

COMMUNE DE SAINT-ANDRE

ZAC « Centre-Ville »

DOSSIER D'UTILITE PUBLIQUE

Pièce 4 : Caractéristiques des ouvrages principaux

Maîtres d'œuvre



Expertise Urbaine
267, boulevard Pereire – 75017 Paris
Tél : 01 81 93 84 30



Atelier LD
5 rue de Charonne - 75011 Paris
Tél : 01 43 41 38 55



LD Austral
5 rue André Lardy - 97438 Sainte Marie, La Réunion
Tél : 02 62 47 04 21



Marine Martineau Architecte
20 rue des Epices - 97410 Saint-Pierre
Tél : 06 93 49 77 37



Scène Publique
47 rue Sainte - 13001 Marseille
Tél : 04 95 09 14 28

CONCEPT SARL

Concept
Résidence Fleur de Sel - 1 rue Justin Baptiste - 97419 La Possession
Tél : 02 62 44 67 57



AxUrban
20 rue André Doucet - 92 000 Nanterre
Tél : 01 47 24 37 42



Cyathéa
24 rue de la Lorraine - 97400 Saint-Denis

SOMMAIRE

1. MAIL VICTOR HUGO

- a. Trame viaire**
- b. Création du square Victor Hugo « forêt urbaine »**
- c. Création d'un parking**
- d. Gestion des eaux pluviales**

2. ILOT GRAND PLACE

- a. Trame Viaire**
- b. Aménagement de la place de la Liberté**
- c. Stationnements paysagers**
- d. Création d'un nouveau complexe commercial**
- e. Nouveaux programmes de logements**
- f. Gestion des eaux pluviales**

3. SECTEUR DOMAINE APPAVOUPOLLE

- a. Trame Viaire**

4. SECTEUR COULEE VERTE

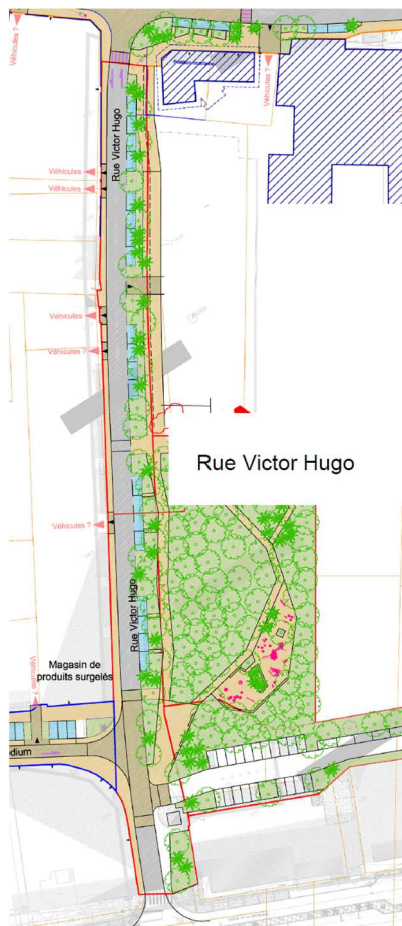
- a. Trame Viaire**
- b. Création d'une coulée verte**
- c. Stationnements paysagers**
- d. Nouveaux programmes de logements**

