

L'AMIRAL

rive ouest

Une réalisation
opale

LE PORT - ÎLE DE LA RÉUNION

Port Est

Port Ouest

Rue Amiral Bosse

L'AMIRAL
rue ouest

Gare routière

Beaux-Arts

Av. Raymond Vergès

Rond-point du MacDo

Halle des manifestations

Ave. Evariste de Parry

Rond-point des Danseuses





L'opération "L'Amiral" constitue l'aboutissement de la réouverture de la ville sur son port. Un nouveau lieu de vie qui sortira de terre avec logements, hôtels, commerces, restaurants et promenades au bord de l'eau.

À termes, les Portes de l'Océan, c'est 40 000 m² attractifs et ludiques qui relie la Ville au front de mer. C'est l'un des trois grands axes du nouveau projet de la ville : "Le Port, une ville océano-portuaire, au développement économique confirmé".



L'Amiral ouvre la ville sur la mer et restitue le site portuaire comme un élément fondateur de la cité maritime. Il réconcilie les habitants du Port avec leur littoral. Cet espace est valorisé pour créer de l'activité et de l'emploi pour les portoïis. Ce nouveau lieu de vie au coeur de la ville favorise l'adhésion, et la fierté d'une population de disposer du seul waterfront réunionnais : La Rive Ouest.

L'AMIRAL PREMIER ÎLOT DES PORTES DE L'OCÉAN

« Portes de l'Océan » constitue l'aboutissement de la réouverture de la ville sur son port. Un nouveau lieu de vie qui sort de terre avec logements, hôtels, commerces, restaurants et promenades au bord de l'eau.

« Portes de l'Océan », à terme, c'est 40 000 m² attractifs et ludiques qui relie la Ville au front de mer. C'est l'un des trois grands axes du nouveau projet de la ville : « Le Port, une ville océano-portuaire, au développement économique confirmé ». Il s'inscrit dans le plan guide de l'Ecocité et constitue un pôle structurant de l'animation du littoral.

Les objectifs du projet « Portes de l'Océan » :

Ouvrir et animer la ville sur sa façade maritime et portuaire

Valoriser le littoral autour de la nouvelle Darse de plaisance Titan, en proposant

- des logements , 350 en accession libre
- des activités de commerces, de loisirs, de services et de bureaux
- Des espaces pour valoriser l'économie bleue
- de la reconversion de bâti existant (maisons des Ingénieurs)
- Des lieux d'animation et de convivialité ouverts sur la ville et l'Océan

...

Le vaisseau mère, l'Amiral, de cet ambitieux projet a été lancé pour la réalisation du premier îlot Prémium : L'AMIRAL.



Perspective de concours - image non contractuelle

UN SIGNAL FORT DEPUIS L'ENTRÉE DU PORT ET DEPUIS FRANÇOIS DE MAHY

L'AMIRAL ILÔT 1



L'émergence principale est travaillée comme un phare avec un belvédère-signal en surplomb. Depuis la mer il "signe" l'arrivée dans le port. Il deviendra aussi un point de repère urbain en arrivant depuis la rue François de Mahy. L'Amiral signale les portes de l'Océan et le port. Ce belvédère en "rooftop" accueille un restaurant panoramique qui offre une vue imprenable sur la baie. Quand on entre dans le port, on découvre son animation et ses lumières.

