

**RAPPORT N° 00/5-02**  
**au Conseil Municipal**

**OBJET**

**ZAC DU BAS DE LA RIVIERE**  
**AVENANT N° 3 AU TRAITE DE CONCESSION**

Au terme d'un Traité de Concession en date du 5 août 1994, reçu en Préfecture le 9 août 1994, la Commune a confié à la SODIAC l'aménagement de la ZAC du Bas de la Rivière.

Au cours des cinq premières années de cette mission, le site a été fortement restructuré avec la réalisation de nombreux programmes immobiliers (Jardins de la Rivière, Espace République, Phoenix, Astrolabe) et l'aménagement d'espaces publics à leurs abords.

Au total, ce sont près de 350 logements et 3 800 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux qui ont été érigés en peu de temps sur la ZAC à la place d'un secteur urbain, préalablement peu dense, très dégradé et en partie insalubre.

Cette transformation n'est pas sans effet sur la vie générale du quartier (circulation automobile plus intense, augmentation de la population scolaire, demandes nouvelles d'équipements de proximité...) d'autant qu'au-delà du périmètre strict de la ZAC, la Commune est sollicitée par des sociétés ou promoteurs immobiliers pour réaliser de nouveaux programmes (exemple : la SHLMR pour l'opération «Egalité»).

Cette évolution tangible de la structure immobilière au sein de la ZAC sur une aussi courte durée avec les conséquences sociodémographiques qui l'accompagnent sur le quartier, ne peut être poursuivie sans un diagnostic précis de la situation urbaine sur l'ensemble du quartier et de l'analyse de ses capacités de transformation dans le respect d'un cadre de vie agréable et de l'existence d'équipements publics répondant aux besoins de la population.

Il est donc jugé utile de faire procéder aux études nécessaires à l'adaptation de l'urbanisation du secteur, tenant compte :

- des effets de la première phase de réalisation de la ZAC ;
- des nouveaux besoins en matière de circulation automobile, deux-roues et piétonne ;
- des mutations des activités économiques du secteur ;
- des perspectives d'aménagement de l'Entrée Ouest de Saint-Denis et du débouché de la Rivière Saint-Denis.

## RAPPORT N° 00/5-02

Ces études, intitulées «Etudes urbaines sur la mutation du quartier du Bas de la Rivière», seront prises en charge par la concession d'aménagement de la ZAC du Bas de la Rivière compte tenu du facteur déclenchant de cette opération sur la mutation actuelle du quartier.

Elles seront menées dans la limite d'un budget prévisionnel de 500 000 F HT et dans le cadre d'un bilan financier inchangé de la ZAC du Bas de la Rivière approuvé par le Conseil Municipal en sa séance du 14 décembre 1999 à l'occasion de la présentation du CRAC 1998.

En accord avec la Commune, la SODIAC a déposé une demande de subvention FRAFU pour la réalisation de ces études d'un montant de 372 000 F représentant 60 % du montant HT des études, pilotage compris.

Elles seront pilotées par le Concessionnaire qui bénéficiera pour cette mission d'une rémunération forfaitaire de 120 000 F HT.

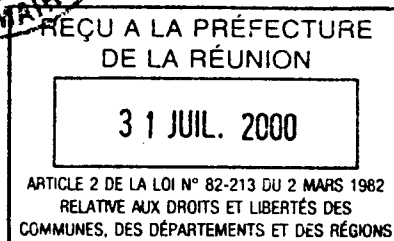
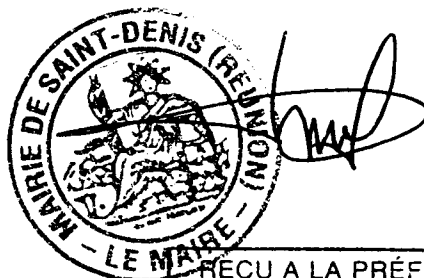
La durée maximale de l'étude sera fixée à six mois.

