réservés</b> supplémentaires pour les voiries et les équipements <b>Stationnement :</b> 1 place/logt (0,75 pour lesr LES)
U2-A	La hauteur des constructions ne peut pas excéder : - 11,50m. à l'égout du toit (He) et 14,00m au faitage (Hf).	L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% et 50 % pour les immeubles comportant plus de 3 logements.	1 place par logement social		

# Bon-Air, une structure géographique

## RETROUVER LA COHERENCE GEOGRAPHIQUE DU MORNE

1. Inscrire Bon Air dans la logique d'espace ouvert planté du Morne  
Coulée verte  
Insertion de bassins et de jardins d'orage dans la coulée verte
2. Créer des espaces publics en belvédère sur la Baie de Fort-de-France
  - a. Place, une partie ouverte, une partie ombragée
  - b. Belvédère haut
  - c. Belvédère bas
3. Appuyer la trame du quartier sur le relief  
Création de terrasses et de talus  
Rampe de 5% maximum, promenade qui serpente le quartier



1:5000 - Etat existant

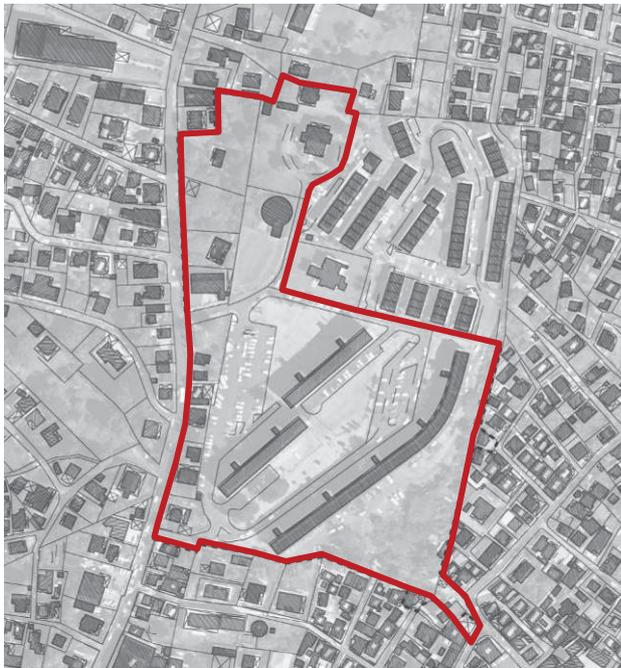


Principes fondamentaux du projet

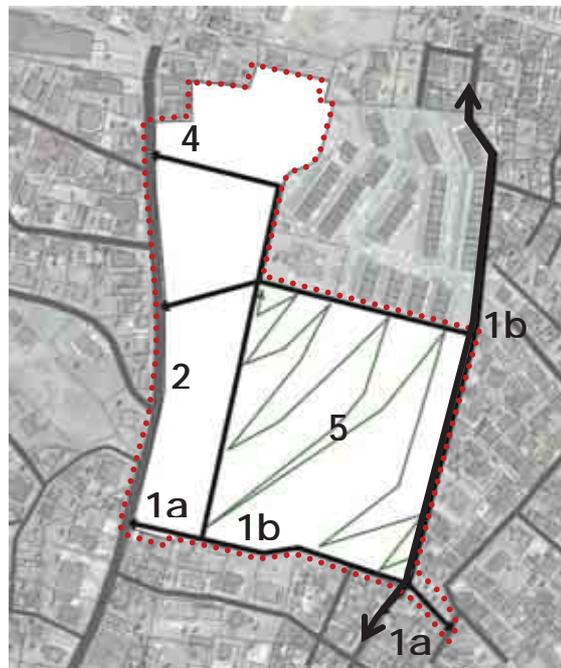
# Bon-Air : un quartier mobile

## FACILITER ET HIERARCHISER LES DEPLACEMENTS DANS ET ENTRE LES QUARTIERS

1. Désenclaver le quartier au Sud, au Nord et à l'Est pour établir des liens transversaux en prolongeant la trame viaire des quartiers existants :
  - a. Est Ouest entre Sainte Thérèse et la Ravine Bouillée parcelles à acquérir
  - b. Nord Sud entre les hauts du Port et le reste du morne
2. Profiter de la façade sur la route des Religieuses pour donner un meilleur adressage et lisibilité au quartier depuis l'extérieur par une amélioration des accès, les rendant plus confortables et moins confidentiels
  - Elargissement de l'emprise de la route des religieuses
  - Création d'une place
3. Gérer les besoins en stationnement à l'échelle de l'îlot avec des parkings enterrés
4. Proposer une offre de stationnement « visite »
  - environ 50 places sur voirie et parking paysagé
5. Devenir un quartier traversant en favorisant au cœur du quartier la réalisation de cheminements doux accessibles aux PMR et dissociés des voies de transit