5. ESTIMATIF

1. MAIL VICTOR HUGO

a. Trame Viaire

Esquisse de la rue Victor Hugo

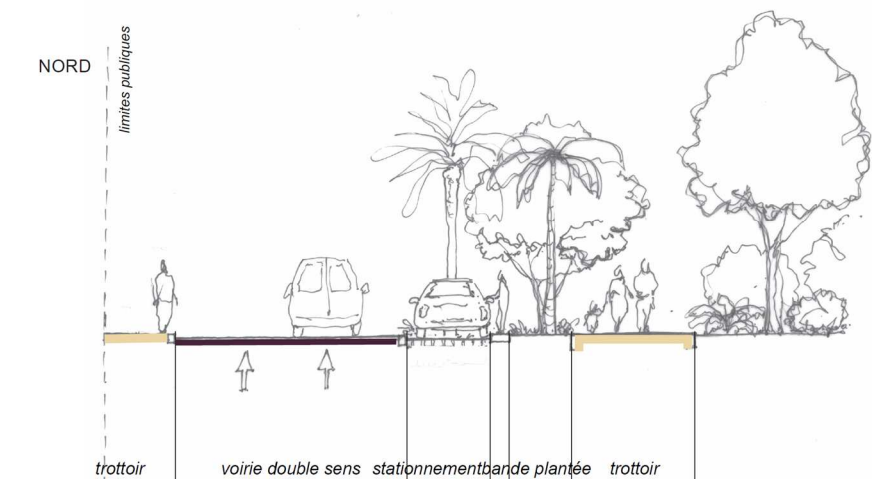


La rue Victor Hugo sera réaménagée en un grand mail planté et son profil va s'agrandir de 5m en rive Ouest, afin d'offrir une circulation piétonne confortable et sécurisée.

L'emprise projetée est de 18m avec :

- Un trottoir de 1m50
- Une chaussée de 9m intégrant des bandes cyclable
- Une bande de stationnement de 2m50
- Une noue plantée de grands arbres de 3m
- Une bande de stationnement paysager de 2m50
- Un large trottoir de 2m

Coupe de la rue Victor Hugo



b. Création du square Victor Hugo « forêt urbaine »

La conservation de la zone végétale dense avec de grands arbres existants des parcelles AP 1111-1112-1113 est primordiale pour la préservation de la nature en ville et le confort thermique de la rue. L'aménagement conservera cette atmosphère de forêt urbaine et valorisera chacun des arbres existants.



Alignement de palmiers marquant la transition entre le parc et la terrasse du projet connexe

Terrasse face au parc en lien avec des commerces au RDC de l'opération immobilière

Jardin pédagogique avec parcours entre les arbres

Noyau arboré dense
Coeur de l'îlot de fraîcheur

Jardin des jeux
clairière partiellement ombragée



c. Création d'un parking

Sur la parcelle au Nord, il est prévu la création d'un parking public (option en silo) pour compléter le besoin en stationnement du secteur.

d. Gestion des eaux pluviales

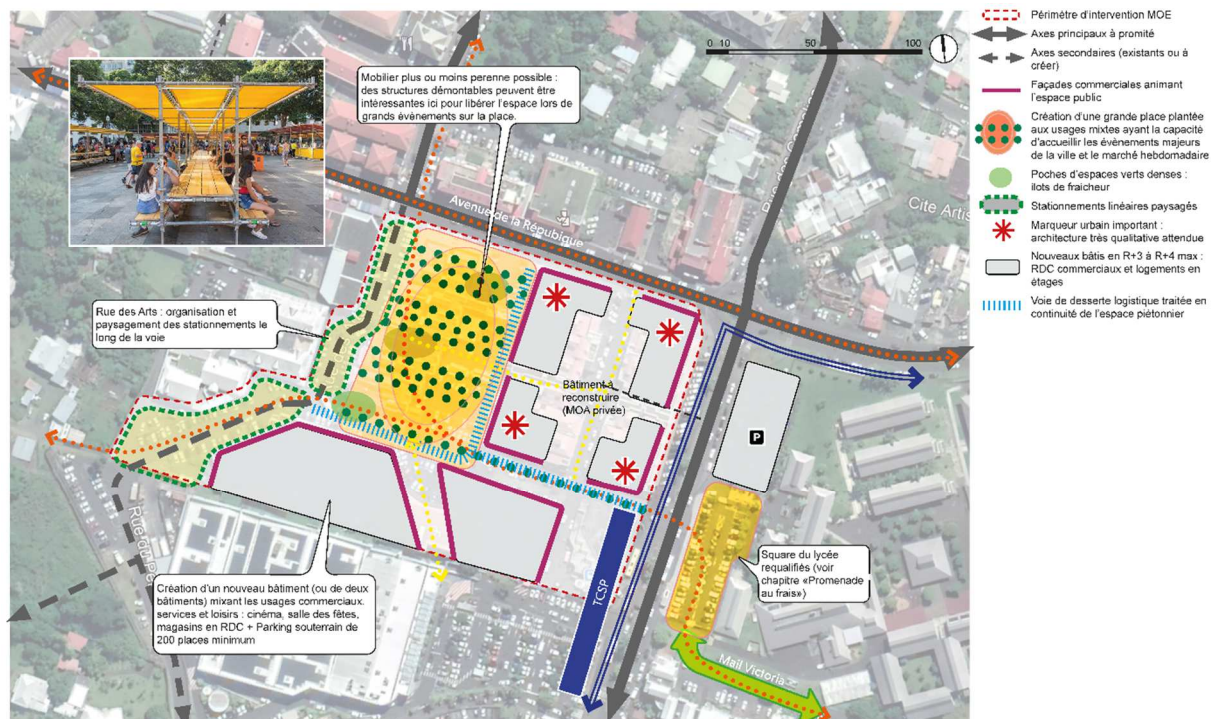
La rue Victor Hugo est un axe structurant qui a la particularité d'être dans le sens naturel d'écoulement des eaux. Cet axe est soumis à un fort risque d'inondation et il pourra être intéressant de proposer des aménagements sécuritaires hors niveau des plus hautes eaux, comme une promenade haute surélevé du niveau de la route qui peut se mettre en charge et ainsi permettre à l'eau de s'écouler sans risquer d'emporter des personnes.