Je vous demande, en conséquence :

- d'approuver le projet d'Avenant n° 3 au Traité de Concession de la ZAC du Bas de la Rivière qui prend en considération les nouvelles études qui seront pilotées par la SODIAC, Concessionnaire de l'opération ;
- de m'autoriser à signer cet acte ;
- d'autoriser la SODIAC à percevoir au compte de l'opération la subvention FRAFU sollicitée pour ces études.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

**LE MAIRE**  
**Michel TAMAYA**



DELIBERATION N° 00/5-02  
du Conseil Municipal  
en séance du lundi 24 juillet 2000

**OBJET**

**ZAC DU BAS DE LA RIVIERE  
AVENANT N° 3 AU TRAITE DE CONCESSION**

**LE CONSEIL MUNICIPAL**

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1992 relative aux droits et aux libertés des Communes, des Départements et des Régions, modifiée ;

Vu le Code des Communes ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Sur le RAPPORT N° 00/5-02 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Alain ARMAND, 1er Adjoint, présenté au nom des Commissions Aménagement, et Entreprise Municipale/ Finances ;

Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE  
A LA MAJORITE  
(5 oppositions, dont 1 vote par procuration)**

**ARTICLE 1**

Approuve les termes de l'Avenant n° 3 au Traité de Concession de la ZAC du Bas de la Rivière qui prend en considération de nouvelles études en matière d'urbanisme sur le quartier et une rémunération forfaitaire du Concessionnaire fixée à 120 000 F HT pour le pilotage de celles-ci.

**ARTICLE 2**

Autorise le Maire à signer cet acte.

**ARTICLE 3**

Autorise la SODIAC à percevoir au compte de l'opération la subvention FRAFU sollicitée pour les études.

Pour extrait certifié conforme,  
Fait à Saint-Denis, le 28 JUIL. 2000

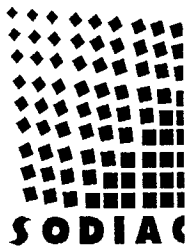
LE MAIRE  
Michel TAMAYA



REÇU A LA PRÉFECTURE  
DE LA RÉUNION

31 JUIL. 2000

ARTICLE 2 DE LA LOI N° 82-213 DU 2 MARS 1982  
RELATIVE AUX DROITS ET LIBERTÉS DES  
COMMUNES, DES DÉPARTEMENTS ET DES RÉGIONS



**SODIAC**

# **ZAC DU BAS DE LA RIVIERE**

---

**AVENANT N° 3**

**AU TRAITE DE CONCESSION**

**D'AMENAGEMENT**

**JUILLET 2000**

# P R E A M B U L E

Aux termes du Traité de Concession en date du 5 août 1994, reçu à la Préfecture le 9 août 1994, la Commune de Saint-Denis a confié à la SODIAC l'aménagement de la ZAC du Bas de la Rivière.

Au cours des cinq premières années de cette mission, le site a été fortement restructuré avec la réalisation de nombreux programmes immobiliers (Jardins de la Rivière, Espace République, Phœnix, Astrolabe) et l'aménagement d'espaces publics à leurs abords.

Au total, ce seront près de 350 logements et 3 800 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux qui seront érigés en peu de temps sur la ZAC à la place d'un secteur urbain, préalablement peu dense, très dégradé et en partie insalubre.

Cette transformation n'est pas sans effet sur la vie générale du quartier (circulation automobile plus intense, augmentation de la population scolaire, demandes nouvelles d'équipements de proximité...) d'autant qu'au-delà du périmètre strict de la ZAC, la Commune est sollicitée par des sociétés ou promoteurs immobiliers pour réaliser de nouveaux programmes (exemple : la SHLMR avec l'opération «Egalité»).

Cette évolution tangible de la structure immobilière au sein de la ZAC sur une aussi courte durée avec les conséquences sociodémographiques qui l'accompagnent sur le quartier, ne peut être poursuivie sans un diagnostic précis de la situation urbaine sur l'ensemble du quartier et de l'analyse de ses capacités de transformation dans le respect d'un cadre de vie agréable et de l'existence d'équipements publics répondant aux besoins de la population.

En conséquence, la Commune demande à la SODIAC de faire procéder aux études nécessaires à la bonne gestion de l'urbanisation du secteur, intitulées «Etudes urbaines sur la mutation du quartier du Bas de la Rivière».

Le présent Avenant a pour objet, conformément au Traité de Concession précité, de prendre en considération ces nouvelles études qui seront conduites par la SODIAC en sa qualité de Concessionnaire.

