



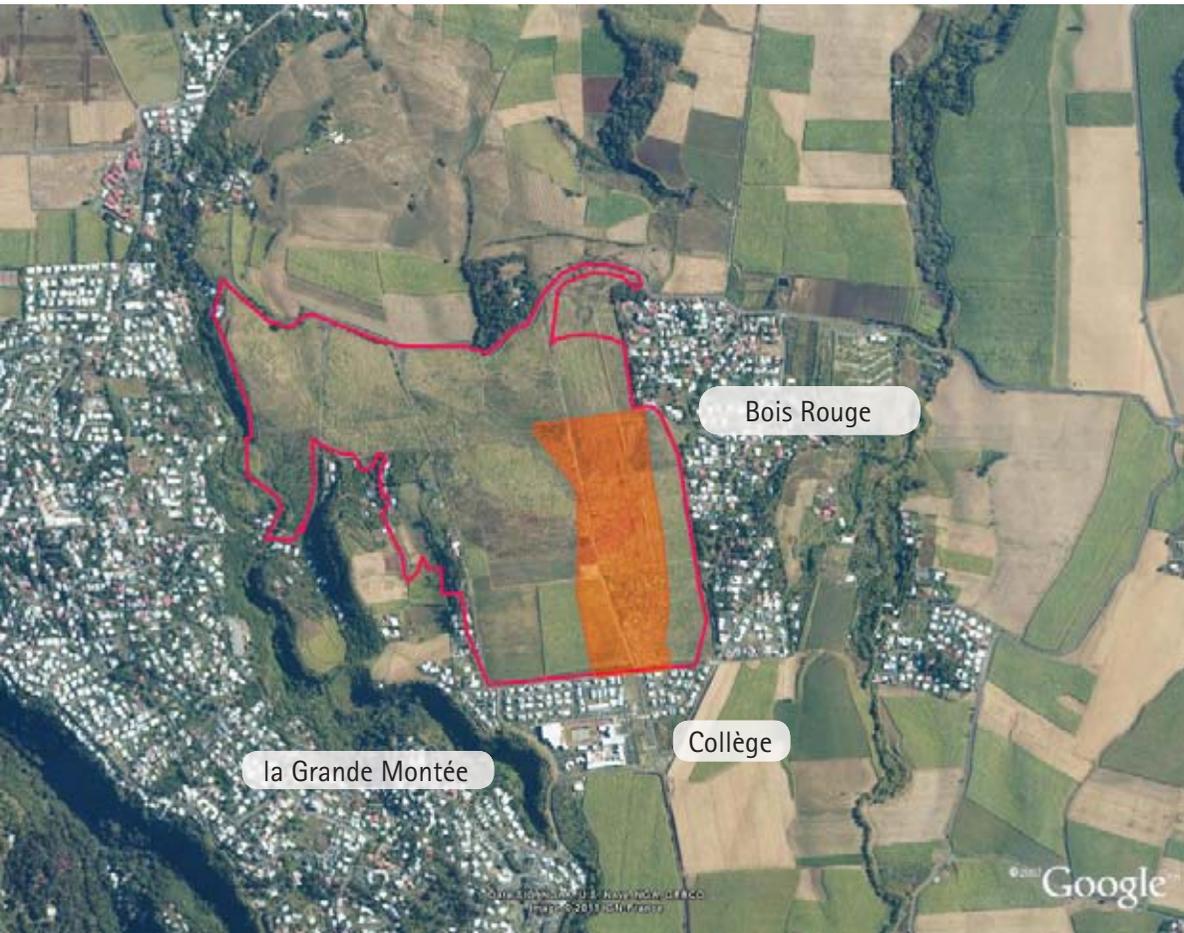
# Quartier de Beauséjour

projet de définition de la centralité

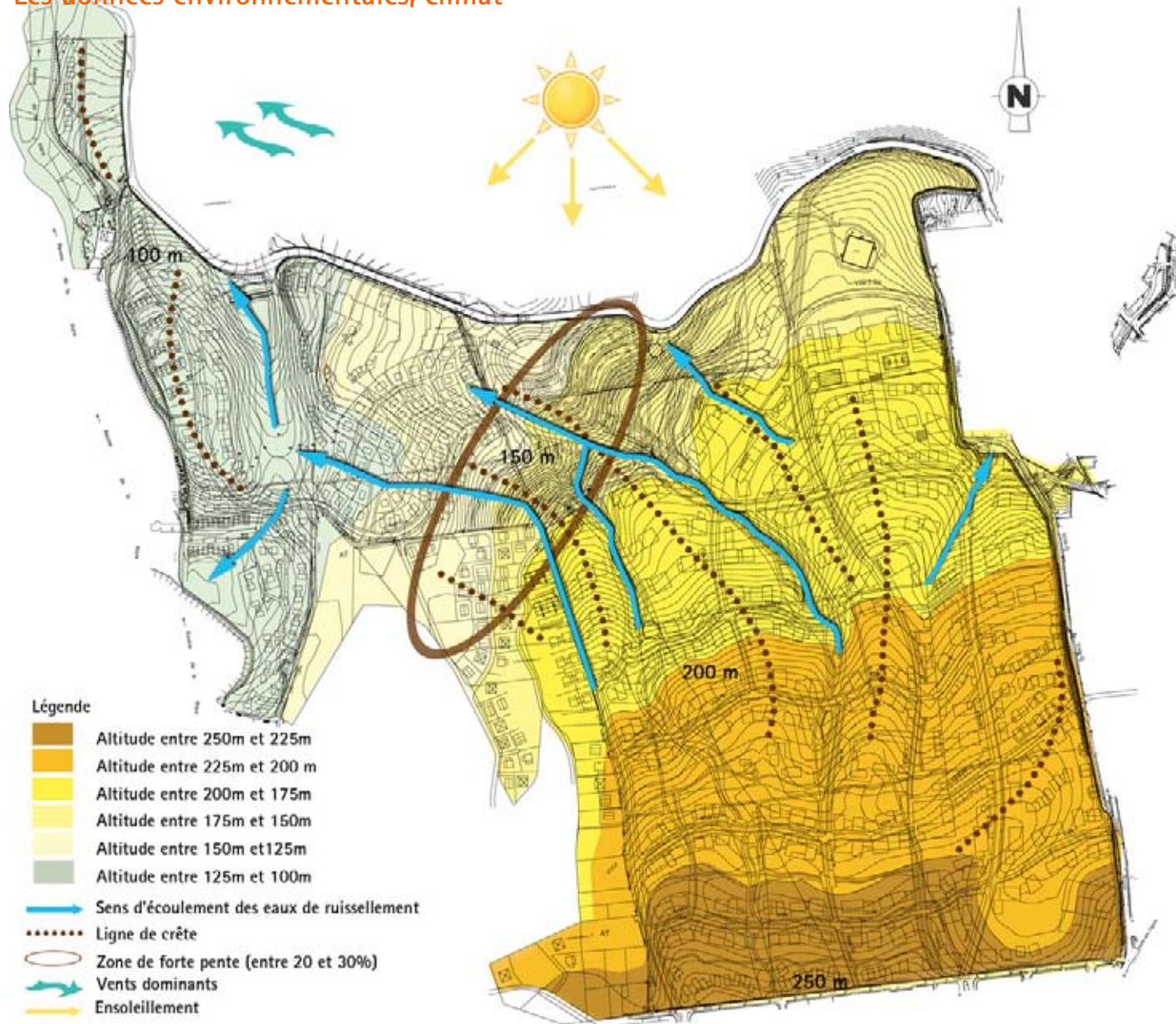
## Présentation du projet



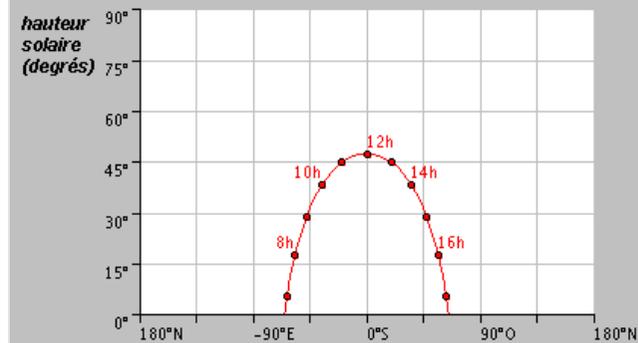
LE SITE	3	<b>Le projet</b>	<b>28</b>
RAPPEL DU CONTEXTE CLIMATIQUE	4	<b>LE PROJET, les espaces publics</b>	<b>29</b>
RAPPEL DU CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL	5	LE PROJET, les espaces publics / la rue principale	30
		LE PROJET, les espaces publics / les traverses	37
LE PROJET DE BEAUSÉJOUR	8	LE PROJET, les espaces publics / les places bélvédères	40
		LE PROJET, les espaces publics / le parc	44
<b>Les réflexions préalables</b>	<b>9</b>	LE PROJET, les espaces publics / le canal	46
		LE PROJET, les espaces publics / les accès Nord et Sud	49
LE PROJET, les étapes de la réflexions	16	<b>Les formes bâtis et les programmes</b>	<b>50</b>
LE PROJET, les étapes de la réflexions	17	LE PROJET, le logement	51
		LE PROJET, les équipements	54
<b>Les principes de composition</b>	<b>19</b>	LE PROJET, l'activité tertiaire	55
LE PROJET, le parti d'aménagement	20		
LE PROJET, la trame viaire	21	<b>Gestion de l'eau</b>	<b>57</b>
LE PROJET, la trame modes doux	23		
LE PROJET, les trames vertes et bleues	25	<b>Domanialités/ capacités</b>	<b>61</b>
LE PROJET, la trame bâtie	26		
LE PROJET, la trame programmatique	27	LE PROJET DE CENTRALITÉ DE BEAUSÉJOUR	65



