

QUESTION DIVERSE No 15/1

ETUDE DU PROJET DE QUARTIER (BUTOR - PATATES A DURAND) -
DEMANDE DE SUBVENTION A L'ETAT (MINISTERE DE L'URBANISME, DU
LOGEMENT ET DU TRANSPORT, DIRECTION DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES)

LE SECRETAIRE DONNE LECTURE DU RAPPORT.

Mesdames, Messieurs et Chers Collègues,

La Commune de Saint-Denis va apporter un soin particulier à l'aménagement du secteur compris entre les endiguements du Butor et des Patates à Durand. L'enjeu de ces terrains situés au centre géographique de l'agglomération est connu de tous, c'est pour cela que la Commune a consenti jusqu'ici un effort exceptionnel.

Les études complémentaires, la rémunération de l'équipe de maîtrise d'oeuvre urbaine chargée du suivi de l'opération ainsi que les actions d'information du public, pourraient être subventionnées par l'Etat au taux de 50 %, au titre des "Projets de Quartier".

En conséquence, je vous demande de solliciter auprès des services compétents de l'Etat, une subvention de 50 % pour les actions précitées dont le montant est de 950 000 Francs, hors taxes.

M. GERARD M. : Ce projet a été mis en place sur les conseils de Monsieur DAUGE, lors de son passage à Saint-Denis.

Ce coin des Patates à Durand, futur centre-ville de Saint-Denis ne doit pas être raté. Un technicien des Services Techniques de l'Urbanisme, qui est actuellement à la Réunion, nous a préparé un projet de quartier, lequel demandera par la suite des études particulières, notamment une étude de circulation qui est assez importante dans le secteur. Ce projet de quartier nous offre la possibilité de demander une subvention, ce qui fait l'objet de la présente délibération.

M. ANNETTE : Encore une fois, je constate avec plaisir que le Ministère de l'Urbanisme prend en compte un problème important de Saint-Denis qu'est la restructuration du secteur Butor / Patates à Durand.

Je voudrais savoir à quel niveau le Conseil sera associé à la recherche des solutions. Il s'agit, en l'espèce, d'un projet ambitieux. Est-ce que, là encore, le projet final sera élaboré et présenté au Conseil pour approbation, alors que tout aura déjà été fait ? C'est là, je crois, un problème important.

M. GERARD M. : Il y aura tout d'abord une définition du projet, avec établissement d'un programme ; ensuite sera abordé le fonctionnement de cette zone, avec détermination de l'aménagement, de

.../...

l'image urbaine ; examen des contraintes techniques et financières. Avant la réalisation, il y aura aussi un débat public, et donc le Conseil Municipal y sera associé. Ce débat aura pour objectifs d'informer la population, de lui demander de formuler ses idées. A ce propos, j'ai demandé à ce que ce débat n'ait pas lieu au mois de septembre de l'année prochaine, mais bien en amont, de manière à ce que le public puisse s'exprimer et donner ses idées qui pourraient après tout être intéressantes. Ensuite, une équipe sera mise en place pour gérer le projet ; un fonctionnaire municipal sera chargé de suivre l'affaire.

Ce que nous voudrions, pour notre part, c'est que plusieurs phases du projet soient entamées, dès l'année prochaine, pour que nous puissions voir déjà certaines parties sur le terrain (notamment, la végétalisation, dès cette année même, du secteur situé en aval du CD 44 et à l'Est qui est une zone de galets toujours prévue pour servir de zone de déversement éventuel en cas de débordement très important du Canal des Patates à Durand).

M. ANNETTE : A partir du moment où l'idée de mettre en valeur cette région est née, est-ce que au niveau de la maîtrise foncière on s'est assuré de ne pas permettre aux riverains un "enrichissement sans cause" ? Est-ce qu'il y a une étude foncière pour que, ce projet allant, les terrains attenants ne se trouvent pas d'un coup surévalués, et pour qu'il n'y ait pas des opérations de spéculation à ce niveau ?

M. GERARD M. : Tous ces terrains font partie d'une Z.A.D.. Lors de l'endiguement du Canal des Patates à Durand, nous avons également créé une Z.A.D. représentée par les rives du Canal, de manière à ce que la mairie conserve un droit de préemption supérieur à celui des riverains sur le domaine fluvial (qui est ici un bien grand mot). D'autre part, dans la zone des Patates à Durand, nous avons déjà beaucoup de terrains que nous avons acquis après le cyclone Hyacinthe ; et, de toute façon, toute cette zone constitue une Z.A.D. dans laquelle nous pouvons exercer notre droit de préemption.

M. ANNETTE : Dans certaines communes métropolitaines, lorsqu'un projet est susceptible de faire multiplier la valeur d'un terrain avoisinant par 1,5 ; 2 ou 3, il y a une procédure qui permet d'associer les riverains au projet pour qu'ils bénéficient de la plus-value ou s'ils ne veulent pas que la commune puisse récupérer un certain nombre de terrains. Je ne parle pas des terrains de la zone, mais de ceux avoisinants qui auront bénéficié d'une plus-value inévitable. Je ne sais pas s'il y a eu des estimations là-dessus.

M. GERARD M. : Tout est contrôlé, pratiquement. L'espace récupéré sur la Ravine sera recédé par l'Etat à la commune à un prix forfaitaire symbolique ; et toute la zone des Patates à Durand est bien contrôlé à ce niveau.

M. HOARAU M. :

Je mets la question aux voix.

Le rapport est adopté à l'UNANIMITE.

Reçu à la Préfecture
De M. M. HOARAU