



Conférence de presse relative aux autorisations port de plaisance de Saint-Gilles-les-Bains

09-11-2021

Contact presse :
Hélène Cheynet
0692 23 59 89
communication@tco.re

Le 1^{er} septembre 2019, le TCO, à travers sa Régie des ports de plaisance est devenu le gestionnaire du port de plaisance de Saint-Gilles-les-Bains, remplaçant ainsi la Chambre de Commerce et d'Industrie de La Réunion.

Véritable vitrine touristique et économique de l'île, le port de Saint-Gilles-les-Bains qui regorge d'atouts peu exploités, est perçu comme vieillissant et peu attrayant.

Après un diagnostic urbain et un état des lieux commercial du site établis lors de rencontres des acteurs du port, le TCO a lancé la procédure d'appel à projets pour le renouvellement des autorisations d'occupation temporaire qui arrivent à échéance au 31 décembre 2021.

Ce renouvellement est une obligation légale mais aussi une réelle opportunité pour rénover l'offre et la cadrer dans une logique globale et qualitative.

Le renouvellement des autorisations d'occupation temporaire, une obligation légale à forts enjeux

Le bilan de la concertation réalisée auprès des amodiataires fin 2019 a mis en exergue les points suivants :

- Des aménagements vieillissants, une accessibilité parfois complexe, un manque d'animation et de parking, un site très minéral manquant de zones ombragées, certaines activités qui participent peu à l'attractivité du port ;
- Des Autorisations d'occupation Temporaires gérées de manière aléatoire ;
- Un port qui bénéficie des dynamiques commerciales, économiques et touristiques du centre-ville de Saint-Gilles ;
- Des potentialités multiples.

Les commerçants du port bénéficient de contrats, sous forme d'Autorisations d'Occupation Temporaire (AOT), qui prendront fin en décembre 2021.

Pour assurer leur renouvellement, la communauté d'agglomération a lancé une consultation conformément à la réglementation en vigueur (article L.2122-1-1 du Code général de la Propriétés des Personnes Publique).

Le déroulé de la procédure

Le Territoire de la Côte Ouest a lancé en mai 2021 un appel à projets en vue de désigner les futurs attributaires des Autorisations d'Occupation Temporaire.

Un dossier de consultation a été réalisé à partir de concertations publiques (3 séances en décembre 2020) afin de coller au mieux aux réalités du terrain. Cela s'est notamment traduit par :

- Un règlement de la consultation construit de façon pédagogique ;
- Des pièces demandées réduites au minimum nécessaire pour assurer la sécurité juridique, la bonne compréhension des offres remises par le TCO et la possibilité pour les candidats de proposer leur projet facilement ;
- Des cadres de réponse et un guide d'aide à la rédaction des offres ;
- Deux offres possibles par candidat pour un même secteur d'activité ;
- Des durées d'AOT plus longues (très majoritairement 7 ou 12 ans).

Une publicité a été réalisée autour de cette procédure, afin de garantir les obligations de transparence et d'accessibilité de la procédure.

La date de remise des candidatures et des offres a été fixée au 12 août 2021, afin de laisser un délai raisonnable aux candidats.

Les résultats de la consultation

Sur les 67 offres déposées par les différents candidats, 39 lots sont aujourd'hui attribuables aux conditions techniques et tarifaires fixées par la collectivité. 6 autres sont en consultation jusqu'au 17 novembre 2021.

Le port de St-Gilles est difficilement assimilable à une unique typologie de port mais emprunte ses caractéristiques à plusieurs modèles identifiés.

On identifie trois typologies emblématiques du port de plaisance. La première inscrit le port dans une démarche touristique et commerciale. La seconde fait du port un site technique. Enfin, la troisième typologie atténue les limites de la ville et du port en intégrant ce dernier dans son maillage urbain.

L'objectif est de faire du port de Saint-Gilles-les-Bains un lieu convivial, récréatif et de loisirs mais également un pôle économique majeur où les usages et usagers se mêlent et se rencontrent.

Le TCO s'est fait accompagner par le Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement afin d'établir un état des lieux complet sur l'identité du port et présenter des préconisations pour valoriser les façades commerciales, et des pistes d'évolution pour l'aménagement du site dans sa globalité.

Un carnet de préconisation propose un appui aux futurs exploitants des commerces sur les façades et devantures commerciales (enseignes, supports de communication, matériaux, couleurs et finitions), l'occupation et le traitement du domaine public (terrasses, mobilier et ombrage, activités nomades).