## Les données environnementales, climat

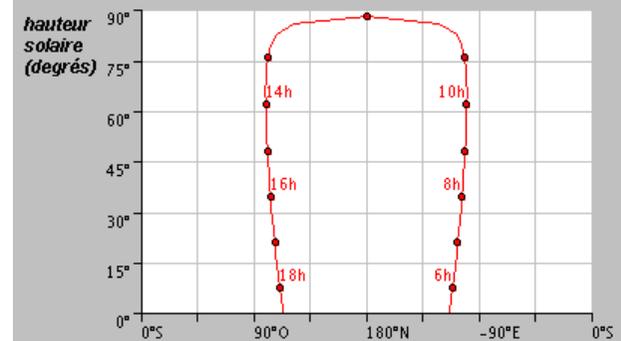


### Hauteur et Azimut du soleil



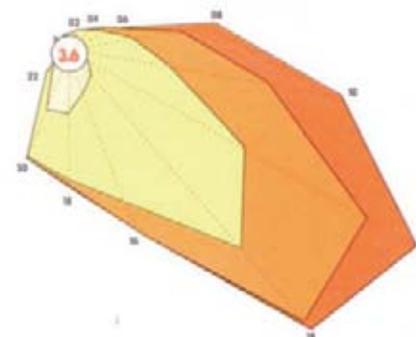
La course du soleil en janvier

### Hauteur et Azimut du soleil

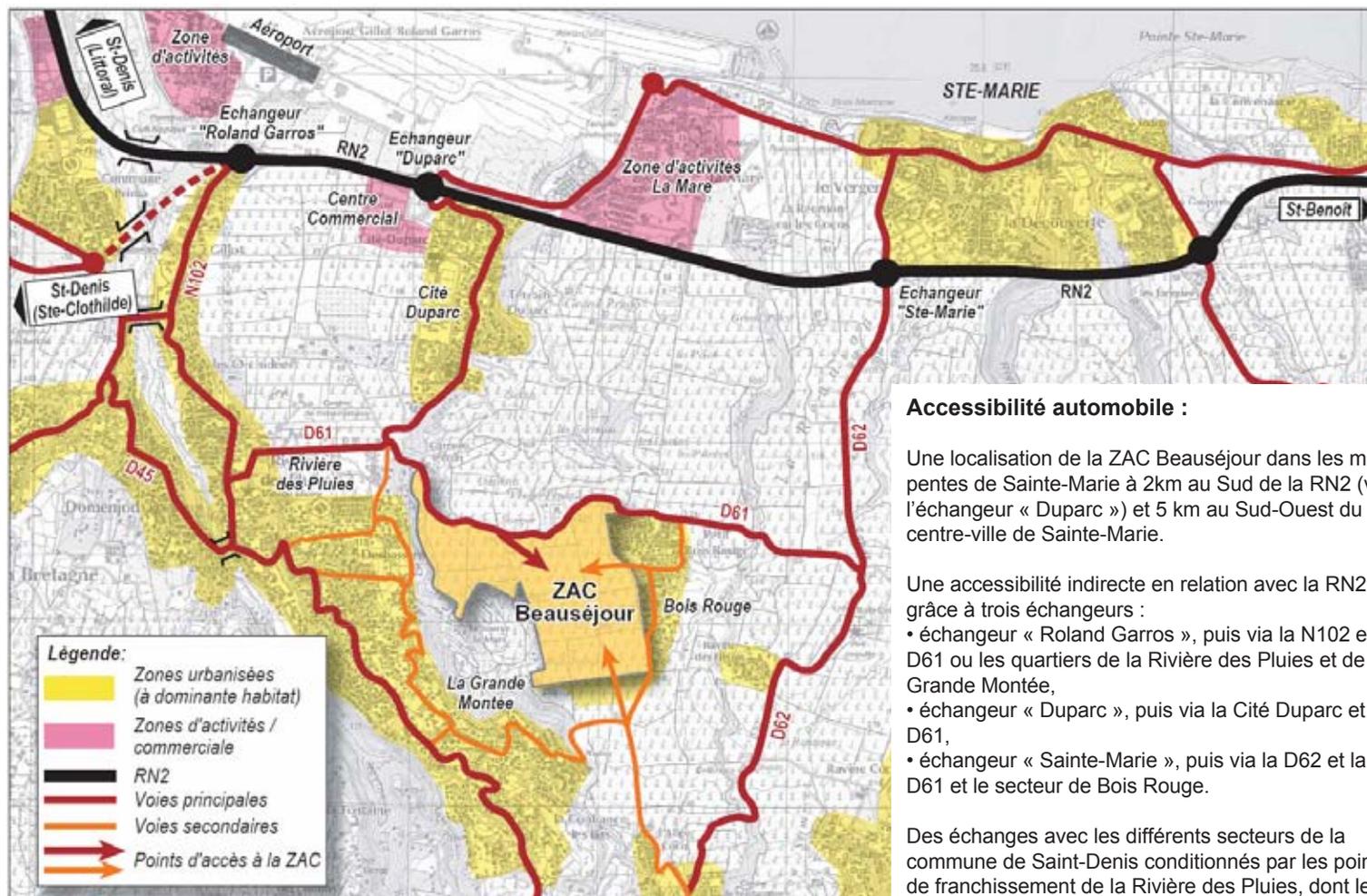


La course du soleil en juin

### Gillot (Sainte-Clotilde) - 76/95



## Les déplacements



### Accessibilité automobile :

Une localisation de la ZAC Beauséjour dans les mi-pentes de Sainte-Marie à 2km au Sud de la RN2 (via l'échangeur « Duparc ») et 5 km au Sud-Ouest du centre-ville de Sainte-Marie.

Une accessibilité indirecte en relation avec la RN2, grâce à trois échangeurs :

- échangeur « Roland Garros », puis via la N102 et la D61 ou les quartiers de la Rivière des Pluies et de la Grande Montée,
- échangeur « Duparc », puis via la Cité Duparc et la D61,
- échangeur « Sainte-Marie », puis via la D62 et la D61 et le secteur de Bois Rouge.

Des échanges avec les différents secteurs de la commune de Saint-Denis conditionnés par les points de franchissement de la Rivière des Pluies, dont le



## occupation des îlots

- espace naturel à préserver
- parc et zone de loisirs
- trame verte à préserver afin de garantir le chemin de l'eau et la continuité écologique
- mail paysager
- bassin de rétention
- îlot central mixte (commerces/ service/ habitat collectif)
- espace public central
- équipement
- habitat collectif
- semi collectif à individuel dense
- individuel dense à résidentiel



## circulation

- RD 61
- voie primaire
- voie secondaire
- voie de desserte
- itinéraire bus
- chemin piéton
- périmètre de la ZAC



SOBERCO ENVIRONNEMENT





## Les réflexions préalables

C'est par l'échelle que les rapports pleins/vides se tisseront, ou non.

La densité, bâtie et programmatique, nous apparaît comme essentielle si l'on veut tenter la mise en oeuvre d'une centralité.

La conception que nous allons proposer doit être une stratégie, la composition d'espaces devient la «grille» de la ville à venir.



## Le préalable, du champ à la ville

La campagne écrit un paysage pré-urbain, et nous renseigne sur la ville possible.

Le projet dessine une géométrie dans la géographie du lieu.

Il lie les lointains, le grand paysage : la mer, Saint Denis, la montagne, la ravine, les place dans les perspectives des rues, des places pour rendre le lieu figurable à ses habitants.

Le nouveau quartier s'installe entre les traces du paysage agricole, s'oriente en fonction de sa géographie et de son climat. Il s'ouvre sur les lointains, se protège des alizés, s'étage sur le sol du coteau.

## Les traces

### Les chemins canniers / le parcellaire / les Hauts

La rue joint un point à un autre. Les chemins canniers se posent droits sur la pente, ils ne serpentent pas.

Ils forment une trame indépendante du relief qu'ils traversent, offrant l'alternance entre points en belvédères et points bas.

De cette intransigeance naît un rythme, des vues.

La tension et la rectitude du tracé orientent le regard vers un point focal. Ce point devient repère pour les habitants.



## Les lointains

Les vues / la présence de la montagne / le vent et le soleil

Partout présent en fond de perspective, le grand paysage devient élément du projet. La limite entre le quartier et ses lointains n'existe pas.



## Le sol

La pierre / le relief / le volcan

La nature guide le tracé du quartier. La structure étagée, terrassée du quartier réplique, à grande échelle, le plissé des pierres du volcan.

Le quartier s'impose sur le coteau, calé par les microreliefs, le ruissellement de l'eau.



## Chemins canniers et topographie



## Un premier schéma

La trame de la centralité est en rupture avec le plan du quartier.

Une grille orthogonale est posée dans la pente. La centralité s'impose au relief.

La grille est resserrée pour rapprocher les fonctions, créer du frottement, nécessaires à l'animation du centre-ville.

Le plan se fonde sur la trace des chemins canniers.



Cette trame vient «trouver» ses points de contact avec les voiries projetées.



Des «lieux» particuliers viennent ponctuer la ville et retendent le lien avec le paysage et les espaces naturels.

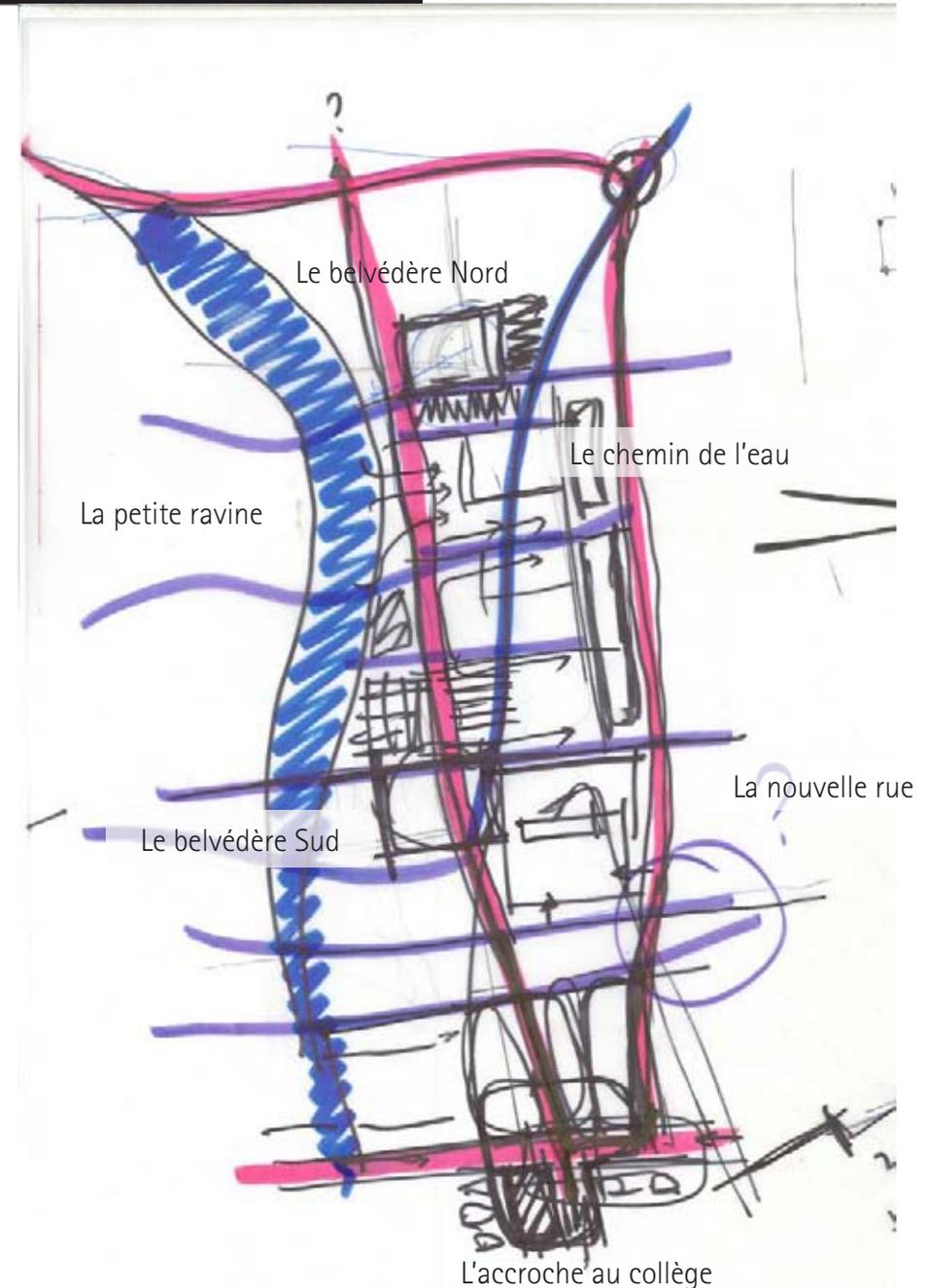
- des espaces publics en belvédères ouverts sur le paysage,
- une trame verte et bleue qui traverse la grille et perturbe la rectitude des voies.
- le contact entre la grille et les espaces verts, recueils des eaux pluviales.