PHASE 3

PHASE EN ATTENTE DE PROGRAMMATION

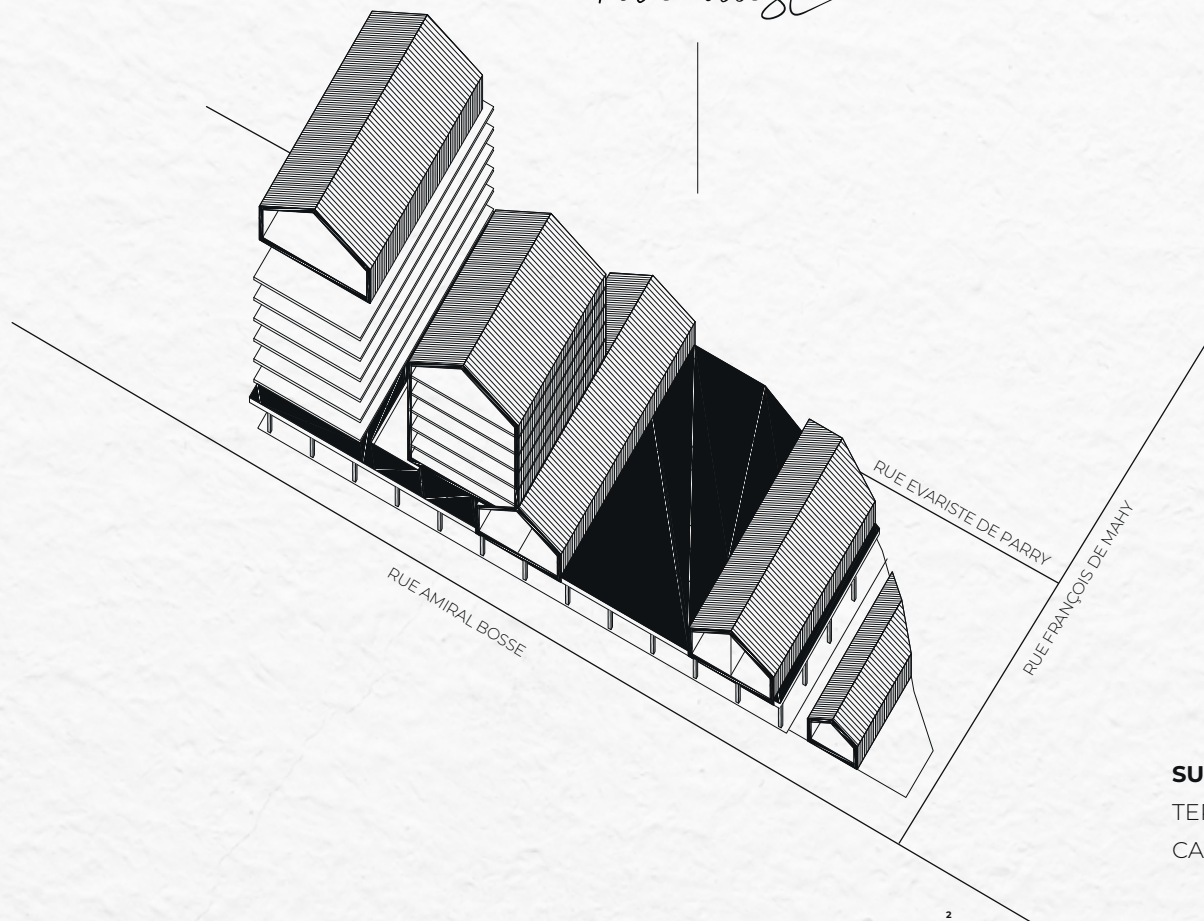


atelier LD 21/12/2015
projet architectural de la ville de...
LD & Associés
10 rue de la République
44000 Nantes
Tel : 02 51 82 12 12
www.ld-asso.com

Rought de concours - image non contractuelle

L'AMIRAL

rive ouest



L'AMIRAL ILÔT 1

SUPERFICIE TERRAIN : 4 145 M²

TERRASSES VÉGÉTALISÉES : 1 023 M²

CAPTEURS PHOTOVOLTAÏQUES : 1 357 M²

SURFACE PROJET : 9 529 M²

BUREAUX : 3 252 M²

RESTAURANT : 221 M²

HÔTEL : 2 637 M² - 88 CHAMBRES

CO WORKING : 464 M²

LOCAUX D'ACTIVITÉS : 500 M²

CRÛCHE : 294 M²

GMS : 2 627 M²

2 COMMERCES RDC : 240 M²

PARKINGS : + DE 200 PLACES

HÔTEL, RESTAURANT, BUREAUX, CO WORKING, LOCAUX D'ACTIVITÉS, MAGASINS

LE PREMIER WATERFRONT



rivley overseas

UNE SKYLINE AJOURÉE ENTRE MER ET VILLE



Maintenir le contact entre la ville et le port, préserver l'accès aux brises venues de l'océan, établir une silhouette en Skyline et un phare urbain sont les enjeux forts du projet.

Les volumes en émergence sont disposés dans l'axe est ouest, perpendiculairement à la mer. Ainsi, ils montrent leur façade la plus élancée en vue de la mer et contribuent à la Skyline générale. Ils permettent au vent et à la lumière de traverser cette Skyline.

Ainsi la ville n'est pas coupée de l'air du large. Les volumes ont été divisés afin de paraître plus élancés et d'adoucir leur échelle urbaine. Plusieurs volumes fins et élancés donnent une impression de foisonnement et de vie urbaine dynamique, en accord avec les ambitions de la ville.

Ils sont disposés en quinconce autour des circulations verticales pour créer un effet de profondeur qui met en avant l'architecture du bâtiment signal.