## **CECI EXPOSE,**

### **ENTRE**

la **Commune de Saint-Denis**, représentée par Monsieur Michel TAMAYA, son Maire en exercice, en vertu d'une Délibération du Conseil Municipal en séance du 18 juin 1995,

### **ET**

la SODIAC, Société Dionysienne d'Aménagement et de Construction, Société d'Economie Mixte Locale au capital de 12 615 000 F, dont le siège social est à Saint-Denis, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Saint-Denis, sous le numéro 90 b 385, représentée par Monsieur Eric WUILLAI, son Directeur Général, en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par le Conseil d'Administration lors de sa séance du 12 septembre 1997,

**IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT.**

## **ARTICLE 1 - ETUDES COMPLEMENTAIRES**

L'Article 1 du Titre 2 du Cahier des Charges de la Concession est abrogé et remplacé par ce qui suit :

### **Article 1 - Objet de la mission d'études**

Le Concédant a chargé la SODIAC, dans le cadre d'une convention initiale, de procéder aux études réglementaires préalables à l'aménagement du secteur du Bas de la Rivière.

Ces études ont abouti à l'élaboration du dossier d'urbanisme réglementaire de la ZAC.

Compte tenu des nombreux programmes réalisés au sein de la ZAC, de nouvelles études urbaines doivent être menées désormais pour mesurer les potentialités d'urbanisation sur l'ensemble du quartier compte tenu de l'évolution récente de celui-ci.

Le montant de ces dépenses nouvelles sera imputé au compte du présent traité de concession.

## **ARTICLE 2 - DELAI DE REALISATION DES ETUDES COMPLEMENTAIRES**

L'Article 3 du Titre 2 du Cahier des Charges de la Concession est abrogé et remplacé par ce qui suit :

### **Article 3 - Délai de réalisation des études**

Les études complémentaires devront être menées dans un délai d'un an suite à l'approbation du présent avenant.

## **ARTICLE 3 - CONTENU DES ETUDES**

L'Article 5 du Titre 2 Cahier des Charges de la Concession est abrogé et remplacé par ce qui suit :

### **Article 5 - Contenu des études**

#### 5-1 Etudes préalables et préopérationnelles

Sans objet.

#### 5-2 Etudes complémentaires

Les études complémentaires concernant les potentialités d'urbanisation du quartier comprendront une phase Diagnostic urbain et de fonctionnement de quartier, et une phase Propositions d'aménagement et d'équipement.

Elles seront traduites sur le plan réglementaire par une proposition de modification du dossier de PAZ ou du dossier de POS.

## **ARTICLE 4 - REMUNERATION AU TITRE DES ETUDES**

L'Article 6 du Titre 2 Cahier des Charges de la Concession est abrogé et remplacé par ce qui suit :

### **Article 6 - Rémunération au titre des études**

En ce qui concerne les études préalables et préopérationnelles du dossier initial de ZAC, le montant des honoraires dus à la SODIAC, majorés des frais financiers rapportés et la TVA en vigueur, ont été imputés au bilan de l'opération concédée.

De même pour le pilotage des nouvelles études, le montant des honoraires dus à la SODIAC s'élèvera à 120 000 F HT dont :

- . 50 % seront facturés à la remise du dossier de diagnostic urbain du quartier,
- . 50 % seront facturés à la remise du dossier sur les propositions de modification réglementaire d'urbanisme.

## **ARTICLE 5 - AUTRES DISPOSITIONS**

Néant.

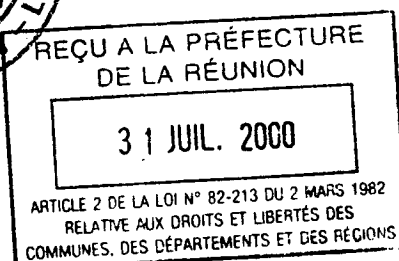
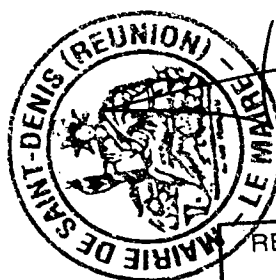
Fait à Saint-Denis,  
Le

