

AFFAIRE N°5 - Mise en place de l'organisme chargé de l'Etude du P. O. S.

LE SECRETAIRE donne lecture du rapport.

Mesdames, Messieurs et Chers Collègues,

Par délibération en date du 27 février 1969, vous avez décidé de mettre en révision le Plan d'Urbanisme Directeur de Saint-Denis et de mettre en chantier l'établissement d'un Plan d'Occupation des Sols.

La Commission formée d'élus et de représentants des administrations chargée de définir les orientations du P. O. S. ayant été mise en place par arrêté préfectoral en date du 23 janvier 1975, il convient maintenant de déterminer l'organisme chargé de l'étude de ce P. O. S. et qui travaillera sous la direction de la commission précitée.

Cinq formules étaient théoriquement envisageables :

- 1) Etude par les services communaux
- 2) Etude par l'agence d'urbanisme de la Réunion
- 3) Etude par un architecte privé
- 4) Etude par un groupe d'architectes privés
- 5) Etude par un groupe d'architectes privés assistés par l'agence d'urbanisme.

. La première formule paraît largement utopique dans la mesure où nos services ne sont pas organisés pour ce travail et ont déjà bien du mal à faire face à leurs missions habituelles.

. La deuxième formule présente un avantage important, en l'occurrence elle serait quasiment gratuite puisque la majorité des dépenses seraient prises en charge par l'Etat. Cependant, elle présente un inconvénient majeur. En effet, compte-tenu de son plan de charges actuel (5 P. O. S. à réaliser, 2 SDAU en cours, 1 SDAU qui démarre et 1 SDAU qui va démarrer), l'agence d'urbanisme risquerait de ne pouvoir achever le P. O. S. de Saint-Denis qu'en 1977 ou début 1978, ce qui peut présenter un très gros handicap notamment au niveau des sursis à statuer.

. La troisième formule a un avantage, en l'occurrence la rapidité d'exécution, mais deux inconvénients :

- elle risque de coûter cher (de l'ordre de 28 millions CFA)
- elle ne matérialisera les idées que d'un seul architecte.

. La quatrième formule présente les mêmes avantages et inconvénients que la précédente avec la différence qu'étant l'oeuvre d'un groupe, elle permettrait une étude beaucoup plus fouillée et plus complète.

. La cinquième formule présente un inconvénient, en l'occurrence son prix (de l'ordre de 18 à 20 millions CFA) encore que cet inconvénient soit largement minoré du fait que l'agence d'urbanisme, n'étant pas payée par la Commune, sa participation vient en diminution du prix théorique global.

D'autre part, elle présente une série d'avantages impressionnante :

- L'agence d'urbanisme, encadrant le groupe d'architectes, le fait profiter de son expérience en la matière et intervient comme régulateur de son action.

- Le groupe d'architectes ainsi encadré pourra plus facilement se consacrer à l'essentiel et à élaborer des propositions communes plus fouillées.

- La rapidité d'exécution qui est capitale en la matière sera assurée dans les mêmes conditions que dans les deux formules précédentes.

Il semble donc qu'il soit opportun de s'orienter vers la dernière formule. Dans cette hypothèse, le montage financier de l'opération serait le suivant :

Coût envisageable : de 360 000 à 400 000 FF

Financement :

- subvention ministère de l'Équipement	100 000	FF
- subvention du FIDOM	80 000	
- participation communale prévue au budget de 180 000 à 200 000 (chap. 908 art. 132)		FF

Soit un total de..... 360 000 à 400 000 FF

En ce qui concerne la détermination du groupe d'étude, à la suite d'une consultation lancée par la Mairie, deux formations cohérentes ont fourni des propositions. Elles comprennent avec l'agence d'urbanisme :

- la première : Messieurs QUENTIN-BOUCHE, DOUADY, BARAVIAN pour le prix de 360 000 FF
- la seconde : Messieurs ROMNEY, FEIBELMAN et Groupe IV pour le prix de 396 000 FF.

Mesdames et Messieurs, je vous demande votre avis à ce sujet.

LE MAIRE - Mesdames et Messieurs, je vous soumetts le rapport dont lecture vient de vous être donnée.