VOLUMÉTRIE ET INSERTION URBAINE

RESTAURANT
221 M²

HÔTEL
2 637 M²
88 CHAMBRES

**LOCAL
D'ACTIVITÉ**
294 M²

BUREAUX
3 252 M²

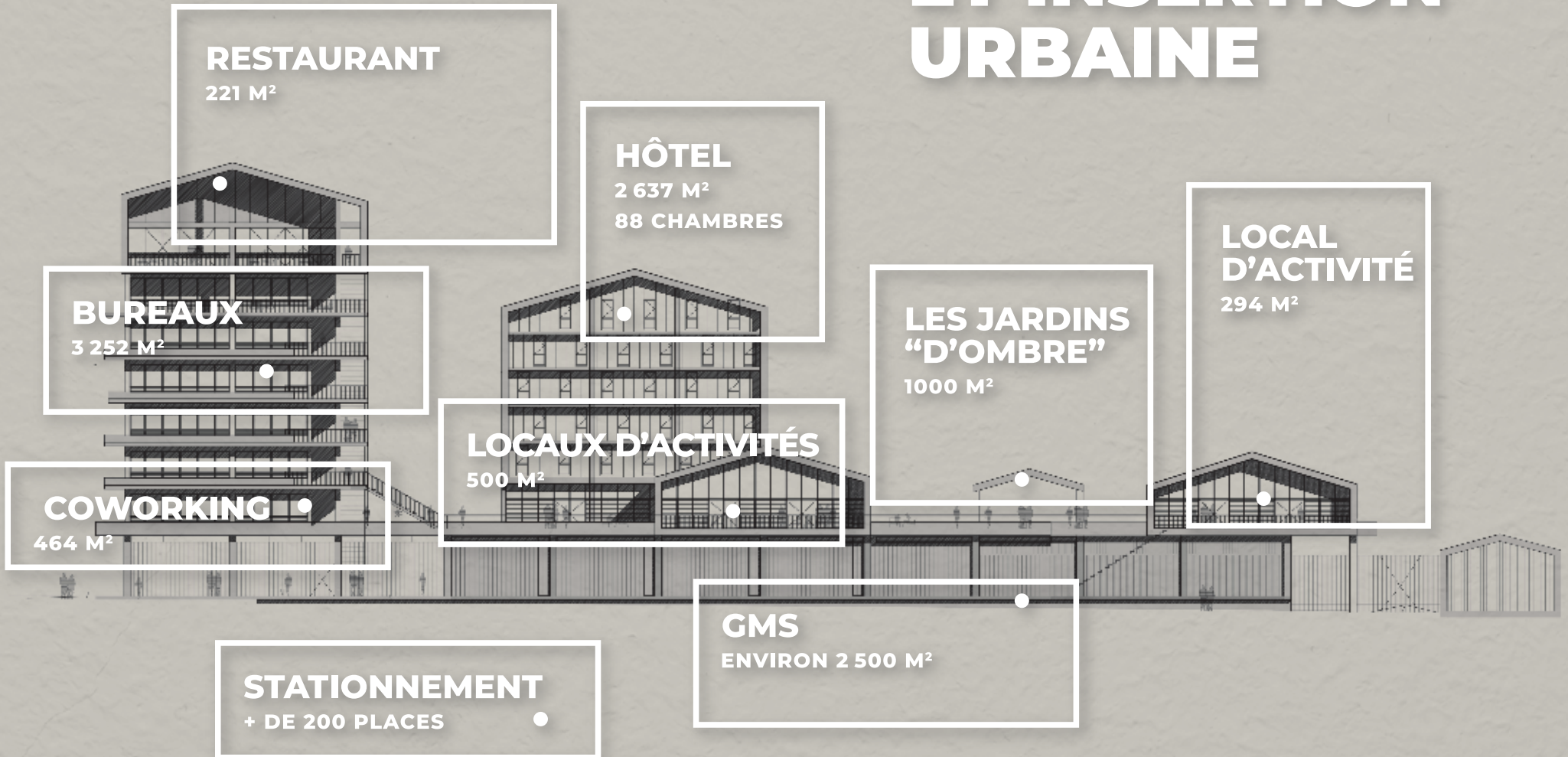
**LES JARDINS
"D'OMBRE"**
1000 M²

LOCAUX D'ACTIVITÉS
500 M²

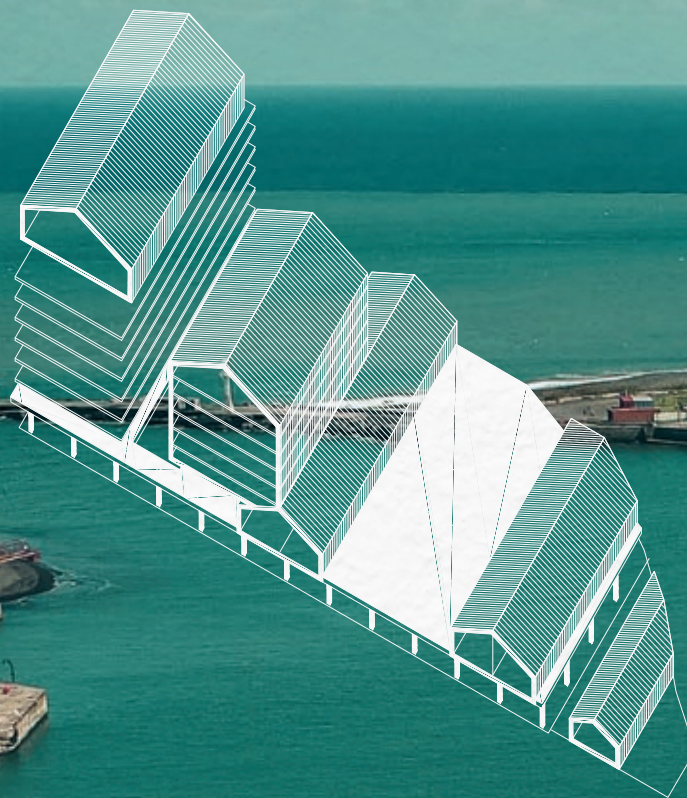
COWORKING
464 M²

STATIONNEMENT
+ DE 200 PLACES

GMS
ENVIRON 2 500 M²



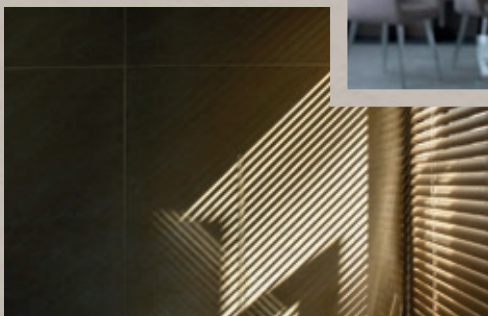
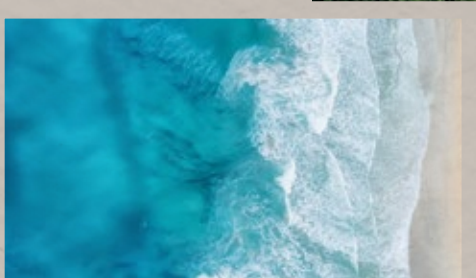
UNE VUE PANORAMIQUE SUR LE PORT





**FAÇADES
ARCHITECTURALES,
ET MATÉRIALITÉ
JARDINS D'OMBRE,
JARDIN SOLAIRE
ET VÉGÉTAL**

- UNE BELLE ENTRÉE
EN MATIÈRE



Les ombrières dessinent les lignes architecturales : grands débords de toiture, grandes terrasses en bois, auvents et toits maintiennent les façades à l'ombre. Elles sont réalisées en bois clair, prétraité et stabilisé ou "rétifié" pour garder sa couleur : un registre de lamelles de bois, et de ventelles qui protègent les façades au soleil.

Les structures extérieures, les escaliers, les galeries du socle et les façades en ventelles bois sont également réalisées en bois clair. Les galeries extérieures pourront être lazurées.

