COMMUNE DE SAINT-DENIS
DGA Développement Urbain

CONSEIL MUNICIPAL
Séance du samedi 25 février 2017
Rapport n° 17/1-023

OBJET **Modification du champ d'application territorial du Droit de Préemption Urbain et du Droit de Préemption Urbain Renforcé de la Commune**

Je rappelle à l'assemblée que le droit de préemption urbain est un outil d'acquisition foncière que les Communes peuvent instituer à leur initiative sur tout ou partie des zones urbaines (U) et zones à urbaniser (AU) délimitées dans leurs plans locaux d'urbanisme. Cet outil foncier ne s'applique donc pas au bénéfice des Communes dans les zones naturelles (N) et agricole (A) de leur territoire.

Localement, le droit de préemption urbain est régulièrement exercé par la Collectivité en vue de la constitution de réserves foncières et la réalisation des projets urbains définis à l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme.

A cet effet, je vous rappelle que :

- Par délibérations successives du 17 décembre 2004, le Conseil municipal a approuvé le Plan local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Denis et a également décidé d'instaurer un droit de préemption urbain « simple » et renforcé sur son territoire.
- Par délibération du 26 octobre 2013 le Conseil municipal de Saint-Denis a approuvé le PLU révisé de la Commune entraînant par rapport à fin d'année 2004 une augmentation des zones urbaines (U) et zones à urbaniser (AU) pour un total de 38,6 hectares.
- Enfin, par délibération du 03 juillet 2008, le Conseil municipal a décidé d'adapter le champ d'application du droit de préemption urbain renforcé de la Commune sur une partie stratégique de son territoire limité aux sections cadastrales AB, AC, AD, AE, AH, AI, AK, AL, AM, AN, AO, AP, AR, AS et AT en vigueur. Ce nouveau périmètre correspond dans les faits au « grand centre-ville » de Saint-Denis, pour une superficie de près de 464 hectares, délimité comme suit :
    - à l'Ouest par le pied de la falaise du quartier de La Montagne,
    - au Sud, par le pied des quartiers situés sur les mi-pentes de la Ville
    - à l'Est, par la Ravine du Butor
    - et au Nord, par la frange littorale et l'océan.

Pour mémoire, les immeubles et autres droits immobiliers soumis à l'exercice du droit de préemption urbain « simple » ou renforcé de la Commune sont énumérés à l'article L.213-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans ce cadre et suite à l'approbation de diverses procédures de révision et/ou modifications simplifiées et de droit commun du Plan Local d'urbanisme, il apparait opportun aujourd'hui d'adapter le champ territorial du droit de préemption urbain (DPU), afin que celui-ci corresponde aux zones urbaines et zones à urbaniser telles que définies par le PLU actuel.

Il est ainsi proposé d'étendre le champ d'application du droit de préemption urbain à l'ensemble des zones urbaines (U) et zones à urbaniser (AU) du PLU en vigueur.

Concernant le droit de préemption urbain renforcé de la Commune, il s'avère que les zonages du PLU actuel correspondent à ceux institués dans le PLU révisé et approuvé en date du 26 octobre 2013. Il y a donc lieu de maintenir son champ territorial en l'état.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170225-171023-DE
Date de télétransmission : 03/03/2017
Date de réception préfecture : 03/03/2017

COMMUNE DE SAINT-DENIS

CONSEIL MUNICIPAL
Séance du samedi 25 février 2017
Délibération n° 17/1-023

OBJET **Modification du champ d'application territorial du Droit de Préemption Urbain et du Droit de Préemption Urbain Renforcé de la Commune**

LE CONSEIL MUNICIPAL

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

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le RAPPORT N°17/1-023 du MAIRE ;

Vu le rapport présenté par Monsieur MAILLOT Gérald - 3ème adjoint au nom des commissions « Affaire Générale / Entreprise Municipale » et « Aménagement / Développement Durable » ;

Sur l'avis favorable des dites commissions ;

APRES EN AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE DES VOTANTS

ARTICLE 1 Décide d'adapter le champ d'application territorial du Droit de Préemption Urbain de la Commune et de l'étendre à l'ensemble des zones urbaines (U) et zones à urbaniser (AU) du PLU actuel.
La cartographie ci-annexée des zones urbaines (U) et zones à urbaniser (AU) du PLU actuel couvertes par le droit de préemption urbain de la Commune peut être consultée auprès de la Direction Patrimoine et Foncier, située Hôtel de Ville de Saint-Denis – 2 rue de Paris 97400 Saint-Denis, aux dates et heures ouvrables de l'administration.