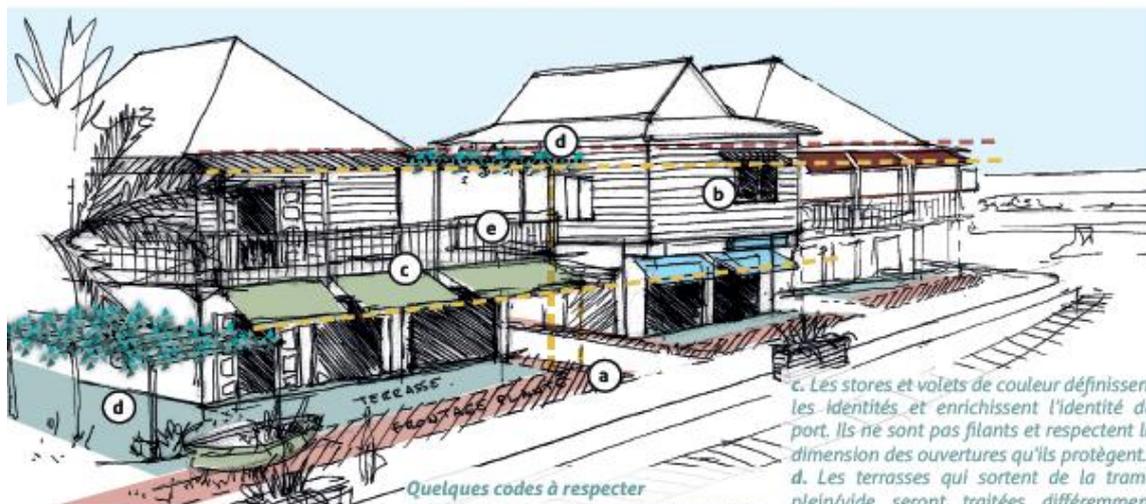
Des pistes d'évolution et d'organisation des entrées de site sont proposées afin de compléter la réflexion sur ces espaces d'articulation entre le port et la ville de Saint-Gilles qui tendent à la valorisation de l'identité du port en répondant à plusieurs problématiques relevées dans l'état des lieux et dans le carnet de préconisation :

- 1 - Accès Sud
 - Se reconnecter à la plage des Brisants
- 2 - Accès Nord
 - Équilibrer la relation entre le port technique et la promenade urbaine
- 3 - Parc de la Baleine
 - Un parc, un îlot de fraîcheur pour le port et la ville de Saint-Gilles
- 4 - Coutures urbaines
 - Valoriser les accès aux berges grâce à la trame architecturale

Quelques exemples de préconisations établies par le CAUE en termes d'aménagement

Respect des trames architecturales

La trame architecturale initiale a en grande partie disparu (cf. page de gauche). Elle doit d'une manière ou d'une autre être retrouvée par un réinvestissement contrôlé des espaces de terrasses.



Quelques codes à respecter

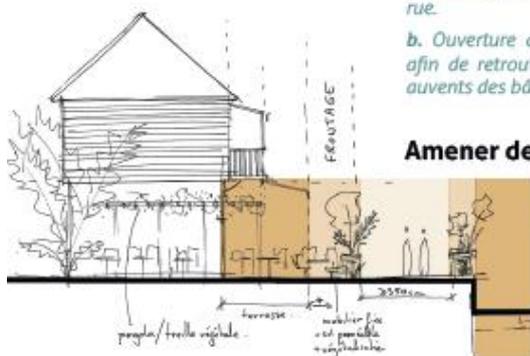
a. Respect du frontage : espace de transition qu'il sera préférable de planter. Intallation de mobilier fixe, jardinières... Les éléments positionnés ici participent à l'identité de la rue.

b. Ouverture agrandie comme à l'origine afin de retrouver un alignement avec les auvents des bâtiments voisins.

c. Les stores et volets de couleur définissent les identités et enrichissent l'identité du port. Ils ne sont pas filants et respectent la dimension des ouvertures qu'ils protègent.

d. Les terrasses qui sortent de la trame plein/vide seront traitées différemment afin de respecter l'identité architecturale: installation d'une treille végétale qui rappelle le vide entre les bâtiments.

e. Le volume actuellement fermé est réouvert au profit d'un balcon filant qui respecte la trame horizontale et le choix d'un garde-corps ouvert caractéristique de l'identité architecturale du port.

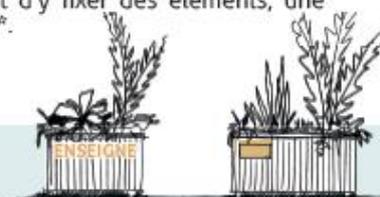


Amener de la qualité à son commerce grâce au frontage

Le frontage (cf. lexique page 8) est un espace de transition appropriable par le commerçant et sa terrasse. Il est composé de mobiliers fixes (qui persistent lorsque le commerce est fermé) et qui longent l'espace public (bancs, jardinières...). En même temps qu'il apporte de la qualité à l'espace public (et le délimite) il offre la possibilité au commerçant d'y fixer des éléments, une enseigne* ou une plaque**.