2. ILOT GRANDE PLACE



Cet îlot dégradé se compose de plusieurs bâtiments vétustes dans un environnement minéral. Au fil du temps la place de la liberté qui faisait face à la salle des fêtes et accueille le marché forain hebdomadaire, s'est réduite à la seule fonction de parking en enrobé vecteur d'îlot de chaleur urbain.

Les 5 bâtiments existants qui se composent de la salle des fêtes, de l'ancien « Leader Price » et des 3 blocs A, B et C de la résidence Centre commercial seront démolis en phase successive pour recréer cette centralité forte de « la place de la liberté » en accroche sur la rue de la République et autour de laquelle de nouveaux bâtiments viendront s'animer.

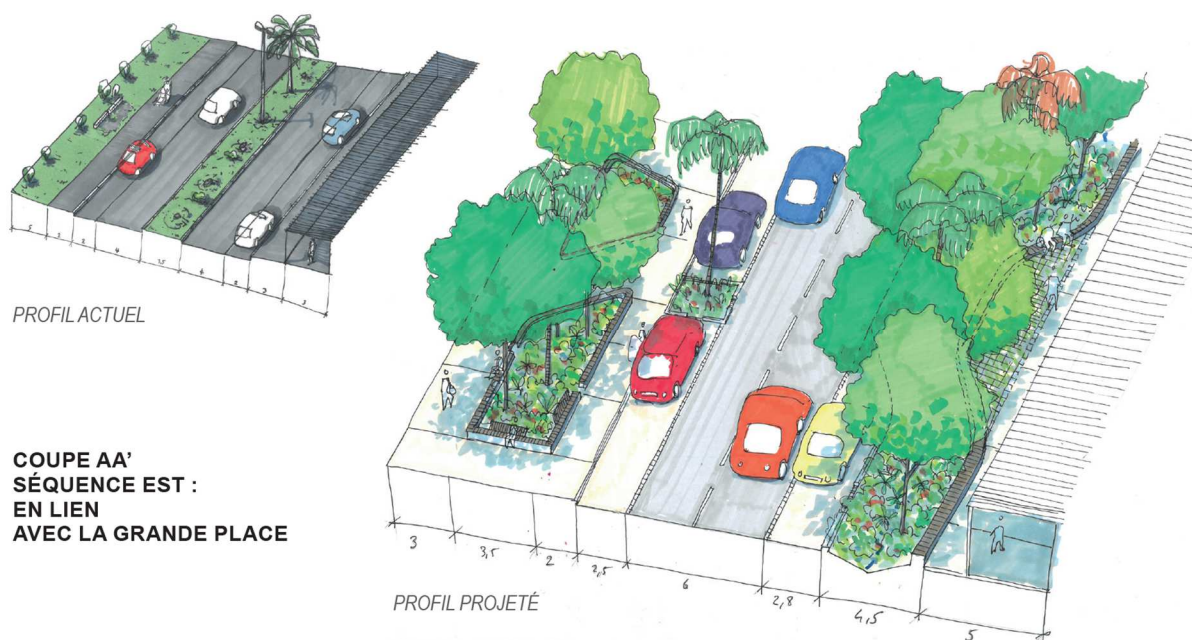