1:5000 - Etat existant



Principes de projet



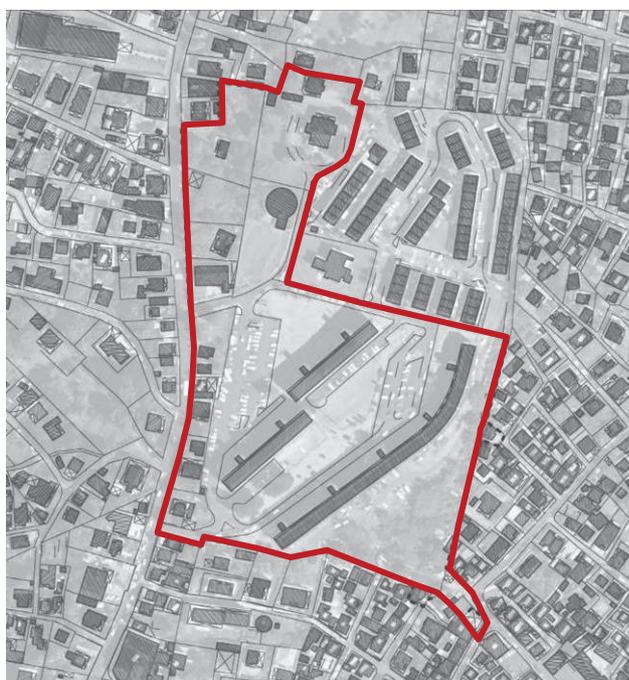
# Bon-Air, un quartier résidentiel

## ASSURER LE RELOGEMENT SUR SITE ET DEVELOPPER L'ATTRACTIVITE DU QUARTIER

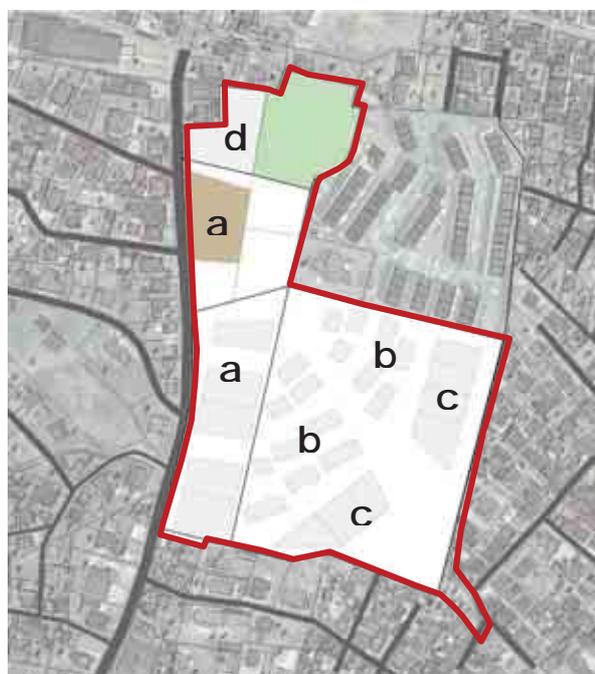
1. Conserver dans la mesure du possible la population vivant actuellement sur le site en organisant des opérations tiroirs
2. Attirer de nouvelles opérations afin de favoriser une certaine mixité sociale à l'échelle du quartier
3. Offrir des services de proximité pour les habitants de Bon Air mais aussi du quartier élargi

Le projet imaginé prévoit la construction de 500 logements dans 4 typologies architecturales :

a	Collectifs en plots le long de la Route des Religieuses	320 (LLS, LLTS, LES et RPA)
b	Collectifs en bande appuyés sur la topographie	105 logements en accession ou locatifs privés
c	Collectifs belvédère	75 logements à réaliser par la Foncière Logement
d	Réserve foncière	-



1:5000 - Etat existant



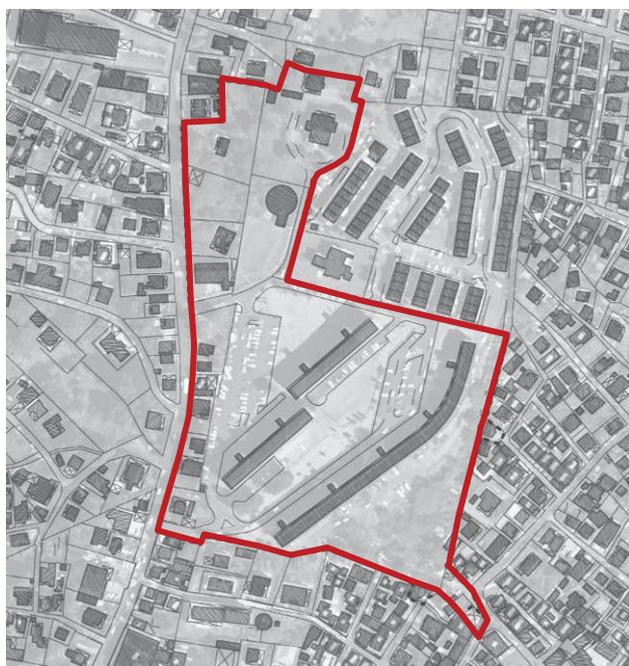
Etat projeté

# Bon-Air, un quartier équipé, actif et paysager

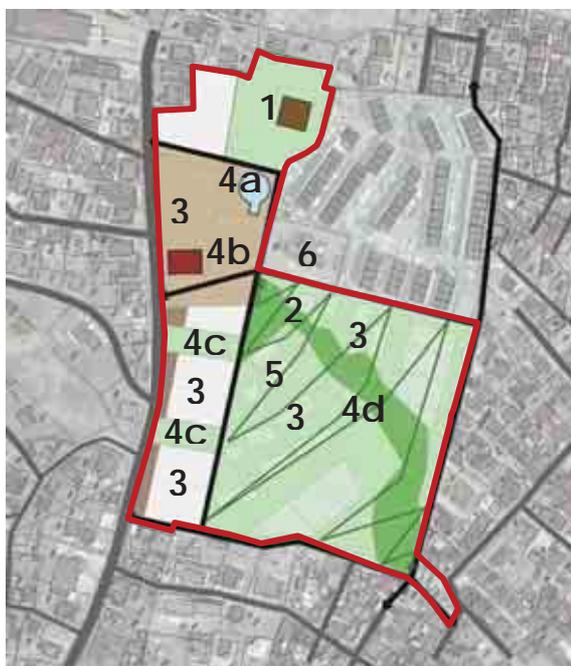
## CREER UNE CENTRALITE INTER-QUARTIERS EN PROFITANT DE LA GEOGRAPHIE

Par sa dimension, son échelle et l'étendue de ses espaces extérieurs mais aussi sa localisation, la Cité Bon Air peut devenir la centralité d'une aire comprise entre ravine Bouillée et St Thérèse :

1. Conservation du Manoir, qui est un élément fort du patrimoine du quartier
2. Maison de la petite enfance et Ludothèque
3. Réalisation de locaux associatifs et commerciaux répondant aux besoins du quartier. Implantation dans les pieds d'immeubles des futures réalisations
4. Création d'espaces publics ouverts sur l'extérieur permettant une diversité d'usages :
  - a. Aménagement paysager du réservoir (utilité du réservoir à long terme ?)
  - b. Place : marché, manifestation, répétition des groupes à pieds
  - c. Jardins partagés
  - d. Parc, cheminements piétons et parcours sportif du Morne
5. Résidence pour personnes âgées
6. UDAF – équipement existant



1:5000 - Etat existant



Etat projeté

# Bon-Air, un quartier moderne adapté aux modes de vie de vie

## Option de reconstruction :

- Au minimum, un logement construit pour un logement démoli sur le site actuel de la copropriété.
- En complément, compte tenu de parcelles acquises par la Ville et la Simar le long de la Route des Religieuses, une densification maîtrisée permettant de diversifier l'offre de logements et de l'adapter aux modes de vie des personnes âgées.

