

PLU

1

RAPPORT DE PRÉSENTATION
TOME 1 / DIAGNOSTIC

• • • • •
LE PLAN LOCAL
D'URBANISME DE
SAINT-LEU



Ville de
Saint-Leu

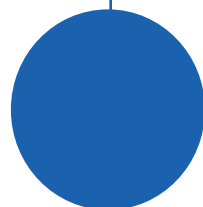
LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-LEU

Par délibération du 17 mai 2022, la commune de Saint-Leu a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme est un **document de planification réglementaire** ayant pour objectif d'orienter l'aménagement du territoire et de mettre en cohérence ses différents enjeux (habitat, mobilité, activités économiques, paysage, environnement etc.). Il constitue **un vecteur majeur de retranscription du projet de territoire de Saint-Leu.**

Le PLU planifie un projet de développement durable pour les 10 à 15 prochaines années. Il fixe les règles générales d'utilisation du sol et sert de référence pour la délivrance des autorisations d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire, d'aménager etc.).

Le « diagnostic territorial et environnemental » constitue le premier volet du rapport de présentation. Dans un esprit de synthèse et de transversalité, il doit permettre d'identifier les grands enjeux qui vont guider l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), mais également d'anticiper le volet opérationnel et réglementaire : ce qui doit être préservé, ce qui doit être transformé, les dynamiques à poursuivre, les tendances à infléchir.



SOMMAIRE

1. INTRODUCTION

INTRODUCTION GÉNÉRALE AU PLU P / 8

1.1 LE PLU : UN DOCUMENT ENCADRÉ P / 9

1.1.1 LE CADRE LÉGAL DU PLU P / 9

1.1.2 LES PIÈCES CONSTITUTIVES DU PLU P / 11

1.1.3 LA CONCERTATION AU SERVICE D'UN PROJET APPROPRIÉ PAR TOUS P / 13

1.2 LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA RÉVISION P / 14

1.3 LE PLU, UN DOCUMENT S'INSCRIVANT DANS UNE STRATÉGIE SUPRA-COMMUNALE P / 16

1.3.1 LES PLANS ET DOCUMENTS S'IMPOSANT AU PLU : CONFORMITÉ ET COMPATIBILITÉ P / 16

1.3.2 LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE P / 16

1.4 UN PROJET ISSU D'UNE ANALYSE SPATIALE TRANSVERSALE ET PROBLÉMATISÉE P / 17

1.4.1 LE DIAGNOSTIC, UN OUTIL DE COMPRÉHENSION ET D'AIDE À LA DÉCISION P / 17

1.4.2 UN MODÈLE À BOUT DE SOUFFLE P / 17

1.4.3 LE «SOCLE» DU TERRITOIRE COMME FIL CONDUCTEUR D P / 18

1.4.4 VERS UN URBANISME RESPECTUEUX DU TRYPTIQUE HOMME-MILIEUX-ESPÈCES P / 19

CHAPITRE 2

CHAPITRE 2 : SAINT-LEU, DU VILLAGE DE PÊCHEURS À LA VILLE BALNÉAIRE ATTRACTIVE P / 21

2.1 DE LA DÉCOUVERTE DE L'ARCHIPEL DES MASCAREIGNES À L'EXPLOSION DÉMOGRAPHIQUE DE L'ÎLE DE La Réunion P / 21

2.2 SAINT-LEU, AUX ORIGINES P / 23

2.3 LA PLACE DE SAINT-LEU À GRANDE ÉCHELLE AUJOURD'HUI P / 26

2.3.1 SAINT-LEU DANS LA DYNAMIQUE RÉUNIONNAISE P / 26

2.3.1.1 UNE RÉGION FORTE DE PLUS DE 880 000 HABITANTS P / 26

2.3.1.2 SAINT-LEU DANS LE MAILLAGE URBAIN DE LA RÉUNION P / 28

2.3.1.3 SAINT-LEU DANS L'AIRE D'ATTRACTION DE SAINT-PAUL P / 28

2.3.2 LES COOPÉRATIONS SUPRA-COMMUNALES P / 29

2.3.2.1 SAINT-LEU AU SEIN DE LA MICRO RÉGION OUEST P / 29

2.3.2.2 SAINT-LEU AU SEIN DU TERRITOIRE DE L'OUEST P / 31

CHAPITRE 3

CHAPITRE 3 : LE «SOCLE» DU TERRITOIRE SUPPORT DE CADRE DE VIE REMARQUABLE ET DÉFIS D'AMÉNAGEMENT P / 32

3.1 LE GRAND PAYSAGE P / 33

3.1.1 LE PAYSAGE DE LA RÉUNION À GRANDS TRAITS P / 33

3.1.2 UN TERRITOIRE COMMUNAL QUI S'INSCRIT DANS LES PENTES DE L'OUEST P / 35

3.1.3 DU CAP DE LA HOUSSAYE À SAINT-LEU, UN ÉTAGEMENT CONTINUE P / 36

3.2 LE SOCLE, FIL CONDUCTEUR D'UN MÉNAGEMENT TERRITORIAL P / 37

3.3 COMPRENDRE LE TERRITOIRE COMMUNAL P / 41

3.3.1 REPÉRAGE DES ENTITÉS PAYSAGÈRES P / 41

3.3.1.1 LE LITTORAL P / 41

3.3.1.2 LES MI-PENTES P / 44

3.3.1.3 LES HAUTS P / 46

3.3.1.4 LE BRÛLÉ DE SAINT-LEU P / 47

3.4 ENJEUX TERRITORIAUX ET PAYSAGERS P / 48

3.4.1 PAYSAGE AGRICOLE P / 48

3.4.2 PAYSAGE NATUREL P / 48

3.4.3 PAYSAGE CONSTRUIT ET URBAIN P / 49

3.4.4 PAYSAGE DES ROUTES ET CHEMINS P / 49

CHAPITRE 4

CHAPITRE 4 : COMMENT S'ADAPTER AUX MILIEUX FACE AUX MULTIPLES PRESSIONS URBAINES ? P / 52

4.1 LA TRAJECTOIRE DÉMOGRAPHIQUE P / 25

4.1.1 UNE HAUSSE CONTINUE DEPUIS LES ANNÉES 1960 MAIS QUI RALENTIT P / 55

4.1.2 UNE CROISSANCE INFRA-COMMUNAL À NUANCER P / 58

4.1.3 UN DÉSÉQUILIBRE ENTRE LA DYNAMIQUE NATURELLE ET LA DYNAMIQUE MIGRATOIRE P / 59

4.1.4 SAINT-LEU FACE AU DÉFI DU VIEILLISSEMENT DÉMOGRAPHIQUE RÉUNIONNAIS P / 64

4.2 MÉNAGES : NOUVEAUX PROFILS - NOUVEAUX BESOINS P / 67

4.2.1 DES MÉNAGES PLUS NOMBREUX... P / 67

4.2.2 ...ET PLUS PETITS P / 67

4.2.3 À L'ÉCHELLE DES IRIS P / 68

4.3 LA SITUATION SOCIO-ÉCONOMIQUE DES MÉNAGES, DES INÉGALITÉS PERSISTANTES P / 71

4.3.1 DES INÉGALITÉS PERSISTANTES : LES FACTEURS EXPLICATIFS P / 71

4.3.1.1 UN TAUX DE CHÔMAGE EN BAISSSE MAIS RESTANT ÉLEVÉ P / 71

4.3.1.2 LE NIVEAU DE QUALIFICATION DES HABITANTS P / 79

4.3.1 UNE PAUVRETÉ PERSISTANTE P / 79

4.3.2 UNE PAUVRETÉ PERSISTANTE P / 79





4.4 DES RÉPONSES EN MATIÈRE DE LOGEMENTS À ADAPTER P / 85

4.4.1 UN PARC DE LOGEMENTS EN EXPANSION CONSTANTE P / 85

4.4.2 CARACTÉRISTIQUE DES RÉSIDENCES PRINCIPALES P / 90

4.4.2.1 STATUT D'OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES : DEUX HABITANTS SUR TROIS SONT PROPRIÉTAIRES P / 90

4.4.2.2 UN PARC SOCIAL PEU DÉVELOPPÉ ET SPATIALEMENT DÉSÉQUILIBRÉ P / 93

4.4.2.3 UN PARC RELATIVEMENT RÉCENT P / 96

4.4.2.4 UN PARC CONSTITUÉ PRINCIPALEMENT DE GRANDS LOGEMENTS P / 97

4.4.2.5 UN PARC RÉCENT DONT LE CONFORT S'AMÉLIORE P / 98

4.4.2.6 L'INSALUBRITÉ DES LOGEMENTS EN NETTE DIMINUTION P / 99

4.4.2.7 UNE ÉVOLUTION DE L'ASPECT DES RÉSIDENCES PRINCIPALES P / 99

4.4.3 ÉTAT DES LIEUX DE LA VACANCE DES LOGEMENTS P / 99

4.4.4 L'ESSOR DES RÉSIDENCES SECONDAIRES ET SES CONSÉQUENCES SUR LA TENSION DU MARCHÉ IMMOBILIER P / 101

4.5 UNE CROISSANCE URBAINE À MAÎTRISER P / 105

4.5.1 UNE GÉOGRAPHIE DE L'HABITAT IMPACTÉE PAR LE MILIEU P / 105

4.5.1.1 UN BOURG TOURNÉ VERS LES RESSOURCES MARITIMES P / 106

4.5.1.2 DU BOURG DE PÊCHEURS À LA VILLE ÉCLATÉE P / 107

4.5.2 LE DÉVELOPPEMENT URBAIN RÉCENT P / 114

4.5.2.1 LE DÉVELOPPEMENT URBAIN DEPUIS L'APPROBATION DU PLU EN 2007 P / 114

4.5.2.2 L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS AU COURS DES DIX DERNIÈRES ANNÉES P / 115

CHAPITRE 5

CHAPITRE 5 : RÉPONDRE AU DÉFIS DES MOBILITÉS P / 120

5.1 LES MOBILITÉS AU CŒUR DES PRÉOCCUPATIONS PUBLIQUES DE L'ÎLE DE La Réunion P / 121

5.1.1 UN RÉSEAU RÉGIONAL STRUCTURÉ AUTOUR DE TROIS AXES MAJEURS P / 121

5.1.2 SAINT-LEU : UN RÉSEAU ROUTIER GLOBAL BIEN STRUCTURÉ... P / 122

5.1.3 ...MAIS CONFRONTÉ À DES SATURATIONS ET DES BESOINS D'ADAPTATION AU DÉFI CLIMATIQUE P / 124

5.1.3.1 UN TERRITOIRE «TOUT AUTOMOBILE» P / 124

5.1.3.2 LES ÉCHANGES AVEC LES AUTRES COMMUNES : QUEL IMPACT SUR LA MOBILITÉ À L'ÉCHELLE LOCALE ? P / 125

5.1.3.3 LE STATIONNEMENT AU CENTRE DE L'ESPACE PUBLIC P / 126

5.1.4 QUELLES ALTERNATIVES À L'USAGE AUTOMOBILE ? P / 127

5.1.4.1 UNE BONNE OFFRE EN TRANSPORT EN COMMUN P / 127

5.1.4.2 DES STRATÉGIES SUPRA-COMMUNALES PROMOUVANT L'INTERMODALITÉ P / 130

5.1.4.3 DES MODES DOUX QUI S'AMÉLIORENT MAIS DES ESPACES PUBLICS QUI RESTENT GLOBALEMENT À REQUALIFIER P / 130

CHAPITRE 6

CHAPITRE 6 : SAINT-LEU, UNE VILLE DE RESSOURCES P / 136

6.1 UNE SITUATION ÉCONOMIQUE CONTRASTÉE MAIS PORTEUSE D'OPPORTUNITÉS ET DE RESSOURCES P / 137

6.1.1 LES GRANDES LIGNES DE L'ÉVOLUTION HISTORIQUE DE L'ÉCONOMIE SAINT-LEUSIENNE P / 137

6.1.2 UNE BONNE DYNAMIQUE DE L'EMPLOI MAIS QUI DEMEURE INSUFFISANTE FACE AUX ENJEUX SOCIO-ÉCONO-

MIQUES DES MÉNAGES P / 139

6.1.3 IDENTIFICATION ET CARACTÉRISATION DES BESOINS EN MATIÈRE DE FONCIER À VOCATION ÉCONOMIQUE P / 141

6.2 ANALYSE DES PILIERS DU TISSU ÉCONOMIQUE SAINT-LEUSIEN P / 144

6.2.1 L'ÉCONOMIE PRÉSENTIELLE P / 144

6.2.1.1 LE BASSIN DE VIE DE SAINT-LEU : L'ESPACE VÉCU DES HABITANTS P / 144

6.2.1.2 LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INTÉRÊT COLLECTIF P / 145

6.2.1.3 LA DÉMOGRAPHIE MÉDICALE P / 150

6.2.1.4 LES COMMERCE ET SERVICES P / 154

6.2.2 LE TOURISME P / 160

6.2.2.1 LES SITES ET LIEUX MAJEURS D'INTÉRÊT RÉGIONAL P / 160

6.2.2.2 LES ACTIVITÉS SPORTIVES P / 161

6.2.2.3 LES ÉVÈNEMENTS P / 161

6.2.2.4 L'HÉBERGEMENT P / 162

6.2.3 L'AGRICULTURE P / 165

6.2.3.1 L'AGRICULTURE À SAINT-LEU P / 165

6.2.3.2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL P / 166

6.2.3.3 PRESSION FONCIÈRE ET MARCHÉ FONCIER P / 166

6.2.3.4 BESOIN ET POTENTIEL AGRICOLE P / 171

6.2.3.5 DEMANDE ET OPPORTUNITÉS DE DÉVELOPPEMENT P / 175

6.2.3.6 PRINCIPALES FILIÈRES AGRICOLES PORTEUSES P / 177

CHAPITRE 7

CHAPITRE 7 : SAINT-LEU, UNE VILLE AUTHENTIQUE P / 182

7.1 PATRIMOINE ET ARCHITECTURE P / 183

7.1.1 LE PROCESSUS D'URBANISATION, INTRODUCTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL P / 184

7.1.2 LES BÂTIMENTS NOTABLES P / 184

7.1.2.1 LES MONUMENTS HISTORIQUES P / 184

7.1.2.2 LE BÂTI ET LES TYPOLOGIES INCONTOURNABLES P / 185

7.2 PATRIMOINE ET NATURE P / 190

7.2.1 INTRODUCTION AUX LIEUX NATURELS PHARES DE SAINT-LEU P / 190

7.2.2 LE PATRIMOINE NATUREL P / 190

7.2.2.1 LE PATRIMOINE CLASSÉ P / 190

7.2.2.2 LES SITES INCONTOURNABLES P / 191

7.3 PATRIMOINE ET INFRASTRUCTURES P / 192

7.3.1 LE SYSTÈME VIAIRE PORTEUR D'HISTOIRE P / 192

7.3.2 LES DIFFÉRENTES VOIES P / 192

7.3.2.1 LES VOIES ACTIVES P / 192

7.3.2.2 LES VOIES PIÉTONNES P / 192

7.3.2.3 LES VOIES ROUTIÈRES P / 192

7.3.2.4 LES VESTIGES FERROVIAIRES P / 193



INTRODUCTION

1. GÉNÉRALE AU PLU

LE PLU : UN VÉRITABLE PROJET DE TERRITOIRE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un **document de planification réglementaire** ayant pour objectif d'orienter l'aménagement du territoire et de mettre en cohérence ses différents enjeux (habitat, mobilité, activités économiques, paysage, environnement etc.). Il constitue **un vecteur majeur de retranscription du projet de territoire de Saint-Leu pour les 10 à 15 prochaines années.**

La construction de ce projet doit trouver le point d'équilibre entre les projets de la municipalité, les politiques supra-communales, le contexte législatif actuel ainsi que l'expression des habitants qui demeurent les premiers usagers du territoire au quotidien.

Ainsi, le PLU est un document co-construit où toutes les parties prenantes peuvent s'exprimer de sorte à aboutir à un projet partagé et approprié par tous.

Les enjeux qui se dessinent actuellement et qui sont présentés dans ce présent diagnostic, constituant la première étape de l'élaboration du PLU, servent de base pour la construction du projet de la collectivité.

1.1 LE PLU : UN DOCUMENT ENCADRÉ

1.1.1 LE CADRE LÉGAL DU PLU

L'année 2000 marque un tournant majeur pour la planification urbaine. **La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU)**, en vigueur depuis le 13 décembre 2000, a modifié la structure générale de l'aménagement du territoire. Cette loi a introduit les Plan Locaux d'Urbanisme. Avec la loi SRU, le législateur a donné aux collectivités locales **un outil d'aménagement permettant de s'affranchir de la simple utilisation des sols afin d'adopter un réel projet de territoire.** Une décennie plus tard, la prise de conscience des **problématiques et enjeux liés à l'environnement** apporte de profondes mutations à l'urbanisme et à la conception de l'aménagement du territoire.

La loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010, dite loi « ENE » ou plus communément

nommée le Grenelle de l'environnement, a renforcé le contenu environnemental du PLU. Ainsi, des modifications importantes ont été apportées au droit de l'environnement et à l'aménagement du territoire national. Les formes d'urbanisation ont ainsi profondément changé depuis l'ère de « la croissance urbaine ».

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) de 2014 donne la priorité à l'échelon intercommunal et les outils au PLUi afin d'orienter un **urbanisme de plus en plus opérationnel** à une échelle cohérente. Depuis, l'urbanisme est perçu comme un urbanisme de projet où des réponses qualitatives sont davantage demandées.

Plus récemment, la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets, appelée **loi climat-résilience**, a été promulguée et publiée au Journal officiel le 24 août 2021. Cette loi ancre l'écologie dans notre société : dans nos services publics, dans l'éducation, dans l'urbanisme, dans les déplacements, dans les modes de consommation et dans la justice.

Pour rappel, l'article L.101-1 dispose «le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.»

Le PLU doit ainsi donc s'inscrire dans le respect des principes du développement durable définis par les articles L.101-1 et suivants du code de l'urbanisme complété par les différentes lois citées et doit en particulier permettre d'atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) *Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*

- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs [...],

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, [...],

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.»

Le processus de révision du PLU ainsi que son contenu sont dictés par la législation en vigueur.

Le Plan local d'urbanisme favorise l'émergence d'un projet de territoire partagé. Il prend en compte les politiques nationales et territoriales d'aménagement et les spécificités d'un territoire (Art. L.121-1 du Code de l'Urbanisme). Il détermine les conditions d'un aménagement du territoire respectueux des principes du développement durable, en particulier par une gestion économe de l'espace, et la réponse aux besoins de développement local.



1

PIÈCE N°1 : LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

LE RAPPORT DE PRÉSENTATION COMPORTE PLUSIEURS PARTIES.

> **Le diagnostic détaillé du territoire.** Ce diagnostic permet d'identifier les enjeux du territoire en matière d'habitat, de démographie, de tourisme, d'économie, de paysage, d'équipement, de positionnement géographique, d'environnement, etc). Au-delà du simple état des lieux, le diagnostic permet d'identifier les dynamiques à l'œuvre et d'en tirer les grands enjeux pour le territoire de demain.

> **L'état Initial de l'Environnement** qui décrit de manière précise toutes les thématiques liées à l'environnement (ressources, espace naturel, milieu physique, risques, occupation du sol, etc.)

> **La justification des choix retenus** pour la construction du projet de territoire. Basée sur les besoins identifiés dans le diagnostic, cette partie s'attache à expliquer et détailler tous les choix qui ont conduit au projet final.

> **L'incidence du projet sur l'environnement / L'évaluation environnementale.** Ce processus vise à intégrer l'environnement dans le PLU et ce, en amont des réflexions. Cette évaluation doit rendre compte des effets potentiels ou avérés sur l'environnement du projet, du plan ou du programme.



2

PIÈCE N°2 : LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES - PADD

LE PADD REPRÉSENTE LA PARTIE POLITIQUE ET PROSPECTIVE DU PLU

Le PADD se présente sous forme de document simple, court et non technique le **projet d'urbanisme et d'aménagement à long terme**, retenu par l'ensemble des élus de Saint-Leu. Il exprime le **projet politique pour les 10 à 15 prochaines années**.

Il formule les ambitions communales en matière d'habitat, de développement économique, de gestion de l'espace etc. issus du diagnostic territorial. **Le PADD est la pièce centrale du PLU** qui se traduit dans la partie réglementaire du document d'urbanisme.

3

PIÈCES N°3 : LES DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES

LES DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES SONT LES RÈGLEMENTS ECRIT ET GRAPHIQUE ET LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.

La traduction réglementaire du projet s'effectue grâce à **3 outils complémentaires qui définissent les conditions d'urbanisation de chaque parcelle du ban communal :**

> **Le plan de zonage**, règlement graphique, qui délimite les différentes zones (zone agricole, zone naturelle, zone urbaine, zone à urbaniser).

> **Le règlement écrit** qui décrit pour chaque zone du PLU un règlement adapté à leurs spécificités (destination des constructions, usages des sols et nature d'activité / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère / Les équipements et réseaux).

> **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).** Les OAP sont des dispositifs d'urbanisme opérationnel qui visent à définir des intentions d'aménagement sur un secteur donné quelle qu'en soit l'échelle (îlot, quartier, commune, etc.).

4

PIÈCE N°4 : LES ANNEXES

LES ANNEXES REPRÉSENTENT LA PARTIE INFORMATIVE DU PLU

A l'échelle d'un territoire, l'élaboration du document d'urbanisme doit intégrer un certain nombre de servitudes. Ces servitudes sont annexées au PLU (Servitudes d'Utilité Publique, réseaux d'eau potable, d'assainissement etc.).

1.1.3 LA CONCERTATION AU SERVICE D'UN PROJET APPROPRIÉ PAR TOUS

La révision d'un PLU est une démarche d'équipe. De ce fait, chaque pièce du document doit être assimilée et appropriée par l'ensemble des acteurs, afin que chaque enjeu et chaque thématique soient traités à leur juste valeur. Cela prend du temps, mais est nécessaire à la réalisation d'un PLU devant répondre à tous les défis à venir en matière d'aménagement du territoire, de réponse aux besoins d'une population toujours plus nombreuse, de préservation du cadre de vie et surtout de protection des milieux naturels et agricoles.

Parallèlement, le PLU est un projet qui doit être concerté et co-construit entre tous les différents acteurs du territoire. Ainsi, sa révision implique de trouver le point d'équilibre entre les différentes parties prenantes que sont :

- **les élus** à travers la commission PLU,
- **les différents services de la Ville** grâce à plusieurs entretiens réalisés dès la phase diagnostic,
- **les personnes publiques associées** à travers des réunions d'échanges avant l'arrêt du PLU puis à travers la prise en compte de leurs avis avant l'approbation,
- **la population** à travers la concertation mise en place avant l'arrêt du PLU puis l'enquête publique avant l'approbation.

L'implication des habitants permet au projet de **prendre de l'ampleur** en intégrant les savoirs d'usages et en favorisant le lien social. En effet, la commune est **un carrefour des usages** où différents acteurs se mêlent : habitants, associations, école, entreprises etc.

La concertation avec la population du territoire est d'abord une obligation législative. Conformément **aux articles L.103-2 à L.103-6 du Code de l'urbanisme**, une concertation préalable, associant les habitants, les associations locales et toutes personnes concernées, doit se dérouler pendant toute la durée d'élaboration du PLU. Les collectivités qui élaborent un document d'urbanisme peuvent ensuite mettre en place des mesures de concertation additionnelles aux modalités imposées par la législation.

S'agissant de bâtir le socle pour l'avenir du territoire, la population de Saint-Leu, actrice du territoire, est donc invitée à participer à son élaboration. En ce sens, la Commune a souhaité mettre en place des modalités de concertation supplémentaires afin de favoriser la participation du plus grand nombre.

La municipalité a mis en place plusieurs moyens de concertation conformément à la délibération de prescription du PLU. Ceux-ci font l'objet d'un bilan présenté au Conseil Municipal.

1.2 LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA RÉVISION

La Commune de Saint-Leu est couverte par un PLU dont l'approbation date du 26 février 2007. Le PLU de 2007 est aujourd'hui obsolète au regard des nombreuses lois qui ont été promulguées venant ainsi **profondément modifier les pratiques de l'urbanisme**. Par ailleurs, depuis, la Commune doit faire face à **de nouveaux défis** auxquels seule une révision générale du PLU permettra d'apporter des réponses.

Ainsi, face à ces constats, la commune a décidé de réviser son PLU par délibération le 17 mai 2022 et d'y inscrire, conformément à la législation en vigueur, les objectifs poursuivis par cette révision.

A. Doter la Commune d'un document de planification traduisant fidèlement les aspirations locales à l'horizon de la décennie à venir :

- > Enrichir le contenu du document (études, mécanismes réglementaires etc.) en tenant compte des évolutions législatives et réglementaires intervenues au cours des dernières années.
- > Mettre à jour le PLU, pour prendre en compte les transformations du territoire ainsi que les bâtiments édifiés depuis l'approbation du document en 2007.

B. Adapter le niveau de protection des espaces prioritairement naturels, agricoles et forestiers en fonction principalement de la sensibilité environnementale détectée (impératif écologique et paysager) mais également de la nécessité de développement attendue (urgence économique et sociale) :

- > Pérenniser la vocation des sols des terres agricoles exploitées tout en favorisant la diversification de l'agriculture et les circuits courts, dans une optique de valorisation des produits locaux et de renforcement de l'autonomie alimentaire.
- > Protéger les milieux et ressources des espaces naturels et forestiers, abritant une biodiversité tout à fait remarquable.
- > Préserver et valoriser le littoral grâce à la protection des milieux littoraux et à l'organisation des possibilités de

fréquentation (étude de prolongement d'un sentier littoral par exemple).

C. Adopter une stratégie de développement touristique et patrimoniale à la fois intégrée et respectueuse de l'environnement :

- > Valoriser et rendre accessible le secteur naturel et forestier autour des sites majeurs grâce à des itinéraires de randonnées diversifiés et entretenus ;
- > Permettre un développement raisonné de nouvelles structures à vocation économique et touristique dans les espaces agricoles et ruraux qui soient intégrées à l'environnement paysager et architectural (hébergement, conditionnement, transformation et commercialisation de produits etc.) tout en assurant la mise en scène agrotouristique dans ces espaces autour des bourgs, villages et hameaux existants et principalement ceux de la RD3.
- > Préserver et valoriser notre patrimoine naturel
- > Promouvoir une économie balnéaire durable sur la zone littorale et au sein des pôles urbains existants autour d'activités ludiques, sportives et culturelles d'une part et des nombreuses structures muséales d'autre part.

D. Apporter des réponses aux besoins en logements, emplois, commerces, services et équipements pour faciliter le quotidien des habitants :

- > Renforcer les fonctions commerciales et de service des différentes centralités de Saint-Leu en proposant une harmonisation des fonctions urbaines dans un souci d'équilibre intracommunautaire et infra communal.
- > Assurer une mixité sociale et générationnelle de l'habitat de manière différenciée pour mieux prendre en compte des disparités territoriales.
- > Adapter l'offre en équipements et services à la population face à la croissance démographique et à la pression immobilière.

E. Assurer une meilleure desserte du territoire saint-leusien entre ses différentes strates altitudinales (littoral, mi pente et haut) et ses nombreux quartiers à partir de la route des tamarins et de ses grands axes (RN1A, RD etc.) :

- > Renforcer les connexions stratégiques avec la route des tamarins.

> Renforcer la trame viaire urbaine et rurale en prévoyant notamment de nouvelles voies structurantes (déviation/délestage, barreaux de liaison etc.).

E • Mettre à disposition des solutions de mobilités et des espaces publics renouvelés et de qualité garantissant le maintien du lien et de la cohésion sociale et générationnelle du territoire :

> Améliorer la qualité des déplacements pour l'ensemble des usagers, notamment les utilisateurs de modes de déplacements doux.

> Rééquilibrer le partage de certains espaces publics.

> Repenser l'aménagement des entrées de ville.

> Traiter la problématique de l'insuffisance de l'offre en stationnement public.

F • Engager la transition écologique et numérique du territoire :

> Amplifier la lutte contre l'artificialisation des sols et l'étalement urbain.

> Retenir des principes d'aménagement contribuant à l'adaptation au changement climatique : lutte contre les îlots de chaleur, végétalisation des espaces publics, approche climatique de l'aménagement des emprises constructibles etc.

> Renforcer la prise en compte des risques naturels et technologiques.

> Déployer le numérique et la couverture «mobile» à l'échelle du territoire pour faciliter les échanges et les services tout en veillant à l'intégration environnementale des infrastructures correspondantes.

G • D'organiser une concertation permettant d'associer pendant toute la durée de la procédure de révision du PLU les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, selon les modalités fixées dans la délibération de prescription.



« DU BATTANT
DES LAMES AU
SOMMET
DES MONTAGNES »

1.3 LE PLU, UN DOCUMENT S'INSCRIVANT DANS UNE STRATÉGIE SUPRA-COMMUNALE

1.3.1 LES PLANS ET DOCUMENTS S'IMPOSANT AU PLU : CONFORMITÉ ET COMPATIBILITÉ

Il y a des normes et des documents qui se situent à un **niveau géographique ou hiérarchique supérieur** à celui des PLU.

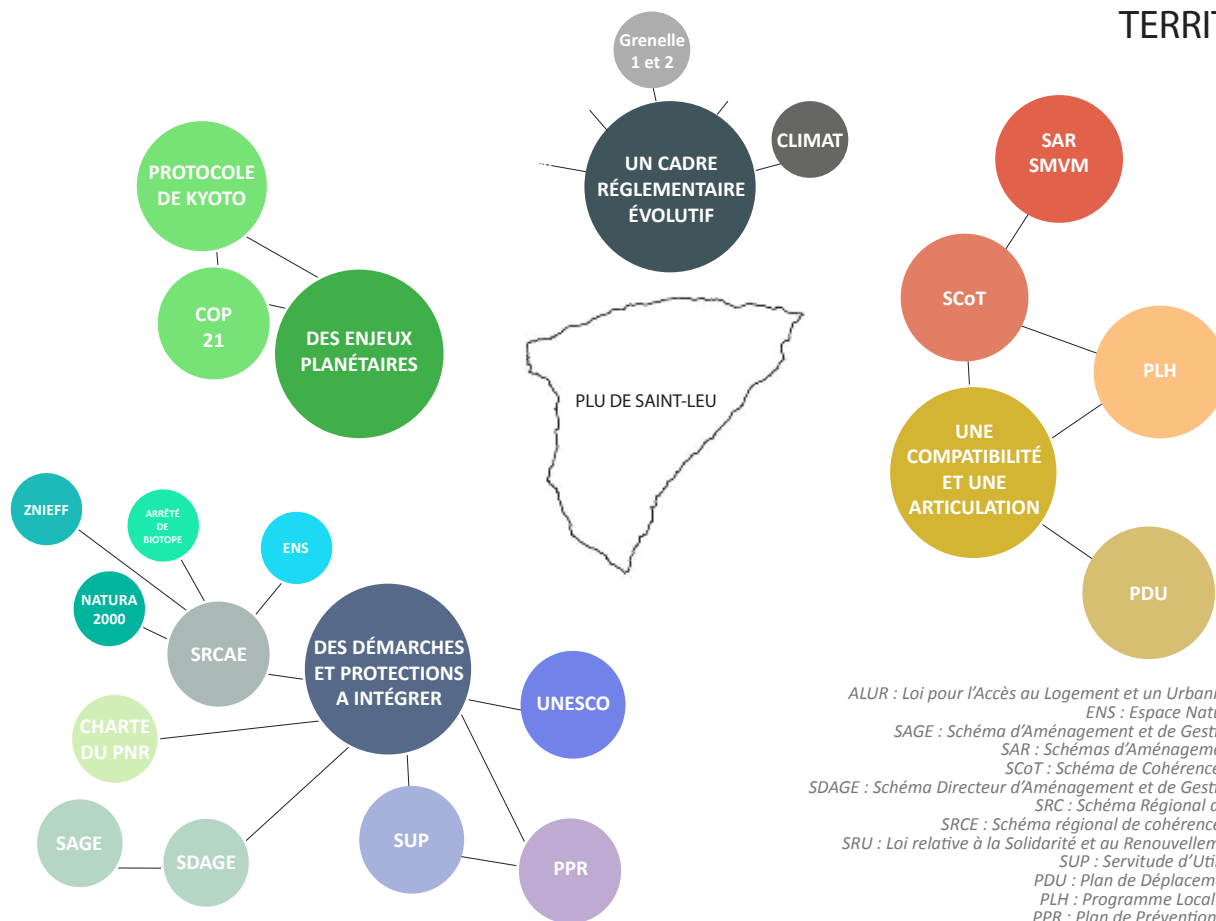
Le PLU est un **document encadré**, notamment concernant l'usage de certains sols ou de normes qui s'imposent à la Commune. Néanmoins, le PLU dispose de marges pour exprimer et fixer un projet de territoire adapté et partagé. C'est pourquoi le législateur a fixé soit, un lien de compatibilité, soit un lien de conformité avec ces documents de portée supérieure. Dans tous les cas, le PLU révisé de Saint-Leu doit être un

point de convergence des différentes politiques territoriales menées aux différentes échelles géographiques et ne peut y déroger. La partie justification du rapport de présentation justifie la compatibilité ou la conformité du projet avec les documents de portée supérieure.

1.3.2 LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Il existe au sein du Code de l'Urbanisme, des règles de fond isolées qui prévalent sur le PLU. Les servitudes d'utilité publique (SUP) constituent une limitation administrative au droit de propriété, instituées par l'autorité publique dans un but d'utilité publique. Elles sont susceptibles d'avoir une incidence sur la constructibilité et plus largement sur l'occupation et l'usage des sols (sols pollués, servitude de passage, périmètre de captage des eaux etc.). Les SUP sont prises en compte et portées à la connaissance du public dans les annexes au PLU.

LE PLU UN POINT DE CONVERGENCE DES POLITIQUES TERRITORIALES



ALUR : Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

ENS : Espace Naturel Sensible

SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SAR : Schémas d'Aménagement Régional

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SRCAE : Schéma Régional des Carrières

SRCE : Schéma régional de cohérence écologique

SRU : Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains

SUP : Servitude d'Utilité Publique

PDU : Plan de Déplacements urbains

PLH : Programme Local de l'Habitat

PPR : Plan de Prévention des Risques

PNR : Parc Naturel Régional

ZNIEFF : Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

Schéma n°1 : Le PLU de Saint-Leu et les politiques supra-communales, NEGE, 2023.

1.4 UN PROJET ISSU D'UNE ANALYSE SPATIALE TRANSVERSALE ET PROBLÉMATISÉE

1.4.1 LE DIAGNOSTIC, UN OUTIL DE COMPRÉHENSION ET D'AIDE À LA DÉCISION

Le diagnostic constitue la porte d'entrée du PLU et est la clef de compréhension du territoire. Il peut être défini comme étant l'«*État des lieux qui recense, sur un territoire déterminé, les problèmes, les forces, les faiblesses, les attentes des personnes, les enjeux économiques, environnementaux, sociaux [...] il fournit des explications sur l'évolution passée et des appréciations sur l'évolution future*»¹. Il ne s'agit pas d'une finalité, mais bien d'un outil d'aide à la prise de décision. En effet, de ces enjeux va découler la construction du projet de territoire qui déterminera les ambitions et la stratégie de développement pour les dix années à venir. Tous les choix pris par la collectivité pour la révision de son PLU devront être justifiés et reposer «*sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. [...]*»²

La révision du PLU de Saint-Leu est donc l'opportunité pour la commune de réfléchir à un projet au plus proche de ses besoins actuels et à venir. Bien que le PLU soit souvent assimilé aux logements et aux terrains à bâtir, il permet d'aller plus loin dans la réflexion en appréhendant toutes les fonctions urbaines, paysagères et environnementales du territoire et ce, de manière transversale.

La construction de ce nouveau PLU sera pensée dans une logique de projet de territoire. Ce document servira ainsi de référence dans la définition des politiques locales de développement futur.

Il s'agit donc d'un document stratégique de première importance pour la Commune.

1.4.2 UN MODÈLE URBAIN A BOUT DE SOUFFLE

Le peuplement de l'île de La Réunion a la particularité de s'être opéré rapidement en cherchant à s'adapter aux contraintes géographiques liées à l'insularité de l'île et à son climat. En effet, le contexte régional connaît de profondes mutations structurelles depuis la départementalisation, votée en 1946.

Ce changement de statut de l'île a permis de mettre en place un ensemble de mesures politiques, économiques et sociales dans le but d'impulser son développement afin de pallier le retard avec la métropole. À partir de cette date, les conditions de vie de l'île ont commencé à s'améliorer engendrant alors le début d'une croissance démographique spectaculaire. Entre les années 1946 et 2019, la population réunionnaise a augmenté de +257%. Cette croissance exponentielle s'explique par plusieurs facteurs cumulatifs : l'amélioration des conditions de vie faisant chuter la mortalité et allonger la durée de vie, l'accroissement des mobilités individuelles avec l'émergence de la voiture ou encore l'amélioration et l'accès des différentes infrastructures. Cette importante hausse de la population a été un facteur déclenchant de puissantes transformations des paysages par le fait anthropique.

Ce peuplement, qui a su s'adapter aux conditions insulaires et aux contraintes géographiques de l'île, a néanmoins conduit à un étalement urbain très important qui est facteur d'enjeux environnementaux majeurs. Ceux-ci sont à l'origine de graves effets dommageables sur les milieux naturels et les espaces agricoles.

Cela est d'autant plus important que la limitation de la consommation foncière et la lutte contre l'artificialisation excessive des espaces naturels, agricoles et forestiers sont des enjeux nationaux qui prennent tout leur sens pour un territoire contraint par sa nature insulaire. Les limites territoriales ne sont effectivement pas extensibles. Saint-Leu, comme la plupart des communes réunionnaises, a connu une urbanisation galopante, morcelant son territoire. Outre l'impact sur les ressources foncières, ce mode d'urbanisation spatiophage est coûteux en viabilisation et en réseaux et pose de grands problèmes stratégiques : mobilités, ramassage scolaire, collecte des déchets, constructions illégales, etc.

La pression urbaine s'étend, notamment accentuée sur les pentes et non plus uniquement sur le littoral, et amplifie la concurrence

1. Définition donnée par la DATAR

2. Article L.151-4 du code de l'urbanisme.

dans l'usage des sols et notamment avec l'agriculture, la culture de la canne par exemple. Cette urbanisation accentue également les risques naturels (ruissellement des pentes jusqu'au lagon, glissements de terrain) et accroît la pression sur la ressource en eau, thématique centrale sur l'Ouest réunionnais.

Ce constat va encore plus loin puisque les conséquences néfastes ne se trouvent pas seulement sur terre mais aussi en mer. Dans une logique de continuum Terre/Mer, qui est le lien entre les actions ayant lieu sur terre et l'impact qu'elles ont en mer, le lagon de Saint-Leu fait face aujourd'hui à des constats plus que préoccupants avec un récif corallien en grande souffrance. Ce dernier est déjà largement fragilisé en raison du réchauffement des océans qui affichent des seuils de température bien supérieurs à ce que peut supporter le corail pour vivre.

S'ajoute à cela, une pollution grandissante en raison des coulées de boues de plus en plus nombreuses et intenses qui peuvent alors produire des risques de mortalité importante. Pour lutter contre les coulées de boues dans le lagon, la Ville s'est engagée aux côtés de différents partenaires afin de mettre en place des actions concrètes. La gestion des eaux pluviales issues du bassin versant de la Ravine du Cap est un enjeu majeur. Il comprend les problématiques suivantes : la lutte contre l'érosion, la préservation des sols agricoles et celle du récif. Le récif corallien sert de barrière naturelle et est une protection pour la ville et notamment pour le centre-ville. Sa disparition aurait de graves conséquences, avec notamment des inondations côtières destructrices qui se multiplieront.

La révision du PLU de Saint-Leu devra donc placer le Lagon au cœur des choix opérés en partant notamment du « socle » comme fil conducteur d'unénagement territorial.

1.4.3 LE SOCLE DU TERRITOIRE COMME FIL CONDUCTEUR D'UN MÉNAGEMENT TERRITORIAL

Il a été mesuré, combien le relief, les pentes, les ravines, en somme le substrat ou sous-bassement naturel ou encore le « socle » du territoire en conditionne les problématiques et les enjeux. Cette morphologie type résulte :

- D'une part une histoire géologique récente avec l'émergence de l'île il y a 3 millions d'années qui donne des reliefs puissants
- et instables : séismes, effondrements et érosion, cirques,

remparts et ravines.

- D'autre part un climat tropical, accentué par le changement climatique avec des épisodes de pluies et de cyclones toujours plus intenses.

À Saint-Leu, le croisement de ces 2 logiques amène ainsi à considérer 4 entités paysagères :

- Le Brulé de Saint-Leu sur la partie supérieure à la route forestière des Tamarins.
- Les Hauts en forêt et prairies d'élevage au-dessus de la route Hubert Delisle.
- Les mi-pentes entre les routes des Tamarins et Hubert Delisle avec des pentes nord urbanisées et des pentes sud cultivées avec l'ensemble urbanisé autour de Piton St Leu.
- Le littoral en deçà de la route des Tamarins.

Chacune de ces entités présente ses propres caractéristiques, ses propres spécificités, ses propres contraintes et ses propres enjeux. Ainsi, il convient de définir des formes urbaines conciliant urbanisme durable, sobriété foncière et surtout respectant les modes de vie des habitants de Saint-Leu.

L'un des enjeux forts de ce PLU est donc de concilier la lutte contre l'artificialisation des terres et la construction d'un projet permettant de faire perdurer les modes de vie locaux, le patrimoine immatériel : le vivre ensemble réunionnais.

Pour autant, Saint-Leu, où il fait bon vivre, possède de grands atouts. À l'échelle de l'île, c'est une ville attractive avec des paysages diversifiés, du battant des lames au sommet des montagnes. C'est aussi une ville chargée d'histoire, aux patrimoines importants à tous les niveaux (bâti et naturel). Il s'agit aussi d'une ville à l'identité créole forte qui possède un cadre et une douceur de vivre appréciés qu'il conviendra de préserver, notamment en luttant contre la banalisation des paysages. Aussi, c'est une ville à l'économie diversifiée et dynamique.

Pour penser la ville durable de Saint-Leu, il sera indispensable de laisser de côté les modèles génériques formatés en s'appuyant sur les richesses matérielles et immatérielles locales et cela afin de proposer des manières d'habiter qui couplent mixité sociale, mixité des usages mais aussi enjeux environnementaux et paysagers.

1.4.4 VERS UN URBANISME RESPECTUEUX DU TRIPTYQUE HOMME - MILIEUX - ESPÈCES

L'urbanisme a contribué depuis des siècles au développement des sociétés humaines et à l'amélioration des conditions de vie grâce aux différents progrès au fil des siècles. Bien que l'amélioration des conditions de vie des populations puisse être largement souligné, l'aménagement du territoire s'est souvent établi en réponse à des besoins déterminés à un moment sans pour autant s'inscrire dans une démarche globale et prospective. Du surcroît cette urbanisation s'est établie sans se questionner sur ses conséquences néfastes sur les milieux naturels. Pourtant, au commencement, les sociétés humaines étaient étroitement liées à la nature et à la terre. Néanmoins, sur toute l'histoire de l'humanité, il n'aura fallu que quelques siècles pour que l'Homme se détourne de cela et perçoive la planète comme un terrain d'exploitation aux ressources illimitées avec une opposition entre espaces occupés par l'Homme et la nature occupée par les espèces animales.

Ainsi, lorsque l'on aborde l'urbanisme du vivant, cela fait référence à deux notions qui ont durant longtemps été opposées :

- L'humain qui prend place au sein des zones urbanisées
- Les espèces animales qui occupent les espaces naturels.

La nature, et les espèces qu'elle abrite, sont considérées jusqu'aux années 90 comme antithèse de l'urbain. Elle doit être protégée, mais uniquement en dehors de la ville, conçue au seul usage pour l'Homme. Lorsque la nature est présente, c'est sous une forme anthropique : parcs, jardins, etc.

Parallèlement, depuis la fin des années 90, l'approche paysagère des projets urbains et de territoire gagne en légitimité du fait de sa capacité à intégrer la diversité des thématiques du vivant (écologie, cadre de vie, etc.) et à appréhender un site dans sa dimension transversale.³

En effet, un milieu forme un tout où chaque espèce a un rôle et doit trouver sa place car il n'est pas sans rappeler qu'aujourd'hui la planète est confrontée à deux urgences intrinsèquement liées : celle du changement climatique et celle de la perte de biodiversité. Toutes deux menacent le bien-être des générations actuelles et futures.

L'urbanisme doit donc redonner sa place au vivant. Chaque réflexion et chaque projet doivent s'accompagner d'une action paysagère et architecturale vertueuse, respectueuse des héritages, des hommes et de la nature qui les entourent afin de ne plus habiter mais de cohabiter ensemble.⁴

Le PLU doit chercher l'équilibre entre les facteurs de tensions précités et une réponse concrète au besoin humain de Saint-Leu et de La Réunion en ramenant le triptyque Homme-Milieus-Especies au sein de tous les projets. Le paysage et l'environnement doivent ainsi être centraux dans la construction du projet de territoire de Saint-Leu puisqu'ils sont support de vie et de bien-être des populations.

3.. 24èmes rencontres internationales en urbanisme de l'APERAU, Université de Lausanne, du 06 au 09 juin 2023

4. L'urbanisme des milieux vivants, Agence TER, Grand Prix de l'urbanisme 2018.

SAINT-LEU, DU VILLAGE DE PÊCHEURS À LA 2. VILLE BALNÉAIRE

Cette première partie a pour objectif de raconter le développement historique de la Commune depuis ses origines jusqu'à aujourd'hui. Cet exposé permettra de comprendre la place de Saint-Leu à l'échelle réunionnaise et les défis et stratégies posés à grande échelle pour viser un développement basé sur les coopérations.

L'analyse des dynamiques territoriales nécessite la compréhension des spécificités d'un territoire, mais également de ce qu'il partage avec son environnement, car les espaces ne sont pas indépendants

les uns des autres. En effet, leur développement dépend des biens qu'ils échangent, des personnes qui se déplacent de l'un à l'autre ainsi que des informations qui circulent entre eux. Ces flux convergent vers des centres ou, à l'inverse, diffusent vers des périphéries, accentuant ou atténuant ainsi les inégalités ou les collaborations.

Cette première partie analytique a pour objectif de comprendre la place de Saint-Leu aux échelles supra-communales afin de lire les facteurs exogènes pouvant influencer sur les dynamiques communales.

SAINT-LEU : DU VILLAGE DE PÊCHEURS A LA VILLE BALNÉAIRE ATTRACTIVE

2.1 DE LA DÉCOUVERTE DE L'ARCHIPEL DES MASCAREIGNES A L'EXPLOSION DÉMOGRAPHIQUE DE L'ÎLE DE LA RÉUNION

Pour comprendre l'évolution de la Commune, se référer à son histoire, et plus globalement à celle de l'île, est incontournable. En effet, bien que l'histoire du peuplement de l'île de La Réunion soit récente, une série d'événements s'est succédée impactant l'évolution territoriale des communes qui la composent.

UNE ESCALE SUR LES ROUTES MARITIMES

L'histoire humaine de l'île ne commence que tardivement, puisqu'avant la colonisation aucun Homme n'y avait jamais vécu. L'île était alors une terre vierge volcanique. Il est difficile de dater précisément la découverte de La Réunion, néanmoins la date qui est retenue est le 9 février 1507 où le navigateur portugais Digo Fernandes Pereira fit la découverte de l'archipel des Mascareignes (La Réunion, l'île Maurice et Rodrigues). Durant les années qui suivirent, les bateaux portugais en route vers les Indes passèrent régulièrement au large de l'île.

LES PREMIERS COLONS

En 1638, le Saint-Alexie, parti de Dieppe aborde l'île Mascarin. Il jette l'ancre dans une baie qu'il baptise Saint-Paul. Toutefois, ce n'est qu'en 1646 que l'île voit arriver ses premiers habitants. Ces derniers ne sont pas venus de leur plein gré, puisqu'il s'agit de 12 mutins exilés de Madagascar qui sont abandonnés au fond de la baie de Saint-Paul avec quelques chèvres et des semences.

Trois ans plus tard, alors qu'on les croyait disparus, un équipage français les retrouve en pleine santé, cultivant leurs lopins de terre. Cette constatation pousse alors les autorités françaises à coloniser l'île. Mascarin est alors rebaptisée «île Bourbon» en hommage à la dynastie régnante.

LE CONTRÔLE DE LA COMPAGNIE DES INDES (1662-1762)

La véritable colonisation de l'île Bourbon est due à Colbert, alors surintendant de Louis XIV. Il crée la Compagnie des Indes orientales en remplacement de la Compagnie de l'Orient, dont le but affiché était d'occuper Madagascar. En 1665, la Compagnie envoie donc une vingtaine de colons sur l'île Bourbon, suivis l'année d'après par 200 autres. Mais, dès 1680 et la mort du premier gouverneur, le Royaume laisse les nouveaux habitants livrés à eux-mêmes. Ceux-ci vivent d'agriculture, d'un peu d'élevage et de quelques trafics avec les bateaux étrangers. Certains d'entre eux quittent l'île pour les Indes.

Au début du XVIII^e siècle, la France décide de valoriser ce territoire en y introduisant la culture du café. Cette décision marque l'expansion de l'esclavagisme qui était déjà présent dans l'île.

En 1735, l'histoire de l'île Bourbon subit un tournant avec l'arrivée d'un nouveau gouverneur, Mahé de La Bourdonnais. Ce dernier fait le vœu de faire de l'île une importante base de la marine française. S'il n'y parvient pas tout à fait, il met en place des réformes qui serviront le développement de l'île. Néanmoins, il néglige peu à peu Bourbon, en la considérant comme le simple grenier de France qui, de son côté, prospère grâce au commerce. La période qui s'ouvre est celle d'un

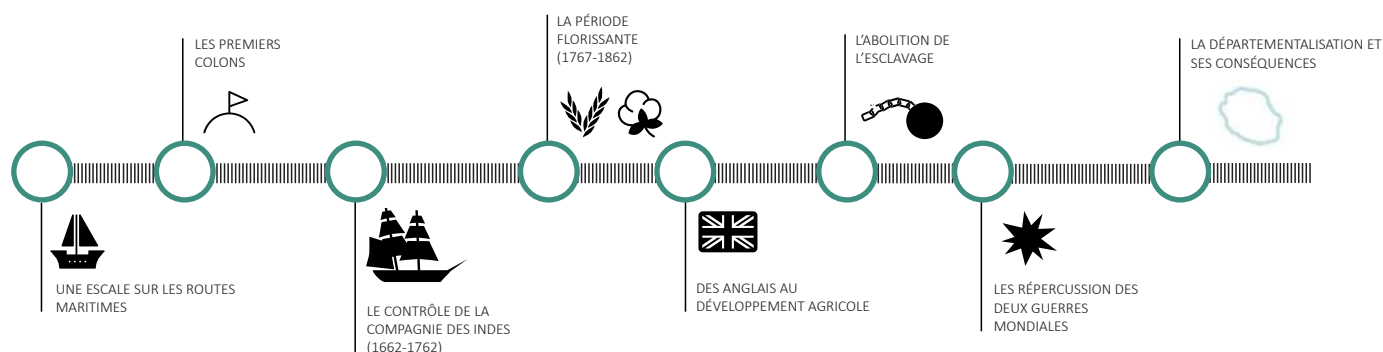


Schéma n°2 : Les grands faits historiques de La Réunion, NEGE, 2023.

fort accroissement démographique. Dans le même temps, les disparités augmentent entre les premiers grands propriétaires terriens et les agriculteurs qui doivent se contenter de modestes parcelles souvent peu productives. Le Royaume rachète à la Compagnie l'archipel des Mascareignes qui devient une colonie à part entière en juillet 1767.

LA PÉRIODE FLORISSANTE (1767-1862)

La fin du monopole de la Compagnie des Indes marque le début d'une nouvelle ère pour le commerce et l'agriculture, et pour toute l'île en général. La monoculture de café est abandonnée, tandis que le coton et le blé trouvent leur place sur les contreforts des monts réunionnais. En 1793, l'île prend le nom de «Réunion».

DES ANGLAIS AU DÉVELOPPEMENT AGRICOLE

La guerre entre les français et les anglais aboutit à la prise de Saint-Denis par les troupes britanniques en juillet 1810. L'île, dont le nom était redevenu «Bourbon» devient alors «England Forest» pour quatre ans, puisque le traité de Paris (1814) rétrocède Bourbon à la France. La période anglaise marque l'introduction de la canne à sucre, dont la culture sera déployée par les Français soucieux d'obtenir de nouveaux débouchés pour l'île. En 1817, l'homme d'affaires Charles Desbassayns y établit la première sucrerie à vapeur. Les champs de café et de céréales sont défrichés au profit de la canne, des propriétaires font fortune et quelques bourgeois prennent le pouvoir économique. De nombreux petits exploitants doivent quitter le littoral et s'installer dans les Hauts afin de trouver des terres, alors que Bourbon doit désormais importer des denrées de première nécessité. C'est néanmoins une période d'expansion économique.

L'ABOLITION DE L'ESCLAVAGE

En 1848, sous l'autorité de Sarda Garriga, commissaire général de la République, l'esclavage est aboli à La Réunion (qui a repris son nom issu de la Révolution). Mais cette remarquable avancée ne va pas sans susciter des problèmes économiques et sociaux puisque seuls les grands propriétaires réussissent à rémunérer une main d'œuvre désormais salariée, et pérenniser leurs exploitations ou usines. À l'opposé, de nombreux esclaves affranchis et petits fermiers sombrent dans la misère et vont se réfugier dans les cirques et les Hauts. Dans le même temps, des ouvriers - tamouls pour

la plupart, s'installent à La Réunion, renforçant le caractère pluriethnique de la population. Mais La Réunion est frappée par de multiples crises (le cyclone de 1862, l'épidémie de choléra en 1859).

LE DÉCLIN (1862-1945)

La situation économique et sociale de l'île concourt à son affaiblissement économique. Aussi, lorsqu'en novembre 1869, le canal de Suez est inauguré, le détournement des routes maritimes du sud marque la fin de l'épisode florissant de l'île.

LES RÉPERCUSSIONS DES DEUX GUERRES MONDIALES

Jusqu'à la Première Guerre mondiale, l'activité sucrière ne parvient pas à redémarrer, concurrencer par la betterave européenne. Cela n'empêche pas un nouvel afflux de main d'œuvre, des musulmans venus du Gujarat indien.

La guerre mobilise près de 15 000 Réunionnais, et 3 000 meurent au front. Au retour des soldats survivants, la situation économique s'est un peu améliorée. Elle mènera La Réunion jusqu'au second conflit mondial dans une situation plutôt stable. Si les combats et les changements de régime durant la Seconde Guerre mondiale n'ont quasiment pas perturbé la vie quotidienne de l'île, celle-ci en ressort néanmoins ruinée : effondrement de la production de sucre, augmentation des écarts sociaux, infrastructures archaïques etc. A ce moment-là de son développement, La Réunion a besoin d'un nouvel élan qui sera la départementalisation.

LA DÉPARTEMENTALISATION ET SES CONSÉQUENCES

En mars 1946 l'île devient un département français. Ce changement de statut entraîne une hausse des investissements en provenance de la métropole permettant l'électrification de l'île, l'extension du réseau routier, l'amélioration de la culture de la canne à sucre etc.

A partir de cette date, les conditions de vie de l'île vont commencer à s'améliorer engendrant alors le début d'une croissance démographique spectaculaire. Entre les années 1946 et 2020, la population réunionnaise a augmenté de +257% passant ainsi de 241 708 habitants à 863 083 habitants.

2.2 SAINT-LEU, AUX ORIGINES

Source : www.saintleu.re

La trajectoire historique de la commune est intimement liée aux différents événements historiques qui se sont succédé à l'échelle de l'île.

DE LA FIN DU XVIIIÈME AU MILIEU DU XIXÈME

Du battant des lames au sommet des montagnes, Saint-Leu voit ses prémices à travers l'exploitation des hommes, des terres et des ressources naturelles marines.

Longtemps appelé Boucan (cabane, abri en créole) Laleu ou Repos Laleu, du nom de son premier résident Monsieur Laleu, cette région de l'île a été progressivement peuplée au cours du 18ème siècle, dans le mouvement d'expansion de la culture du café et des épices. Le territoire devient paroisse en 1776 sous le nom de Saint-Leu, puis est classé en commune en 1790.

À l'annonce de l'entrée en guerre de la France contre l'Angleterre, le Conseil de Défense de La Réunion décide la construction d'une poudrière pour l'approvisionnement de deux batteries (unité d'artillerie composée ici de plusieurs canons) sur le quartier et celle de la milice locale. En 1794, deux batteries existaient à Saint-Leu : celle appelée « de la Passe », construite à environ 25 mètres en arrière de la plage, à droite de la ravine de la Fontaine ; celle des « Sans-Culottes », située sur la falaise, presque à la verticale de la première et armée de deux canons de calibre 12. En 1809, cette batterie contribua à repousser une attaque anglaise sur Saint-Leu.

Réputée durant le XVIIIème siècle pour l'importance et la qualité de sa production de café et de bœufs, la commune connaît une certaine prospérité et abrite un nombre élevé d'esclaves. Saint Leu reste dans l'histoire réunionnaise comme le lieu de la seule révolte notable d'esclaves en 1811. Le 8 novembre 1811 à Saint-Leu, petite bourgade de l'île Bourbon, s'est déroulé un événement exceptionnel, unique dans l'histoire insulaire : le soulèvement de plusieurs centaines d'esclaves qui, avant d'être trahis et impitoyablement réprimés par les autorités, ébranlèrent quelques jours durant le système colonial.

En effet, les esclaves d'Hibon, partirent du Bassin Misouk dans la ravine du Trou à Saint-Leu pour réaliser la seule révolte d'envergure de l'histoire de La Réunion. Cette insurrection

était organisée, pensée et réfléchi depuis de longs mois. Elle visait les gros propriétaires terriens de Saint-Leu. Partant de Saint-Leu, ils voulaient atteindre tous les quartiers de l'île et amener les autres esclaves à se joindre à eux et à participer aux combats. Cette révolte est encore aujourd'hui un événement marquant dans l'histoire de l'île.

L'importance de la production de café fait que Saint-Leu ne participe pas immédiatement à l'essor de la canne et du sucre. Toutefois, comme partout dans l'île, l'économie de plantation cannière remplace totalement, dans la décennie 1840-1850, celle reposant sur les épices et le café, dont il ne reste aujourd'hui pratiquement que le souvenir.

Pendant les deux premiers siècles de l'installation des habitants, Saint-Leu a vu apparaître plusieurs infrastructures dont l'église de la Salette (construite en 1859), qui abrite un événement annuel (entre le 15 et le 24 septembre) en l'honneur de Notre-Dame de la Salette.

L'HISTOIRE DE NOTRE DAME DE LA SALETTE

En mars 1859, un navire nommé Mascareigne mouille à Saint-Denis avec à son bord des travailleurs Africains. Ces derniers sans le savoir, ont ramené avec eux une terrible épidémie de choléra. Les ravages de cette épidémie se sont instantanément fait ressentir, d'abord dans le chef-lieu de l'île puis le long de la côte ouest. Saint-Louis a été touché et dès lors, les Saint-Leusiens se sont demandé quand sera leur tour.

Le curé de l'époque, Père Sayssac, qui avait été ordonné prêtre le jour de l'apparition de la Vierge à la Salette en Isère (aussi appelée Notre Dame de la Salette), promet publiquement, si la ville est épargnée du choléra, de faire ériger sur le versant de la montagne qui entoure Saint-Leu, une chapelle en l'honneur de Notre-Dame de La Salette.

Son vœu fut exaucé, comme l'attestent les archives de l'époque. De plus, à plusieurs reprises, des malades sont venus mourir à Saint-Leu sans que l'épidémie ne s'y répande. Au total ,2700 personnes ont été victimes de cette épidémie et pas un seul habitant de Saint-Leu n'a été touché.

Depuis, la chapelle est considérée comme sacrée et protectrice. Aujourd'hui, on grimpe à la chapelle en suivant un chemin pavé qui monte de la place de l'Église jusqu'au chemin Diale.

LE DÉVELOPPEMENT (FIN XIXÈME)

Après l'abolition de l'esclavage en 1848, l'activité économique et sociale de Saint-Leu se stabilise et s'organise en fonction du relief et du climat.

Le littoral offre quelques ressources de la mer : la petite pêche à partir de l'abri du lagon, la chaux tirée des blocs de coraux, les salines de la Pointe au Sel. L'océan permet surtout l'import-export.

L'immédiat arrière-pays offre peu de possibilités d'installation et d'activité en raison de la sécheresse des lieux et des pentes souvent fortes, c'est le domaine de la savane. Au-delà, plus haut, les pluies moins rares et le sol plus généreux autorisent sur une large bande la culture de la canne ce qui justifie plusieurs usines sucrières locales (Stella Matutina, Portail).

Enfin, dans les parties hautes, arrosées et fraîches, la forêt puis les landes apportent leurs ressources propres : des terres pour les cultures vivrières et pour le géranium aromatique.

Vers 1880, la modernisation des transports produit ses

effets à La Réunion. Avec le creusement d'un port en eaux profondes à la Pointe des Galets et l'installation d'une voie ferrée littorale allant de Saint-Benoît à Saint-Pierre, la gare de Saint-Leu va rendre obsolètes les chargements de sucre et les déchargements de marchandises par chaloupes.

L'ORGANISATION DU TERRITOIRE (FIN DU XIXIÈME A FIN XXIÈME)

La commune de Saint-Leu est organisée pour plusieurs dizaines d'années, de 1890 à 1960, en plusieurs espaces de vie comprenant :

- Une agglomération littorale assez peu peuplée, dotée de la mairie, de la gare et de quelques autres attributs centraux.
- Une zone d'habitat de basse altitude, allant de Stella à Piton.
- Plus haut encore, des poches bâties se sont développées le long de la route Hubert Delisle avec des pôles comme La Chaloupe ou encore Le Plate.



LES TEMPS MODERNES

L'abandon du transport ferroviaire (à voie étroite ou ti'train) puis la fermeture en 1978 de la dernière usine sucrière locale (Stella Matutina) vont plonger les Bas de Saint-Leu dans une inactivité, très perceptible à la fin des années 70. Ce sont la transformation des modes de vie et le développement de l'activité touristique qui vont contribuer au réveil du centre-ville : l'attrait d'une baie plaisante et le charme d'une agglomération peu transformée suscitent un flux d'installation de résidents et d'investissements hôteliers ou de restauration avec les commerces et services associés.

Ces faits historiques ont marqué l'île et, depuis la départementalisation, profondément muté les espaces.