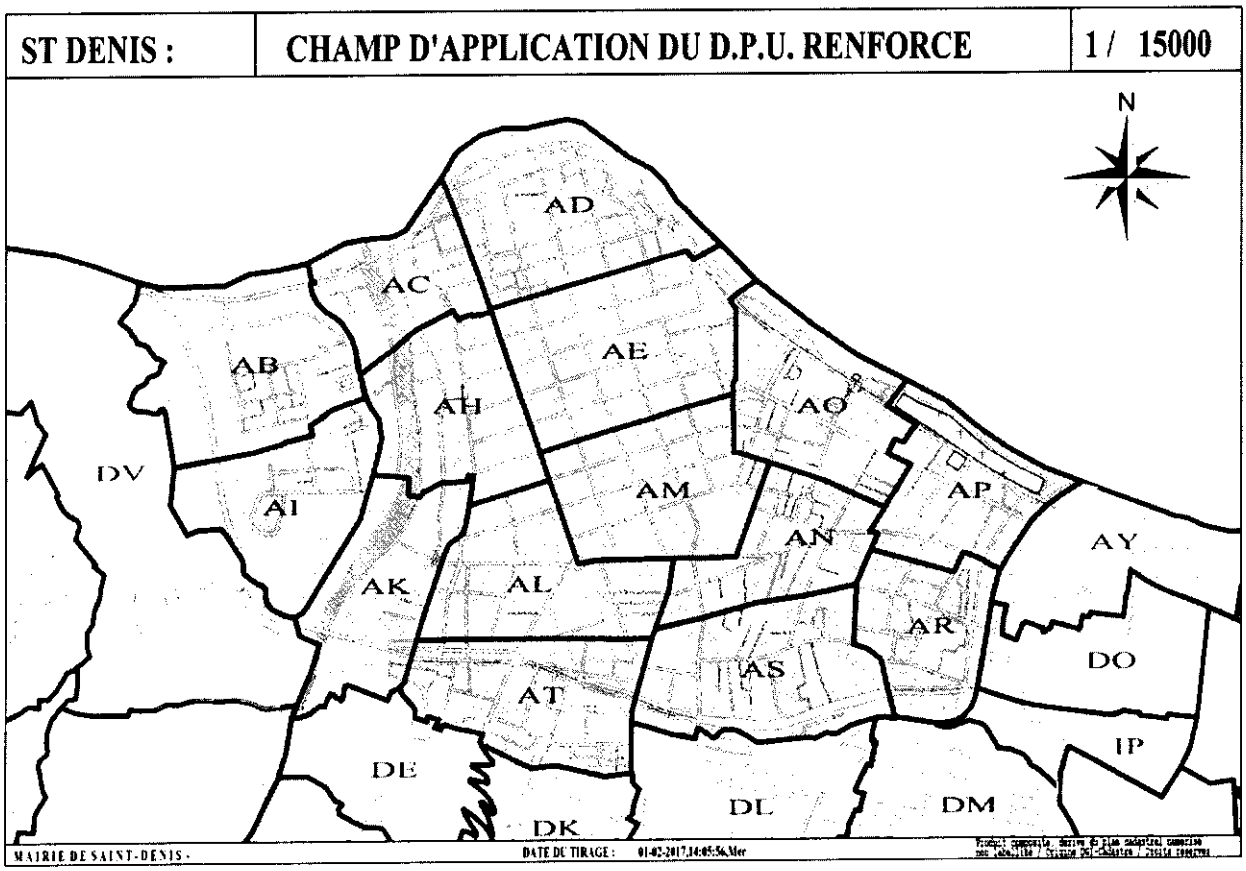
ARTICLE 2 Décide de maintenir le champ d'application du Droit de Préemption Urbain Renforcé de la Commune conformément à celui qui a été approuvé par le Conseil municipal de Saint-Denis réuni en date du 03 juillet 2008 (affaire n°08/5-38) ; c'est-à-dire le périmètre d'intervention constitué par les sections cadastrales AB, AC, AD, AE, AH, AI, AK, AL, AM, AN, AO, AP, AR, AS et AT actuellement en vigueur au plan cadastral.