## LE PROJET, les étapes de la réflexions

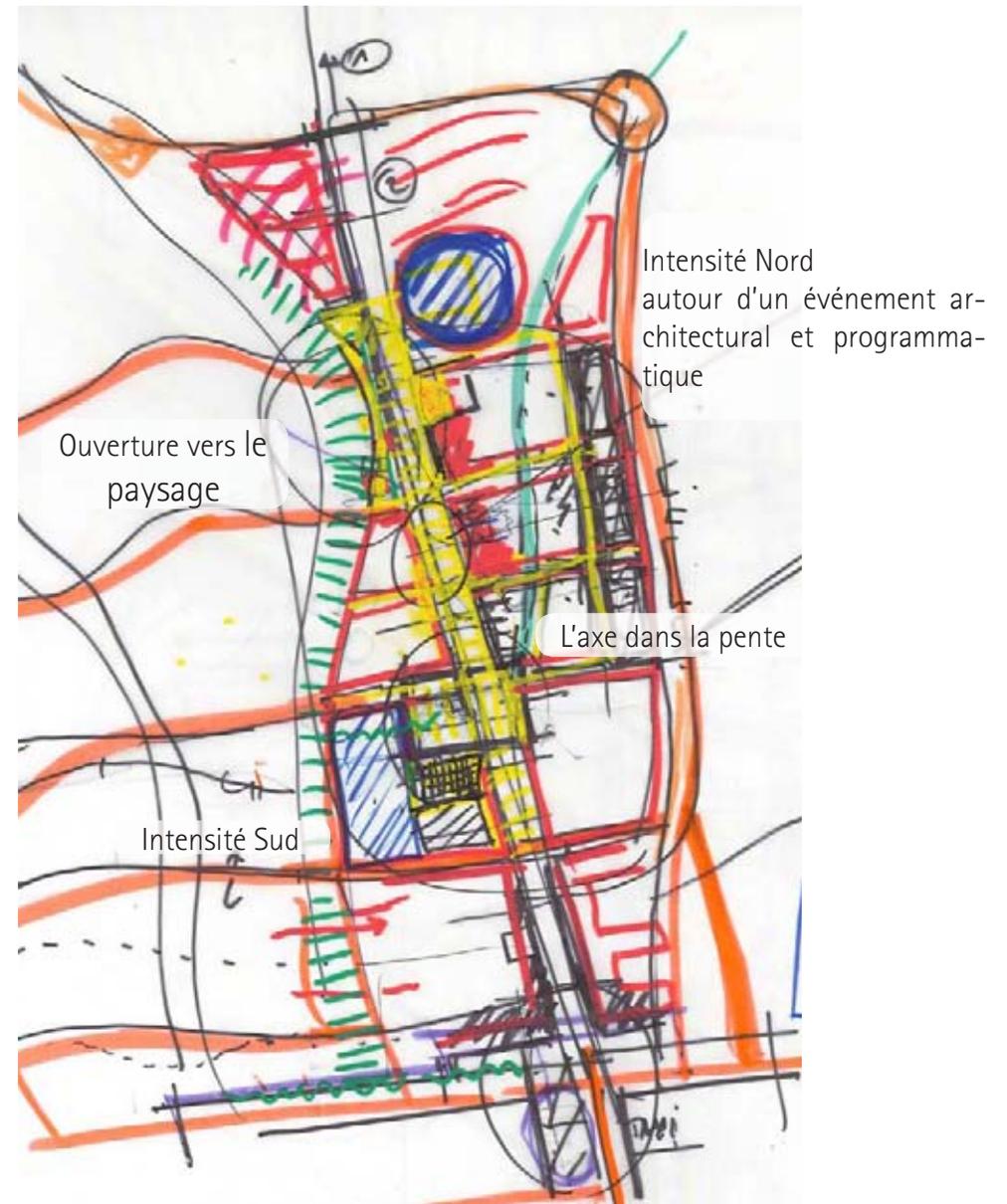
## Les axes de la composition

- 1 - la petite ravine,
- 2 - le chemin cannier Nord Sud
- 3 - les points de tension Nord et Sud



## Les principes structurants

- 1 - Étirer une centralité entre les deux points de tension Nord et Sud,
- 2 - Structurer entre ces points, un axe fort, support des déplacements, des commerces, des espaces publics, et diffuser l'animation vers l'Est pour épaissir le centre, multiplier les parcours le long de rues transversales.
- 3 - Faire entrer le grand paysage, les lointains dans la centralité.



Le lien avec les quartiers Sud et le pôle d'échanges : promenade en balcon, continuité de voiries.



# Les principes de composition



## Les espaces publics majeurs

La **rue centrale** (le chemin cannier) structure le centre du quartier.

Deux **places piétonnes**, le long de la rue principale. Abritées du vent et ouvertes sur le grand paysage, ce sont des repères et des lieux de convivialité dans le quartier.

En cœur d'îlot, structurée autour du chemin de l'eau, le **canal**, voie piétonne offre une ambiance plus intime et singulière dans le quartier.

Les **traverses** assurent l'irrigation et la desserte des logements.

Le **parc talweg**, tangent au centre-ville et espace à part, dédié aux loisirs, offre une alternative aux déplacements modes doux.



## Hiérarchie des voies

### Les rues interquartiers : trame secondaire

Le quartier est relié aux voies primaires du secteur par :

- la rue du centre,
- la rue Est.

Ces deux rues sont des axes interquartiers dont le statut diffère.

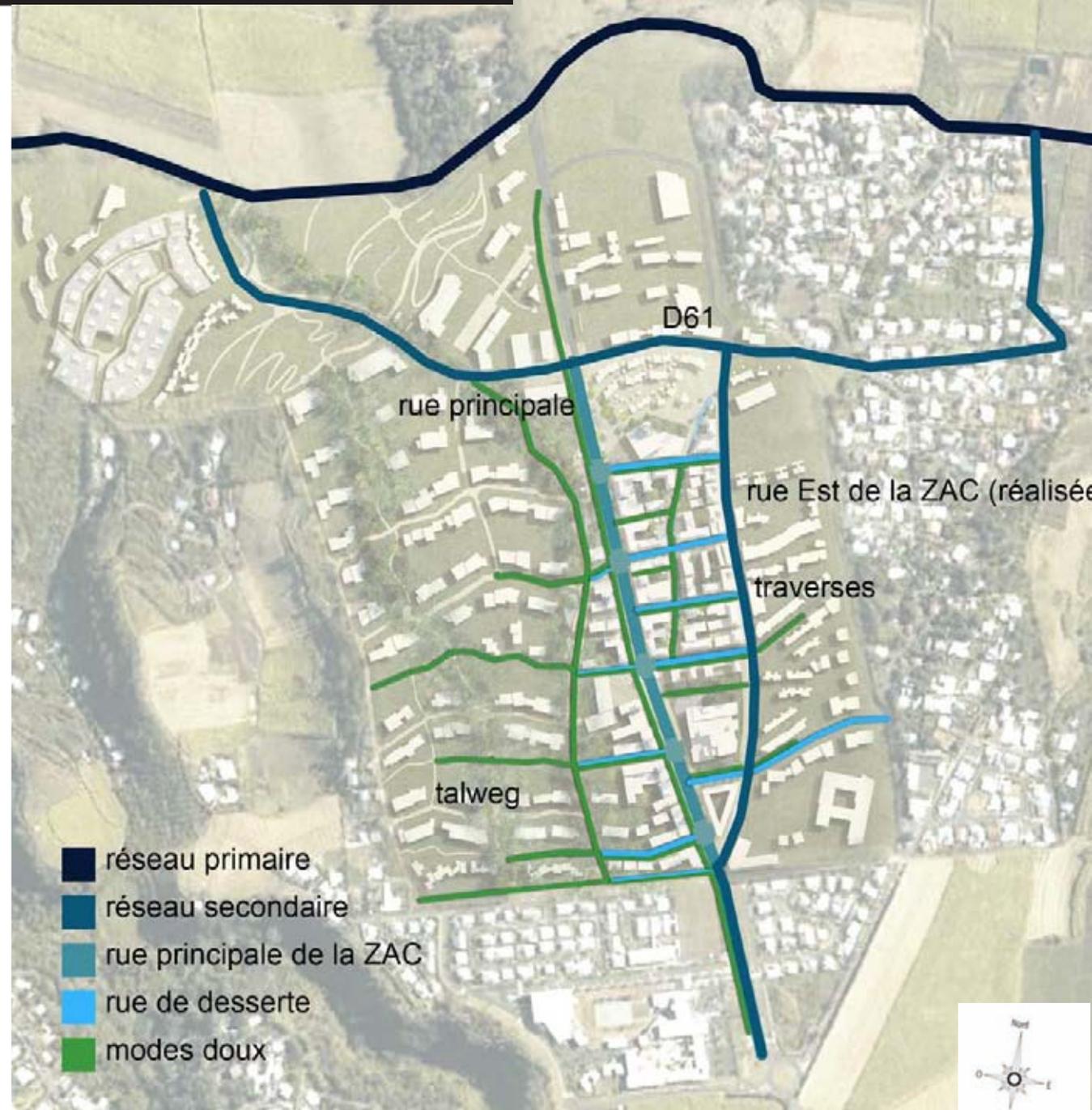
- rue de centre pour l'une,
- rue de transit pour la rue Est.

### Entre ces rues majeures, le réseau de desserte :

- les traverses, elles se prolongent vers les secteurs voisins.

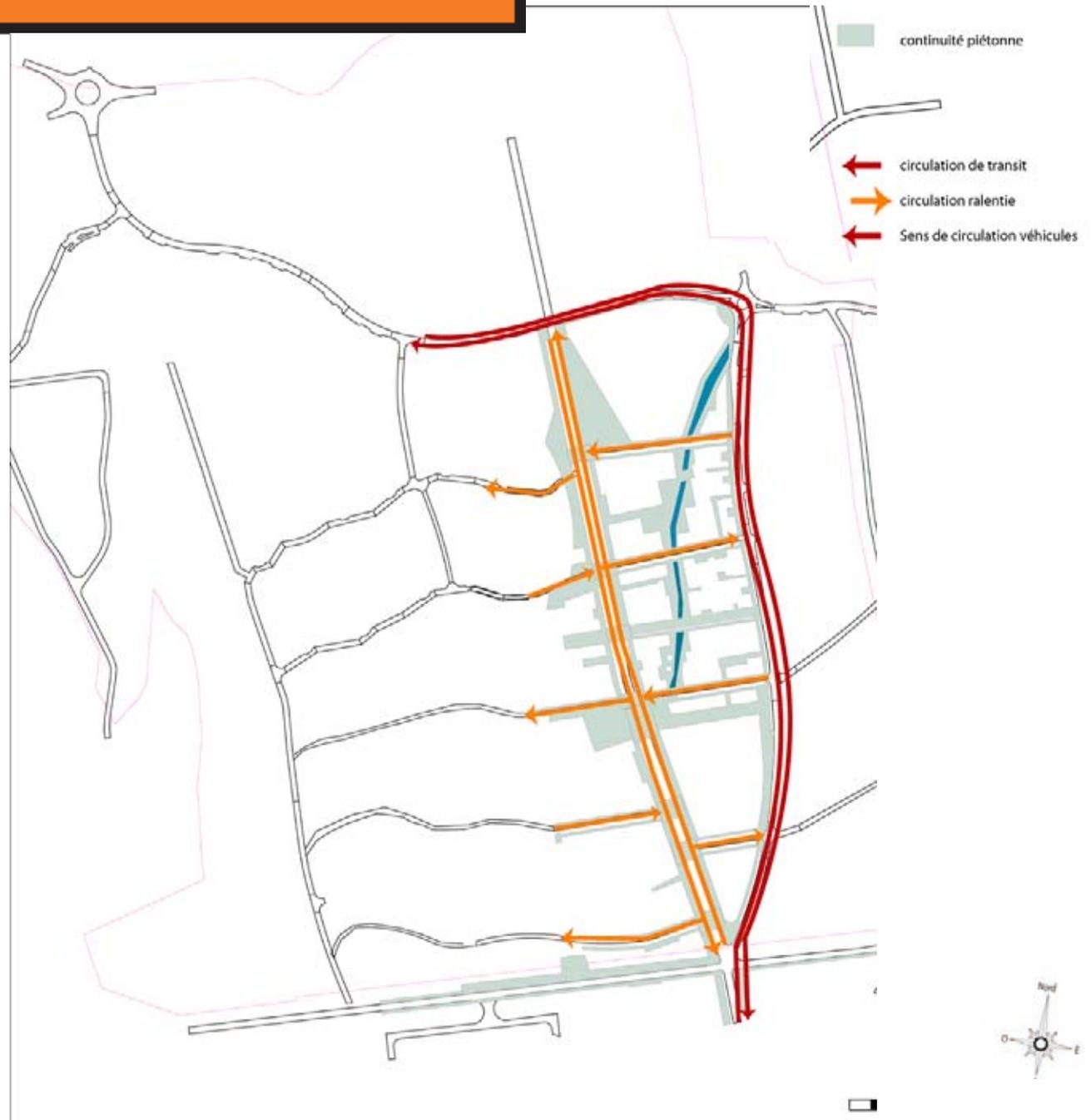
Dans le parc, un site propre modes doux assurent les liaisons rapides entre les hauts, le quartier, le littoral.

En cœur d'îlot des venelles piétonnes pour irriguer le quartier.