Photographies : Réunionnaisdemonde.com / Outre-mer la 1ère



2.3 LA PLACE DE SAINT-LEU À GRANDE ÉCHELLE AUJOURD'HUI

2.3.1 SAINT-LEU DANS LA DYNAMIQUE RÉUNIONNAISE

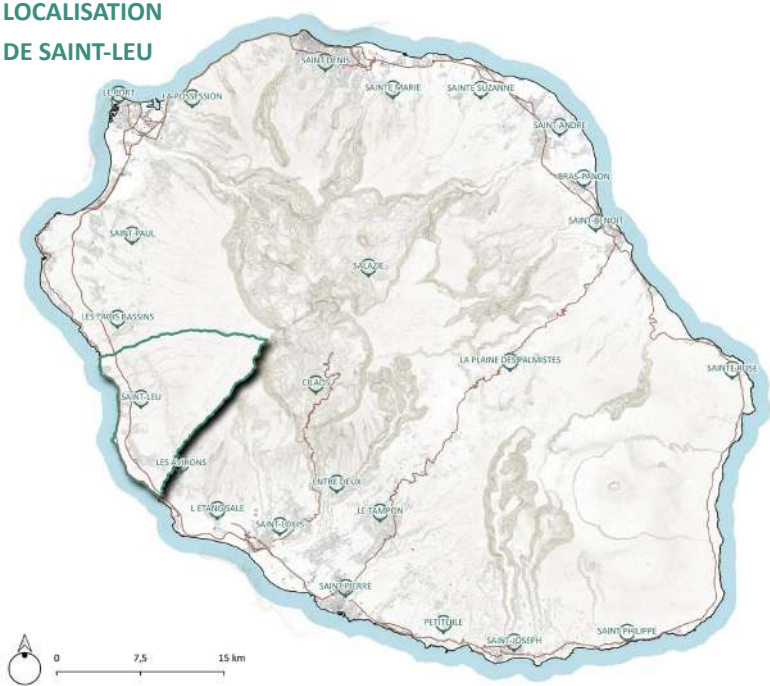
2.3.1.1 UNE RÉGION FORTE DE PLUS DE 880 000 HABITANTS

La commune de Saint-Leu s'inscrit à l'Ouest de l'île de La Réunion. Elle est limitrophe avec les communes de Trois-Bassins, des Avirons et Cilaos (**Carte n°1**). Ses limites administratives sont formalisées dans le paysage par des marqueurs naturels avec la Petite ravine qui marque la limite avec Trois-Bassins et la ravine des Avirons qui identifie la limite avec la commune des Avirons.

Le contexte régional connaît de profondes mutations structurelles depuis plusieurs décennies. En effet, la départementalisation, votée en 1946, a marqué l'essor de la région. Ce changement de statut de l'île a permis de mettre en place un ensemble de mesures politiques, économiques et sociales dans le but d'impulser son développement afin de pallier le retard avec la métropole. À partir de cette date, les conditions de vie de l'île ont commencé à s'améliorer, engendrant alors le début d'une croissance démographique spectaculaire. Entre les années 1946 et 2022, **la population réunionnaise a augmenté de +264%** passant ainsi de 241 708 habitants en 1946 à 881 348 habitants en 2022 (*source : INSEE*). Cette croissance exponentielle s'explique par plusieurs facteurs cumulatifs : l'amélioration des conditions de vie faisant chuter la mortalité et allonger la durée de vie, l'accroissement des mobilités individuelles avec l'émergence de la voiture ou encore l'amélioration et l'accès des différentes infrastructures. Cette importante hausse de la population a été un facteur déclenchant de puissantes transformations des paysages par le fait anthropique.

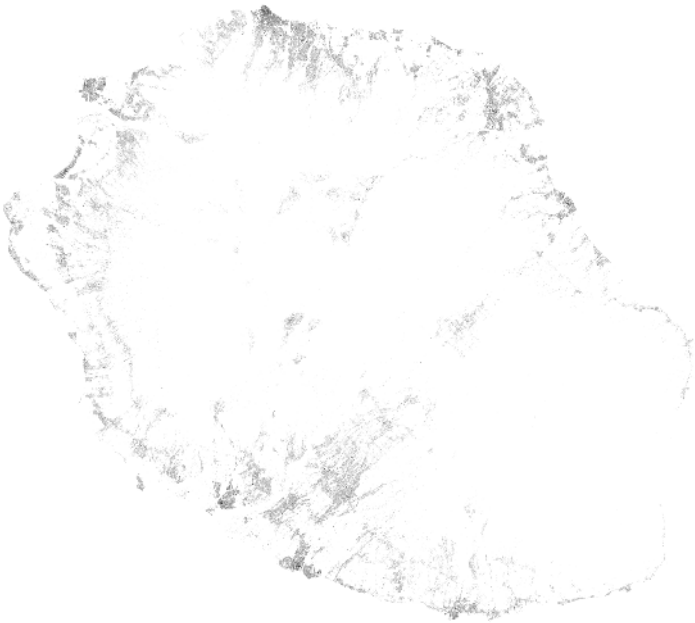
En effet, compte tenu de l'exiguïté de l'île (2 512 km²), de la relative faiblesse du potentiel territorial

LOCALISATION DE SAINT-LEU



Carte n°1 : Localisation Saint-Leu sein de La Réunion, réalisation : NEGE, 2023.

TÂCHE URBAINE DE La Réunion



Carte n°2 : Tâche urbaine de La Réunion, BDTOP, NEGE 2023.

La Réunion EN QUELQUES CHIFFRES

- .STATUT : Département et région d'outre-mer
- .CHEF-LIEU : Saint-Denis
- .COMMUNES : **24**
- .INTERCOMMUNALITÉS : **5**
- .POPULATION : **881 348** habitants en 2022 (INSEE)
- .DENSITÉ : **343** hab/km²

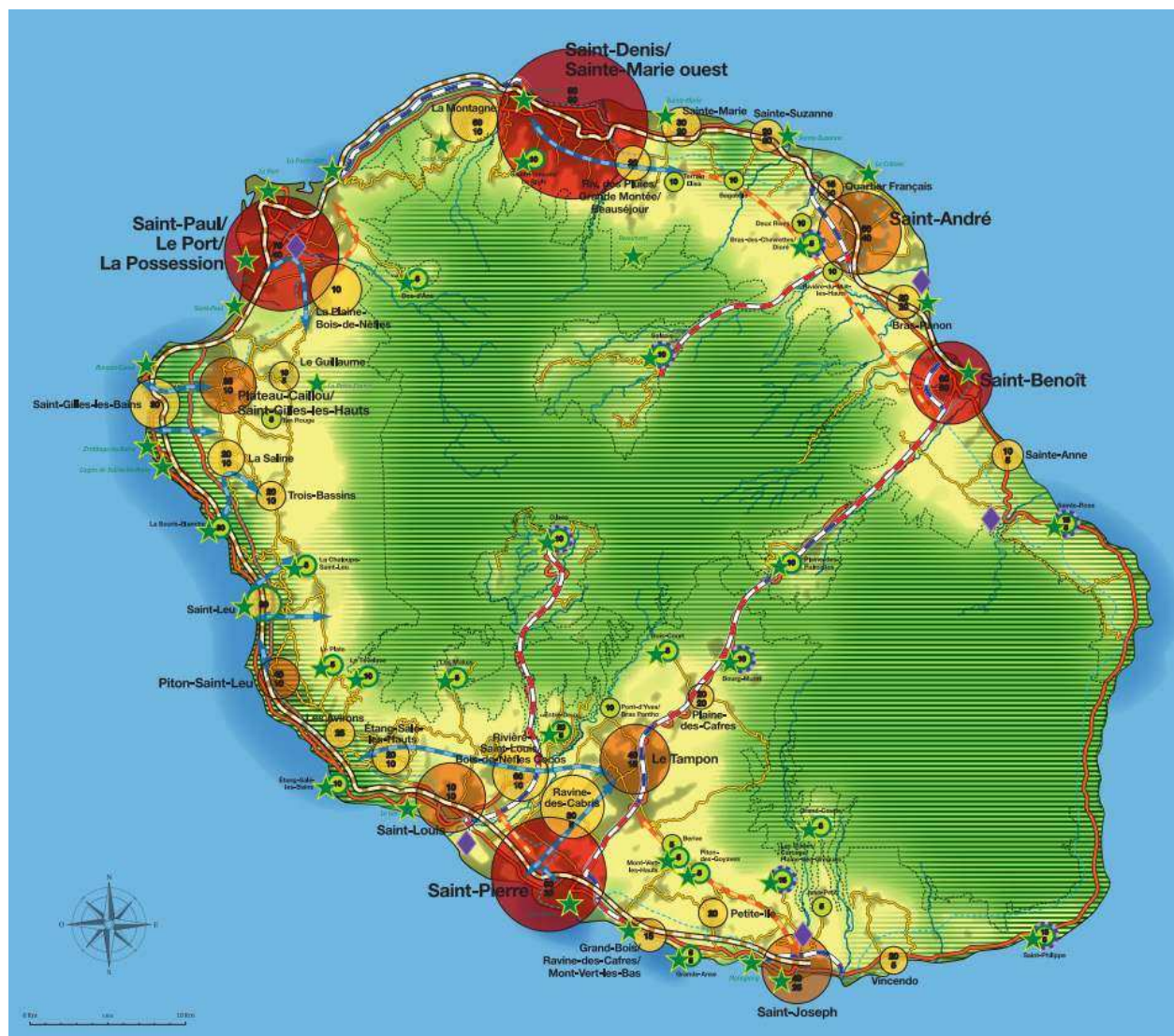
sur une bande relativement étroite. En effet, la quasi-totalité des communes de l'île s'est développée sous le prisme de l'étalement urbain et du mitage sur la bande littorale. Étant principalement concentré le long de la côte, le système urbain de l'île est complexe mais clairement identifié.

Bien que certains territoires aient pu ainsi être désenclavés, l'urbanisation de l'île pose des enjeux importants en matière d'aménagement du territoire dans un contexte où la population continue de croître.

En raison du milieu naturel incroyable mais contraignant (île montagneuse, volcanique et tropicale avec plusieurs micro climats), le développement urbain de La Réunion s'est fait

Du fait de la complexité du système urbain de l'île, due au caractère très dispersé du bâti, les communes sont découpées pour établir cette armature. Finalement, chaque commune est éclatée entre plusieurs pôles. Dans l'Ouest de l'île, l'archipel urbain est plus marqué qu'ailleurs. La géographie physique, bien qu'extraordinaire, est contrastée et l'histoire du peuplement,

SYSTÈME URBAIN DE La Réunion



déjà évoqué précédemment, ont contribué à ce système urbain éclaté et étagé.

Selon cette armature, Saint-Leu centre est qualifié comme étant une ville relais, Piton Saint-Leu comme étant un pôle secondaire et la Chaloupe et le Plate comme des bourgs de proximité.

Quant à sa catégorisation au sein de l'armature régionale, Saint-Leu présente un profil intermédiaire dans le sens où la commune offre moins d'emplois qu'elle n'accueille d'actifs résidant sur la commune. En ce sens, les échanges sont nombreux vers les communes extérieures et notamment vers les principaux pôles économiques de l'île que sont Saint-Denis/Sainte-Marie, Le Port/La Possession et Saint-Pierre. Saint-Leu s'inscrit dans l'aire d'attraction de Saint-Paul définie par l'INSEE.

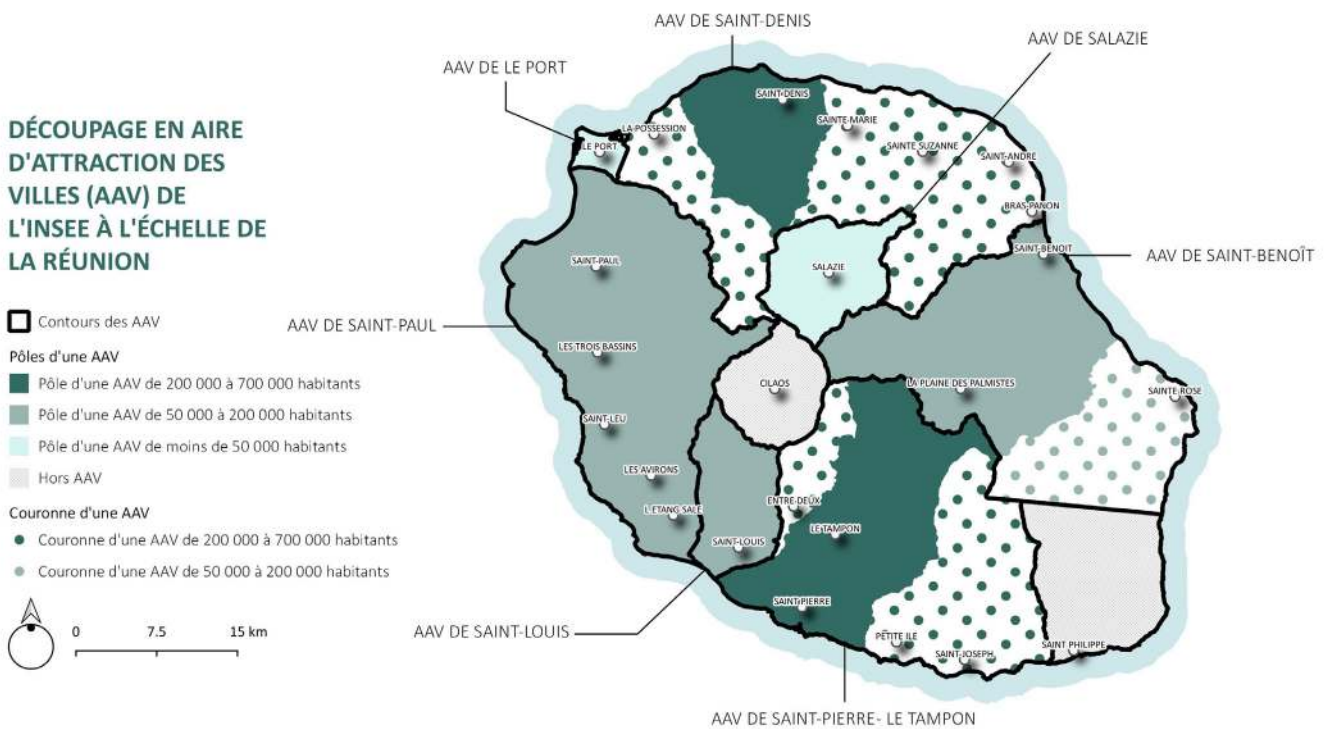
2.3.1.3 SAINT-LEU DANS L'AIRE D'ATTRACTION DE SAINT-PAUL

Pour comprendre le système urbain de La Réunion et le positionnement de Saint-Leu dans ce maillage, le découpage en Aire d'Attraction des Villes (AAV), élaboré par l'INSEE en 2020, apporte des éclaircissements. Selon l'INSEE, l'aire d'attraction d'une ville est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, qui définit l'étendue de l'influence d'un pôle de population et d'emploi sur les communes environnantes, cette influence étant mesurée par l'intensité des déplacements

domicile-travail. Ce nouveau découpage distingue trois grandes entités : les pôles, leur couronne et les communes hors de l'attraction des aires. Les pôles sont déterminés en fonction du nombre d'habitants, du nombre d'emplois et de la densité de la population (hab/km²). La commune qui compte le plus d'habitants du pôle est appelée « commune-centre ». Les communes placées dans la couronne d'un pôle sont celles dont plus de 15 % des actifs travaillent dans ce pôle. Les communes dont moins de 15 % des actifs travaillent dans un pôle sont dites « hors de l'aire d'attraction d'une ville ». Ce sont des communes isolées.

La Réunion compte 7 aires d'attraction des villes (Carte n°4) qui regroupent 22 des 24 communes. Deux aires d'attraction regroupent plus de 200 000 habitants autour des pôles de Saint-Denis au nord et de Saint-Pierre – Le Tampon au sud. Saint-Leu fait partie de l'aire d'attraction de Saint-Paul qui comprend cinq communes. L'aire d'attraction de Saint-Paul s'étend jusqu'à l'Étang Salé, en passant par Trois-Bassins, Saint-Leu et les Avirons. Ces quatre dernières communes sont multipolarisées et moins de la moitié des actifs en emploi y résidant travaillent dans leur commune de résidence.

En effet, dans l'ouest de l'île, l'emploi est très concentré dans les villes de Saint-Paul et du Port. Ensemble, ces pôles regroupent les trois quarts des emplois de la micro-région, en particulier autour du complexe industrialo-portuaire (4 800 emplois



générés) et en lien avec les besoins de la population présente, qu'elle soit permanente ou en séjour de courte durée. Les activités touristiques y sont aussi plus développées qu'ailleurs. La ville du Port constitue une aire à elle seule, du fait de sa densité de population sensiblement plus élevée que celle de Saint-Paul.²

En dehors des aires d'attraction du Nord, de l'Ouest et du Sud, qui concentrent 92 % de la population et 94 % des emplois de l'île, une aire de taille moyenne est située à l'Est, autour de Saint-Benoît. Trois communes de l'île - Cilaos, Saint-Philippe et Salazie - caractérisées par leur isolement géographique, ne sont pas sous l'influence des grandes villes.

Saint-Leu s'inscrit dans le dynamisme de l'Ouest.

régions qui enregistrent des gains d'habitants en raison d'une dynamique naturelle qui demeure très positive. À l'inverse, seule la **micro-région NORD** enregistre une dynamique migratoire positive entre 2013 et 2019.

Quant au dynamisme économique, toutes les micro-régions enregistrent des hausses du nombre d'emplois grâce à la création d'entreprises. Sur ce point la **micro-région OUEST**, où s'inscrit Saint-Leu, enregistre le plus fort taux de création d'entreprises en 2021 avec 41% des créations.

Néanmoins, le chômage reste élevé. La **micro-région NORD** résiste mieux que les autres micro-régions grâce à une offre d'emplois plus large.

2.3.2 LES COOPÉRATIONS SUPRA-COMMUNALES

2.3.2.1 SAINT-LEU AU SEIN DE LA MICRO-RÉGION OUEST

D'un point de vue administratif et institutionnel, le territoire de La Réunion présente une armature administrative atypique : les limites de l'île correspondent à la fois aux limites de la Région et aux limites du Département. Le SAR en 1995 a complété ce découpage par un échelon infra-régional : les quatre micro-régions (**Carte n°5**). Les quatre micro-régions correspondent aux découpages des zones d'emploi et aux arrondissements administratifs de l'île.

Les quatre micro-régions partagent des caractéristiques propres à l'île (croissance démographique et économique rapides, chômage et précarité) mais la géographie et l'histoire les ont modelées différemment.

- La **micro-région SUD** est la plus vaste et la plus peuplée : elle regroupe 36% de la population totale en 2018, 38% de la surface totale de l'île et 10 communes.
- La **micro-région OUEST** couvre 21% du territoire, 25% de la population et regroupe 5 communes.
- La **micro-région EST** dispose d'un vaste territoire avec 30% de la surface totale de l'île et regroupe 6 communes pour une population moins nombreuse (15%).
- La **micro-région NORD** concentre 25% de la population de l'île sur un espace plus restreint (11% de la surface du territoire réunionnais) et elle regroupe 3 communes.

D'après les tendances récentes publiées par l'INSEE, le dynamisme démographique se poursuit pour toutes les micro

². Deux aires d'attraction particulièrement étendues et peuplées au Nord et au Sud
Aires d'attraction des villes 2020 à La Réunion, Sébastien Seguin (Insee)

LES MICRO RÉGIONS EN QUELQUES CHIFFRES

.MICRO RÉGION NORD

3	211 936	81 243
COMMUNES	HABITANTS	EMPLOIS
287,8	29,4%	115,6
KM ²	CHÔMAGE	INDICATEUR DE CONCENTRATION D'EMPLOI

.MICRO RÉGION EST

6	127 102	29 606
COMMUNES	HABITANTS	EMPLOIS
735,8	35,6%	85
KM ²	CHÔMAGE	INDICATEUR DE CONCENTRATION D'EMPLOI

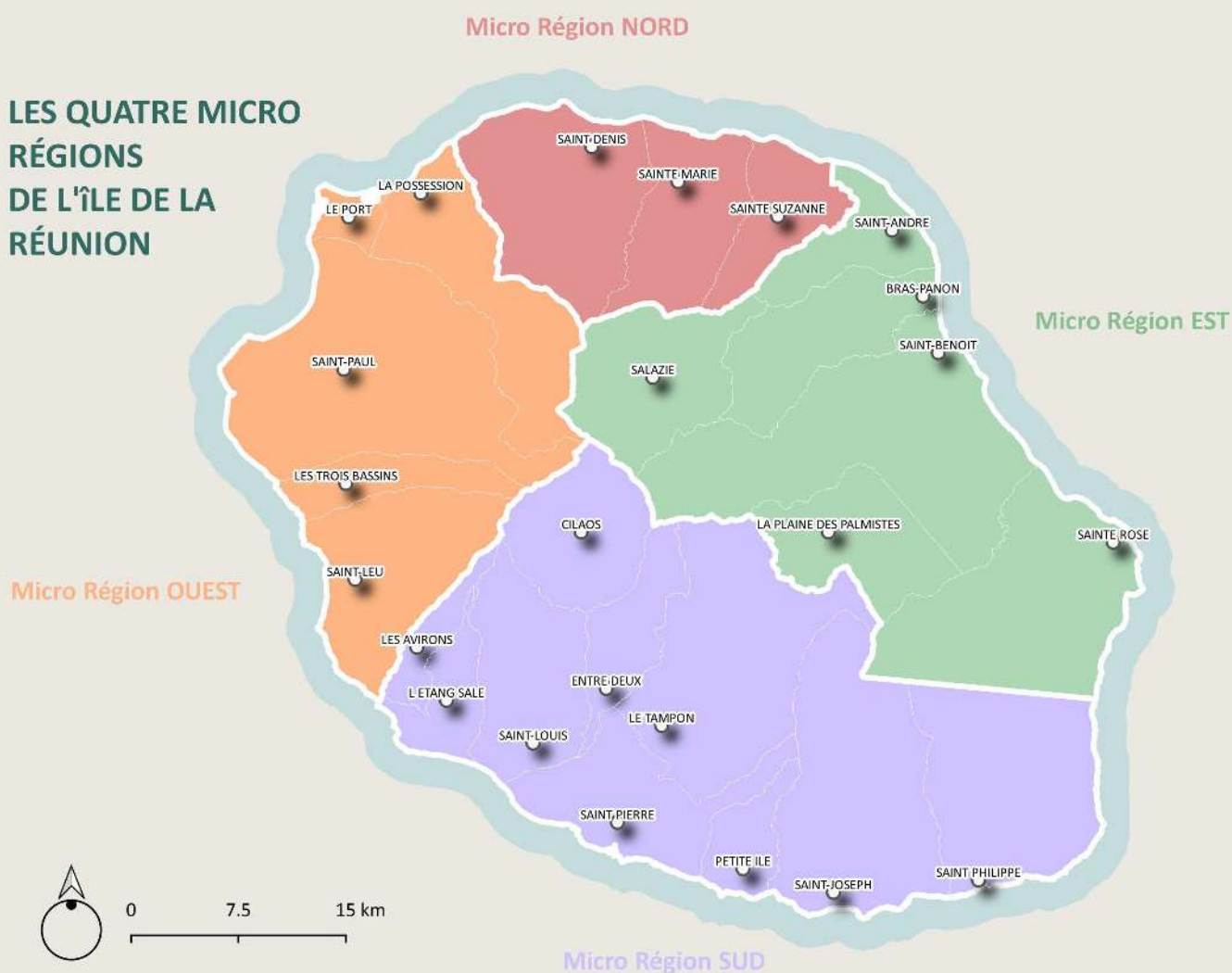
.MICRO RÉGION OUEST

5	210 771	66 702
COMMUNES	HABITANTS	EMPLOIS
537,2	31,1%	97,2
KM ²	CHÔMAGE	INDICATEUR DE CONCENTRATION D'EMPLOI

.MICRO RÉGION SUD

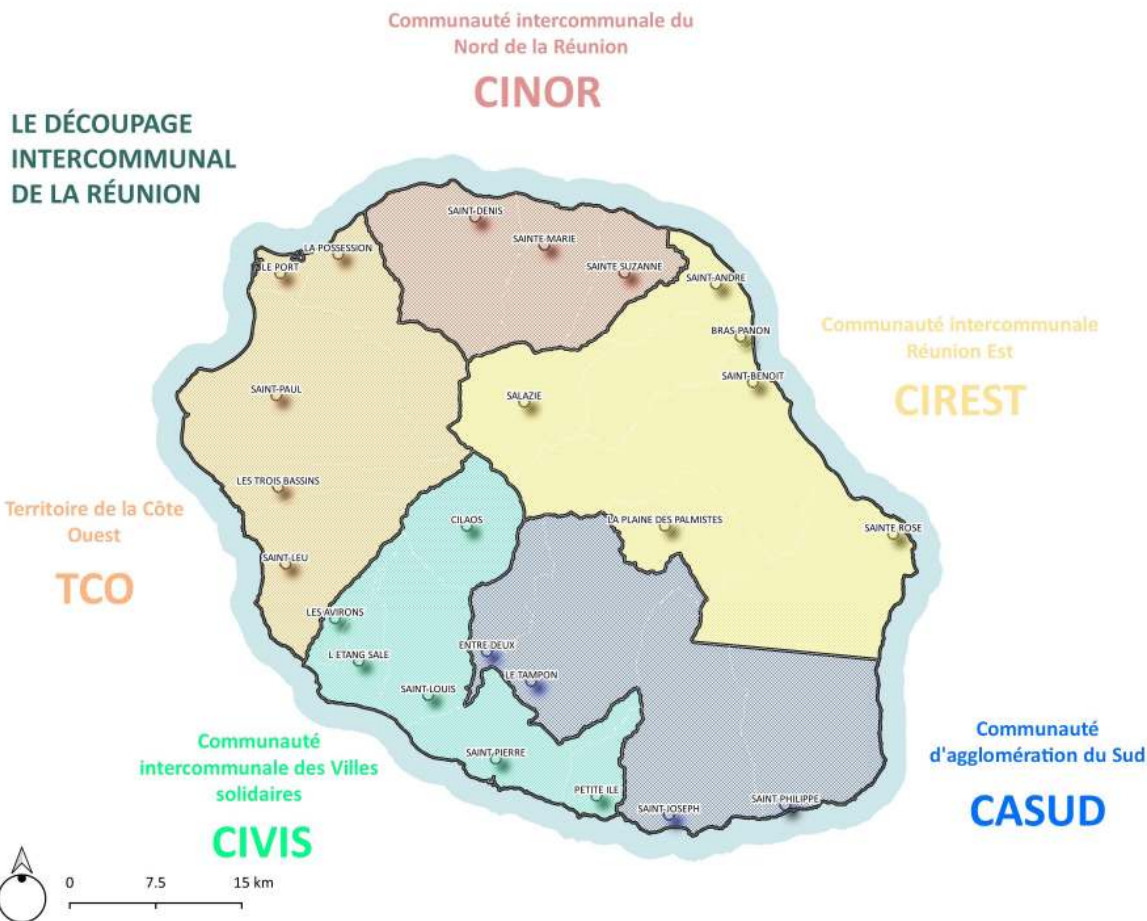
10	311 401	88 117
COMMUNES	HABITANTS	EMPLOIS
942,8	35,7%	95,5
KM ²	CHÔMAGE	INDICATEUR DE CONCENTRATION D'EMPLOI

LES QUATRE MICRO RÉGIONS DE L'ÎLE DE LA RÉUNION



0 7.5 15 km

Carte n°5 : Les quatre microrégions de La Réunion ; réalisation : NEGE, 2023.



Carte n°6 : Les intercommunalités de La Réunion ; réalisation : NEGE, 2023.

3.2.2 SAINT-LEU AU SEIN DU TERRITOIRE DE L'OUEST (TO)

Au départ, ces quatre micro-régions n'avaient pas de traduction administrative. Néanmoins, au fil du temps, des territoires acteurs ont émergé de ces dernières. Aujourd'hui, le découpage des cinq intercommunalités correspond presque aux limites des micro-régions :

- La **Communauté Intercommunale du Nord de La Réunion (CINOR)** avec Saint-Denis, Sainte-Marie et Sainte-Suzanne ;
- La **Communauté Intercommunale de la Région Est (CIREST)**, avec Saint-André, Bras Panon, Salazie, Saint-Benoît, Sainte-Rose et la Plaine-des-Palmistes ;
- La **Communauté Intercommunale des Villes Solidaires (CIVIS)**, qui comprend les communes de Saint-Pierre, Cilaos, l'Étang-Salé, Petite-Île et Saint-Louis ;
- La **Communauté d'Agglomération du Sud (CASUD)**, avec les communes de Saint-Joseph, les Aviron, l'Entre-Deux et le Tampon ;
- La **Communauté d'Agglomération du territoire de la Côte Ouest (TO)** avec Le Port, La Possession, Saint-Leu, Saint-Paul et Trois-Bassins.

Le TCO, dont fait partie Saint-Leu, est un territoire hautement stratégique grâce au port industriel et commercial, vecteur d'emplois, et seule porte d'entrée maritime des biens et marchandises de l'île.

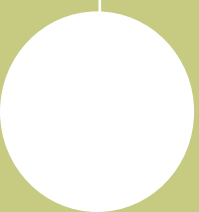
Reconnu pour ses lagons au Piton via les savanes, les ravines et les remparts, le grand paysage de l'Ouest est fortement attractif et reconnu, ce qui lui pose des défis pour assurer les équilibres territoriaux Homme/Nature.

LE TO EN QUELQUES CHIFFRES

- .CRÉATION : 27 décembre 1996 communauté de communes
- .TRANSFORMATION : 31 décembre 2001
- .SIÈGE : Le Port
- .COMMUNES : 5
- .POPULATION : 218 990 hab en 2022 (INSEE)
- .SUPERFICIE : 537,20 km²
- .DENSITÉ : 392 hab./km²

LE «SOCLE» DU
TERRITOIRE,
SUPPORT DE
CADRE DE VIE
REMARQUABLE ET
DE DÉFIS

3. D'AMÉNAGEMENT



SAINT-LEU : COMPRENDRE LE SOCLE, FIL CONDUCTEUR D'UN MÉNAGEMENT TERRITORIAL

Le développement humain de La Réunion a été largement conditionné par les éléments naturels et climatiques en place. Les contraintes physiques et les conditions insulaires et exiguës de l'île (2 512 km²) font que les villes projettent leur extension à des distances relativement modestes, de l'ordre de quelques kilomètres mais sous forme d'étalement urbain plus ou moins marqué selon les localités.

Le modèle urbain contemporain est le résultat d'une part du legs historique dont les origines se trouvent à l'époque coloniale et d'autre part de l'évolution socio-économique récent issu de la départementalisation de l'île.

Cette urbanisation a accéléré la transformation des paysages réunionnais qui font face aujourd'hui à de multiples pressions. Pour relever les défis à venir en matière d'aménagement et de planification urbaine, il convient de comprendre et de garder en mémoire la prégnance du socle territorial. Cette partie s'attache à analyser la commune de Saint-Leu sous l'angle

territorial et paysager qui conditionne étroitement les décisions de développement communal.

3.1 LE GRAND PAYSAGE

3.1.1 LE PAYSAGE DE LA RÉUNION À GRANDS TRAITS

Le grand paysage de La Réunion se caractérise d'abord par son extrême diversité, condensé des paysages du monde entier sur un rocher posé dans l'océan Indien : Caribéen avec les pentes douces couvertes des champs ondulants de la canne, africain avec une savane lumineuse ou verdoyante au gré des saisons, américain avec ses remparts vertigineux évoquant les canyons du Colorado, indonésien avec le Piton de la Fournaise au-dessus de la forêt tropicale, auvergnat avec les landes à ajoncs des Hauts, breton avec la côte découpée et sévère entrecoupée



Source : Atlas des paysages de La Réunion, nouvelle version.



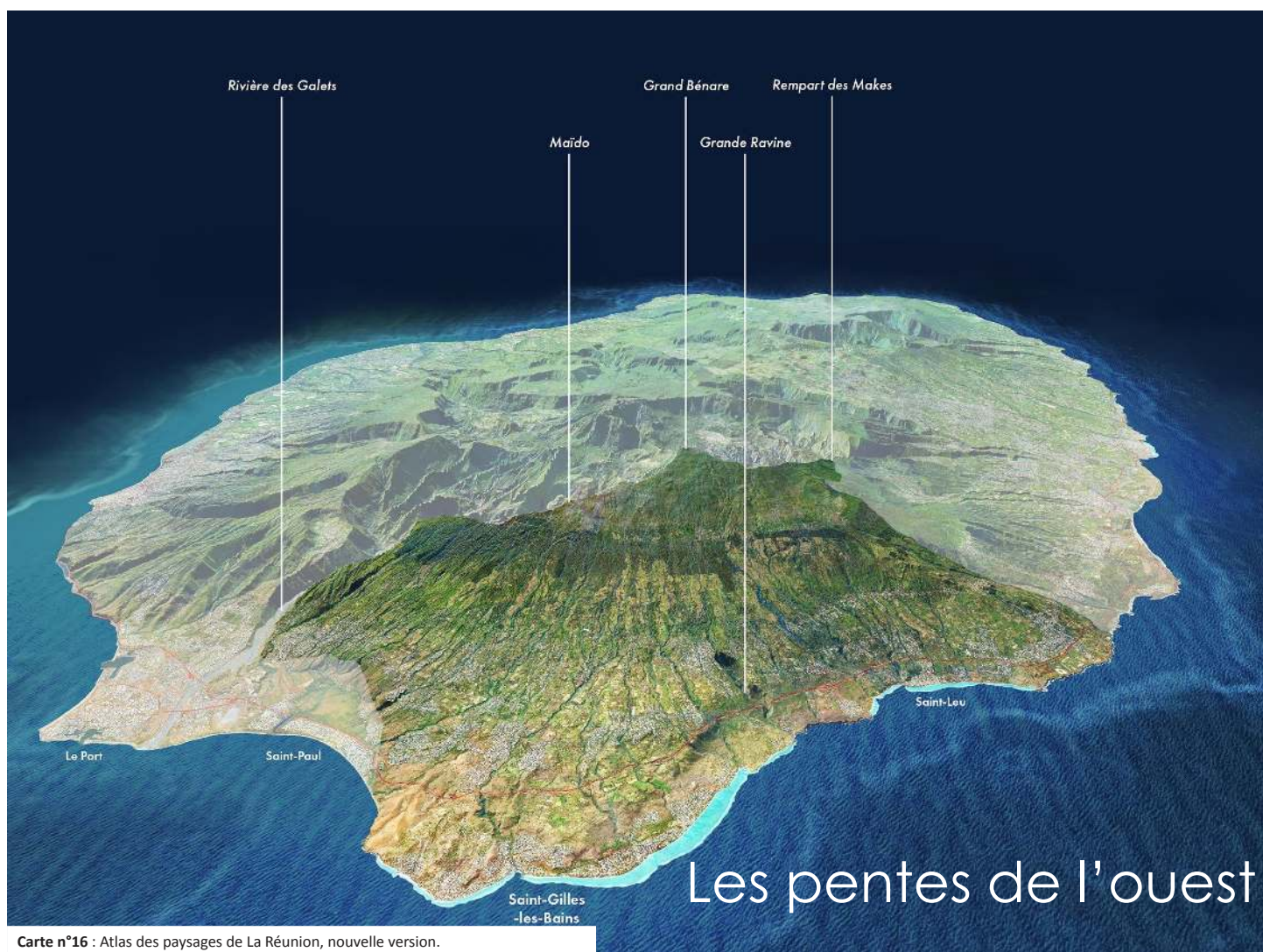
de lagons, voire lunaire avec la Plaine des Sables.

Il est ensuite courant de considérer le grand paysage de La Réunion comme un partage entre les Hauts et les Bas mais également comme une dualité entre La Réunion des pentes extérieures et La Réunion intérieure. « *Il reste de façon primordiale pour La Réunion un visage qui s'offre au miroir de l'océan et un cœur qui fait son épaisseur et son mystère* ».

A cette vision simple du Grand Paysage de La Réunion, s'ajoutent des éléments de complexification qui viennent encore enrichir la diversité des paysages : ravines profondes parcourant les

pentes, plaines et cirques intérieurs d'altitudes.

Marqué par un volcanisme très jeune, le grand paysage de La Réunion s'impose aux problématiques et enjeux d'aménagement et d'urbanisme de ses territoires.



Des stations balnéaires bien distinctes

Un monde de longues pentes
lanières de ravines

Des pentes intermédiaires caractérisées
par un étagement fragilisé et une
alternance des paysages

Un paysage des hauts
dominé par l'étagement

Des sites de nature littoraux rares et d'intérêt

Des sites des hauts
particulièrement remarquables

Une côte urbanisée
quasi continue



Carte n°17 : Atlas des paysages de La Réunion, nouvelle version.



3.1.2 UN TERRITOIRE COMMUNAL QUI S'INSCRIT DANS LES PENTES DE L'OUEST

Parmi les pentes extérieures de La Réunion, les pentes de l'Ouest, auxquelles appartient la Commune, constituent la plus grande planèze de l'île, s'étagant de l'océan jusqu'au point culminant du Grand Bénare, de 0 à 2900 m d'altitude. Espace de contrastes sur un dénivelé de près de 3000 m entre les bas et les hauts et paysage étagé en bandes, scandées par de nombreuses ravines.

C'est la région « sous le vent », la plus sèche et ensoleillée de l'île, protégée des alizés venant de l'Est par le rempart du Maito et celui des Makes.

3.1.3 DU CAP DE LA HOUSSAYE À SAINT-LEU, UN ÉTAGEMENT CONTINUE

Les unités de paysages locales :

- 8a. Le littoral balnéaire de l'Ouest
 - 8b. Les mi-pente de l'Ouest
 - 8c. Les pâturages des hauts de l'Ouest
 - 8d. La forêt des Hauts de l'Ouest
 - 8e. Les branles d'altitude des Hauts de l'Ouest
- Le littoral balnéaire de l'Ouest, le plus important littoral balnéaire de l'île largement déployé sur la côte Ouest du

Cap La Houssaye à Saint-Leu et tourné vers le lagon.

- Les mi-pente de l'Ouest consacrées à la culture de la canne et soumises de plus en plus à la pression foncière.
- Les pâturages des Hauts de l'Ouest modelés par les élevages bovins, rappelant par endroits des paysages de montagne européens.
- La forêt des Hauts de l'Ouest, dominée par les tamarins des hauts.
- Les branles d'altitude des Hauts de l'Ouest formant un paysage où la végétation se raréfie, bordant les impressionnants cirques de Mafate et de Cilaos.



Carte n°18 : Atlas des paysages de La Réunion, nouvelle version.

3.2 LE SOCLE, FIL CONDUCTEUR D'UN MÉNAGEMENT TERRITORIAL

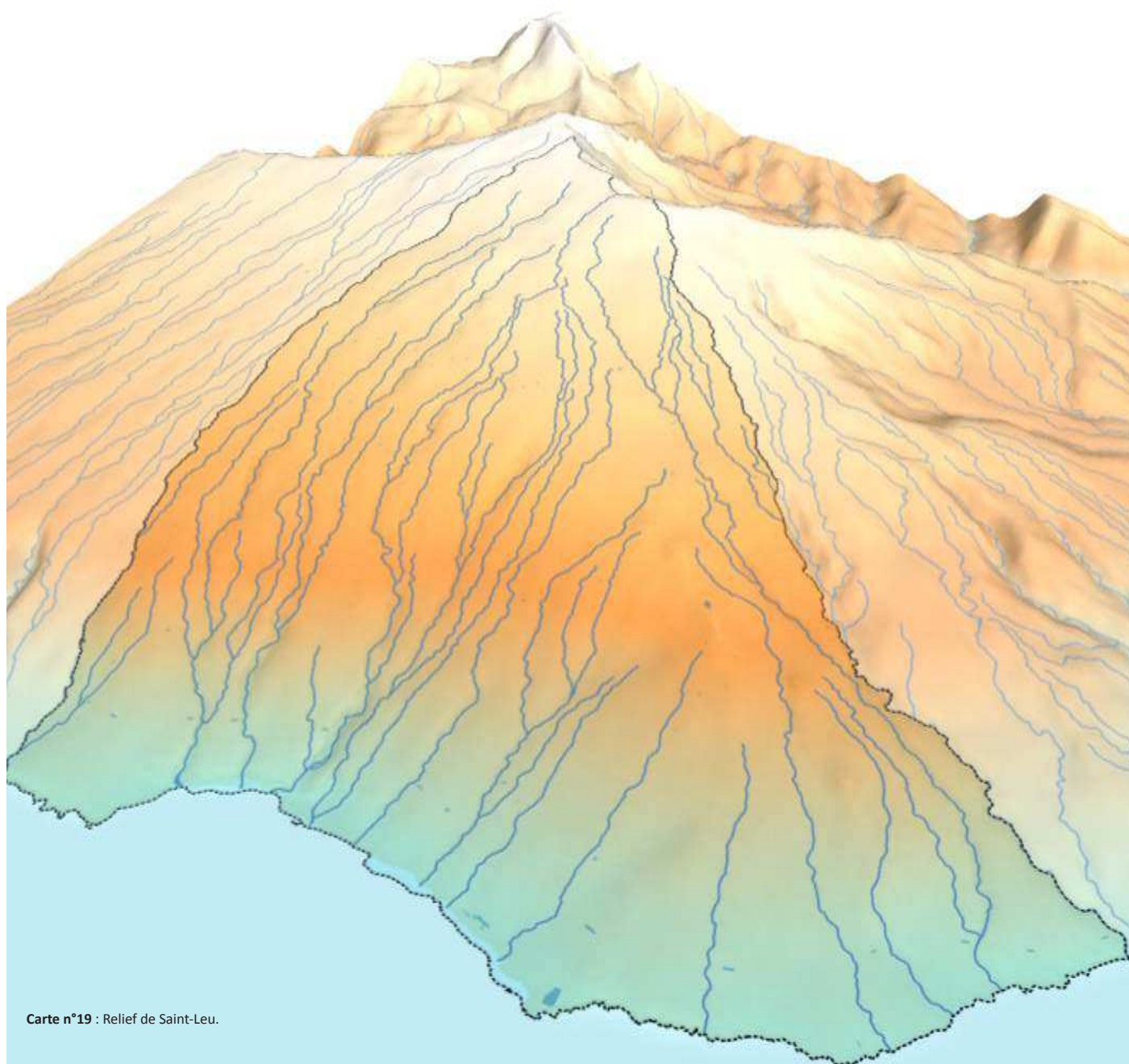
Il a été mesuré en commission d'urbanisme, combien le relief, les pentes, les ravines, en somme le substrat ou sous-bassement naturel ou encore le « socle » du territoire en conditionne les problématiques et les enjeux d'urbanisme et d'aménagement.

L'approche paysagère est transversale, elle demande des notions d'environnement, d'agriculture, d'urbanisme, de mobilité, de cadre de vie ou encore de tourisme.

Lire les paysages revient à comprendre les usages et les pratiques du territoire, à questionner ses équilibres, ses ruptures pour déterminer les complémentarités et les synergies à développer.

Avoir et garder en mémoire la prégnance de ce socle tout au long de l'élaboration du PLU sera comme un fil conducteur pour l'énoncé des problématiques et l'identification des enjeux et contribuer ainsi à un diagnostic partagé mettant en évidence les causes et les effets.



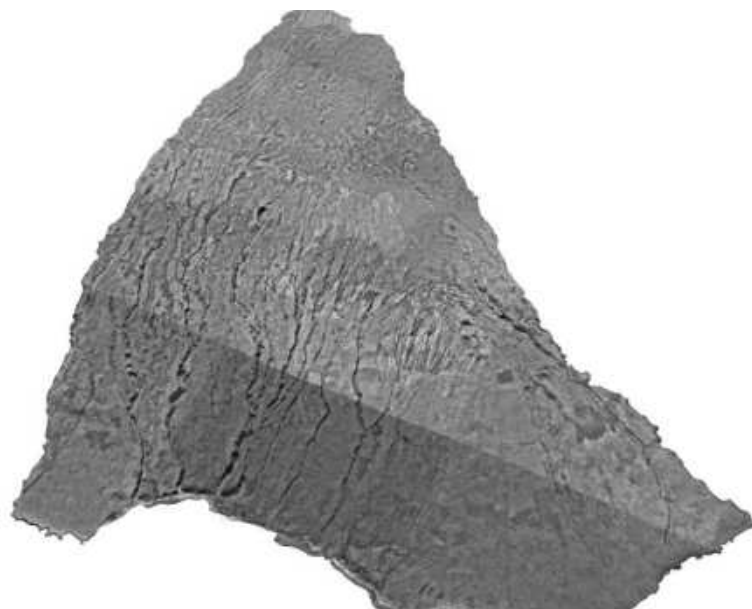


Carte n°19 : Relief de Saint-Leu.

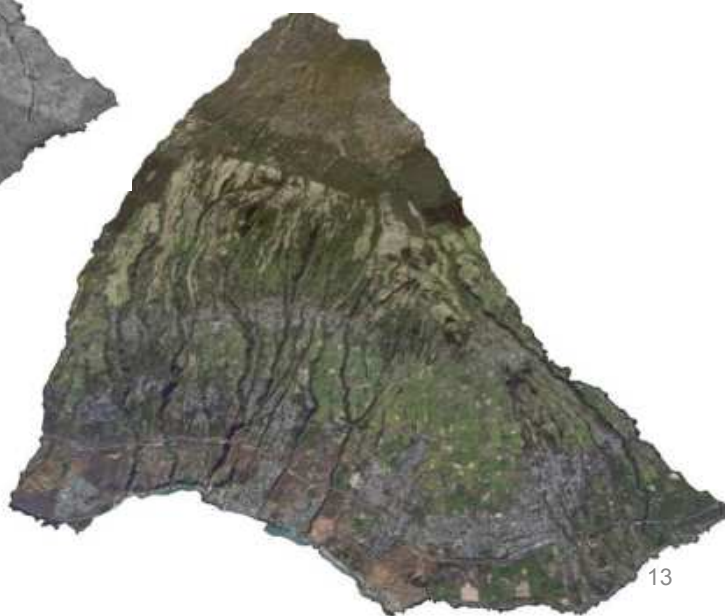
- Une histoire géologique récente (émergence de l'île – 3 millions d'années) qui donne des reliefs puissants et instables : volcanisme, séismes, effondrements et érosion / cirques, remparts et ravines.
- Un climat tropical, accentué par le changement climatique, pluies et cyclones.

Planètes « laniérées » de ravines et qui atterrissent en mer où le Lagon est un réceptacle.

Un chevelu hydrographique dense



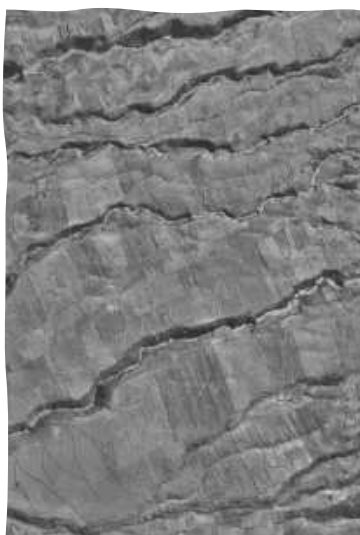
Un paysage qui se construit sur un milieu physique contraignant : du maillage des grandes exploitations sur les Bas à la dispersion de l'habitat sur les mi-pente (1638 à nos jours) identitaire de l'urbanisme créole.



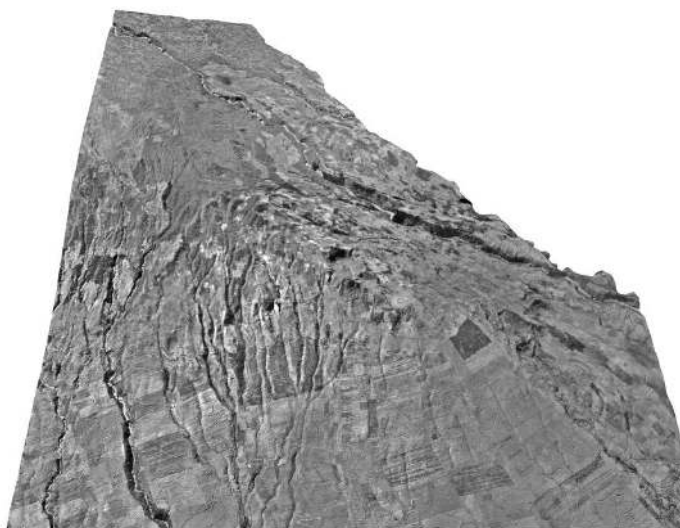
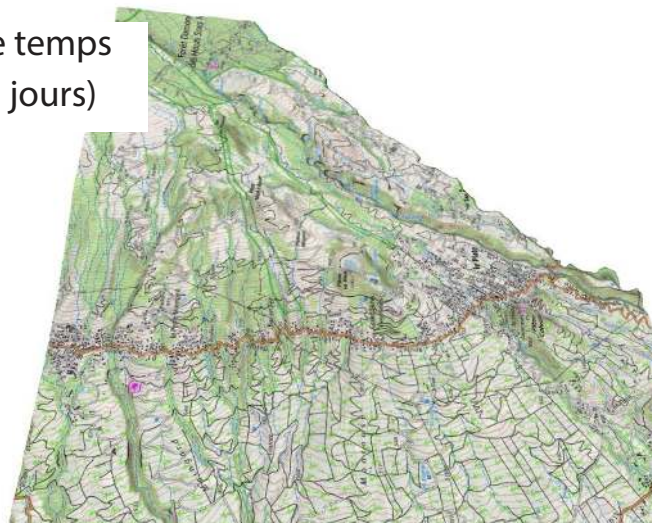
13



Une accélération dans le temps (des années 1950 à nos jours)



Une accélération dans le temps
(des années 1950 à nos jours)



15

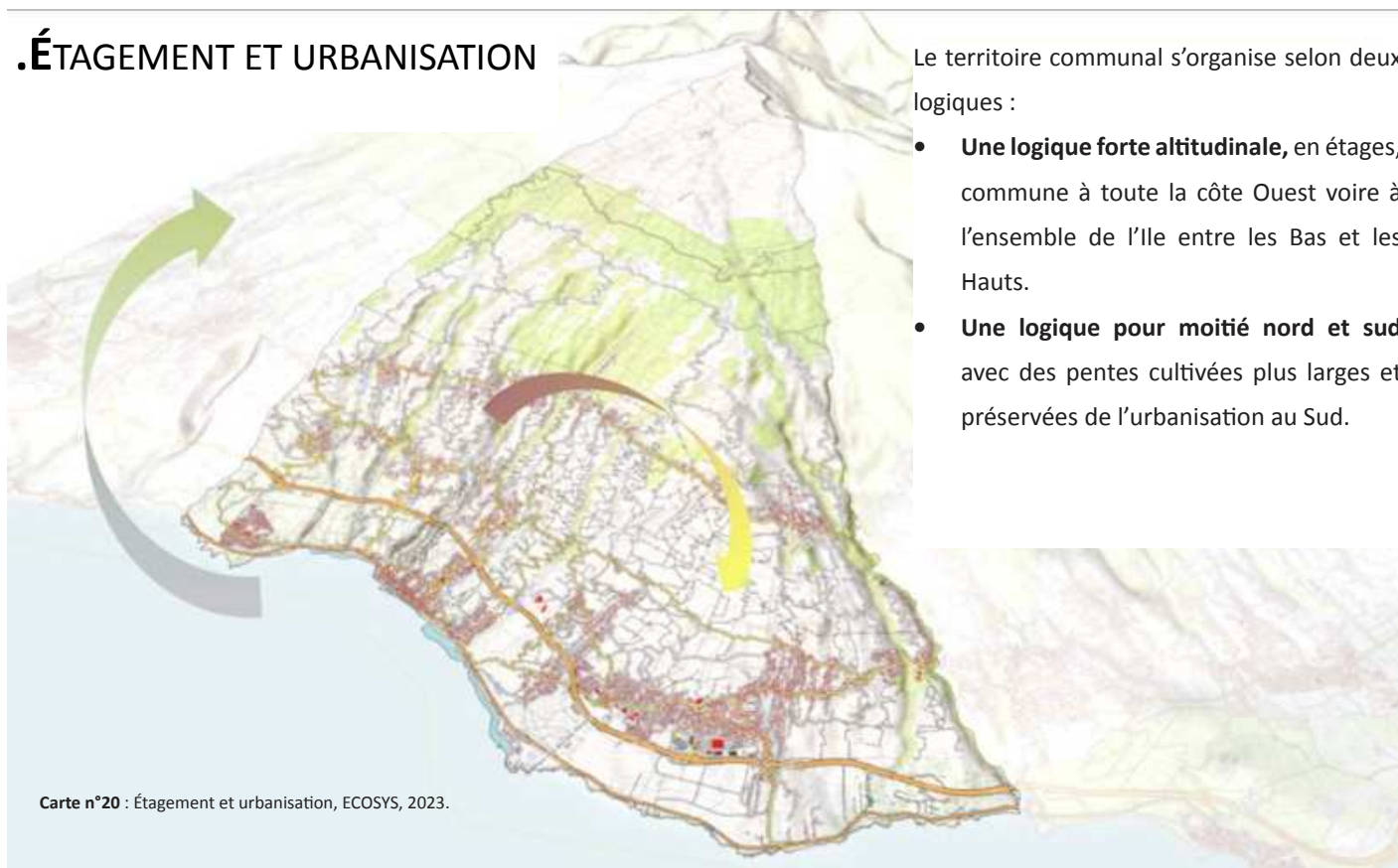
*Quelles stratégies pour atteindre
les objectifs du PLU sans contrarier
et en s'appuyant sur le « socle » ?*



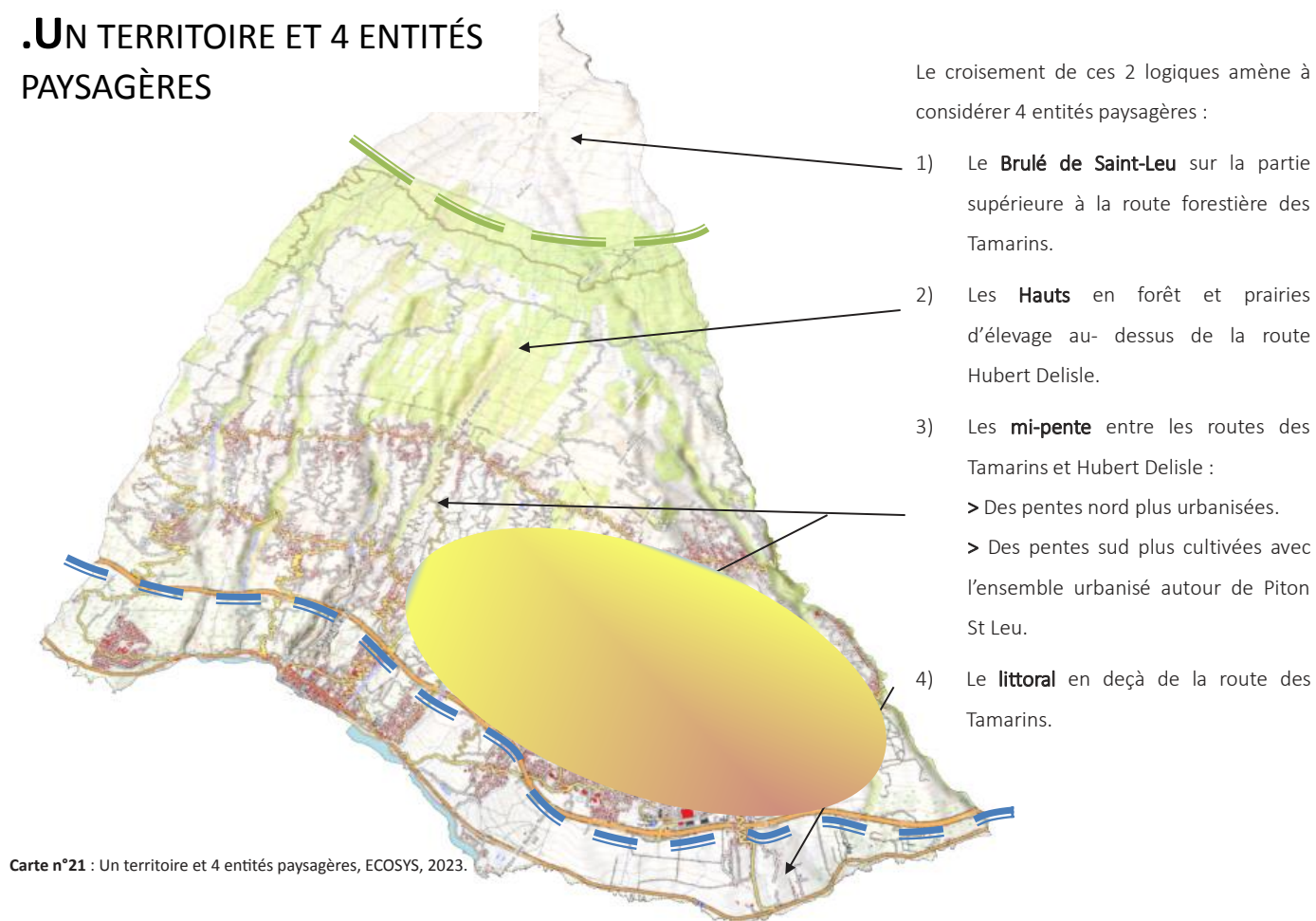
3.3 COMPRENDRE LE TERRITOIRE COMMUNAL

3.3.1 REPÉRAGE DES ENTITÉS PAYSAGÈRES

.ÉTAGEMENT ET URBANISATION



.UN TERRITOIRE ET 4 ENTITÉS PAYSAGÈRES





Entre la Petite Ravine et celle des Avirons, le littoral présente tout le long de la Nationale, une côte rocheuse où se sont développés la station balnéaire et portuaire de Saint-Leu et, plus récemment, le lotissement de la Pointe des Châteaux et de la Cité des Pêcheurs, restés bien distincts, laissant ainsi la part belle à un paysage marin resté sauvage.

Le littoral, séparé des mi-pente par la route des Tamarins, y est connecté par les 3 seuls points de franchissement principaux des départementales 22, 130 et 11.

Les pentes, en partie urbanisées, sont couvertes d'une savane sèche et aride ne cédant que peu de place aux cultures au sud à partir de la Pointe au Sel.

L'urbanisation descend du haut dépassant la route des tamarins aux 4 Robinets et au Bois de Nèfles Piton.

LE LITTORAL



La Côte vue au nord de St-Leu

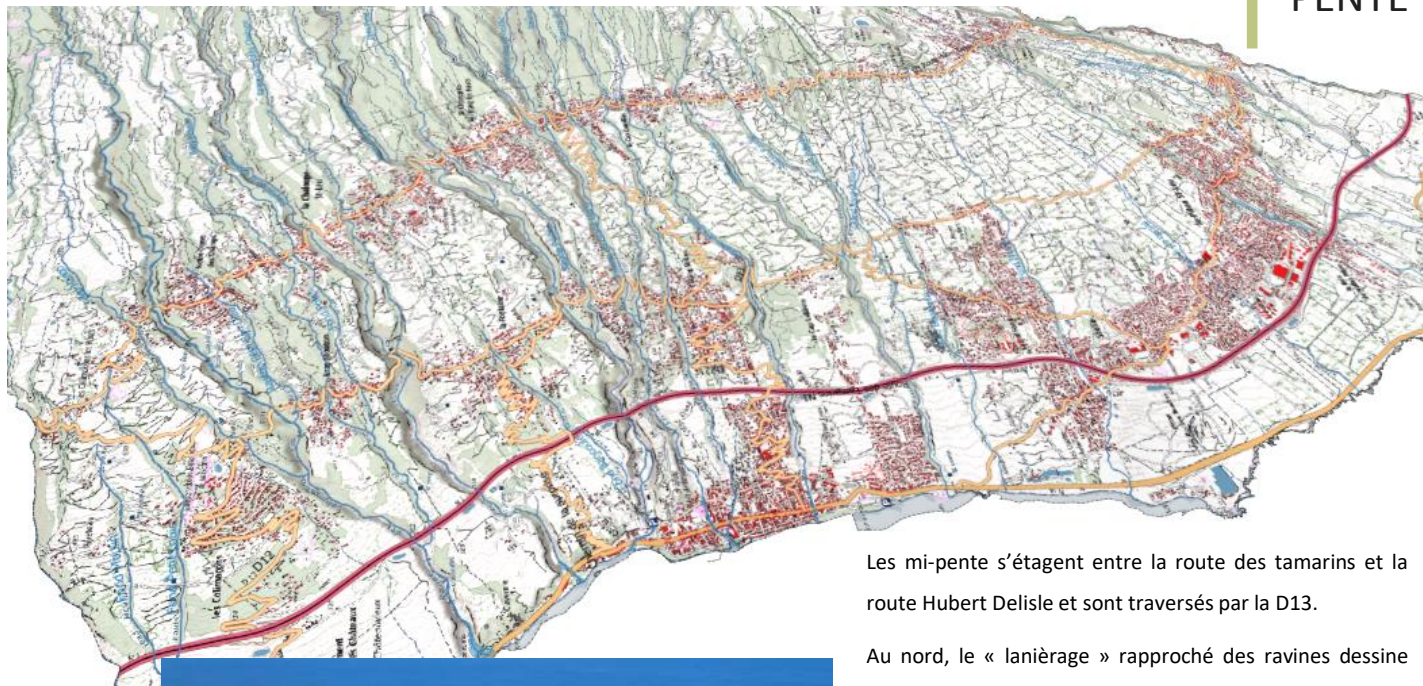




Ballade dans la station portuaire et balnéaire de St Leu, Village de pêcheurs à l'origine.

La Côte au sud de St-Leu





Les mi-pente s'étagent entre la route des tamarins et la route Hubert Delisle et sont traversés par la D13.

Au nord, le « lanièrage » rapproché des ravines dessine des planèzes étroites le long desquels grimpent une urbanisation linéaire « à saute ravine » mais également linéaire le long de la route Hubert Delisle et la D13 formant un chapelet de villages.

Au sortir de l'Etang Saint-Leu, et à partir de la Ravine du Cap, les planèzes s'élargissent et l'urbanisation cède la place à des grandes pentes cultivées en cannes et cultures de diversification. L'urbanisation se concentre sur Les Bas à Piton Saint-Leu, Le Portail, Stella et Grand Fond.