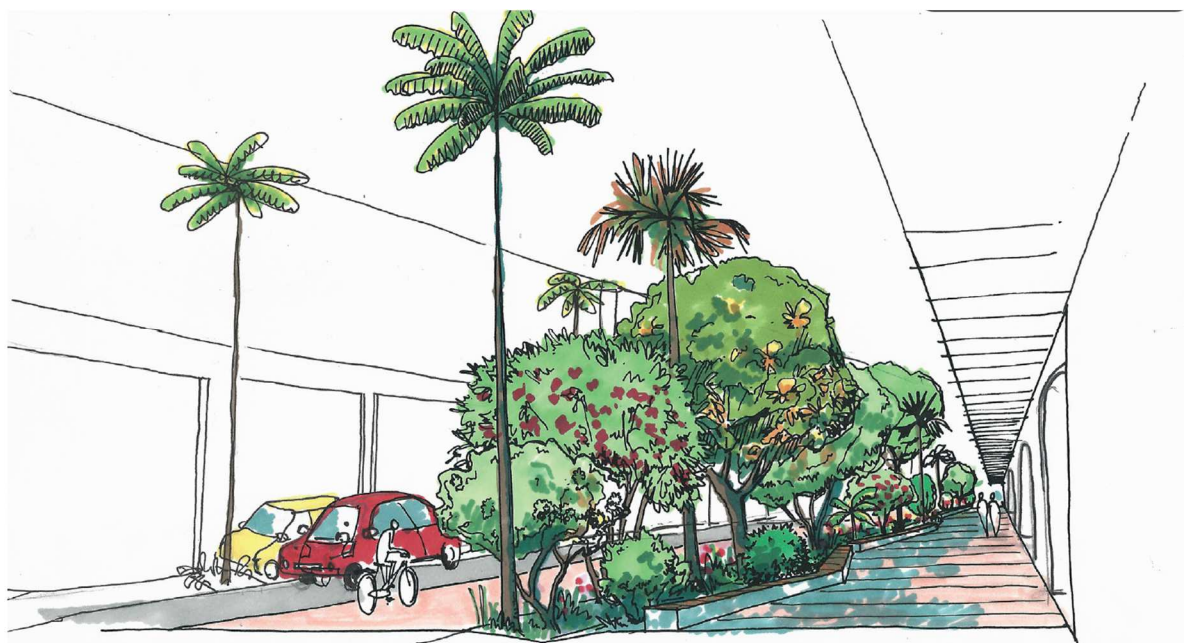
a. Trame Viaire



La trame viaire de cet îlot s'appuie sur la rue de la République et la rue des arts qui demeure la voie principale de desserte de cet îlot qui se prolonge sur la rue du père Teste. Sa largeur est réduite à 10m50 pour accueillir la chaussée circulaire et le stationnement.

La rue de la République qui dispose d'une large emprise de 23m environ sera requalifiée pour réduire la place de la Voiture et offrir une ambiance paysagère type Rambla.





Un grand mail piéton Est-Ouest permettra de renforcer le rayonnement de la future grande place au pôle d'échange à l'Est et au cœur historique via la nouvelle voie de liaison qui relie la rue du père Teste à l'avenue de Bourbon.