## Voirie

Organisation de la circulation dans le quartier



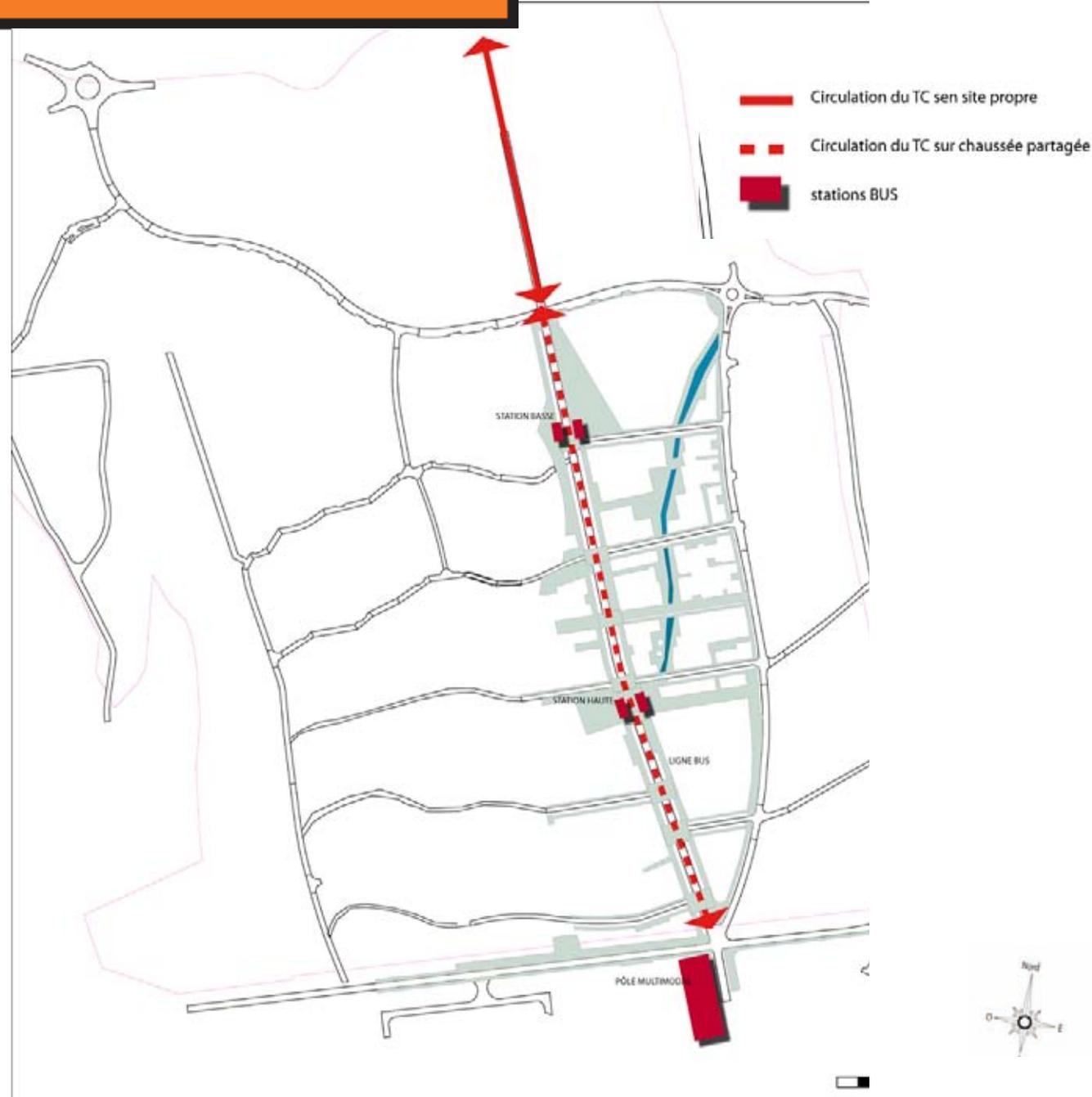
## Bus et piétons

### Mixité d'usages

La rue principale est le lieu de la centralité, confrontation d'usages, circulation calmée, mixité fonctionnelle.

- zone 30
- mixité d'usages sur la chaussée : voitures, TC, vélos
- plateaux traversants pour maîtriser la vitesse des véhicules et donner priorité aux piétons.

Le TCSP est réalisé en amont et en aval du centre.

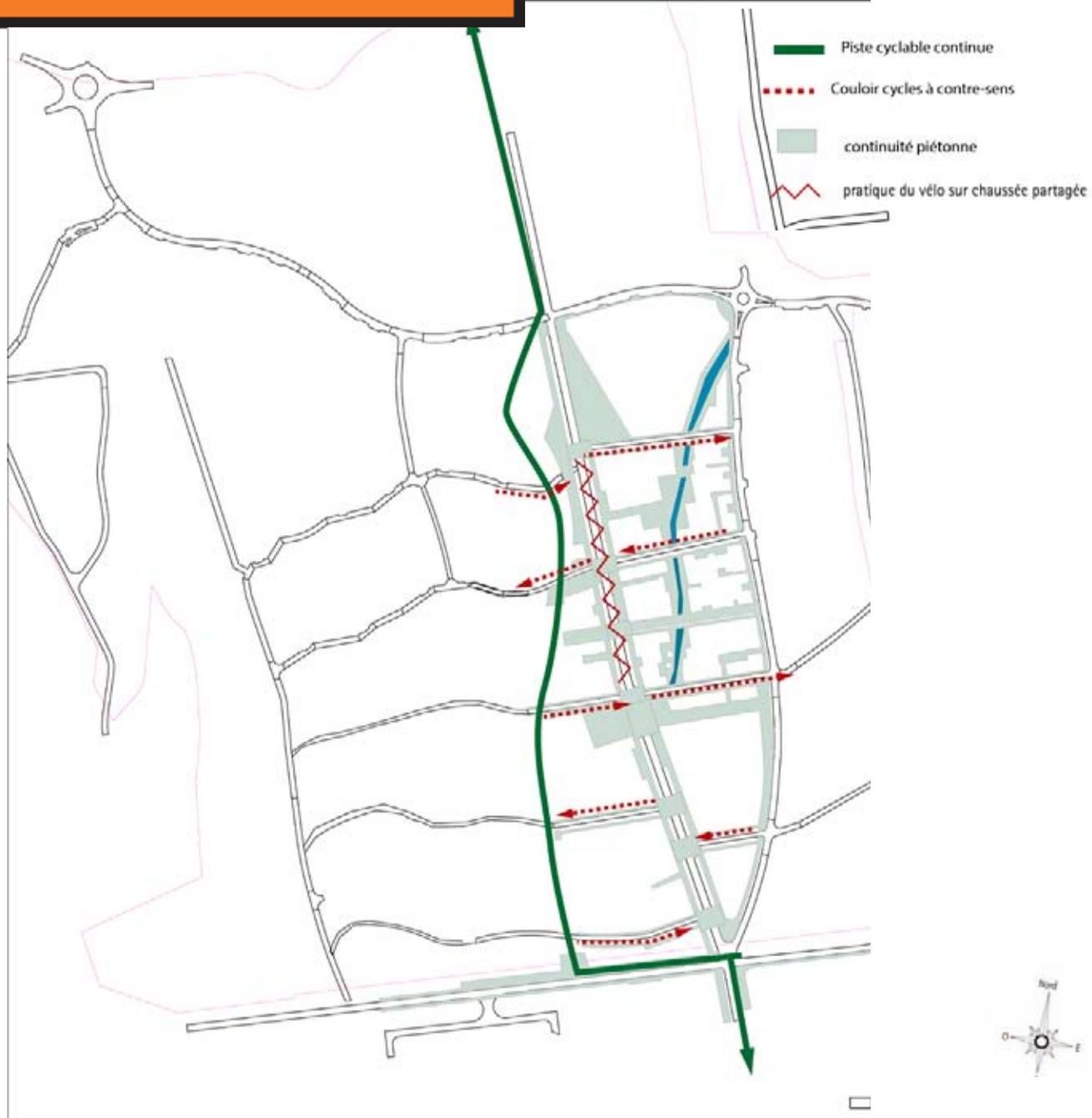


## Cycles

### Parcours spécifiques

Le parc accueille la piste cyclable et cheminement piéton qui relie le jardin botanique au collège.

Au sein du quartier le vélo circule librement sur la chaussée mixte.



Les trames bleues et vertes relient et prolongent les grands espaces naturels et paysagers du quartier.

La trame verte se diffuse jusqu'en cœur d'îlot.

La trame bleue, élément de composition urbaine et paysagère est organisée autour de la rue canal et du parc talweg.



Structurer et accompagner la rue du centre :

- alignement bâti, en R+3 à R+4,

Diversifier les formes bâties, abaisser les volumes en cœur d'îlot pour varier les ambiances,

- R+3 à R+1, notamment le long du canal.

Réaliser deux bâtiments atypiques en proue Sud et à l'entrée Nord du quartier.



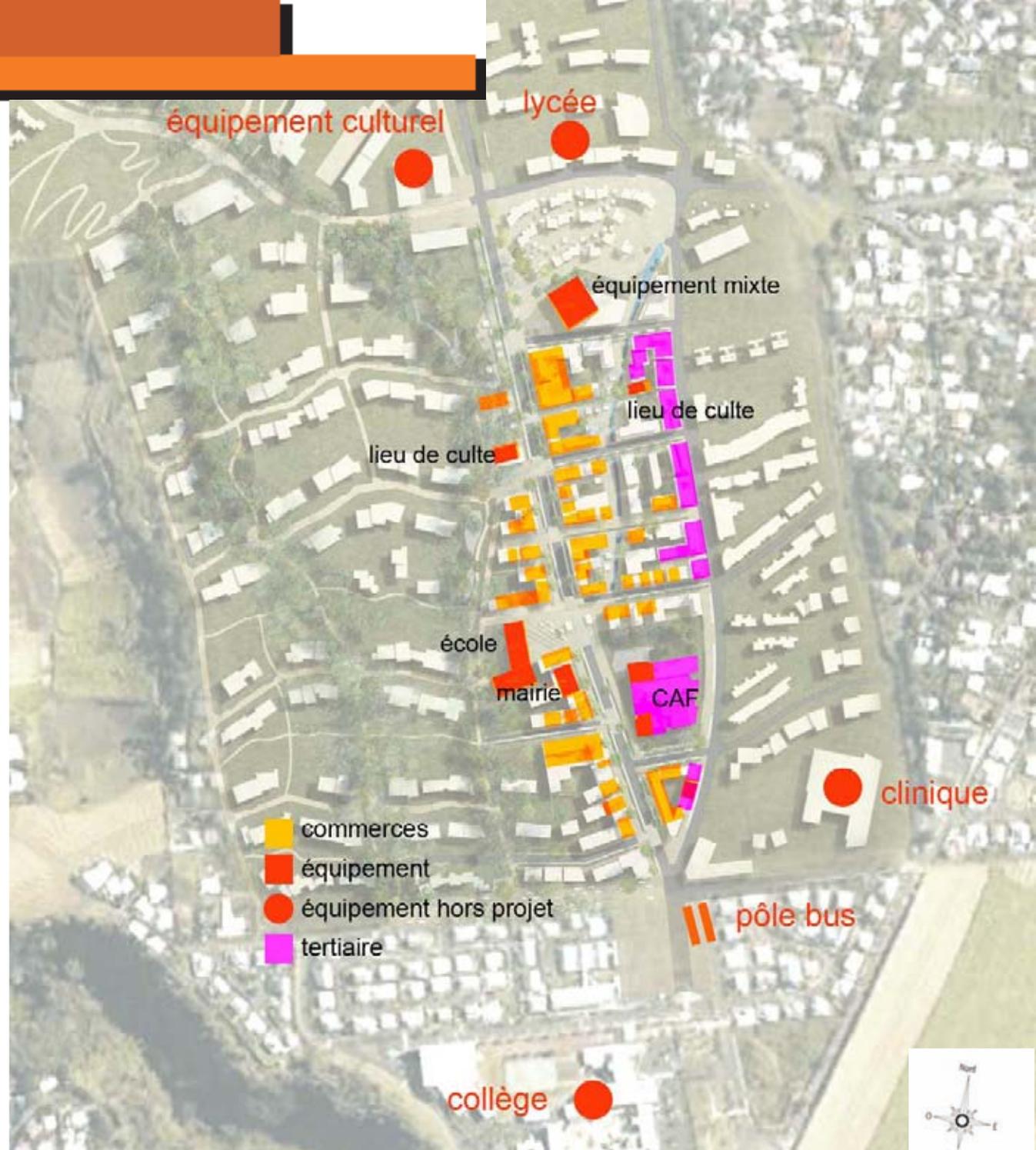
Le programme s'organise tout au long de la centralité et se retourne dans les traverses jusqu'en cœur d'îlot.

Les commerces et principaux équipements le long de la rue principale. Les deux locomotives sont positionnées au Nord et au Sud du quartier.

En cœur d'îlot, le long du canal, des petits commerces, des installations légères assurent une offre de restauration ou de vente à l'étal.

Les équipements sont placés au Nord et au Sud pour affirmer la tension entre ces deux points.

Le tertiaire le long de la rue Est, pour assurer l'animation sur toute la profondeur de la centralité.





## Le projet



## La rue principale

Le centre-ville de Beauséjour est structuré du Sud au Nord du quartier par une large rue, axe majeur du quartier.

Le tracé de la rue correspond à l'ancien chemin cannier.

Ce tracé historique est souligné dans le paysage d'une ligne d'arbres (palmiers), en référence à l'écriture des allées d'entrée aux propriétés foncières.