Du végétal grimpant pourra coloniser ces structures et réalisera une magnifique pergola au dessus de l'allée du socle commercial.



BREEAM®

- EXEMPLARITÉ CONCERNANT LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DÉVELOPPEMENT DURABLE PROGRAMME IMMOBILIER SYMBOLIQUE, IDÉALEMENT SITUÉ FACE À LA DARSE, À L'ENTRÉE DU TERRITOIRE, EFFICIENT, ÉCONOME & VERTUEUX

Premier hôtel à La Réunion certifié BREEAM®

Label Biodiversity concernant la préservation de la biodiversité locale

Démarche de certification pour l'ensemble de l'îlot 1 en cours

Programme déjà inscrit dans les actions soutenues par le Contrat de Transition Écologique



Valorisation des bio déchets
Compost thermo-mécanique
Recyclage des déchets



Panneaux photovoltaïques
Toiture solaire photovoltaïque
Ombrière solaire photovoltaïque



Le label BiodiverCity®. Repose sur une approche innovante qui associe vivant et construction, il vise à promouvoir la conception et la construction d'une nouvelle typologie de bâtiments qui donnent une place importante à la nature en ville.

BUREAUX, COWORKING, LOCAUX D'ACTIVITÉS, RESTAURANT

- DES SURFACES ADAPTÉES
À TOUTE VOS ACTIVITÉS

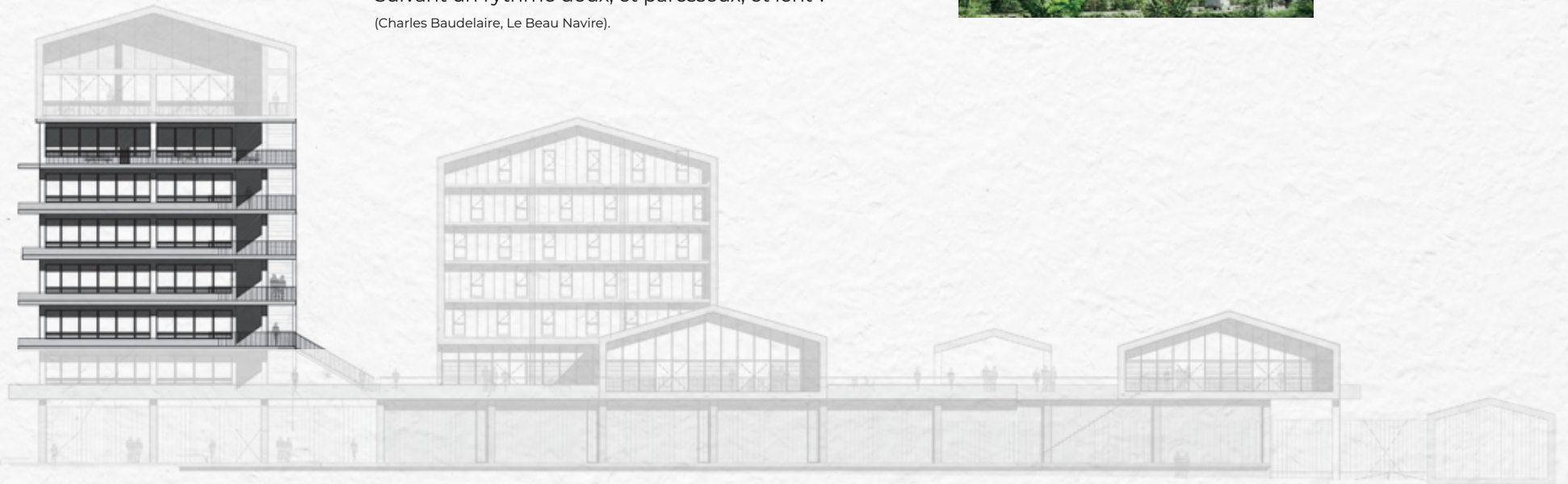


LES BUREAUX DU R+2 AU R+6

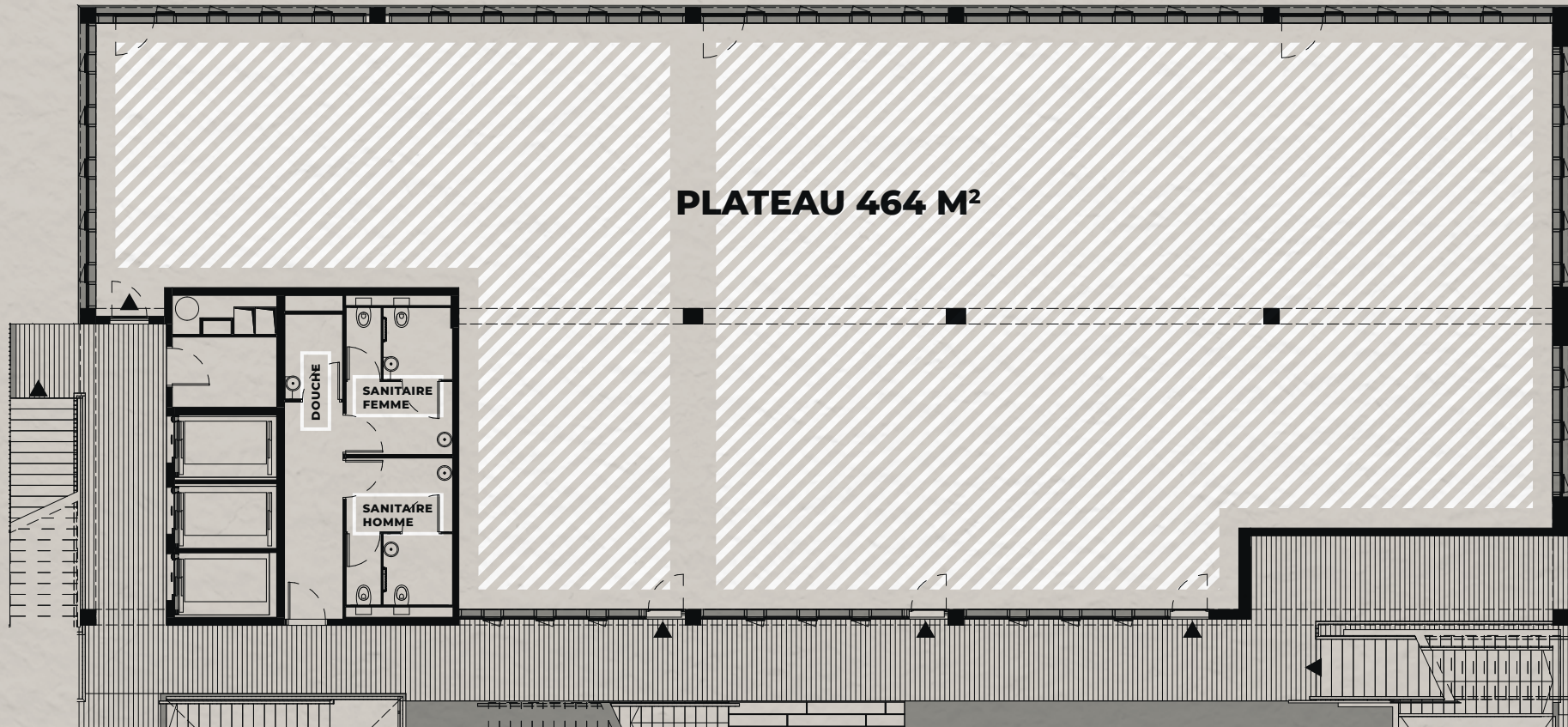
Et si vous plongiez votre regard vers ce que
La Réunion possède de plus beau ...
Cadre lumineux, vue sur la mer et montagne,
les plateaux de bureaux de L'Amiral
vous transportent.

Votre bureau fera ainsi "l'effet d'un beau vaisseau
qui prend le large, Chargé de toile, et va roulant
Suivant un rythme doux, et paresseux, et lent".

(Charles Baudelaire, Le Beau Navire).