## Option de distribution et de stationnement

- Afin de pouvoir conserver un maximum d'espaces paysagés, il est impératif que les parkings soient implantés sous les bâtiments, ceux-ci pourront être complétés par des parkings de surfaces situés en le long des voies de dessertes.
- La pente et l'orientation Sud-est du site favoriseront la ventilation naturelle, les vues dégagées sur la baie de Fort de France tout en permettant le control passif de l'ensoleillement.

## Option de désenclavement

- La réalisation du désenclavement doit s'inscrire dans une logique d'optimisation de l'implantation des voiries intérieures en tenant compte de la pente mais aussi de la trame existante aux abords:

## Intention schématique



# Bon-Air, une opération de rénovation urbaine programmée dans le temps

## *Le phasage du projet d'aménagement*

### **Accompagner les habitants de Bon-Air à chaque phase du projet**

Mise en place d'une MOUS, Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale proposant différents choix résidentiels aux habitants

Préciser la programmation des logements au regard des caractéristiques des habitants, de leurs vœux et de leur capacité financière

Mener le projet urbain avec des actions dynamiques de développement social et économique sur le quartier, avec les habitants

### **Construire avant de démolir**

Acquisition par la Ville de parcelles au nord du quartier permettant une nouvelle définition du périmètre d'intervention.

### **Reloger avant de démolir**

Proposer une offre de logements diversifiée pour le relogement de tous les habitants qui le souhaitent dans le nouveau quartier (logements sociaux, logements en accession ...)

Compte tenu d'une certaine saturation du marché locatif, social ou privé, le plan de phasage proposé sera dans la capacité de reloger tous les habitants de la cité Bon Air.

### **Démolir**

318 logements démolis en deux phases conformément aux barres existantes

## **Construire**

Terminer le relogement des anciens occupants autour de programme mixte, ultime offre sur le quartier

Accueillir de nouveaux habitants en produisant environ 150 logements pour atteindre le rapport 1 pour 1 entre démolition et reconstruction sur le site tout en construisant raisonnablement sur les autres parcelles acquises

## **Eco-quartier**

Minimiser de façon significative l'impact environnemental du quartier, viser une dépendance énergétique réduite et proposer des espaces publics de qualité.

Intégrer les principes de l'architecture écologique lors de la conception du projet dans l'objectif de réduire les dépenses énergétiques et de diminuer la production des gaz à effet de serre.

Mise en place d'un chantier à faible impact environnemental. Intégration du projet dans l'environnement du site, prise en compte de la topographie. Orientation des bâtiments de façon à maximiser les apports solaires en éclairage, optimiser l'isolation et la ventilation, mise en place de panneaux solaires, récupération des eaux de pluies... Choix des produits et des procédés de construction permettant une démolition ou une déconstruction du bâtiment en fin de vie facilitée et sans risque.

# Bon-Air, une opération de rénovation urbaine programmée dans le temps (3)

Hypothèses de phasage

## Cité Bon Air - Schéma de principe du projet



### Les principes fondamentaux du phasage du projet urbain.

- Travailler sur le projet urbain global par phases « autonomes » c'est en permettant à chaque phase de programmation d'être mise en œuvre sans être compromise et sans compromettre la mise en œuvre des autres séquences.
- Sortir du jeu du coup par coup pour éviter de reproduire le « Bon Air bis » ou une opération standard (cf. maïma Dillon).
- Utiliser les outils de l'expropriation pour les parcelles du périmètre de cohérence.
- Saïr les opportunités de cession (accord de principe pour cession amiables des parcelles 178, 179, 180) pour la phase 1 de construction.

### Les volumétries et la gestion du stationnement

- Privilégier le collectif, R+ 8 maxi sur l'axe de la route des Religieuses (Pas d'opposition par rapport à la sécularité de l'immeuble (accès pamplet) - ICH ok, pour le PLU) ; pas d'impact négatif sur les maisons voisines s'inscrit dans la typologie voisine France Horizon, opération en défiscalisation... (ombre portée, vue ...).
- Insérer les parkings dans les dénivelés de pente et trouver des liens de regroupement pour le stationnement, sans faire de stationnement sous dalles (utilisation de la pente pour le stationnement et commerces adossés ...).



#### Structure du territoire

- Parc
- Place belvédère

#### Ville mobile

- Développement sud-est (a), sud (b), nord (c)
- Elargissement de la route des Religieuses
- Cheminement piéton accessible aux personnes à mobilité réduite

#### Ville résidentielle

- Collectifs en micro-touts épousant la courbe de la route de la route des Religieuses
- Collectifs en bandes appuyés le modèle intérieur
- Collectifs en plots sur la terrasse belvédère

#### Ville active

- Locaux d'activité commerciale adossés sur la route des Religieuses
- Locaux d'activités/association ouvert sur le parc

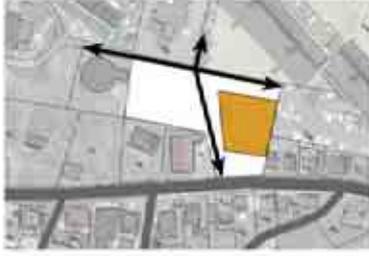
#### Ville équipée

- Réhabilitation du Mamar
  - Ludothèque et Maison de la petite enfance
  - UDAF - équipement existant
  - Résidence pour personnes âgées
  - Mise en valeur du réservoir d'eau
- étude en cours sur l'utilité à long terme de cet équipement technique

# Cité Bon Air - Phasage du projet

## Parcelles en mutation

## Etat existant



## Projet

## Programme

Capacité de relogement sur site : 0

Logements démolis	0
Logements construits	40
Total démolition	0
Total construction	40
Espace public	2 700 m <sup>2</sup>
Espace privé	750 m <sup>2</sup>
Linéaire de voirie	180 m

**Légende**

- Espace public
- Espace veif
- Couille verte
- Espace privé
- Espapement
- Création/itél-adaptation de voirie
- Cheminement piéton