La rue s'installe face à la pente. Elle relie le collège au Sud, au futur lycée au Nord.



## La rue principale : Intensité urbaine / diversité d'usages / continuité bâtie / ombrage

L'animation des rez-de-chaussée commerçants, boutiques, terrasses, stands,...



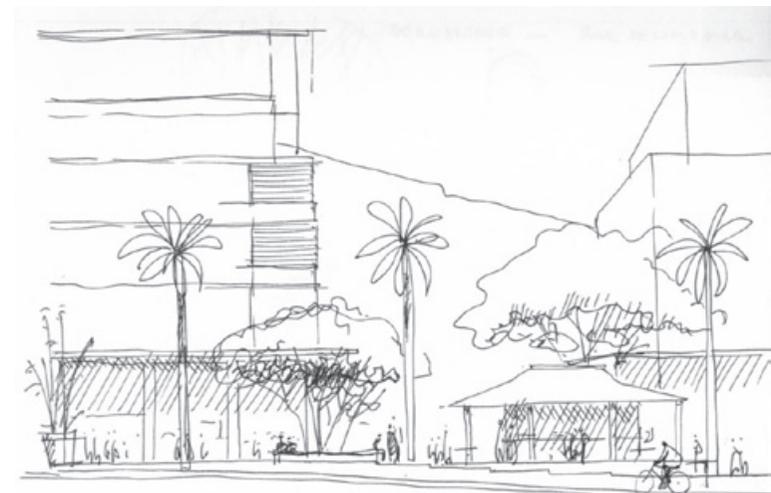
Miami, Lincoln Road

Saint Denis



Grenoble, caserne de Bonne

Protéger les parcours chalds du soleil et des intempéries :  
Une double strate végétale,  
Des débordés de balcons et des encorbellements.



## Traitement de la pente, des parcours piétons continus / un espace public lisse / des terrasses ponctuelles



Lisbonne, rue Garrett



L'espace public est lisse.  
Ponctuellement, une plate-forme accueille une terrasse.

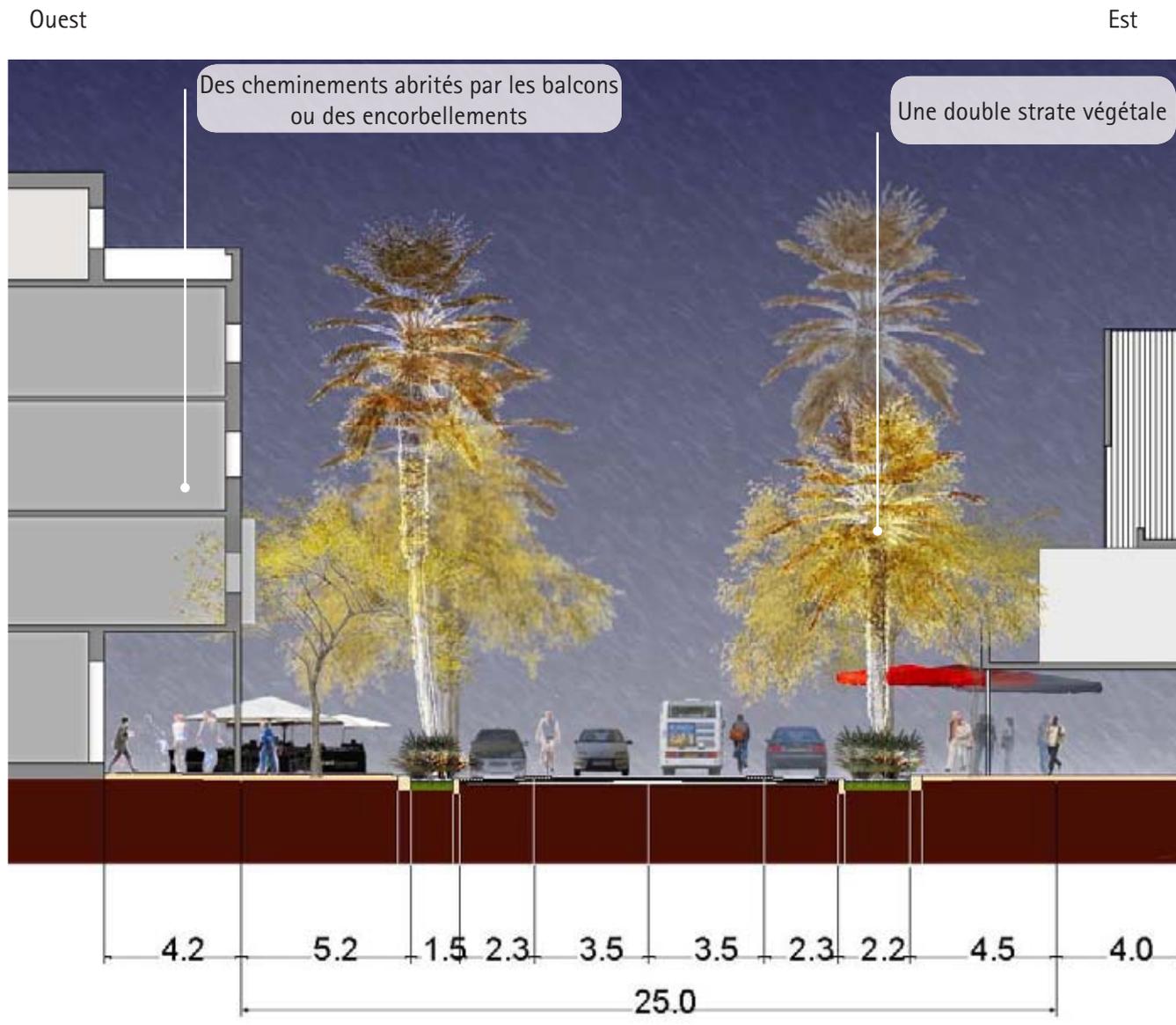


## Le paysage de la rue

Des arbres d'alignement de haute tige, des palmiers, marquent la voie et la rendent perceptible dans le paysage.

A l'échelle du piéton, des cépées de moindre développement, apportent l'ombrage nécessaire au confort de la promenade.

Une double strate végétale marquent la rue dans le paysage et apporte un confort d'usage sur les trottoirs



## Mixité d'usages / zone 30

La rue du centre-ville accueille tous les modes de déplacement, elle est en zone 30.

La rue est en double sens de circulation et bordée sur l'ensemble de son parcours de stationnement longitudinal, nécessaire aux usages de centre-ville. L'offre est environ de 100 places. Elle est complétée par les 80 à 90 places des traverses.

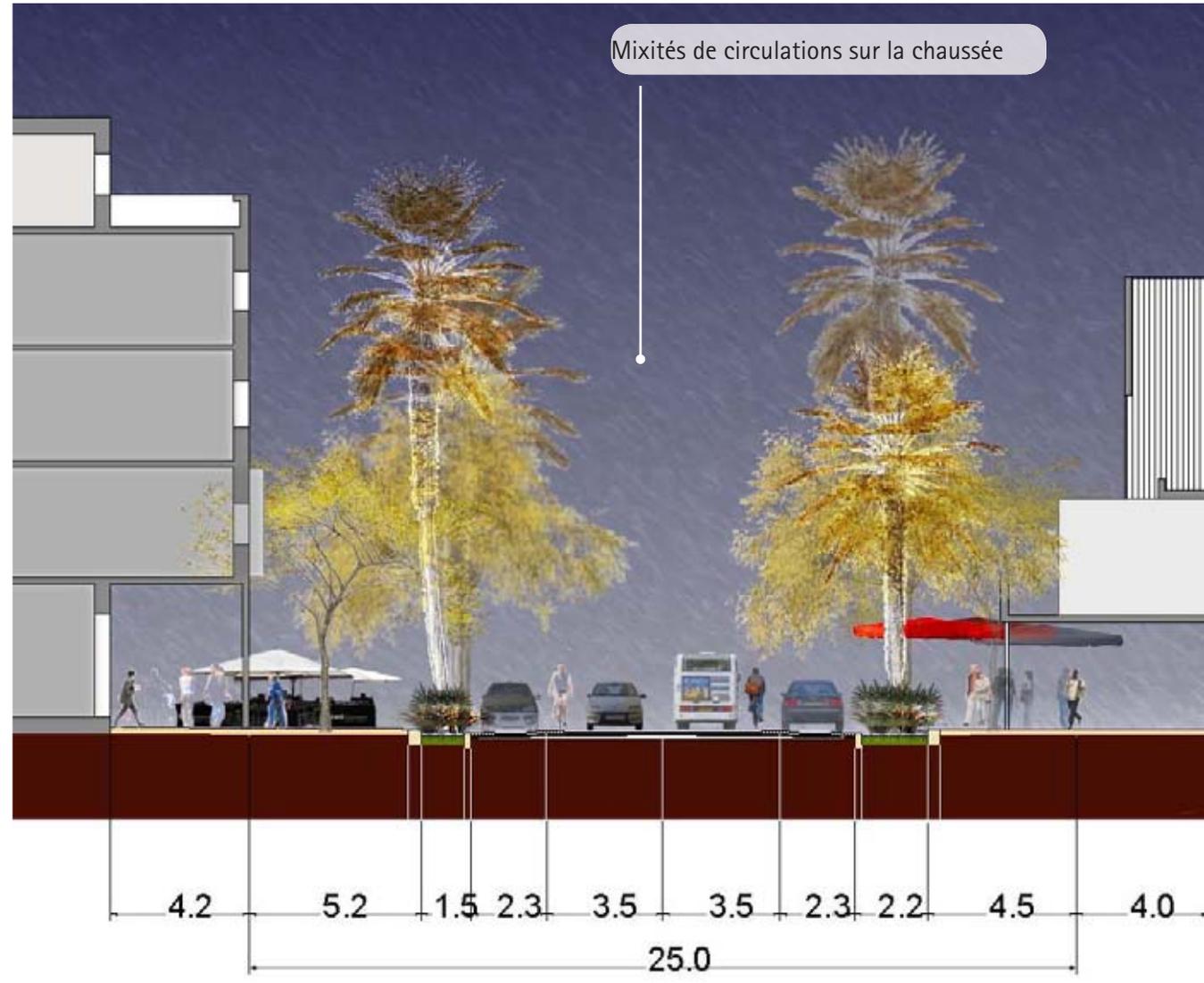
### La chaussée est partagée :

Les transports en commun et les vélos se mêlent à la circulation

Des larges trottoirs (5,5 m) sont doublés d'une emprise abritée par les balcons ou les marquises des bâtiments.