**Pour la Commune de Saint-Denis**  
**Le Maire**  
**Michel TAMAYA**

**Pour la SODIAC**  
**Le Directeur Général**  
**Eric WUILLAI**

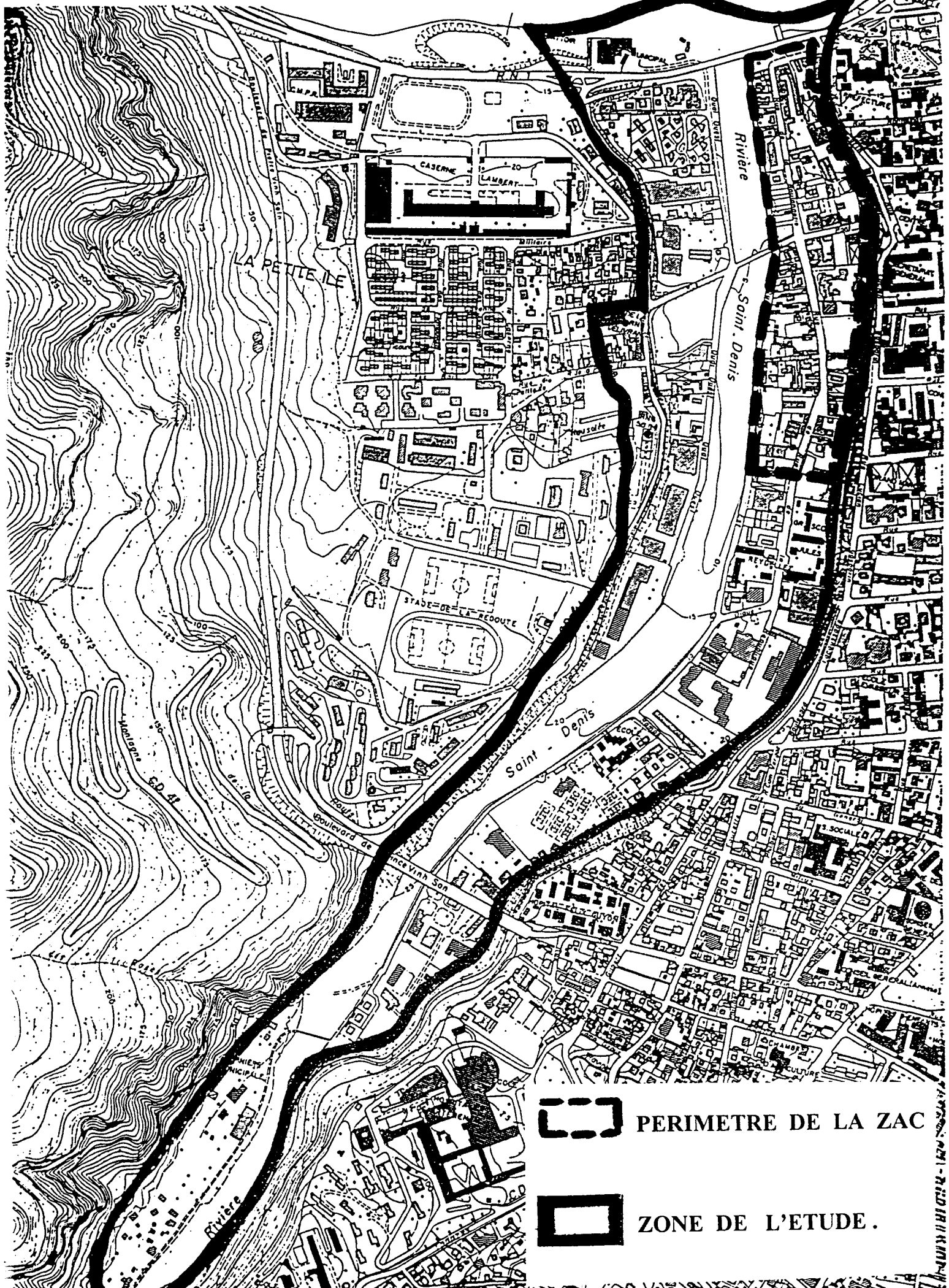
Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis  
en séance du lundi 24 juillet 2000  
et annexé à la Délibération n° 00/5-02

**LE MAIRE**  
**Michel TAMAYA**





# PERIMETRE D'INTERVENTION



 PERIMETRE DE LA ZAC

 ZONE DE L'ETUDE.

## COMMUNE DE SAINT-DENIS

### Etudes Urbaines sur la mutation du quartier du Bas de la Rivière

#### CAHIER DES CHARGES

#### 1. CONTEXTE

La ZAC du Bas de la Rivière, ouverte en 1994, a permis la mise en œuvre d'une première phase d'urbanisation dans une logique de renouvellement urbain. Elle a ainsi combiné la réalisation :

- de 350 nouveaux logements,
- de 3 800 m<sup>2</sup> de locaux d'activité,
- d'un parking public de 550 places avec la création et la qualification des espaces publics et la mise en valeur des éléments de l'histoire du quartier.