ARTICLE 3 Précise, conformément aux dispositions de l'article R.211-2 du Code de l'Urbanisme, que cette délibération sera affichée en Mairie pendant un délai de mois et que mention de cette délibération sera publiée dans les annonces légales de deux journaux diffusés dans le département ;

ARTICLE 4 Charge le Maire, en application de l'article R.211-3 du Code de l'Urbanisme, de transmettre la présente délibération au directeur départemental des finances publiques au Conseil supérieur du notariat, à la chambre Départementale des

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170225-171023-DE
Date de télétransmission : 03/03/2017
Date de réception préfecture : 03/03/2017

Notaires, aux barreaux constitués près les tribunaux de grande instance de Saint-Denis et au greffe des mêmes tribunaux. Enfin, le PLU actuel devra être mis à jour.



Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170225-171023-DE
Date de télétransmission : 03/03/2017
Date de réception préfecture : 03/03/2017

Cartographie des zones urbaines (U) et d'urbanisation future (AU) du PLU actuel

1 / 35000



Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170225-171023-DE
Date de télétransmission : 03/03/2017
Date de réception préfecture : 03/03/2017

Signé électroniquement par :
Le Maire
02/03/2017

Gilbert ANNETTE

PLAN LOCAL D' URBANISME

DEPARTEMENT DE LA REUNION

COMMUNE
DE SAINT - DENIS

AMENAGEMENT, GRANDS PROJETS ET MOBILITE

ZONES DE PREEMPTION HORS Z.A.D.