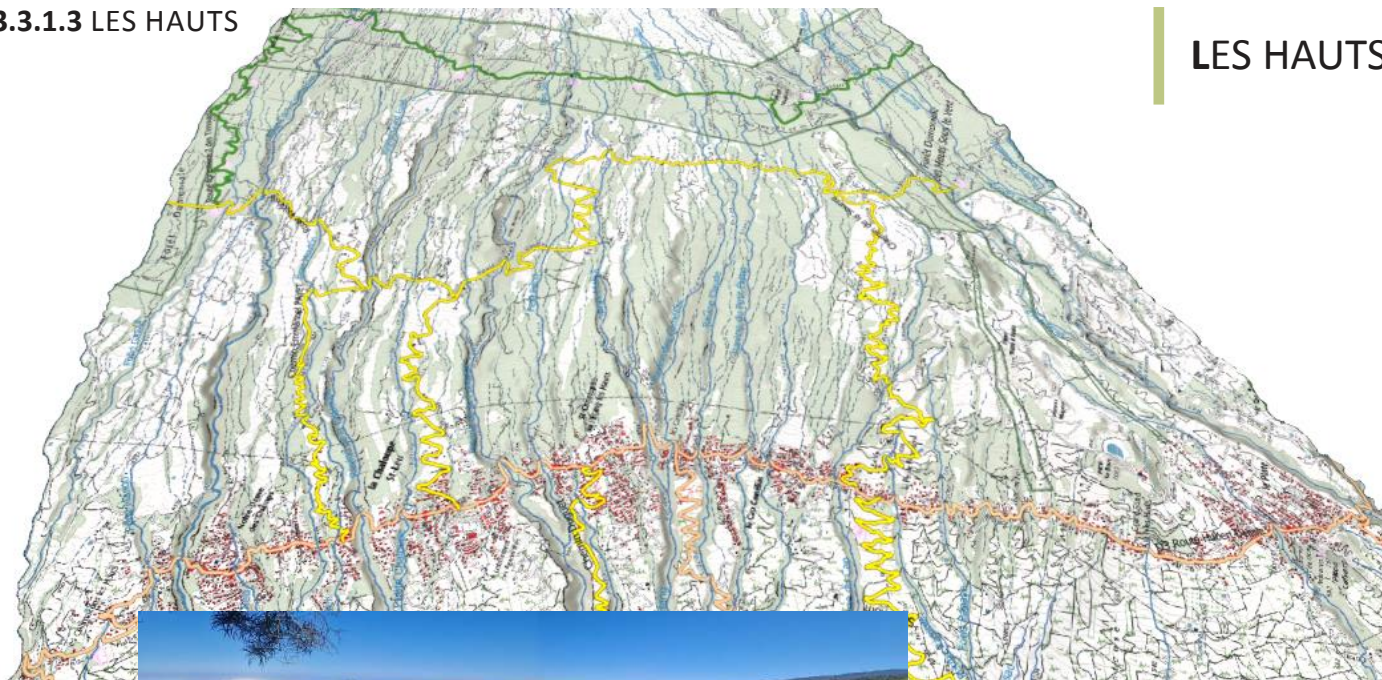
L'archipel des villages s'égrenant le long de la route Hubert Delisle, ...



... , les grandes pentes cultivées et celles plus urbanisées.





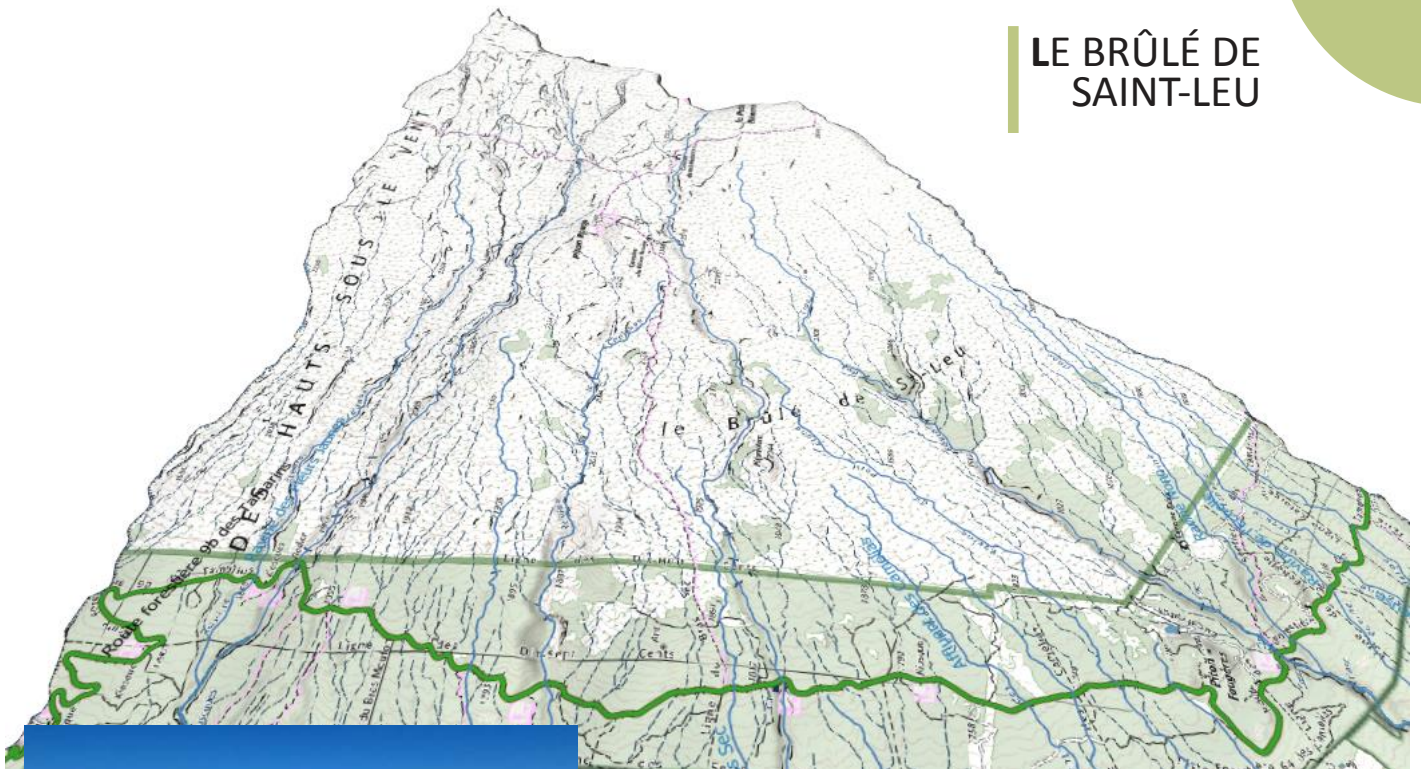


L'étage des Hauts traverse la commune entre les routes forestière des Tamarins et Hubert Delisle et se partage entre large couvert forestier et prairies d'élevage bovin essentiellement viande.

L'urbanisation se fait discrète en se cantonnant dans les bas sur la route Hubert Delisle sauf au Plate.

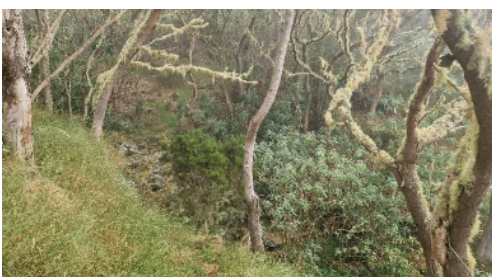


LE BRÛLÉ DE SAINT-LEU



Le Brûlé de Saint-Leu est l'étage sommital de la commune atteignant le Petit Bénare en bord du rempart de Cilaos.

Sur les Bas, à partir de la route forestière, c'est d'abord un paysage de plantations forestières et de Tamarins auquel succède en montant les différents faciès de lande (branles verts, ambaville) et de végétation altimontaine.



Ballade dans le Brûlé de Saint-Leu.

3.4 ENJEUX TERRITORIAUX ET PAYSAGERS

3.4.1 PAYSAGE AGRICOLE

Terroirs préservés de l'urbanisation :

- Préservation des grandes planèzes cultivées notamment au-dessus de Piton St Leu jusqu'à la route Hubert Delisle.
- Restauration d'un paysage d'enclosures (andains, haies, talus arborés) de lutte contre l'érosion.
- Utilisation préférentielle des endémiques.
- Lutte contre les invasives (mimosas, ajoncs d'Europe).

Espaces agricoles sous forte pression de l'urbanisation :

- Protection des espaces agricoles au contact des zones urbaines : arrêt des extensions d'urbanisation désintégrant l'espace agricole et création de franges agro-urbaines.
- Arrêt voire résorption du mitage non agricole particulièrement notamment sur les pentes nord et les bords de ravines.

Paysage agro-forestier des Hauts :

- Promotion de l'intégration et de la qualité architecturale et paysagère des constructions agricoles et de leurs abords.
- Gestion agro-forestière raisonnée (divagation, surpâturage, lutte contre l'ajonc d'Europe,...).
- Partition lisible entre les espaces agricoles et forestiers.
- Développement d'un agritourisme identitaire local dans le prolongement d'exploitation agricole.



3.4.2 PAYSAGE NATUREL

Littoral :

- Protection du lagon et de son récif corallien.
- Préservation et valorisation des paysages naturels littoraux (côtes rocheuse, plages).
- Restauration écologique et paysagère de la savane littorale : brûlage dirigé et pâturage extensif des races locales, bœuf Moka et chèvre Peï.
- Stratégie d'accueil de la fréquentation, requalification des sites (Pointe des châteaux, Pointe au sel, ...) et dé imperméabilisation des aménagements.
- Préservation et gestion des sites identifiés d'intérêt patrimonial pour la flore par le CBNM dont la partie entre la Pointe au sel et la Ravine du Trou et la partie Nord de la Pointe au Sel non encore acquises par le CEL (acquisition en cours).
- Résorption des constructions illégales.

Pentes des Hauts :

- Protection contre les incendies des pentes des Hauts au-dessus de la route Hubert Delisle et Brûlé de St Leu.
- Gestion des forêts de Cryptomérias : route forestière des Longases et des Timour.
- Valorisation écotouristique du Brûlé.



3.4.3 PAYSAGE CONSTRUIT ET URBAIN

Patrimoine architectural et urbain :

- Cimetières fleuris.
- Pont nord d'entrée de ville.
- Chapelle ND de La Salette.
- Fours à chaux de la Pointe au sel et Méralikan.

Centre historique, portuaire et balnéaire de St Leu :

- Préconisation et protection.

Structuration et lisibilité des « quartiers » urbains centraux et périphériques :

- Centralités à créer ou renforcer : Stella, Grand Fond, Piton St Leu, ...
- Affirmation identitaire réunionnaise d'une enveloppe urbaine : Piton St Leu, Stella, Grand Fond, quartiers (Le Plate, La Chaloupe, Bras Mouton, ...) et de l'urbanisation linéaire diffuse.
- Remplissage des dents creuses.



4.3 PAYSAGE DES ROUTES ET CHEMINS

Vues sur le grand paysage

Préservation et valorisation des vues et des espaces de respiration, requalification des abords :

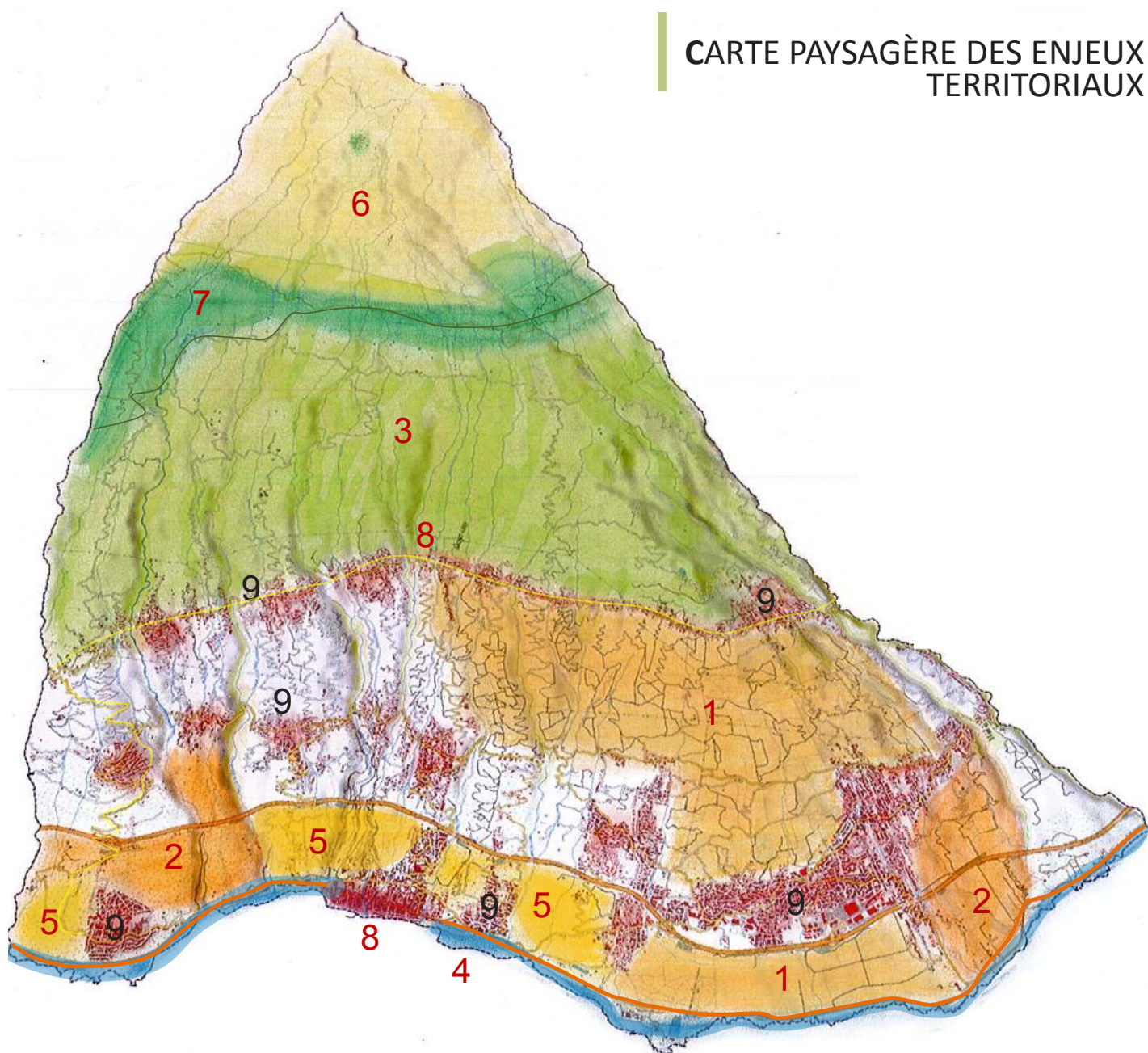
- N1a littorale (côte des souffleurs).
- D12 du Colimaçon.
- D3 Hubert Deslisle.
- Voies communales et routes forestières.

Aménités

- Voies vertes.
- Sentiers.
- Résorption des points noirs.



CARTE PAYSAGÈRE DES ENJEUX TERRITORIAUX

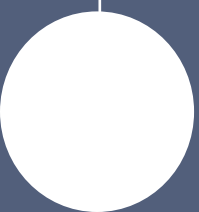


1. Préservation des grandes planèzes cultivées et restauration d'un paysage d'enclosures.
2. Protection des espaces agricoles au contact des zones urbaines, arrêt voire résorption du mitage non agricole.
3. Partition lisible entre les espaces agricoles et forestiers.
4. Protection du lagon et de son récif corallien, préservation et valorisation des paysages naturels littoraux.
5. Restauration écologique et paysagère de la savane littorale : brulage dirigé et pâturage extensif (bœuf Moka et chèvre Peï).
6. Protection contre les incendies, valorisation écotouristique du Brûlé.
7. Gestion des forêts de Cryptomérias.
8. Centre historique, portuaire et balnéaire de St Leu.
9. Centralités et enveloppe urbaine des « quartiers » urbains, centraux et périphériques.

Carte n°22 : Spatialisation des enjeux territoriaux, ECOSYS, 2023.



COMMENT
S'ADAPTER AUX
MILIEUX FACE AUX
MULTIPLES
PRESSIONS
4. URBAINES



SAINT-LEU : L'ENJEU DE RÉPONDRE AUX BESOINS DE TOUS SANS COMPROMETTRE LES ÉCOSYSTÈMES LOCAUX



Avec la départementalisation de l'île le 19 mars 1946, le développement de l'île a été important. Cette départementalisation qui avait pour objectif de rattraper les retards entre la métropole et l'île marque l'essor de cette dernière.

À partir de là, la pression démographique, conjuguée aux besoins induits par le développement socio-économique et infrastructurel inachevé, va se traduire par un étalement urbain sans précédent. Les enjeux sont donc importants pour une île exiguë dont la surface agricole n'est pas extensible et dont les espaces naturels et forestiers constituent une richesse pour la biodiversité.

Aujourd'hui, la population et les activités sont essentiellement concentrées sur le littoral. Cette urbanisation a des impacts sur les milieux naturels et sur la pollution du milieu marin comme l'attestent les dernières études menées sur le lagon de Saint-Leu.

Les conséquences spatiales du phénomène sont importantes et posent de grands enjeux en matière d'aménagement de l'espace. Avec une population toujours grandissante et des inégalités sociales, la meilleure maîtrise de l'étalement urbain est un véritable défi dans la perspective du développement durable insulaire.

Ce chapitre s'attache à étudier les différentes pressions et dynamiques à l'œuvre, notamment en ce qui concerne la démographie, la situation socio-économique des ménages, l'habitat et les équipements.

L'objectif est de les analyser, de les comprendre, de projeter les tendances pour les dix années à venir et bien entendu, d'en tirer les grands enjeux pour Saint-Leu de demain.

UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE À ACCOMPAGNER

Cette partie vise à détailler les tendances démographiques de la commune et les enjeux qui y sont liés.

Étudier les dynamiques démographiques à l'œuvre à Saint-Leu ne peut se faire sans aborder une approche multiscalaire au regard de la forte croissance démographique de l'île.

La trajectoire de la population **informe sur les besoins à couvrir dans les prochaines années**. Par ailleurs, les facteurs explicatifs (solde naturel et solde migratoire) informent sur l'attractivité de la commune. Ce sont donc des données de base pour adapter le projet aux besoins ressentis actuellement en se projetant dans l'avenir.

La démographie dépasse largement le cadre de l'analyse statistique et permet d'étudier les phénomènes sociaux dans une perspective globale. En effet, l'analyse socio-économique des ménages permet de comprendre les niveaux d'inégalités et d'adapter la réponse en fonction des besoins et des moyens de chacun.

Les données utilisées pour l'analyse démographique proviennent principalement de l'INSEE et du dernier recensement disponible.

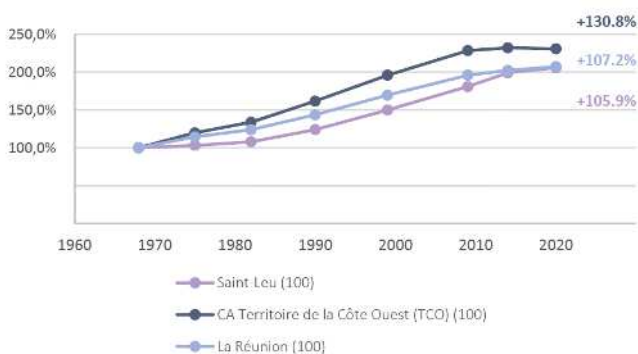
4.1 LA TRAJECTOIRE DÉMOGRAPHIQUE

4.1.1 UNE HAUSSE CONTINUE DEPUIS LES ANNÉES 1960 MAIS QUI RALENTIT

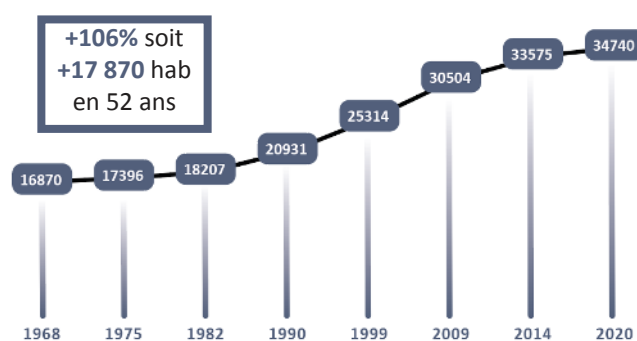
L'île de La Réunion est marquée par de grandes mutations récentes. En effet, depuis les années 1940 et la mise en place de la départementalisation de l'île, La Réunion connaît une croissance démographique très importante, comme l'atteste l'évolution historique (+130.8% d'habitants entre 1968 et 2019) (**Graphique n°1**). Cette hausse continue de se poursuivre.

Cette croissance fut soutenue jusqu'au milieu des années 200, date à laquelle un ralentissement général est observé. Par exemple, 2008 marque l'année où deux communes de l'île enregistrent des croissances négatives (Salazie et Cilaos). Au 1er janvier 2020, 863 083 personnes vivent à La Réunion. La population progresse de 0,4 % par an depuis 2014 contre 1,5% par an en moyenne entre 1999 et 2009, rythme voisin du niveau national (+ 0,3 %).

Sur les périodes antérieures, entre 1968 et 1999, La Réunion enregistrait des gains de population pouvant aller jusqu'à 18% comme entre 1990 et 1999.



Graphique n°1 : Croissance démographique comparée ; INSEE, réalisation : NEGE, 2023.



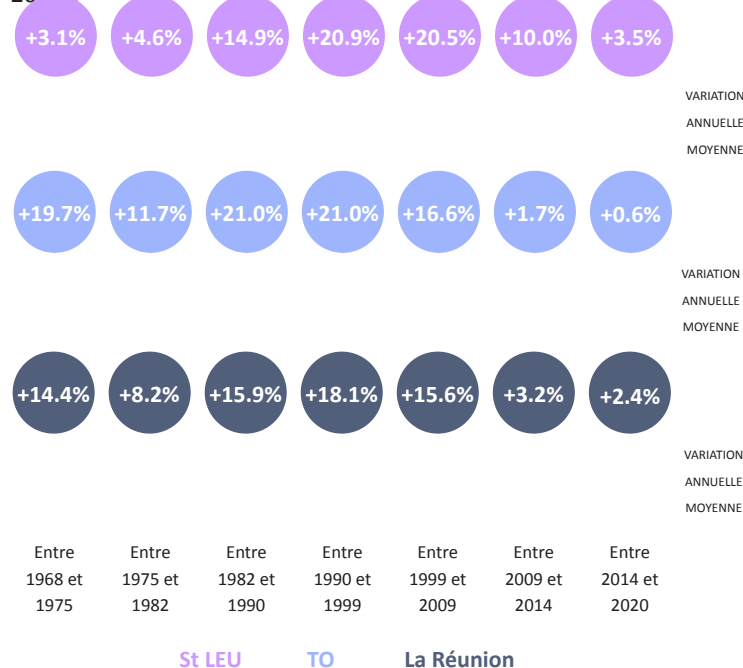
Graphique n°2 : Croissance démographique comparée ; INSEE, réalisation : NEGE, 2022.

La commune de Saint-Leu, qui enregistre 34 740 habitants au 1er janvier 2020, connaît les mêmes tendances. Depuis les années 1960, sa population a augmenté de 106%. Il s'agit d'une évolution importante à l'échelle de l'île mais qui ne figure pas parmi les plus fortes en atteste la carte de la page suivante (La Possession avec +332% et La Plaine des Palmistes avec +187% de croissance démographique).

Alors que la croissance démographique de la commune fut largement importante jusqu'en 2009, elle ralentit depuis cette date. Ce constat est également visible à l'échelle de son intercommunalité le TO, et plus généralement à l'ensemble de l'île.

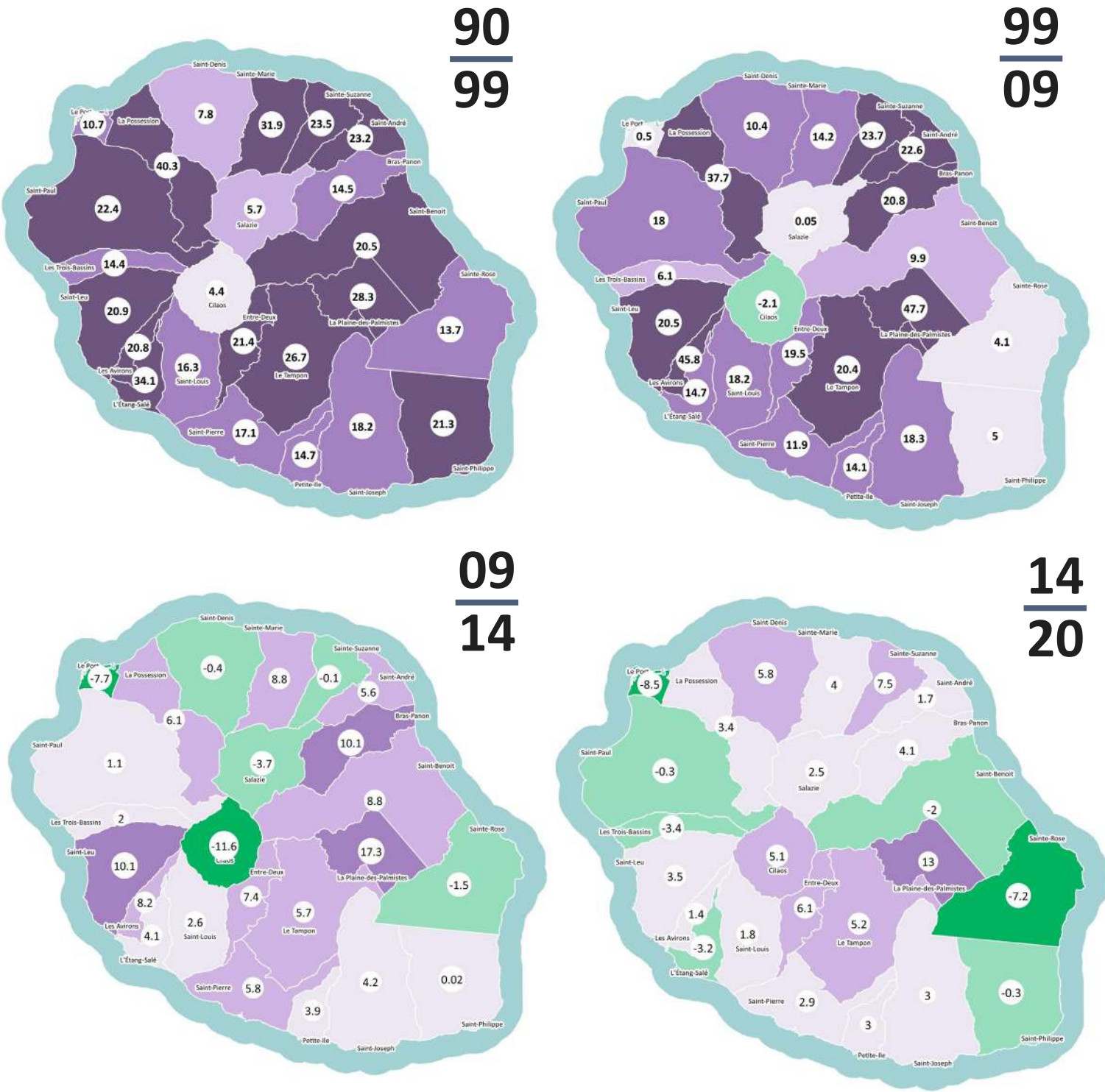
Le ralentissement de la croissance démographique de la commune est plus marqué à partir de 2014. Néanmoins, depuis cette date, le rythme est supérieur au rythme observé à l'échelle régionale (+0.6% pour Saint-Leu et +0,4% pour la Région).

Malgré ce ralentissement, la commune s'inscrit dans les tendances régionales avec une poursuite de la hausse démographique entre 2014 et 2020. (**Graphique n°2**). Sur cette dernière période, la commune enregistre un gain de 1 165 habitants. Le dernier recensement de l'INSEE disponible indique une poursuite de la hausse puisque la commune compte 35 597 saint-leusiens en 2022 (+857 habitants depuis 2020).



Graphique n°3 : Croissance démographique et variation annuelle moyenne comparée ; INSEE, réalisation : NEGE, 2022.

ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE HISTORIQUE DES COMMUNES RÉUNIONNAISES



Taux de variation de la population

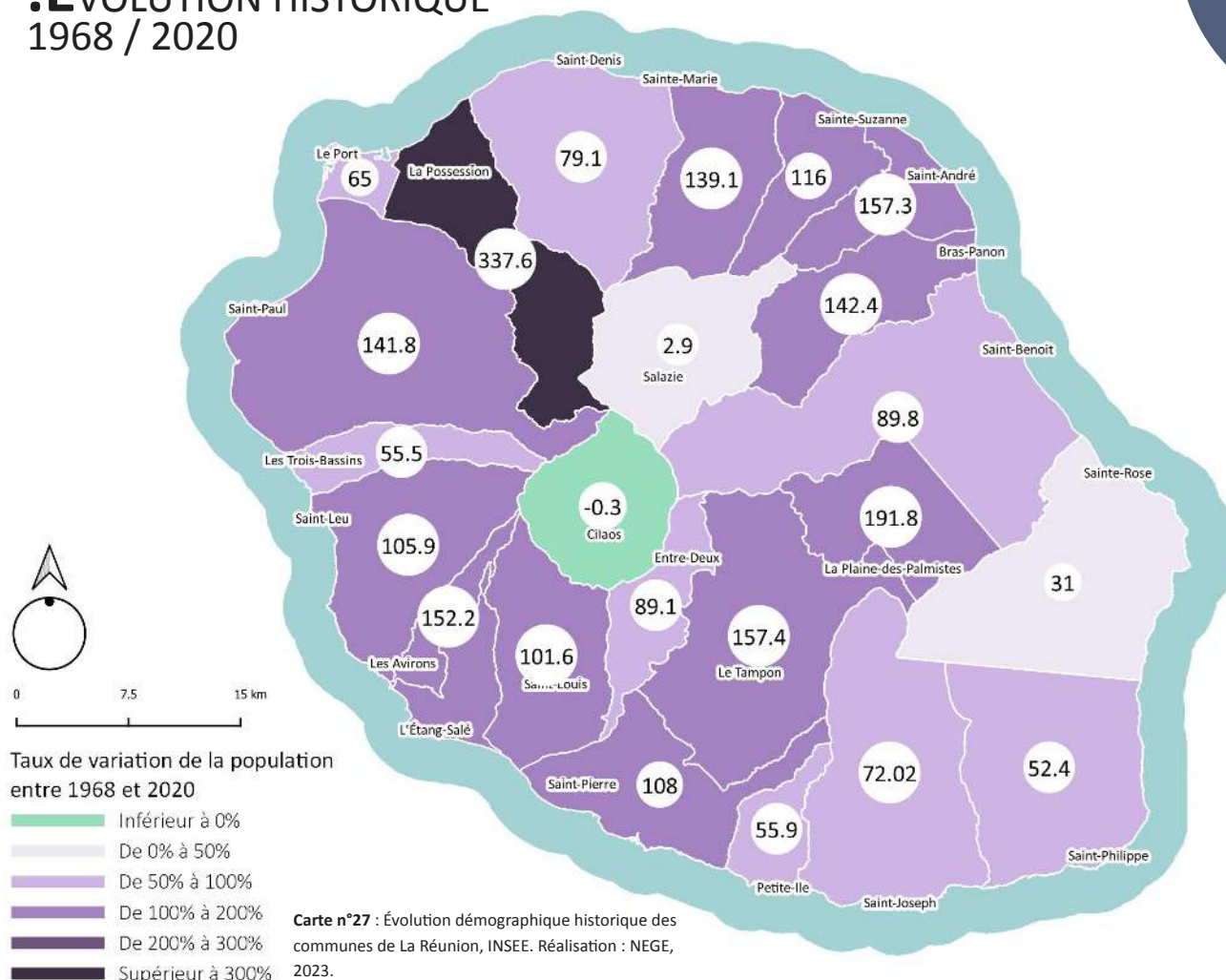
- Supérieur à -5%
- De 0% à -5%
- De 0% à 5%
- De 5% à 10%
- De 10% à 20%
- Supérieur à 20%

Carte n°23, 24, 25 et 26 : Évolution démographique des communes de La Réunion, INSEE. Réalisation : NEGE, 2023.

Cette série cartographique illustre parfaitement le ralentissement quant à la croissance démographique réunionnaise. Alors qu'elle était encore forte à l'échelle de l'île dans les années 1960, un ralentissement s'observe à chaque période recensée par l'INSEE.

À l'échelle des communes, cette évolution des populations est hétérogène. Tandis que des communes voient encore croître leur population, d'autres connaissent une baisse démographique. Entre 2014 et 2020, la population

.ÉVOLUTION HISTORIQUE 1968 / 2020



croît vivement au Nord. Sa croissance s'infléchit nettement à l'Est, et ralentir dans le Sud. À l'Ouest, la population diminue très légèrement.

Au sein des grandes villes réunionnaises, la population reste dynamique à Saint-Denis, Saint-Pierre et Le Tampon. Elle baisse en revanche légèrement à Saint-Paul et Saint-Benoît, et fortement au Port.

D'après les dernières prévisions démographiques de l'INSEE, en 2050, 1,022 million de personnes habiteraient à La Réunion si les tendances récentes se prolongeaient. La population de La Réunion dépasserait le million d'habitants au cours de l'année 2044. Néanmoins, la croissance démographique continuerait de ralentir au fil des années du fait d'un solde naturel de moins en moins excédentaire.

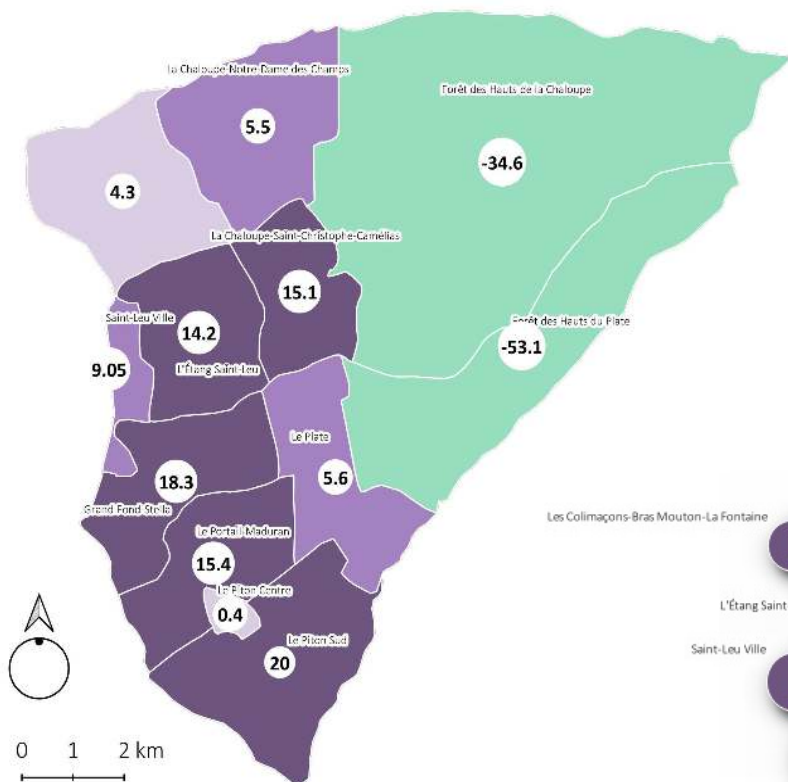
La commune de Saint-Leu s'inscrit dans les tendances régionales. Alors que dans les années 1999, la commune enregistrerait encore une croissance importante de sa population

avec un taux de variation à presque 21%, celui-ci diminue. Entre 1999 et 2009, il était de 20,5%, entre 2009 et 2014, il diminue à 10,1% et entre 2014 et 2020 il tombe à 3,5%.

À l'échelle de l'Ouest, la commune affiche, entre 2014 et 2020, le taux de variation le plus important avec 3.5%, juste devant la Possession qui enregistre un taux de variation de 3.4%.

Enfin, à l'échelle comparative du TO, la commune de Saint-Leu enregistre un gain de population alors que d'autres communes affichent des taux désormais négatifs au regard du dernier recensement : Trois-Bassin avec -3,4%, Saint-Paul avec -0,3% et le Port avec -8,5%. Saint-Leu est également devant La Possession. En effet, La Possession affiche un taux positif de 3,4% qui reste inférieur à celui de Saint-Leu.

ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE ENTRE 2010 ET 2019 DES QUARTIERS DE SAINT-LEU



Taux de variation de la population entre 2010 et 2019

- Supérieur à 10%
- De 5% à 10%
- De 0% à 5%
- Inférieur à 0%

Carte n°28 : Évolution démographique à l'échelle des IRIS, INSEE. Réalisation : NEGE, 2023.

4.1.2 UNE CROISSANCE INFRA-COMMUNALE À NUANCER

L'analyse infra-communale (IRIS) montre très clairement des différences marquées entre les quartiers de la ville de Saint-Leu qui suivent une logique altitudinale (Carte n°12). En effet, au regard des données disponibles à l'échelle des IRIS, entre 2010 et 2019, les constats suivants peuvent être posés :

- Un fort dynamisme des côtes et notamment de Piton Saint-Leu (20%), Grand Fond Stella (18.3%) ou encore Le Portail-Maduran (15.4%). La Pointe des Châteaux enregistre en revanche une hausse plus modérée avec 4,3%. Ceci peut s'expliquer par la taille de ce quartier et les surfaces urbanisables restreintes.
- Une évolution démographique plus modérée pour les

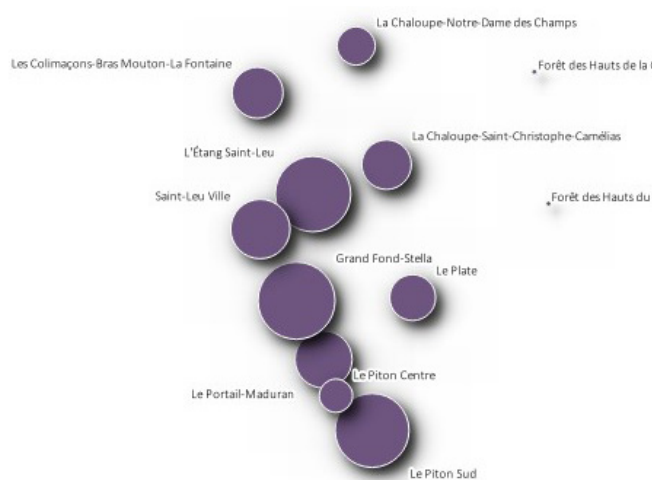


Schéma n°5 : Poids démographique des quartiers en 2019 : NEGE, 2023.

quartiers des Hauts situés le long de la route Hubert Delisle, notamment le Plate et La Chaloupe-Notre-Dame des Champs,

- Des évolutions négatives pour les très Hauts qui correspondent aux secteurs pastoraux et forestiers. Ces deux espaces sont très peu peuplés. En 2019, l'IRIS Forêt des Hauts du Plate comptait 42 habitants (contre 65 en 2010) et l'IRIS la Forêt des Hauts de la Chaloupe enregistrait 39 habitants en 2019 (contre 84 en 2010).

Des pressions démographiques s'exercent sur certains quartiers avec 14,1% de la population communale qui vit à Grand Fond Stella et 13,5% à Piton Sud. Il s'agit d'une part des quartiers qui ont connu la plus forte hausse démographique mais également les plus peuplés de la ville.

La croissance démographique de la commune est donc à nuancer à l'échelle locale avec des quartiers très dynamiques et d'autres

qui voient leur population connaître des hausses modérées ou même négatives.

4.1.3 UN DÉSÉQUILIBRE ENTRE LA DYNAMIQUE NATURELLE ET LA DYNAMIQUE MIGRATOIRE

Afin de comprendre les courbes de la croissance démographique exposées précédemment, les éléments de réponse se trouvent dans l'analyse du solde naturel et du solde migratoire.

Le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes qui entre sur le territoire et le nombre de personnes qui en sort au cours de l'année.

Le solde naturel est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès.

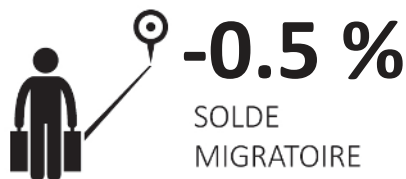
Les migrations entrantes et sortantes sont faibles à La Réunion. Rapportés à la population de l'île, ces flux figurent parmi les plus faibles des régions françaises. Les Réunionnais se montrent peu mobiles comparativement aux autres régions. Le caractère insulaire et l'isolement géographique de l'île constituent aussi un frein naturel à la mobilité. Par ailleurs, à l'échelle infra-régionale, les soldes migratoires internes sont à hétérogénéiser en raison des différents facteurs d'attractivité des communes : prix du foncier, accessibilité, emploi, attache familiale etc.

Néanmoins, d'après les données statistiques de l'INSEE, le solde migratoire de l'île a été positif entre 1982 et 2009 avec la mise en place d'une politique de mobilité. Au début des années 1980 cette politique va entraîner un renversement du solde migratoire. Après avoir été constamment négatif de 1968 à 1982, le solde migratoire réunionnais devient positif en raison de la conjugaison de la baisse des départs et de l'augmentation des arrivées et des retours de natifs. Il restera positif sur la période 1982 à 2009 avant de redevenir négatif. La crise en métropole, associée à une moindre incitation au départ de La Réunion en raison des changements d'orientation de la politique de migration, se sont traduites par une baisse du nombre total de départs.¹

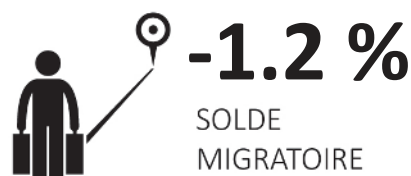
Sur la période récente, sur la totalité des communes de La Réunion, entre 2014 et 2020, seules 4 d'entre elles affichent

1. Franck T., «Migrations et emplois de l'île de La Réunion», 2011.

SAINT-LEU



TO



La Réunion

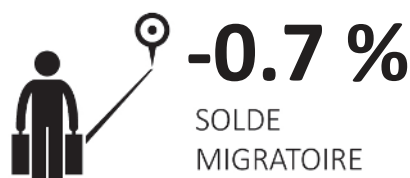


Figure n°1 : Solde Naturel et solde migratoire entre 2014 et 2020, INSEE ; réalisation : NEGE, 2023.

un solde migratoire positif. (**Cartes n°29 et 30**).

Saint-Leu s'inscrit dans les tendances régionales avec un solde migratoire légèrement moins marqué -0.5% en 2020 contre -0.7% pour l'échelle régionale) (**figure n°1**). En revanche, la commune affiche le solde migratoire négatif le moins élevé du TO (**Carte n°29**). Sur la période historique, 1968-2020, le solde migratoire communal a connu des négativités plus importantes, notamment entre 1968 et 1975 où le solde migratoire communal était de -2% et entre 1974 à 1982 où il était à -1.4%. Ce dernier a ensuite continué d'évoluer pour devenir positif entre 1990 et 2014, date à laquelle il a de nouveau chuté dans les valeurs négatives.

L'analyse du solde migratoire doit se faire en concomitance avec l'observation du solde naturel afin d'avoir une lecture complète de la dynamique démographique communale.

Ainsi, si la commune continue de gagner des habitants aujourd'hui, c'est uniquement par la dynamique naturelle. En effet, le solde naturel est, à l'échelle réunionnaise le moteur de la croissance démographique en raison d'une fécondité qui reste élevée et nettement supérieure à celle de la France métropolitaine. Le solde naturel a ainsi pu, historiquement, compenser des soldes migratoires négatifs.

Néanmoins, en 2020, l'INSEE fait état d'une baisse du nombre de naissances à l'échelle réunionnaise. Ce dernier diminue pour la troisième année consécutive et s'élève à 8 000 naissances en 2020, soit le niveau le plus faible depuis 1951. L'année 2020 est également marquée par l'épidémie mondiale du COVID19 qui est ainsi venue perturber les dynamiques globales.

En 2021, les naissances sont reparties à la hausse, mais ne sont plus aussi fortes qu'il y a une cinquantaine d'années. Ce ralentissement est expliqué par le taux de natalité qui a presque été divisé par deux sur la période historique : alors qu'il était de 32.3% entre 1968 et 1975, il est de 16.1% entre 2014 et 2020.

Pour autant, la fécondité des femmes réunionnaises reste tout de même élevée avec une moyenne de 2.41 enfants par femme (il est de 1.8 pour la métropole).

Notons également que dans le même temps, le taux de mortalité a diminué, mais celui-ci pourrait s'infléchir en raison du vieillissement à venir de la population réunionnaise.

Conformément à ce qui est observé à l'échelle régionale, à

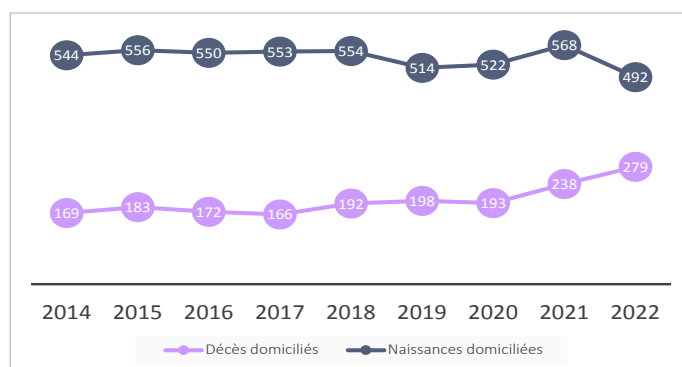
Saint-Leu, le solde naturel diminue et ce, de façon progressive et constante depuis les années 1960. Alors qu'entre 1968 et 1975 le solde naturel était de 2.5%, il est de 1.6% entre 1990 et 1999 et 1.1% pour la période récente qui est 2014-2020 (**Carte n°30 et n°31**).

Après une certaine stabilité jusque 2018, le nombre de naissances a diminué à Saint-Leu entre 2021 et 2022 et dans le même temps, le nombre de décès a augmenté entre 2020 et 2022 (**Graphique n°4**).

Malgré ces signaux d'alerte, la dynamique naturelle de la commune permet encore de compenser le solde migratoire négatif. La croissance démographique communale récente est uniquement due à sa dynamique naturelle, mais pose un réel enjeu quant au vieillissement démographique et au ralentissement du taux de fécondité. Selon les données issues du dernier recensement disponible de l'INSEE, la hausse démographique continue d'être uniquement liée au solde naturel. Le solde migratoire demeure négatif mais de manière moins marquée.

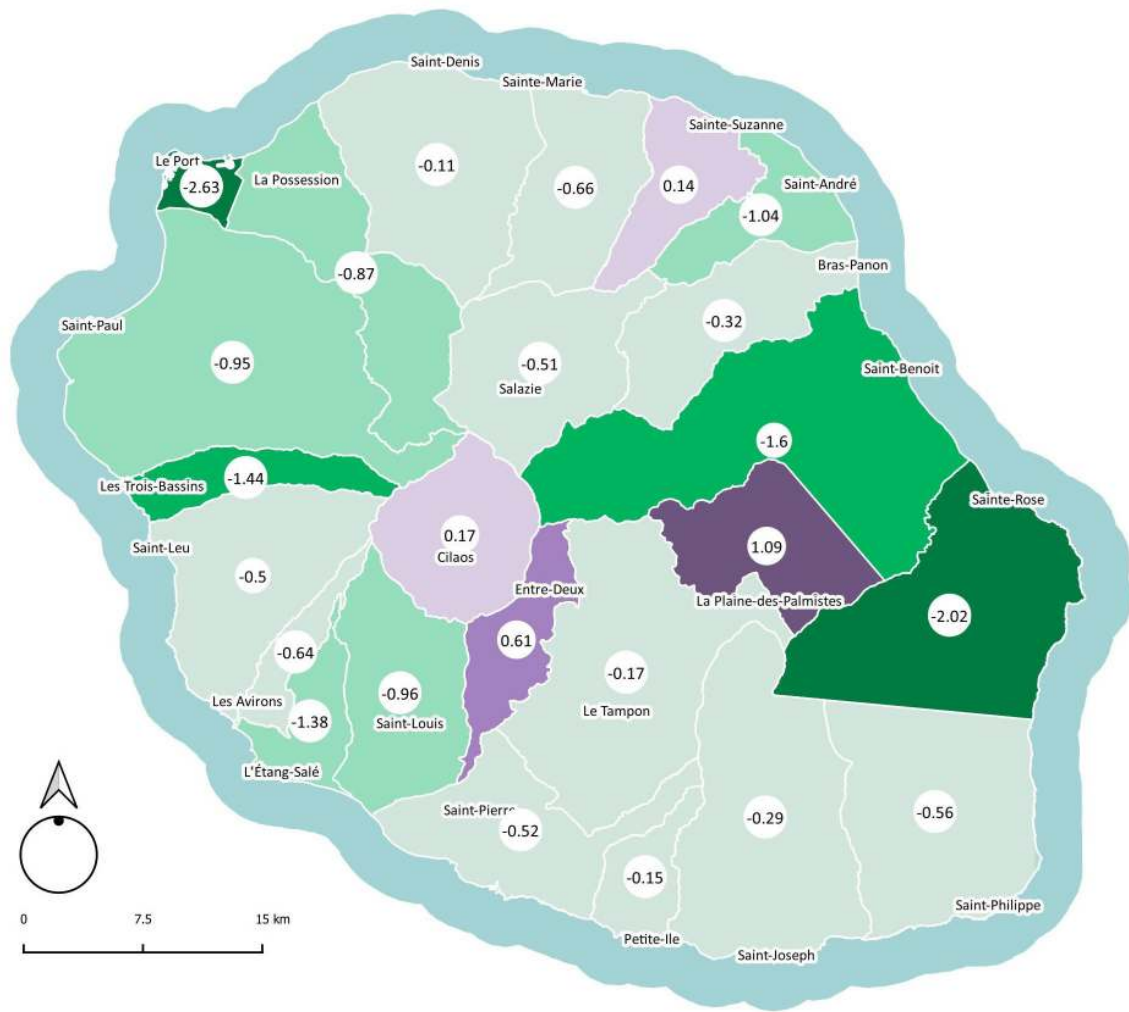
En revanche, à l'échelle du TO, la dynamique naturelle (1.0%) ne suffit plus à compenser un solde migratoire négatif (-1.2%) qui entraîne une perte d'habitants pour la première fois.

NAISSANCES ET DÉCÈS DOMICILIÉS ENTRE 2014 ET 2022

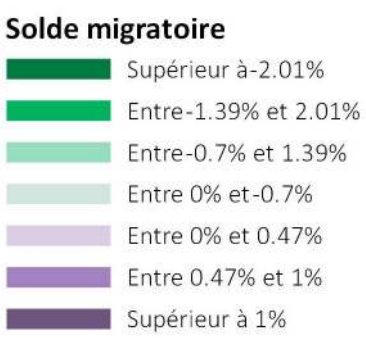
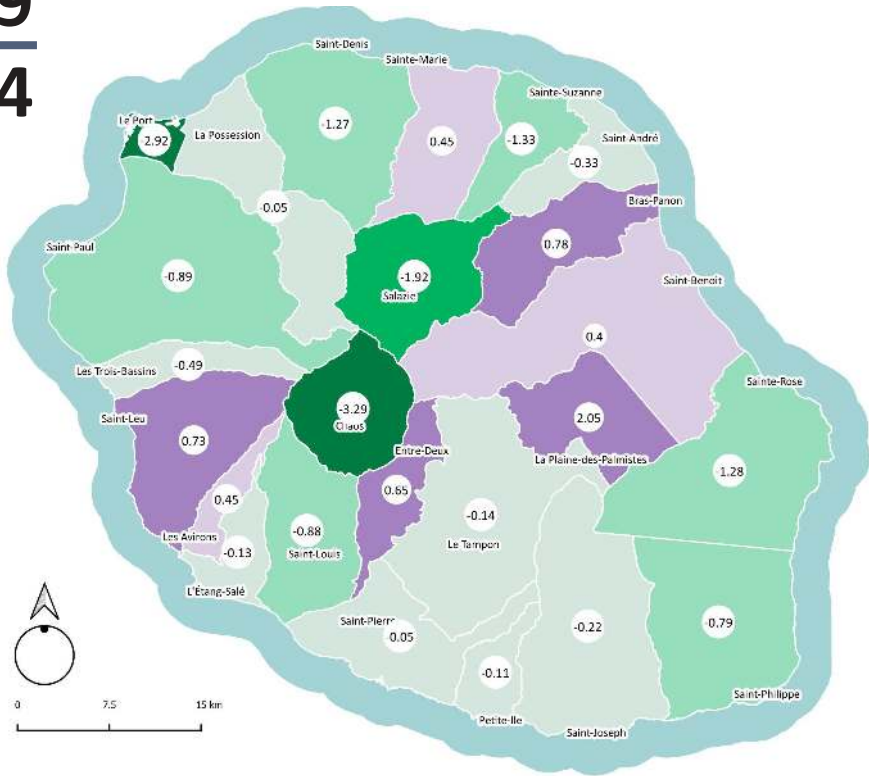


Graphique n°4 : Naissances et décès entre 2014 et 2022; INSEE, réalisation : NEGE, 2022.

14
20



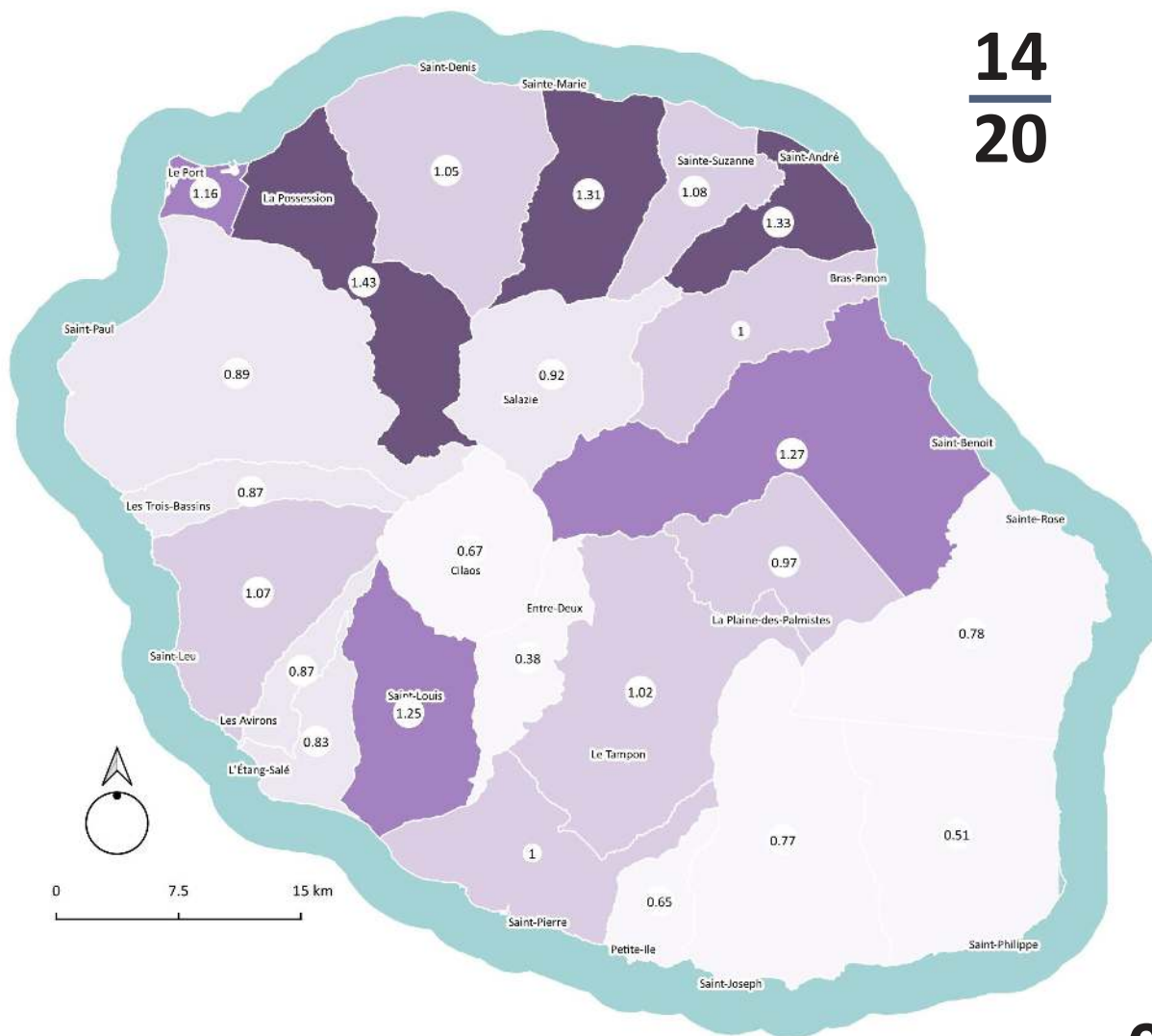
09
14



Carte n°29 et 30 : Solde migratoire entre 2009 et 2010 et entre 2014 et 2020, INSEE. Réalisation : NEGE, 2023.

.SOLDE NATUREL

14
20

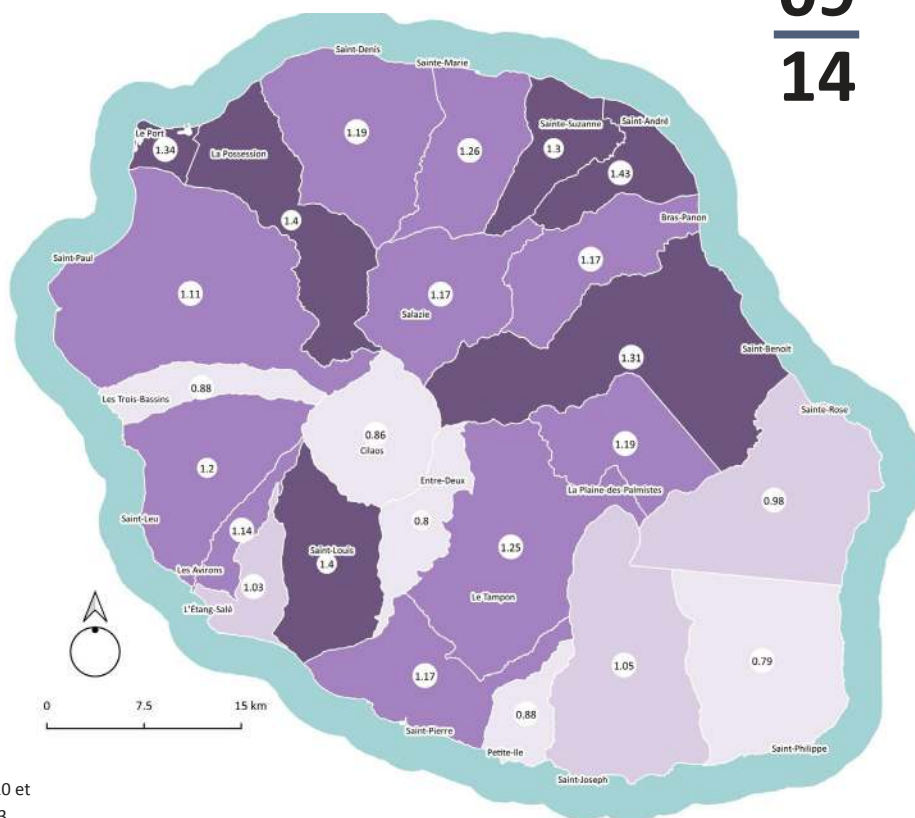


09
14



Solde naturel

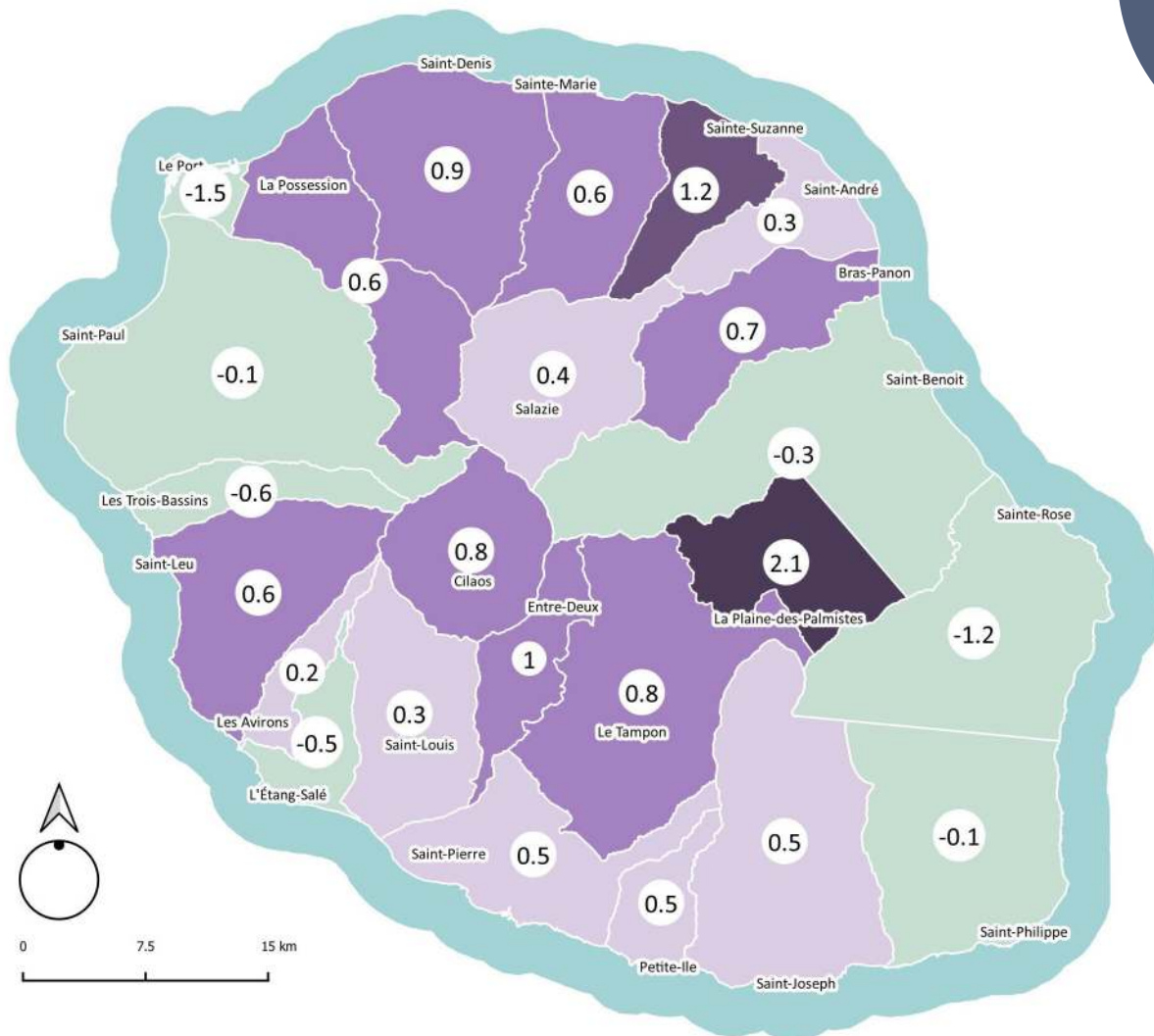
- Jusqu'à 0.95%
- De 0.95% à 1.11%
- De 1.11% à 1.27%
- Supérieur à 1.27%



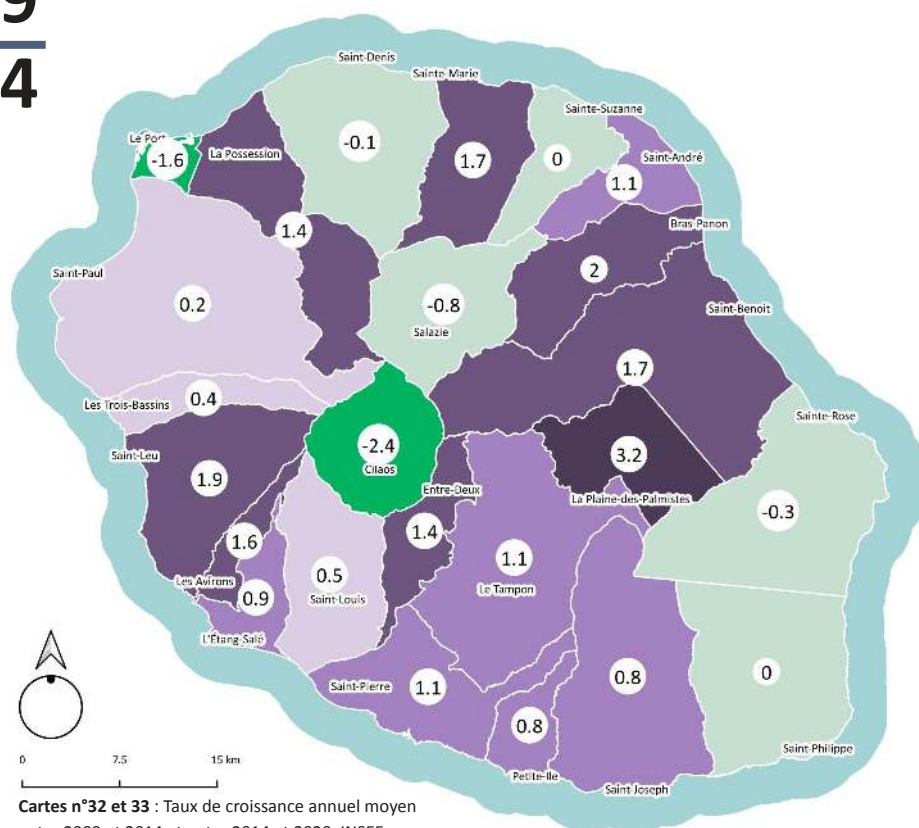
Cartes n°30 et 31 : Solde naturel entre 2009 et 2010 et entre 2014 et 2020, INSEE. Réalisation : NEGE, 2023.

