

**OBJET DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE (DPUR)**  
**ADAPTATION DU CHAMP D'APPLICATION**

---

Juridiquement, le Droit de Préemption Urbain de la Commune a été institué par une Délibération datée du 18 mars 1987 sur la totalité des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par son Plan Local d'Urbanisme (ancien Plan d'Occupation des Sols). Par ailleurs, au vu de l'article L. 211-4 du Code de l'Urbanisme, la Commune a décidé dès cette date de renforcer son droit pour l'appliquer également à :

- a) l'aliénation d'un ou plusieurs lots [...] compris dans un bâtiment soumis, à la date du projet d'aliénation, au régime de la copropriété [...];
- b) la cession de parts ou d'actions de sociétés [...] donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, d'un local professionnel ou d'un local mixte et des locaux qui lui sont accessoires ;
- c) l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de dix ans à compter de son achèvement ;
- d) la cession de la totalité des parts d'une société civile immobilière, lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non [...].

En date du 17 décembre 2004, concomitamment à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, le champ d'application du DPU renforcé a été réduit à certains périmètres d'intervention prioritaire de la commune situés dans les zones urbaines « U » et d'urbanisation future « AU » délimitées par son PLU (confer le Délibération n° 04/6-19), à savoir :

- Concession du Programme de Renouvellement Urbain,
- ZAC de Saint-Bernard,
- ZAC Océan,
- Lotissement les Capucines,
- restructuration de l'Ilot du Butor,
- bande d'études du Front-de-Mer,
- bande d'études du TCSP (Boulevard Sud / Section Urbaine),
- bande d'études du TCSP interurbain,
- bande d'études des franges du Boulevard Sud,
- bande d'études du Grand Projet de Ville,
- bande d'études de la Voie de Piémont,
- RHI du Centre-Ville,
- RHI du Brûlé et de Saint-François,
- RHI de Saint-Bernard,
- RHI de Prima,
- RHI de Petite-Ile,
- étude opérationnelle de la RHI Hyacinthe / Caramboles,
- étude de restructuration urbaine du quartier de la Source,
- étude de restructuration urbaine du secteur Turpin / Butor.

A ce jour, cette liste fait apparaître certains projets abandonnés ; d'autres sont suspendus dans l'attente de compléments d'études. Aussi, sur la base du périmètre actuel du DPU renforcé, les vendeurs (ou leurs mandataires) vont transmettre à la Mairie de nombreuses déclarations d'intention d'aliéner (DIA) portant sur des biens situés dans des périmètres d'aménagement non reconduits ou non confirmés.

A contrario, d'autres périmètres relatifs à des projets de développement urbain récents ne figurent pas dans cette liste. La maîtrise de certains biens pourrait donc échapper à la Commune.

Le champ d'application du DPUR n'apparaît donc plus adapté aux enjeux actuels d'aménagement et de développement urbain de la Commune.

Par conséquent, il convient de mettre à jour son périmètre d'application, selon les secteurs où son exercice est avéré. Il s'agit des quartiers de Petite-Ile, du Bas de la Rivière, du Centre-Ville, de la Source et de Vauban qui forment un périmètre cohérent, au vu :

- a) de la situation historique de cet espace, berceau du peuplement du chef-lieu ;
- b) des circonstances géomorphologiques du secteur marqué au Sud par les pentes de la Providence / Bellepierre, au Nord par l'Océan Indien, à l'Ouest par la falaise de la Montagne et à l'Est par le quartier de Champ-Fleuri / Butor (ancien cône d'alluvionnement de la Ravine des Patates-à-Durand) ;
- c) du patrimoine architectural et urbanistique du Centre-Ville élargi de Saint-Denis (confer l'annexe du PLU : périmètre de protection des monuments historiques) ;
- d) de la continuité géographique des politiques publiques en faveur de la rénovation et du renouvellement urbain (opération de renouvellement urbain des quartiers anciens du Centre-Ville de Saint-Denis, ZAD du Front-de-Mer, ZAC du Pôle Océan, ZAC du Bas de la Rivière, RHI de Petite-Ile et autres bandes d'études au PLU : RHI de la Source, RHI Turpin / Butor, bande d'études des franges du Boulevard Sud, bande d'études du TCSP, tracé du Tram Train, périmètre « ANRU »).

Pour l'essentiel, l'adaptation du périmètre consiste en une simple réduction de la zone initialement concernée par le DPU renforcé de la Commune. Celle-ci vise également l'intégration de la totalité des quartiers du Bas de la Rivière et de Petite-Ile où apparaissent des enjeux de développement urbain liés aux potentialités de reconversion des sites militaires et industriels (parfois à l'état de friche) qui les caractérisent.