ECHELLE : 1 / 14000

PIECES ANNEXES | 2

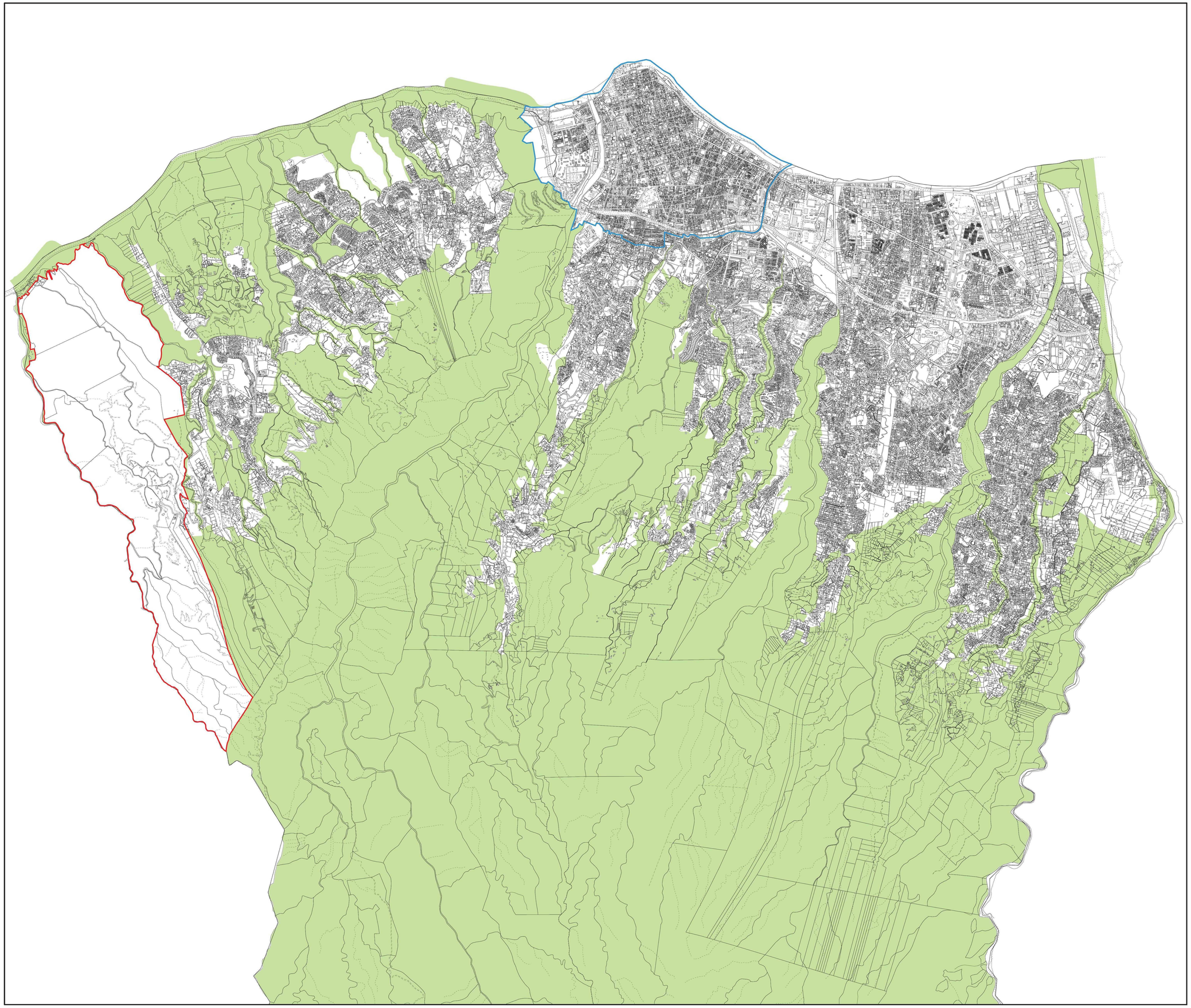
2017

LEGENDE

- Droit de Préemption du Département
- Droit de Préemption Urbain Renforcé
- Droit de Préemption SAFER

NB : Le reste de la Commune est soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.).

N



DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION
COMMUNE DE SAINT-DENIS

CONSEIL MUNICIPAL
VENDREDI 13 JUIN 2025
TROISIÈME SÉANCE ANNUELLE

L'an DEUX-MILLE-VINGT-CINQ, le VENDREDI 13 JUIN, à 16 h 10, le conseil municipal de Saint-Denis s'est assemblé en TROISIÈME SÉANCE ANNUELLE, dans la salle du conseil municipal, sur convocation légale de la maire faite en application des articles L. 2121-10, L. 2121-12 et L. 2121-17 du code général des collectivités territoriales (séance clôturée à 20 h 14).

ÉTAIENT PRÉSENTS

(dans l'ordre du tableau)

Éricka BAREIGTS, Jean-François HOAREAU, Julie PONTALBA, Gérard FRANÇOISE, Monique ORPHÉ, Yassine MANGROLIA, Sonia BARDINOT, Jacques LOWINSKY, Marie-Anick ANDAMAYE, Gilbert ANNETTE, Marylise ISIDORE, Stéphane PERSÉE, Claudette CLAIN, Virgile KICHENIN, David BELDA, Fernande ANILHA, Christelle HASSEN, Éric DELORME, Jacqueline PAYET, Joëlle RAHARINOSY, Jean-Claude LAKIA-SOUCALIE, Guillaume KICHENAMA, Jean-Alexandre POLEYA, Arnaud HUGUET, Christèle BEAUMIER, Benjamin THOMAS, Alexandra CLAIN, Raihanah VALY, Nouria RAHA, Julie LALLEMAND, Jean-Max BOYER, Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY (arrivée à 16 h 36 pendant les propos introductifs), Jean-Pierre HAGGAI, Noela MÉDÉA MADEN, Corinne BABEF, Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY (arrivée à 16 h 30 pendant les propos introductifs)

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

(dans l'ordre du tableau)

Brigitte ADAME	pour toute la durée de la séance	par Jacques LOWINSKY
Jean-Pierre MARCHAU		par Julie LALLEMAND
Ibrahim DINDAR		par Jean-François HOAREAU
Geneviève BOMMALAIS		par Marylise ISODORE
Karel MAGAMOOTOO		par Jean-Alexandre POLEYA
Philippe NAILLET		par Monique ORPHÉ
Gérard CHEUNG LUNG		par Guillaume KICHENAMA
Aurélie MÉDÉA		par Jean-Max BOYER
Audrey BÉLIM		par Fernande ANILHA

Les membres présents formant la majorité de ceux actuellement en exercice (36 présents sur 55) ont pu délibérer en exécution de l'article L. 2121-17 du code général des collectivités territoriales.