La réhabilitation en cours de la Place Tortue, celle à venir du Jardin et de l'Escalier P'tit Quat' Sous vont conclure cette première phase d'aménagement.

En 1999, des évolutions de conjoncture aussi bien à l'intérieur du périmètre de ZAC qu'en périphérie immédiate, ont conduit la ville de Saint-Denis à remettre en question certains éléments du programme initial de la ZAC :

- abandon des programmes immobiliers sur ZA2 - ZA3,
- gel du programme prévu sur ZA12,
- gel de l'aménagement du Quai Est de la Rivière.

D'autres projets d'infrastructures lourdes sont prévus aux rangs desquels on citera :

- la nouvelle RN1 depuis l'Ouest et ses débouchées sur Saint-Denis ;
- le TCSP interurbain et ses hypothèses de tracés ;
- l'hypothèse de création d'une zone de loisirs nautiques au débouché de la Rivière Saint-Denis ;
- l'endiguement de la Rivière Saint-Denis et l'aménagement de ses berges,
- le sentier littoral -étude menée par la CINOR-.

Afin de prendre des décisions éclairées en matière de projet de quartier et de dispositions d'urbanisme réglementaire adaptées au nouveau contexte de la ZAC en cours, il a été décidé de remettre en perspective les éléments de programmation urbaine susceptibles de servir de trame à la poursuite harmonieuse du renouvellement urbain du quartier du Bas de la Rivière et à la modification du programme de la ZAC et éventuellement de son périmètre.

## 2. PERIMETRE A ETUDIER (confer le plan joint)

Pour permettre une adaptation pertinente du programme de la ZAC en cours, il convient d'analyser les évolutions et contraintes situées dans le périmètre de l'étude urbaine d'origine ayant servi de support à la création de la ZAC.

## 3. OBJET DES ETUDES

- a) **Arrêter le plan des déplacements et stationnements** poids-lourds, voitures, deux-roues et piétons suite à l'étude de 1997 et y adapter la **programmation des travaux** de voirie, la réalisation des ouvrages et l'aménagement des espaces publics ; travailler prioritairement les liaisons Est-Ouest et Nord-Sud.
- b) **Mettre à jour le niveau et la qualité de réponse des équipements publics** et collectifs scolaires, sportifs et socioculturels existants **et définir une programmation à cinq ans** fondée sur l'analyse des évolutions démographiques récentes et des projections de réalisation de nouveaux programmes.
- c) **Remettre en perspective l'évolution des activités économiques** industrielles et de commerce de gros et leurs conditions d'exploitation et d'accès ;
- d) **Actualiser les disponibilités foncières**, les conditions de leur mobilisation et des capacités constructives qu'elles permettent notamment pour le développement d'un habitat diversifié.
- e) **Identifier les capacités de valorisation paysagère patrimoniale, ludique et touristique** du site, notamment au travers de l'aménagement du Quai Est jusqu'à la Colline, en coordination avec les études du sentier littoral, et la perspective éventuelle de créer une zone de loisirs nautiques à l'embouchure de la Rivière.
- f) **Toutes autres propositions complémentaires d'optimisation du fonctionnement du quartier.**

## 4. CONTENU DES ETUDES

### a) Reprogrammation des travaux de mise en œuvre du plan de déplacement et stationnement de 1997

#### . Evolution du contexte/ Problématique

- Effets de l'augmentation de l'attractivité du Centre-Ville et gestion des différents types de demandes de stationnement,
- livraison des opérations ASTROLABE et PHOENIX et évolution des déplacements internes au quartier,
- augmentation des effectifs des équipements scolaires et liaisons piétonnes à l'intérieur des périmètres de la carte scolaire ,
- mise en place et développement des commerces de proximité du quartier et besoins de stationnement minute en découlant,
- Premières esquisses des hypothèses de débouché des nouvelles voies routières de l'Ouest (RN1 depuis la Possession).

Ces nouveaux éléments nécessitent la reprogrammation des propositions de travaux de l'étude de 1997 pour mettre en perspective les investissements à engager.