Coupe Est-Ouest de la Place



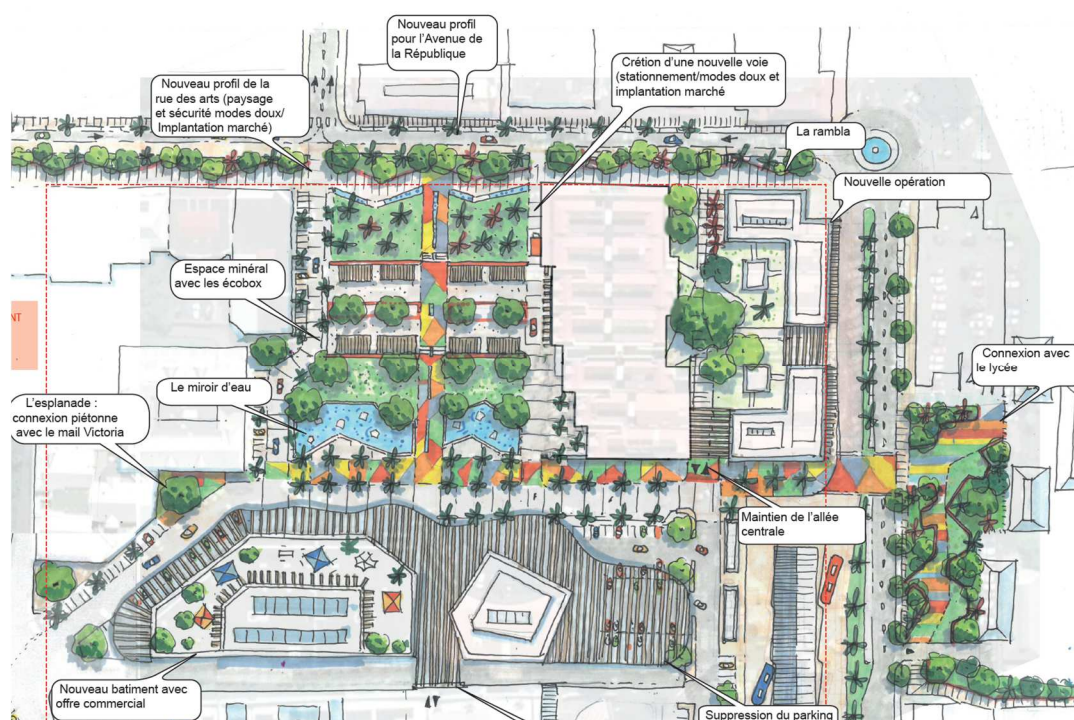
b. Aménagement de la Place de la liberté

L'emprise foncière libérée par la démolition du bloc A permettra de réinventer la « Place de la liberté » avec une mixité de traitement minéral et arboré. Trouvant un compromis entre fonctionnalité, esthétique, confort et perméabilité en vue de réaliser l'espace public majeur du centre-ville de St André.

Axonométrie de la future place centrale



Esquisse de la future Place de la Liberté



c. Stationnements paysagers

Plus de 66 places de parking public paysagères et perméables seront créées sur l'îlot. Les 3 nouvelles opérations de construction de bâtiments intégreront la création de places de stationnement liées à leur propre besoin.

d. Création d'un nouveau complexe commercial

En limite avec le Super U au sud du périmètre d'intervention, la coque vide d'un supermarché et la salle des fêtes seront démolis libérant une emprise de 7000 m². Ce foncier accueillera un

ensemble commercial dont la façade principale s'ouvrira sur la grande place et l'avenue de la République.

La qualité architecturale de toutes ces nouvelles façades sera très importante dans son rôle de « fond de scène » pour cette place publique majeure du centre-ville.

Ces bâtiments seront les marqueurs urbains du renouveau du centre-ville.



e. Nouveaux programmes de logements

Le foncier libéré par la démolition des blocs B et C permettront d'accueillir de nouvelles opérations de logements libres et intermédiaires dans un objectif de diversification. Les rez de chaussée seront actifs, avec la possibilité d'implanter des terrasses sur l'espace public pour les commerces de bouche.

f. Gestion des eaux pluviales

L'aménagement prévu sur cet espace doit retrouver de la perméabilité par l'application de revêtements poreux en lien avec les différents usages de la place : bétons drainants, enrobé percolé, pavés, qui seront privilégiés en traitement de surface. La structure de la place en GNT peut également permettre d'assurer un stockage de l'eau avant infiltration ou rejet en sur-verse vers les collecteurs existants.

Il est proposé de reconnecter la gestion des eaux de ruissellement de la place avec des éléments naturels comme le sol et les plantes en amont de tout raccordement au réseau traditionnel qui servira uniquement de surverse aux eaux qui n'auront pas pu être absorbés de façon autonome par les dispositifs paysagers mis en place tels que les fosses jardinées de traitement, temporisation et infiltration.