DÉSIGNATION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Il a été, conformément aux dispositions de l'article L. 2121-15 du code général des collectivités territoriales, procédé à la nomination du secrétaire de séance pris dans le sein du conseil municipal. Jean-Max BOYER a été désigné, par vote à main levée et à l'unanimité, pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

PRÉSIDENT DE SÉANCE POUR LES COMPTES ADMINISTRATIFS

En application de l'article L. 2121-14 (alinéas 2 et 3) du code général des collectivités territoriales, par vote à main levée et à l'unanimité, il a été procédé à la nomination de Jean-François HOAREAU en qualité de président de séance chargé de remplacer la maire pour diriger les débats et pour mettre aux voix les Comptes administratifs 2024 : rapports n° 25/3-013 (Budget principal), n° 25/3-017 (Régie des Affaires funéraires) et n° 25/3-020 (Régie des Marchés et Droits de Place).

ÉLUS INTÉRESSÉS

En vertu de l'article L. 2131-11 du code général des collectivités territoriales, les élus intéressés n'ont pas pris part aux délibérations portant sur les rapports dont la liste suit.

Élus intéressés		en qualité de	au titre de (du)	rapport n°
(1) *Aurélie MÉDÉA* *(mandataire : Jean-Max BOYER)*		partenaire	ARVC	25/3-001
- Jean-Alexandre POLEYA - Virgile KICHENIN		délégués / ville	SÉML SODIPARC	25/3-007
(2) *Jean-Pierre MARCHAU* *(mandataire : Julie LALLEMAND)* - Gérard FRANÇOISE - Jean-François HOAREAU	(PDG)	délégués / CINOR		
- Gilbert ANNETTE		parent	Prends un Asseoir	25/3-009
(1) *Aurélie MÉDÉA* *(mandataire : Jean-Max BOYER)*		partenaire	CAP	
(3) *Geneviève BOMMALAIS* *(mandataire : Marylise ISIDORE)*		vice-présidente	ADÉSC	
- Marie-Anick ANDAMAYE		parente	BCD	
- Arnaud HUGUET		vice-président	OMS de Saint-Denis	
- Gilbert ANNETTE - Jean-François HOAREAU - Julie PONTALBA - Benjamin THOMAS		délégués / CINOR	ÉPF Réunion	25/3-037
- David BELDA		délégué / ville	SÉDRÉ	25/3-038
- Gilbert ANNETTE - Jean-François HOAREAU - Julie PONTALBA - Benjamin THOMAS		délégués / CINOR	ÉPF Réunion	25/3-045 et 25/3-046
- Jean-Alexandre POLEYA - Virgile KICHENIN		délégués / ville	SÉML SODIPARC	25/3-053
(2) *Jean-Pierre MARCHAU* *(mandataire : Julie LALLEMAND)* - Gérard FRANÇOISE - Jean-François HOAREAU	(PDG)	délégués / CINOR		

(1) (2) (3) absent(e) / représenté(e) — *le (la) mandataire ayant voté en son seul nom propre*

ARVC	Association réunionnaise des Centres de Vacances
SÉML SODIPARC	Société d'Économie mixte locale « SODIPARC »
PDG	président directeur général
CINOR	Communauté intercommunale du Nord de la Réunion
CAP	Club Animation Prévention
ADÉSC	Association dionysienne d'Éducation sportive canine
BCD	Basket Club dionysien
OMS de Saint-Denis	Office municipal des Sports de Saint-Denis
ÉPF Réunion	Établissement public foncier de la Réunion
SÉDRÉ	Société d'Équipement du département de la Réunion

DÉPLACEMENTS D'ÉLUS EN COURS DE SÉANCE

Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY	arrivée à 16 h 30	pendant les propos introductifs
Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY	arrivée à 16 h 36	
Gérard FRANÇOISE	sorti à 18 h 39	au rapport n° 25/3-017
	revenu à 18 h 48	au rapport n° 25/3-021
Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY	sortie à 18 h 45	du rapport n° 25/3-019
	revenue à 18 h 50	au rapport n° 25/3-021

Signé électroniquement par :
La Maire
Le 20 juin 2025

Ericka BAREIGTS

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20250613-253028-DE
Date de télétransmission : 23/06/2025
Date de réception préfecture : 23/06/2025

COMMUNE DE SAINT-DENIS
DGA VE / DPF Plan SIG

CONSEIL MUNICIPAL
Séance du vendredi 13 juin 2025
Rapport n° 25/3-028

OBJET **Modification du champ d'application du Droit de Préemption urbain (DUP) renforcé et du Droit de Priorité (DP) délégués à la maire en vertu de l'article L. 2122-22 (21° et 22°) du code général des collectivités territoriales**
Intégration du périmètre du Plan de Sauvegarde (PDS) de la Chaumière

---

Lancé pour la première fois en outre-mer dans la commune, le 29 janvier 2024, le Plan de Sauvegarde (PDS) de la Chaumière porte sur la réalisation de chantiers de réhabilitation et de rénovation de la cité de la Chaumière, construite en 1963 dans le secteur de Montgaillard, au début des rampes de Saint-François. Le périmètre concerné s'étend sur 3,5 ha abritant un millier d'habitants, et comprend notamment 345 logements locatifs dans 5 immeubles ainsi qu'une trentaine de maisons individuelles.