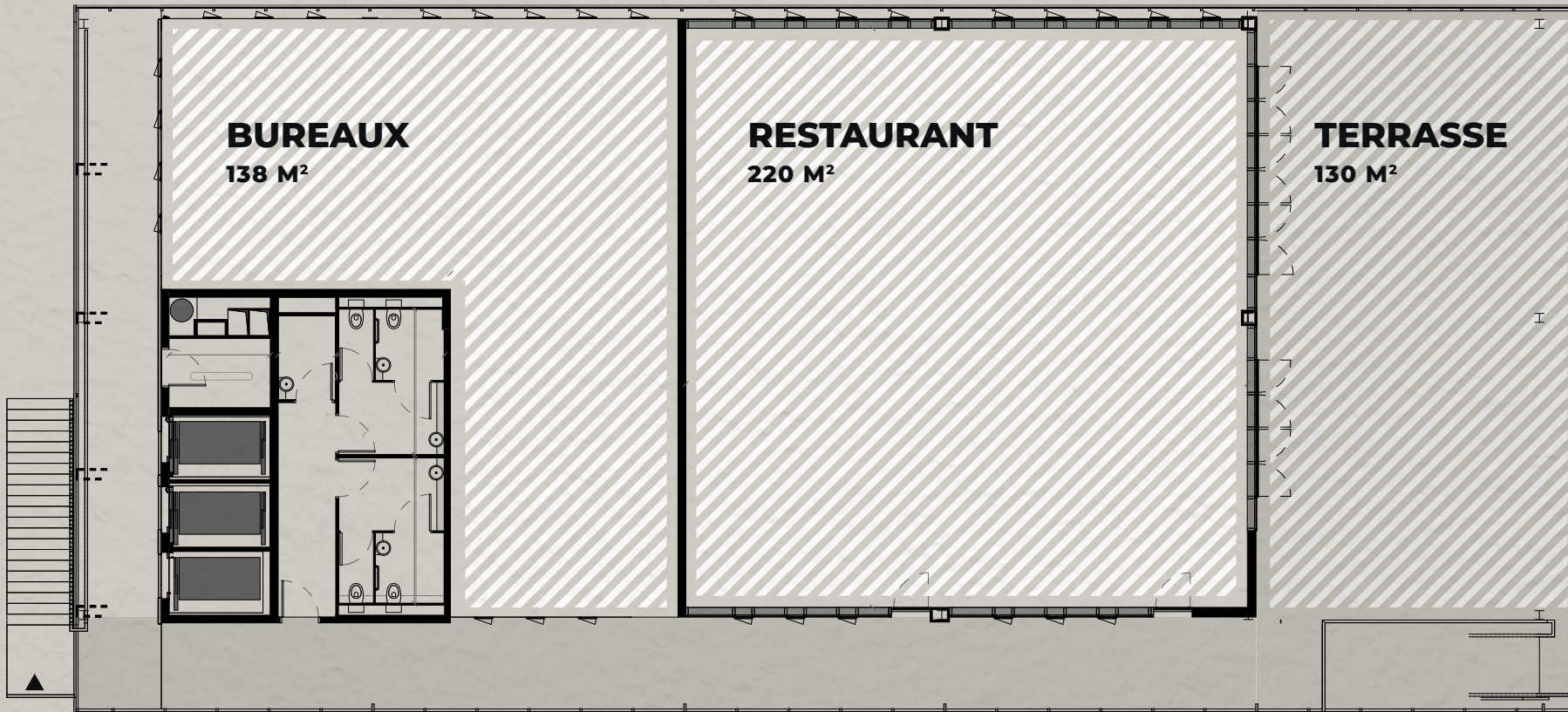
PLATEAU MODULABLE JUSQU'À 4 CELLULES



LE RESTAURANT AVEC VUE R+7

Entre mer et montagne, la salle avec terrasse ouverte, offre une vue panoramique époustouflante.
La terrasse, protégée des vents dominants et du soleil, cadre une vue imprenable sur le port.
Le décor idyllique de cette table procure au restaurant une spécificité rare sur l'île en connexion avec son environnement.
Des accès indépendants pour les clients et la logistique sont dédiés.
Un ascenseur (PMR) indépendant et dédié mène au restaurant pour une expérience privilégiée dans un écrin surplombant le waterfront et avec une vue imprenable sur l'océan.