3. SECTEUR DOMAINE APPAVOUPOLLE

a. Trame Viaire

Le programme des aménagements consiste principalement au renouvellement des réseaux eau et assainissement, à l'effacement des réseaux aérien EDF et Télécom, à l'aménagement de trottoirs accessibles, à la réorganisation du stationnement sur voirie, à l'aménagement paysager, à l'éclairage public et à l'installation de mobiliers urbains.

La rue Payet est un axe d'accès principal depuis l'Ouest vers le centre-ville.

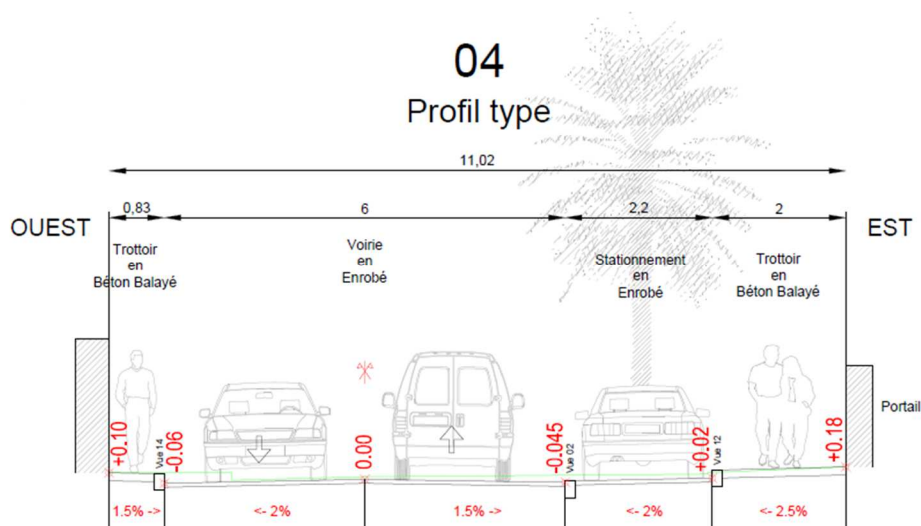
L'intersection avec l'Avenue Bourbon sera traitée en plateforme piétonne surélevée.

Le linéaire Ouest/Devant le carré église sera réaménagé avec l'intégration d'une noue paysagère et d'arbres pour apporter de la fraîcheur à la rue et rester dans la continuité visuelle du nouveau carrefour piéton.

Elle présentera un profil de 7,5m de large (2m de trottoir, 3.5m de chaussée en sens unique, 2m de trottoir) sur un linéaire de 92m.



Sur la section Rue PAYET à Rue Mogalia, l'avenue de Bourbon a une emprise d'environ 11.30m qui sera requalifié sur un linéaire de 100m avec trottoirs de chaque côté, une chaussée à double sens et une bande de stationnement/plantation d'arbres.



LIAISON RUE DU PERE TESTE ET AVENUE DE BOURBON



Une voie de liaison d'un linéaire de 130m permettra de relier la rue du père Teste à l'avenue de Bourbon sur une emprise de 14m. Cette nouvelle voie traversera le Domaine Appavoupoullé.

Cette voie permettra de connecter l'îlot Grande place à l'îlot du Carré Eglise.

4. SECTEUR COULEE VERTE

STRATÉGIE : CRÉER UN VÉRITABLE PARC HABITÉ



- | | | | |
|--|---|--|---|
| | Secteur d'étude Terrains Settam a | | Maillage piéton |
| | Axes principaux à promettre | | Préservation de la végétation en place
réation d'un parc naturel |
| | Axes secondaires (existants ou à restructurer) | | Sens d'écoulement naturel des eaux
pluviales à maintenir au moyen de noues |
| | Création de voirie de desserte | | Ravine à valoriser |
| | Macrolot fortement végétalisé | | |
| | Logements collectifs ou individuels denses
(R+1 à R+2+attique) | | |
| | Marqueur urbain important : architecture
qualitative attendue | | |

112

Ce secteur se situe en zone UB dans le PLU de la commune, autour d'une ravine à ciel ouvert. Le PPRI de la commune indique un zonage inconstructible et un zonage constructible sous conditions.