Depuis une dizaine d'années, la copropriété de la Chaumière montre des signes de fragilité importants qui perdurent dans le temps : une paupérisation de sa population, l'arrivée progressive d'investisseurs aux pratiques parfois indélicates avec un décrochage des valeurs immobilières par rapport au marché immobilier local, un bâti des années 60 jamais réhabilité, des conditions d'habitabilité non respectées, l'absence de gestion des espaces verts et équipements communs, des problématiques financières et des problématiques de vivre ensemble.

Ce patrimoine déprécié attire davantage les investisseurs, parfois aux pratiques indélicates, au détriment des ménages propriétaires occupants.

Un des leviers identifié afin de stopper la dévalorisation patrimoniale en dissuadant d'éventuels acquéreurs indélicats est de mettre en place un Droit de Préemption urbain (DUP) renforcé dont l'objectif à terme est de maitriser les ventes et acquisitions.

Il est rappelé à cet égard les dispositions de l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme qui énoncent que le Droit de Préemption urbain simple n'est pas applicable :

« *a) A l'aliénation d'un ou plusieurs lots constitués soit par un seul local à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation, soit par un tel local et ses locaux accessoires, soit par un ou plusieurs locaux accessoires d'un tel local, compris dans un bâtiment effectivement soumis, à la date du projet d'aliénation, au régime de la copropriété, soit à la suite du partage total ou partiel d'une société d'attribution, soit depuis dix années au moins dans les cas où la mise en copropriété ne résulte pas d'un tel partage, la date de publication du règlement de copropriété au fichier immobilier constituant le point de départ de ce délai ;*

b) A la cession de parts ou d'actions de sociétés visées aux titres II et III de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 et 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) A l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement ».

Toutefois, par délibération motivée, la commune peut décider d'appliquer ce Droit de Préemption aux aliénations et cessions susmentionnées au présent article sur la totalité ou certaines parties du territoire soumis à ce droit.

Ce Droit de Préemption urbain renforcé permet à la collectivité de maitriser du foncier, en intervenant notamment sur des biens soumis au régime de la copropriété ou sur des immeubles bâtis depuis moins de quatre ans.

Il conviendra, en parallèle de développer l'information auprès des futurs acquéreurs et habitants, en amont des nouvelles acquisitions, sur le fonctionnement de la copropriété par la veille des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) et la communication auprès des professionnels de l'immobilier.

A cet effet, je vous rappelle que :

- par délibérations successives du 17 décembre 2004, le conseil municipal a approuvé le Plan local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Denis et a également décidé d'instaurer un Droit de Préemption urbain « simple » et renforcé sur son territoire ;

- par délibération du 3 juillet 2008, le conseil municipal a décidé d'adapter le champ d'application du Droit de Préemption urbain renforcé de la commune sur une partie stratégique de son territoire limité aux sections cadastrales AB, AC, AD, AE, AH, AI, AK,AL, AM, AN, AO, AP, AR, AS et AT en vigueur ;

  ce périmètre correspond dans les faits au « grand Centre-Ville » de Saint-Denis, pour une superficie de près de 464 ha.

Dans ce cadre et conformément au Plan de Sauvegarde de la Chaumière, il apparait opportun aujourd'hui d'adapter le champ territorial du Droit de Préemption urbain renforcé (DPUR), afin que celui-ci intègre le périmètre de la Chaumière, tel que défini dans le plan ci-après annexé.