Taux de Croissance Annuel Moyen

14
20



09
14



Taux de croissance annuel moyen

- Supérieur à -1.6%
- De 0% à -1.6%
- De 0% à 0.5%
- De 0.5% à 1.1%
- De 1.1% à 2%
- Supérieur à 2%

Cartes n°32 et 33 : Taux de croissance annuel moyen entre 2009 et 2014 et entre 2014 et 2020, INSEE.
Réalisation : NEGE, 2023.

4.1.4 SAINT-LEU FACE AU DÉFI DU VIEILLISSEMENT DÉMOGRAPHIQUE RÉUNIONNAIS

Bien que La Réunion soit l'un des départements les plus jeunes de France, **le nombre de personnes âgées ne cesse d'augmenter et les enjeux liés au vieillissement deviennent un enjeu de santé publique majeur.** C'est un constat qui s'établit depuis plusieurs années, la population réunionnaise augmente mais vieillit.

Selon les données statistiques historiques de L'INSEE, de 1967 à 2020, la part des personnes âgées de 60 ans ou plus a plus que triplé, passant de 5 % à 18 % de la population totale (Graphique n°5).

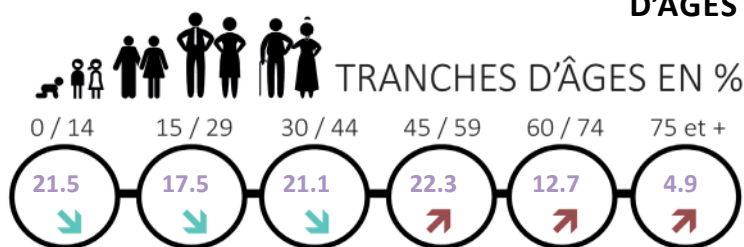
Plusieurs causes expliquent ce phénomène :

- **L'augmentation importante de l'espérance de vie** de la population réunionnaise : depuis le début des années 1950, la durée de vie s'est allongée en moyenne de six mois par an sur l'île. Ainsi, en 1953, à La Réunion, un homme naissait avec une espérance de vie de 48 ans, une femme de 54 ans, soit près de 30 ans de moins que de nos jours. L'éradication du paludisme dès 1949, les progrès en matière d'approvisionnement alimentaire et d'hygiène, ainsi que la mise en place des infrastructures de santé ont permis ces gains d'espérance de vie.
- Dans la pyramide des âges de l'île, un «**creux**» est observé chez les individus ayant entre 20 et 34 ans (graphiques n°6 et 7). Ce creux de la pyramide chez les jeunes adultes s'explique à la fois par l'émigration de jeunes adultes qui n'est pas compensée par les retours de natifs ou les arrivées de non natifs (retours qui ont lieu principalement après 30 ans). Ces flux migratoires accélèrent le vieillissement de la population. Par ailleurs, le fait qu'un certain nombre de natifs ayant connu une émigration avant de revenir vivre dans le département ont eu des enfants sur le lieu de leur migration, enfants qui y sont restés pour vivre¹.

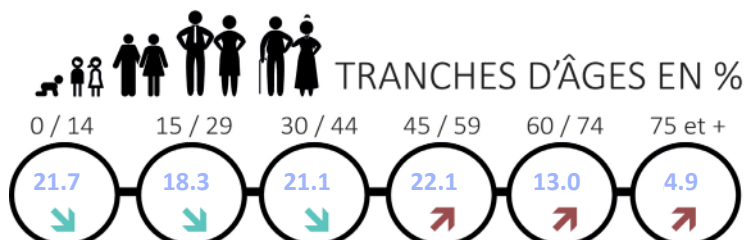
1. Didier B., Stephanie C., Claude-Valentin M., Franck T., « Les départements d'Outre-Mer face aux défis du vieillissement démographique et des migrations », Population et Sociétés 2009/9 (N°460), page 1 à 4.

SAINT-LEU

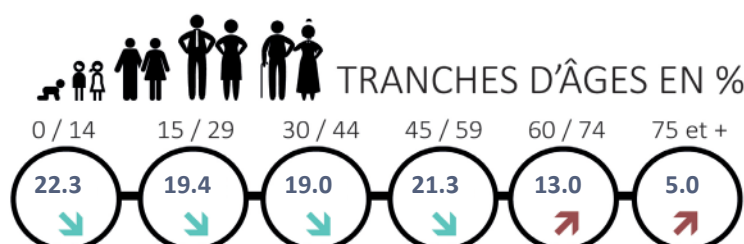
POPULATION PAR GRANDE TRANCHE D'ÂGES



TO

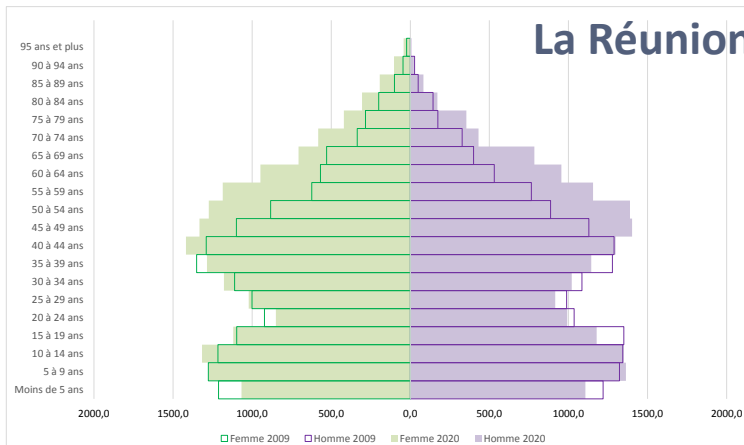
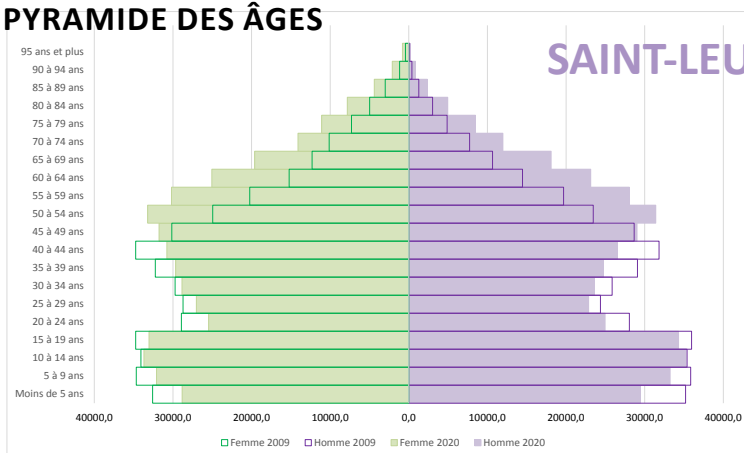


La Réunion



Graphiques n°5: Population par tranche d'âges en 2020 ; INSEE, réalisation : NEGE, 2023. Les flèches rouges indiquent une augmentation par rapport à 2009 et les flèches bleues une diminution par rapport à 2009.

PYRAMIDE DES ÂGES



Graphiques n°6 et 7 : Pyramide des âges 2019 ; INSEE, réalisation : NEGE, 2023.

Ces changements sociétaux ont ainsi profondément modifié la structure par âge de la population.

Saint-Leu s'inscrit dans les moyennes régionales et intercommunales avec 60% de sa population qui est âgée de moins de 45 ans, soit 2 habitants sur 3 (Graphique n°5). Néanmoins, la commune n'échappe pas au constat établi précédemment : **la population Saint-Leu vieillit avec une augmentation des tranches d'âges supérieures à 45 ans.** Alors qu'en 2009 il y avait 3 739 personnes âgées de 60 ans et plus au sein de la commune, en 2020 ils étaient 6 102 ce qui représente une augmentation importante.

L'indicateur de jeunesse permet de visualiser le vieillissement de la population. C'est un indicateur qui affiche le niveau de vieillissement de la population. Il s'agit du rapport entre le nombre de personnes de moins de 20 ans et la population âgée de 60 ans et plus. S'il est supérieur à 100, il témoigne de la prédominance d'une population jeune (cartes n°34, 36 et 37, page suivante).

En 1999, l'île profite encore d'une population très jeune avec des taux atteignant tous les records. Depuis cette date, les taux n'ont cessé de diminuer, avec des communes qui ont vu leur indicateur de jeunesse s'effondrer, bien qu'ils restent largement plus élevés qu'en métropole. En 2020, des communes continuent de voir leur indicateur de jeunesse diminuer, parfois de manière importante. Néanmoins, l'indicateur reste supérieur à 115 pour toutes les communes, ce qui en fait encore l'un des départements les plus « jeunes » de France. **En 2020, seules 5 communes sur 24 affichent encore un taux supérieur ou égal à 200.** Cet indicateur révèle un vieillissement de la population qui s'accélère depuis une vingtaine d'années.

La commune de Saint-Leu profite encore d'une population jeune avec un indicateur de jeunesse qui reste élevé (160) mais qui a nettement diminué par rapport à 1999 où il était à 358.

À La Réunion, l'immense majorité des personnes âgées vit avec son (ou ses) enfant(s) ou dans son propre logement, **signe du maintien des solidarités familiales compensant le manque de structures d'hébergement et de lits médicalisés pour les personnes âgées.**

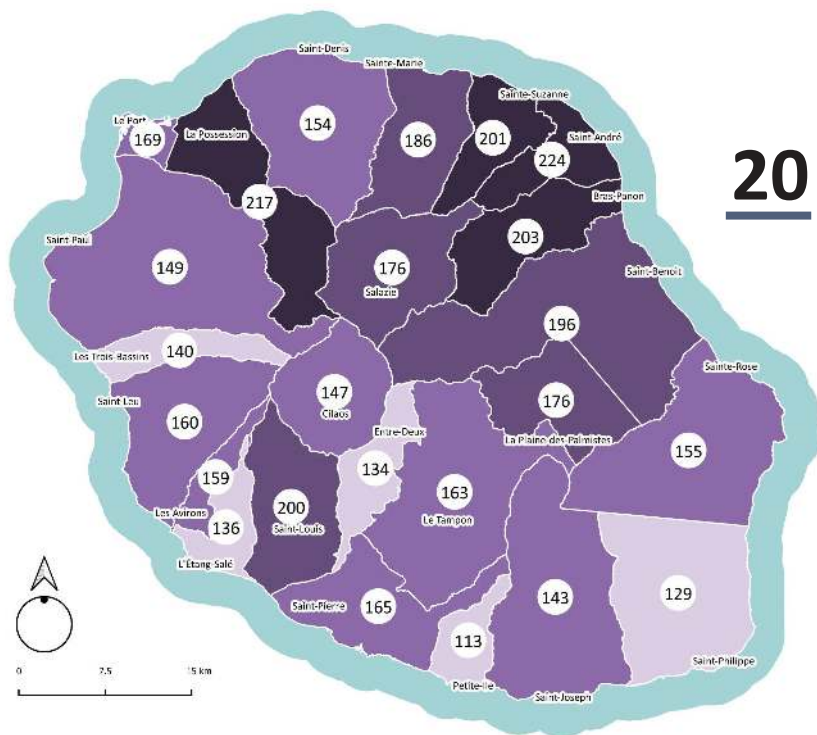
Selon les projections publiées par l'INSEE en 2020, si les

tendances démographiques récentes se maintiennent, 65 100 personnes âgées de 60 ans ou plus seraient en perte d'autonomie en 2050 à La Réunion, soit trois fois plus qu'en 2014. La perte d'autonomie toucherait une part plus importante de seniors qu'au niveau national (22,5 % contre 16,3 %). Déjà plus élevée en 2014 sur l'île, la perte d'autonomie se diffuserait plus fortement sous l'effet d'un vieillissement plus marqué à l'échelle de l'île. De fait, les personnes âgées de 75 ans ou plus représenteraient les trois quarts des seniors en perte d'autonomie en 2050, contre seulement la moitié aujourd'hui. Toujours d'après les projections de l'INSEE, les seniors en perte d'autonomie vivraient toujours très majoritairement à domicile. Le nombre de seniors en perte d'autonomie sévère doublerait, mais leur part diminuerait.

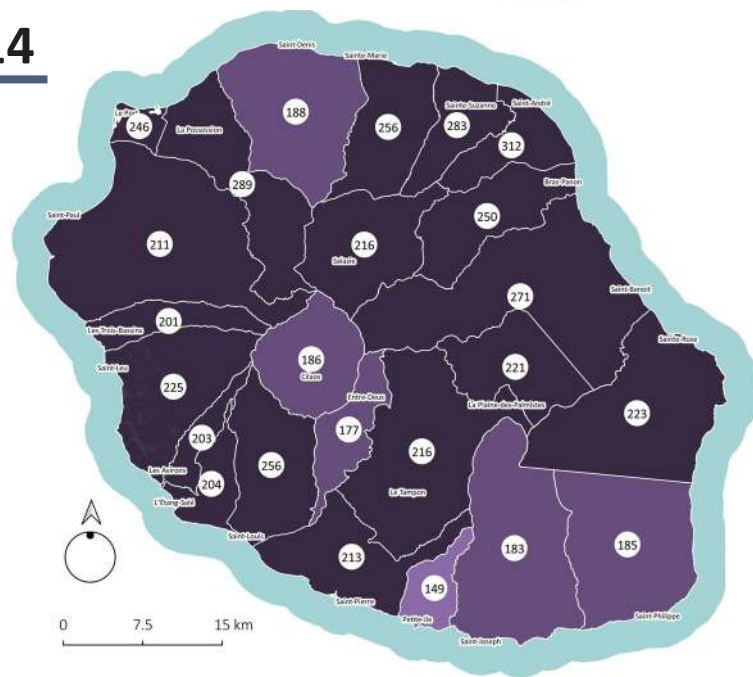
Le vieillissement de la population observé à l'échelle communale est donc un enjeu important pour les années à venir et pose des défis en matière de mobilité, d'équipements et de logements. Ces défis sont d'autant plus importants, et se doivent d'être anticipés. Les milieux urbains ne sont pas tout à fait adaptés aux plus fragiles (accès PMR, insuffisance ou absence de trottoirs sécurisés, topographie du milieu, insuffisance des transports en commun, insuffisance de logements adaptés etc.).

Les données issues du dernier recensement de l'INSEE affichent des proportions similaires au niveau des grandes tranches d'âges de la population saint-leusienne en 2022 avec une poursuite du vieillissement constaté en 2020 :

- les 0 à 14 ans représentent 21,1% (contre 21,5% en 2020),
- les 15 à 29 ans représentent 16,6% (contre 17,5% en 2020)
- les 30 à 44 ans représentent 21,2% (contre 21,1% en 2020)
- les 45 à 59 ans représentent 22% (contre 22,3% en 2020)
- les 60 à 74 ans représentent 12,7% (contre 13,7% en 2020)
- les 75 ans et plus représentent 5,3% (contre 4,9% en 2020).



14



ÉVOLUTION DE L'INDICE DE JEUNESSE

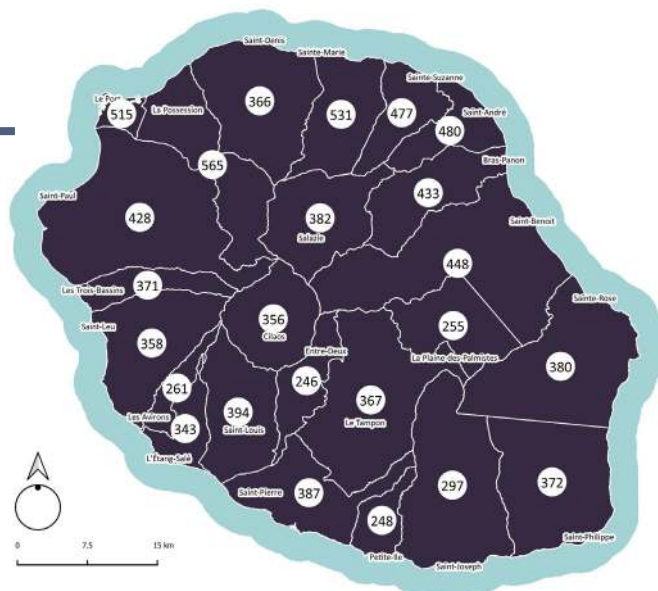
Indice de jeunesse

- Entre 113 et 140
- Entre 140 et 174
- Entre 174 et 200
- Supérieur à 200

// LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION RÉUNIONNAISE : UN FAIT RÉCENT À ANTICIPER

Cartes n°34, 35 et 36: Évolution de l'indice de jeunesse, observatoire des territoires.
Réalisation : NEGE, 2023.

99



4.2 MÉNAGES : NOUVEAUX PROFILS // NOUVEAUX BESOINS

4.2.1 DES MÉNAGES PLUS NOMBREUX...

En 2020, Saint-Leu comptait 13 786 ménages, soit 3 272 de plus par rapport à 2009. Selon le dernier recensement disponible de l'INSEE, en 2022, la commune compte 14 338 ménages illustrant la poursuite de la tendance observée en 2020.

La taille moyenne des ménages de Saint-Leu, bien qu'elle ait diminué depuis les années 1960, reste élevée avec en moyenne 2.52 personnes par ménage en 2020 selon l'INSEE (contre 2.9 personnes en moyenne par ménage en 2009). En 2022, la baisse se poursuit avec en moyenne 2,48 personnes par ménage.

La taille moyenne des ménages de Saint-Leu est supérieure aux moyennes départementales et nationales.

Ainsi, bien qu'il y ait une hausse du nombre de ménages, engendrant incontestablement de nouveaux besoins, il y a une diminution de la taille moyenne de ces derniers.

Toutefois, il faut rappeler que la diminution de la taille des ménages n'est pas une tendance propre au territoire. Ce constat se retrouve à toutes les échelles du territoire national.

Les évolutions sociétales et les pratiques des ménages ne sont plus les mêmes qu'il y a 30 ans. La progression des divorces, les maternités et les paternités plus tardifs mais également la décohabitation (départ des enfants hors du domicile familial) sont à la base d'une diminution de la taille moyenne des ménages.

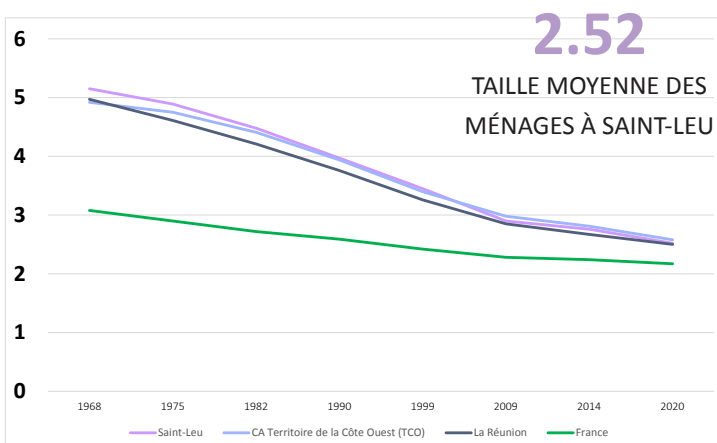
Cette diminution est à mettre en lien avec le ralentissement de la dynamique naturelle.

4.2.2 ... ET PLUS PETITS

Ce constat est conforté au regard de la composition des ménages et de leur évolution à Saint-Leu. Entre 2009 et 2020 :

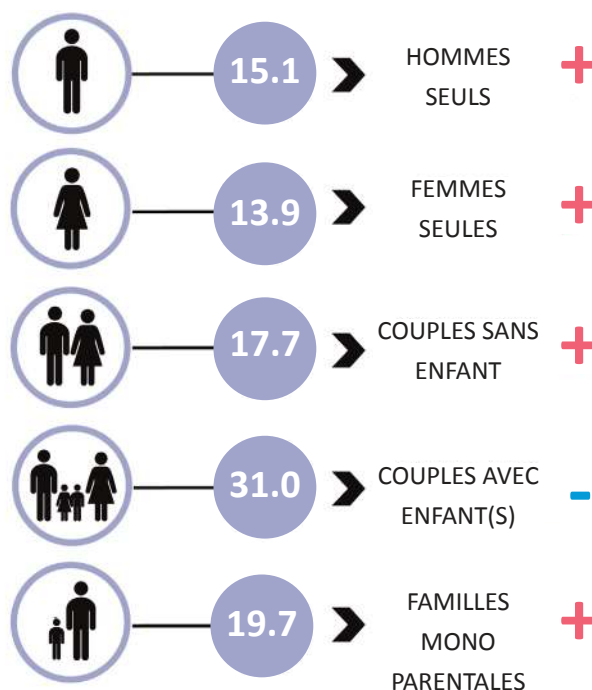
- La part totale des personnes seules a augmenté (passant de 22.3% à 28.9%). Ainsi, 1 personne sur 4 est une personne seule. Cette augmentation est à mettre en lien avec le vieillissement constaté de la population,
- Les couples avec enfant(s) ont diminué (passant de 41.2% à 31.0%). Bien qu'ils aient diminué, leur part reste élevée et supérieure aux couples sans enfant (17.1%),

ÉVOLUTION DE LA TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES

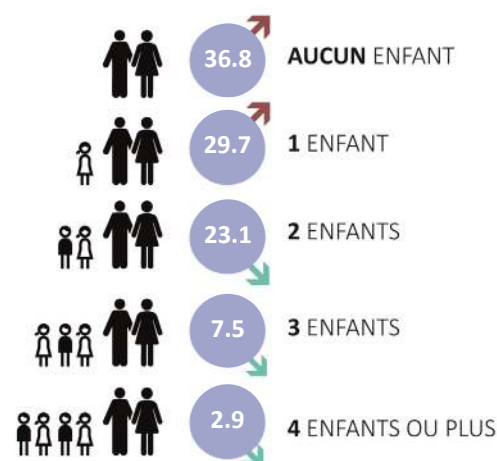


Graphiques n°8 : Évolution de la taille moyenne des ménages ; INSEE, réalisation : NEGE, 2023.

COMPOSITION DES MÉNAGES DE SAINT-LEU EN 2020



FAMILLES SELON LE NBR D'ENFANTS ÂGÉS DE MOINS DE 25 ANS EN 2020



Figures n°8, 9 et 10 : Les ménages à Saint-Leu, nombre, taille et composition ; INSEE, réalisation : NEGE, 2023. Les flèches rouges indiquent une augmentation par rapport à 2009 et les flèches bleues une diminution par rapport à 2009.

- Le nombre de couples sans enfant a dans le même temps augmenté (passant de 16.5% à 17.7%),
- Les familles monoparentales ont augmenté, passant de 17.3% à 19.7%. Leur part est importante et cela est un phénomène qui est observé à l'échelle régionale. À La Réunion, un quart des familles sont des familles monoparentales et 38% des enfants de moins de 18 ans vivent dans ces familles (20% en métropole). Les femmes se retrouvent à la tête des familles monoparentales dans 98 % des cas et 66 % d'entre elles ont plus d'un enfant à charge. Les mineurs et les familles monoparentales sont particulièrement touchés par la précarité. Par ailleurs, les mères isolées cumulent les facteurs de risques de pauvreté. Leur faible niveau d'études et la problématique de la garde des enfants constituent des freins à leur insertion professionnelle : seul un tiers d'entre elles est en emploi. Ainsi, Les familles monoparentales sont particulièrement exposées aux risques de pauvreté et/ou d'exclusion sociale¹.

En lien avec la diminution de la taille moyenne des ménages, les familles nombreuses sont en baisse au sein de la population. En effet, les familles ayant 2 enfants et plus diminuent, alors que dans le même temps les familles n'ayant aucun enfant ou 1 enfant tendent à augmenter. Néanmoins, l'INSEE souligne que les familles recomposées sont en augmentation à l'échelle de La Réunion. La moitié d'entre elles sont dites nombreuses avec trois enfants ou plus.

1. «La famille monoparentale à La Réunion», étude menée par l'observatoire de la parentalité et diffusée par la caf.

Selon les dernières données disponibles de l'INSEE, en 2022 les tendances observées concernant la composition des ménages se confirment avec :

- une hausse des ménages composés d'une personne,
- une baisse des couples avec enfant(s),
- une hausse des familles monoparentales.

Cette évolution et ces tendances sont conformes à ce qui s'observe à l'échelle de La Réunion mais elles posent des enjeux pour tous les domaines de la vie (habitat, équipements, mobilités etc.).

4.2.3 À L'ÉCHELLE DES IRIS

Les tendances observées se retrouvent à l'échelle des IRIS de la ville avec quelques différences :

- Le secteur Les Colimaçons-Bras Mouton La Fontaine comprenant la Pointe des Château, le centre-ville de Saint-Leu ainsi que le secteur Portail concentrent davantage de personnes âgées de plus de 65 ans,
- Le Plate, La Chaloupe ou encore l'Étang Saint-Leu rassemblent proportionnellement davantage de familles avec enfants.

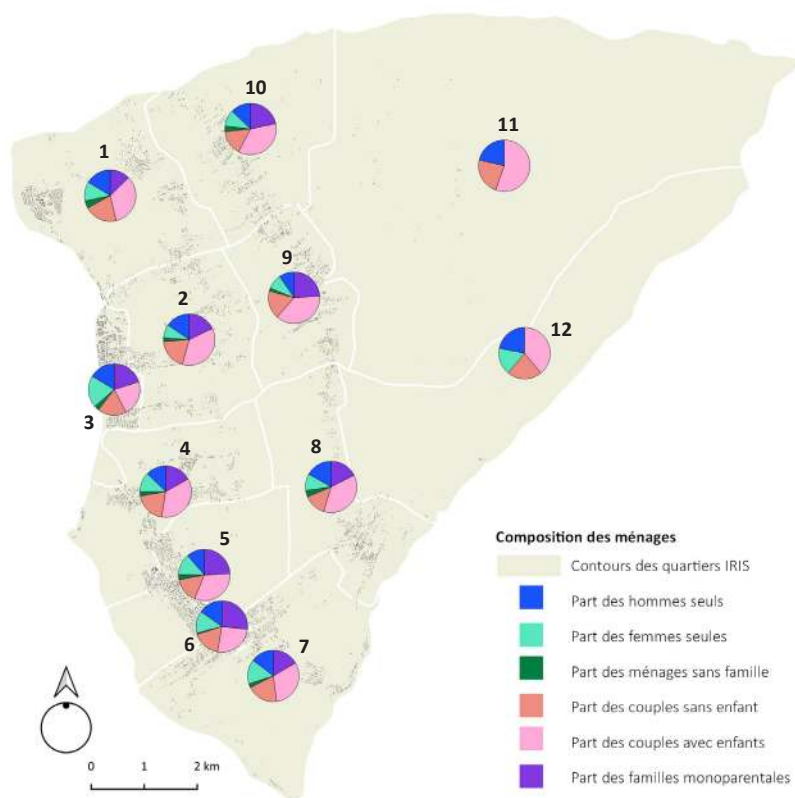
Certains quartiers semblent préférés par les familles alors que d'autres semblent privilégiés par les personnes âgées.

.COMPOSITION DES MÉNAGES PAR IRIS EN 2020

Quartiers (IRIS)	Hommes seuls en 2020	Hommes seuls en 2009	Femmes seules en 2020	Femmes seules en 2009	Autres ménages sans famille en 2020	Autres ménages sans famille en 2009	Couples sans enfant en 2020	Couples sans enfant en 2009	Couple avec enfant(s) en 2020	Couples avec enfant(s) en 2009	Familles monoparentales en 2020	Familles monoparentales en 2009
Saint-Leu Ville	16,8	14,6	20,5	14,7	3,5	1,7	18,2	22,1	20,9	30,0	20,1	17,0
L'Étang Saint-Leu	16,6	11,8	12,0	9,1	3,3	3,1	18,3	18,5	31,7	42,0	18,1	15,6
Les Colimaçons-Bras Mouton-La Fontaine	17,3	14,7	11,6	9,7	2,5	3,6	22,4	17,7	32,7	44,9	13,4	9,5
La Chaloupe-Notre-Dame des Champs	15,2	12,7	10,6	7,3	2,6	1,5	15,6	10,9	35,2	47,9	20,8	19,9
La Chaloupe-Saint-Christophe-Camélias	11,6	13,5	10,2	9,7	1,7	2,1	16,0	12,0	36,9	45,2	23,6	17,6
Forêt des Hauts de la Chaloupe	24,1	22,2	0,0	11,0	0,0	0,0	7,3	0,0	68,6	55,5	0,0	11,3
Grand Fond-Stella	13,1	8,5	13,3	10,0	2,6	4,4	18,7	15,1	33,7	43,6	18,7	18,3
Le Portail-Maduran	11,1	10,4	14,0	10,7	3,1	1,2	15,8	13,9	31,6	43,3	24,4	20,5
Le Piton Centre	16,1	9,6	14,2	7,5	0,8	1,5	17,7	18,2	24,8	34,0	26,5	29,1
Le Piton Sud	15,0	11,4	16,2	10,5	2,3	3,8	18,2	17,9	29,4	41,8	19,0	14,5
Le Plate	18,5	17,3	11,9	5,8	2,8	2,9	12,9	13,8	35,9	41,5	18,0	18,7
Forêt des Hauts du Plate	22,0	10,0	17,1	10,0	0,0	9,9	22,0	20,0	39,0	40,0	0,0	10,0

Tableau n°4 : Évolution de la composition des ménages par IRIS entre 2009 et 2020, INSEE, NEGE, 2023.

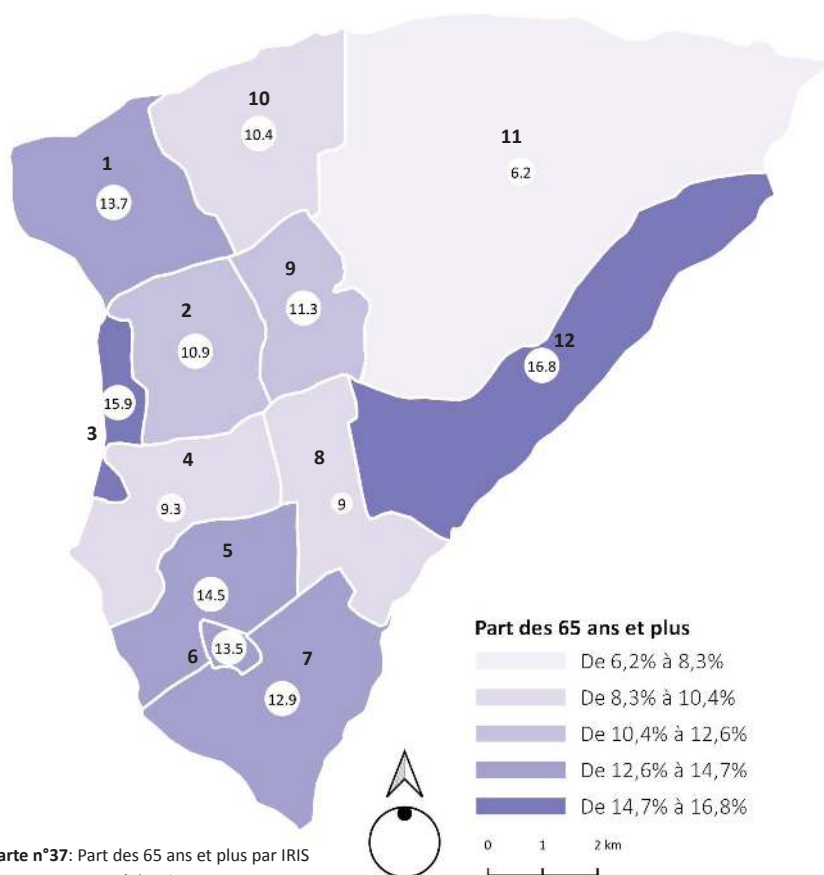
.COMPOSITION DES MÉNAGES PAR IRIS EN 2020



- 1 : Les Colimaçons-Bras Mouton La Fontaine
- 2 : L'Étang Saint-Leu
- 3 : Saint-Leu Ville
- 4 : Grand Fond Stella
- 5 : Le Portail-Maduran
- 6 : Le Piton-Centre
- 7 : Le Piton Sud
- 8 : Le Plate
- 9 : La Chaloupe-Saint-Christophe-Camélias
- 10 : La Chaloupe-Notre-Dame des Champs
- 11 : Forêt des Hauts de la Chaloupe
- 12 : Forêts des Hauts du Plate

Carte n°37: Composition des ménages par IRIS en 2020, INSEE. Réalisation : NEGE, 2023.

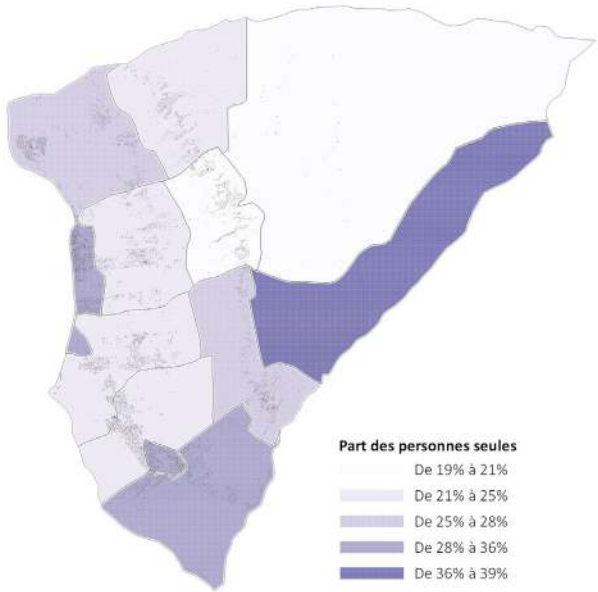
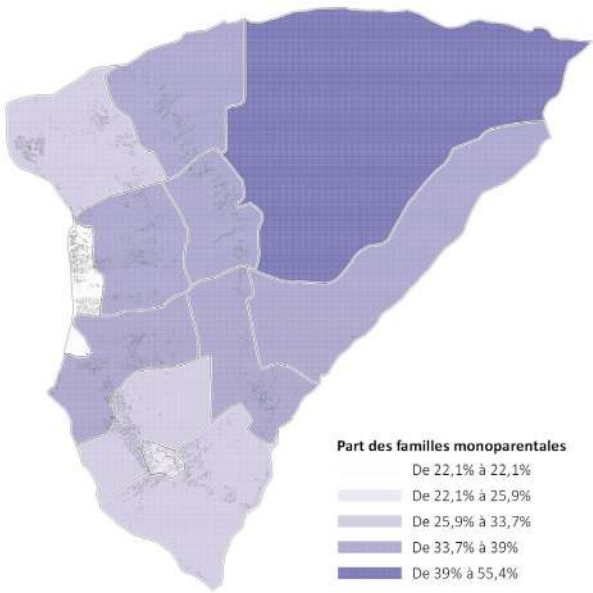
.PART DES 65 ANS ET PLUS PAR IRIS EN 2020



Carte n°37: Part des 65 ans et plus par IRIS en 2020, INSEE. Réalisation : NEGE, 2023.

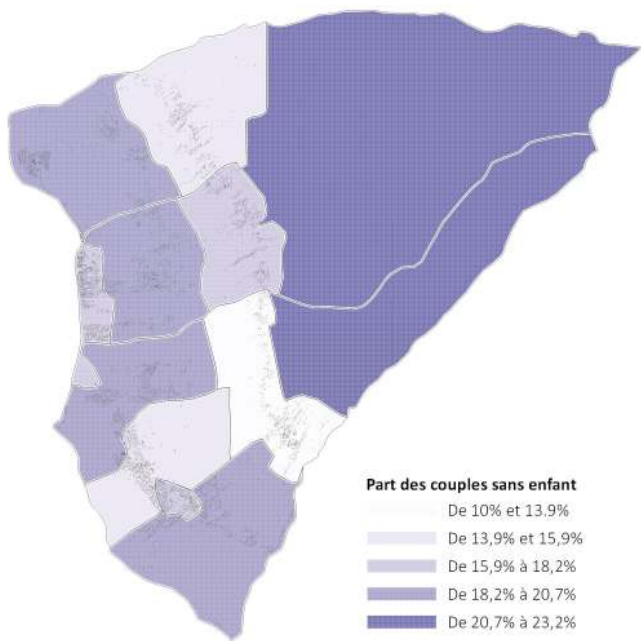
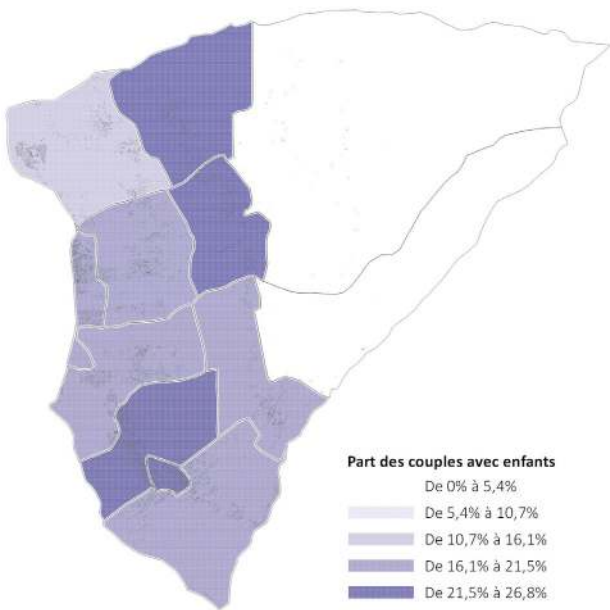
FAMILLES MONOPARENTALES

PERSONNES SEULES



COUPLES AVEC ENFANT(S)

COUPLES SANS ENFANT



Cartes n°38, 39, 40 et 41: Composition des ménages par IRIS, INSEE, NEGE, 2023.

Note : Pour les quartiers Forêts des Hauts de la Chaloupe et Forêt des Hauts de Plate, les proportions parlent peu du fait de la petite portion de population qu’il représente.

4.3 LA SITUATION SOCIO-ÉCONOMIQUE DES MÉNAGES, DES INÉGALITÉS PERSISTANTES

Comme cela a été souligné précédemment, l'île de La Réunion a connu une véritable métamorphose depuis son accès au statut de département français en 1946. La Réunion a su s'adapter aux contraintes particulières imposées par ses caractéristiques géographiques. Elle a ensuite su faire face aux nombreux défis qui ont jalonné son processus de développement tout au long de son histoire. Cependant, ce succès, manifeste en termes matériels et de niveau de vie moyen, doit faire face à plusieurs problèmes, en particulier la persistance des inégalités et de la pauvreté. En effet, l'île fait face à une très forte précarité monétaire avec 40 % de sa population vivant sous le seuil de pauvreté selon l'INSEE. Bien que le taux de pauvreté soit élevé à l'échelle de l'île, il est très contrasté à l'échelle infra-régionale avec le Nord et l'Ouest qui semblent moins touchés.

La situation socio-économique des ménages doit être analysée, elle permettra d'adapter le projet en fonction des besoins des ménages. La réponse devra être plurielle et la place de l'humain devra être centrale.

4.3.1 DES INÉGALITÉS PERSISTANTES : LES FACTEURS EXPLICATIFS

4.3.1.1 UN TAUX DE CHÔMAGE EN BAISSÉ MAIS ÉLEVÉ

Il existe plusieurs définitions du taux de chômage :

- **Au sens du recensement** : est considéré comme chômeur toute personne se déclarant spontanément comme tel, sauf si elle a déclaré explicitement par ailleurs ne pas rechercher de travail. Le concept de chômage au sens du recensement ne s'appuyant ni sur une date précise, ni sur des critères définis, est donc plus large que celui de l'enquête emploi.
- **Au sens du Bureau International du Travail (BIT)** : est considéré comme chômeur toute personne de 15 ans ou plus qui n'a pas travaillé (ne serait-ce qu'une heure) pendant la semaine de référence, est disponible pour occuper un emploi dans les 15 jours, et a recherché

activement un emploi au cours du mois précédent - ou en a trouvé un commençant dans les trois mois suivants.

Aujourd'hui, La Réunion figure parmi les départements français ayant un taux de chômage très important :

- Au sens de l'INSEE, le taux de chômage en 2020 atteint 31.6%. En 2009 il était de 33.6% et en 2014 il était de 35.8%. Bien qu'il reste très élevé, il y a une baisse observée sur la période récente.
- En prenant en compte les critères du Bureau international du travail, le taux de chômage demeure entre 17 et 19 % depuis la fin de l'année 2020.

Une des principales raisons qui explique ce taux de chômage préoccupant est l'explosion démographique des dernières décennies qui a entraîné un apport important de population en âge de travailler au sein d'un marché du travail restreint. Selon l'INSEE les jeunes sont particulièrement touchés par le chômage, en 2020 le taux de chômage des 15-24 ans (au sens du recensement) était de 49.3% (en baisse de 7 points par rapport à 2009).

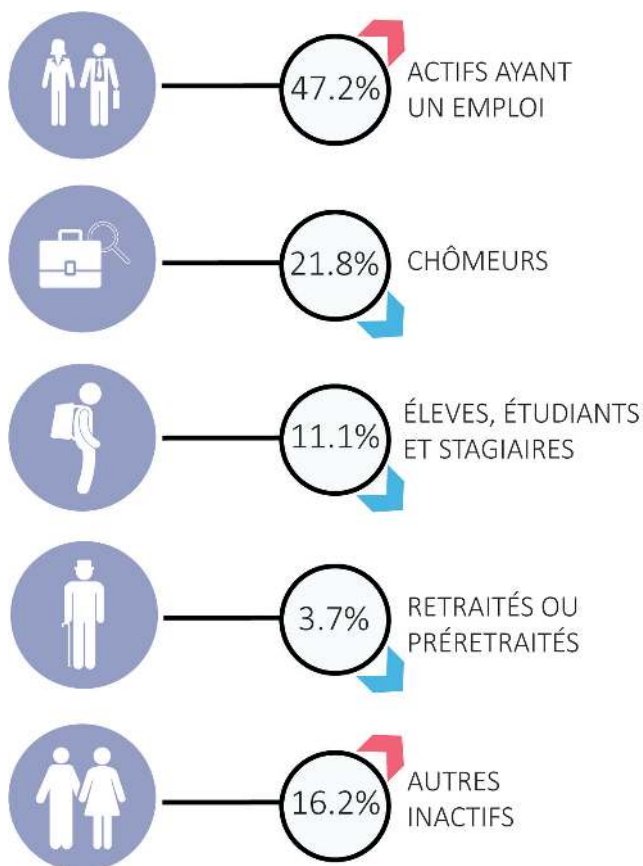
Néanmoins, les dernières données statistiques sont encourageantes à l'échelle de l'île. En effet, pour la seconde année consécutive, l'enquête emploi 2022 à La Réunion de l'INSEE souligne des améliorations socio-économiques.

Les résultats de l'Enquête Emploi 2021 à La Réunion indiquaient une hausse de l'emploi, la plus forte depuis dix ans, grâce au développement des micros-entreprises et de l'apprentissage. De fait, le chômage au sens du Bureau international du travail (BIT) baisse à 18 % de la population active. Il atteignait ainsi un niveau historiquement bas. Le taux d'emploi augmente de 2 points par rapport à 2019, avant le début de la crise sanitaire.

L'emploi des jeunes est largement soutenu par le plan de relance national « 1 jeune, 1 emploi » lancé pendant la crise sanitaire, notamment avec une forte hausse des contrats d'apprentissage. Le taux de chômage au sens du BIT se maintient depuis trois ans à un niveau historiquement bas à La Réunion (18 % en moyenne annuelle en 2022), du fait de la hausse soutenue de l'emploi. D'après l'Enquête Emploi 2022, la hausse de l'emploi profite davantage aux femmes, aux jeunes et aux seniors.

La commune de Saint-Leu s'inscrit dans les moyennes et tendances décrites précédemment avec un taux de chômage

La Réunion



Actifs

Inactifs

à 34.0% en 2020 selon l'INSEE. Néanmoins, comme ce qui est constaté à l'échelle de La Réunion, ce chiffre est en baisse par rapport à 2014 où il était à 39.4%. De la même manière, les jeunes de 15 à 24 ans, particulièrement touchés par le chômage, voient leur taux de chômage diminuer sur la même période, passant de 63.9% à 55.2%.

Le taux d'activité¹ parmi les 15 ans ou plus a diminué entre 2014 et 2020, passant de 65.1% à 63.4%, alors qu'il avait connu une augmentation entre 2009 et 2014. La baisse du taux d'activité peut être le résultat d'une amélioration du niveau d'éducation et de la réduction du taux d'activité des jeunes qui en découle. A cet égard, il s'agit d'une nouvelle encourageante, mais le plein effet de cette évolution pourrait être limité par la capacité des économies concernées à créer des emplois correspondant au niveau de formation.

De manière générale, plusieurs tendances sont à souligner :

- Tout comme à l'échelle de l'île, le nombre d'actifs augmente (augmentation des actifs ayant un emploi et diminution du nombre de chômeurs) entre 2014 et 2020.
- En parallèle, augmentation de la catégorie des inactifs avec une hausse de la catégorie autres inactifs (personnes âgées de 15 ans ou plus qui ne sont ni en emploi ni au chômage), passant de 12.7% à 13.7% entre 2014 et 2020. Cela représente surtout des personnes au foyer. Cette part est en hausse pour les deux sexes, bien qu'on compte plus de femmes que d'hommes parmi les personnes au foyer.
- Une diminution de la part des élèves, étudiants et stagiaires qui peut être mise en parallèle avec le vieillissement constaté de la population et la baisse des 15 à 29 ans sur la période observée.

Actifs

Inactifs

SAINT-LEU

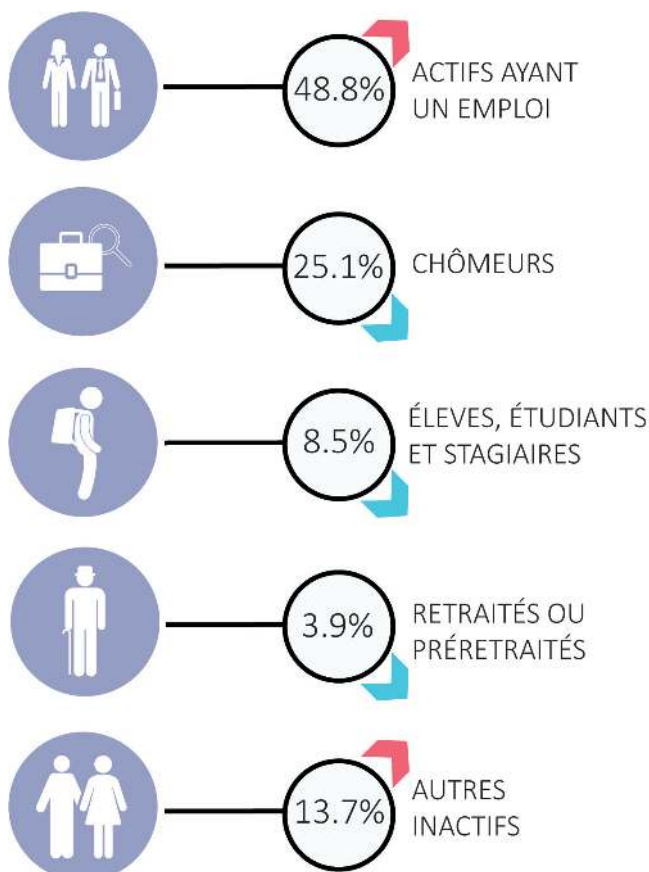
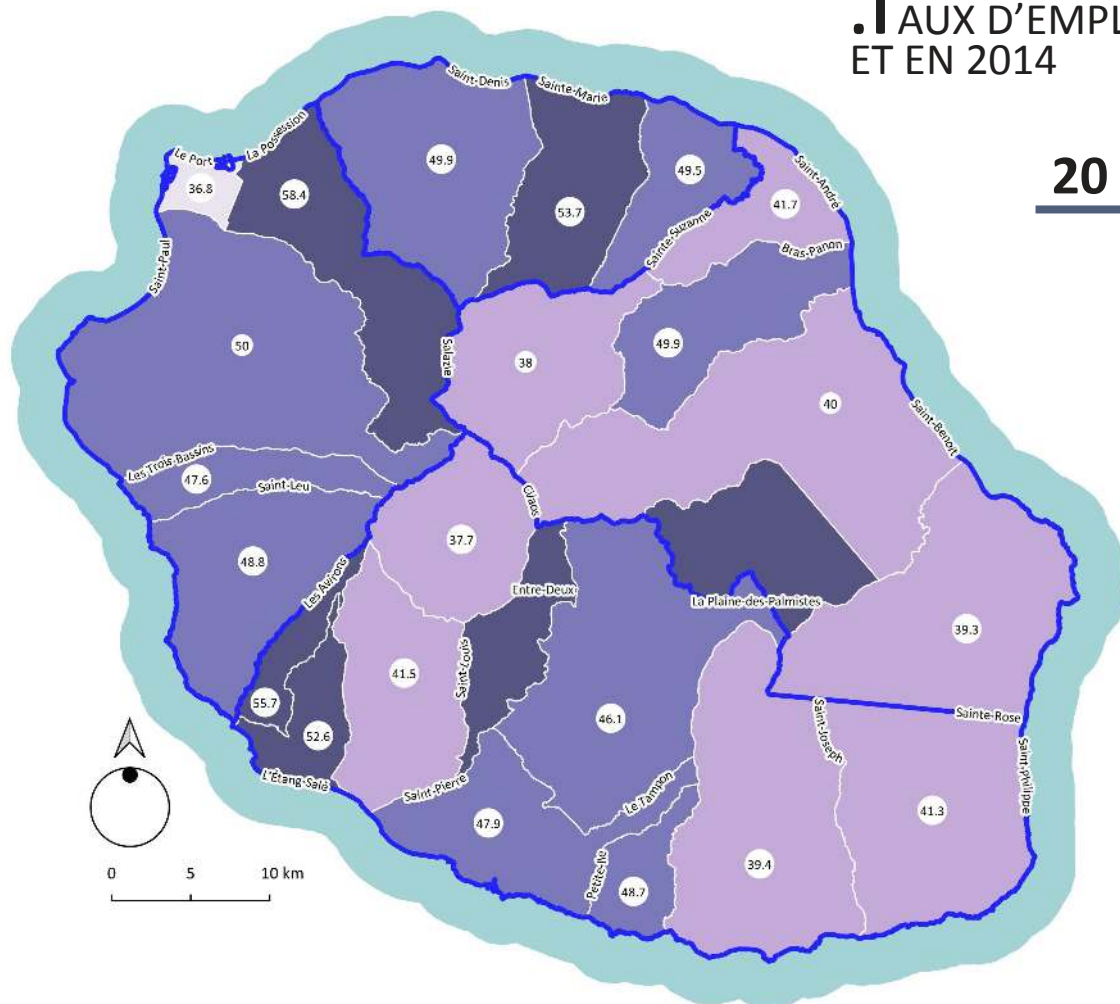


Figure n°11 : Population de 15 à 64 ans selon le type d'activité ; INSEE, réalisation : NEGE, 2023. Les flèches rouges indiquent une augmentation par rapport à 2014 et les flèches bleues une diminution par rapport à 2014.

1. Le taux d'activité selon l'INSEE est le rapport entre le nombre d'actifs et l'ensemble de la population correspondante.

Taux d'emploi en 2020 ET EN 2014

20

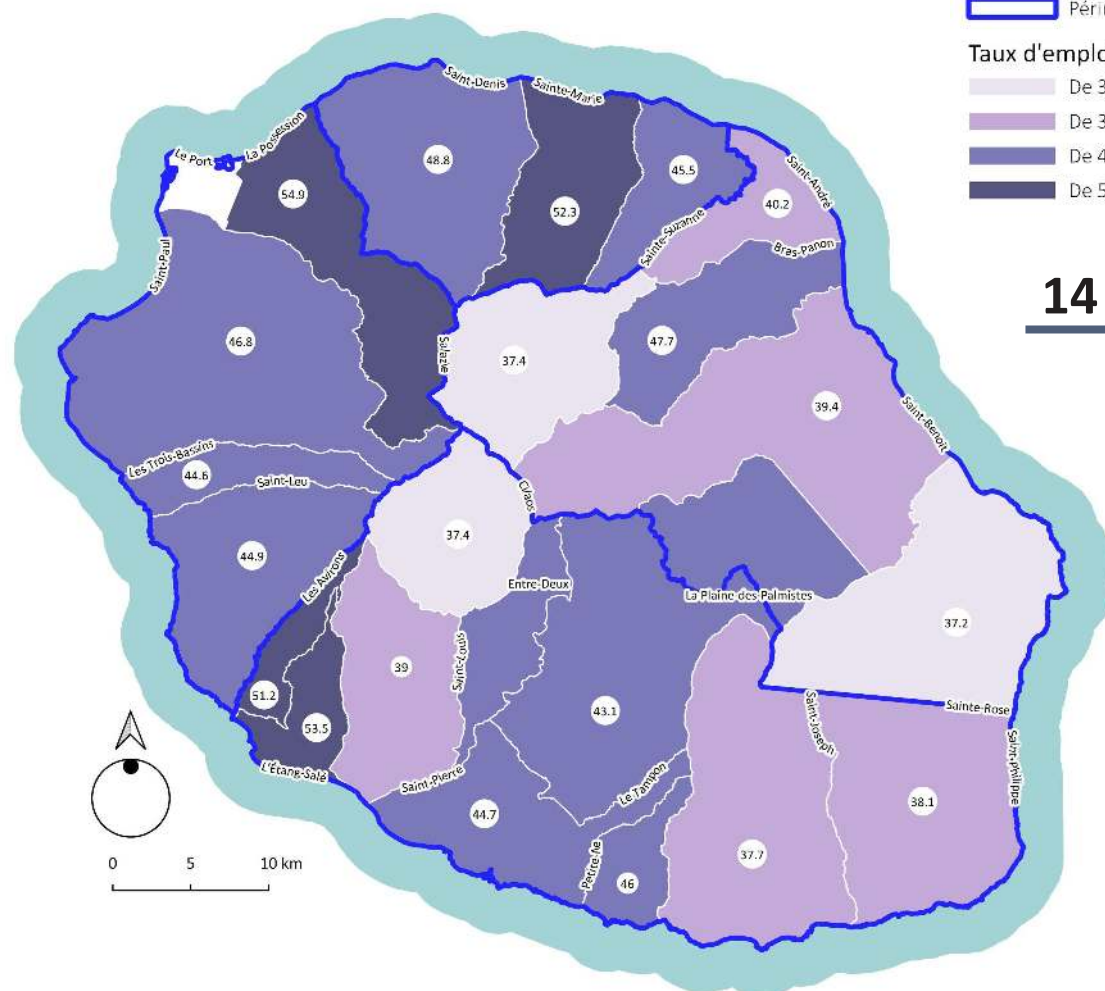


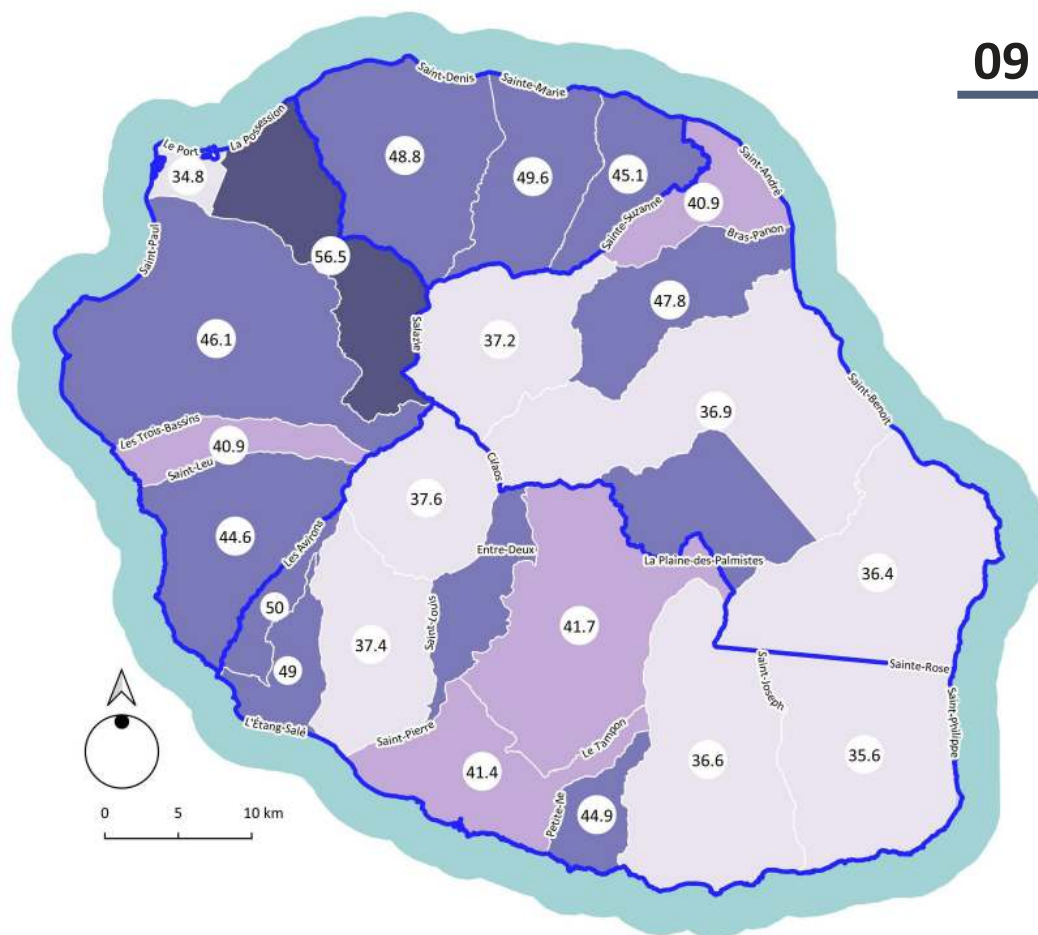
— Périimètre des 4 zones d'emploi

Taux d'emploi

- De 30.0% à 37.6%
- De 37.6% à 41.7%
- De 41.7% à 50.0%
- De 50.0% à 60.0%

14





Cartes n°42, 43 et 44 : Évolution du taux d'emploi entre 2009 et 2020, INSEE, NEGE, 2023.

Dans tous les cas, bien que les tendances restent plus élevées qu'en métropole, notamment en ce qui concerne le chômage, la situation tend à s'améliorer au fil des ans. Ainsi, à l'échelle de l'île, toutes les communes observent depuis une hausse du taux d'emploi¹ entre 2009 et 2020 (cartes n°42, 43 et 44).

Néanmoins, cette hausse, bien qu'encourageante, ne suffit pas encore à réduire les d'une part les inégalités persistantes en raison du nombre élevé de personnes à la recherche d'un emploi.

À l'échelle infra-communale, le découpage de la commune en quartiers permet de comprendre la spatialisation des inégalités et de mettre en évidence des poches de fragilité.

À l'échelle des quartiers, la situation apparaît clairement contrastée et suit une logique altitudinale qui met en lumière des points d'alerte.