En fait, dans cette délibération, il vous est demandé de répondre à deux questions :

- la première, c'est de vous décider sur la formule à prendre, parmi les cinq,
- la deuxième, au cas où vous prenez une des deux dernières formules, de vous décider sur les candidatures des deux groupes dont vous avez entendu la composition.

Cinq formules étaient théoriquement envisageables. Vous avez d'abord à vous prononcer sur l'une de ces formules. Vous avez devant vous les inconvénients et les avantages, vous pourrez évidemment trouver d'autres inconvénients et d'autres avantages. Compte-tenu de la première décision que vous allez prendre, nous passerons à la réponse de la deuxième question.

M. CHANE KUNE - Monsieur le Maire, il semble que nous sommes tentés à prendre l'une des dernières solutions pour une question de délai. La deuxième solution paraîtrait la meilleure dans le sens qu'elle serait gratuite. Je pense que, étant donné que le groupe d'architectes serait encadré par l'atelier d'urbanisme, les délais seront les mêmes. Est-ce que c'est vraiment notre avantage ? Avant de me prononcer, j'aimerais savoir le délai proposé par le groupe d'architectes. Je fais remarquer que c'est un groupe d'architectes alors que ce n'est pas un travail d'architecte. Il y a là une question de délai. Quels sont les délais proposés par les groupes d'architectes et par l'atelier d'urbanisme ?

LE MAIRE - Pour l'atelier d'urbanisme, c'est la fin 1977 ou 1978. Ils ne peuvent pas le faire avant. Il y a un SDAU qui va démarrer, c'est le SDAU NORD. C'est le nôtre. Les autres SDAU ont déjà démarré.

M. CHANE KUNE - Si nous devons confier les travaux au groupe d'architectes, quel serait le délai ?

LE MAIRE - Un an environ.

M. CHANE KUNE - Pour gagner un an nous allons payer 360 000 F.

LE MAIRE - Actuellement, nous avons beaucoup de sursis à statuer. Nous allons donc commencer à travailler sur ces coins pour lever les hypothèques. Dans deux ou trois mois, on pourra lever certaines hypothèques.

M. CHANE KUNE - Ils sont quand même obligés d'attendre les éléments de l'atelier d'urbanisme.

LE MAIRE - L'atelier d'urbanisme dirige leurs travaux mais ne participe pas au travail.

M. HOARAU - J'ai assisté à la Commission, j'ai essayé d'interroger l'atelier d'urbanisme pour voir si en ayant des spécialistes, ils pourraient aller plus vite, ils semblerait qu'ils n'auraient pas de crédit pour recruter du personnel.

LE MAIRE - Il aurait fallu qu'il double ses effectifs pour pouvoir faire face à tous ces travaux.

M. TESSIER - Lors d'une réunion à la Préfecture, l'atelier d'urbanisme a déclaré que ces opérations là avaient priorité.

LE MAIRE - Oui la priorité, mais pas l'ordre d'inscription.

MME ROCHE - En confiant le P. O. S. à M. QUENTIN ou à M. ROMNEY, est-ce que cela ne devra pas quand même passer à l'urbanisme pour être approuvé ?

LE MAIRE - Ils passeront obligatoirement par l'urbanisme. L'urbanisme donnera les directives. Le résultat du travail sera présenté à la Commission du P. O. S.

MME ROCHE - Donc, c'est l'urbanisme qui tranche.

LE MAIRE - Non, c'est le Comité du P. O. S. qui tranche. Ce Comité est composé de 6 élus et de membres de l'administration.

MME ROCHE - Le rôle de l'urbanisme est de donner des directives.

LE MAIRE - Pour que le groupe d'architectes ne s'égare pas dans les études trop partielles.

MME ROCHE - Cela ne peut pas être un frein.

LE MAIRE - Non, au contraire.

M. TANDRYA - Est-ce que les travaux pourraient être faits par la Commune ?

LE MAIRE - Cela ne peut pas être envisagé car actuellement nous n'avons pas les employés et le matériel approprié.

M. CHANE KUNE - Ce qui sera décidé en commission sera soumis au Conseil Municipal.

LE MAIRE - Ces groupes de travail ne prendront aucune décision. Ils font des études, déterminent des orientations. Les propositions passent devant la Commission du P. O. S. et ensuite devant le Conseil Municipal. C'est le Conseil Municipal qui tranche en dernier ressort.