A ce titre, je vous demande :

- d'approuver la modification du champ d'application territorial du DPUR en intégrant le périmètre du Plan de Sauvegarde de la Chaumière tel que défini par le plan ci-après annexé ; le champ d'application concernant les sections cadastrales AB, AC, AD, AE, AH, AI, AK, AL, AM, AN, AO, AP, AR, AS et AT restant en vigueur ;

  la cartographie ci-annexée du périmètre du Plan de Sauvegarde de la Chaumière peut être consultée auprès de la direction Patrimoine foncier, située à l'Hôtel de Ville - 2 rue de Paris - 97400 Saint-Denis, aux dates et heures ouvrables de l'administration ;

- de m'autoriser ou mon (ma) représentant(e) en application de l'article R. 211-3 du code de l'urbanisme, à transmettre la présente délibération au directeur départemental des finances publiques, au conseil supérieur du notariat, à la chambre départementale des notaires, aux barreaux constitués près les tribunaux de grande instance de Saint-Denis et au greffe des mêmes tribunaux.

COMMUNE DE SAINT-DENIS

CONSEIL MUNICIPAL
Séance du vendredi 13 juin 2025
Délibération n° 25/3-028

OBJET **Modification du champ d'application du Droit de Préemption urbain (DUP) renforcé et du Droit de Priorité (DP) délégués à la maire en vertu de l'article L. 2122-22 (21° et 22°) du code général des collectivités territoriales**
Intégration du périmètre du Plan de Sauvegarde (PDS) de la Chaumière

---

LE CONSEIL MUNICIPAL

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

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment son article L. 211-4 ;

Vu les délibérations successives du 17 décembre 2004 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) et instaurant les droits de préemption urbain simple et renforcé sur une partie du territoire communal ;

Vu la délibération du 3 juillet 2008 adaptant le périmètre du droit de préemption urbain renforcé sur une partie stratégique de son territoire correspondant au « grand centre-ville » de Saint-Denis, pour une superficie de près de 464 ha ;

Vu le RAPPORT N° 25/3-028 du MAIRE ;

Vu le rapport présenté par Monsieur Jean-François HOAREAU - 1er adjoint au nom des commissions « Ville Ecologique » et « Ville Durable » ;

Sur l'avis favorable des dites commissions ;

APRES EN AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE DES VOTANTS

ARTICLE 1

Approuve la modification du champ d'application territorial du Droit de Préemption urbain renforcé (DPUR) pour intégrer le périmètre du Plan de Sauvegarde (PDS) de la Chaumière tel que défini par le plan ci-après annexé ; le champ d'application concernant les sections cadastrales AB, AC, AD, AE, AH, AI, AK, AL, AM, AN, AO, AP, AR, AS et AT restant en vigueur.

La cartographie du périmètre concerné, ci-annexée, peut être consultée auprès de la direction « Patrimoine foncier, Plan et SIG » située à l'Hôtel de Ville - 2 rue de Paris - 97400 Saint-Denis, aux dates et heures ouvrables de l'administration.

ARTICLE 2

Autorise la maire ou son (sa) représentant(e), en application de l'article R. 211-3 du code de l'urbanisme, à transmettre la présente délibération au directeur départemental des finances publiques, au conseil supérieur du notariat, à la chambre départementale des notaires, aux barreaux constitués près les tribunaux de grande instance de Saint-Denis et au greffe des mêmes tribunaux.

ARTICLE 3

Précise, conformément aux dispositions de l'article R. 211-2 du code de l'urbanisme, que cette délibération sera affichée en mairie pendant un délai de deux mois et que mention de cette délibération sera publiée dans les annonces légales de deux journaux diffusés dans le département.

ARTICLE 4

Précise, conformément aux dispositions de l'article R. 153-18 du code de l'urbanisme, que le plan joint à la présente délibération sera annexé au PLU en vigueur pour la procédure de mise à jour.