Phase 01a



## Programme

Capacité de relogement sur site : 45

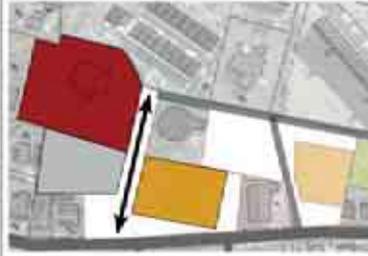
Logements démolis	4
Logements construits	80
Total démolition	4
Total construction	120
Espace public	1 700 m <sup>2</sup>
Espace privé	1 200 m <sup>2</sup>
Linéaire de voirie	50 m

Relogement des habitants du bâtiment C dans les logements de la route des Baigneurs :  
 Capacité 100 logements : 3 bâtiments sur un potentiel de 5 - 115 et 115

Création d'une entrée de quartier air et une couverture sur la route des Baigneurs

Création d'un linéaire d'activités sur la route des Baigneurs pour les écoles et les relogés-chômeurs des bâtiments

Phase 01b



## Programme

Capacité de relogement sur site : 60

Logements démolis	3
Logements construits	103
Total démolition	3
Total construction	225
Espace public	3 800 m <sup>2</sup>
Espace privé	5 600 m <sup>2</sup>
Linéaire de voirie	80 m

Relogement des derniers habitants du bâtiment C

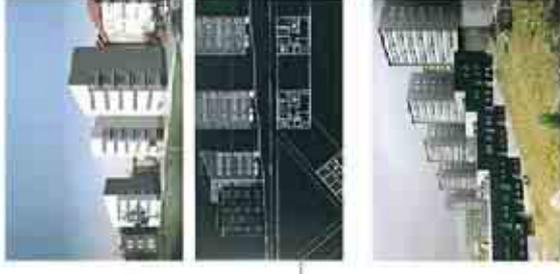
Démolition-reconstruction du Marot en équipement dédié à la mobilité

Réforme foncière sur la route des Baigneurs

Intégration de la parcelle du temple Advenir

Phase 01c

## Références



## Références



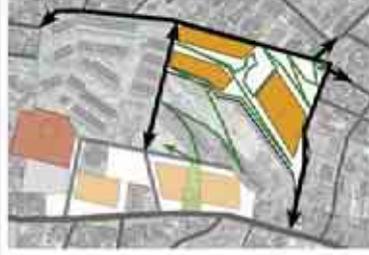
## Programme

Capacité de relogement sur site : 135

Logements démolis	1
Logements construits	0
Total démolition	10
Total construction	225
Espace public	450 m <sup>2</sup>
Espace privé	0 m <sup>2</sup>
Linéaire de voie	0 m

Création d'une entrée de quartier et d'une courtoile sur la façade des Résidences  
Création d'une place avec piétons, d'immobilier commercial et services de proximité

## Projet



## Etat existant



## Parcelles en mutation



Phase 01d

Phase 02

Phase 03

Capacité de relogement sur site : 0

Logements démolis	100
Logements construits	115
Total démolition	110
Total construction	340
Espace public	7 200 m <sup>2</sup>
Espace privé	5 200 m <sup>2</sup>
Linéaire de voie	720 m

Démolition du bâtiment C désormais vide  
Objectif jusqu'à 150 logements (L3) en condos ou marbre  
Constructions préservant la vue depuis l'immeuble du quartier  
Création d'une rampe accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR) traversant le quartier et reliant aux axes existants

Dévolement par le sud : prolongement du parc central jusqu'au boulevard Bihob et le 123<sup>e</sup>

Capacité de relogement sur site : 95

Logements démolis	90
Logements construits	140 (dont la résidence pour personnes âgées)
Total démolition	200
Total construction	500
Espace public	9 750 m <sup>2</sup>
Espace privé	6 600 m <sup>2</sup>
Linéaire de voie	75 m

Relogement des habitants des bâtiments A et B sur les parcelles occupées par évacuation et lots construits en condos (tempo-bâtiment C)  
Objectif de construction de 100 logements au centre du quartier destinés à l'accessibilité

Fin d'une rampe à 5% maximum au bon accès à la porte haute en connexion avec la place  
Vue sur circulation en périphérie au lieu de vue // existant et un axe central dans la perspective de l'entrée du monde