* enseigne = nom ou raison social

** plaque = support de petite taille comportant des informations essentielles (numéro de téléphone, horaires d'ouverture...)



LES POINTS À RETENIR :

- Ne jamais déborder sur la voie,
- Respecter les trames architecturales,
- Générer un seuil (frontage) végétalisé intégrant du mobilier fixe,
- Traiter différemment les espaces de terrasse se situant dans les creux de la trame plein/vide.

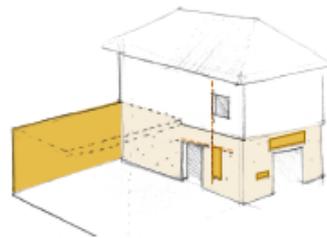
Quelle liberté d'appropriation?

Les typologies architecturales (cf. pages 12-13) respectent toutes un rythme de pleins et de vides. Les vides permettent la liaison des corps bâtis (pleins) dont le caractère architectural est à valoriser. Par contraste, les vides permettent de faire vivre les toitures et les bâtis adjacents. > De la même manière, une appropriation plus libre de ces interstices, permettra à la fois d'offrir une liberté d'expression tout en confortant la typologie architecturale.



a. Sobriété d'action, façades homogènes : expression de la charte graphique uniquement au travers des éléments architecturaux appropriables (Enseignes, volets, lambrequins, garde-corps...)

b. Liberté d'expression plus grande, appropriation spatiale en respectant les préconisations pour les supports de communications, fresques ou peinture monochrome sur le mur du fond respectant la charte chromatique du local adjacent. (schéma ci-contre)



Les couleurs

Nombre de couleurs

Le nombre de couleurs en devanture est limité à une seule teinte dominante (marqueur de l'identité), et une à deux teintes secondaires (lettrages, liserets...).

Choix de la couleur

La couleur choisie devra respecter ces quelques points :

- pas de couleurs primaires
- couleurs claires en RDC
- couleurs foncées en R+1
- les couleurs secondaires seront complémentaires de la dominante choisie, en privilégiant un camaïeu ou l'emploi du noir ou du blanc

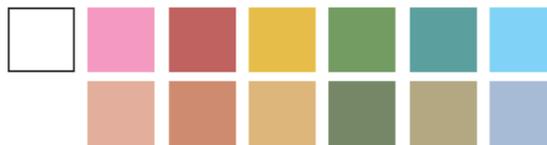
Teintes d'enduits attendues pour les murs en maçonnerie



Exemples de couleurs pour les locaux des étages



Exemples de couleurs pour les rez-de-chaussée



LES POINTS À RETENIR :