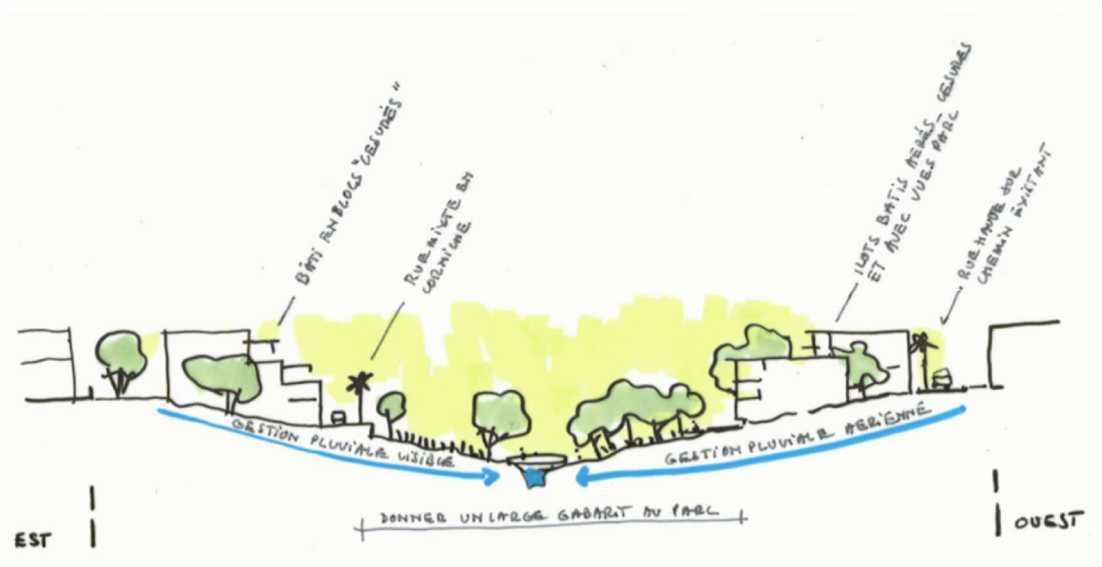
L'objectif est de concilier la capacité d'aménagement de ce site avec les mesures de protection hydrauliques à réaliser. Il est prévu de limiter les possibilités d'aménagement dans l'emprise du talweg, susceptible d'être inondée.

a. Trame Viaire

Il est prévu la création d'une voie de desserte interne mixte de 3.5m de large

Il est prévu la création d'un chemin piéton reliant la Rue payet à la rue du père répond

b. Création d'une coulée verte



Il est prévu la création une grande coulée verte et bleue de 10 500m² au centre du site mutualisant des ouvrages techniques hydrauliques comme des bassins de temporisation ou de divagation des crues avec d'autres usages : agroforesterie, création de zones humides, agriculture urbaine vivrière, promenade et contemplation de la nature. Il s'agira pour ce projet de bien conserver la bande centrale comme une zone libre pour la circulation des écoulements.

c. Stationnements paysagers

Un parking paysager perméable d'environ 70 places sera réalisé à l'entrée Nord Est du site

d. Nouveaux programmes de logements

Il est prévu la création de logements sur pilotis et intégrés à la topographie naturelle du site. Ce secteur a pour vocation d'accueillir un programme de logements avec une densité minimale de 50 logts/ha. Cette nouvelle offre en logements sera diversifiée dans ses formes et typologies (individuel, collectif, ...).

5. ESTIMATIF

Chiffrage au 15/11/2023

Libellé	MONTANT HT
Secteur MAIL VICTOR HUGO	
La rue Victor Hugo	663 930 €
> Parking silo environ 90 places	2 000 000 €
Le square Victor Hugo	572 500 €
Secteur ILOT GRANDE PLACE	
Aménagement de la place de la liberté	3 536 125 €
Démolition Salle des fêtes et Leader Price	892 000 €
Démolition Bloc A	800 000 €
Démolition Bloc B	800 000 €
Démolition Bloc C	800 000 €
Secteur DOMAINE APPAVOUPOLLE	
Rue PAYET – Avenue de Bourbon	575 000 €
Voie de liaison Appavoupoullé	500 000 €
Secteur COULEE VERTE	
Aménagement de la coulée verte	2 000 000 €
TOTAL GENERAL	13 139 555 €