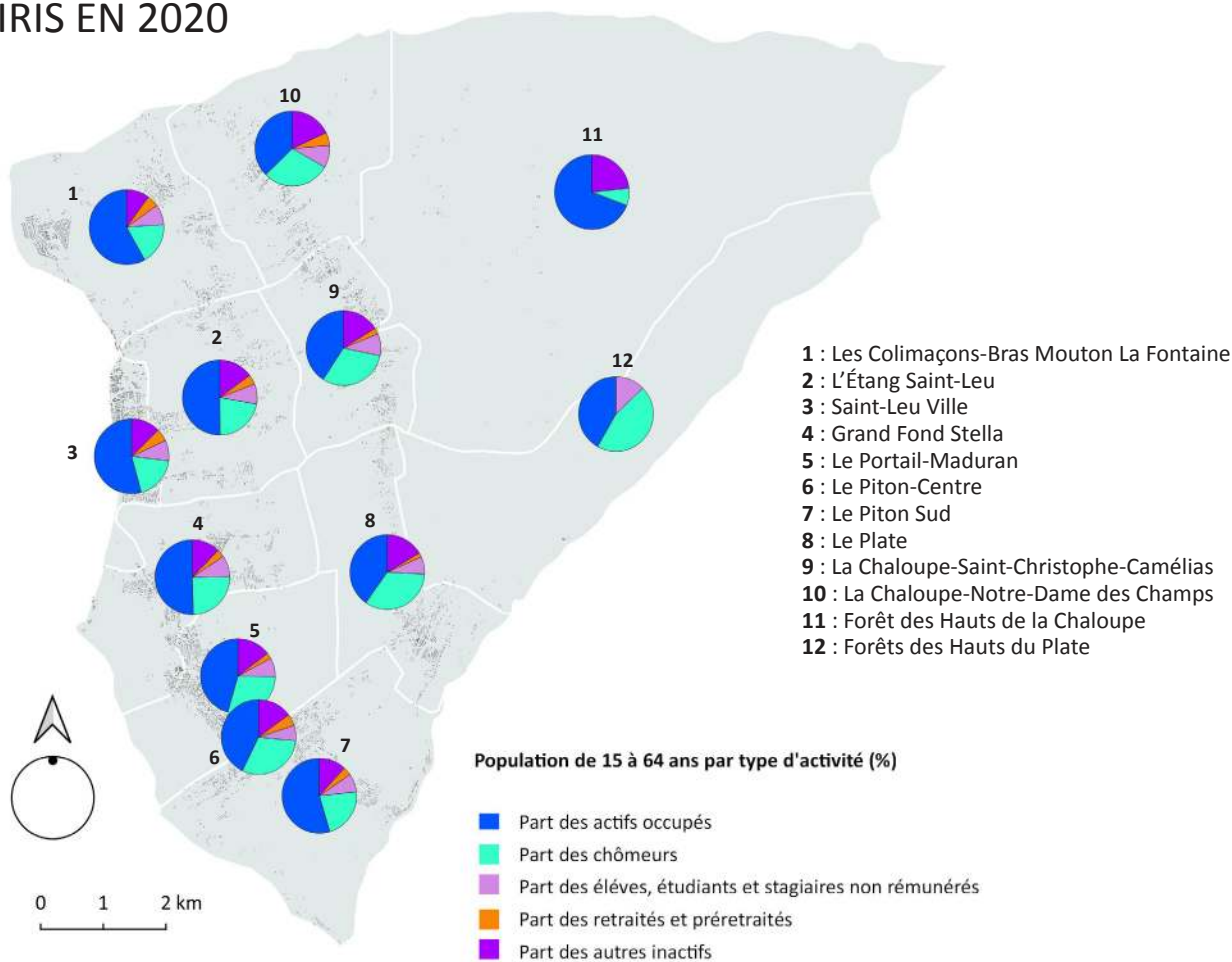
Les parts des chômeurs des quartiers situés à proximité du littoral, notamment les Colimaçons-Bras-Mouton, Saint-Leu Ville et L'Étang Saint-Leu, figurent parmi les moins élevées de la ville. À contrario, le chapelet urbain étendu le long de la

route Hubert Delisle fait partie des trois quartiers (Le Plate, La Chaloupe Saint-Christophe-Camélias et La Chaloupe Notre-Dame-des-Champs) dont la part des chômeurs est la plus élevée de la commune. Sur ce point s'ajoutent également les quartiers de Piton Centre et du Portail-Maduran qui affichent également des parts élevées.

Le chapelet urbain le long de la route Hubert Delisle concentre également les parts «d'autres inactifs» les plus élevées de la commune. Des quartiers de Saint-Leu accueillent et concentrent donc des populations fragiles sur le plan socio-économique. Ces données alertent sur la spécialisation de certains quartiers et posent de forts enjeux en matière d'isolement. En effet, ces premières données indiquent que les plus fragiles sont davantage représentés dans les Hauts. Ces personnes peuvent donc subir un isolement de par leur situation socio-économique mais également par la desserte des transports en commun qui ne s'effectue pas de manière adéquate aux heures correspondantes à correspondre aux heures de travail. Ainsi, un des grands enjeux de ce PLU sera de veiller à ne pas accentuer ces inégalités et d'agir en faveur d'une mixité sociale.

1. Le taux d'emploi rapporte le nombre de personnes en emploi à la population totale selon la définition posée par l'INSEE.

●TYPE D'ACTIVITÉ DE LA POPULATION DE 15 À 64 ANS PAR IRIS EN 2020



Carte n°45 : Type d'activité de la population de 15 à 64 ans par IRIS en 2020, INSEE, NEGE, 2023.

Id cartographique	Nom IRIS	Part des actifs occupés	Part des chômeurs	Part des élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés	Part des retraités et préretraités	Part des autres inactifs
1	Les Colimaçons-Bras Mouton-La Fontaine	58,1	18,1	8,7	5,1	10,0
2	L'Étang Saint-Leu	50,1	22,1	8,7	4,3	14,8
3	Saint-Leu Ville	54,2	18,9	8,9	5,4	12,6
4	Grand Fond-Stella	50,4	24,9	9,2	3,4	12,2
5	Le Portail-Maduran	45,6	29,2	8,1	2,6	14,5
6	Le Piton Centre	42,9	30,5	6,6	5,1	14,9
7	Le Piton Sud	54,5	22,2	7,8	3,8	11,6
8	Le Plate	40,2	33,9	7,5	1,8	16,5
9	La Chaloupe-Saint-Christophe-Camélias	40,9	30,9	9,5	2,6	16,1
10	La Chaloupe-Notre-Dame des Champs	37,4	29,4	9,7	5,6	18,0
11	Forêt des Hauts de la Chaloupe	69,2	7,4	0,0	0,0	23,3
12	Forêt des Hauts du Plate	41,8	45,5	12,7	0,0	0,0

Tableau n°5 : Type d'activité de la population de 15 à 64 ans par IRIS en 2020, INSEE, NEGE, 2023.

4.3.1.2 LES QUALIFICATIONS DES HABITANTS

À La Réunion, comme dans les autres régions françaises, le niveau de diplôme de la population s'élève de génération en génération.

Le diplôme joue un rôle clé dans l'obtention d'un emploi. Ainsi, selon l'INSEE, alors que 67 % des natifs de l'île âgés de 55 à 64 ans n'ont pas de diplôme en 2018, c'est le cas de 24 % des jeunes natifs de 25 à 34 ans. Ces derniers sont par ailleurs trois fois plus souvent diplômés du supérieur que leurs aînés (25 % contre 8 %). Pour autant, l'écart avec la métropole reste conséquent. L'absence de diplôme reste deux fois plus fréquente parmi les jeunes natifs de l'île de 25 à 34 ans que parmi les habitants de l'Hexagone de cet âge (24 % contre 12 %).¹

Pour autant, les jeunes natifs de La Réunion qui résident en dehors de l'île sont nettement plus diplômés que leurs homologues restés sur place, avec 45 % d'entre eux qui disposent d'un diplôme du supérieur.

Bien que la possession d'un diplôme et le niveau de formation augmentent chez les jeunes réunionnais, le décrochage scolaire reste tout de même préoccupant.

À l'échelle de Saint-Leu, comme à l'échelle régionale, la part de la population de 15 ans ou plus non scolarisée sans aucun diplôme est élevée : presque 36.1% à l'échelle communale et 36.9% à l'échelle régionale en 2020. Néanmoins ces données ont largement évolué depuis 2009. La part des individus sans aucun diplôme a largement diminué passant de 51.3% à 36.1%. A l'inverse, la part des diplômés (toutes les catégories confondues) a augmenté. Globalement, la hausse du niveau de diplômes observée entre 2014 et 2020 a pu contribuer également à la baisse du chômage.

En 2020, le diplôme de l'enseignement supérieur est désormais le plus représenté chez les personnes de 15 ans ou plus non scolarisées à Saint-Leu. En 2009, le diplôme professionnalisant (CAP, BEP ou équivalent) était encore le plus représenté. Les mêmes tendances sont observées à l'échelle du TO. À l'échelle régionale, le diplôme professionnalisant est le plus représenté mais est suivi de près par le diplôme du supérieur.

Bien qu'elle soit en hausse, la part de Réunionnais nés sur l'île et diplômés du supérieur accuse encore un retard conséquent

(25 % contre 39 %), qui concerne tous les cycles du supérieur. De fait, la cible fixée en 2009 par l'Union européenne d'atteindre 40 % de diplômés du supérieur parmi les 30-34 ans en 2020 est loin d'être atteinte à La Réunion.

Moins diplômés, les jeunes de La Réunion ont ainsi davantage de difficultés à s'insérer professionnellement : le taux d'emploi des 25-34 ans à La Réunion est de 52 % contre 76 % en métropole.

Ce déficit de diplômés du supérieur s'explique d'abord par la relative faible part de jeunes qui obtiennent le baccalauréat. En 2019, l'espérance pour un élève de sixième d'obtenir le baccalauréat s'élève à seulement 67 %, soit la valeur la plus faible des académies françaises, la Guyane et Mayotte mises à part. En outre, beaucoup de jeunes sont en échec dans les études supérieures : le taux de réussite des néo-bacheliers entrés en première année de licence à l'Université de La Réunion en 2018 est le plus faible de France, Guyane exceptée (24 % sont passés en deuxième année, contre 46 % au niveau national).

À l'échelle saint-leusienne, la part des titulaires du baccalauréat est de 15.3% (en hausse par rapport à 2009 où elle était à 11.3)%.

Néanmoins, la part des non diplômées reste encore élevée par rapport à l'échelle nationale qui est de 21.9% en 2019. À l'échelle de l'île, un nombre important de jeunes réunionnais quitte le système scolaire sans diplôme. Les non-diplômés éprouvent les plus grandes difficultés à s'insérer sur le marché du travail. Le niveau de formation est, avec la mobilité, déterminant dans le parcours des jeunes vers l'accès à l'autonomie. Avoir un diplôme favorise l'obtention d'un emploi qui permet à son tour l'accès à un logement et donc d'atteindre l'autonomie. Faute d'emploi, les jeunes restent le plus souvent vivre au sein du logement familial.

L'accès à l'emploi à La Réunion est fortement déterminé par le niveau de qualification des jeunes. La formation a progressé mais encore un jeune sur trois quitte le système scolaire sans diplôme. Néanmoins, l'accès au marché du travail s'améliore, grâce notamment au déploiement des contrats aidés.

1. INSEE FLASH RÉUNION n°202, 18 mai 2021 «Au fil des générations, des natifs de La Réunion de plus en plus diplômés».

COMPARAISON DES DIPLÔMES EN 2020



AUCUN DIPLÔME OU CERTIFICAT D'ÉTUDES PRIMAIRES	36.1% 51.3%*	35.4% 50.2%*	36.9% 50.8%*
BEPC, BREVET DES COLLÉGES, DNB	4.8% 3.7%*	4.7% 4.0%*	5.1% 4.5%*
CAP, BEP OU ÉQUIVALENT	20.3% 17.5%*	20.0% 17.2%*	20.3% 17.1%*
BACCALAURÉAT, BREVET PROFESSIONNEL OU ÉQUIVALENT	15.1% 11.3%*	16.3% 12.4%*	16.7% 12.8%*
DIPLÔME DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR	23.7% 16.2%*	23.5% 16.1%*	20.1% 14.8%*
DIPLÔME DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR DE NIVEAU BAC + 2	6.9%	8.5%	7.9%
DIPLÔME DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR DE NIVEAU BAC + 3 OU BAC +4	7.5%	7.9%	7.2%
DIPLÔME DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR DE NIVEAU BAC + 5 OU PLUS	7.0%	7.1%	5.9%

SAINT-LEU

TO

La Réunion

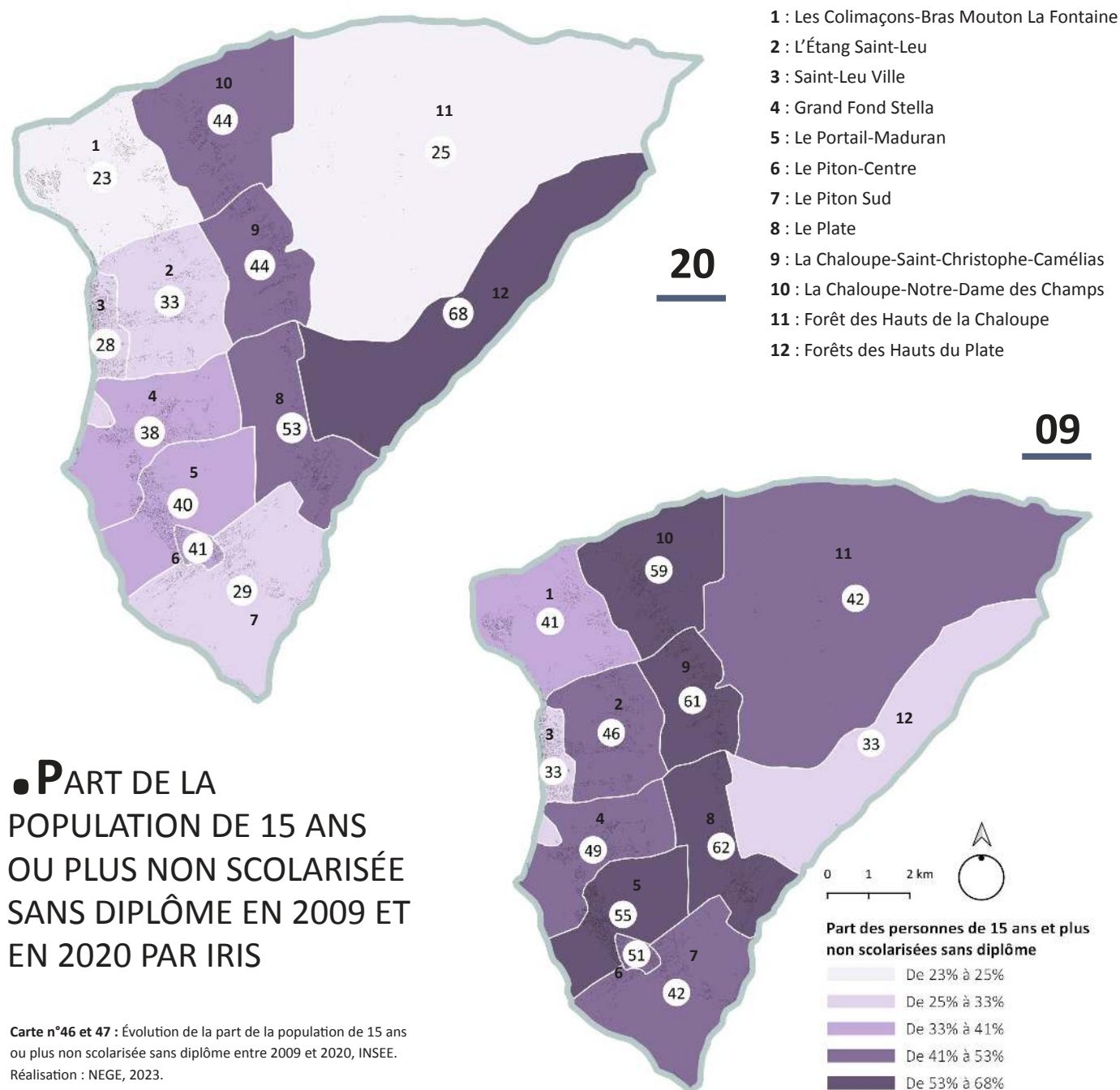
Figure n°12 : Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans en 2020, INSEE. NEGE, 2023.

* Données INSEE 2009

Bien qu'à l'échelle de la commune, entre 2009 et 2020, une amélioration de la situation est à souligner avec une hausse du niveau de diplôme et de formation, les inégalités persistent à ce niveau entre les différents quartiers.

À l'échelle des quartiers, en mettant en corrélation les données concernant le type d'activité des habitants avec le niveau de diplôme de la population, les quartiers situés dans les Hauts concentrent le plus de personnes sans diplôme. Ces quartiers sont ceux qui affichent des taux d'inactifs ou des taux de chômeurs relativement importants.

A l'inverse les quartiers de Saint-Leu ville, L'Étang Saint-Leu et Les Colimaçons-Bras Mouton La Fontaine affichent les taux les plus bas de la commune.



4.3.2 UNE PAUVRETÉ PERSISTANTE

La pauvreté et les inégalités sont importantes et persistent à La Réunion en raison du déficit d'emplois qui demeure important sur l'île, bien que la situation se soit améliorée au cours des dernières décennies. Les revenus des réunionnais sont plus faibles par rapport au territoire métropolitain.

La médiane du revenu disponible par Unité de Consommation¹ à l'échelle de l'île est de 16 520 euros en 2020. Le TO affiche une médiane au-dessus de la moyenne de l'île avec 17 490 euros. La commune de Saint-Leu se situe au-dessus de la médiane régionale mais légèrement en-dessous de la moyenne intercommunale avec 17 100 euros.

À l'échelle de l'île, les ménages fiscaux imposés représentent 29.6% des ménages en 2020. Saint-Leu se situe au-dessus de cette part avec 31% de ménages fiscaux imposables en 2020.

La commune, bien que concernée par la pauvreté, semble

1. La médiane du revenu disponible correspond au niveau au-dessous duquel se situent 50 % de ces revenus. C'est de manière équivalente le niveau au-dessus duquel se situent 50 % des revenus. Le revenu disponible est le revenu à la disposition du ménage pour consommer et épargner.

moins touchée que d'autres secteurs de l'île.

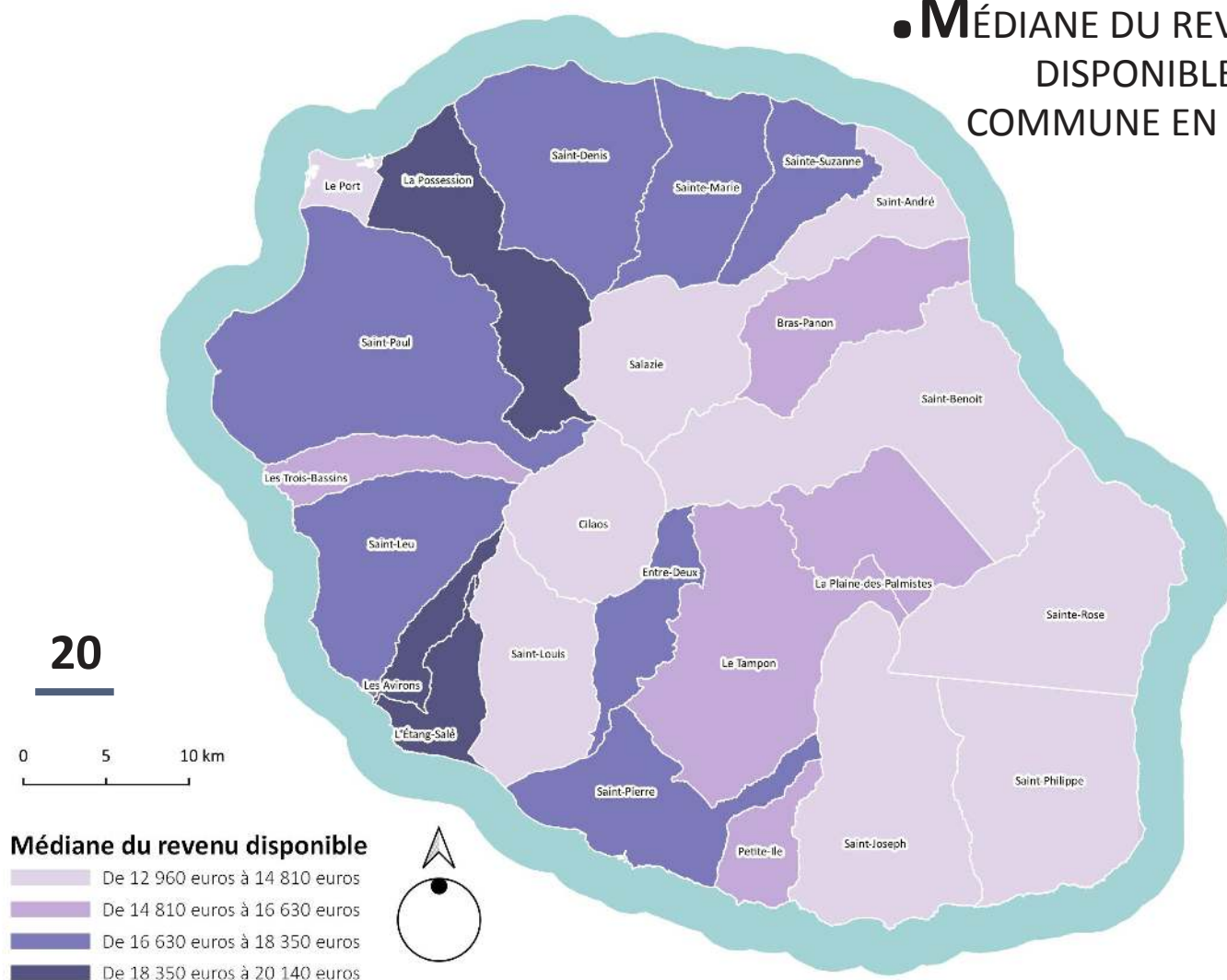
Dans la décomposition des revenus disponibles sur l'année 2020 à l'échelle communale, 15.8% sont des revenus issus des prestations sociales (dont 3.8% de prestations familiales, 9.7% de minima sociaux et 2.3% de prestations logement). Ainsi un certain nombre de ménages de Saint-Leu se trouvent dans une situation économique fragile voire même précaire. Bien que la redistribution des revenus permette de réduire les écarts de pauvreté et d'inégalités, la pauvreté persiste.

À une échelle d'analyse plus fine, de fortes disparités apparaissent à l'échelle infra-communale.

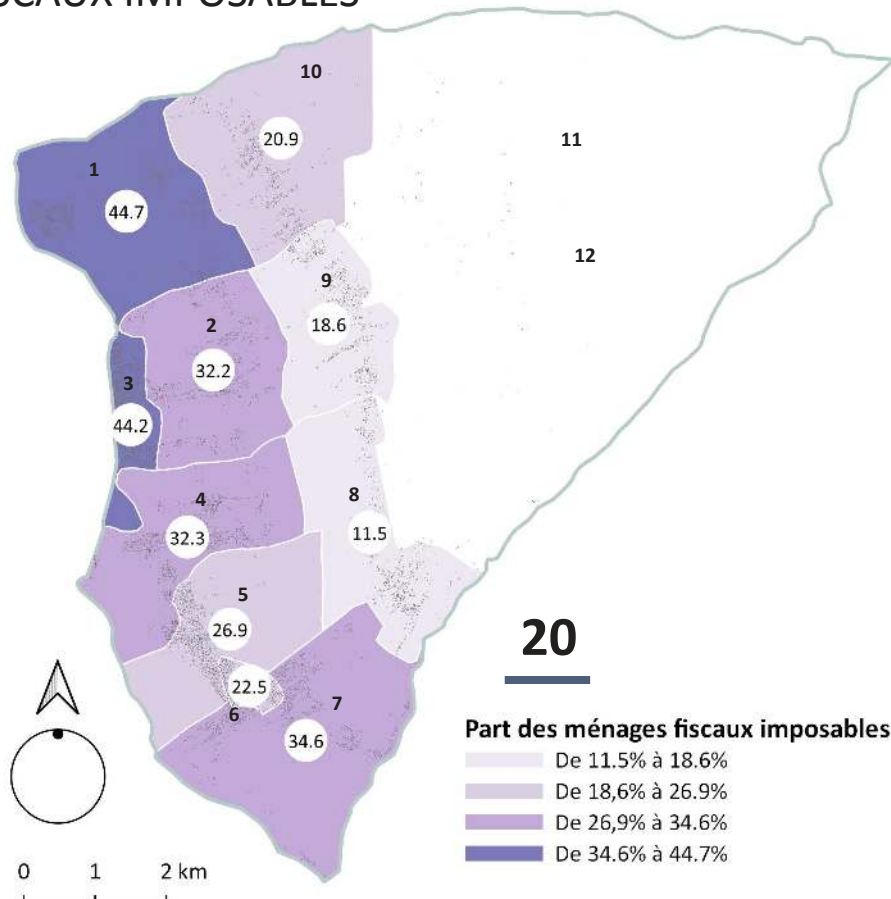
Les deux cartes suivantes révèlent les fortes disparités qui existent et persistent à l'échelle saint-leusienne. Ces inégalités sont ancrées principalement dans une logique altitudinale comme cela a déjà été souligné précédemment.

La commune affiche des écarts de revenus importants avec des quartiers dont la médiane du revenu disponible par UC se situe entre 8 410 euros et 10 000 euros et à l'inverse, des quartiers

● MÉDIANE DU REVENU DISPONIBLE PAR COMMUNE EN 2020



● PART DES MÉNAGES FISCAUX IMPOSABLES



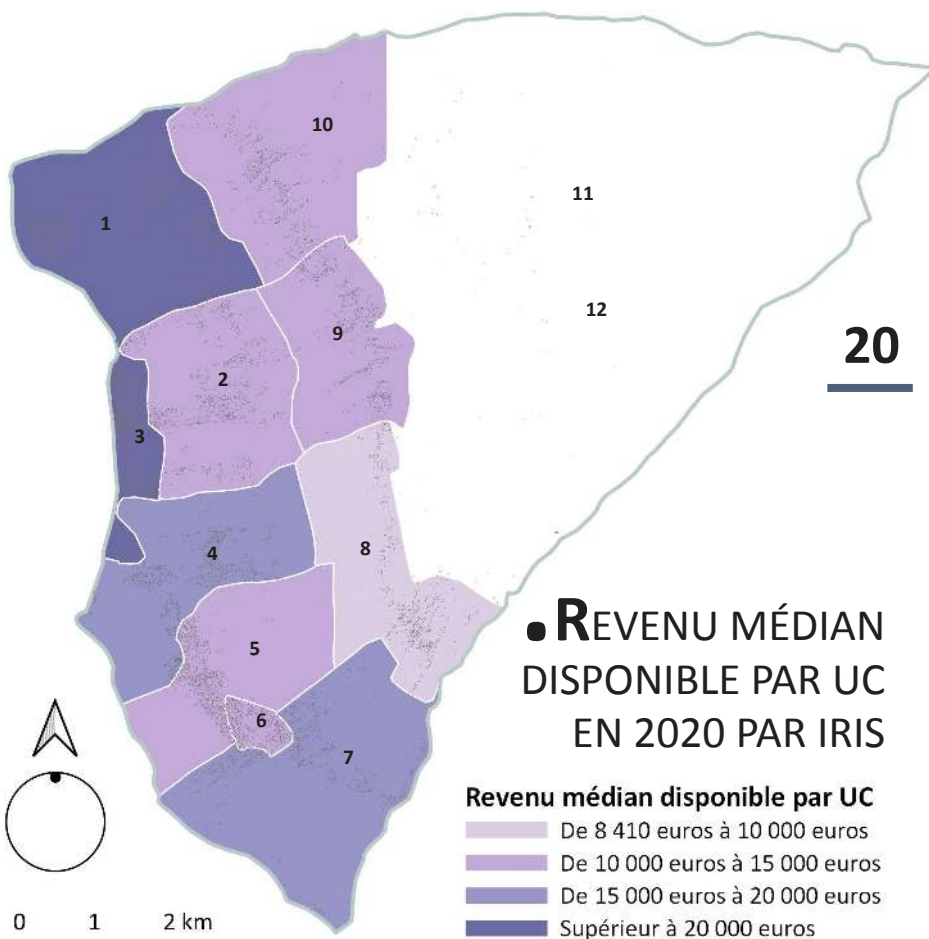
Carte n°49 : Part des ménages fiscaux imposables en 2020, INSEE.
Réalisation : NEGE, 2023.

qui enregistrent des revenus médians supérieurs à 20 000 euros.

Les quartiers des Hauts sont fortement touchés par la pauvreté, notamment le Plate où seulement 11.5% des ménages sont imposés et où le revenu médian est de 8 410 euros.

Les autres quartiers des Hauts qui se situent le long de la route Hubert Delisle sont également concernés, mais dans une moindre mesure. Entre 18 et 21% des ménages fiscaux sont imposés et le revenu médian disponible se situe entre 10 000 et 15 000, en-deçà de la moyenne communale. Ces quartiers abritent des populations fragiles et présentent donc de forts enjeux en matière d'habitat, de mobilités, de commerces et services.

À l'inverse, des quartiers sont plus aisés, notamment le secteur des Colimaçons-Bras Mouton La Fontaine et Saint-Leu Ville qui rassemblent respectivement 44.7% et 44.2% des ménages fiscaux imposables. Le revenu média de ces deux quartiers est supérieur à 20 000 euros, ce qui est bien au-delà de la moyenne communale, intercommunale et



Carte n°50 : Revenu médian disponible par Unité de Consommation, INSEE. Réalisation : NEGE, 2023.

- 1 : Les Colimaçons-Bras Mouton La Fontaine
- 2 : L'Étang Saint-Leu
- 3 : Saint-Leu Ville
- 4 : Grand Fond Stella
- 5 : Le Portail-Maduran
- 6 : Le Piton-Centre
- 7 : Le Piton Sud
- 8 : Le Plate
- 9 : La Chaloupe-Saint-Christophe-Camélias
- 10 : La Chaloupe-Notre-Dame des Champs
- 11 : Forêt des Hauts de la Chaloupe
- 12 : Forêts des Hauts du Plate

départementale. Ces écarts de revenus d'un quartier à l'autre indiquent de fortes inégalités et une certaine spécialisation socio-économique pour certains espaces.

Ce constat est renforcé au regard du taux de pauvreté. En octobre 2023, l'INSEE a publié un panorama actualisé sur l'état de la pauvreté à La Réunion. Selon l'institut, 36% des Réunionnais vivent sous le seuil de pauvreté monétaire, ce qui en fait le troisième département français le plus pauvre de France, après Mayotte et la Guyane. La pauvreté, au sens monétaire, c'est vivre chaque mois avec moins de 1 120 euros pour une personne seule ou 2 350 euros pour un couple avec deux enfants, de moins de 14 ans. Les ménages peuvent être exposés à différentes fragilités économiques et sociales qui peuvent contribuer à renforcer la précarité des ménages pauvres. La forte pauvreté sur l'île serait liée à l'insertion professionnelle et à la situation familiale des ménages.

À l'échelle infra-régionale les situations sont à nuancer. Au regard du taux de pauvreté monétaire à l'échelle des EPCI, il semblerait que l'Est soit le plus impacté avec la CIREST qui affiche 43% de ses habitants qui vivent sous le seuil de pauvreté. Le TO

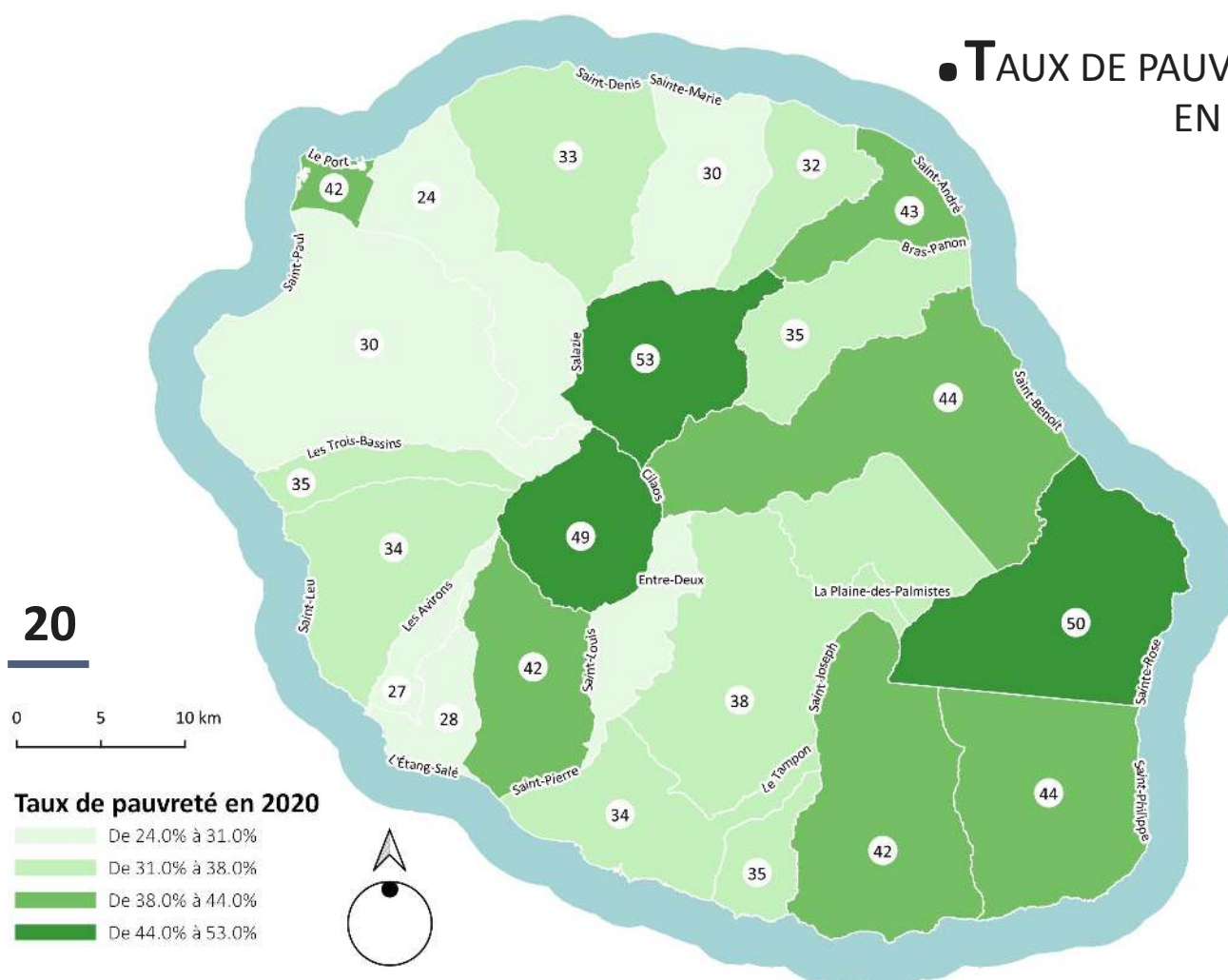
et la CINOR affichent le même taux avec 32% des habitants de chaque EPCI qui vivent sous le seuil de pauvreté.

À l'échelle Saint-Leusienne, ce sont surtout les plus jeunes, les moins de 30 ans avec 46% et les plus âgés, les plus de 75 ans avec 41%, qui sont touchés par la pauvreté en 2020. Le niveau de vie varie donc assez fortement en fonction de l'âge. Une partie de ces écarts s'explique par la structure des ménages. En effet, ce sont les ménages âgés entre 30 et 50 ans qui comprennent le plus grand nombre de personnes, contrairement aux moins de 30 ans et aux plus de 75 ans. Ces ménages ont les niveaux de vie les plus faibles. Cela s'explique par la situation d'une jeunesse qui accède difficilement à l'emploi. En ce qui concerne les ménages de plus de 75 ans, ils sont composés de femmes or celles-ci bénéficient de plus faibles pensions que les hommes

Quant à la composition des ménages, il semblerait, d'après l'INSEE que les personnes seules ainsi que les familles monoparentales soient les plus durement touchées par la pauvreté.

Globalement le taux de pauvreté concerne davantage les

● TAUX DE PAUVRETÉ EN 2020



locataires que les propriétaires. Les propriétaires ont en moyenne des niveaux de vie supérieurs et leur investissement leur permet (une fois leur emprunt remboursé) de réduire leurs dépenses en logement. Les locataires sont plus susceptibles d'être touchés par la pauvreté et doivent faire face à des dépenses importantes dans ce domaine, ce qui réduit d'autant leur niveau de vie réel, une fois le logement pris en compte.

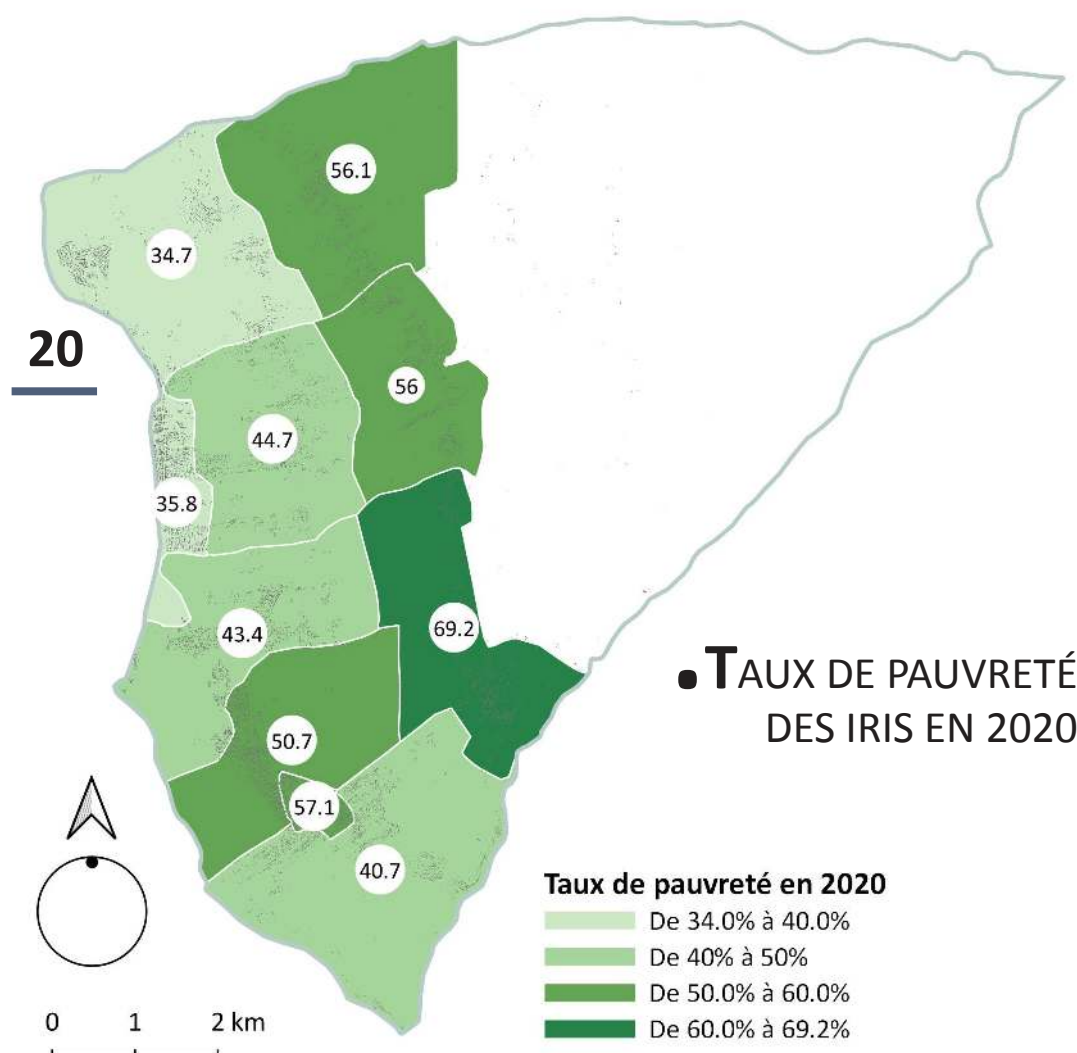
À l'échelle des quartiers de Saint-Leu, ceux qui sont le plus impactés sont les quartiers des Hauts et les quartiers de Piton Centre et Piton Sud. La **carte n°52** illustre les disparités intra-communales.

Pour analyser la pauvreté, il faut prendre en considération à la fois les taux de pauvreté selon les structures des ménages et à la fois le nombre de ménages concernés. En effet, les taux peuvent être très importants pour une catégorie de ménages faiblement représentée sur un territoire donné. Cette analyse s'avère être importante pour les acteurs du social qui doivent tenir compte de l'importance d'une population qui serait prioritairement à accompagner. Elle doit aussi permettre d'adopter les politiques

publiques locales afin de tenir compte du nombre de ménages avec enfant(s) en situation de pauvreté (accès aux loisirs, à la restauration scolaire, aux modes de garde, au sport, aux activités périscolaires etc.) par exemple ou alors de la pauvreté des personnes âgées (accès aux soins, à la mobilité, aux services etc.).²

Dans son rapport, le CCAS indique que Saint-Leu présente des conditions de précarité importante sur le territoire. Tout d'abord, le quartier prioritaire de Piton et Bois de Nèfle, est témoin des inégalités sur le territoire. Ce quartier fait l'objet de plusieurs actions d'insertion grâce au Contrat de Ville. Il s'avère que ces disparités existent également dans d'autres quartiers de la commune de manière isolée. De même, des actions existent grâce à la présence d'acteurs sociaux, de médiateurs, d'éducateurs mais surtout grâce aux associations fortes d'une expérience longue et qui sont totalement intégrées dans le processus d'insertion socio-professionnelle.

2. COMPAS «LA PAUVRETÉ ET LA PRÉCARITÉ, les évolutions des inégalités territoriales et sociales».



Carte n°52 : Taux de pauvreté des IRIS en 2020, INSEE. Réalisation : NEGE, 2023.



CE QU'IL FAUT RETENIR DES BESOINS HUMAINS DE SAINT-LEU

- Une population qui continue de croître mais dont le rythme ralentit
- Une population de moins en moins jeune bien que l'indice de jeunesse demeure encore élevé. Cette tendance pose des défis à venir quant au vieillissement de la population en matière de mobilité, d'équipements, de logements etc.,
- Une dynamique naturelle qui continue de compenser un solde migratoire négatif,
- Le solde migratoire négatif indique un déficit d'attractivité pour la commune,
- Une augmentation du nombre de ménages mais des changements dans la composition de ces derniers,
- Les familles avec enfants diminuent ainsi que les grandes familles,
- Des inégalités sociales qui continuent de persister malgré l'amélioration de la situation depuis une vingtaine d'années (diminution du chômage, population davantage formée et diplômée),
- Des grandes disparités socio-économiques au sein de la commune,
- Une spécialisation des quartiers en fonction de la situation socio-économique des ménages. Cette spécialisation suit une logique altitudinale. En matière de choix d'aménagement, des enjeux se posent en termes de mixité sociale et d'isolement des plus fragiles.

UN PARC DE LOGEMENTS À ADAPTER

Cette partie vise à analyser les évolutions du parc immobilier à Saint-Leu. Dans le cadre de la mise en œuvre ou de l'évolution des politiques d'aménagement du territoire et plus particulièrement des politiques locales de l'habitat, la compréhension des mécanismes des marchés locaux du logement est un élément fondamental.

Analyser le marché immobilier dans son ensemble permet aux acteurs de la collectivité de se saisir des grands enjeux, en lien avec les dynamiques démographiques, afin d'orienter leurs décisions et leurs choix pour construire leur projet pour le territoire de demain. Le marché immobilier a fortement évolué à La Réunion au cours des dernières décennies, notamment par le fait de l'explosion démographique de l'île et des évolutions sociétales. Les modes d'habiter ont évolué et sont amenés à encore évoluer au regard des défis démographiques et socio-économiques.

Les données utilisées pour cette analyse proviennent principalement de l'INSEE et du dernier recensement disponible.

4.4 DES RÉPONSES EN MATIÈRE DE LOGEMENTS À ADAPTER

4.4.1 UN PARC DE LOGEMENTS EN EXPANSION CONSTANTE

En 2021, la commune comptait au total 16 370 logements, **soit 12 733 logements de plus par rapport à 1968**. Ceci représente une évolution de **350 %**. Cette progression est plus importante par rapport à la progression observée à l'échelle intercommunale et à l'échelle départementale (respectivement +295 % et + 325%) mais reste conforme aux tendances globales observées à l'échelle de l'île à savoir une explosion du nombre de logements. Au regard de l'évolution du parc de logements, trois périodes peuvent être identifiées :

- > **Entre 1968 et 1990**, le nombre de logements augmente progressivement passant de 3 637 à 5 936 logements (soit +63 %). Sur cette période la commune gagne 4 061 habitants, soit +24% d'habitants.
- > **Entre 1990 et 2010**, le nombre de logements continue de progresser avec + 6 225 logements (+ 104,5%) pour une augmentation de + 10 035 habitants, soit +47,9%. Le nombre d'habitants a doublé sur cette période.
- > **Entre 2010 et 2021**, le nombre de logements augmente mais de manière moins soutenue que la période antérieure avec 2 206 nouveaux logements pour une augmentation de la population de + 1 192 habitants.

Le parc de logements de Saint-Leu connaît, depuis les années 1960, une augmentation très forte notamment entre 1990 et 2010 où le rythme est soutenu. Depuis 2010, bien que toujours en progression, l'évolution du parc ralentie. Ce constat se retrouve aux échelles comparatives avec un taux de croissance annuelle moyenne moins fort par rapport à la période précédente. Ce rythme moins soutenu est à mettre directement en corrélation avec l'évolution démographique qui suit les mêmes tendances.

Les constats récents indiquent une poursuite du recul de la construction neuve à La Réunion dont les causes sont multifactorielles (climat économique, coûts de construction élevés, délais administratifs qui freinent

● ÉVOLUTION COMPARÉE LOGEMENT / POPULATION SAINT LEU - INDICE 100

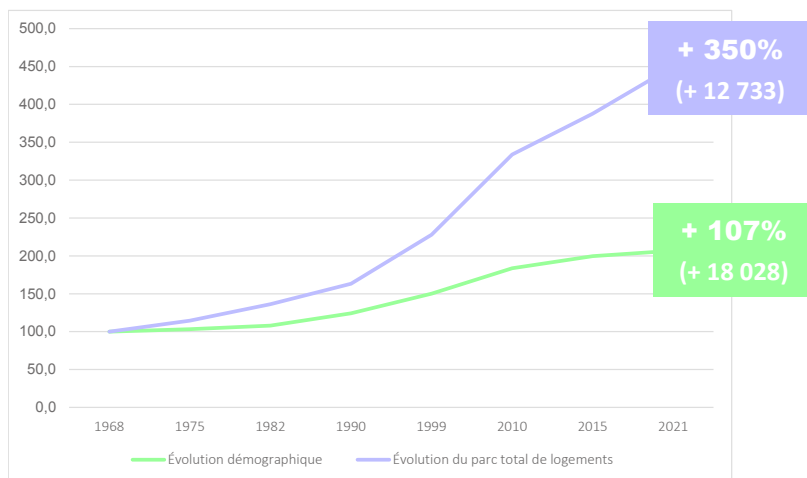


Figure n°13 : Évolution comparée démographie - logement, INSEE. NEGE, 2023.

● ÉVOLUTION COMPARÉE LOGEMENT - INDICE 100

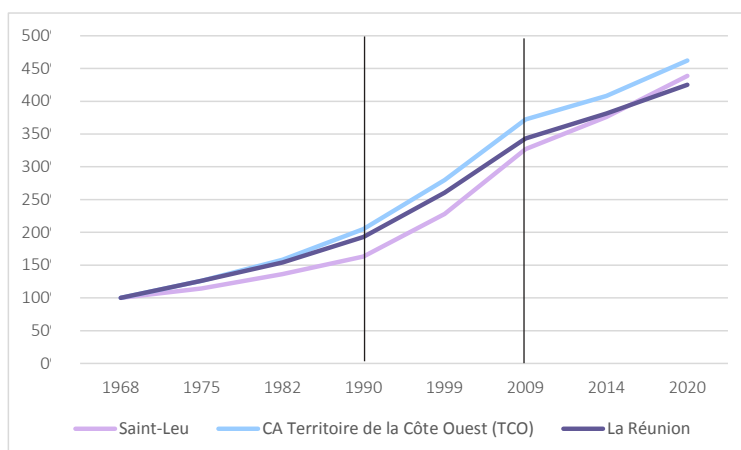
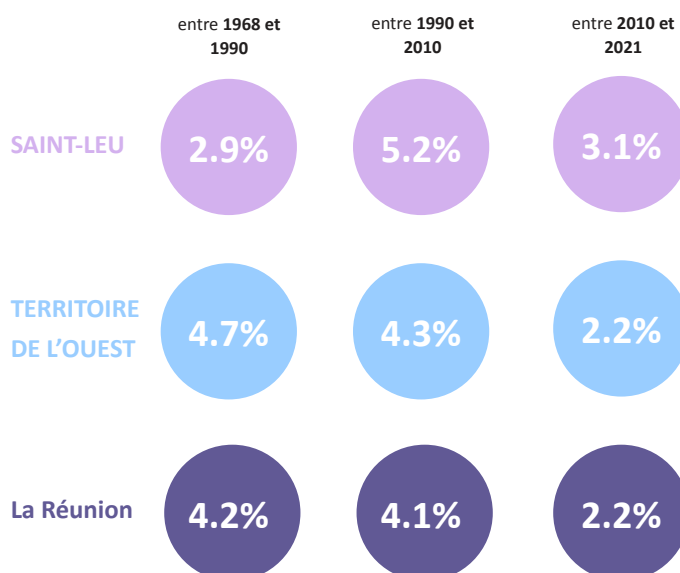
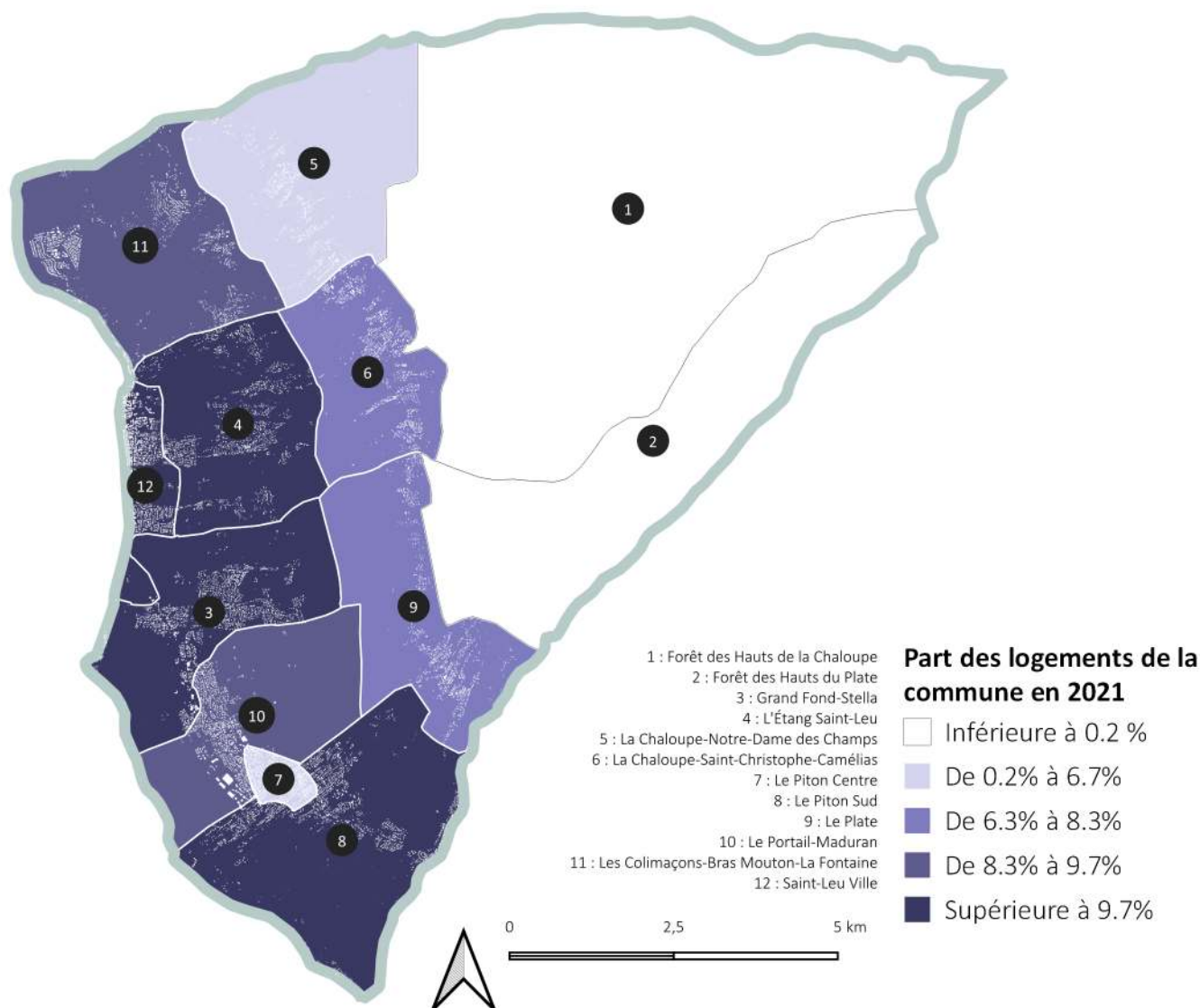


Figure n°14 : Évolution comparée indice base 100 - évolution du parc de logements, INSEE. NEGE, 2023.

● TAUX DE CROISSANCE ANNUELLE MOYENNE





Carte n°53 : parc de logements selon le découpage des IRIS, INSEE 2021. Réalisation : NEGE, 2023.

l'aboutissement des projets ou encore des prix fonciers trop importants.

À l'échelle des quartiers de Saint-Leu, selon le découpage IRIS établie par l'INSEE, le parc de logements se concentre principalement sur les Bas et notamment Piton, Grand Fond Stella, le centre-ville et L'Étang Saint-Leu. Ce sont d'ailleurs ces quartiers qui ont le plus produits de logements au cours de la dernière décennie.

Quant aux autres quartiers de la ville, hormis le Plate qui affiche une dynamique de logements légèrement inférieure à 30%, ont vu leur part de logement augmenter.

Les données communales indiquent que depuis 2021, date du dernier recensement disponible de l'INSEE, 555 autorisations ont été accordées par le service instructeur pour la création de nouveaux logements (individuel et collectifs). Néanmoins, tous n'ont pas formulé une

déclaration d'ouverture de chantier :

- 2021, environ 189 permis de construire accordés pour des nouveaux logements.
- 2022, environ 152 permis de construire accordés pour des nouveaux logements.
- 2023, environ 134 permis de construire accordés pour des nouveaux logements.
- 2024, environ 77 permis de construire accordés pour des nouveaux logements.
- 2025, 3 permis de construire pour des logements

Il y a une diminution de l'intensité des demandes d'autorisation entre 2021 et 2025.

Ces nouveaux logements, s'ils se réalisent tous, vont contribuer à faire progresser le parc de logements.

4.2 LA COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENTS :

.CATÉGORIES DE LOGEMENTS EN 2021

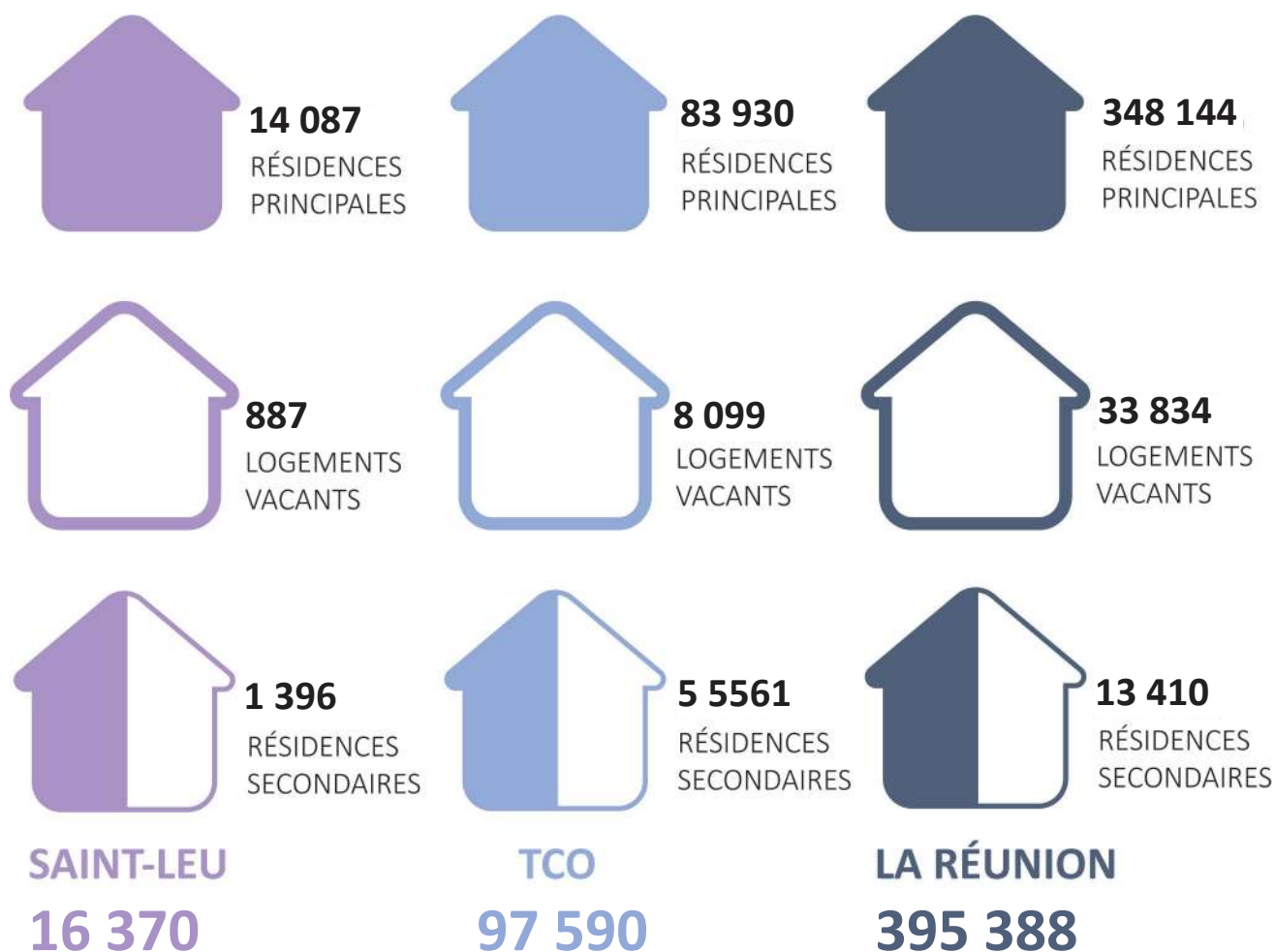


Figure n°15 : Parc de logements comparé, INSEE, NEGE, 2023.

UNE HAUSSE DES RÉSIDENCES SECONDAIRES ET DES LOGEMENTS VACANTS

En 2021, la commune comptait au total 16 370 logements. Le parc total de logements ne cesse de croître depuis plusieurs décennies à un rythme plus ou moins soutenu selon les périodes observés. Cette évolution de l'évolution des différentes catégories de logements à savoir :

- Une hausse du nombre de résidences principales mais une diminution de leur part dans le parc de logements,
- Une hausse des logements vacants,
- Une hausse des résidences secondaires et des logements occasionnels.

Ces tendances s'inscrivent dans un contexte supra-communal puisque les données de l'INSEE montrent les mêmes constats pour le Territoire de l'Ouest et pour La Réunion.

Les logements vacants gagnent ainsi du terrain dans le parc immobilier ainsi que le poids des résidences secondaires, ce qui n'est pas sans poser des difficultés pour la collectivité.

.ÉVOLUTION DES CATÉGORIES DE LOGEMENTS À SAINT-LEU DEPUIS LES ANNÉES 1960

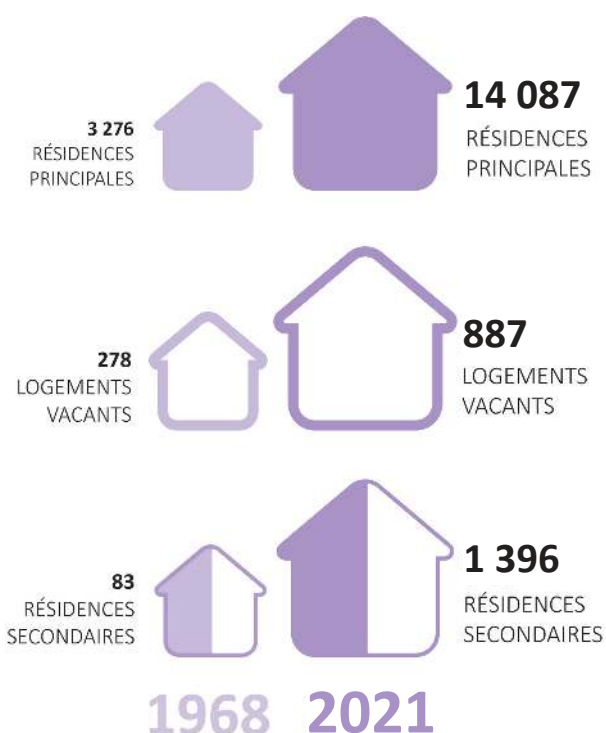


Figure n°16 : Évolution du parc de logements entre 1968 et 2021, INSEE, NEGE, 2023.

Selon les quartiers, il y a des différences marquées sur la composition du parc de logements :

- Une vacance des logements assez élevée à la Chaloupe-Saint-Christophe-Camélias avec 12,9% de logements vacants,
- Une vacance plutôt forte au centre-ville avec 10,6% de logements qui y sont vacants,
- Une proportion de logements secondaires assez élevée dans le quartier Les Colimaçons-Bras-Mouton-La Fontaine et au centre-ville qui affichent respectivement 10,6% et 8,8% de logements vacants.