Ouest

Est



## La nivellement

Bélvédère, place du parc

L'espace public est lisse, les rez-de-chaussée commerciaux bordent le trottoir

Bélvédère, place de l'école



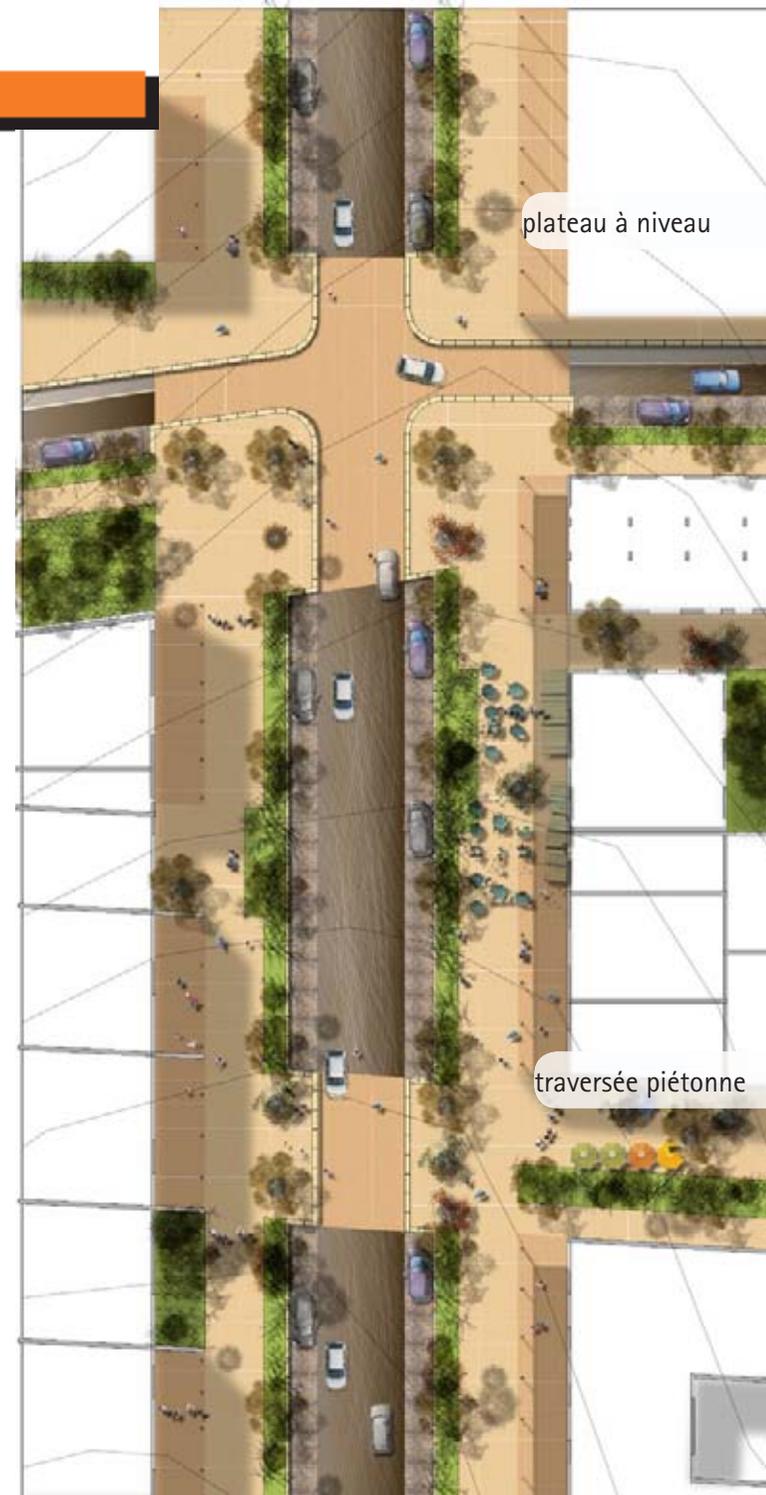
## La rue, mixité d'usages / aménagements spécifiques

Priorité aux piétons et modes doux

Les croisements sont traités en plateaux à niveau. les continuités piétonnes sont assurées.

Les traverses s'imposent à la rue principale, favorisant les déplacements piétons.

Au droit des équipements ou des traversées piétonnes, les trottoirs s'avancent sur la chaussée et interrompent le stationnement.



L'animation commerciale se retourne dans les traverses



Aménagements spécifiques, priorité aux piétons et cycles



Le Port



Fribourg

Continuité de la bande plantée

## Les traverses

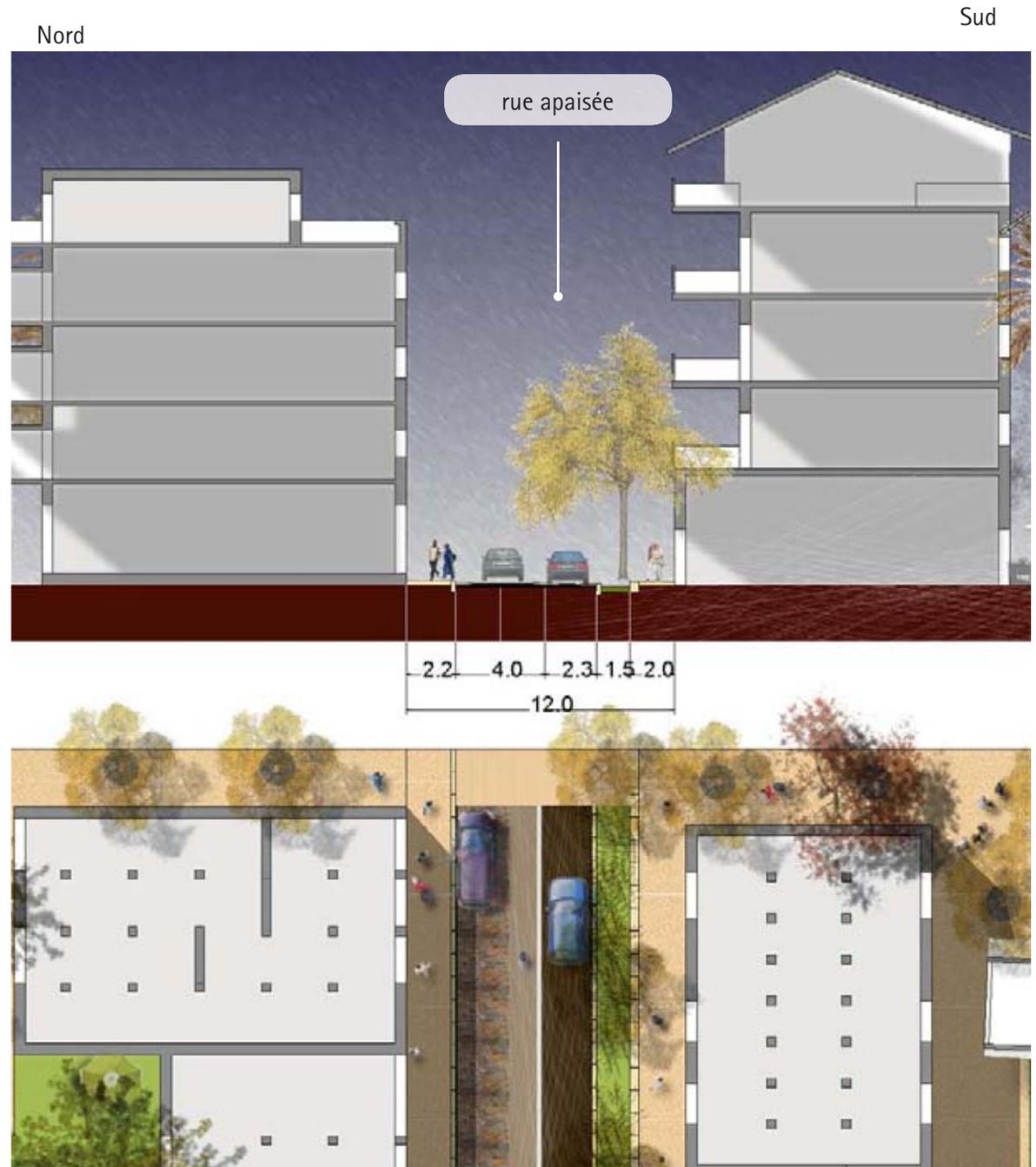
Les rues secondaires, les traverses, prolongent le centre-ville vers l'Est.

Elles sont bordées de commerces ou de bâtiments tertiaires.

Elle sont ombragées. Leur étroitesse concentre les flux et les usages et renforce le sentiment d'animation du centre.

Les rues secondaires sont en simple sens de circulation. Elles assurent l'accès au stationnement souterrain.

Leur nivellement est plat.

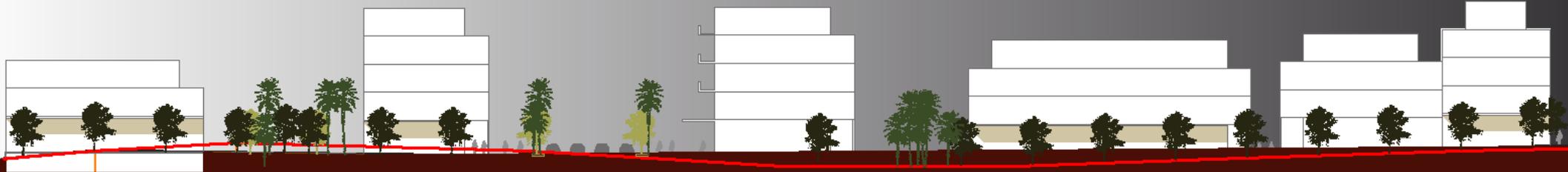


## Les traverses

Ouest

Est

rue principale



Coupe en long sur traverse

## Les places belvédères

La rue est rythmée par des places, offrant des temps de pause sur le parcours piéton. Ces espaces situés sur les deux principaux belvédères offrent des vues sur les lointains.

Ces places correspondent à des points d'intensité urbaine, bordées des équipements et des commerces du quartier.

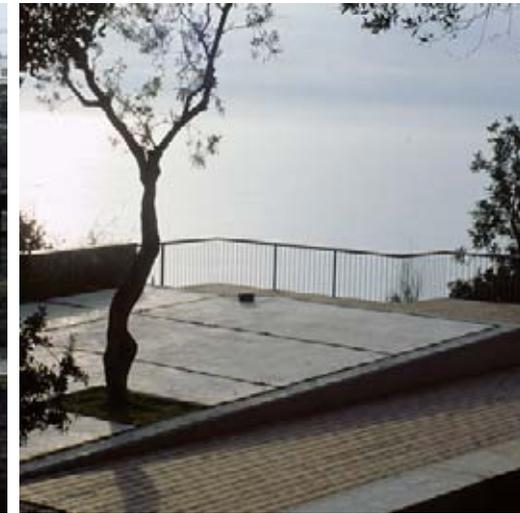


## La place du parc

C'est un espace public majeur du quartier. Située en entrée Nord, elle devient un lieu repère pour les usagers. Cette place est le parvis du bâtiment mixte.

L'espace est densément planté d'arbres de hautes tiges, afin d'assurer le meilleur confort d'usage. Les vues passent sous les frondaisons.

Son positionnement à l'Ouest du bâtiment protège les usagers des vents dominants d'Est.



Une situation en bélvédère

Un parvis à l'équipement mixte



## La place de l'école

La place fait le lien entre le bâtiment de la CAF et le grand talweg.  
Elle est limitée, à l'Ouest, par le préau de l'école qui fait façade et laisse passer les vues vers l'océan et la baie de Saint Denis.

Située en parvis de l'école, la place est animée de la présence des enfants. Elle est ombragée et équipée de jeux et de bancs.

Un pas d'âne régulier permet de gérer une pente montante vers l'école.

La place est ombragée, et équipée, c'est un espace du quotidien



Vichy, Latitude



La Réunion, le Port

La Réunion, le Port



Berlin



## La place de l'école

Ouest

Est



La terrasse installée au bord du parc, support de structures légères et de kiosques : restauration, bars,...



Le Port



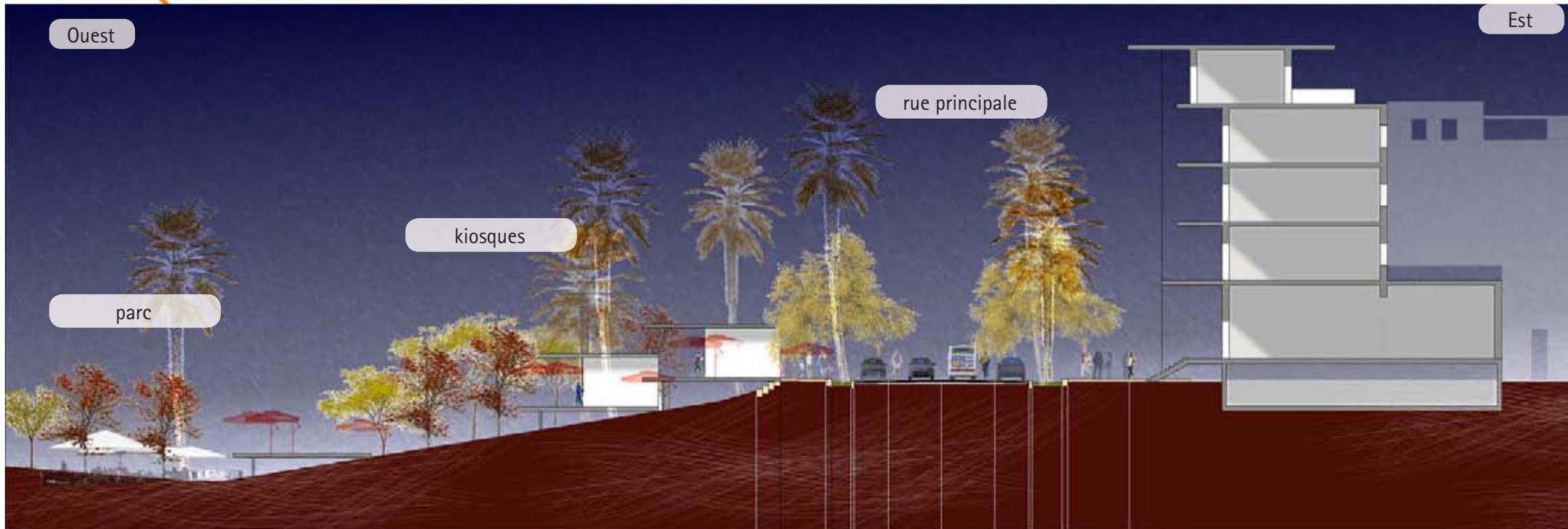
Le parc nature,...