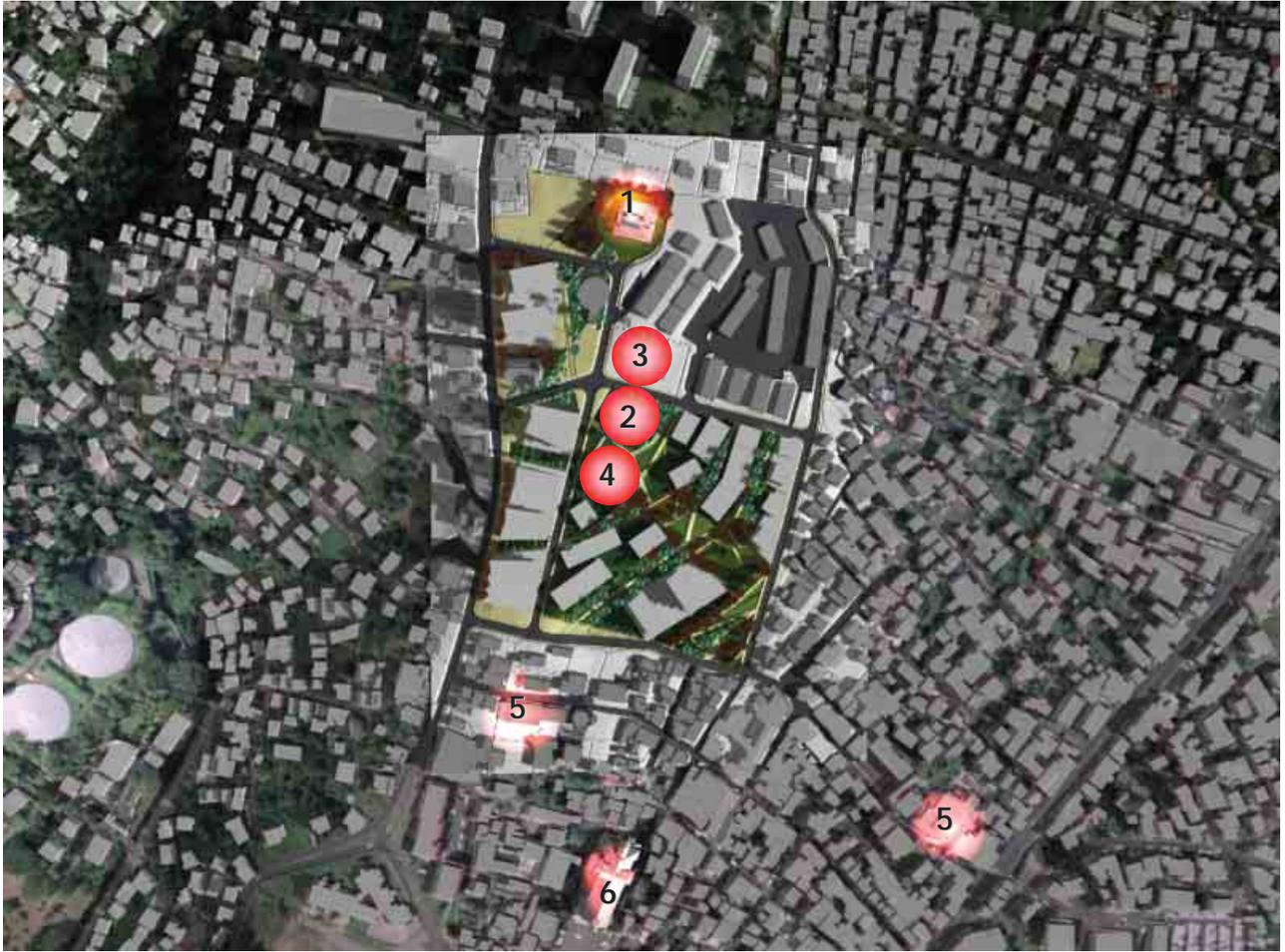
Phasage et programme



Phases		Ilots constructibles				Répartition de la SHON										
Id	Superficie	Id	Surface	Emprise au sol	Logements	Habitat	Activité	Equipement	Total		Programme					
						SHON	%	SHON	%	SHON	COS	CES				
01A	3 441 m <sup>2</sup>	A1	930 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	40 logt	3 000 m <sup>2</sup>	88%	30 pl.	400 m <sup>2</sup>	12%	0 m <sup>2</sup>	0%	3 400 m <sup>2</sup>	3,66	43%	Collectifs route des Religieuses
01B	2 847 m <sup>2</sup>	B1	1 600 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	80 logt	6 000 m <sup>2</sup>	90%	60 pl.	680 m <sup>2</sup>	10%	0 m <sup>2</sup>	0%	6 680 m <sup>2</sup>	4,18	50%	Collectifs route des Religieuses
01C	9 405 m <sup>2</sup>	C1	2 000 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	105 logt	7 875 m <sup>2</sup>	84%	79 pl.	1 500 m <sup>2</sup>	16%	0 m <sup>2</sup>	0%	9 375 m <sup>2</sup>	4,69	40%	Collectifs route des Religieuses
		C2	1 800 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 logt	0 m <sup>2</sup>	0%	0 pl.	0 m <sup>2</sup>	0%	0 m <sup>2</sup>	0%	0 m <sup>2</sup>	0,00	0%	Réserve foncière
		C3	2 500 m <sup>2</sup>	1 500 m <sup>2</sup>	0 logt	0 m <sup>2</sup>	0%	10 pl.	0 m <sup>2</sup>	0%	1 000 m <sup>2</sup>	100%	1 000 m <sup>2</sup>	0,40	60%	Lieu dédié à la musique
		C4	600 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	0 logt	0 m <sup>2</sup>	0%	6 pl.	0 m <sup>2</sup>	0%	600 m <sup>2</sup>	100%	600 m <sup>2</sup>	1,00	67%	Temple adventiste : nouvelle affectation
		Sous total	6 900 m <sup>2</sup>	2 700 m <sup>2</sup>	105 logt	7 875 m <sup>2</sup>		95 pl.	1 500 m <sup>2</sup>		1 600 m <sup>2</sup>		10 975 m <sup>2</sup>			
01D	436 m <sup>2</sup>	D1				0 m <sup>2</sup>										Espace vert
02	12 391 m <sup>2</sup>	E1	2 500 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	70 logt	5 250 m <sup>2</sup>	95%	53 pl.	300 m <sup>2</sup>	5%	0 m <sup>2</sup>	0%	5 550 m <sup>2</sup>	2,22	32%	Collectifs en contres
		E2	1 300 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>	45 logt	3 375 m <sup>2</sup>	94%	34 pl.	200 m <sup>2</sup>	6%	0 m <sup>2</sup>	0%	3 575 m <sup>2</sup>	2,75	54%	Collectifs en contres
		Sous total	3 800 m <sup>2</sup>	1 500 m <sup>2</sup>	115 logt	8 625 m <sup>2</sup>		86 pl.	500 m <sup>2</sup>		0 m <sup>2</sup>		9 125 m <sup>2</sup>			
03	16 312 m <sup>2</sup>	F1	2 500 m <sup>2</sup>	1 200 m <sup>2</sup>	30 logt	2 250 m <sup>2</sup>	97%	23 pl.	70 m <sup>2</sup>	3%	0 m <sup>2</sup>	0%	2 320 m <sup>2</sup>	0,93	48%	Maisons en bande
		F2	1 200 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	30 logt	2 250 m <sup>2</sup>	90%	23 pl.	250 m <sup>2</sup>	10%	0 m <sup>2</sup>	0%	2 500 m <sup>2</sup>	2,08	67%	Maisons en bande
		F3	1 300 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	30 logt	2 250 m <sup>2</sup>	94%	23 pl.	150 m <sup>2</sup>	6%	0 m <sup>2</sup>	0%	2 400 m <sup>2</sup>	1,85	62%	Résidence pour personnes âgées
		F4	1 500 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	25 logt	1 875 m <sup>2</sup>	90%	19 pl.	200 m <sup>2</sup>	0%	0 m <sup>2</sup>	0%	2 075 m <sup>2</sup>	1,38	53%	Maisons en bande
		F5	360 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup>	0 logt	0 m <sup>2</sup>	0%	0 pl.	0 m <sup>2</sup>	0%	1 500 m <sup>2</sup>	100%	1 500 m <sup>2</sup>	4,17	100%	Maison de la petite enfance et Ludothèque
		F6	1 100 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	45 logt	3 375 m <sup>2</sup>	84%	34 pl.	650 m <sup>2</sup>		0 m <sup>2</sup>	0%	4 025 m <sup>2</sup>	3,66	38%	Collectifs route des Religieuses
		Sous total	7 960 m <sup>2</sup>	4 360 m <sup>2</sup>	160 logt	12 000 m <sup>2</sup>		86 pl.	1 320 m <sup>2</sup>		1 500 m <sup>2</sup>		14 820 m <sup>2</sup>			
Total	44 832 m <sup>2</sup>		21 190 m <sup>2</sup>	9 760 m <sup>2</sup>	500 logt	37 500 m <sup>2</sup>	83%	357 pl.	4 400 m <sup>2</sup>	10%	3 100 m <sup>2</sup>	7%	45 000 m <sup>2</sup>	1,00	46%	