#### . Investigations à réaliser

- Mise à jour sommaire des études de circulation (niveaux de saturation des carrefours et infra-structures),
- identification et hiérarchisation des « points noirs », trafic, accès et stationnement,
- programme hiérarchisé de renforcement des liaisons entre les quartiers de Petite-Ile d'une part, la Redoute d'autre part vers République et le Centre-Ville,
- premières approches de l'impact des hypothèses de débouché de la nouvelle RN1 depuis l'Ouest :
  - sur le trafic dans le quartier,
  - sur le paysage urbain et le cadre de vie,
  - prise en compte des demandes de « stationnement minute » des commerçants,
- opportunité de développer un « itinéraire de loisirs » ou parcours de santé Rivière Saint-Denis.

### . Méthode de travail

Le service DICIMOD travaille déjà sur des simulations de trafic liées aux hypothèses de modification du tracé de la RN1 depuis l'Ouest.

Un Groupe de Travail DGADU-DGST -SODIAC pourrait définir et hiérarchiser les priorités et conduire les investigations à réaliser avec les experts qui travaillent déjà pour la Ville et d'autres bureaux d'études.

## **b) Besoins en équipements publics et collectifs**

### . Evolution du contexte/ Problématique

- L'augmentation d'environ 300 logements dans les dix dernières années s'est déroulée sans création de nouveaux équipements publics ou collectifs de proximité.
- La croissance des effectifs scolaires a renforcé les demandes de mise à disposition de plateaux sportifs et de salles d'évolution à usage mixte scolaire / quartier.
- Le projet de restructuration du Collège pour l'extension de sa capacité est en cours de réflexion.
- Des équipements importants existent en périphérie des quartiers et vont être encore renforcés (Stade de la Redoute) mais leur accessibilité piétonne est mauvaise.
- Une pression des partenaires du quartier s'exerce sur la Ville.
- Un projet d'équipement «petite enfance» est à identifier.

### . Investigations à réaliser

- Recensement exhaustif des équipements existants et de leur fréquentation actuelle ; mise en lumière d'éventuelles « marges de manœuvre » dans l'existant et des conditions de leur mobilisation ;
- renforcement des liaisons avec les équipements majeurs alentour (Redoute, autres) ;
- hiérarchisation des besoins exprimés par les acteurs et partenaires de quartier et organisation/ estimation des réponses à y apporter (voir liste indicative ci-après) ;
- proposition d'une programmation des équipements à cinq ans.

. Méthode de travail

- Identifier les déficits d'équipement actuels et futurs.
- Besoins exprimés à ce jour :
  - boulodrome,
  - aire de jeux pour petits,
  - foyer des jeunes, salle d'expression,
  - plateau polyvalent et terrains de Volley/Basket (usage Collège/Quartier),
  - équipement petite enfance,
  - équipement socioculturel et projet d'évolution du Collège Reydellet.
- Poursuite des Groupes de Travail inter-partenaires en place.
- Mise en place d'un Groupe de Réflexion interne entre DGADU/DGPC/DGST-SODIAC.

**c) Evolution de l'activité économique**

. Evolution du contexte/ Problématique

L'urbanisation du quartier provoque le «repli» des activités industrielles et de commerce de gros, et le développement des services et du commerce de détail.

- les Brasseries de Bourbon prévoient un développement de leur activité sur le Quai Ouest et sont potentiellement vendeurs d'une parcelle importante au pied de la falaise.
- les entrepôts de la Rue du Pont sont vacants.
- quelle évolution des terrains d'assiette ZA13 - ZA14 appartenant à la BR en lien avec une hypothèse de développement économique liée à la zone de loisirs nautiques.

. Investigation à réaliser

- Mise à jour des projets des propriétaires de foncier à vocation économique actuelle.
- Conditions et délais de mobilisation des emprises qui pourraient changer de destination.
- Proposition d'un schéma de structuration du développement des activités économiques (diversification, typologie et taille des commerces).
- Valorisation des activités jalonnant la Rue du Pont.
- Mise en scène des façades donnant sur la Rue de la Boulangerie.

. Méthode de travail

- Diagnostic et négociations avec les responsables des activités économiques,
- Groupe de Travail entre DGADU-SODIAC en partenariat avec la Délégation à l'Economie.

d) Forme de rendu de l'étude

- Trois phases :
  - de diagnostic urbain et de fonctionnement de quartier,
  - de propositions d'aménagement et d'équipement,
  - de propositions de modifications réglementaires des dossiers de PAZ et de POS.

e) Durée maximale de l'étude

- Six mois à compter de la notification de l'étude.

---

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis  
en séance du lundi 24 juillet 2000  
et annexé à la Délibération n° 00/5-02

LE MAIRE  
Michel TAMAYA