Je vous propose donc de maintenir le champ d'application du DPU renforcé sur le périmètre constitué à partir de ces quartiers et de le supprimer sur le reste des secteurs du territoire situés en zones urbaines (U) ou zone d'urbanisation future (AU) du PLU.

Il apparaît en outre que les contours de ce nouveau périmètre coïncident avec les limites des actuelles sections cadastrales AB, AC, AD, AE, AH, AI, AK, AL, AM, AN, AO, AP, AR, AS et AT.

Aussi, par souci de lisibilité, je vous demande d'approuver le périmètre d'application du DPU renforcé constitué à partir de ces sections cadastrales, pour une superficie de près de 464 hectares (confer le périmètre cartographié en annexe).

Enfin, dans le périmètre opérationnel du renouvellement urbain des quartiers anciens du Centre-Ville de Saint-Denis, je vous rappelle que la Commune a confié l'exercice du DPU renforcé à la SODIAC au terme d'une convention de ladite concession approuvée par Délibération du Conseil Municipal du 14 décembre 1999 rendue exécutoire le 13 janvier 2000. De ce fait, les déclarations d'intention d'aliéner portant sur les biens soumis à ce droit et situés dans ce périmètre continueront à être adressées à la Mairie pour enregistrement, puis transmises par les services communaux à la SODIAC pour instruction et exercice (ou non) du DPUR.

Conformément aux dispositions des Articles R. 211-2 du Code de l'Urbanisme, la présente Délibération sera affichée en Mairie pendant un mois. De plus, mention en sera insérée dans deux journaux diffusés dans le Département. Les effets juridiques attachés à la Délibération auront pour point de départ l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité précitées.


Par ailleurs, conformément à l'Article R. 211-3 du Code de l'Urbanisme, copie de la présente Délibération sera adressée sans délai :

- au Directeur départemental des Services Fiscaux,
- au Conseil Supérieur du Notariat,
- à la Chambre Départementale des Notaires,
- aux greffe et barreaux constitués près le Tribunal de Grande Instance de Saint-Denis.

Enfin, le PLU sera mis à jour.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Pour le Maire absent  
La 2<sup>ème</sup> Adjointe



Ericka BAREIGAS

**OBJET DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE (DPUR)  
ADAPTATION DU CHAMP D'APPLICATION**

---

**LE CONSEIL MUNICIPAL**

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, des Départements et des Régions, modifiée ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu les Délibérations n° 04/6-18 et n° 04/6-19 du Conseil Municipal en séance du 17 décembre 2004 relatives à l'institution du Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUR), en conformité avec l'approbation du PLU ;

Sur le RAPPORT N° 08/5-38 du Maire ;

Vu le rapport de Madame ORPHE Monique, 1ère Adjointe, présenté au nom des Commissions 1° Affaire Générale / Entreprise Municipale, 2° Aménagement / Développement Durable ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;


**APRES EN AVOIR DELIBERE  
A L'UNANIMITE DES VOTANTS**

**ARTICLE 1** Approuve l'adaptation du champ d'application du Droit de Préemption Urbain renforcé (DPUR) sur le périmètre global ci-annexé constitué à partir des sections cadastrales AB, AC, AD, AE, AH, AI, AK, AL, AM, AN, AO, AP, AR, AS et AT en vigueur à la date d'approbation de la présente délibération, pour une superficie de près de 464 hectares.

**ARTICLE 2** Rappelle que, dans le périmètre de la concession du renouvellement urbain des quartiers anciens du Centre-Ville de Saint-Denis (exécutoire à la date du 13 janvier 2000), la SODIAC est délégataire de la Commune pour l'exercice (ou non) du DPU renforcé.

---

Pour extrait certifié conforme,  
Fait à Saint-Denis, le 10 JUIL. 2008

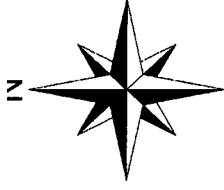
Pour le Maire  
La 2ème Adjointe  
  
Ericka BAREIGTS

**ANNEXE :**

**Périmètre d'exercice du DPU renforcé**

**1 / 15000**

Intervention de la Commune,  
titulaire du DPU renforcé.



Intervention de la SODIAC,  
délégitaire du DPU renforcé.

Intervention de la Commune,  
titulaire du DPU renforcé.