# Bon-Air, un projet d'éco-quartier caribéen

Principes



**Plan masse**

1. Manoir, 2. Maison de la petite enfance et Ludothèque, 3. UDAF, 4. Résidence pour personnes âgées  
5. Ecole, 6. Eglise





### LA TOPOGRAPHIE

Le site présente une topographie très marquée, le point haut est à 70m (NGF) au niveau du Manoir, la "place haute" est à une altitude moyenne de 66m, le point bas est à 27m.

Le projet d'espaces publics essaie de "coller" au plus proche du terrain existant afin de limiter les mouvements de terrain et les déplacements de terre.



### LA TRAME VEGETALE

Le quartier s'articule autour d'un parc central qui le traverse en diagonale, cet espace public alterne les zones ombragées et les séquences ouvertes sur l'horizon.

Afin de différencier les espaces, la partie centrale est composée d'arbres à floraison spectaculaires et des lignes de palmiers soulignent les différences de niveaux le long des allées.



Parc du Vall d'en Joan, Espagne



Parc Wolfsburg, Allemagne



Parc Torrent-de-Ferre, Espagne



Jeux du parc de Belleville, Paris

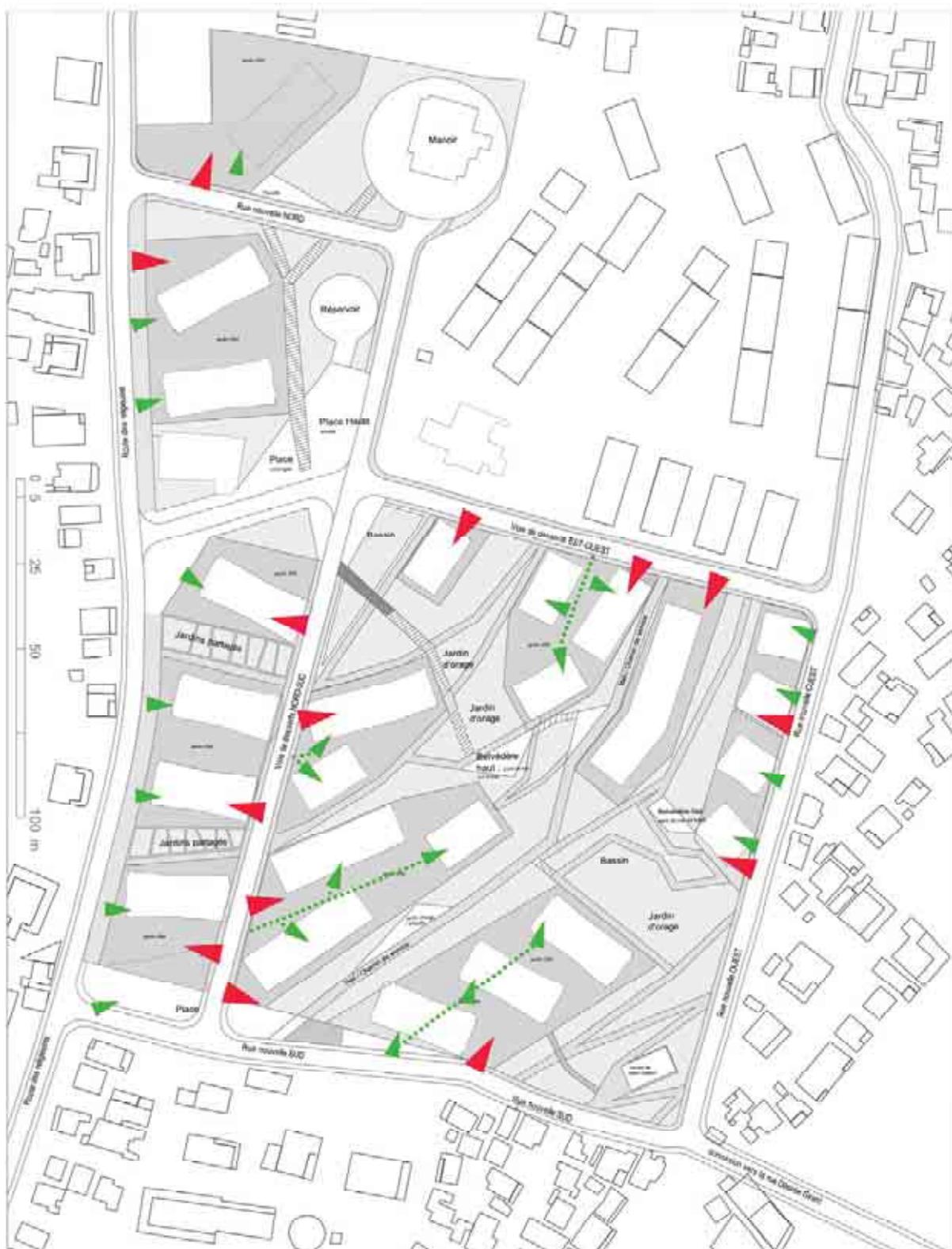


Jardin de Salata, Port-de-France

## Un parc dans la pente

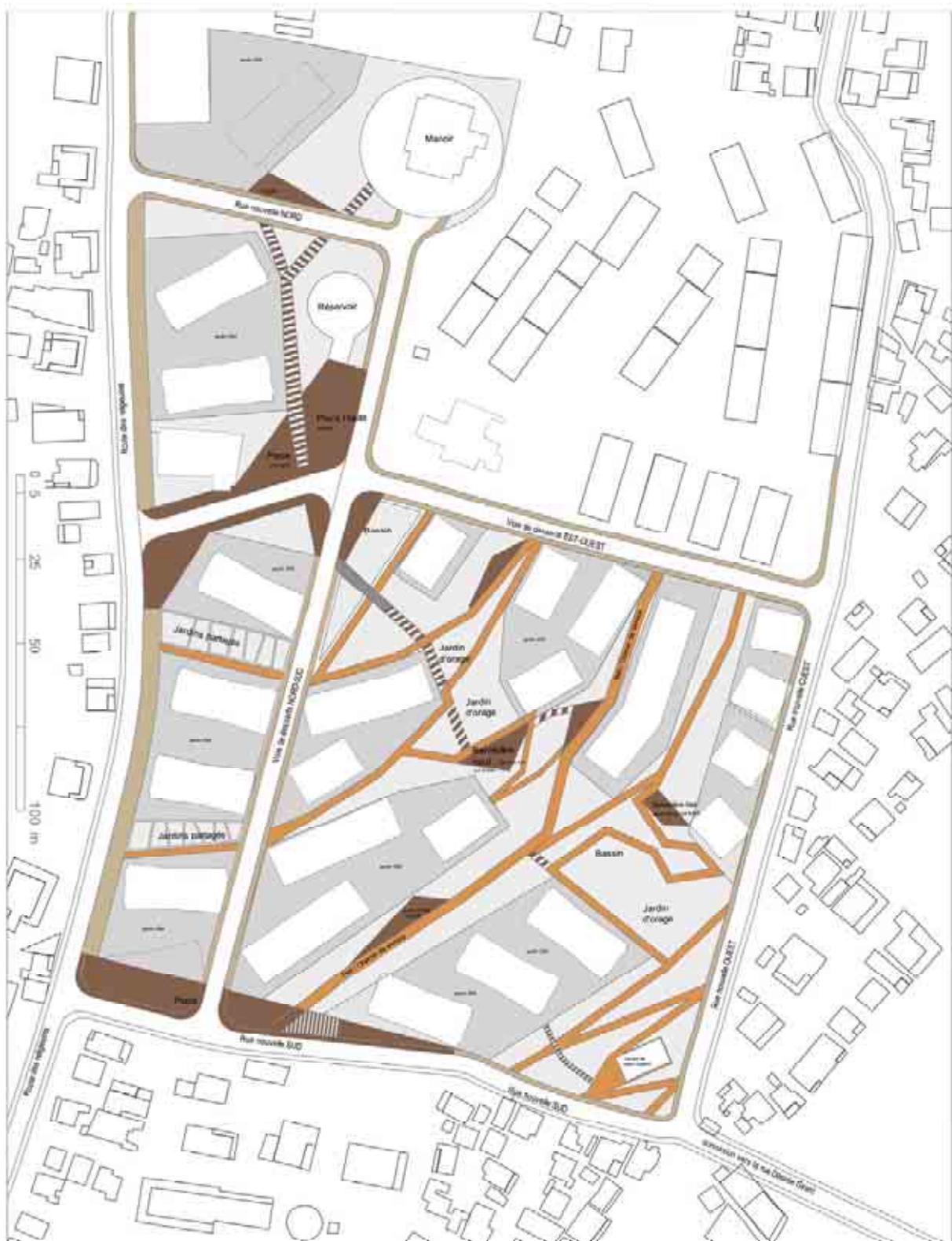


Une végétation luxuriante



## LES ADRESSES

Toutes les entrées se font depuis des voiries publiques.  
 Les entrées piétonnes (en vert) se font au niveau des terrasses,  
 les entrées des parkings souterrains ( en rouge) se font depuis la voirie en utilisant la déclivité naturelle du site.



### LES CHEMINEMENTS

Un réseau de cheminements piétons permet de se déplacer facilement et rapidement à travers le quartier. Les trottoirs (en brun) accompagnent les voies de desserte, un élargissement est prévu le long de la rue des religieuses. Une rampe accessible aux PMR serpente à travers le site, un chemin diagonal plus direct permet de lier les places et les placettes.