BUREAUX
138 M²

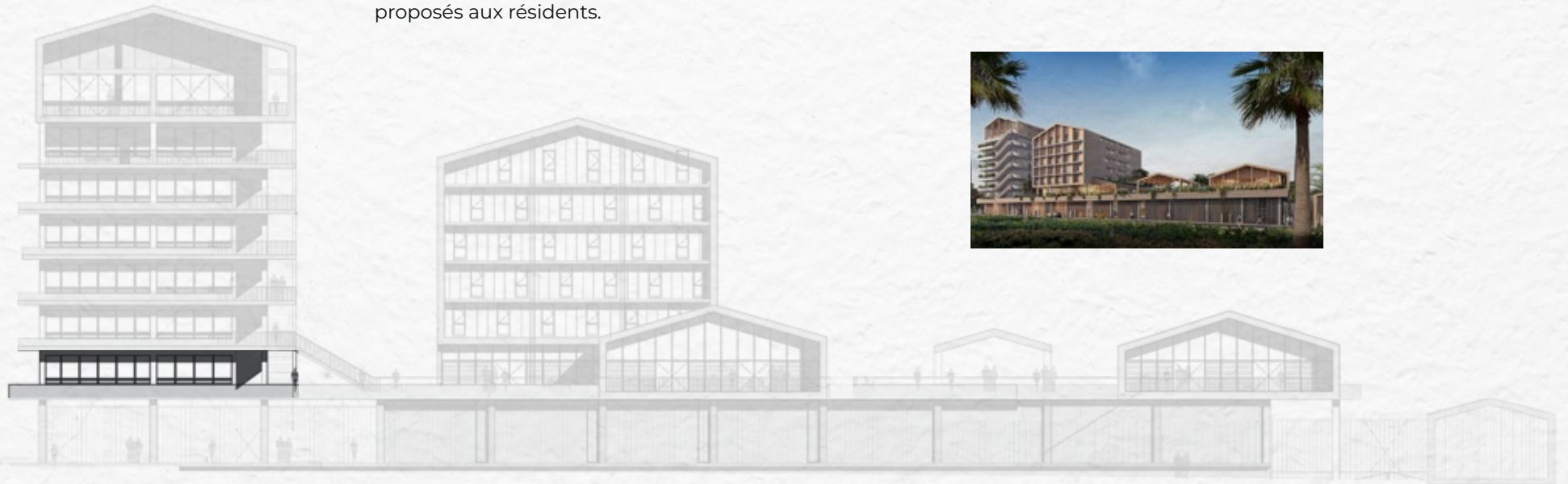
RESTAURANT
220 M²

TERRASSE
130 M²

L'ESPACE CO-WORKING R+1

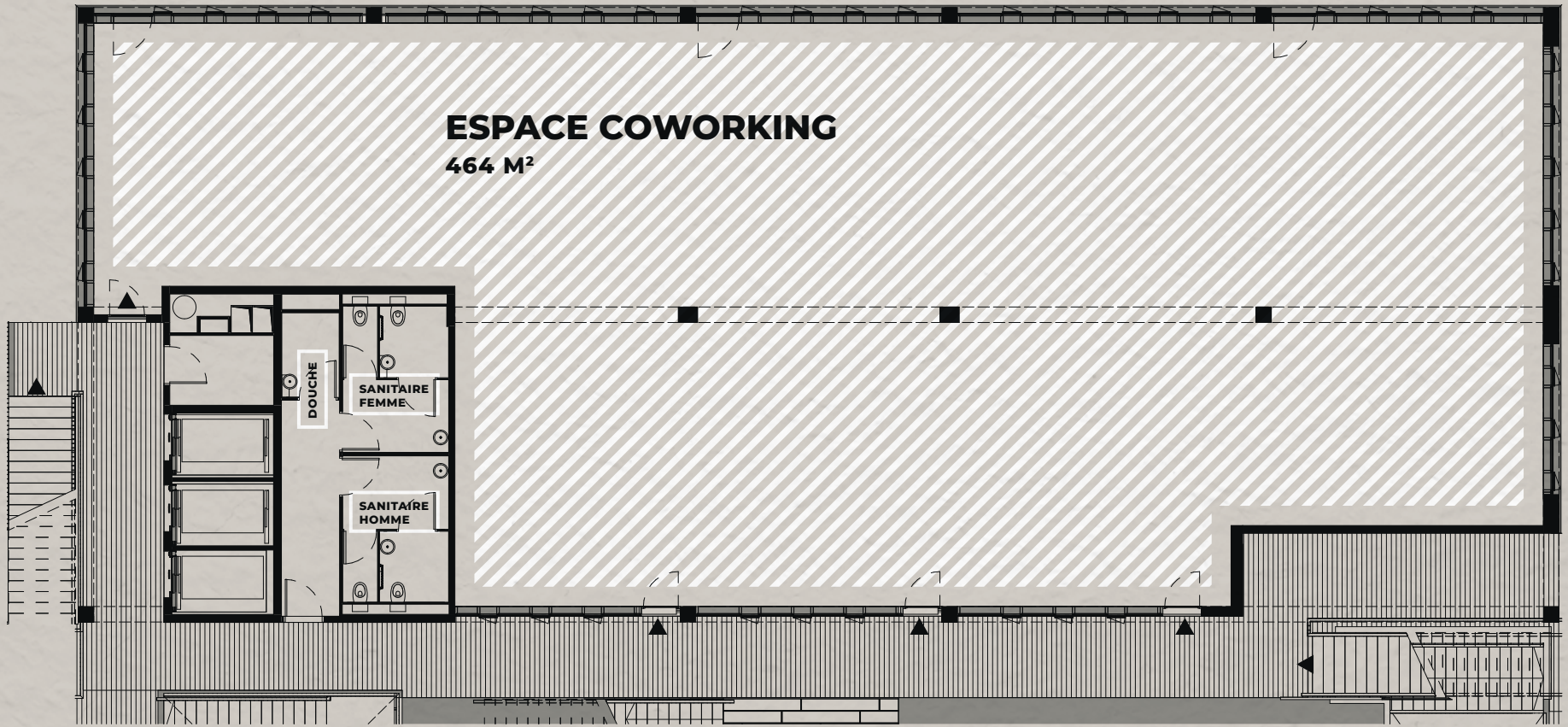
Konek'Té est un réseau offrant aux adhérents la possibilité de disposer d'espaces de travail modernes et performants partout dans l'île, et tout le temps. Seul ou en équipe vous profitez d'un poste de travail entièrement équipé dans une ambiance à la fois studieuse et conviviale, propice aux échanges et à la créativité au sein de l'espace Konek'té, sur La Réunion.

