

AFFAIRE N° 1. - Création de la Z. A. D. de SAINTE-CLOTILDE

LE SECRETAIRE donne lecture du rapport.

Mesdames, Messieurs et Chers Collègues,

Lors de la réunion du Conseil Municipal du 17 Juillet 1973, vous avez bien voulu approuver le principe de création d'une zone d'aménagement différé (Z. A. D.) le long de la ravine des Patates à Durand.

Désirant poursuivre sa politique de maîtrise du patrimoine foncier, tout en luttant contre la spéculation foncière et l'habitat insalubre, la Commune de Saint-Denis se propose de créer une deuxième zone d'aménagement différé, à Sainte-Clotilde.

I - PRESENTATION de la ZONE -

1.1 - Situation :

La zone est située le long de la route nationale n° 2 qui la borde au Nord. Elle est limitée à l'Ouest par le lotissement S.I.D.R. des DEUX CANONS, à l'Est par le chemin LORY et, au Sud par le tracé de la future voirie (cf. P. U. D.).

1.2 - Superficie :

La superficie de la zone est d'environ 23 hectares.

1.3. - Occupation :

Cette zone, est conformément au Plan d'Urbanisme directeur, réservée plus particulièrement à l'artisanat de production.

Sont déjà installés :

- Coope-Bois ;
- Cassam-Chenaï (meubles, cycles, automobiles) ;
- Electronica (appareils électro-ménagers) ;
- des garages et ateliers de réparation ;
- U. M. A. B. (meubles métalliques) ;
- Interauto (automobiles, cycles) ;
- Bourbon automobile ;
- S. T. U. D. (transports urbains) ;
- Dindar (dépôts de meubles).

Par ailleurs, la partie Est de la zone est couverte par un habitat très hétérogène à force dominante d'habitations insalubres disposant d'une viabilité sommaire.

II - JUSTIFICATION de la ZONE -

2.1 - Sur le plan foncier :

- Valeur des terrains : la valeur exacte des terrains de la zone sera évaluée par le Service des Domaines. On peut estimer cependant que leur valeur se situera autour de 2 000 Frs le M². Ces prix seront révalorisés par les travaux de viabilité et de désenclavement des terrains.

Il est donc opportun que la Collectivité s'assure la maîtrise du domaine foncier avant de commencer tout travail d'amélioration des infrastructures.

- Nécessité d'achever la réalisation de la zone artisanale :

La Commune de Saint-Denis ne peut, actuellement, satisfaire les demandes d'investisseurs sur cette zone par manque de terrains libres de toute occupation et de superficies suffisantes pour recevoir des installations artisanales ou commerciales

Il apparait donc nécessaire au stade actuel de procéder à des opérations de remembrement et de décasement, pour mener à bien l'aménagement de cette zone conformément aux directives du P. U. D. Ces opérations nécessitent au préalable une maîtrise du domaine foncier par la Commune.

2.2. - Sur le plan économique :

La préoccupation de la Commune de Saint-Denis est de permettre la création d'emplois secondaires dans la zone de Sainte-Clotilde, le Chaudron, caractérisée par une forte concentration de population active potentielle en liant le développement des activités aux grandes opérations de développement de l'habitat.

LE MAIRE. - Mesdames et Messieurs, je vous demande votre avis quant à la création de cette Z. A. D. de SAINTE-CLOTILDE.

Vous avez tous entendu la lecture du rapport. Quelqu'un a-t-il des questions à poser au sujet de cette Z.A.D. ?

Il s'agit d'attirer - en offrant des terrains à des prix raisonnables - sur Saint-Denis certaines petites entreprises qui pourraient fournir des emplois, car, autrement, il y aura un déséquilibre entre tous les logements qui sont construits et le nombre d'emplois disponibles. Il ne faudrait pas, non plus, que les entreprises se développent au Port et que Saint-Denis devienne une ville-dortoir, c'est-à-dire en quelque sorte, que les gens habitent la capitale et aillent travailler dans les industries du Port, d'où cet effort de la Commune pour maîtriser certaines zones de manière à pouvoir offrir aux entreprises éventuelles des terrains à des prix convenables et, en conséquence, à donner des emplois aux dionysiens.