Un cheminement doux dans la pente

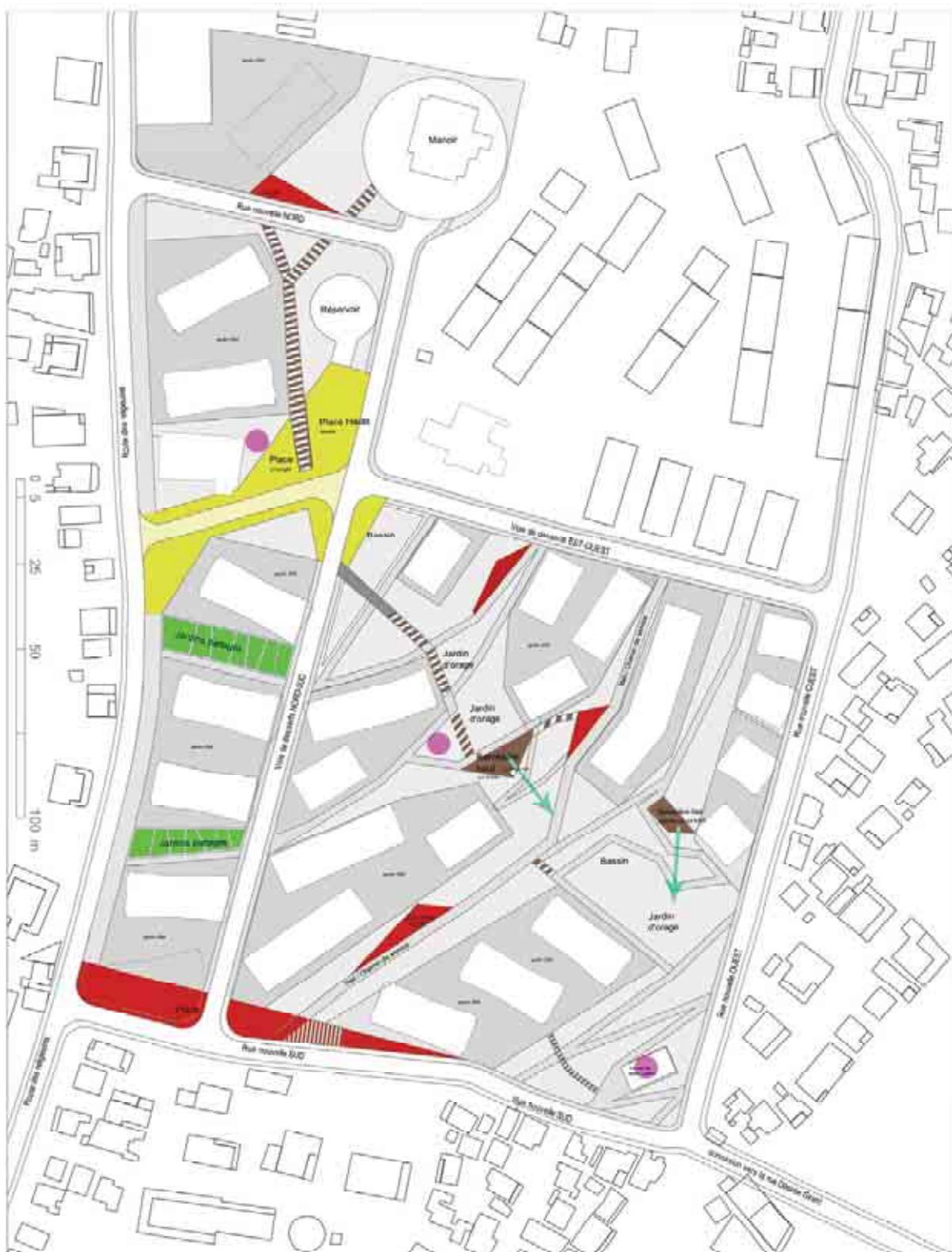


### LES EAUX PLUVIALES :

A ce stade de l'étude, il est envisagé de créer des zones de stockage temporaire des eaux pluviales du parc afin de réguler l'apport au réseau après une pluie. ( à confirmer en fonction des données pluviométriques). Ces bassins seront secs la plupart du temps et seront plantés comme des jardins. La collecte de l'eau dans le parc pourra faire l'objet d'un traitement particulier.



Jouer avec l'eau



## LES EQUIPEMENTS

La place haute (jaune) est espace public majeur du quartier permettant les grands rassemblements. Une série de placettes (rouge) ponctuent le parc et créent des lieux plus intimes propices aux rencontres.

Un belvédère (bleu) haut offre un point de vue sur la baie de Fort-de-France, un belvédère bas vise le port.

Trois zones de jeux (rose) permettent de répondre aux besoins des enfants de tous les âges et de petites parcelles de jardins partagés (vert) peuvent devenir le support d'une vie associative.



**LES SOCLES DES ILOTS : limite entre l'espace privé et l'espace public**

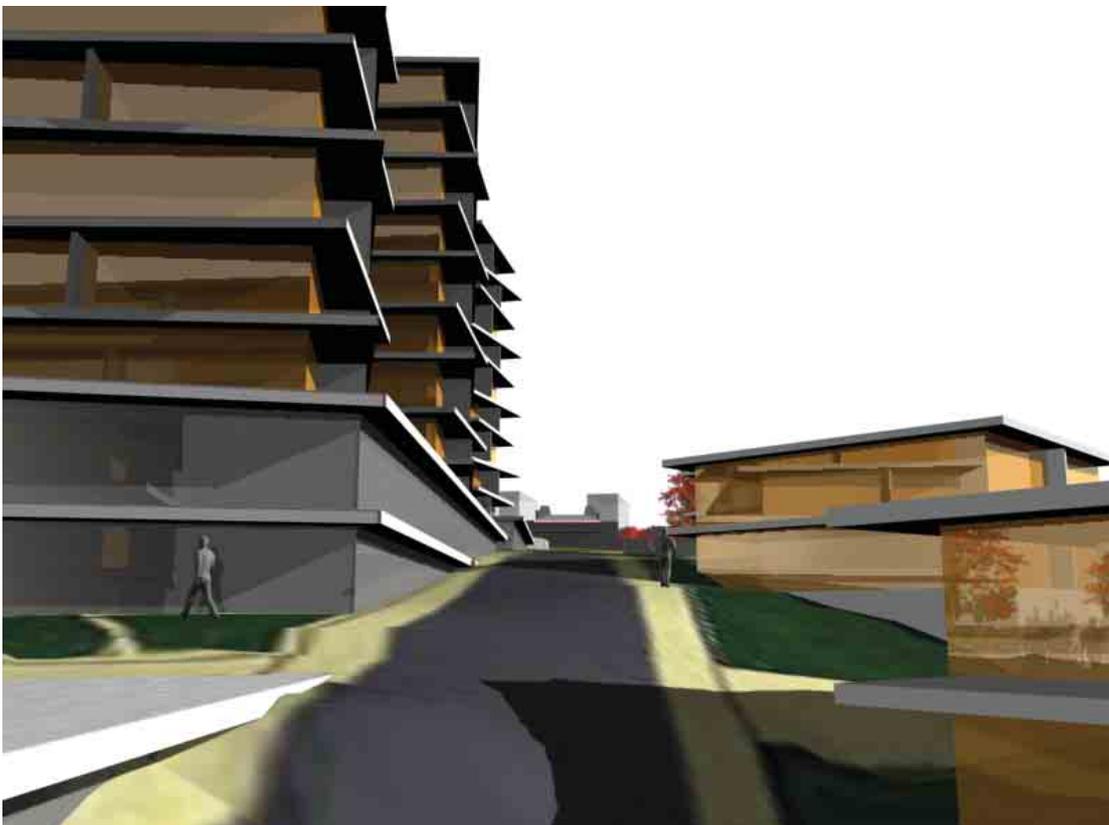
Des différences de niveaux gérées par des talus plantés, des encochements ou des murs de soutènement créent une limite physique entre les espaces.



Des places et des placettes en plateaux



Volumétrie générale



Allée du Manoir



Place belvédère



Route des Religieuses vers la Ville Basse