ÉVOLUTION DES CATÉGORIES DE LOGEMENTS À SAINT-LEU

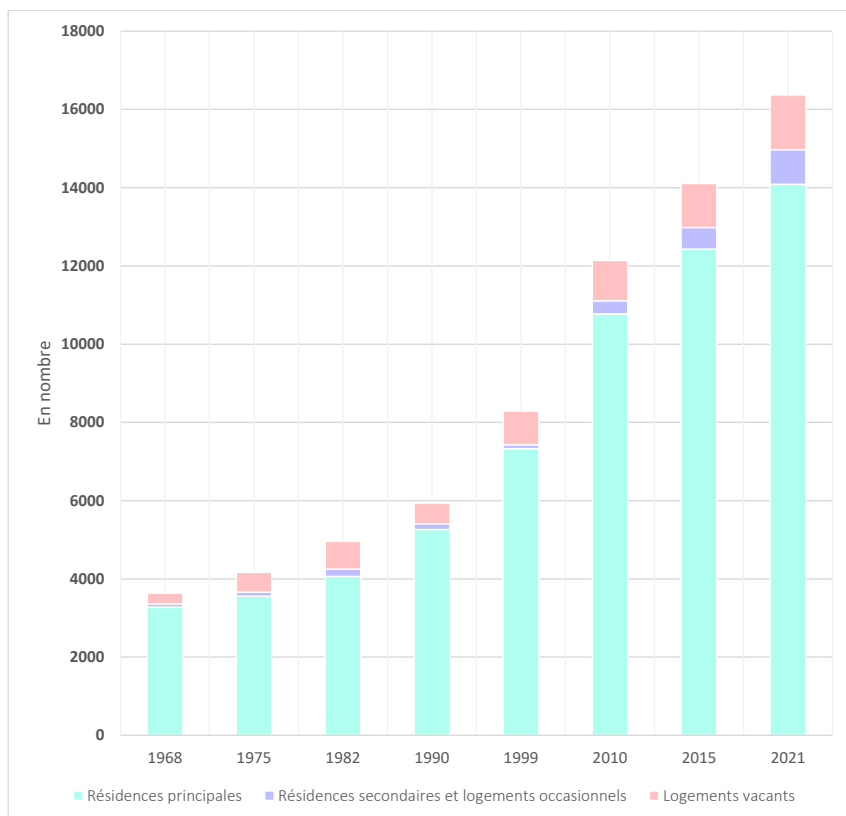
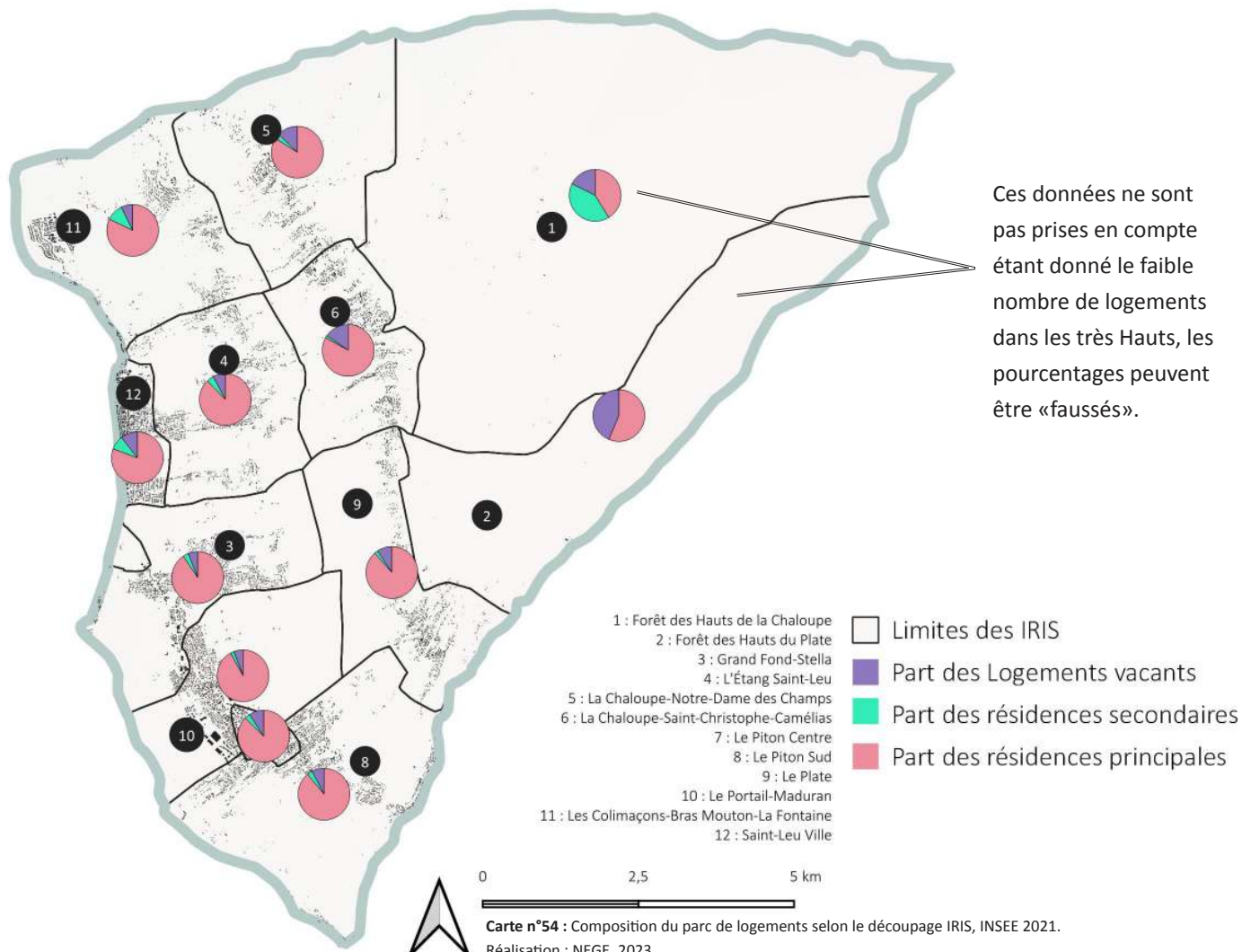


Figure n°17 : Évolution des catégories de logements entre 1968 et 2021, INSEE, NEGE, 2023.



Carte n°54 : Composition du parc de logements selon le découpage IRIS, INSEE 2021.
 Réalisation : NEGE, 2023.

4.3 UNE PROGRESSION IMPORTANT DE L'HABITAT COLLECTIF

La maison individuelle reste le type de bâti prépondérant dans le parc de logements saint-leusien puisque 85,2% des logements sont des maisons.

Toutefois, les données indiquent une progression continue des logements sous forme d'appartements.

Les logements collectifs se sont développés à Saint-Leu au cours de la dernière décennie. Cette hausse est multifactorielle :

- La pression démographique continue engendre des besoins en production de logements,
- Le prix du foncier à Saint-Leu est exorbitant. Les promoteurs, pour amortir le prix d'acquisition des terrains, doivent produire un certain nombre de logements,
- Les besoins des ménages évoluent et des réponses doivent être apportées à leur parcours résidentiel mais aussi à leur capacité financière.
- La situation socio-économique d'un certain nombre de ménages ne leur permet pas de pouvoir acquérir un terrain et construire une maison,
- Les contraintes liées au milieu poussent la collectivité à devoir optimiser le foncier disponible (Plan de Prévention des Risques naturels, topographie contraignante, disponibilité des réseaux etc.).

Alors que le parc de logements était composé en 2010 de 14,4% d'appartements (soit 1 744) et de 85,2% de maisons (soit 10 347), il regroupe 20,8% (soit 3 406) d'appartements et 78,5% (soit 12 843) de maisons en 2021. Ainsi, le nombre d'appartement a doublé à Saint-Leu. Cette hausse importante résulte de la livraison de plusieurs opérations immobilières avec une densité élevée de logements (Roche Café, Bois de Nèfle, etc.).

À l'échelle des quartiers, les logements collectifs se situent majoritairement sur les bas et sont majoritairement présents au sein des quartiers suivants :

- Le centre-ville dont le parc de logements en 2021 est composé à 44,1% d'appartement, avec une nette progression de 8 points observée entre 2010 et 2021 (+427 appartements),
- Le parc de Piton centre est composé à 33,3% d'appartements. La part de ces derniers n'a que très peu évolué depuis 2010 étant donné la densité du bâti existant et le peu de disponibilité foncière.
- En revanche le secteur de Piton Sud a largement

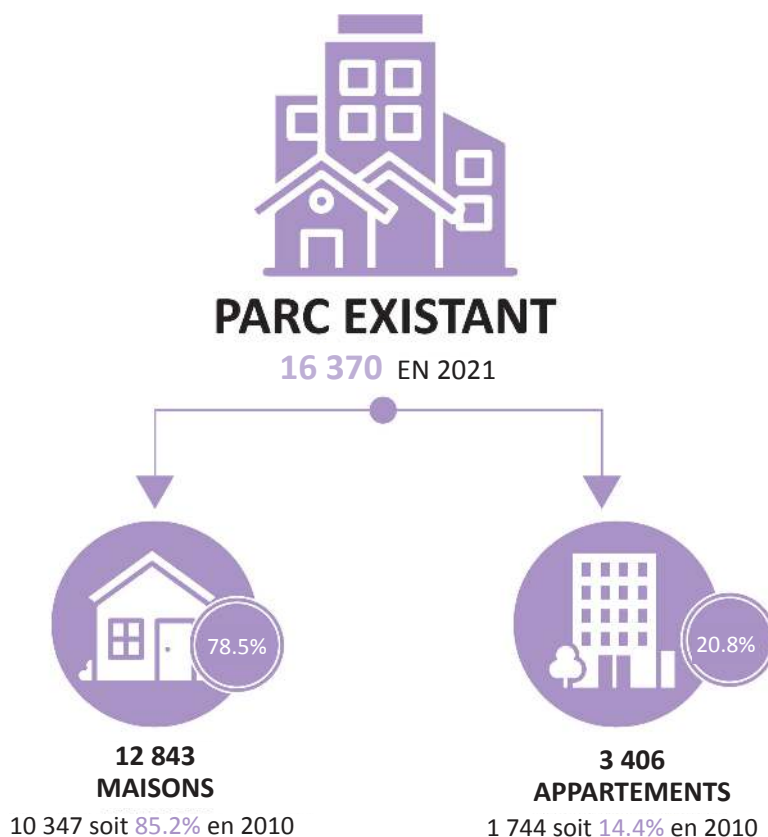


Figure n°18 : Typologie du parc de logements et son évolution entre 2010 et 2021, INSEE, NEGE, 2023.

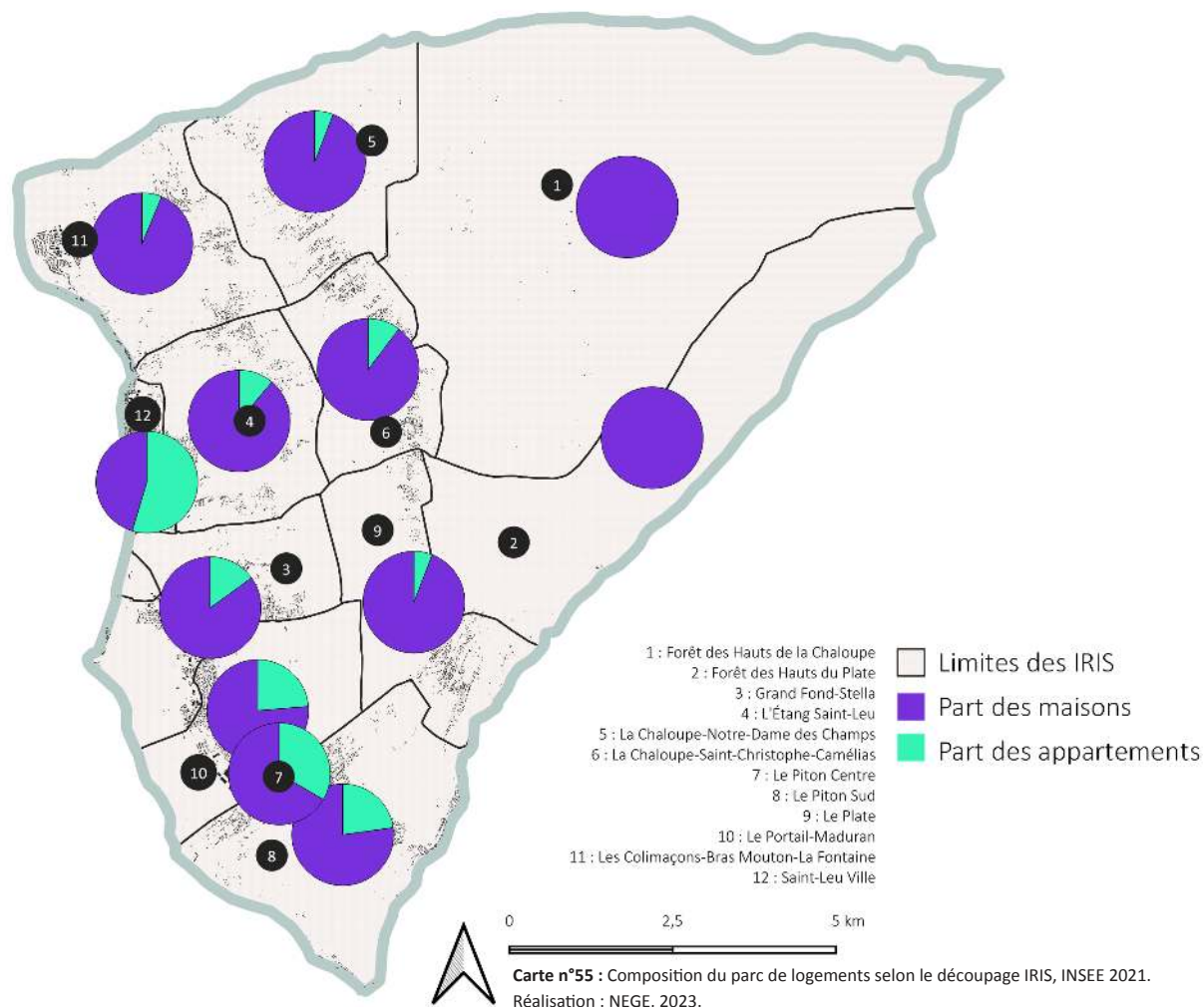
été étoffé son parc immobilier grâce à des opérations qui ont été livrées au cours de la dernière décennie, permettant ainsi une diversification du parc. Entre 2010 et 2021 le nombre d'appartements est passé de 157 à 513. Cette progression de 12 points a permis de conforter et diversifier l'offre de logements à Piton Sud.

- Grand Fond Stella affiche également une nette hausse d'appartements avec une progression de presque 8 points, le nombre d'appartements a triplé sur la période d'analyse.
- Enfin, le secteur de la Chaloupe-Saint-Christophe-Camélias affiche une progression également importante avec 110 nouveaux appartements.

Ces différents quartiers sont ceux qui connaissent une croissance démographique et urbaine relativement importante entre 2010 et 2021.

Les futures opérations viendront continuer à étoffer l'offre d'appartements à Saint-Leu. En revanche, il a été observé que certaines opérations, bien qu'étant un succès sur le plan quantitatif avec le respect des densités imposées, montrent certaines limites urbanistiques. En effet, plusieurs opérations, ont été réalisées sans recherche d'intégration urbaine, paysagère ou encore environnementale. Un des grands enjeux de cette révision réside dans l'intégration des futurs projets aux quartiers existants afin de créer des lieux de vies attractifs pour les futurs habitants. Des pré-requis doivent donc systématiquement être présents :

- Pour les vastes opérations, le projet doit comporter au moins un équipement afin d'assurer une mixité des fonctions urbaines au plus proche des habitants,
- Les projets doivent comporter des espaces verts ou prévoir des plantations en faveur du cadre de vie,



- Des hauteurs maîtrisées afin de veiller à ne pas compromettre le fonctionnement d'un îlot.

4.4.2 CARACTÉRISTIQUE DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

Les résidences principales sont en hausse continue depuis les années 1960. Sur la période récente, entre 2015 et 2021, les résidences principales sont passées de 10 773 unités à 14 087 unités. Cette hausse constante est à mettre en parallèle avec la hausse de la population saint-leusienne.

Néanmoins, bien que leur nombre continue d'augmenter, la part des résidences principales diminue en raison de l'augmentation des logements vacants et des résidences secondaires. Ce constat se retrouve aux échelles comparatives (Territoire de l'Ouest et La Réunion).

Cette partie vise à analyser les évolutions et les caractéristiques des résidences principales de Saint-Leu.

4.4.2.1 STATUT D'OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES : DEUX HABITANTS SUR TROIS SONT PROPRIÉTAIRES

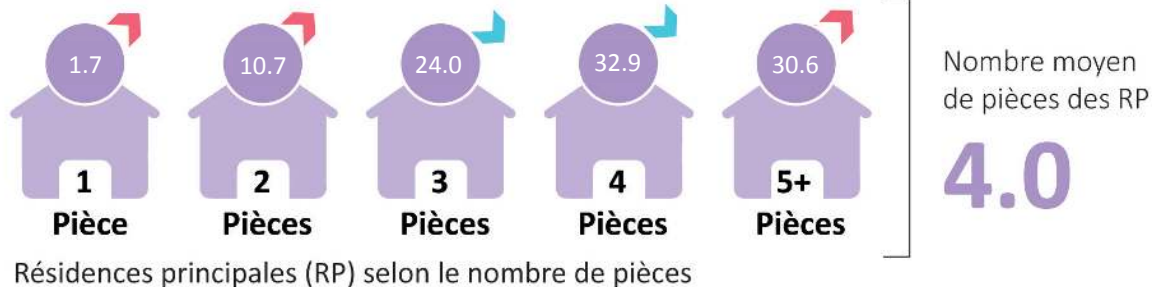
En 2021, presque 2 habitants sur 3 sont propriétaires à Saint-Leu selon l'INSEE (62,4%). **Bien que majoritaire et toujours en augmentation en nombre, la part des propriétaires diminue au profit de l'augmentation du nombre de locataires** entre 2010 et 2021.

Cette augmentation est le résultat de plusieurs opérations immobilières composées d'appartements qui ont été livrées et mises à la location ces dix dernières années. Ce constat s'inscrit dans les tendances observées à l'échelle de l'île et à l'échelle du Territoire de l'Ouest. Pour autant, à Saint-Leu, la part des propriétaires demeure nettement supérieure par rapport aux échelles de référence (56% pour Le Territoire de l'Ouest et 50,2% pour La Réunion).

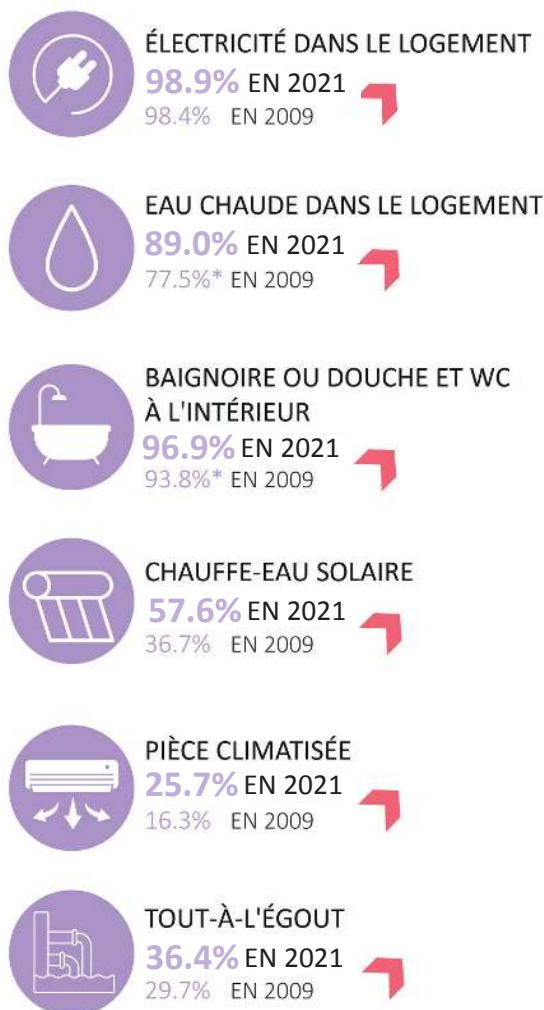
La représentation des locataires augmente donc puisqu'en



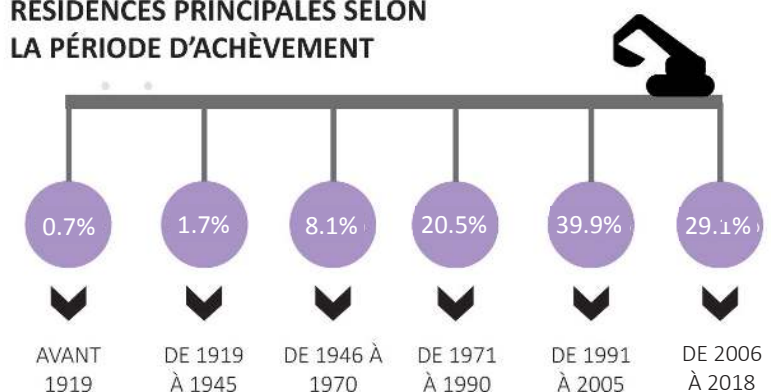
.CARACTÉRISTIQUE DES RÉSIDENCES PRINCIPALE À SAINT-LEU EN 2021



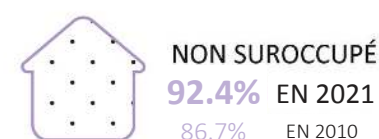
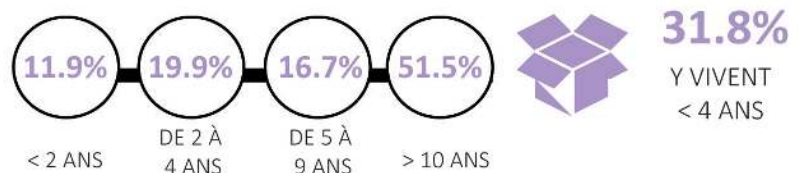
CONFORT DES RÉSIDENCES PRINCIPALES



RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON LA PÉRIODE D'ACHÈVEMENT



ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT DES MÉNAGES



RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON LE STATUT D'OCCUPATION

PROPRIÉTAIRE

62.4% EN 2021
66.1% EN 2010

LOCATAIRE

31.8% EN 2021
28.2% EN 2010

Dont d'un logement HLM loué vide

8.9% EN 2021
4.4% EN 2021

LOGÉ GRATUITEMENT

5.8% EN 2021
5.7% EN 2010

HABITATIONS DE FORTUNE

7.6%
0.9%

CASES TRADITIONNELLES

9.4%
9.4%

MAISONS OU IMMEUBLES EN BOIS

5.3%
5.7%

MAISONS OU IMMEUBLES EN DUR

84.8%
84%

RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON L'ASPECT DU BÂTI

Figure n°19 : Caractéristiques principales des résidences principales, INSEE, NEGE, 2023.

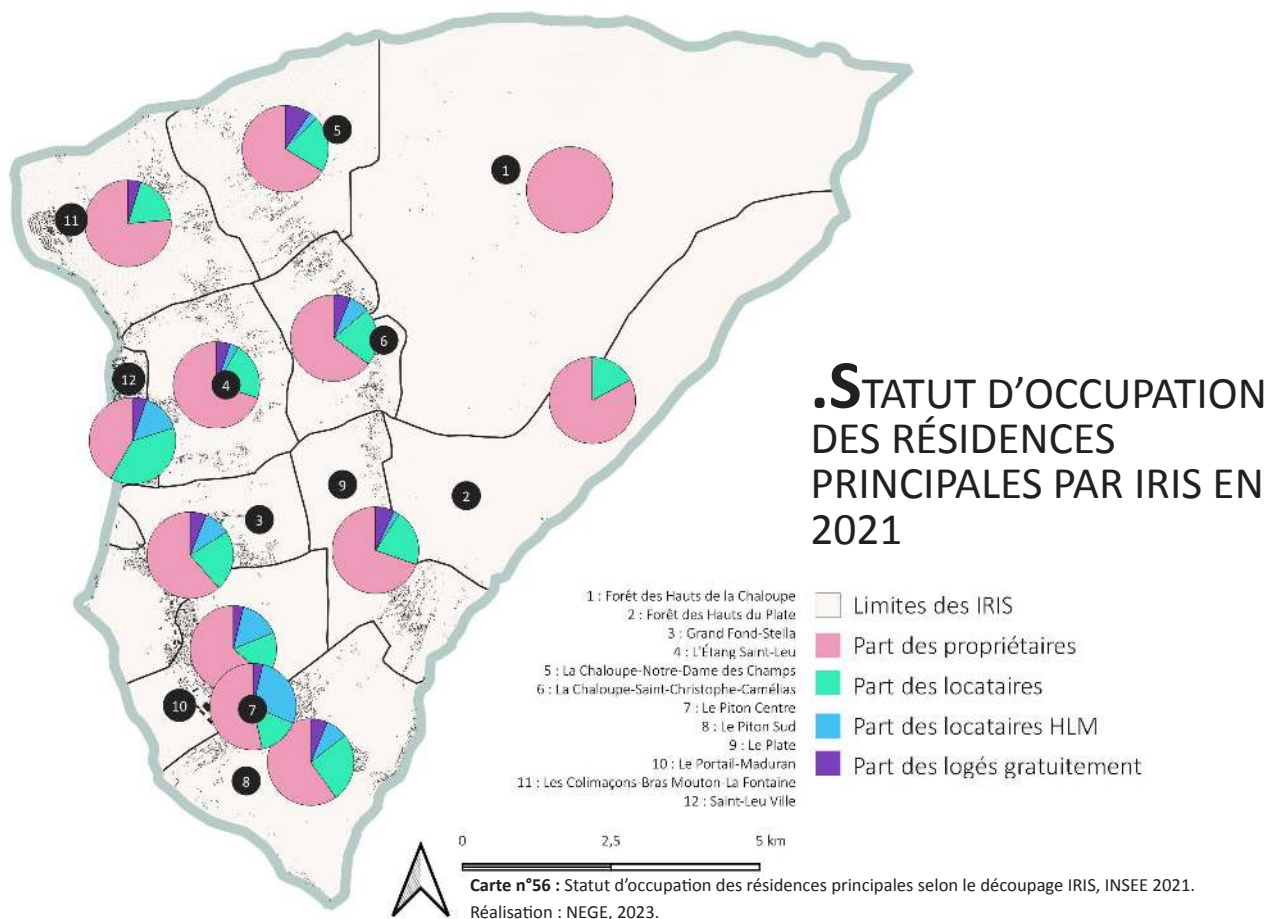


Figure n°20 : Statut d'occupation des résidences principales selon le découpage IRIS, INSEE 2021.
Réalisation : NEGE, 2023.

2010, les résidences principales étaient occupées à 28,2% par des locataires contre 31,8% en 2021. Parmi eux, les locataires d'un logement HLM augmentent passant de 4,4% à 8,9% sur la même période.

À l'échelle de la ville, il y a des différences marquées selon les quartiers avec une représentation des locataires plus importante sur les mi-pentes et les Bas. Cela correspond finalement aux quartiers concentrant davantage d'habitations collectives.

4.4.2.2 UN PARC SOCIAL PEU DÉVELOPPÉ ET SPATIALEMENT DÉSÉQUILIBRÉ

Depuis le début des années 2000, afin de favoriser la mixité sociale sur les territoires et d'apporter des réponses concrètes aux besoins de production de logements sociaux, le législateur a promulgué plusieurs lois pour atteindre ces objectifs :

- La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) a été promulguée en 2000 pour modifier et améliorer le droit de l'urbanisme et du logement en France. Depuis, **certaines communes sont dans l'obligation d'accueillir au moins 20% de logements sociaux** par rapport aux résidences principales, dans le but de développer une plus grande solidarité.
- La loi du 18 janvier 2013, relative à la mobilisation du foncier en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social porte de **20% à 25% l'objectif pour les communes de plus de 3 500 habitants**. Par ailleurs, les décrets 670 et 671 du 24 juillet 2013 permettent de **maintenir le taux à 20% lorsque le parc de logement existant ne justifie par un effort de production supplémentaire**.
- La loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale du 21 février 2022 dite « 3DS », conforte au-delà de 2025, le dispositif SRU en le faisant évoluer. Elle introduit notamment le principe d'un **contrat de mixité sociale destiné à assouplir les objectifs fixés aux collectivités**.

La commune de Saint-Leu est concernée par l'article 55 de la loi SRU lui **imposant 25% de logements locatifs sociaux**.

En 2025, la commune ne remplissait pas ses obligations en matière de production de logements sociaux (13%) et elle fait actuellement partie des communes carencées.

Selon le Répertoire du parc locatif social (RPLS), au 1er janvier 2023, la commune compte 1 596 logements sociaux. Le RPLS indique également que sur les 1 596 logements sociaux (soit environ 11%). Ce parc poursuit son développement puisque les données issues des bailleurs sociaux (L'ARMOS) montrent qu'au début de l'année 2025, il y a 1 766 logements sociaux à Saint-

Leu.

Néanmoins, le nombre de logements sociaux à Saint-Leu demeure très insuffisant au regard des objectifs législatifs et des besoins des ménages.

Un des facteurs qui tend à ralentir l'atteinte des objectifs est la forte production de logements libres, vis-à-vis de la production de logements locatifs sociaux et de l'accession aidée. Cette production ralentie considérablement le rattrapage du déficit en logements sociaux et le creuse même pour la commune. En effet, malgré les efforts de production, la commune ne comble pas son déficit. L'un des grands enjeux de la révision de ce PLU est de permettre le déploiement de nouveaux logements sociaux dont la demande est forte.

En effet, la situation socio-économique des ménages indique des besoins en matière de logements sociaux. Les données issues de L'ARMOS montrent une hausse continue en ce qui concerne la demande de logement social à Saint-Leu. En 2016, il y avait 928 demandes contre 1 435 en 2024.

Sur l'année 2024, 126 attributions (tous bailleurs confondus) ont été effectuées et réparties de la manière suivante : 96 dans le parc ancien et 30 dans le parc primo location. En 2024, 13% des ménages de la commune résident au sein du parc locatif social selon les données de L'ARMOS.

Ces données permettent d'identifier **le niveau de tension sur la commune qui s'élève à 11,4%** pour l'année 2024.

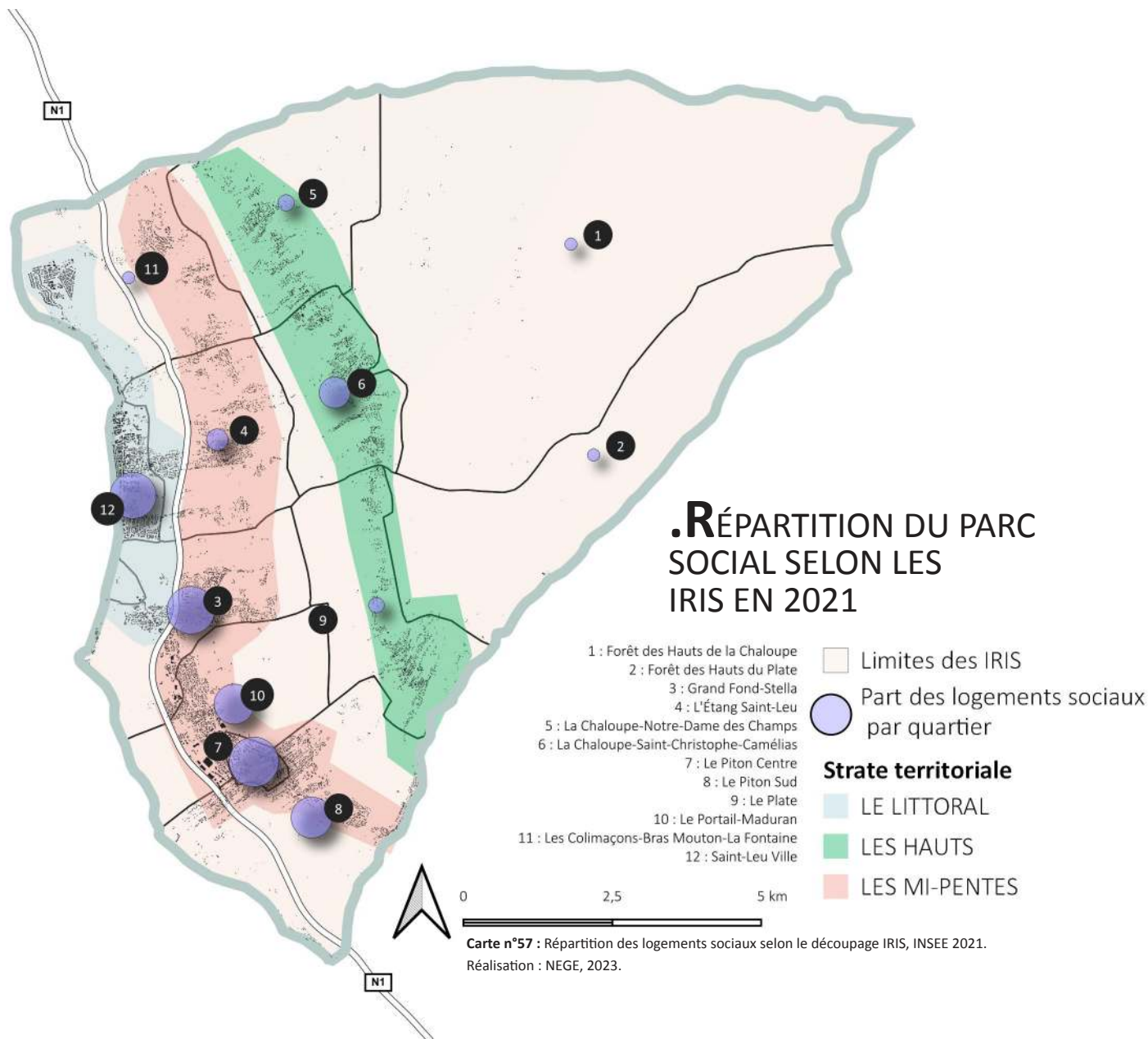
D'un point de vue spatial, le parc social se concentre en grande majorité sur le littoral et les mi-pentes et plus particulièrement au niveau du centre-ville et de Piton.

Le logement social s'est développé plus récemment dans les Hauts avec la livraison de plusieurs logements sociaux à La Chaloupe - Saint-Christophe mais également au Plate dans le cadre du programme RHI. Au Plate de nouveaux logements sociaux sont programmés.

Ces récentes livraisons permettent de répondre à une forte demande en provenance des habitants des Hauts. Néanmoins, l'isolement apparaît comme étant un enjeu dans le cadre de la poursuite de la production de logements sociaux dans les Hauts. En effet, les données quantitatives mais aussi qualitatives indiquent un isolement des plus fragiles en raison de l'éloignement des équipements nécessaires aux besoins courants ou une desserte en transport en commun pas toujours adaptée aux horaires de travail.

La réponse en logements sociaux doit donc être plurielle et s'inscrire dans une stratégie globale incluant les mobilités, les équipements, les services et le cadre de vie pour limiter l'isolement des ménages les plus fragiles.

Selon les prévisions de livraison à venir des bailleurs, 76 logements sociaux sont prévus à court terme à Saint-Leu.



Cela reste peu par rapport aux besoins et aux obligations de la commune. La révision du PLU devra, dans la mesure du possible, fixer des objectifs de production de logements sociaux et les spatialiser.

Le tableau ci-dessous reprend les programmations en 2025 dont certaines opérations ont été livrées récemment à la ZAC Roche Café (31 logements). D'autres programmes sont en cours de réalisation Eugénia (38 logements), RHI le Plate (20 logements) et ZAC Roche Café (13 logements).

Enfin plusieurs opérations sont prévues représentant un total de 111 logements. S'ajoute également le projet de Saint-Leu Océan comprenant 307 logements sociaux.

Au total, à court terme, ce sont 507 logements sociaux qui vont s'ajouter au parc existant.

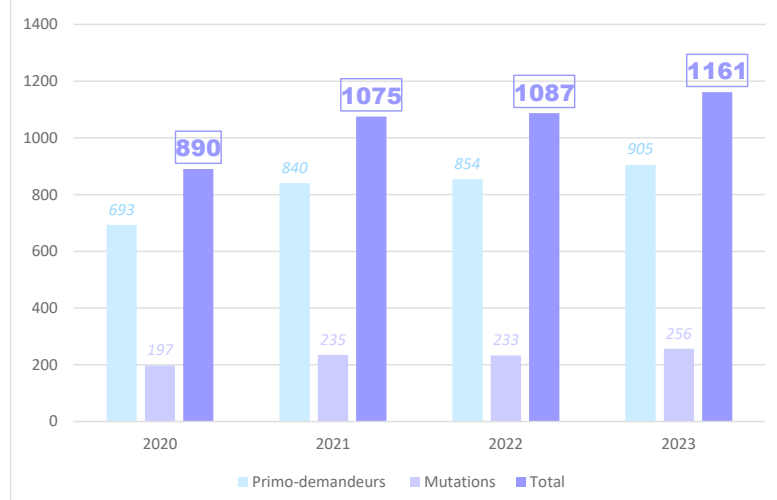
Afin d'atteindre le seuil réglementaire fixé à 25%, 1 734 logements sociaux devraient être produits et aucun logement libre supplémentaire ne devrait être produit. Cet objectif est intenable à l'échelle du PLU. Néanmoins, le projet devra veiller à fixer des objectifs de production de logements sociaux afin de

DÉCOUPAGE IRIS	PART DES LOGEMENTS SOCIAUX EN 2021
Forêt des Hauts de la Chaloupe	0,0
Forêt des Hauts du Plate	0,0
Les Colimaçons-Bras Mouton-La Fontaine	0,0
Le Plate	1,6
La Chaloupe-Notre-Dame des Champs	2,0
L'Étang Saint-Leu	4,6
La Chaloupe-Saint-Christophe-Camélias	9,5
Le Portail-Maduran	14,0
Le Piton Sud	14,5
Saint-Leu Ville	17,1
Grand Fond-Stella	17,9
Le Piton Centre	18,8

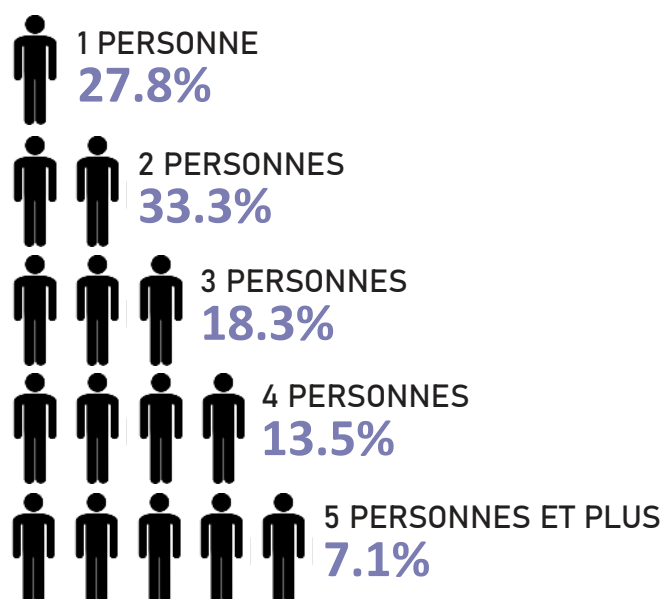
Tableau n°6 : Part des logements sociaux selon le découpage par IRIS en 2021, INSEE, NEGE, 2023.

LE PARC SOCIAL EN CHIFFRES

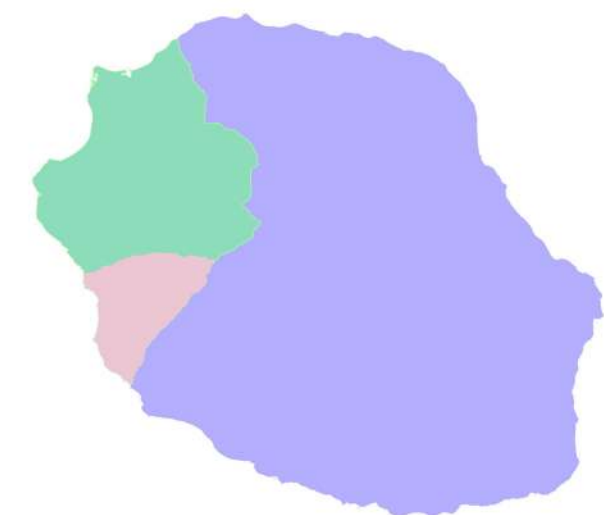
ÉVOLUTION DE LA DEMANDE



ATTRIBUTION PAR TAILLE DES MÉNAGES EN 2024



MOBILITÉ DES ATTRIBUTIONS EN 2024

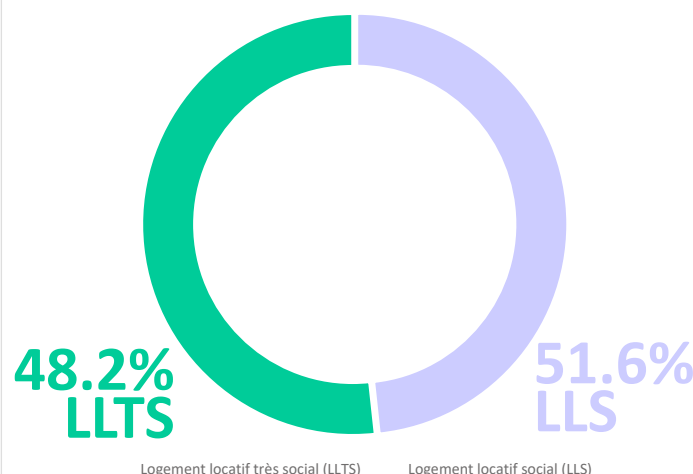


21% : autre commune hors EPCI ou non renseigné.

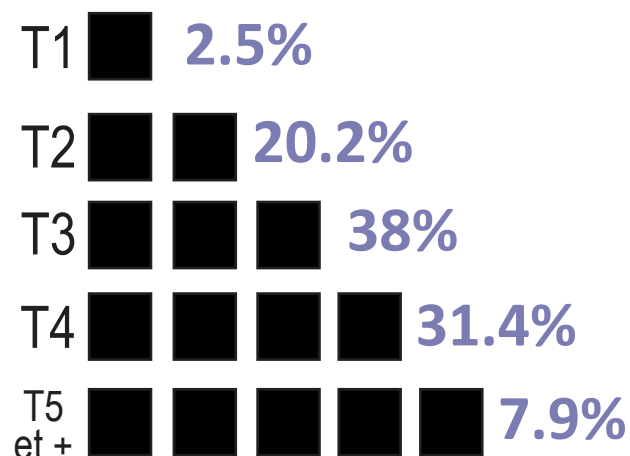
23% : autre commune mais même EPCI.

56% : même commune.

LES TYPES DE FINANCEMENTS DU PARC SOCIAL



TAILLE DES LOGEMENTS SOCIAUX EN 2024



TYPLOGIE DU PARC SOCIAL



PART DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX EN QPV

29,6%

LOYER MOYEN AU M²

6 € / m²

répondre aux forts besoins sur la commune et de restreindre l'écart entre le taux actuel et le seuil des 25%.

Par ailleurs, les opérations d'aménagement initialement pensées pour être mixtes dans leur occupation (ce qui impacte la programmation en équipements, en desserte, en commerces et services) se sont retrouvées finalement quasi exclusivement sociales. Or, la construction de quartiers intégralement composés d'habitations sociales est l'un des écueils contre lequel les politiques de la ville luttent actuellement et que les politiques d'aménagement doivent éviter. L'histoire urbaine très contemporaine aura à nouveau produit ces espaces, à l'instar de l'opération Bois de Nèfles ou encore Roche Café. Les futures opérations devront prévoir une mixité des fonctions urbaines proportionnelle à l'importance du nouveau quartier.

4.4.2.3 UN PARC RELATIVEMENT RÉCENT

Du fait de son histoire humaine récente, l'essor de l'urbanisation de La Réunion est récent. L'urbanisation galopante de l'île

est étroitement liée à son boom démographique qui s'opère depuis plusieurs décennies. Ainsi le parc de logements des villes réunionnaises est de ce fait relativement récent.

À Saint-Leu, le parc ancien (construit avant 1945) est très faible. Il ne représente que 2,4% des résidences principales. L'essor du parc de logements trouve racine au moment de la départementalisation de l'île qui marque le début du boom démographique. Dans le détail :

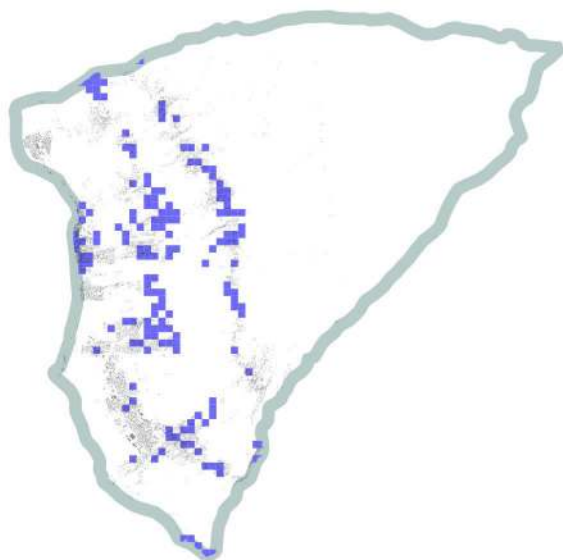
- 8,1% des résidences principales ont été construites entre 1946 et 1970.
- 20,5% des résidences principales ont été construites entre 1971 et 1990.
- 39,9% des résidences principales ont été construites entre 1991 et 2005.
- 29,1% des résidences principales ont été construites entre 2006 et 2018.

Un ménage sur 2 vit dans sa résidence principale depuis 10 ans ou plus et à l'inverse 1 ménage sur 2 vit dans sa résidence principale depuis moins de 10 ans (48,7%).

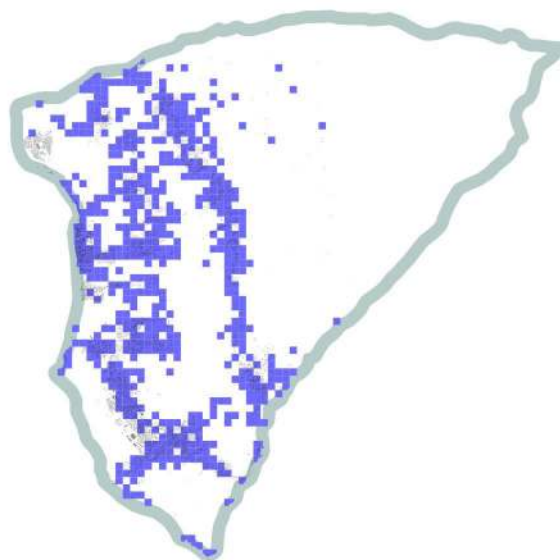
PROGRAMMATION		ÉTAT D'AVANCEMENT
ZAC ROCHE CAFE		
LLTS (Jade)	9	livrée en février 2025
LLS (Jade)	22	livrée en février 2025
PSLA (Pierre de Lune)	13	en cours de réalisation
RHI LE PLATE		
LLTS (Elie 1)	20	à réaliser
LLS (Elie 2)	12	en cours de réalisation
LLTS (Elie 2)	8	en cours de réalisation
La bonne Brise 2		
LLS	20	à réaliser
Chemin Thénor		
LLS	13	à réaliser
PSLA	10	à réaliser
Les Ecumes		
LLS	48	à réaliser
Eugénia		
PLS	10	travaux débuté
LLI	28	travaux débuté
TOTAL	200	
Au-delà 2025 (PLH 4)		
SAINT LEU OCEAN		
LLTS	110	à réaliser
LLS	114	
PLS	45	
PSLA	38	
TOTAL	307	

Tableau n°7 : Programmation des logements sociaux en cours et à venir, données service habitat de la mairie de Saint-Leu.

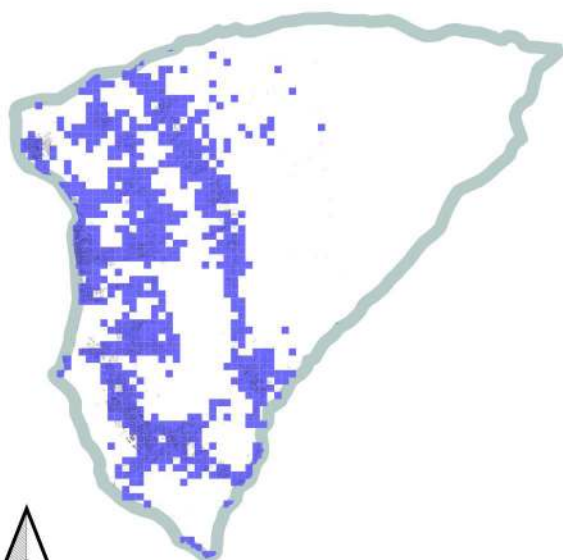
URBANISATION EN 1945



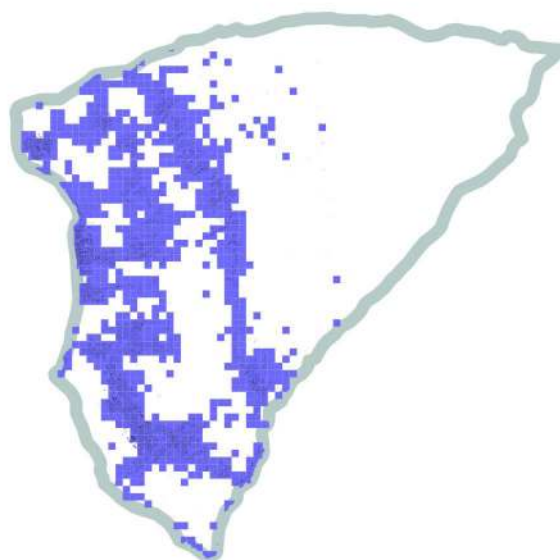
URBANISATION EN 1970



URBANISATION EN 1990



URBANISATION EN 2021



0 1 2 km

Cartes n°58, 59, 60 et 61 : Évolution synthétique de l'urbanisation depuis les années 1960, données carroyées, INSEE 2021, NEGE, 2023.

4.4.2.4 UN PARC CONSTITUÉ PRINCIPALEMENT DE GRANDS LOGEMENTS

L'analyse du nombre de pièces des résidences principales indique une augmentation de la part des logements composés d'une pièce et des logements constitués de 4 pièces, 5 pièces ou plus entre 2010 et 2021. En 2010, le nombre moyen de pièces des résidences principales était de 4 pièces. Ce chiffre est en augmentation depuis 2010 puisque les résidences principales étaient en moyenne composées de 3,9 pièces.

Globalement 63,5% des résidences principales sont composées de 4 pièces ou plus (donc 30,6% de 5 pièces et plus). Depuis 2010, bien que les petits logements (de 1 à 3 pièces)

augmentent en nombre, leur part stagne, voire même diminue passant de 39,9% à 36,4% en 2021. Les logements constitués d'une pièce sont sous-représentés (1,7% en 2021).

Finalement, l'analyse des données indique une prédilection pour les logements de 4 pièces et plus.

Par rapport à l'île de La Réunion, les mêmes proportions se retrouvent avec une majorité de logements composés de 4 pièces et 5 pièces ou plus (60.7%), suivi des résidences principales composées de 3 pièces (23.8%). Les petits logements (2 pièces et moins) représentent 15.5% en 2021.

L'analyse du nombre de pièces des résidences principales, permet d'apprécier la situation concernant le mal-logement.

Le mal-logement peut recouvrir de multiples formes. L'une d'entre elles est la sur-occupation des logements, en référence à la place disponible ou à l'intimité pour un ménage. Le recensement permet de mesurer cette dimension de l'intimité en rapprochant le nombre de pièces du logement de la composition du ménage qui l'occupe. Par définition, cela ne concerne pas les personnes vivant seules, mais les ménages de deux personnes ou plus.

Pour qu'un logement ne soit pas trop petit pour ses occupants, il doit se composer d'au moins une pièce de séjour, une pièce pour chaque couple, une pièce pour chaque autre adulte ayant 19 ans ou plus, une pièce pour deux enfants s'ils sont de même sexe ou ont moins de 7 ans, et une pièce par enfant sinon. Selon l'INSEE, à Saint-Leu, 7,6% des résidences principales sont sur-occupées (hors studios occupés par une personne) contre 13,3% en 2010.

Plusieurs explications peuvent être posées :

- Les ménages qui accueillent chez eux leurs parents. En effet, la solidarité familiale à La Réunion est importante.
- Les familles avec des revenus modestes ne peuvent payer un logement plus grand et sont donc contraints de rester avec leurs enfants dans des logements qui ne sont pas adaptés.

4.4.2.5 UN PARC RÉCENT DONT LE CONFORT S'AMÉLIORE

L'équipement de base des foyers était globalement acquis en 2021 :

- 98,9% des résidences principales possèdent l'électricité. Ce chiffre est stable depuis 2010.
- 89% des résidences principales disposent de l'eau chaude contre 80,2% en 2010.
- 96,9% des résidences principales possèdent l'équipement sanitaire complet, en légère progression depuis 2010.

Concernant les équipements dits de « confort » en 2021 :

- 1 résidence principale sur 2 est équipée d'un chauffe-eau solaire. Ce chiffre est en nette augmentation depuis 2008 où il était de 39,7%.
- Le recours au climatiseur a augmenté passant de 17,2% en 2008 à 25,7% en 2021 en 2010. L'équipement en climatiseur est important et augmente. Néanmoins, le recours aux climatiseurs reste faible dans la mesure où 70% de l'urbanisation se situe sur les mi-pentes et les Hauts. Par ailleurs, le recours à la climatisation est inexistant dans les Hauts en raison du climat spécifique

TAILLE DES RÉSIDENCES PRINCIPALES PAR IRIS EN 2021

	Part des résidences principales composées d'une pièce	Part des résidences principales composées de deux pièces	Part des résidences principales composées de trois pièces	Part des résidences principales composées de quatre pièces	Part des résidences principales composées de cinq pièces et plus
Forêt des Hauts du Plate	0,0	22,0	17,1	43,9	17,1
Saint-Leu Ville	3,9	20,8	31,5	23,1	20,8
Forêt des Hauts de la Chaloupe	0,0	7,6	15,2	51,1	26,0
Le Piton Sud	2,8	8,4	27,0	35,6	26,3
Grand Fond-Stella	1,1	9,4	23,9	38,7	26,9
Le Piton Centre	3,5	17,7	23,5	24,2	31,1
L'Étang Saint-Leu	0,3	11,3	21,1	34,3	32,9
Le Portail-Maduran	0,8	8,9	22,5	33,6	34,1
Le Plate	1,0	6,8	25,9	31,3	35,0
Les Colimaçons-Bras Mouton-La Fontaine	2,6	7,6	20,2	33,8	35,7
La Chaloupe-Saint-Christophe-Camélias	0,4	5,9	22,1	35,1	36,5
La Chaloupe-Notre-Dame des Champs	0,7	9,9	17,2	34,5	37,7

Tableau n°8 : Composition des résidences principales par IRIS, INSEE, 2021.

du secteur.

- Le tout à l'égout se développe mais représente que 36,4% des résidences principales. Ce chiffre est bien en-deçà de la moyenne de l'île (50,8%) et de la moyenne intercommunale qui est de 56,1%.

Par ailleurs, il est important de souligner qu'une part importante de logements ne sont pas reliés aux réseaux divers en raison de leur caractère illégal. En effet, un nombre important d'habitations a été édifié sans autorisation d'urbanisme, notamment en zone agricole et naturelle.

4.4.2.6 L'INSALUBRITÉ DES LOGEMENTS EN NETTE DIMINUTION

En 2007, l'étude ZHPI mettait en évidence un parc de logements insalubres largement inférieur à celui de 1999. Cette diminution représentait 37% soit 478 logements de moins. En 2007, l'étude faisait état de 807 logements insalubres (contre 1 285 en 1999) répartis sur deux principaux quartiers : Le centre-ville et Piton. Au 1er janvier 2009 l'insalubrité représentait 11% du parc de logements.

En 2009, un diagnostic a révélé l'existence de 9000 logements indignes dans l'Ouest, situés essentiellement entre les mi-pentes et les Hauts de Saint-Paul, Trois-Bassins et Saint-Leu.

Ce diagnostic alarmant a déclenché la mise en place d'un plan intercommunal de lutte contre l'habitat indigne (PILHI) porté par l'Etat, le TCO et les 5 communes

Toutes les communes de l'île sont aujourd'hui couvertes par un Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PILHI) et disposent d'un inventaire actualisé des bâtis dans un état de dégradation allant du moyen au très mauvais.

Dans le cadre du bilan des actions menés, il en résulte qu'en 2022, Saint-Leu compte 917 habitations indignes (soit 5,8% du parc de logements). Depuis 2009, cette part est donc en recul de presque 6 points. Sur le bilan intermédiaire des actions menées entre 2013 et 2018, un recul était déjà observé puisque la commune comptait 903 habitations indignes (soit 6,4% du parc de logements).

4.4.2.7 UNE ÉVOLUTION DE L'ASPECT DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

De manière générale, l'aspect des constructions a évolué avec désormais 90% en 2021 des constructions en dur. Sur la période d'analyse, 2010-2021, les habitations de fortune ont diminué.

En revanche, il est intéressant de constater que les cases traditionnelles mais aussi les maisons / immeubles en bois augmentent. En 2015, il y avait 967 cases traditionnelles contre 1 325 en 2021.

4.4.3 ÉTAT DES LIEUX DE LA VACANCE DES LOGEMENTS

Pour qu'un marché immobilier d'un territoire soit fluide et équilibré, il est communément admis qu'un taux de logements vacants situé entre 6% et 7% est nécessaire. Un taux inférieur indique une tension du marché immobilier et, à l'inverse, un taux supérieur à 7% révèle un dysfonctionnement du marché. La vacance est un phénomène en constante évolution et n'est pas une situation figée. Depuis 2021 (dernières données disponibles de l'INSEE), les logements vacants ont pu diminuer ou augmenter.

Selon la définition de l'INSEE, un logement vacant «est un logement inoccupé correspondant à l'un des cas suivants :

- Les logements vacants disponibles, c'est-à-dire ceux proposés à la vente, à la location (qu'ils soient neufs ou anciens) ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire.

Les deux premiers cas relèvent de la vacance dite « frictionnelle » ou « de courte durée », nécessaire à la rotation des ménages dans le parc privé pour garantir la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc du logement. Les deux autres cas relèvent de la vacance dite « structurelle » ou « de longue durée ».

Concernant la vacance structurelle, celle qui est plus complexe, il faut distinguer quatre grands types de vacances structurelles ;

- La vacance dite d'obsolescence ou de dévalorisation (logements obsolètes, inadaptés à la demande, trop onéreux etc.),
- La vacance de transformation du bien qui va regrouper les logements en travaux de longue durée, en indivision, propriétaire en maison de retraite etc.,
- La vacance de désintérêt économique qui implique un désintérêt pour s'occuper du bien, par de souhait de l'occuper soi-même, mauvaises expériences locatives, pas de capacité financière à l'entretenir etc.
- La vacance explicative qui est le résultat d'une rétention spéculative pour transmettre à ses héritiers ou des logements réservés pour soi.

Si la part de logements vacants de l'île reste dans la moyenne nationale, entre 2014 et 2020, leur nombre a augmenté plus rapidement qu'au niveau national. Le parc de logements réunionnais voit son taux de vacance augmenter d'année en année. Ce constat est télescopé au niveau communal puisque les données issues de l'INSEE indiquent une hausse continue. Alors qu'en 2010 la commune compte 1 032 logements vacants, (8,5%) elle en dénombre 1 396 (8,5%) en 2021. Leur nombre augmente mais leur part reste stable.

Ces données indiquent la vacance globale sans faire la distinction entre la vacance frictionnelle et la vacance structurelle.

À l'échelle des quartiers, la vacance est à nuancer. En effet, certains subissent une forte pression foncière et immobilière à l'image de Portail-Maduran et Grand Fond Stella qui affichent respectivement en 2021 5,8% et 6% de logements vacants.

La vacance des logements est transversale à de nombreux enjeux :

- Valorisation du patrimoine permettant de lutter contre la dégradation des logements,
- Mixité sociale,
- Attractivité territoriale,

Récemment, dans le cadre du suivi de son PLH, le territoire de l'Ouest a dressé un état des lieux de la vacance à l'échelle des différentes communes qui le composent. Il en résulte que, pour Saint-Leu :

- le taux de vacance des logements représente 10,2% en 2021
- La vacance de plus d'un an représente 5,9% (dont 3,2% supérieure à 2 ans).

Par ailleurs, la vacance à Saint-Leu est caractérisée majoritairement par des maisons individuelles.

La remobilisation du parc existant permet de répondre à l'impératif d'une gestion économe du foncier en réinjectant des logements sur le marché sans consommation foncière supplémentaire. L'amélioration de la connaissance de ce parc de logements vacants potentiellement mobilisables est donc un préalable à la lutte contre la vacance.

La commune a un instauré la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV).

4.4.4 L'ESSOR DES RÉSIDENCES SECONDAIRES ET SES CONSÉQUENCES SUR LA TENSION DU MARCHÉ IMMOBILIER

.TAUX DE VACANCE DES LOGEMENTS PAR IRIS EN 2021

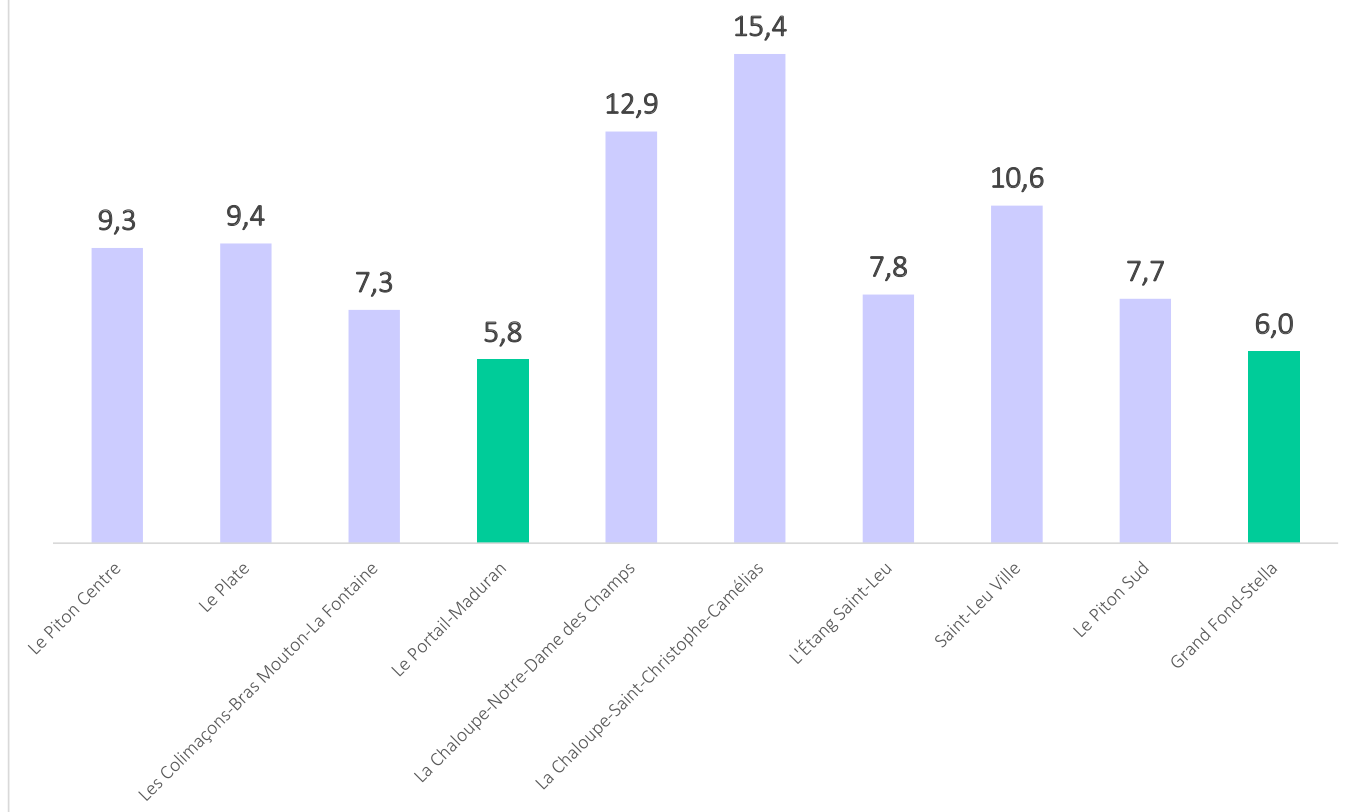


Figure n°22 : Taux de vacance des logements par IRIS, INSEE, 2021, NEGE, 2023.