...ou ponctuellement aménagé.



## Le parc talweg



## Cœurs d'îlots / chemin de l'eau / pittoresque



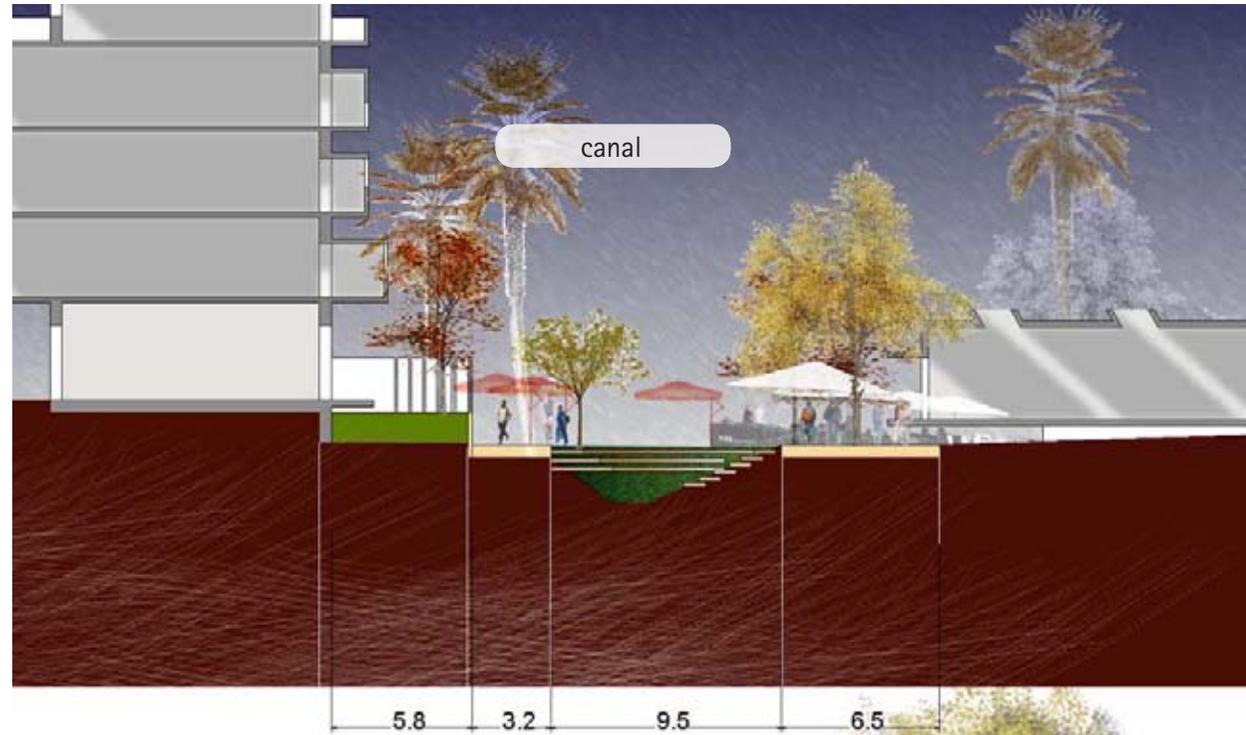
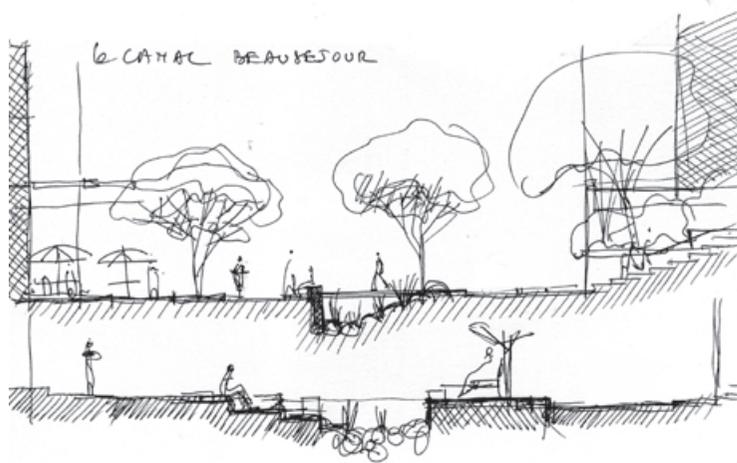
En alternative à la rue du centre-ville, une traverse piétonne, le long du chemin de l'eau.

S'arrêter, pour boire un verre, acheter quelques fruits au stand



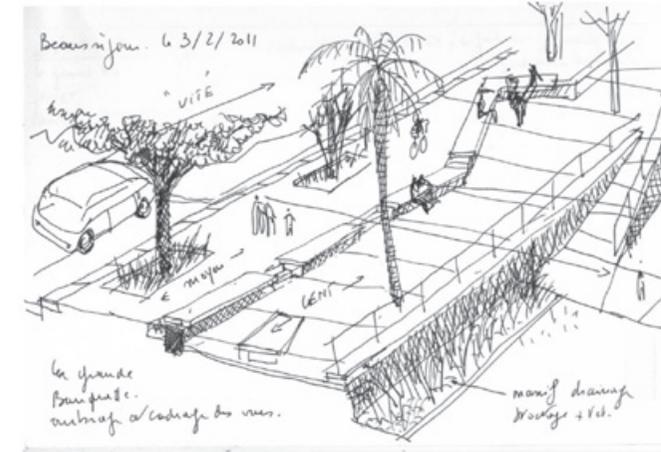


## Les cœurs d'îlots / chemin de l'eau / usages



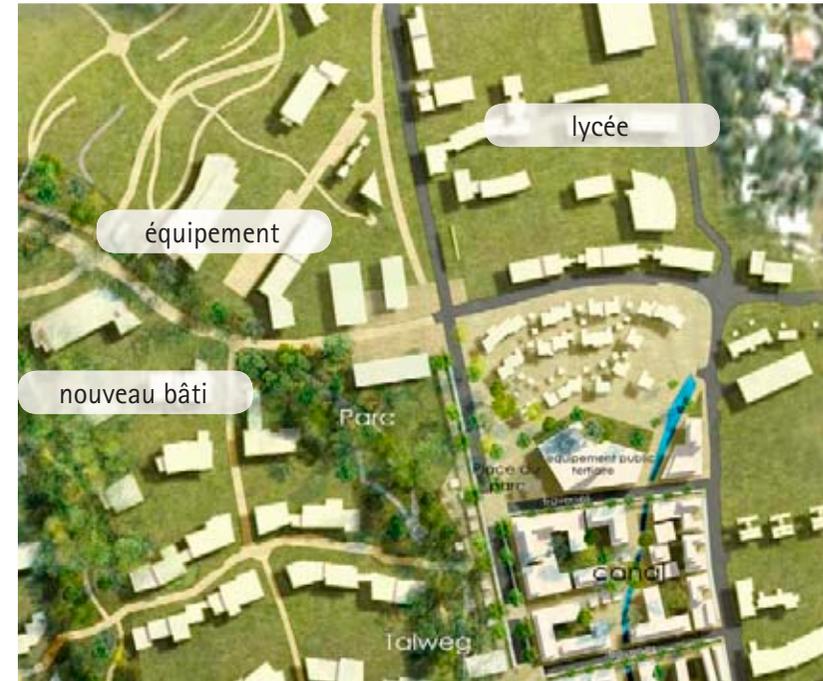
## La promenade en balcon

Le lien avec le collège, pôle bus, les continuités urbaines et d'espaces publics



## Le parvis du lycée

Au Nord du quartier, le carrefour Nord est repris. Un parvis traversant entre le lycée, le futur équipements





## Les formes bâties et les programmes

Diversité des formes bâties /  
irrégularités / repère / événement



La Cocoteraie



Nantes





SHON logements : 50 500 m<sup>2</sup>  
630 logements

## La gestion du stationnement privé

Le stationnement est enterré sous les emprises des bâtiments. Il est mutualisé par îlot.

Les cœurs d'îlots sont en pleine terre, ils sont plantés. (limiter l'imperméabilisation des sols et participer à la réduction des îlots de chaleur).

Les accès aux poches de stationnement se font depuis les traverses.

### Les besoins de stationnement sont estimés à :

- logement : 1,5 places par logement
- tertiaire : 3 places pour 100m<sup>2</sup> de SHON
- commerce : 1 place pour 100m<sup>2</sup> de SHON
- équipement : 1 place par salle de classe (10 salles).

Soit : 1531 places (hors besoins CAF)

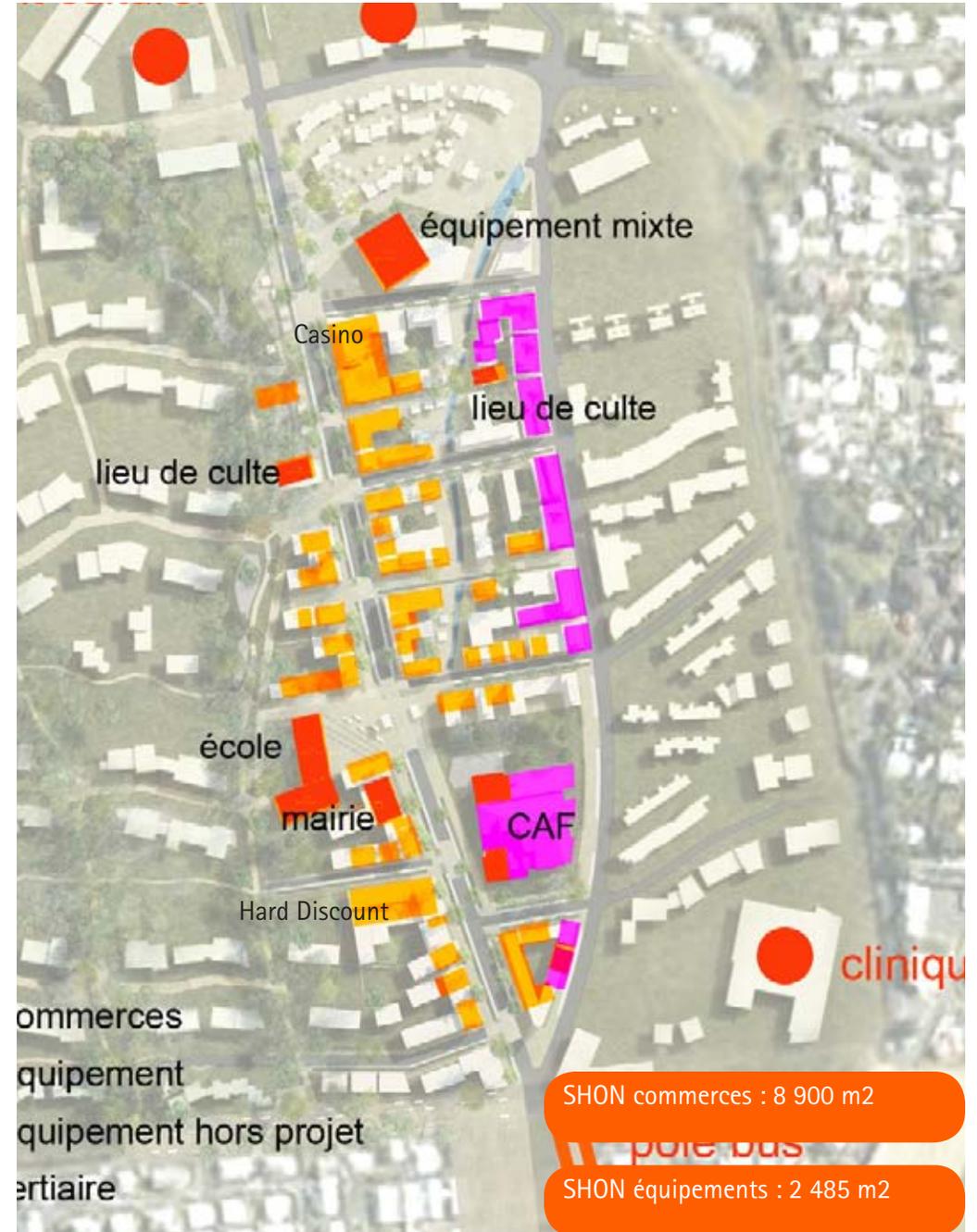
### L'offre de stationnement privée est de :

- La gestion sur un niveau enterré offre environ 1070 places.
- Deux parkings silo apportent un complément de 210 places.