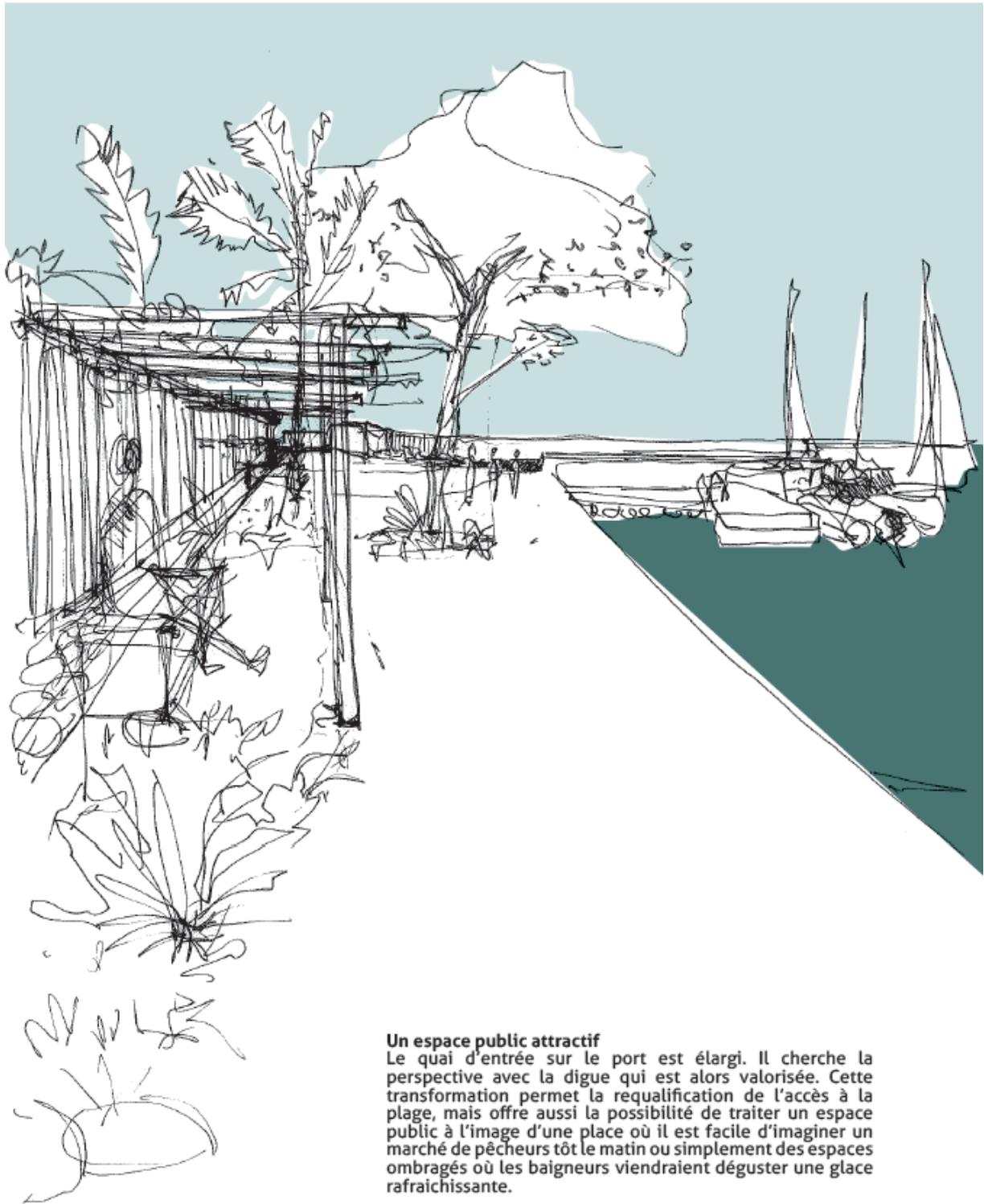
POUR LE BÂTI

- Peintures mates ou enduits, de teintes «sables» pour les murs maçonnés.
- Respecter une teinte naturelle de bois identique à celle d'origine.

Ne pas recouvrir.

POUR LES LOCAUX COMMERCIAUX (enseignes, supports...)

- Respecter une charte graphique et chromatique cohérente avec les préconisations ci-dessus.



Un espace public attractif

Le quai d'entrée sur le port est élargi. Il cherche la perspective avec la digue qui est alors valorisée. Cette transformation permet la requalification de l'accès à la plage, mais offre aussi la possibilité de traiter un espace public à l'image d'une place où il est facile d'imaginer un marché de pêcheurs tôt le matin ou simplement des espaces ombragés où les baigneurs viendraient déguster une glace rafraichissante.

Les travaux à engager sur le port de Saint-Gilles vont porter sur les volets suivants :

- **Réhabilitation des infrastructures terrestres et maritimes : montant total à minima de 5,270 M€ dont 1,170 M€ déjà réalisés**

- Réhabilitation des digues et des quais pour un montant des travaux estimé à 2 400 000 € TTC,
- Remplacement des pontons pour un montant estimé à 1 500 000 € TTC,
- Remise aux normes de la station d'avitaillement pour un montant des travaux estimé à 200 000 € TTC,
- Remise aux normes des réseaux (diagnostic détaillé en cours, pas de chiffrage pour l'instant).

Ces travaux s'ajoutent à ceux déjà engagés par le TCO depuis le 01 / 09 / 2019 dans le cadre de :

- La mise en valeur du port (réhabilitation des parkings et de l'ilot central, mise en place d'éclairage solaire, ...) pour un montant total de l'ordre de 1 050 000 € TTC,
- La mise aux normes de certaines parties du port (mise aux normes de rampes PMR, intervention sur l'aire de carénage, ...) pour un montant de l'ordre de 120 000 € TTC.

- **Réhabilitation des bâtiments : montant total à minima de 2,5 M€**

Les diagnostics approfondis ont été réalisés (A noter que les mises en sécurité d'urgence révélées à la suite de ces diagnostics sont en cours de mise en œuvre) et les chiffrages détaillés sont en cours.

Toutefois, les premières évaluations aboutissent à une enveloppe minimale de 2 500 000 € TTC de travaux à réaliser.

- **Construction de nouveaux locaux : montant total à minima de 1,7 M€**

- Ateliers de réparation nautique y compris réaménagement de la zone de carénage (travaux estimés à 1 400 000 € TTC),
- Deux locaux poubelles (travaux estimés à 300 000 € TTC).

Les travaux vont s'échelonner jusqu'en 2025/2026.