

AFFAIRE N° 35 - Proposition de vente à la Commune de St-Denis de 6 parcelles de terrain à détacher de la propriété dite " Lotissement des Lauriers " appartenant à la Sté Meril FONTAINE en vue de la construction d'une école. Prix proposé 3.000.000. de francs - Application des textes régissant les lotissements.

M. BOURRHIS donne lecture du rapport.

" Messieurs,

Par sa lettre en date du 6 Juillet dernier le Gérant de la Sté Meril FONTAINE & Cie m'a fait savoir que le Vice-Rectorat avait retenu six parcelles de terrain d'une valeur de 3.000.000. de francs dans le lotissement dit " des Lauriers " actuellement en cours d'aménagement, en vue de la construction d'une école.

Jusqu'ici une telle dépense était mise à la charge de la Commune.

Or, il se trouve que par sa lettre N° 6275 du 1er Août 1962 M.le Directeur de l'Urbanisme vient de me faire savoir que le décret N° 48-291 du

- 2 -

16 Février 1948 pris en application de la loi de "départementalisation" du 19 Mars 1948 avait introduit dans les D.O.M. la législation métropolitaine. Il s'agissait, en l'occurrence, des dispositions du titre VII de la loi d'Urbanisme du 15 Juin 1948 relative aux lotissements et groupes d'habitations.

Les dispositions de cette loi et notamment celles de l'article 85 (réserve de terrains pour des édifices ou services publics) ayant été abrogés par le décret N° 58-1486 du 31 Décembre 1958 relatif aux lotissements, il en résulte que ce dernier texte a été étendu de plein droit aux D.O.M. en vertu du principe général d'assimilation inscrit dans la Constitution et consacré par la Doctrine et la jurisprudence.

Dans ces conditions, il en résulte que, soit l'arrêté d'autorisation s'il s'agit de lotissement, soit l'arrêté de permis de construire s'il s'agit de groupe d'habitations, peut imposer une participation du lotisseur ou du constructeur aux dépenses d'exécution des équipements publics correspondant aux besoins du lotissement ou des constructions, et rendues nécessaires par sa création ou leur édification. Le Préfet peut exiger que cette participation soit réalisée, en tout ou partie, sous forme de cession gratuite aux collectivités publiques de terrains qu'il désigne.

Compte tenu des difficultés financières que nous rencontrons actuellement pour faire face à la situation en ce qui concerne les constructions scolaires, j'estime que nous devons intervenir auprès de M.le Préfet pour qu'une décision soit prise en ce qui concerne la cession gratuite à la Commune des terrains destinés à recevoir la construction de l'école du Lotissement des Lauriers de la Société Meril FONTAINE et celle du Lotissement des Camélias appartenant à la S.I.D.R.

La somme ainsi récupérée servirait à l'achat de terrains pour la construction d'écoles dans les écarts qui sont, il faut l'avouer beaucoup moins favorisés que Saint-Denis à cet égard.

Je saisis cette occasion pour mettre l'accent sur la très fâcheuse tendance qu'ont certains de procéder à des lotissements fortement rémunérateurs sans tenir compte de l'intérêt général et qui bâtissent à leur gré en se disant : nous allons contraindre la Commune à construire une école et nous allons lui vendre très cher les parcelles de terrains qui lui sont indispensables.

Je signale ici l'incroyable procédé du gérant de cette Société qui, sans même prendre contact avec les services municipaux, à plus forte raison avec un Adjoint ou moi-même, nous écrit pour une proposition pareille, alors que nous n'avons pas été consultés sur l'emplacement qu'ils entendent nous octroyer, ni sur la superficie qui peut nous être utile et encore plus sur un prix qui est nettement exagéré.

Car il faut bien le dire, et ce gérant le sait parfaitement, qu'une école à l'intérieur d'un lotissement donne à celui-ci une valeur plus grande.

Je souhaite que le Conseil Municipal se prononce préalablement à son vote sur cette proposition, sur un vœu que je lui soumetts :

" Le Conseil Municipal de Saint-Denis demande instamment à M. le Préfet de ne plus accorder aucune autorisation de lotissement ou de construction de groupe d'habitations si une parcelle suffisamment importante n'est pas réservée gratuitement à la Commune qui devra, cependant, s'engager à construire dans un délai à déterminer, une école dont le nombre de classes sera également à déterminer.

Un délai devra être fixé à la Commune pour exercer cette option ./.

LE MAIRE : Messieurs, vous avez entendu la lecture du rapport et vous en avez entendu les conclusions.

Je suis obligé de demander au Conseil Municipal de s'élever avec moi contre certaines méthodes qui frisent l'incorrection car, tout de même, lorsqu'il s'agit de créer une école dans un lotissement déterminé, je pense que tout d'abord on devrait demander au Maire son accord. C'est quand même la Municipalité qui paye ! Nous sommes mis devant un fait accompli. A titre de réplique, je demande au Conseil Municipal de s'associer à cette protestation.

M. BOYER : Je ne pourrais participer à cette proposition car à Ste-Clotilde il y a en ce moment une pénurie de terrains. Le prix offert par la S.I.D.R. pour son terrain est véritablement bas. Je vous demande donc d'être un peu moins rigide.

Le Maire : Je n'ai jamais été tenu au courant de cette affaire de terrain de la S.I.D.R.

Il s'agit pour le moment du terrain Meril FONTAINE.

Ceux qui font des lotissements contraignent actuellement la Commune à acheter très cher. Je suis obligé de dire "Non" !

Si la SIBR a un terrain, qu'elle nous le propose.

C'est mettre le Maire dans une situation défavorable car nous donnerons l'impression de ne pas vouloir donner satisfaction.

C'est devant le procédé de mettre le Conseil Municipal devant des responsabilités qui ne sont pas les siennes que je vous demande de protester. Je ne suis pas contre l'opération elle-même, je suis contre le procédé employé.

M. GALLARD : se déclare tout-à-fait d'accord sur les termes de la protestation élevée par le Maire.

LE MAIRE : une école dans un lotissement donne de la valeur à ce lotissement. Nous ne sommes pas obligés de payer la plus-value des lotissements !

M. MANNE : Le Maire aurait-il le choix de l'emplacement ? Le lotisseur lorsqu'il aurait choisi son terrain, pourrait nous donner n'importe quelle parcelle.

Le Maire met aux voix les conclusions du rapport.

M. REYBELLET : Nous nous réservons tout de même le droit par la suite et si nous le désirons, d'acquérir le terrain et de faire une proposition inférieure.

Les conclusions du rapport du Maire sont adoptées à l'unanimité.