Cette Z. A. D., je vous le rappelle, permet simplement de bloquer le prix des terrains au moment où nous la créons. Ainsi, quel que soit le moment où nous voulons avoir la maîtrise des terrains, les prix restent fixés à ceux existant aujourd'hui, tout au moins en ce qui concerne les terrains que nous serions appelés à appréhender.

A partir du moment où un propriétaire veut entreprendre quelque chose, il lui faut d'abord avoir l'avis de la Mairie sur la question. Si la Mairie n'a aucun projet, il peut disposer de son terrain, dans le cadre du règlement d'urbanisme, naturellement.

M. BOURHIS. - Dès que la Z.A.D. sera créée, est-ce que l'on fera faire une évaluation des terrains par le Service des Domaines, de façon à ce que les propriétaires n'augmentent pas les prix ?

LE MAIRE. - L'évaluation est faite dès maintenant.

M. TESSIER. - La Z. A. D. est justement créée pour bloquer le prix des terrains.

LE MAIRE. - Le prix des terrains est bloqué, uniquement en ce qui concerne la Commune. Si l'on autorise toute autre opération, le prix pourra être différent. Si la Commune appréhende le terrain, elle le fait au prix actuel.

M. BOURHIS. - Les terrains sont gelés, en quelque sorte.

LE MAIRE. - Ils ne sont pas gelés à proprement parler. Ils peuvent l'être dans la mesure où ils nous intéressent. A partir de ce moment, nous avons intérêt à les acheter. Nous disposons d'un certain temps pour les acquérir. Mais, à chaque fois qu'il y a une transaction, elle doit passer par nous.

M. BOURHIS. - Si, par hasard, une transaction est en cours entre un vendeur et un acquéreur éventuel et que le prix offert est plus élevé que celui préconisé par la Commune, que se passe-t-il si le terrain nous intéresse ?

LE MAIRE. - Nous sommes tenus d'acheter dans un délai donné au prix indiqué par le Service des Domaines. Les prix des Domaines sont des prix de référence pour nous.

M. FERRERE. - Si un terrain est évalué par le Service des Domaines à 3 000 000, par exemple et qu'un acquéreur éventuel est d'accord pour l'acheter à 5 000 000, est-ce que la Commune peut quand même obtenir le terrain ?

LE MAIRE. - Oui, nous l'achetons au prix fixé par le Service des Domaines. Si un terrain de 5 000 000 vaut, deux ans plus tard 8 000 000, nous l'acquérons, s'il nous intéresse, au prix initial. Nous ne réévaluons pas. Il est gardé au même prix.

M. FERRERE. - Le vendeur est perdant puisque quelqu'un peut lui en offrir plus.

LE MAIRE. - Il n'est pas perdant car si son terrain vaut 8 000 000 c'est parce que nous aurons fait des aménagements. Il serait aberrant que nous fassions des aménagements, que le terrain prenne ainsi de la valeur et que, pour cette raison, nous soyons obligés de le payer plus cher par la suite. Les aménagements profitent à toutes transactions, mais cela ne doit pas se retourner contre nous. Mais, la Mairie ne va pas acheter tous les terrains.

M. TESSIER. - Les propriétaires retireront des avantages de ces aménagements.

M. FERRERE. - Le vendeur ne voit pas tellement cela.

LE MAIRE. - Mesdames et Messieurs, je mets aux voix le rapport ci-dessus.

adopté à l'unanimité.

Vu

Saint-Denis le 28

Novembre 1943

P. le Préfet

le Secrétaire Général

signé: B. Guasset

Pour copie certifiée conforme

le Directeur des Affaires Financières

signé: R. Pousys.