Les prix vont en gros de 360 000 F à 396 000 F. Nous excluons les services communaux. L'Agence d'Urbanisme s'exclue d'elle même. Il reste donc :

- Etude par un architecte privé
- Etude par un groupe d'architectes privés assistés par l'agence d'urbanisme.

MIS AUX VOIX, le CONSEIL MUNICIPAL adopte A L'UNANIMITE, l'Etude par un groupe d'architectes privés assistés par l'agence d'urbanisme.

LE MAIRE - Je pense que vous êtes d'accord pour le financement, puisque c'était prévu au budget. Nous arrivons à la dernière question. Vous avez deux groupes d'architectes, aussi valables les uns que les autres. Nous allons passer au vote.

M. HOARAU - Est-ce qu'il y a des urbanistes dans les deux groupes ?

LE MAIRE - Il y en a des deux côtés.

MME ROCHE - Est-ce qu'on peut savoir ce qu'ils ont fait spécialement pour la Réunion ? QUENTIN, je le connais. Il a fait le Jardin de l'Etat.

LE MAIRE - Pour DOUADY, je sais qu'il a travaillé sous les ordres de M. RAGOT pendant un an ou deux ans. Monsieur ROMNEY a fait l'étude de la zone d'urbanisme du Chaudron. Monsieur FEIBELMAN est un ancien de la DDE. Je ne sais pas ce qu'il faisait exactement. Dans le groupe IV, il y a M. GOETZ, qui était un ancien VAT de la Mairie de Saint-Denis. Monsieur VAN NU WENBORG était anciennement chez FRIZEL. Monsieur REY et Monsieur MENAGER sont mauriciens et sont des architectes valables.

Les prix sont :

- 18 millions pour le premier groupe
- 19 800 000 pour le 2ème groupe.

M. GERARD - Monsieur le Maire, je vais vous donner mon avis personnel. Compte-tenu d'une part du bon travail de Monsieur ROMNEY, en ce qui concerne la zone de Sainte-Clotilde et du Chaudron et d'autre part, compte-tenu de son souci constant d'adapter ses projets au climat local, personnellement, je pencherai plutôt vers la 2ème groupe bien qu'il soit un peu plus cher. Je répète que ce n'est là que mon avis personnel.

M. E. BOYER - Est-ce que les propositions des deux groupes d'architectes ont été faites en fonction du financement ?

LE MAIRE - Ils ont fait leur prix et c'est en fonction de leurs prix que nous avons déterminé le financement.

M. TANDRYA - Est-ce que les Commissions des Finances et des Travaux Publics, qui ont eu en mains les deux dossiers, n'ont pas fait un choix ?

LE MAIRE - Elles ont préféré laisser l'assemblée faire son choix.

M. TESSIER - Après les remarques qu'a faites M. GERARD concernant la seconde commission, je voudrais souligner une chose, à savoir qu'il est très difficile de discuter avec M. ROMNEY.

LE MAIRE - Monsieur TESSIER, Monsieur GERARD a donné son opinion personnelle. Chacun est libre de donner son opinion.

M. HOARAU - Est-ce que nous ne pourrions pas partager ? c'est-à-dire donner une certaine partie de la ville à un groupe et l'autre partie à l'autre groupe. Je ne connais pas M. DOUADY, je ne sais pas ce qu'il est capable de faire tandis que M. ROMNEY, nous savons ce qu'il est capable de faire.

LE MAIRE - Je répète que chacun est libre de donner son opinion et de voter.

M. BOURHIS - De part et d'autre, il y a des partis compétents.

LE MAIRE - Nous allons passer au vote, en tenant compte des représentations.

GROUPE 1 : 15
GROUPE 2 : 13
BLANC : 1
ABSTENTION : 2

Le GROUPE I (QUENTIN-BOUCHE, DOUADY, BARAVIAN) est RETENU A LA MAJORITE
(Monsieur le MAIRE n'ayant pas pris part au vote).

Approuvé
Saint-Denis, le 25 septembre 1975.
Pour le Préfet
Le Secrétaire général
Signé: J. P. PROUST

Pour copie certifiée conforme
Le Directeur des Finances et des
Collectivités Locales
P. GIANNÉ