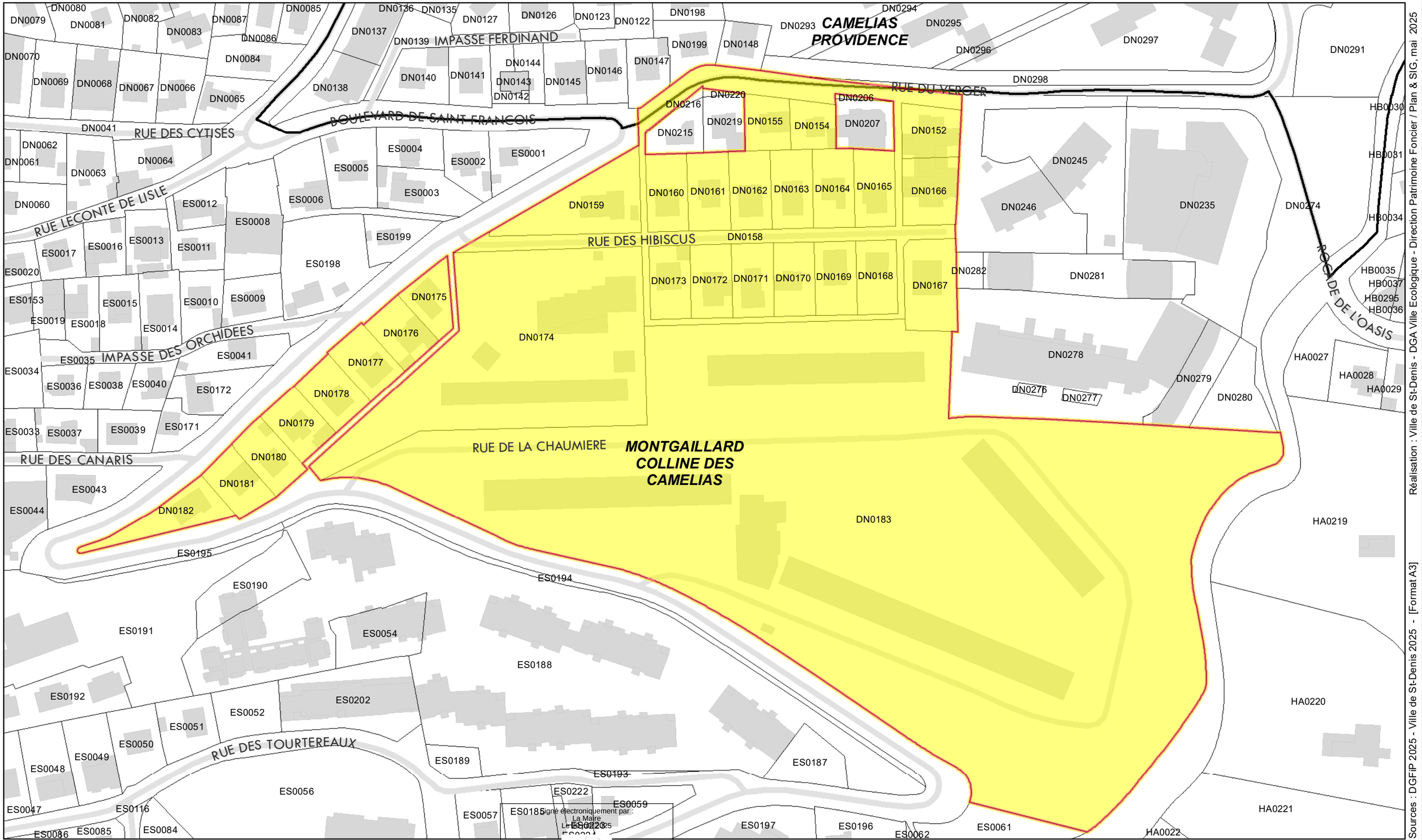
Signé électroniquement par :
La Maire
Le 20 juin 2025

Ericka BAREIGTS

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20250613-253028-DE
Date de télétransmission : 23/06/2025
Date de réception préfecture : 23/06/2025

Commune de Saint-Denis

Plan de sauvegarde de l'ensemble immobilier "la Chaumière"



Périmètre du plan de sauvegarde | Axe de voie | Parcelle

quartier | Bâtiment

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20250613-253028-DE
Date de télétransmission : 23/06/2025
Date de réception préfecture : 23/06/2025

1:1 500

0 100 Mètres

N

Réalisation : Ville de St-Denis - DGA Ville Ecologique - Direction Patrimoine Foncier / Plan & SIG, mai 2025 - [Format A3]

Sources : DGFiP 2025 - Ville de St-Denis 2025

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT DE LA REUNION

COMMUNE DE SAINT - DENIS

DIRECTION DE l'AMENAGEMENT, DE L'URBANISME ET DU PATRIMOINE, HISTORIQUE ET ARTISTIQUE

ZONES DE PREEMPTION HORS Z.A.D.

ECHELLE : 1 /14000

PIECES ANNEXES 2

Avril 2026

LEGENDE

- Droit de Préemption du Département
- Droit de Préemption Urbain Renforcé
- Droit de Préemption SAFER

NB : Le reste de la Commune est soumis au drot de préemption urbain (D.P.U.).

N