Ces espaces partagés vous ouvrent en prime l'accès à tous les services exclusifs proposés aux résidents.



ESPACE COWORKING

464 M²



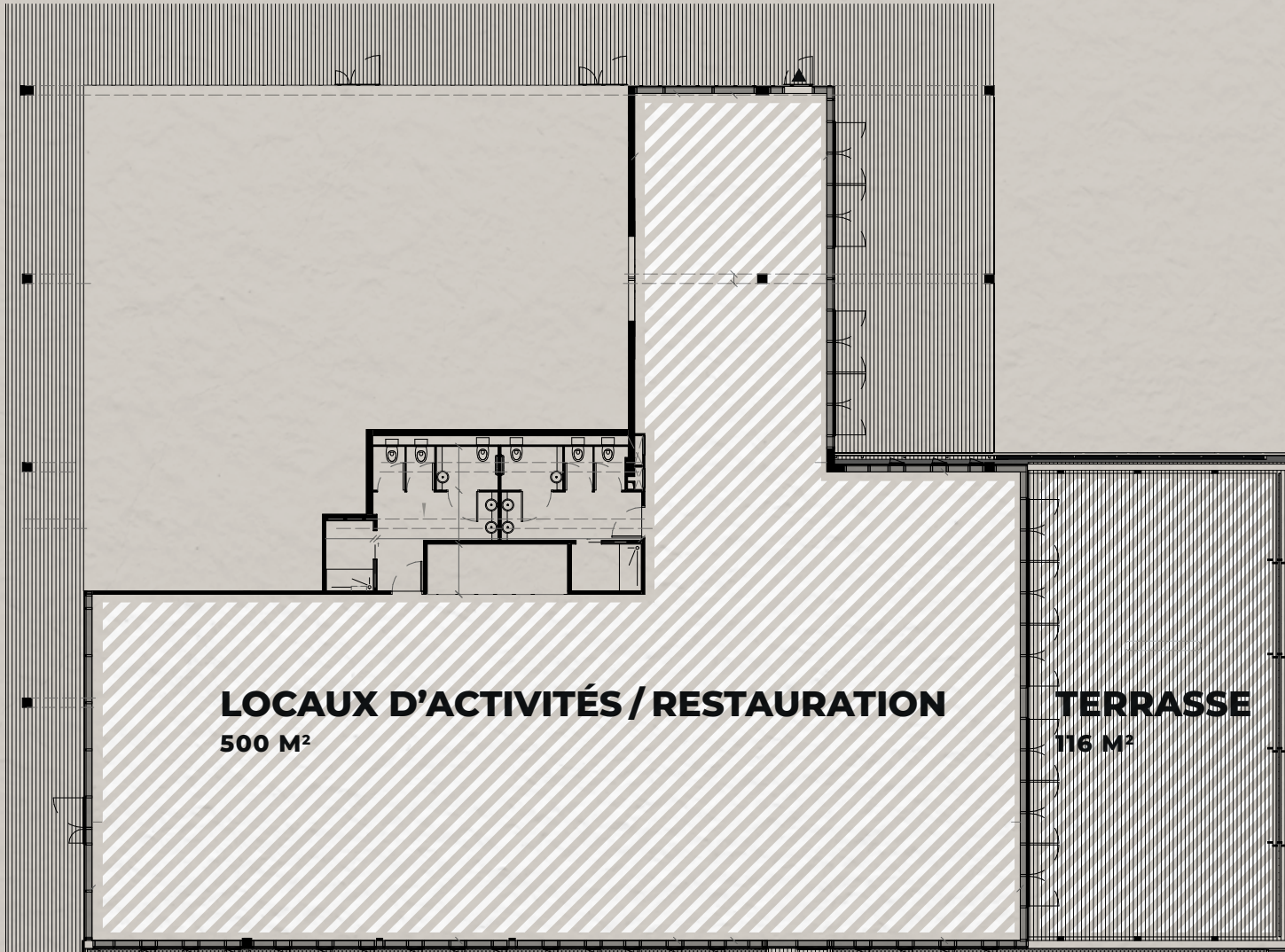
LOCAUX D'ACTIVITÉS / RESTAURATION

Situé au plein cœur de l'esplanade, et bénéficiant d'une vue mer, ces locaux offrent un accès direct à tous les services proposés.