**Sur voirie** : environ 250 places. (1460m linéaires).



## Équipements publics / commerces / animation





Lausanne, Gulderlinger



La Réunion, La Mare



Grenoble, Caserne de Bonne



Allemagne



## Activités

L'activité tertiaire se répartie le long de la rue Est.

Les bâtiments sont alignés sur la rue, les entrées placées soit à l'alignement, soit en retrait. L'accès se fait par une cour intérieure.

La végétation de ces cours participe au paysage de la rue.





## Gestion de l'eau

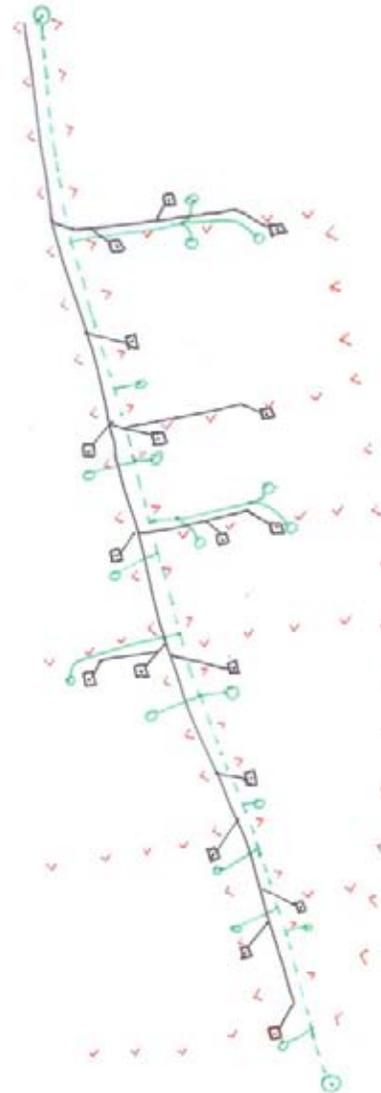


## Principe de gestion pluviale

L'aménagement sera réalisé avec les principes suivants :

- respect des bassins versants ;
- non constructibilité des thalwegs ;
- écoulements apparents ;
- gestion des eaux privées à charge des acquéreurs (dépollution et rétention) ;
- dépollution des eaux publiques par les plantes ;
- régulation des eaux de voirie dans des ouvrages enterrés en fond de vallon.

☐ Réseau d'eau usées  
→ Réseaux divers  
v Murs d'éclaircie



- Canalisation
- - - Ravine / Thalweg
- Caniveau
- ~> Nive
- ☐ Débit de fuite réglé
- ☐ Rétention autorisée
- > Relais / Enrochement / Muret
- ☐ Grille sautoir / réverbère



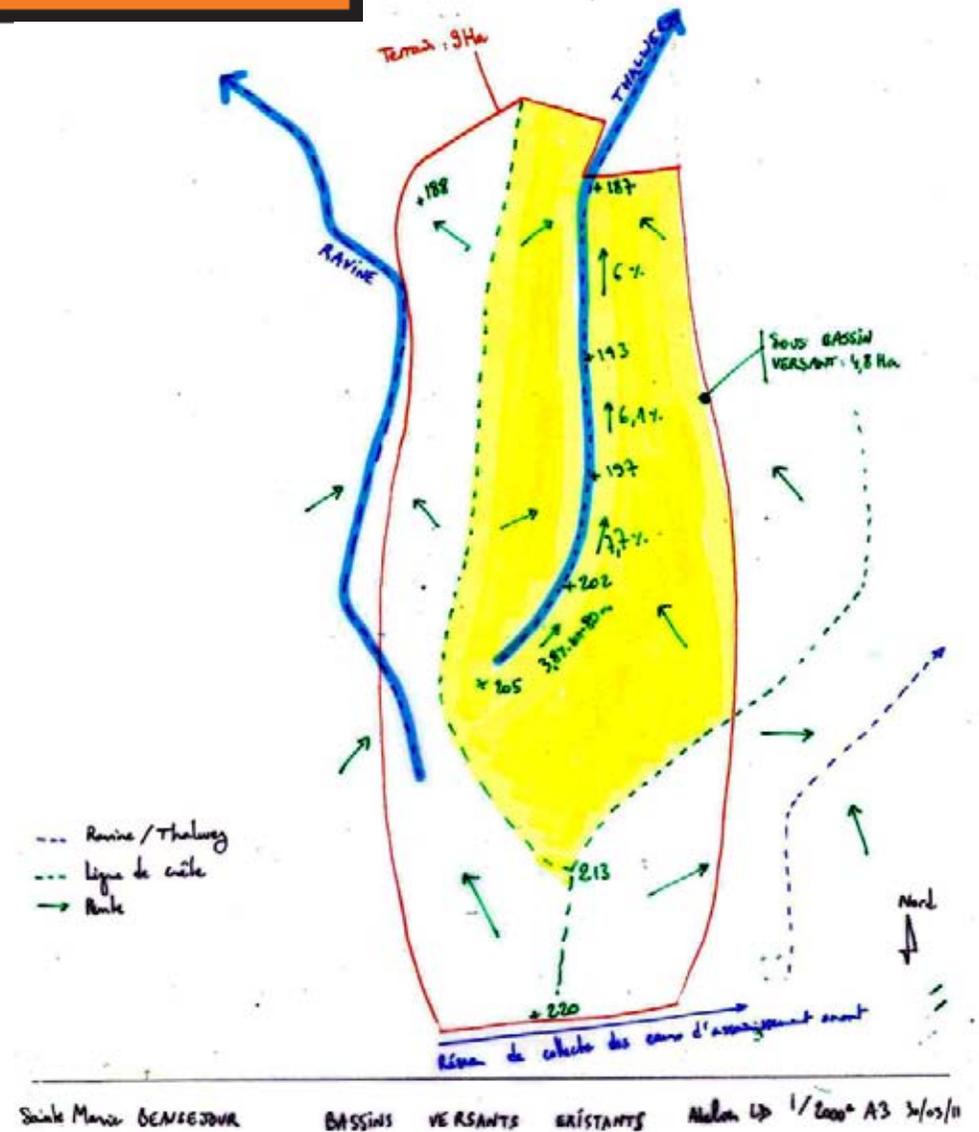
## Aménagement du thalweg

Le projet urbain prend en compte la topographie, en supprimant toute constructibilité dans les vallons, ravines et thalwegs.

L'urbanisation du terrain sera l'occasion non seulement de compenser le ruissellement issu de l'urbanisation, mais aussi d'améliorer la gestion des fortes intempéries, avec :

- Affirmation et matérialisation du thalweg ;
- Création de redans/dissipateurs pour limiter les vitesses d'écoulements ;
- Régulation de l'eau dans des ouvrages successifs.

Ce sous bassin versant ne subissant pas d'eaux issues de l'amont, le débit maximal attendu sera relativement limité, en particulier dans les 100 premiers mètres du thalweg. Le fond de vallon sera avant tout une occasion de mettre en scène la topographie et l'eau pluviale.



Questions en suspens

Cette étude partielle sera achevée début avril 2011, avec la levée de certaines incertitudes, et en particulier :

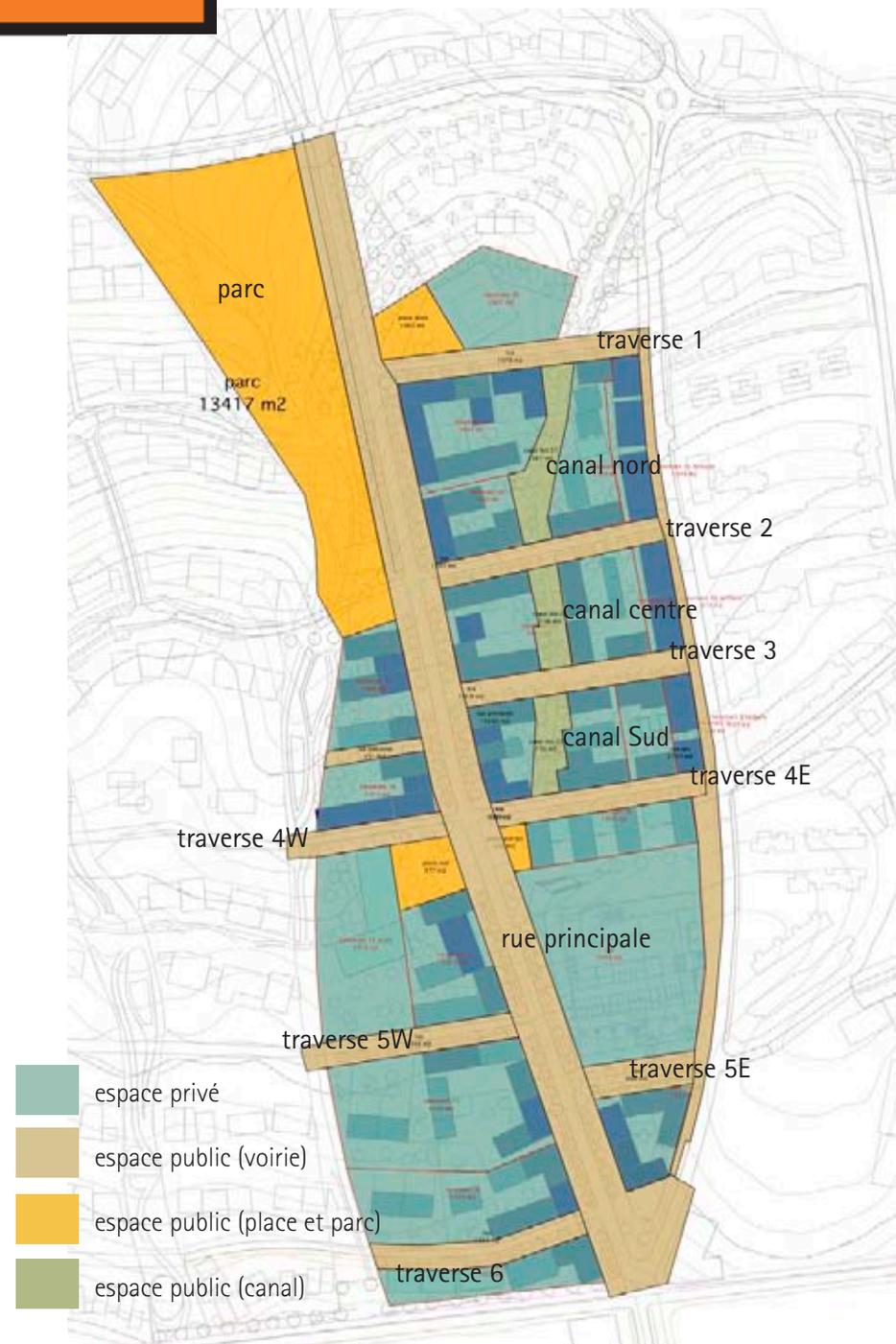
- Confirmation que le terrain ne subit pas d'eaux issues de l'amont (shunt sous les voies publiques à confirmer) ;
- Contraintes réglementaires de régulation des eaux pluviales (quels objectifs, pour quelles pluies) ;
- Insertion dans le projet hydraulique de la ZAC (bassins programmés ou réalisés, etc.).



## Domerialités/ capacités

## ESPACE PUBLIC

nom	surface en m2
<b>TOTAL</b>	<b>47201</b>
canal centre	756
canal Nord	1321
canal Sud	755
<b>sous total</b>	<b>2832</b>
parc	13417
place ecole E	255
place ecole W	977
place Nord	1062
<b>sous total</b>	<b>15711</b>
rue B	2735
rue principale	15282
traverse 1	1578
traverse 2	1397
traverse 3	1418
traverse 4 E	1344
traverse 4 W	982
traverse 5 E	869
traverse 5O	1346
traverse 6	1356
□□□□□□ □□□□□□□□□□	351
<b>sous total</b>	<b>28658</b>



- espace privé
- espace public (voirie)
- espace public (place et parc)
- espace public (canal)

<b>Logements</b>	632 soit	50497 m 2de SHON
<b>Tertiaire</b>		12728 m 2de SHON
<b>Equipements</b>		2485 m 2de SHON
<b>Commerces</b>		8967 m 2de SHON



# LE PROJET DE CENTRALITÉ DE BEAUSÉJOUR