Au sens de l'INSEE, une résidence secondaire est un logement utilisé pour des séjours de courte durée (week-ends, loisirs ou vacances). Les logements meublés mis en location pour des séjours touristiques sont également classés en résidence secondaires.

Les résidences secondaires représentent en 2021 5,4% du parc de logements saint-leusien (soit 887 résidences secondaires). Cette part ne cesse d'augmenter depuis les années 1990 où la commune dénombrait seulement 97 résidences secondaires. Cette hausse s'inscrit dans les tendances observées aux échelles comparatives :

- à l'échelle intercommunale, le Territoire de l'Ouest voit la part des résidences secondaires augmenter de manière importante entre 2010 et 2021 (+ 3 888) passant ainsi de 2,1% à 5,7%. Le territoire de l'Ouest regroupe la bande littorale touristique et attractive qui explique cette progression.
- à l'échelle réunionnaise, les résidences secondaires représentaient 2,1% en 2010. En 2021, elles constituent 3,4% du parc total de logements.

Une des grandes problématiques pour la municipalité réside dans la prolifération des logements touristiques. En plein essor, depuis les années 2010, les logements proposés par des particuliers via des plateformes digitales se sont multipliés. Ces plateformes ont rendu la location touristique simple et lucrative. Mais cet essor ne s'est pas réalisé sans conséquences : pénurie de l'offre locative, prix immobiliers qui s'envolent ayant pour répercussion une difficulté d'accès au logement pour les habitants, surpopulation touristique, etc.

Ce constat se retrouve dans tous les villes touristiques. Ce type de logement est difficilement mesurable par la statistique publique avec les sources habituelles.

Pour lutter contre ce phénomène une loi été promulguée le 19 novembre 2024 afin de renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale : fiscalité moins favorable, DPE obligatoire, pouvoirs des maires renforcés etc. Ces premières mesures pourraient avoir une incidence sur ces logements touristiques mais cela n'est pas encore mesurable étant donné le caractère récent de la loi.

CE QU'IL FAUT RETENIR DES BESOINS HABITAT DE SAINT-LEU

- Un nombre de logements qui augmente plus rapidement que la population. Cependant le nombre de ménages continue d'augmenter rapidement induisant des besoins en logements du fait du desserrement des ménages,
- Une augmentation observée à l'échelle de tous les quartiers mais dont l'importance varie,
- Depuis les années 2000, un ralentissement est observé en matière de production de logements (en lien avec le ralentissement démographiques),
- Un parc récent avec 67,9% du parc construit après 1990 mais qui doit s'adapter au milieu tropical et aux évolutions climatiques,
- Un parc constitué en majorité de maisons individuelles,
- 2/3 des occupants des résidences principales sont propriétaires,
- Un parc social en hausse mais bien en-deçà des obligations législatives. Des opérations récentes ont amené une spécialisation sociale de certains îlots avec une absence de mixité sociale et d'équipements,
- Le littoral et les mi-pente sont préférés par les ménages par rapport aux Hauts,
- Une vacance en hausse mais à nuancer à l'échelle des quartiers. Certains subissent une forte pression immobilière.
- Le confort des résidences principales s'est encore amélioré mais la question des habitations édifiées sans autorisations d'urbanisme et non reliées aux réseaux divers ne sont pas forcément prises en compte dans les données INSEE,
- Les résidences secondaires semblent peu nombreuses mais sont en hausse. Il convient de tenir compte des hébergements touristiques destinés à la location (Airbnb, conciergerie etc.) qui contribuent à la pression foncière et des prix immobiliers insoutenables.

UNE URBANISATION GALOPANTE ET ÉTAGÉE

Cette partie est présentée comme un focus sur l'évolution urbaine de la commune de Saint-Leu depuis ses origines.

L'analyse doit permettre d'apprécier la manière dont la commune s'est développée jusqu'à aujourd'hui face aux multiples contraintes. Conformément à la législation en vigueur, un focus particulier est exposé sur l'analyse de la consommation des espaces naturels et agricoles au cours des dix dernières années.

Un des grands défis de la révision du PLU de Saint-Leu sera de trouver un point d'équilibre entre les réponses à apporter aux besoins des ménages tout en limitant l'impact sur les milieux.

4.5 UNE CROISSANCE URBAINE À MAÎTRISER

La trajectoire démographique de la commune ainsi que la situation socio-économique des ménages très hétérogène font évoluer les besoins en matière de logements. Le diagnostic adopte une démarche systémique où toutes les thématiques qui font la ville sont liées. De ce fait, il est indéniable que les perspectives démographiques, la capacité financière des ménages et la réponse en matière de logements sont intimement liées.

Le marché immobilier a fortement évolué à La Réunion au cours des dernières décennies, notamment par le fait de l'explosion démographique de l'île et des évolutions sociétales. Les modes d'habiter ont évolué et sont amenés à encore évoluer au regard des défis démographiques et socio-économiques. Plus globalement, les politiques en matière d'habitat doivent permettre d'apporter une réponse au parcours résidentiel des ménages. Comme cela a été analysé précédemment, la structure d'un ménage évolue, et ce, à chaque étape de la vie. Ce défi, d'assurer un logement pour tous doit donc s'inscrire dans le cadre de la mise en œuvre ou de l'évolution des politiques d'aménagement du territoire et plus particulièrement des politiques locales de l'habitat, la compréhension des mécanismes des marchés locaux du logement est un élément fondamental. Analyser le marché immobilier dans son ensemble permet aux acteurs de la collectivité de se saisir des grands enjeux, en lien avec les dynamiques démographiques, afin d'orienter leurs décisions et leurs choix pour construire leur projet pour le territoire de demain. La politique de l'habitat s'inscrit dans un cadre supra-communal en raison de la mise en place d'une politique communautaire avec le Programme Local de l'Habitat du TO. Le projet de Saint-Leu devra donc s'inscrire dans ce cadre fixé tout en répondant aux besoins locaux actuels et à venir de ses habitants.

Aussi, ces choix ne doivent pas être pris uniquement sous le spectre démographique, mais bien dans un ensemble où les besoins humains sont considérés dans leur entièreté (habitat, équipements, etc.).

De par sa géographie spectaculaire, «du battant des lames au sommet des montagnes», le paysage de la commune a fortement été modifié par l'urbanisation galopante qui s'opère. Le milieu doit ainsi faire face à cette pression dont les répercussions



environnementales sont alarmantes (ruissellement des eaux, rejets dans le lagon de différentes pollutions, etc.). La collectivité doit donc tendre vers un ménagement territorial.

4.5.1 UNE GÉOGRAPHIE DE L'HABITAT IMPACTÉE PAR LE MILIEU

Pour comprendre la morphologie saint-leusienne et la forte pression que connaît aujourd'hui la commune l'analyse doit remonter dans le temps. À l'échelle humaine, l'histoire de l'île est très récente. Les faits historiques présentés en première partie du diagnostic ont montré à quel point ces derniers ont influencé la trajectoire de La Réunion et des communes qui la composent.

L'histoire de Saint-Leu est à apprécier en concomitance avec sa géographie spectaculaire et les ressources naturelles présentes. Au commencement, Saint-Leu est un petit village qui vit des ressources de la mer : pêche, chaux, salines, batelage. La présence humaine se concentre donc sur la plaine côtière, à proximité des activités précitées. Il n'est pas sans rappeler l'importance du « socle » dans le développement communal et la répartition spatiale des Hommes et des activités.

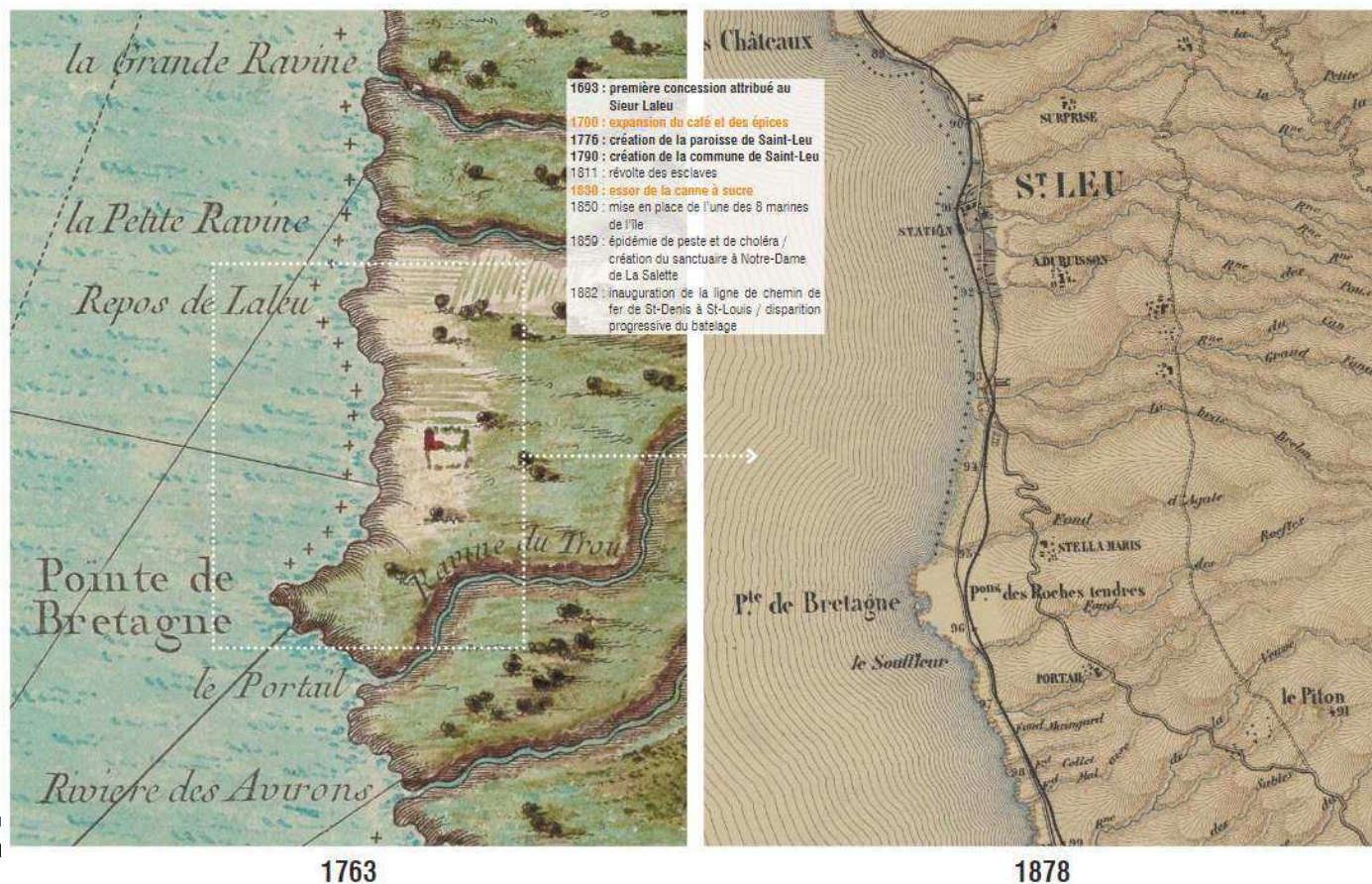
4.5.1.1 UN BOURG TOURNÉ VERS LES RESSOURCES MARITIMES

La Fabrique Urbaine, dans le cadre de l'étude de modernisation du centre-ville de Saint-Leu, retrace cette histoire. La partie ci-dessous est extraite de cette étude.

Longue bande de plaine côtière à l'Ouest de La Réunion, La commune de Saint-Leu est protégée à la fois par un lagon côté mer, et par les remparts de la planèze naissante côté montagne. Au Nord de cette plaine, plus ou moins à l'embouchure de la ravine de la Fontaine, est ménagé un accès depuis l'océan vers le lagon, qui permettra d'y faire entrer des bateaux.

L'histoire urbaine de Saint-Leu démarre donc à la fin du XVII^{ème} siècle lorsqu'est attribuée au Sieur Laleu une concession « **du battant des lames au sommet des montagnes** » sur le territoire appartenant alors à Saint-Paul. Dans le courant du XVIII^{ème} s'y développera l'exploitation des terres à des fins commerciales, activité permise par la reconnaissance de Saint-Leu comme l'une des 8 rades de La Réunion. Cette fonction portuaire, d'échange par la mer, donne à Saint-Leu, et particulièrement à son centre-ville par lequel cabotent les navires, **une dimension de comptoir**, de lieu de ressource et de référence pour le territoire. Si le rôle de la mer comme moyen d'échange et de commerce s'effacera à la fin du XIX^{ème} avec la mise en place

Cartes n°62 et 63 : Image reprise de l'étude de modernisation du centre-ville de Saint-Leu menée par la fabrique urbaine.



du chemin de fer, les traces restent encore aujourd'hui lisibles. Ainsi, les éléments d'architecture les plus anciens parlent de cette histoire commerciale maritime et de son exploitation par la Compagnie des Indes. Les lieux également peuvent raconter cette histoire : le nouveau port construit dans les années soixante assure la continuité de la navigation sur mer, tandis que l'ancienne plage de batelage se fait, depuis cette construction, plus, si ce n'est peut-être trop, discrète.

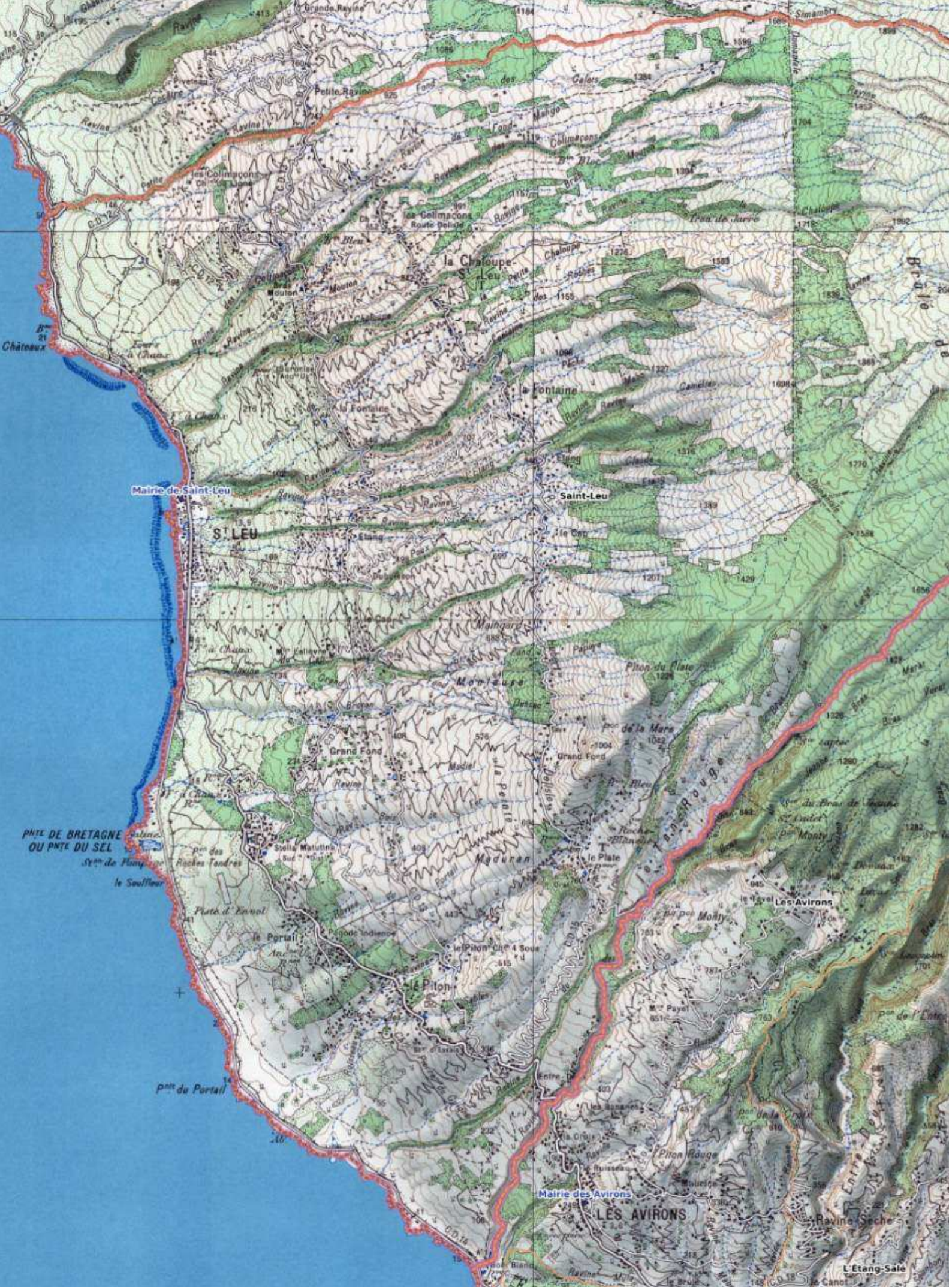
Enfin, d'autres usages ont profité de cette situation de bord de mer et participent de l'identité de Saint-Leu encore aujourd'hui : c'est le cas de la pêche, dont les étals de poissonniers sont la vitrine privilégiée ; c'est également le cas des fours à chaux qui exploitaient le corail du lagon. La carte des Pas Géométriques établie en 1877 fait état de ces différentes relations à la mer entre exploitation artisanale de ses ressources (fours à chaux, distillerie) ou lieux institutionnels localisés au point du commencement (mairie, écoles).

Cette exploitation du territoire saint-leusien, en mobilisant l'océan, le chemin de fer ou les infrastructures routières, a marqué autant le centre-ville littoral que les pentes. Ainsi, la route montant vers l'Etang-Salé agrègera les usines sucrières du Portail et de Stella qui initieront le développement du grand quartier du Piton. C'est cette situation de chapelet que décrit la carte IGN des années cinquante ; et c'est l'étalement massif qui suivra – renforcé par l'ouverture de la route des Tamarins en 2006 qui apparaît sur la carte actuelle.

Le développement résidentiel galopant de Saint-Leu s'est en effet déployé autour de ces polarités historiques, aux identités marquées par les exploitations qui les ont vu naître. Le catalyseur qu'a pu être la route des Tamarins n'a fait qu'accélérer et étirer dans les hauteurs un phénomène déjà engagé. Cependant, si le centre-ville, par ses limites physiques qu'ont pu être la mer et les remparts, n'est pas resté étranger à cette transformation du territoire puisque de presque nouveaux quartiers – comme La Fontaine, L'Etang Saint-Leu ou le Cap Lelièvre – se sont massivement développés et fonctionnent quotidiennement avec le centre-ville.

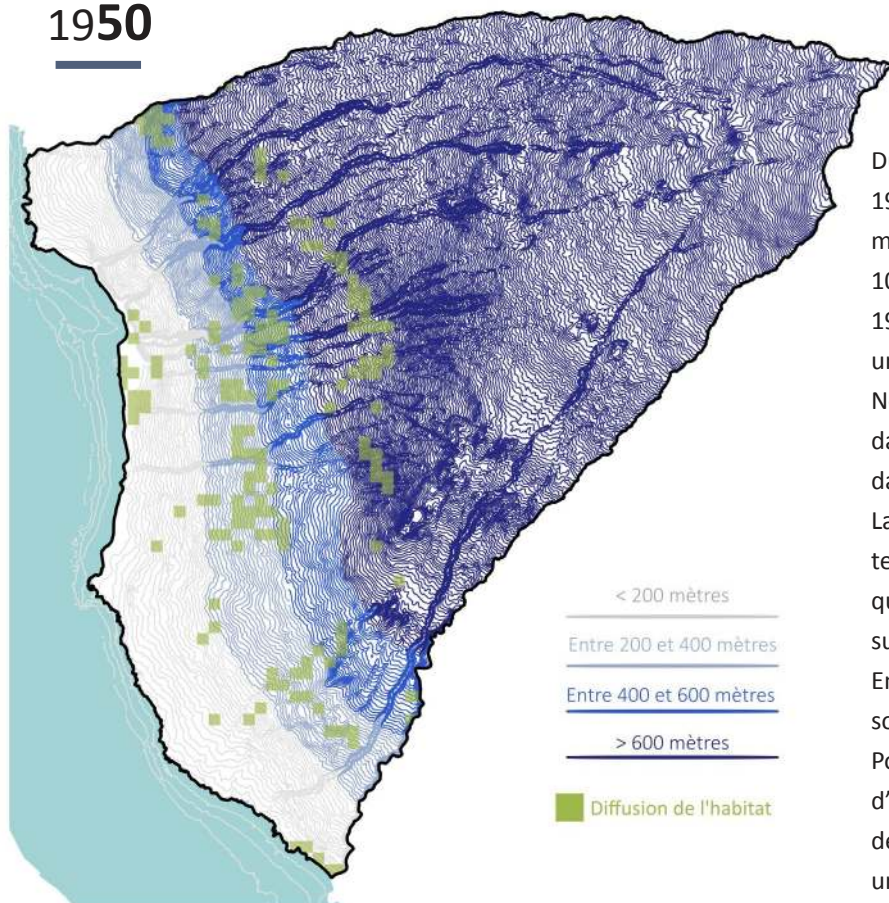
4.5.1.2 DU BOURG DE PÊCHEURS À LA VILLE ÉCLATÉE

Le paysage urbain de Saint-Leu est fortement lié aux grands tournants historiques de l'île mais aussi à son milieu physique. L'urbanisation a surpassé ses contraintes mais, de par son caractère éclaté qui s'étend de la plaine littorale à l'étage des Hauts, pose aujourd'hui des enjeux d'avenir importants en matière environnementale.

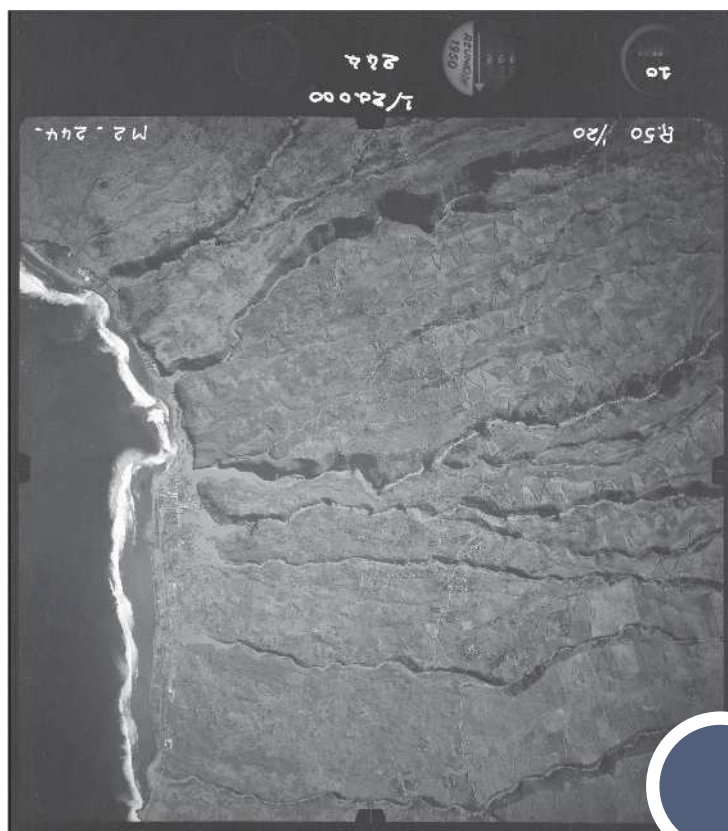


1950

● SAINT-LEU EN 1950



Carte n°65 : Diffusion de l'urbanisation au regard de la topographie locale, INSEE données carroyées & BDalt, NEGE, 2023.



Photographie aérienne n°1 : IGN, remonter dans le temps.

Du milieu des années 1800 jusqu'aux années 1940, l'île connaît une croissance constante mais modérée. Alors qu'en 1848 La Réunion comptait 105 677 habitants, ils sont 241 708 habitants en 1945. Ce doublement de population effectué en un siècle commence à transformer les paysages. Néanmoins, les événements qui se sont succédé dans les années 1940 marquent un ralentissement dans le développement de l'île.

La décennie 40 est pour La Réunion une période terriblement sombre. La Seconde Guerre mondiale qui a déchiré le monde a empêché l'exportation du sucre et l'importation de vivres et de matériaux. En 1948, la population est donc fatiguée et sous-alimentée suite à ces années de privation. Pour rien arranger à la situation, les cyclones d'avril 1944 et avril 1945 ont laissé l'île dans le dénuement et le désarroi absolu. C'est donc sur une île où règne un état de misère extrême et ne s'étant toujours pas remise des ravages des cyclones précités, qu'intervient le pire épisode cyclonique de l'histoire de La Réunion. Saint-Leu a été fortement touché par ce cyclone dévastateur : près de 80% des maisons ont été détruites par l'eau, la boue et les galets.¹ Saint-Leu, où une avalanche de boue engloutit une grande partie de la ville, se retrouvant coupée du reste de l'île, au point que des vivres sont parachutés d'avion pour ravitailler la population.

Au début des années 1950, l'île sort d'une décennie chaotique et se reconstruit. La tâche urbaine de Saint-Leu indique que l'urbanisation se poursuit vers les Hauts de manière éparpillée et diffuse. Néanmoins, peut être distinguer l'étoffement de noyaux urbains tels que Piton ou encore le Plate. Dans les années 1950, la commune était encore marquée par un paysage rural.

1. Réunionnaisdumonde.com



Photographie : Réunionnaisdumonde.com

● SAINT-LEU ENTRE 1950 ET 1970

1950



1970



.CAP CAMÉLIA

Photographies aériennes n°2 et n°3 : IGN, remonter dans le temps, à gauche en 1950, à droite en 1970.

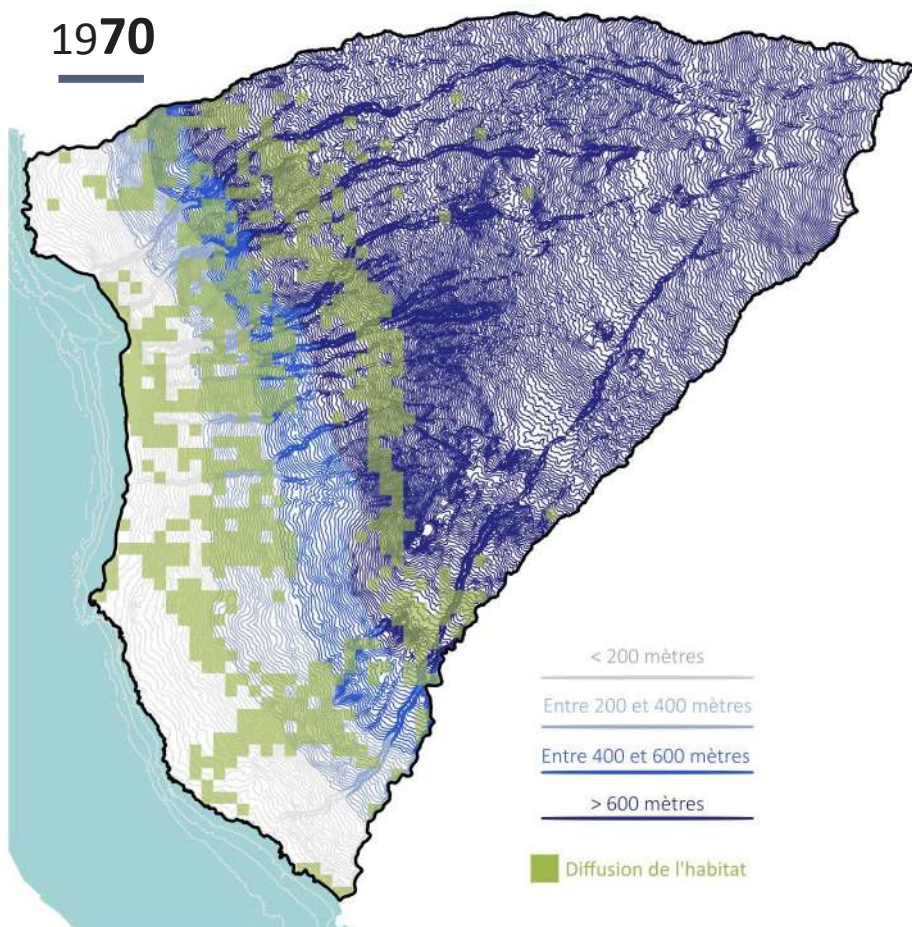
Un tournant majeur pour l'île s'opère en mars 1946 avec l'accès au statut de département d'Outre-Mer. Le développement qui s'opère à partir des années 1950 est complètement lié à l'ensemble de mesures politiques, économiques et sociales destinées à impulser le développement de l'île dans une logique de rattrapage et d'égalité avec la métropole.

Ce fait marque le début de l'explosion démographique et urbanistique de l'île. Les paysages habités vont profondément muter.

La tâche urbaine de Saint-Leu va fortement s'étoffer et s'étirer, en atteste le chapelet urbain qui s'étire le long de la route Hubert Delisle à l'image des prises de vues aériennes historiques de Cap Camélia.

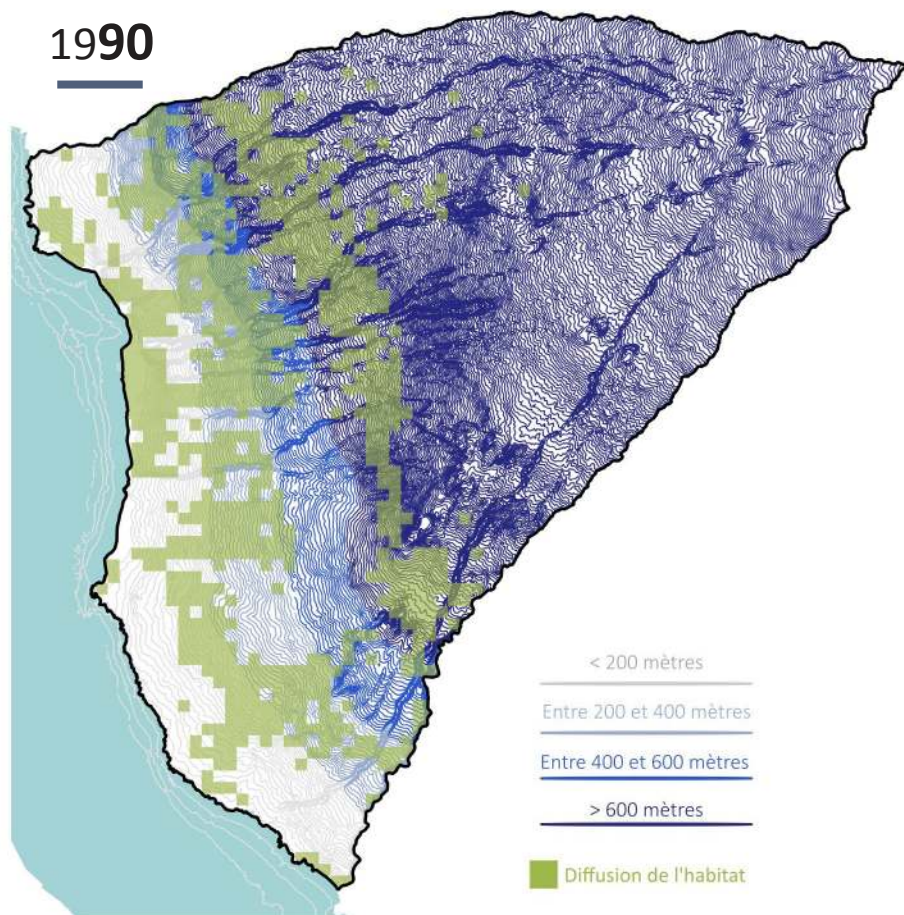
Les différents noyaux se renforcent et forment de véritables quartiers qui se dotent d'équipements et d'infrastructures. L'urbanisation s'étend au sein de la plaine littorale, sur les mi-pentes, le long de la route départementale 13 et le long de la route Hubert Delisle dans une logique altitudinale.

1970



Carte n°66 : Diffusion de l'urbanisation au regard de la topographie locale, INSEE données carroyées & BDalt, NEGE, 2023.

1990



• SAINT-LEU ENTRE 1970 ET 1990

Les vingt années qui suivent, l'urbanisation continue et accompagne l'explosion démographique de la commune.

Les quartiers existants s'étendent et se densifient et parallèlement de nouveaux quartiers apparaissent tels que celui situé à la Pointe des Châteaux. Saint-Leu fait face à une pression urbaine importante.

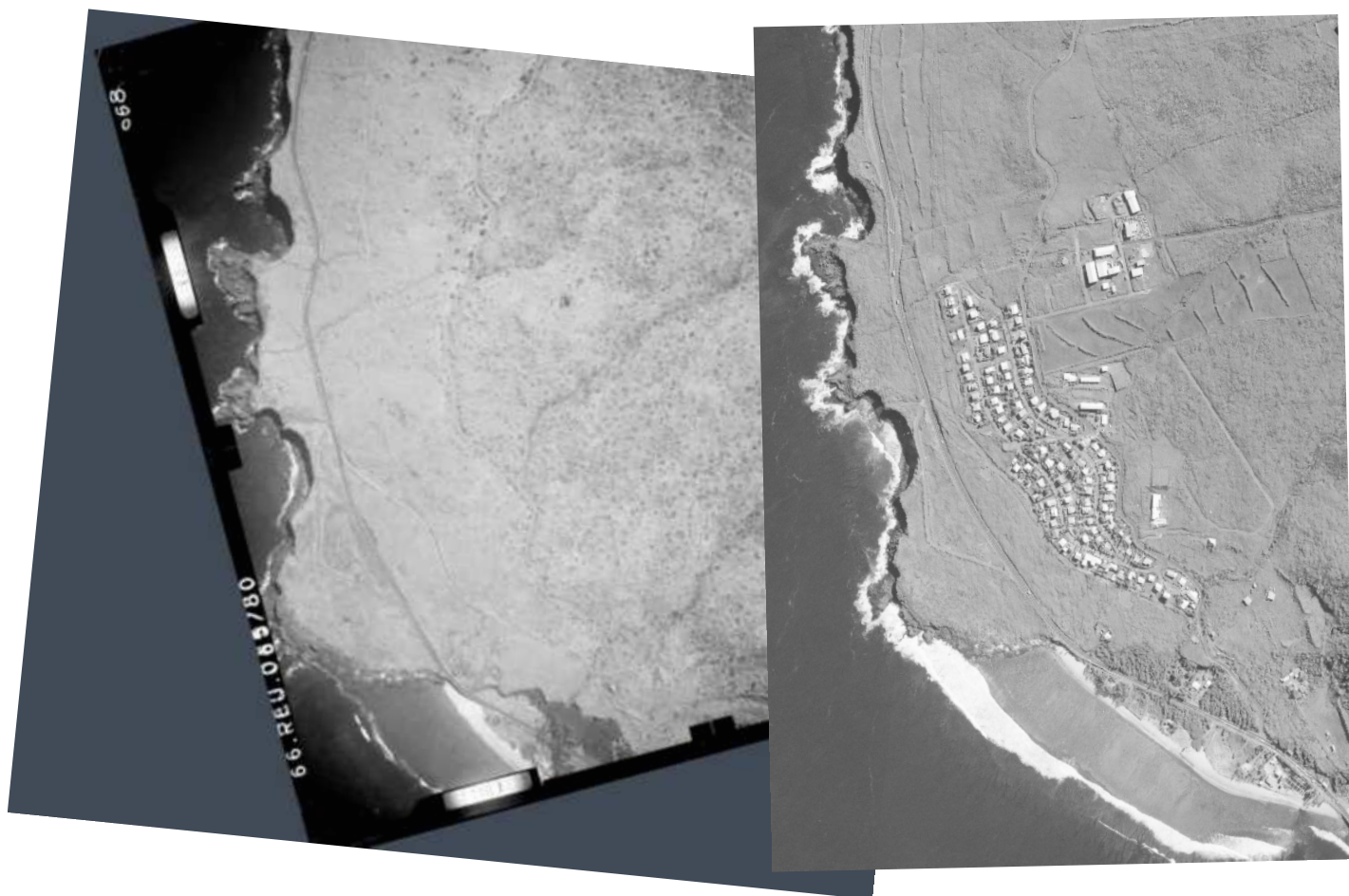
La commune se développe avec plusieurs séquences en parallèle :

- Des habitations individuelles spontanées,
- Des équipements se développent (écoles, collèges etc.) afin d'apporter des réponses aux besoins démographiques qui ne cessent de croître sous la pression de la forte natalité des ménages,
- Plusieurs opérations de lotissements se développent en périphérie du centre-ville.

Carte n°67 : Diffusion de l'urbanisation au regard de la topographie locale, INSEE données carroyées & BDalti, NEGE, 2023.

Photographies aériennes n°3 et n°4 : IGN, remonter dans le temps., à gauche en 1970, à droite en 1990.

Là encore, tous les quartiers de la ville se développent.



● SAINT-LEU DEPUIS 1990

Une telle extension a provoqué la création de nouveaux quartiers.

Cette urbanisation galopante observée depuis les années 1950 ne s'est pas toujours faite de manière maîtrisée. La tâche urbaine Saint-Leusienne est aujourd'hui très étendue et ce, de la plaine littorale jusque dans les Hauts. Depuis les années 1980, l'urbanisation a rejoint les tâches urbaines encore isolées jusque-là. Par ailleurs, l'ouverture de la route des Tamarins à la circulation depuis le 23 juin 2023 n'a fait qu'accélérer et étirer dans les hauteurs un phénomène déjà engagé.

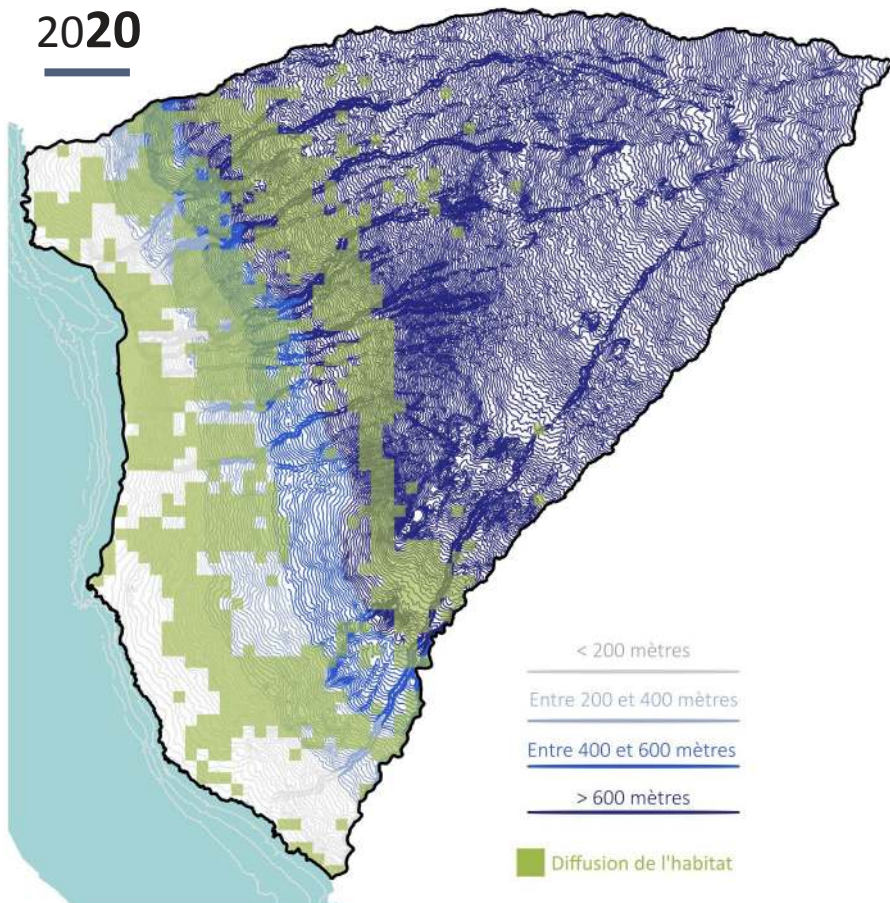
Certains quartiers présentent un caractère résidentiel très fort en raison du développement important des résidences pavillonnaires. Le développement s'est poursuivi et se poursuit encore aujourd'hui avec un renforcement résidentiel de ces différents quartiers par densification ou par extension via de nouveaux programmes de logements.

Aujourd'hui, la commune a plusieurs polarités. Par ailleurs, plusieurs projets sont à signaler dont certains vont permettre une profonde mutation du tissu urbain et notamment le centre-ville.

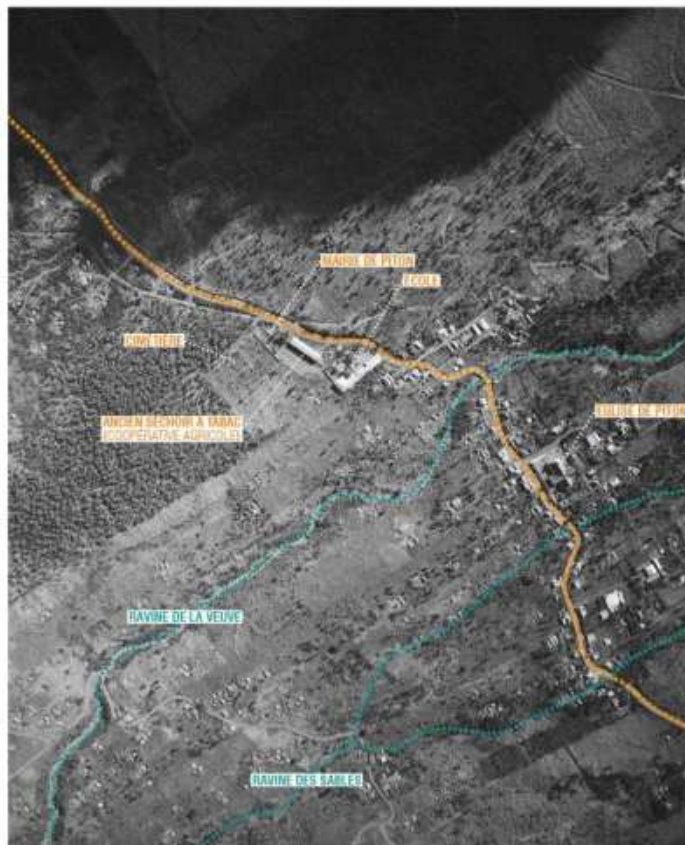
Cet éclatement urbain n'est pas sans conséquence. Aujourd'hui, dans une optique de ménagement territorial, il est primordial et urgent de considérer le milieu naturel de la commune.



2020



Carte n°68 : Diffusion de l'urbanisation au regard de la topographie locale, INSEE données carroyées & BDalt, NEGE, 2023.



1950



1973



1997



2017

Photographies aériennes n°7, n°8, n°9 et n°10 : Montage et annotations repris de l'étude de modernisation du centre-ville de Saint-Leu menée par la fabrique urbaine.

L'étude réalisée par la Fabrique Urbaine dans le cadre de l'étude de modernisation du centre-ville de Saint-Leu prend pour exemple le développement du quartier Piton. L'évolution depuis les années 1950 illustre parfaitement l'intensification urbaine qui s'opère depuis plusieurs décennies. Aujourd'hui, le prix du foncier a atteint de tels niveaux, que la pression est toujours une réalité.

4.5.2 LE DÉVELOPPEMENT URBAIN RÉCENT

4.5.2.1 LE DÉVELOPPEMENT URBAIN DEPUIS L'APPROBATION DU PLU EN 2007

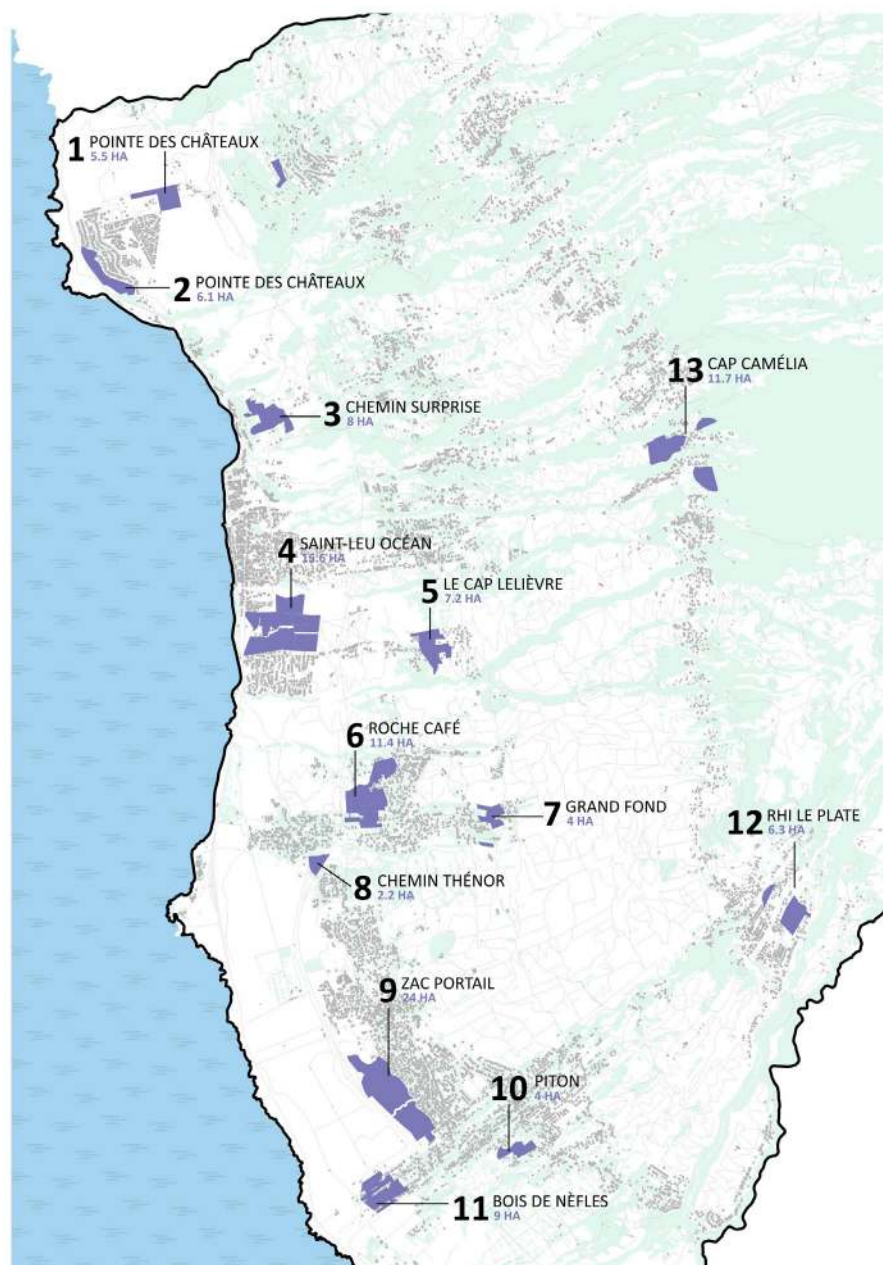
Le PLU approuvé en 2007 avait déterminé plusieurs zones à urbaniser en réponse aux différents besoins identifiés.

Ainsi, il était prévu :

- Deux zones destinées au développement des activités économiques : ZAC Portail (n°9) destiné au développement commercial et une zone d'activité de production à Pointe des Châteaux (n°1). Depuis, ces deux zones ont été entièrement aménagées et commercialisées. Elles affichent complets.
- Une zone destinée au développement touristique à la Pointe des Châteaux (n°2). Cette zone n'a pas été aménagée depuis l'approbation du PLU en 2007. Jusque-là, aucun projet n'est identifié. En revanche, récemment, la ville a lancé un appel à projet pour la partie dont la maîtrise foncière est communale.
- Toutes les autres zones définies étaient destinées à accueillir de nouveaux logements. Elles ont été déterminées en cohérence avec le choix de renforcer l'armature urbaine de la ville et ainsi, conforter les principaux pôles (Piton Saint-Leu, centre-ville, Le Plat et Cap Camélia). Certaines de ces zones ont été en grande partie ou presque entièrement aménagées. La révision du PLU va permettre leur inclusion dans la zone urbaine. En revanche, certaines zones rencontrent des difficultés pour différentes raisons (absence de réseaux, maîtrise foncière trop complexe etc.). La révision du PLU permet ainsi de questionner la cohérence de ces zones et, le cas échéant, de les redéployer. La partie justification des choix retenus du rapport de présentation expose une description de chacune de ces zones et de leur devenir avec la révision.

Bien que toutes les zones n'aient pas pu être urbanisées, le paysage urbain de la commune a continué à se transformer, s'intensifier et se développer. Les différentes opérations

.BILAN DES ZONES À URBANISER DU PLU APPROUVÉ EN 2007



Carte n°69 : Localisation et bilan de l'ensemble des zones à urbaniser (AU) du PLU approuvé en 2007, NEGE, 2023.

immobilières récentes ou encore l'aménagement des sites d'activité économique ont entraîné une consommation des espaces naturels et agricoles.

4.5.2.2 L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS AU COURS DES DIX DERNIÈRES ANNÉES

**La méthodologie retenue pour établir l'analyse de la consommation des espaces repose sur celle utilisée par le CEREMA.*

Conformément aux attendus législatifs, le rapport de présentation du PLU analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années.

Pour rappel, cette obligation est codifiée à l'article 151-4 du code de l'urbanisme :

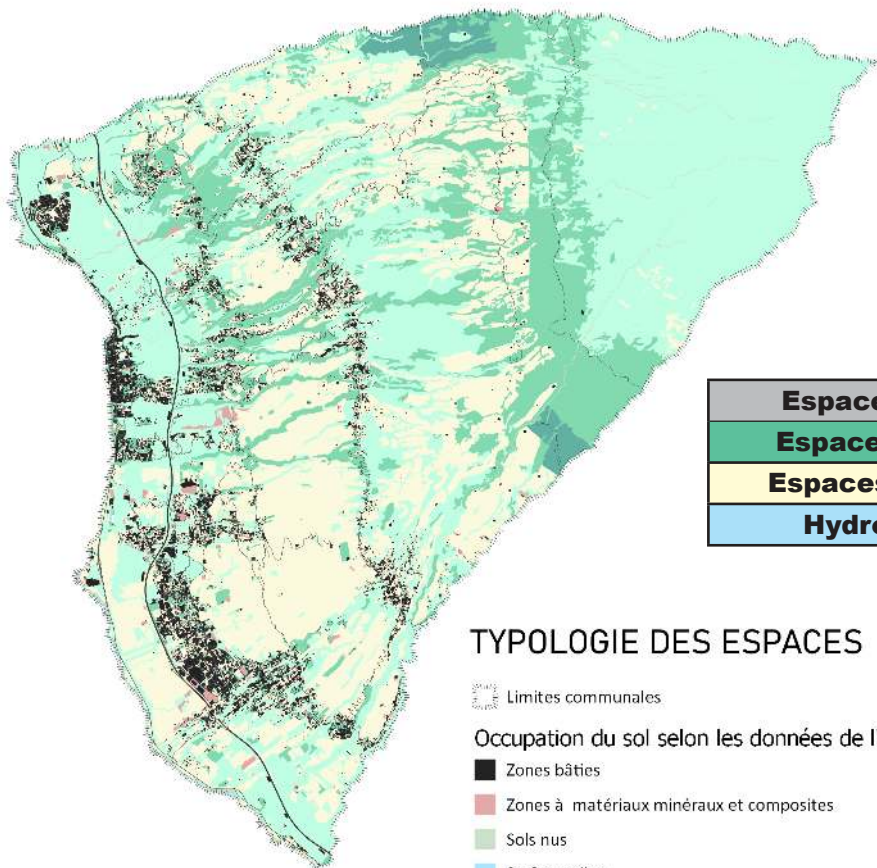
«Le rapport de présentation [...] Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et

de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. [...] ».

Au-delà de l'obligation législative, il apparaît opportun de dresser un bilan des surfaces qui ont été consommées à l'échelle Saint-Leusienne au regard des enjeux liés à la protection de la biodiversité et des milieux. Étant soumise à des fortes pressions foncières, immobilières et démographiques, la commune s'est fortement développée depuis plusieurs décennies.

De par son histoire et sa géographie, les espaces urbanisés suivent une répartition en étage. Quatre grandes unités sont représentées :

- Les espaces naturels qui couvrent :
 - >> Les paysages de Branles : il s'agit des paysages de landes où la végétation se raréfie, bordant le cirque de Mafate.
 - >> Les espaces forestiers,



.OCCUPATION DU SOL

	Surface en ha	Part en %
Espaces urbains	752,6	6,4
Espaces naturels	6 254,5	53,1
Espaces agricoles	4 753,3	40,4
Hydrographie	8,5	0,07

TYPOLOGIE DES ESPACES

- Limites communales
- Occupation du sol selon les données de l'OCSGE
- Zones bâties
 - Zones à matériaux minéraux et composites
 - Sols nus
 - Surfaces d'eau
 - Peuplements de feuillus
 - Peuplements de conifères
 - Formations arbustives et sous-arbrisseaux
 - Formations herbacées
 - Autres formations non ligneuses

Carte n°70 : Occupation du sol selon l'OCSGE, NEGE, 2025.

>> Les contreforts boisés,

>> La savane.

- Les espaces agricoles qui sont composés :
 - >> Des pâturages boisés,
 - >> Des pentes agricoles cannières.
- Les espaces hydrographiques.
- Les espaces urbanisés.

Dans le détail, les espaces naturels occupent au total **53,1%** du ban communal, les espaces agricoles **40,4%** et l'eau **0,07%**.

Afin d'analyser la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF), les données issues du traitement des fichiers fonciers par le CEREMA sont utilisées.

Les données du CEREMA indiquent une consommation des espaces NAF de 137 ha entre 2011 et 2021. Sur la période observée, un pic est à noter en 2013 avec une consommation de 35,3 ha.

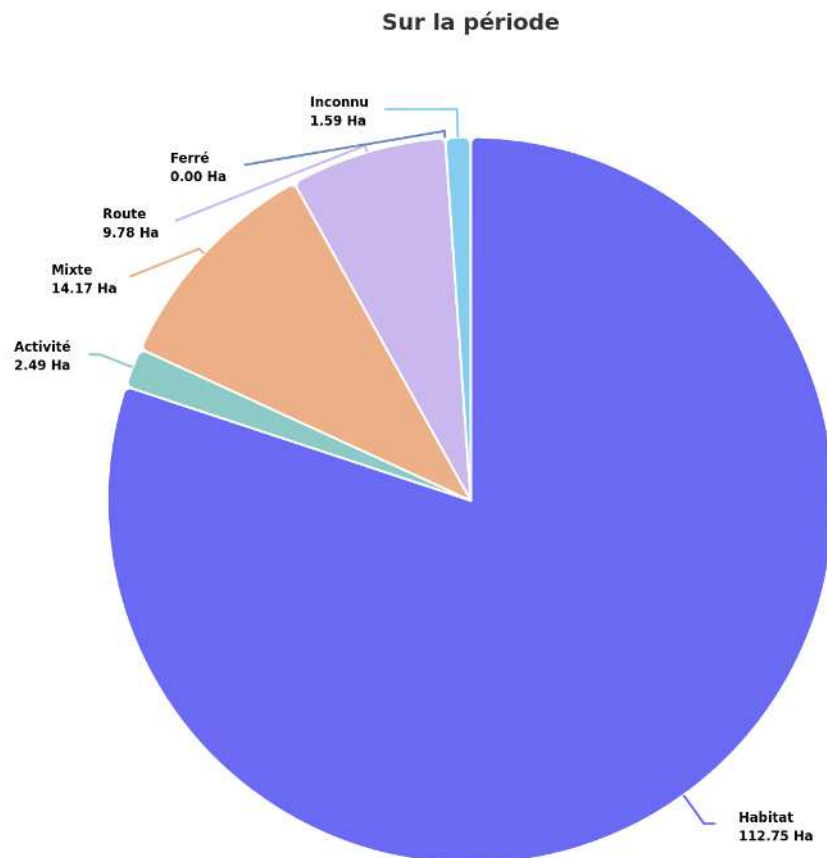
Globalement, sur l'ensemble de la période analysée, la consommation des espaces NAF est en grande majorité le résultat du développement résidentiel qui représente presque 114 ha de la consommation totale. L'urbanisation de plusieurs zones A Urbaniser du PLU de 2007 ont contribué à cette consommation (centre-ville, roche café etc.).

Par ailleurs, la réalisation de la ZAC portail destinée au développement commercial est également un aménagement contributif à la consommation foncière observée ces dix dernières années.

La consommation foncière s'est majoritairement opérée au niveau du pôle secondaire de Piton.

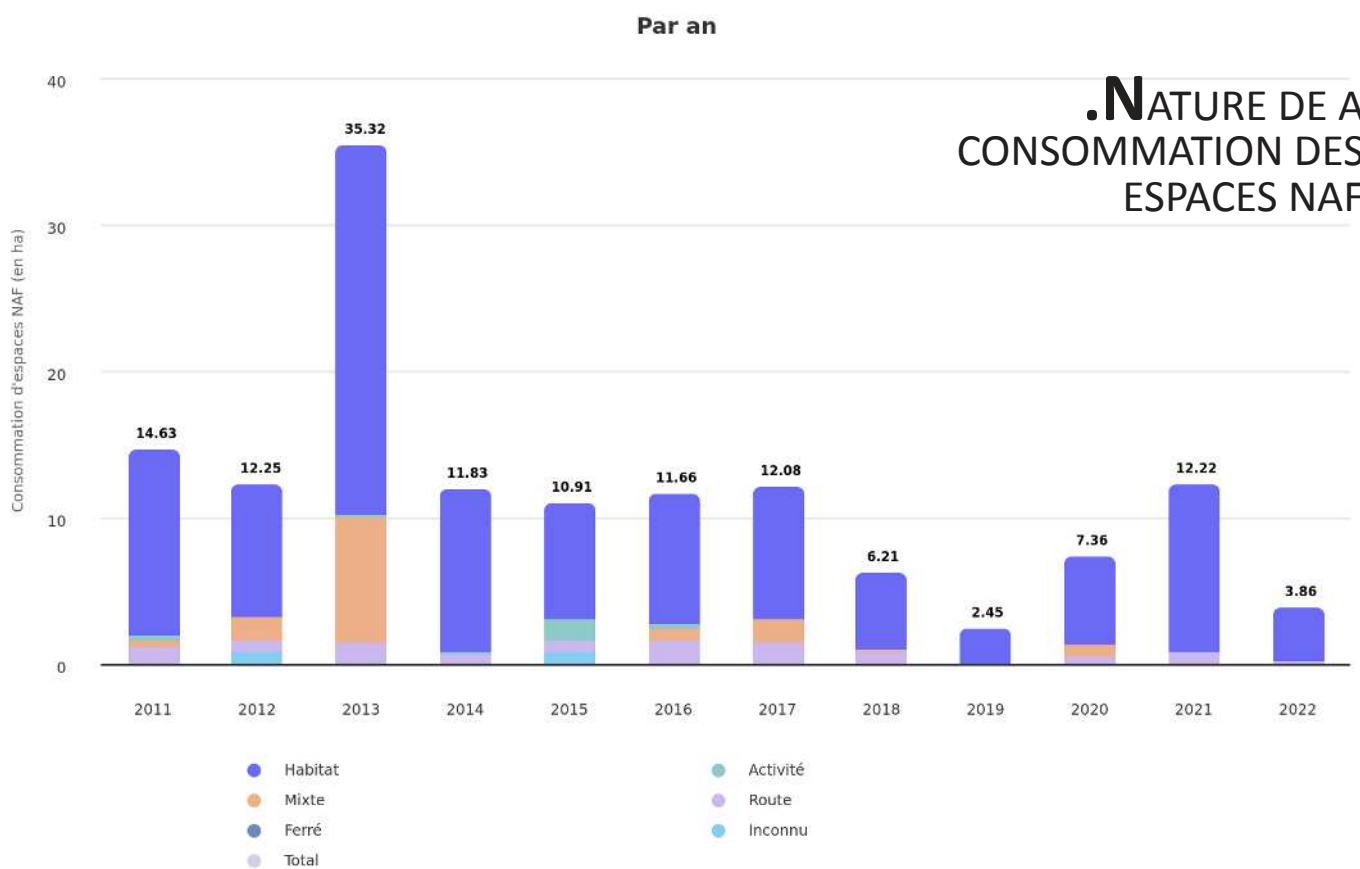
.ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES

Figure n°22 : Bilan de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers d'après les données du CEREMA.



.NATURE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NAF

Figure n°23 : Bilan de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers d'après les données du CEREMA.



.NATURE DE A CONSOMMATION DES ESPACES NAF

Figure n°24 : Bilan de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers d'après les données du CEREMA.

ÉVOLUTION DE LA TÂCHE URBAINE



- Limites communales
- Tâche urbaine 2011
- Tâche urbaine 2023

Colimaçons
(logements)

Camélias
(logements)

Centre-ville
(logements)

Opération Roche Café
(logements)

Grand Fond
(logements)

LE PLATE
(logements)

ZAC Portail
(commerces)

Bois de Nèfles
(logements)

Piton
(logements)

Carte n°71 : Évolution de la tâche urbaine issue des données produites et publiées par l'Agorah, NEGE, 2024.



CE QU'IL FAUT RETENIR DU DÉVELOPPEMENT URBAIN

L'évolution urbaine de Saint-Leu a engendré un étalement urbain très important, facteur d'enjeux environnementaux majeurs :

- Problématiques environnementales liées à la pollution qui est le pendant de l'attractivité de la commune, et notamment l'enjeu central de pollution du lagon qui doit conditionner les projets de ce présent PLU,
- Dégradation des espaces naturels malgré les précautions et les contraintes législatives,
- Réduction et mitage des espaces agricoles,
- Capacités limitées en réseaux divers, et notamment saturation de la station d'épuration,
- Ressource en eau limitée.

Le projet doit donc trouver l'équilibre entre ses facteurs de tensions et une réponse concrète aux besoins humains de Saint-Leu et de La Réunion :

- Saint-Leu possède une croissance démographique régulière et une baisse de la taille moyenne des ménages. Cela induit un besoin important en création de logements tout en respectant le parcours résidentiel,
- Besoin de poursuivre la diversification des typologies de logements à construire,
- Adapter le parc au vieillissement de la population,
- Apporter une réponse aux besoins en logements sociaux et aux situations fragiles,
- Favoriser la mixité sociale au sein des quartiers,
- Proposer des constructions qui respectent l'identité créole, qui s'adaptent au changement climatique et qui limitent la consommation foncière,
- La réponse en logements doit être plurielle et s'inscrire dans une stratégie globale (mobilité, équipements, services, cadre de vie etc.).