Cette situation centrale permet ainsi de profiter d'une zone de chalandise très dense générée par les différentes activités commerciales et services proposés mais également par sa proximité avec les quartiers résidentiels de la commune.

Ainsi, avec une surface avoisinant les 500 m², l'exploitation de l'activité commerciale de ces locaux peut être tant intérieure qu'extérieure grâce à une terrasse ombragée apportant fraîcheur et convivialité.





LOCAUX D'ACTIVITÉS / RESTAURATION

500 M²

TERRASSE

116 M²

CRÈCHE LOCAL D'ACTIVITÉ R+1

La crèche de L'AMIRAL est un lieu rassurant pour les familles.
Les locaux sont 100 % aménagés et pensés pour l'enfant.





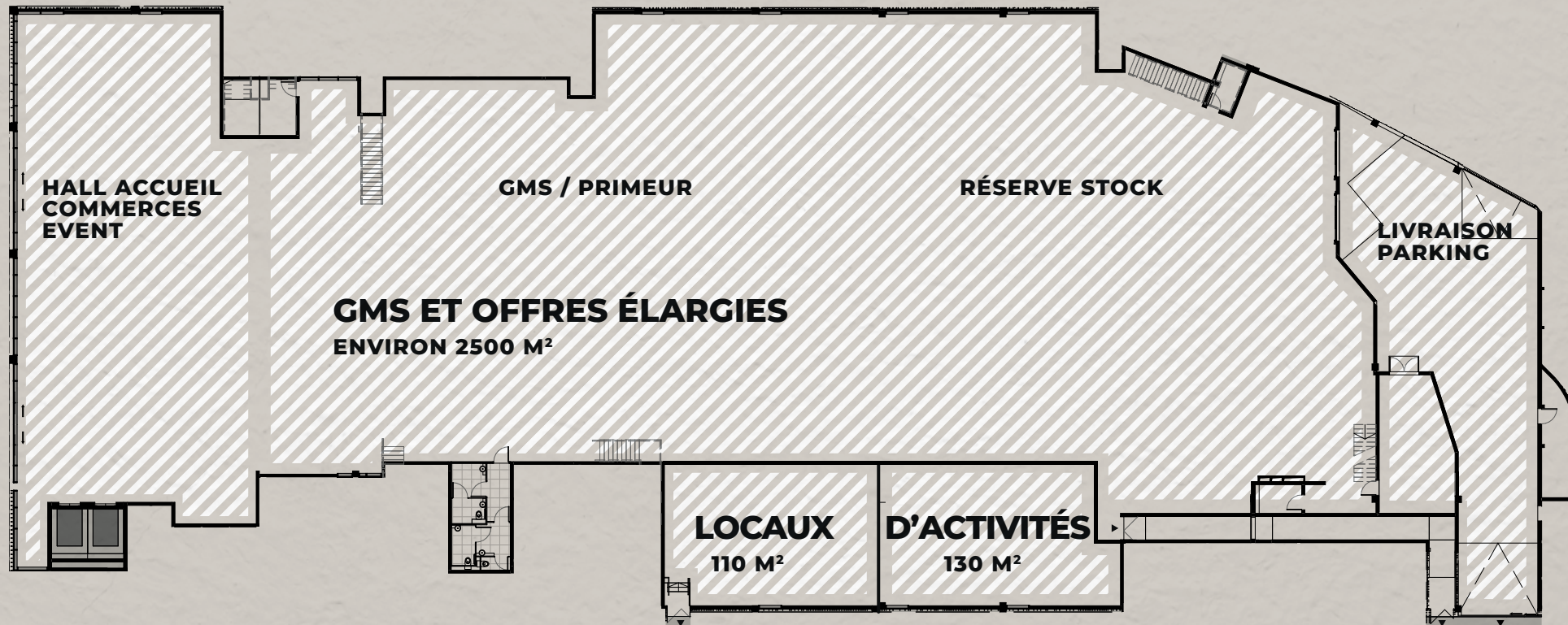
GRANDE OU MOYENNE SURFACE

UNE CHALANDISE DE QUARTIER

La zone de chalandise présente une zone primaire qui comptabilise 27 494 habitants (9 579 ménages). Elle se concentre sur les quartiers résidentiels de la commune du Port.

Limitée par les quartiers d'affaires et industriels de périphérie qui se présentent comme des barrières physiques au rayonnement du site. Bien que la chalandise repose sur une zone unique, elle présente tout de même un nombre important d'habitants





**HALL ACCUEIL
COMMERCES
EVENT**

GMS / PRIMEUR

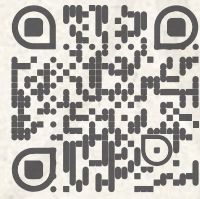
RÉSERVE STOCK

**LIVRAISON
PARKING**

**GMS ET OFFRES ÉLARGIES
ENVIRON 2500 M²**

**LOCAUX
110 M²**

**D'ACTIVITÉS
130 M²**



L'AMIRAL

rive ouest

opale

L'AMIRAL

commercialisation@opale.re

P : +262 692 95 1000

40, rue Louis Bréguet - ZAC 2000

Immeuble Le Kerveguen - 97420 LE PORT