RÉPONDRE AU DÉFI DES 5. MOBILITÉS

À l'échelle de l'île de La Réunion, les mobilités sont une préoccupation publique importante au vu de la forte saturation du réseau. Avec un territoire en forte croissance démographique qui est marqué par un étalement urbain important sur la bande littorale, les flux quotidiens sont très importants et impactants. Face aux enjeux liés au réchauffement climatique et à la transition écologique et énergétique, la question de la mobilité et des déplacements se retrouve au cœur des politiques publiques, d'autant plus sur l'île où la mobilité est problématique. Ainsi, la région a lancé un grand plan de

mobilité à l'échelle de l'île afin de se doter d'un plan d'actions pour répondre à ses enjeux.

Le Territoire de l'Ouest a initié une démarche d'élaboration de son Plan de Mobilité (PDM). Ce document stratégique élaboré à l'échelle intercommunale vise à promouvoir des déplacements plus durables et accessibles d'ici 2036.

Par ailleurs, le TO a défini les principes d'une politique globale des transports à l'échelle de l'agglomération à travers son Plan de Déplacements Urbains (PDU).

SAINT-LEU : LE DÉFI DES MOBILITÉS

À l'échelle de l'île de La Réunion, les mobilités sont une préoccupation publique importante au regard de la forte saturation du réseau. Avec un territoire sous pressions qui est marqué par un étalement urbain important, les flux quotidiens sont très importants et impactants. Face aux enjeux liés au changement climatique et à la transition écologique et énergétique, la question de la mobilité et des déplacements se retrouve au cœur des politiques publiques, d'autant plus sur l'île où la mobilité est problématique.

L'analyse des mobilités et des enjeux qui y sont liés reposent sur une observation à plusieurs échelles :

- **1. À l'échelle de l'île** : comment Saint-Leu se positionne au sein du maillage routier régionale ?
- **2. À l'échelle infracommunale** : La desserte interne, entre les quartiers, est-elle satisfaisante ?
- **3. À l'échelle des quartiers** : En quoi le modèle urbain actuel et la place de l'automobile contribuent aux problématiques

environnementales ?

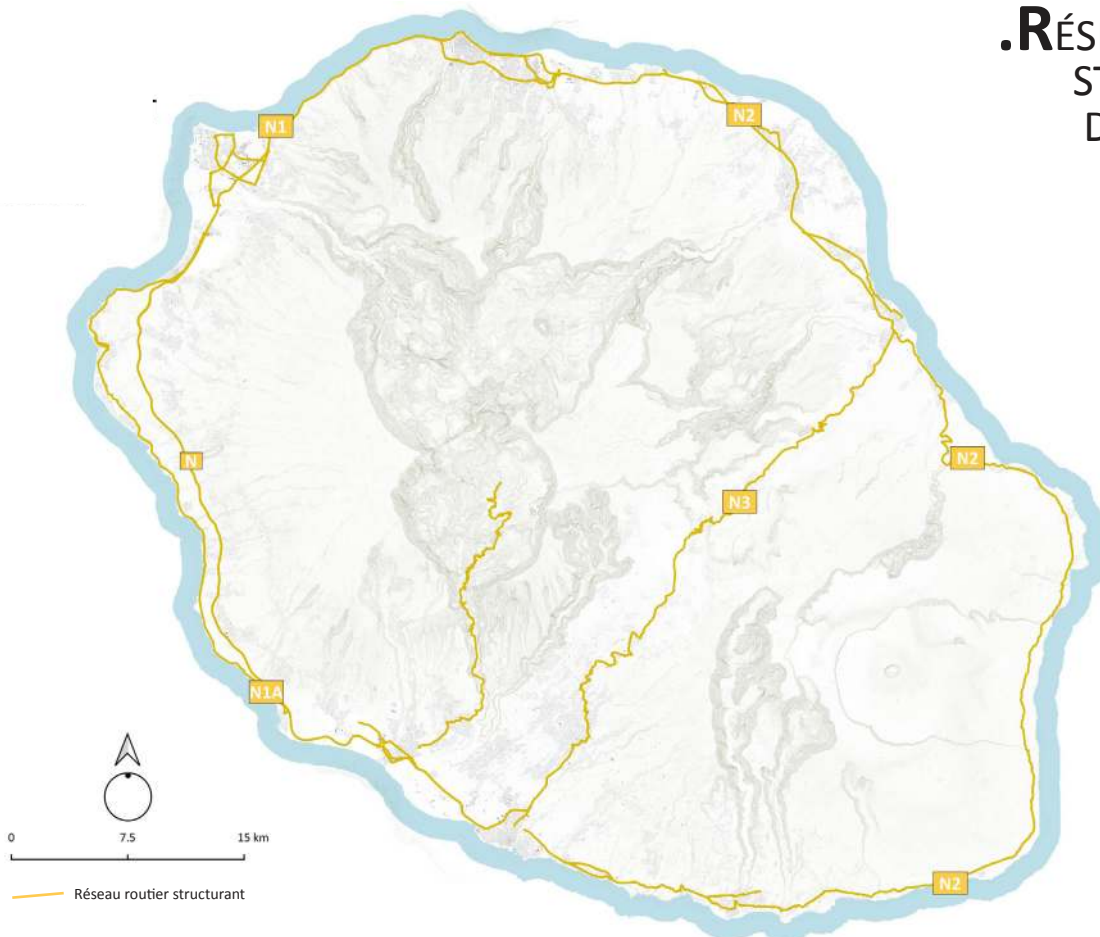
Les mobilités dépendent de la localisation des biens et des personnes. Ainsi, chaque choix pris en matière d'aménagement doit être pensé dans le sens des mobilités et de ses conséquences sur les milieux.

5.1. LES MOBILITÉS AU CŒUR DES PRÉOCCUPATIONS PUBLIQUES DE L'ÎLE DE LA RÉUNION

5.1.1 UN RÉSEAU RÉGIONAL STRUCTURÉ AUTOUR DE TROIS AXES MAJEURS

Le réseau routier sur l'île de La Réunion est assez simple : une route principale en fait le tour en longeant, et une seule route, passant par la Plaine des Cafres, permet de traverser

.RÉSEAU ROUTIER STRUCTURANT DE La Réunion



Carte n°72 : Réseau routier structurant de La Réunion, BDTOPO, NEGE, 2023.

l'île. Depuis la route, des routes secondaires montent dans les hauteurs, mais ne traversent pas les cirques.

Le développement du réseau routier à La Réunion est marqué par la topographie de l'île et le développement historique de l'urbanisation principalement sur le pourtour littoral qu'il dessert en priorité. Le réseau routier de La Réunion est constitué de deux axes majeurs qui desservent tout le tour de l'île : la Route Nationale 1 et la Route Nationale 2. La RN3 permet de traverser l'île de l'Est vers le Sud.

- La **RN1** qui relie Saint-Denis à Saint-Pierre en 82 kilomètres en passant par toutes les communes littorales de la côte ouest. Environ 60 000 véhicules circulent quotidiennement sur la route du Littoral, qui en constitue la partie nord.
- La **RN2**, appelée la route des laves, relie Saint-Denis à Saint-Pierre en 127 kilomètres en passant par toutes les communes littorales des côtes est et sud, au total 8 communes : Saint-Denis, Sainte-Marie, Sainte-Suzanne, Saint-André, Bras-Panon, Saint-Benoît (Sainte-Anne), Sainte-Rose, Saint-Philippe, Saint-Joseph et Saint-Pierre.
- La **RN3**, dite la route des plaines, est une route de montagne qui relie Saint-Pierre à Saint-Benoît en 58 kilomètres en passant par les Hautes Plaines et donc le col de Bellevue.

Ces trois axes majeurs conditionnent tout le réseau routier de l'île. À ces routes nationales s'ajoutent les routes départementales qui desservent l'ensemble de l'île et jouent un rôle fondamental dans le désenclavement des parties hautes et des quartiers, tant sur le plan économique, social que culturel.

Bien que le tour de l'île par la route ne représente qu'environ 209 kilomètres, les distances-temps sont rallongées par les conditions de circulation.

5.1.2 SAINT-LEU : UN RÉSEAU ROUTIER GLOBAL BIEN STRUCTURÉ...

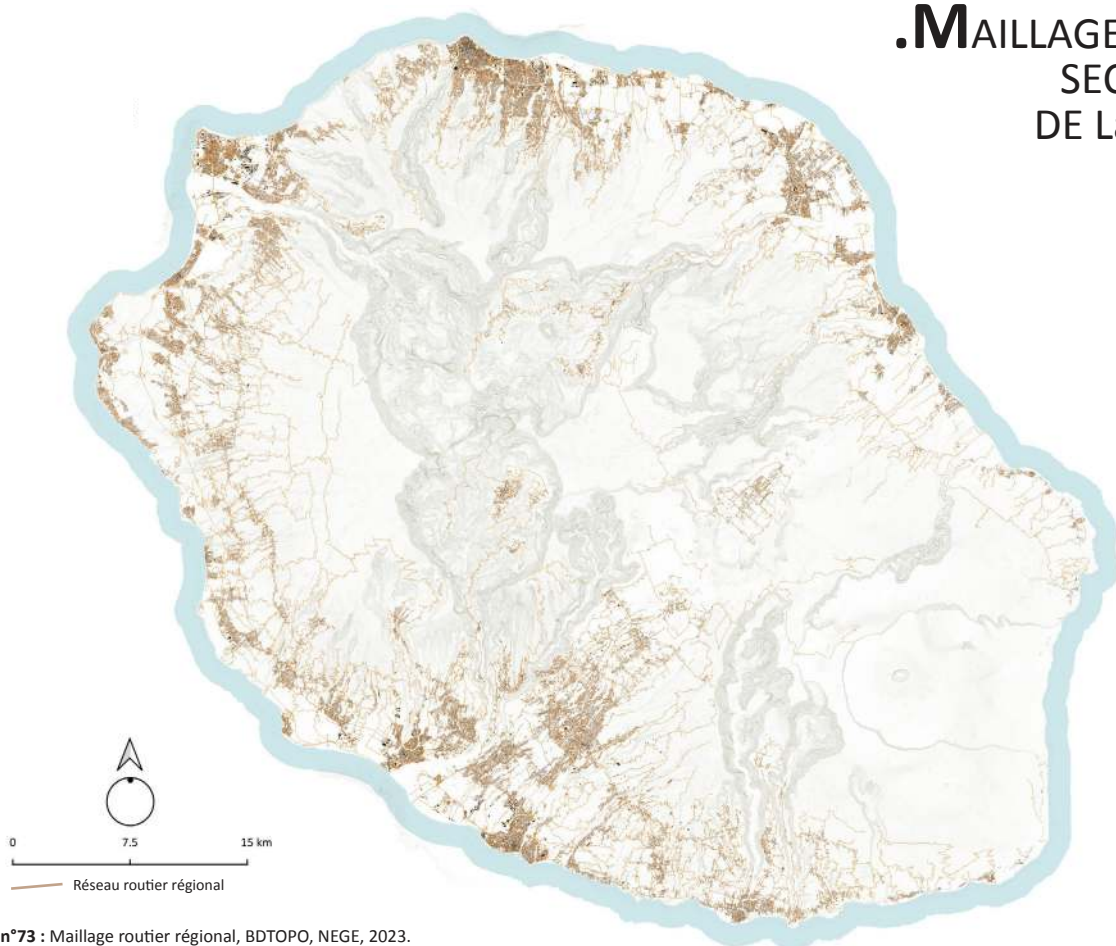
À l'échelle infra-communale, le réseau routier apparaît bien structuré et organisé dans l'ensemble avec une organisation Nord-Sud et Est-Ouest :

Quatre axes Nord-Sud étagés :

- Littoral : RN1a. Cette route permet de desservir l'ensemble du littoral saint-leusien. Il s'agit d'un long tronçon qui a été réaménagé en faveur des modes doux depuis la livraison de la route des Tamarins. Le trafic routier a d'ailleurs nettement réduit depuis l'ouverture de cette dernière.
- Cote 200 mètres : RN1 route des Tamarins (2X2 voies) ouverte depuis juin 2009. Cette voie express comprend trois échangeurs sur le territoire Saint-Leusien.

.M

MAILLAGE ROUTIER SECONDAIRE DE La Réunion



Carte n°73 : Maillage routier régional, BDTOP, NEGE, 2023.

- Les trois échangeurs de la route des Tamarins font des Mi-pentes de Saint-Leu des secteurs facilement accessibles. Cette remarquable accessibilité des Mi-pentes renforce celle du centre-ville déjà desservi par la RN1a et améliore aussi nettement la desserte des Hauts avec des temps de parcours diminués.
- Cote 400 mètres : RD13. Route des mi-pentes reliant Colimaçon à Piton Saint-Leu.
- Cote 800 mètres : RD3. La route Hubert Delisle relie la Chaloupe au Plate et assure également des connexions vers Trois Bassins au Nord et le Tévelave au Sud.

4 axes Est-Ouest reliant les axes Nord-Sud :

- RD12 : route des Colimaçons reliant Pointe des Châteaux jusqu'à la RD3.
- RD130 : route de la Fontaine / Chemin Surprise reliant le centre-ville à la Fontaine.
- RD22 : Chemin Dubuisson reliant le centre-ville de Saint-Leu à l'Étang Saint-Leu puis aux Camélias.
- RD11 : Route de Piton Saint-Leu, depuis le cimetière de Saint-Leu jusqu'aux Avirons.
- RD15 : Route du Plate reliant la RD11 à la RD3.

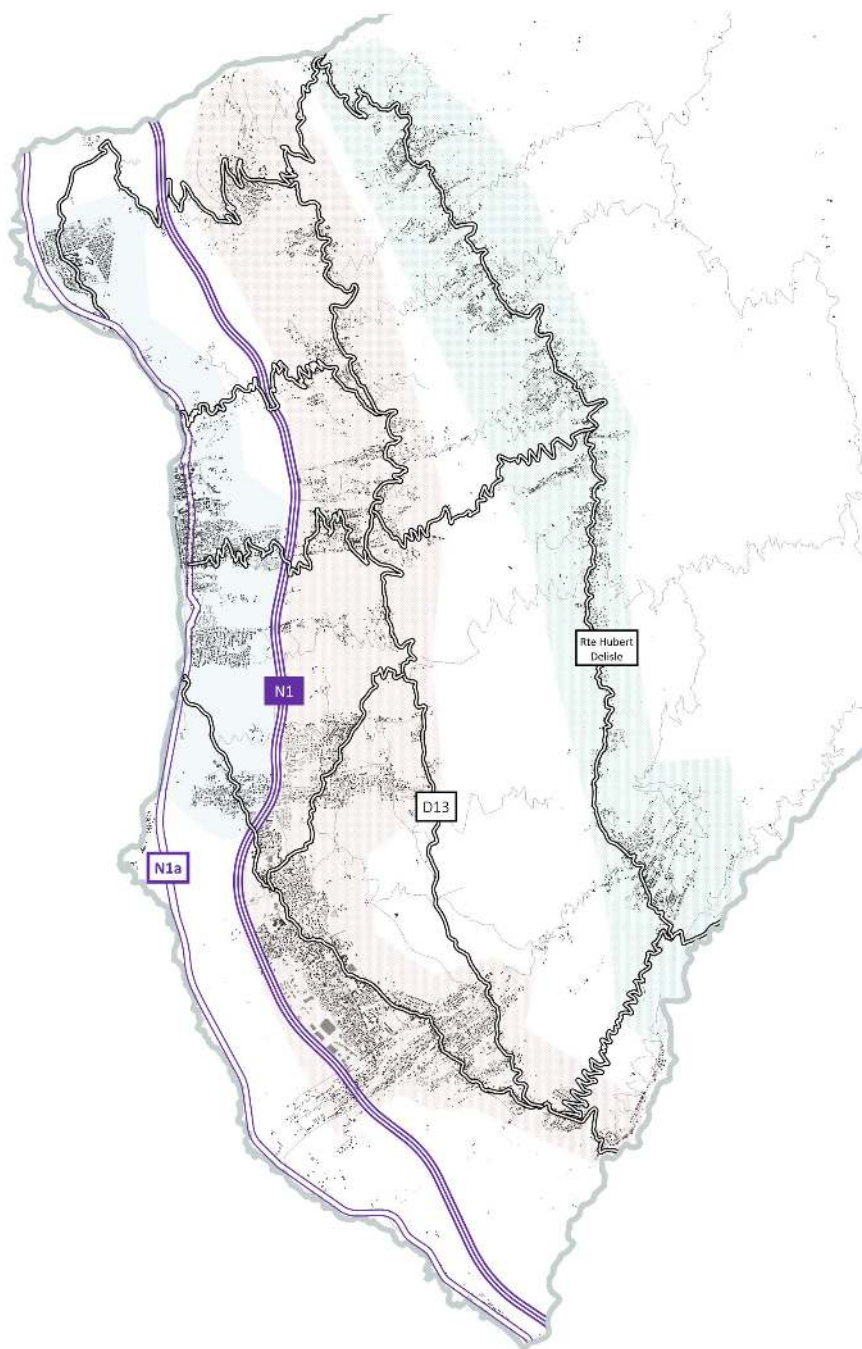
Ainsi, le réseau départemental tient une place essentielle dans le réseau de voies communales puisqu'il assure les liaisons interquartiers.

Par ailleurs, l'organisation du réseau national et départemental (axe Nord sud et Est-Ouest) et les récents travaux d'amélioration du réseau départemental font des Hauts de Saint-Leu, le secteur des Hauts de La Réunion parmi les mieux desservis.

Ailleurs, le réseau communal est constitué de voies de desserte locale, assurant majoritairement l'accès aux habitations et au réseau structurant. Il s'agit des axes à faible gabarit dont une partie est en impasse.

À première vue, le réseau routier apparaît structuré dans l'ensemble. Il permet une bonne connexion avec l'extérieur de la commune, des liens entre les secteurs de la commune et la desserte des différents quartiers. L'ensemble des secteurs urbanisés sont bien desservis par le réseau routier et bien reliés entre eux par des axes structurants.

En revanche, à une échelle plus fine, le développement urbain a engendré des quartiers entiers qui ne sont pas desservis par une voie publique (servitudes privées). Ce développement pose aujourd'hui de grandes difficultés : ruissellement urbain, ramassage des ordures,



RÉSEAU ROUTIER

- Route nationale 2x2
- Route nationale
- Route départementale
- Voie communale

UNITÉS URBAINES

- Le littoral
- Les hauts
- Les mi-pentes



0 1 2 km

Carte n°74 : Maillage routier à Saint-Leu, BDTOP, NEGE, 2023.

accessibilité pour les secours, absence de trottoirs permettant les déplacements sécurisés etc. Afin d'éviter de devoir faire face à de nouvelles situations semblables, tous les futurs projets devront être conçus de sorte à intégrer les futurs quartiers aux réseaux des mobilités (routier, piétonnier, etc.).

5.1.3... MAIS CONFRONTÉ À DES SATURATIONS ET DES BESOINS D'ADAPTATIONS AU DÉFI CLIMATIQUE

5.1.3.1 UN TERRITOIRE «TOUT AUTOMOBILE»

.ÉQUIPEMENT AUTOMOBILE DES MÉNAGES EN 2022

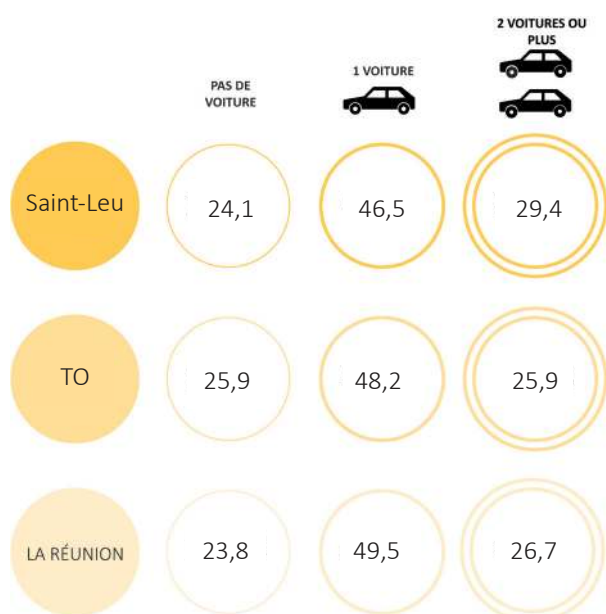


Figure n°25 : Équipement automobile des ménages en 2022, INSEE, NEGE, 2025.

La place de l'automobile est particulièrement prégnante à La Réunion, qui représente en effet à la fois un mode de transport privilégié et capte plus de 66 % des 2.5 millions de déplacements quotidiens. L'automobile, au-delà de son rôle, représente par ailleurs un marqueur social. Sur l'île la conjugaison d'un aménagement du territoire qui n'a pas incité à l'usage des modes doux, la dégradation des cheminements, un climat tropical humide freinant ces pratiques, une offre en transport en commun insuffisamment soutenue ont chacun pour une part, contribué à une évolution forte et rapide des pratiques de déplacements tournées vers le « tout voiture », rendant ce mode omniprésent dans le paysage réunionnais.

Bien que l'île dispose d'un réseau routier moderne et entretenu, il est insuffisant par rapport au parc automobile qui ne cesse d'augmenter. La route est devenue, depuis le dernier train voyageur de 1976 et suite à la politique du « tout voiture

», l'unique moyen de transport (hors bus). Les alternatives à l'automobile sont grandement limitées. Cette situation conduit à l'engorgement des principaux axes de desserte des pôles d'emploi et de service, à la consommation d'énergie, la production de gaz à effet de serre ou encore, à l'inégalité d'accès de la population aux services et aux différents espaces de l'île.

L'équipement automobile a beaucoup progressé ces 25 dernières années à La Réunion en lien avec l'augmentation du niveau de vie des réunionnais, auquel il faut ajouter l'augmentation démographique et donc celle du nombre de voitures.

Il en résulte alors un équipement automobile des ménages de plus en plus important comme l'atteste les données issues des recensements successifs de l'INSEE.

En 2022, près de 76% des ménages de Saint-Leu possède au moins une voiture. Parmi eux, près de 30% dispose de deux voitures ou plus. Ces tendances s'inscrivent dans les moyennes observées à l'échelle du TO et à l'échelle régionale.

Bien que les distances-temps ne soient pas importantes le recours à l'automobile pour se déplacer sur l'île est nécessaire. Cela est d'autant plus nécessaire au regard des contraintes topographiques rendant contraignant l'usage des mobilités douces pour se rendre sur son lieu de travail.

La multi-motorisation des ménages devraient continuer à croître et rattraper peu à peu la moyenne métropolitaine où 81.4% des ménages possèdent au moins une voiture en 2022. Au regard de la moyenne métropolitaine, finalement, le problème de la voiture à La Réunion n'est donc pas tant lié au taux d'équipement automobile des ménages réunionnais, mais plutôt aux contraintes et fragilités de son réseau routier, ainsi qu'à la gestion des flux automobiles selon une étude de l'INSEE.

Cette étude indique que l'accroissement du trafic automobile et le maintien de l'autosolisme sont deux des principaux facteurs responsables de l'augmentation de la congestion routière particulièrement aux heures de pointe. Les axes structurants sont congestionnés, en particulier chaque matin et chaque soir aux heures de pointe. Une solution serait le covoiturage pour tenter de réduire le trafic mais cette dernière peine à se développer même si ces dernières années cette tendance se déploie grâce aux applications facilitant la recherche et la prise de contact entre automobilistes.

Concernant les contraintes liées au milieu, le relief de l'île contraint largement le réseau routier. Les déplacements se concentrent sur le littoral et de fait, les entrées d'agglomérations subissent alors l'effet d'entonnoir. L'île subit des embouteillages importants aux heures de points à l'entrée

des agglomérations sur les axes littoraux, et sur les routes d'accès aux mi-pentes urbanisées.

À cette contrainte liée au milieu physique, s'ajoutent les conditions météorologiques et la pluviométrie, particulièrement durant l'été austral, qui peuvent entraîner coupures de radiers, éboulis, chutes de pierres etc. et littéralement paralyser le réseau routier réunionnais, notamment dès que certains axes stratégiques sont bloqués.

Le cyclone Garance qui est survenu au début de l'année 2025 a engendré des dégâts considérables. Au niveau communal, le pont de la Ravine des Colimaçons (RN1A) s'est affaissé. Il n'était donc plus possible de rejoindre le centre-ville depuis Kélonia (Photographie suivante).



Photographie : Chaussée dégradée suite au passage du cyclone Garance en Février 2025, Photographie d'Outre-Mer la 1ère.

Le développement et la place importante de la voiture au sein de l'espace public doivent aujourd'hui faire face au défi climatique. Face à cette urgence, la réglementation a fortement évolué ces dernières années. À partir de 2035, la loi européenne la loi européenne¹ interdira la vente de véhicules neufs équipés de moteurs thermiques. Cette obligation entraîne deux conséquences :

- Le remplacement progressif du parc des véhicules équipés de moteurs thermiques. Pour l'instant le parc reste majoritairement constitué de véhicules thermiques (environ 97%).
- La nécessité de déployer les bornes de recharge pour voitures électriques. En ce sens, le Programme Pluriannuel de l'Énergie (PPA) fixe des objectifs de déploiement des bornes ouvertes au public pour la recharge de véhicules électriques. Le PPE prévoit un objectif de 550 bornes en 2023 et 1700 en 2028, pour accompagner le déploiement d'environ 11 000 véhicules électriques en 2023 et 34 000 en 2028.

La commune de Saint-Leu compte 4 sites disposant de bornes de recharge de véhicules électriques. Ce qui paraît insuffisant au regard des mutations à venir en ce qui concerne le parc automobile. Par ailleurs, cette transition, permettant une réduction des émissions de gaz à effet de serre, ne résoudra pas les difficultés de circulation à La Réunion. Le trafic sera toujours saturé.

Ceci est renforcé au regard des données de l'INSEE indiquant le moyen de transport utilisé par les actifs pour se rendre à leur lieu de travail. En 2022, le recensement indique que 83% des actifs a recours à la voiture/camion/fourgonnette pour se rendre sur leur lieu de travail. Les transports en commun représentent quant à eux 4,6% et la marche à pied (ou rollers, patinette) 4,8%.

5.1.3.2 LES ÉCHANGES AVEC LES AUTRES COMMUNES : QUEL IMPACT SUR LA MOBILITÉ À L'ÉCHELLE LOCALE ?

Les influences extérieures ont un impact important sur la commune en termes de mobilité. La localisation des lieux d'emploi, des services, des équipements et des lieux d'habiter façonne le réseau des déplacements.

À l'échelle du Territoire de l'Ouest, les grands pôles générateurs de développement et donc de déplacements sont presque tous situés sur le littoral, essentiellement au sein du cœur d'Agglomération, mais aussi au niveau du littoral balnéaire depuis Saint-Paul jusqu'à Saint-Leu centre-ville (source : Rapport de présentation du SCoT du Territoire de l'Ouest). Cette configuration a conduit à une répartition déséquilibrée des poids de population et d'emplois sur l'ensemble du territoire qui se traduit par un allongement important des déplacements.

S'agissant uniquement des déplacements domicile-travail, le recours à la voiture individuelle pour effectuer ce type de déplacement représentait 74% en 1999 contre 81,4% en 2021 à l'échelle du TO.

Saint-Leu se situe légèrement au-dessus de cette part puisque le recours à la voiture dans les flux pendulaires représentait 82,9% en 2021. Cela reste sans surprise au regard de l'éloignement entre les lieux de vie et les lieux de travail : en 2021, 51,3% des actifs qui vivent à Saint-Leu travaillent en dehors de la commune. Cette part ne cesse de progresser puisqu'elle représentait 46,8% en 2010.

Dans une étude établie par l'INSEE et parue en 2024, il est indiqué qu'en 2021, 266 700 personnes se déplacent à La

1. Conformément à l'ambition climatique accrue de l'Union européenne (objectif de réduction des émissions de GES de l'UE d'au moins 55 % net d'ici 2030 par rapport à 1990). Le texte désormais en vigueur est le règlement (UE) 2023/851.

Réunion pour aller travailler. Ce sont 35 300 trajets de plus qu'en 2010. En particulier, les déplacements pour aller d'une commune à une autre augmentent plus rapidement que les déplacements infra-communaux. Les cadres et les professions intermédiaires sont de plus en plus nombreux, et ce sont des professions qui habitent souvent loin de leur travail.

Étant donné le déficit d'emploi observé sur la commune (exposé au sein du Chapitre 6 de ce présent diagnostic), presque 1 actifs sur deux travaille en dehors de Saint-Leu.

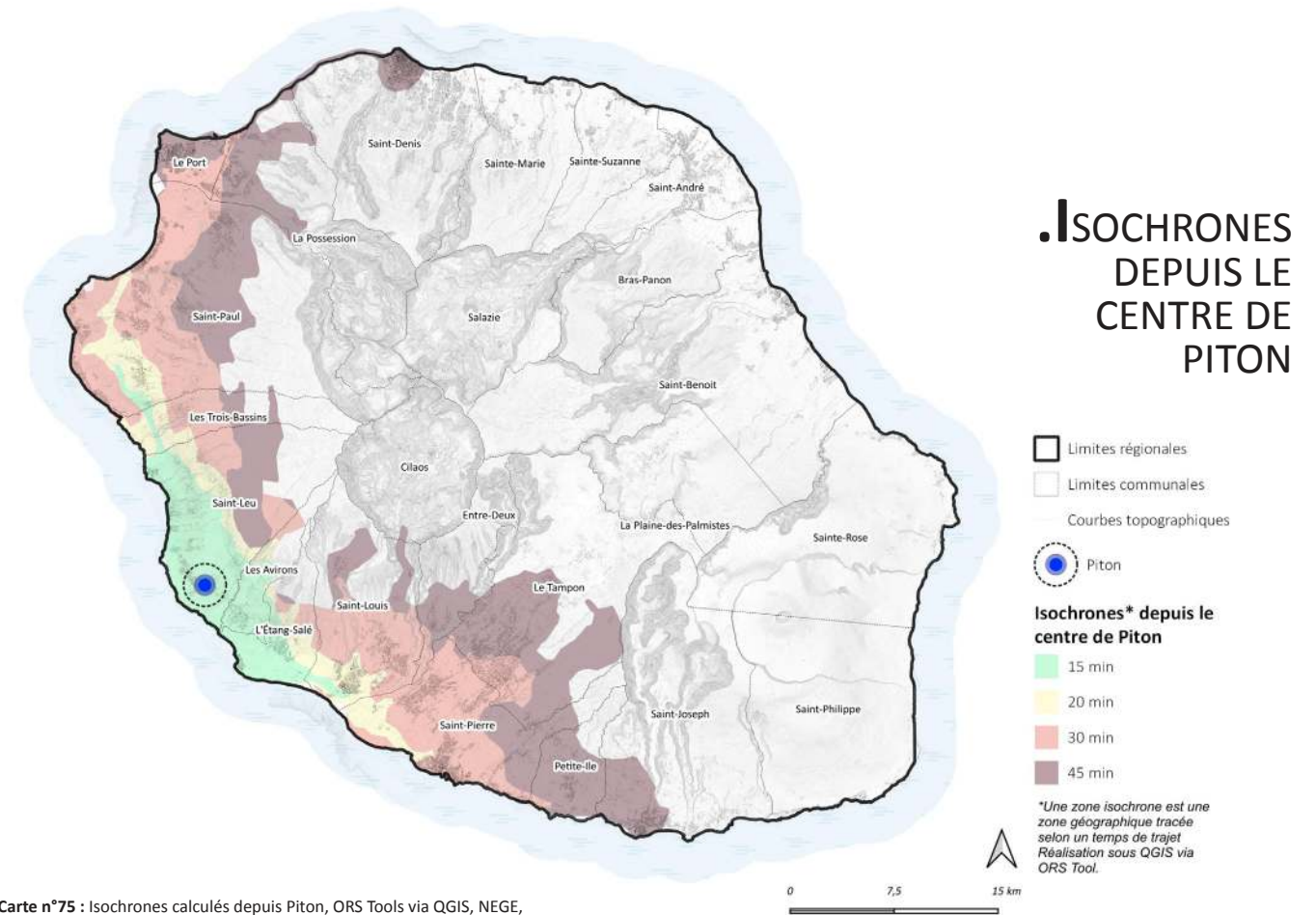
5.1.3.3 STATIONNEMENT AU CENTRE DE L'ESPACE PUBLIC

Le stationnement est une préoccupation aussi bien privée que publique, d'autant plus avec l'accroissement de l'équipement automobile des ménages.

Le stationnement privé est régi par les règles fixées par le PLU. En ce sens, toutes les nouvelles constructions privées, quel que soit leur destination, doivent établir un nombre de places de stationnement proportionné aux usages. L'INSEE permet d'apprécier le nombre de places de stationnement réservé à un usage personnel. Celui-ci est en constante augmentation. Alors qu'en 2011, sur les 11 245 résidences principales recensées, 7 069 (soit 62,9%) disposent d'au moins un emplacement dédié au stationnement (box, garage, place de parking). En 2022, sur les 14 338 résidences principales recensées, 10 767 disposent d'au moins un emplacement réservé au stationnement (soit 75,1%).

S'agissant des données sur le parc de stationnement public, l'étude de modernisation du centre-ville a permis de mettre en évidence suite à une concertation établie avec les différents usagers que :

- l'offre de stationnement public doit être augmentée,



- l'offre de stationnement public doit être réorganisée.

Lors de cette concertation plusieurs problèmes ont été mis en avant par les usagers, notamment que :

- les commerçants et salariés des professions médicales utilisent beaucoup les places en centre-ville, ce qui réduit le nombre de places pour les clients,
- les habitants se garent sur le stationnement public,
- certains font du covoiturage sur le parking devant la pharmacie de la salette. Actuellement, il existe plusieurs aires de covoiturage à Saint-Leu avec une capacité de 60 places. Des réflexions doivent être menées pour déployer des aires de stationnement en réponse aux objectifs de réduction des gaz à effet de serre et à l'autosolisme encore dominant.

Ces constats conduisent à un dilemme entre développement du stationnement et aménagement qualitatif des espaces publics.

Actuellement des problématiques de stationnement sont en effet présents, notamment à Piton et dans le centre-ville avec des stationnement illicites sur les trottoirs non prévus à cet effet entraînant des conflits d'usage avec les modes doux. Il n'est pas rare de devoir descendre du trottoir à cause de voitures garées faisant obstacle à la circulation des piétons. Les enjeux se concentrent principalement sur ces deux espaces puisqu'il s'agit des lieux qui concentrent davantage les flux du fait des services, commerces et équipements qu'ils concentrent.

Le stationnement est l'une des composantes des travaux de modernisation menés dont l'objectif est l'amélioration globale du cadre de vie de cet espace.

Dans le cadre de la révision du PLU la collectivité devra veiller à

- Revoir et maintenir des règles de stationnement pour toutes nouvelles constructions au sein du règlement écrit. Ces règles doivent être cohérentes et proportionnelles à la destination des constructions.
- Revoir et maintenir des emplacements réservés dans le but de développer l'offre de stationnement public.

Un inventaire du stationnement est réalisée à la fin de cette partie.

5.1.4 QUELLES ALTERNATIVES À L'USAGE AUTOMOBILE ?

5.1.4.1 UNE BONNE OFFRE EN TRANSPORT EN COMMUN

La commune de Saint-Leu est desservie par 23 lignes des transports en commun organisées par deux autorités organisatrices de transport (AOT) distinctes :

- La Région avec son réseau interurbain Cars Jaunes (14 lignes au total à l'échelle de l'île dont 6 qui desservent Saint-Leu). Elles permettent ainsi des liaisons en direction des principaux pôles urbains de La Réunion (Saint-Denis, Saint-Paul, Saint- Pierre).



Carte n°76 : Lignes Cars Jaunes desservant Saint-Leu. Carte extraite de la carte interactive sur le site internet de la Région.

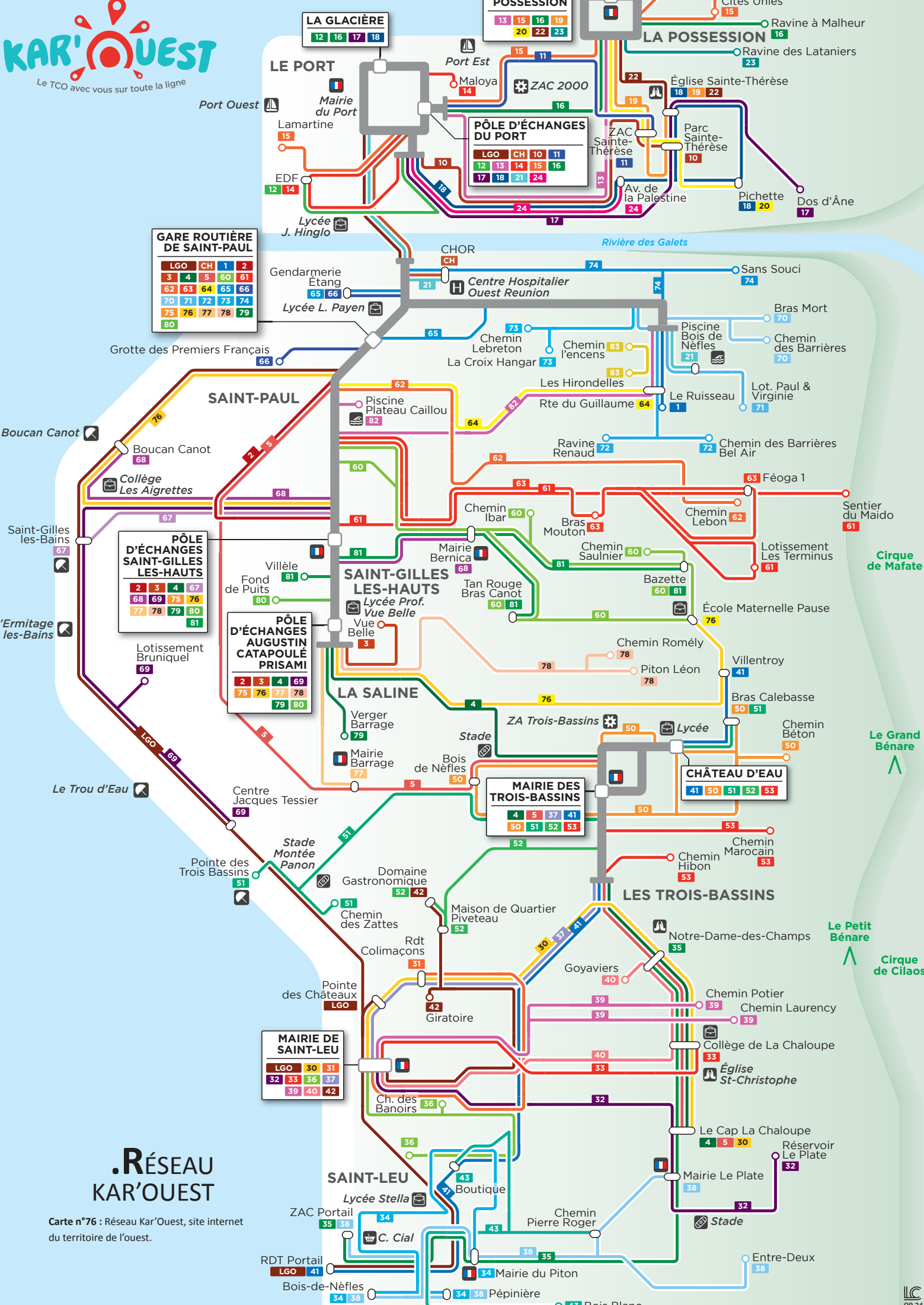
- Le TO avec son réseau urbain Kar'Ouest (18 lignes) qui dessert les cinq communes de la communauté d'agglomération. Les 18 lignes régulières sont les suivantes : 41, 41bis, 42.1, 42.2, 42 bis, 43, 43bis, 44, 44bis, 45, 46, 47, 48, 49, 49bis, 62, Littoral 2, 63bis.

Les lignes locales du réseau Kar'Ouest permettent :

- de nombreuses liaisons entre le centre-ville, les mi-pentes et les Hauts,
- des liaisons entre les quartiers des mi-pentes, des Hauts et Piton Saint-Leu (pôle secondaire dans l'armature urbaine de l'Ouest).

Cette desserte permet ainsi le désenclavement des hauts et des quartiers à mi-pente.

Globalement, la desserte apparaît relativement dense avec (tout sens et directions confondus) :



**.RÉSEAU
KAR'OUEST**

Carte n°76 : Réseau Kar'Ouest, site internet
du territoire de l'ouest.

- 1 bus toutes les 3 minutes en centre-ville,
- 1 bus toutes les 7 minutes en centre-ville de Piton,
- 1 bus toutes les 8 minutes aux Colimaçons,
- 1 bus toutes les 13 minutes à la Chaloupe (sens large),
- 1 bus toutes les 23 minutes au Plate.

Le nombre d'arrêts est relativement important et permet de couvrir tous les espaces urbains de la commune permettant à chacun d'y avoir accès relativement facilement.

Le centre-ville de Saint-Leu constitue un centre d'échanges important en matière de transport en commun. Les principaux échanges ont lieu sur la rue principale au niveau de la place de la Mairie.

.RÉSEAU KAR'OUEST

▬ Limites communales

○ Arrêts de bus

Lignes Kar'Ouest

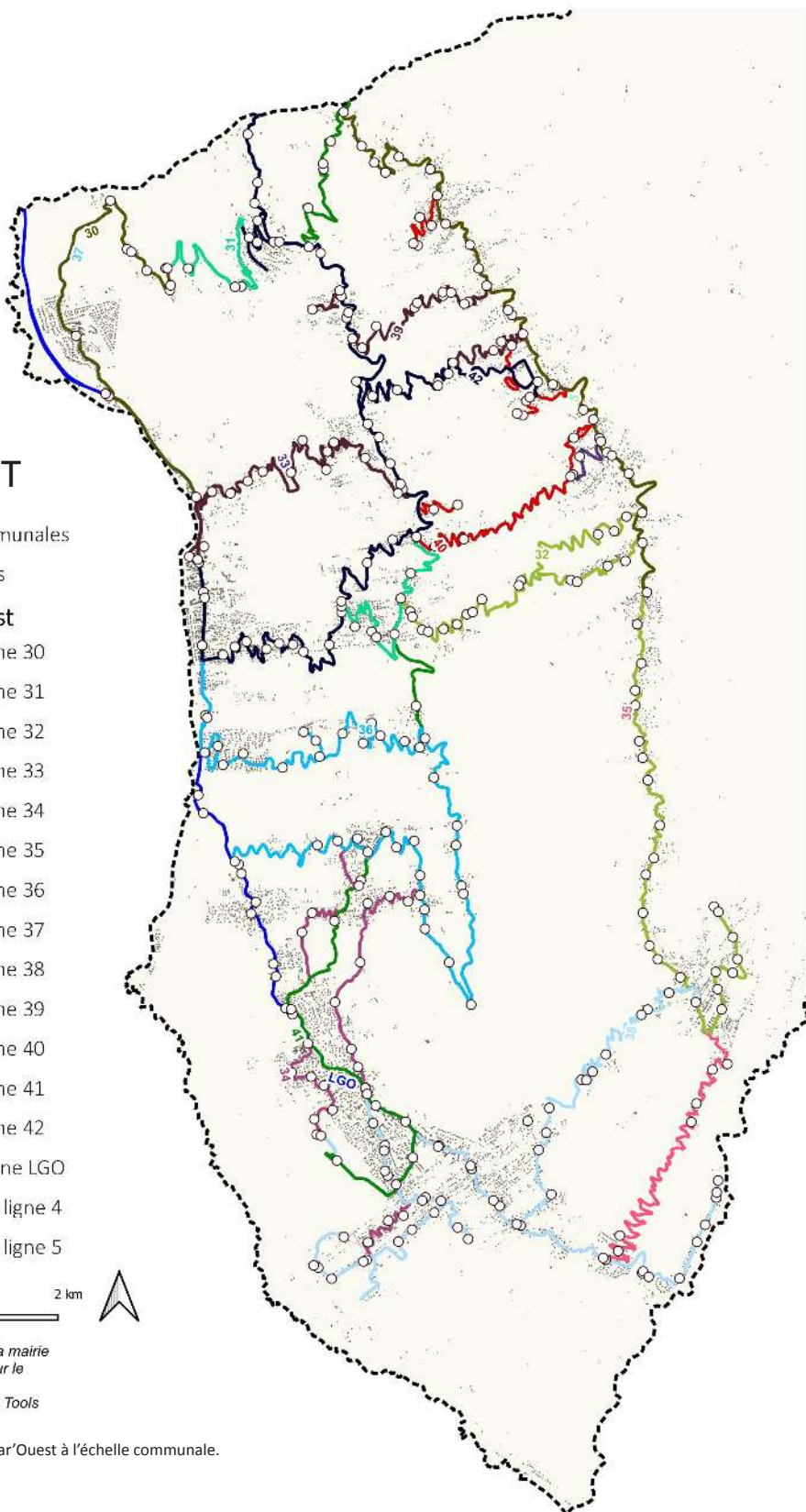
- Saint-Leu ligne 30
- Saint-Leu ligne 31
- Saint-Leu ligne 32
- Saint-Leu ligne 33
- Saint-Leu ligne 34
- Saint-Leu ligne 35
- Saint-Leu ligne 36
- Saint-Leu ligne 37
- Saint-Leu ligne 38
- Saint-Leu ligne 39
- Saint-Leu ligne 40
- Saint-Leu ligne 41
- Saint-Leu ligne 42
- Saint-Paul ligne LGO
- Trois-Bassins ligne 4
- Trois-Bassins ligne 5

0 1 2 km



Données fournies par la mairie
et provenant du TO pour le
tracé des lignes.
Données issues d'ORS Tools
pour les arrêts de bus.

Carte n°77 : Réseau Kar'Ouest à l'échelle communale.



5.1.4.2 DES STRATÉGIES SUPRA-COMMUNALES PROMOUVANT L'INTERMODALITÉ

Le SCoT souhaite développer l'urbanisation en fonction des transports publics et favoriser le recours aux modes actifs. À l'échelle des 5 communes de la communauté d'agglomération, sont localisées des Zones d'Aménagement et de Transition vers les Transports (ZATT), lieux de l'échange entre les modes, types et réseaux de transport : gares ou nœuds d'arrêts principaux du réseau. Les documents d'urbanisme locaux y associent donc des espaces prioritaires de réinvestissement ou de développement urbain. Une forte valorisation du sol urbain et des capacités significatives d'évolution du cadre bâti y sont recherchées. Dans un rayon de 500 mètres à partir de la localisation des ZATT, la densité minimale des opérations de développement urbain est, respectivement, de 50 logements/ha dans les places urbaines de rangs 1 et 2, et de 30 logements/ha dans les places urbaines de rang 3.

Disséminées sur le territoire du TO au nombre de 15, les ZATT sont catégorisées suivant les niveaux de l'armature urbaine auxquelles elles sont rattachées. Depuis l'approbation du Scot, le PDU du TO en 2017 a revu ses ambitions à la baisse en matière de ZATT, en distinguant 7 ZATT actives (présence d'un pôle d'échanges), 5 ZATT en attente (projet de pôles d'échange et/ou d'opérations urbaines), 3 ZATT inactives (absence de projet de pôles d'échanges).

La commune de Saint-Leu présente une ZATT active (mairie de Saint-Leu), une ZATT inactive (Stella) et une ZATT en attente (mairie Piton). Dans une logique de transversalité et d'aménagement d'ensemble, les projets devront, en compatibilité avec le DOO du SCoT, être établis autant que possible dans le périmètre ou à proximité de ces ZATT.

5.1.4.3 DES MODES DOUX QUI S'AMÉLIORENT MAIS DES ESPACES PUBLICS QUI RESTENT GLOBALEMENT À REQUALIFIER

Depuis plusieurs années, les mobilités douces (piétons et vélos) se développent, notamment sur le littoral. En effet, la RN1a a été progressivement réaménagée en faveur des déplacements actifs et bénéficie aujourd'hui d'une forte fréquentation par les vélos (en particulier les week-ends pour les loisirs). La topographie de ce tracé facilite la mise en œuvre des modes doux.

Malgré des améliorations, dans les centralités comme dans les quartiers périurbains, l'espace public est principalement fonctionnel et routier. Les rues se déclinent entre voiries et places de stationnement ce qui laisse peu d'espace au piéton pour se déplacer loin des désagréments de la circulation,



A



B

Photographies (A) et (B) : Photographies reprises du rapport de présentation de 2019, vues sur la RN1a.

particulièrement étouffante aux heures de pointes. La voiture est omniprésente dans l'expérience urbaine. Les espaces libérés de son emprise se font rares : les places commerciales ou les bâtiments sont noyés sous le stationnement. L'aménagement global, routier, minéral et morcelé n'invite pas à une expérience apaisée et agréable de la ville.

Saint-Leu a besoin de retrouver des lieux de respiration dans son tissu urbain et des continuités douces permettant de privilégier des mobilités alternatives à la voiture au cœur de la ville.

Pour autant, les principaux pôles urbains (Piton et centre-ville) bénéficient d'un équipement en trottoirs sur l'ensemble des rues principales. Au sein du centre-ville, les rues secondaires sont aussi le plus souvent équipées alors qu'à Piton, elles n'en sont que partiellement pourvues.

Au centre-ville et à Piton, la discontinuité des aménagements et les stationnements illicites rendent parfois difficiles les cheminements. En effet, les parcours piétons et modes doux sont souvent rendus difficiles par la présence d'obstacles sur l'espace public ou du manque de lisibilité des parcours. Parfois dû au mobilier urbain, ces obstacles sont souvent des zones de stationnement qui s'intercalent dans les parcours piétons, comme c'est le cas de la promenade du front de mer au niveau du port (rue de la compagnie des Indes). Certains lieux agréables sont sans issue au lieu d'être traversant, comme le parc du 20 décembre aujourd'hui clôturé au niveau de la rue Haute. Le franchissement des ponts est également un point noir avec l'essentiel de la place réservé à la voiture. Enfin, les vélos circulent majoritairement sur les voies routières et n'ont

Exemples au centre-ville de Saint-Leu



Espaces de stationnement qui rompt et gêne le cheminement normal et conduit ou oblige le piéton à se déplacer en situation de risque.



Trottoir étroit qui ne permet pas le croisement des piétons mais aussi de passages de PMR et poussettes.



Implantation désordonnées de mobiliers urbains (poteau, boîtier électrique) qui rend difficile la déambulation des piétons sur le trottoir.



Accès non PMR du commerce situé en dessous du niveau de la route.

Photographies (C), (D), (E) et (F) :

Photographies et commentaires reprises de rapport de l'étude de modernisation du centre-ville.



Photographie (G) :

Photographies reprises du rapport de présentation de 2019, centre-ville de Saint-Leu.



Photographie (I) : À Piton, trottoir entrecoupé par des accès pour véhicules obligeant le piéton à se déporter sur la route.



Photographie (H) : À Piton, trottoir présent seulement d'un côté de la route et utilisé par le stationnement illégal obligeant le piéton à se déporter sur la route.



Photographie (J) : Au centre-ville, les ravines sont des coupures naturelles laissant la nature pénétrer le tissu urbain mais peu mises en valeur.

donc pas de voies réservées et sécurisées de qualité.

Ces éléments n'encouragent pas la pratique des mobilités douces d'autant plus qu'aux périodes chaudes de l'année, l'absence de végétalisation au sein des espaces publics rendent les parcours éprouvants.

Des travaux ont déjà été réalisés pour améliorer la situation que ce soit au centre-ville ou à Piton. Par exemple en 2025 au centre-ville, des travaux de ont été initiés visant à rénover des trottoirs endommagés ont été réalisés, mettre à jour la signalisation pour améliorer l'orientation et préparer l'installation de l'éclairage public solaire au centre-ville et à Piton.

D'autres projets sont en cours, notamment le projet de modernisation du centre-ville qui consacre un volet à l'amélioration des mobilités douces pour des espaces publics plus agréables et sécurisés.

Ailleurs, sur les mi-pentes et dans les Hauts, l'équipement en trottoirs et cheminements se limite en général à la rue principale sur les sections urbaines (limitrophe aux équipements, services et commerces) ainsi qu'à proximité des établissements scolaires. Cependant des dernières opérations d'aménagement ont été conçues en faveur des mobilités douces (par exemple la ZAC Camélias).

Ce constat trouve explication dans la configuration des milieux avec une topographie ne permettant pas toujours de créer un espace sécurisé dédié aux mobilités douces (le long de la route Hubert Delisle par exemple).



Photographie (K) : Au Plate, trottoir présent au sein de la centralité.

Ailleurs, sur les mi-pentes et dans les Hauts, l'équipement en trottoirs et cheminements se limite en général à la rue principale sur les sections urbaines (limitrophe aux équipements, services et commerces) ainsi qu'à proximité des établissements scolaires. Cependant des dernières opérations d'aménagement ont été conçues en faveur des mobilités douces (par exemple la ZAC Camélias).

Ce constat trouve explication dans la configuration des milieux avec une topographie ne permettant pas toujours de créer un espace sécurisé dédié aux mobilités douces (le long de la route Hubert Delisle par exemple).

Finalement, l'amélioration des mobilités douces est indissociable de la qualité des espaces public. En effet, l'espace public est essentiel pour travailler une ville douce à vivre, accueillante pour tous et plus résiliente. Il permet :

- d'asseoir des lieux fédérateurs pour supporter des événements culturels et événementiels, qui participent à la vitalité de la ville. A l'échelle d'un quartier, il instaure des lieux de rencontre et d'échanges entre voisins, quand la dimension de la rue ne le permet pas. Ces espaces de rencontre favorisent une vie de quartier et collective,
- Viser une ville plus inclusive, c'est-à-dire répondre davantage à l'ensemble des besoins de la population, quels que soient leurs âges, capacités physiques ou cognitives.
- de travailler l'image de la ville, de son cadre de vie et des écarts, en aménageant des continuités dans le tissu urbain par des promenades agréables, des voies de mobilité douce pour limiter l'hégémonie de la voiture, mettre en valeur les façades et les promenades commerciales etc.
- de révéler le patrimoine local,
- tendre vers une ville plus résiliente en végétalisant la ville, en intégrant au plus la gestion des eaux pluviales, en donnant de la respiration à la ville etc.

INVENTAIRE DES CAPACITÉS DE STATIONNEMENT DES PARCS OUVERTS AU PUBLIC ET DES POSSIBILITÉS DE MUTUALISATION DE CES ESPACES

En vertu de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Définition des parcs ouverts au public

Les parcs ouverts au public correspondent aux surfaces affectées au stationnement, librement accessibles par le public, que celles-ci soient de gestion publique ou privée, et situés en dehors de la voirie publique.

Méthodologie de l'inventaire

Cet inventaire s'appuie sur les données collectées dans le cadre d'études menées par la Ville et de comptages manuels.

Ont été exclus de l'inventaire :

- Les places de stationnement sur voirie,
- Les poches de stationnement situées dans les lotissements privés pavillonnaires destinés aux résidents et visiteurs,
- Les aires de stationnement privé, en particulier les parkings d'entreprises, non accessible à tout public,
- Le stationnement privé résidentiel : les garages, les parkings souterrains privés, les aires de stationnement privées,
- Les espaces de stationnement situés aux pieds des ensembles de logements collectifs.

Ont été inclus dans l'inventaire :

- Certains parcs de stationnement librement accessible sur foncier public et sur foncier privé pour ceux situés au sein de la ZAC du Portail
- Les parcs-relais (P+R)
- Les bornes de recharges pour les véhicules électriques et hybrides,

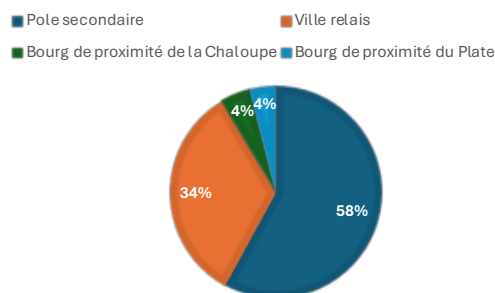
RESULTATS DE L'INVENTAIRE DES CAPACITES DE STATIONNEMENT

Une offre de stationnement conséquente à réglementer et à diversifier

La Commune de Saint-Leu offre plus de 3000 places réparties principalement au sein des parcs de stationnement du pôle secondaire et de la Ville relais dont :

- 60 places PMR,
- 17 places réservées à la recharge des véhicules électriques et hybrides,
- 66 places destinées au stationnement des deux roues.

RÉPARTITION DES PLACES DE STATIONNEMENT



Malgré cette offre conséquente, les stationnements illicites sont très importants les week-end ou en heures de pointe.

Un stationnement à réglementer....

L'ensemble du stationnement à Saint-Leu est aujourd'hui gratuit sans limitation de durée.

L'étude de modernisation du centre-ville a préconisé la mise en place d'une réglementation adaptée et d'une refonte du plan de circulation sur les axes connaissant des difficultés récurrentes. Une réflexion est en cours pour la réglementation du stationnement sur certains secteurs.

En effet, la gestion et la réglementation du stationnement représentent de nombreux enjeux, tels que le renforcement de la qualité des espaces publics, une rotation régulière des véhicules et l'équilibre entre les différents modes de déplacement. C'est également un levier de report modal et de fluidification du trafic automobile.

De plus, c'est un outil d'attractivité économique et de dynamisme des commerces et des services qui bénéficieront de retombées plus importantes et d'une clientèle plus large grâce à un stationnement mieux géré.

... et à diversifier

Afin de favoriser les déplacements doux, la Ville a mené une réflexion qui l'a conduit à identifier plusieurs parking relais en entrée de ville dont certains font l'objet d'emplacements réservés.

De plus, le Territoire de l'Ouest, compétent en matière de mobilité, prévoit le positionnement d'arceaux vélos sur des lieux stratégiques de l'espace public.

Par ailleurs, des appels à projets sont en cours pour l'installation d'une offre de véhicules électriques (deux et quatre roues) sur plusieurs quartiers de Saint-Leu.

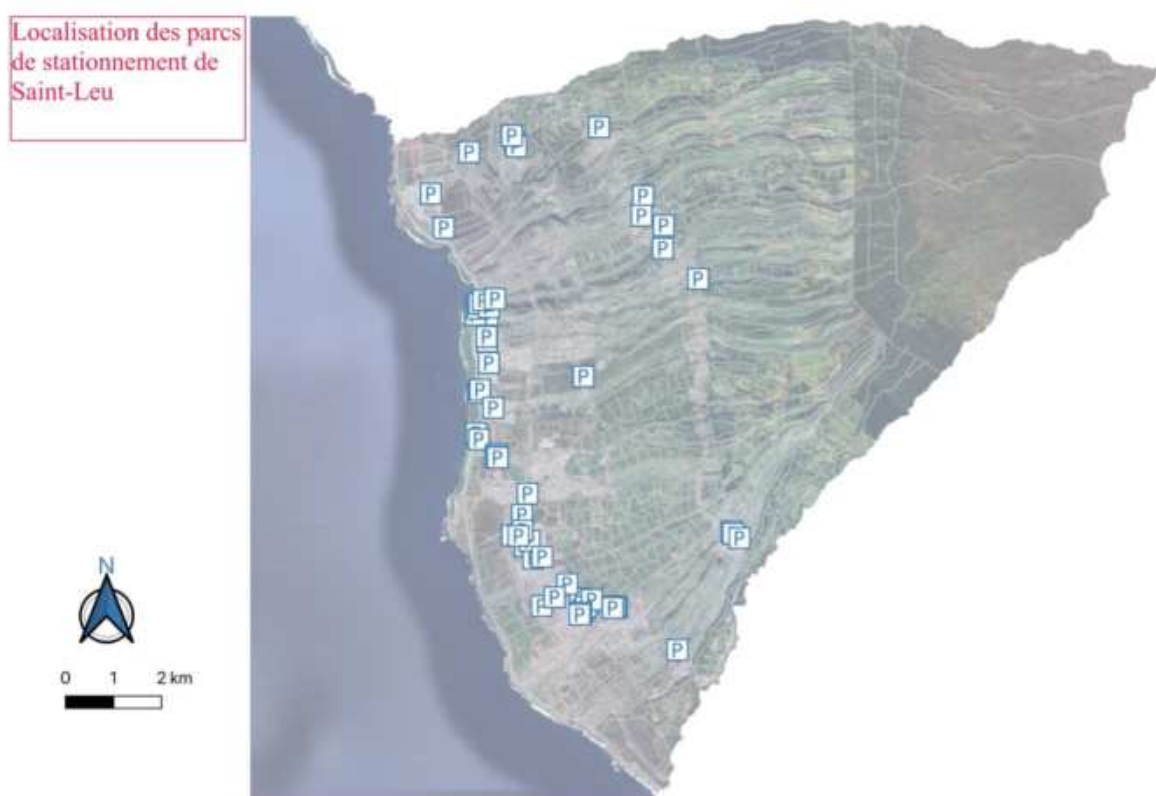
LES POSSIBILITES DE MUTUALISATION DE CES ESPACES

La mutualisation est un levier qui permet de :

- Favoriser un meilleur équilibre entre l'offre et la demande de stationnement,
- Maitriser la place de la voiture en ville,
- Limiter la consommation foncière et l'artificialisation des sols,
- Optimiser les coûts.

Plusieurs parcs sont déjà mutualisés et servent à la fois de stationnement de courte durée pour la dépose aux écoles, de stationnement de jour pour les actifs et les chalands et de nuit pour les résidents ou lors d'évènements ou de manifestations. La Ville prévoit la réalisation de parking relais aux entrées de ville afin de favoriser les déplacements doux et limiter la place de la voiture en ville. En plus d'offrir des espaces plus sécurisants et qualitatifs, l'objectif est de favoriser la déambulation sur l'axe principal du centre-ville.

Plusieurs parcs de co-voiturage existent à proximité de la RN1 et des pôles d'échanges de la Commune.



● CE QU'IL FAUT RETENIR DES ENJEUX LIÉS À LA MOBILITÉ

- Saint-Leu fait partie intégrante du réseau routier régional, permettant une **bonne accessibilité** à la commune grâce à la route des Tamarins. Néanmoins cette accessibilité est uniquement possible par l'usage automobile. Les trois échangeurs de la route des Tamarins font des Mi-pentes de Saint-Leu des secteurs facilement accessibles. Cette remarquable accessibilité des Mi-pentes renforce celle du centre-ville déjà desservi par la RN1a et améliore aussi nettement la desserte des Hauts avec des temps de parcours diminués,
- Néanmoins, le trafic routier à l'intérieur de la commune est saturé et asphyxié en raison d'une grande dépendance à l'automobile et à l'insuffisance d'alternatives satisfaisantes.
- Le projet de modernisation du centre-ville va permettre de gagner en attractivité pour le centre-ville avec une réorganisation des mobilités douces et du stationnement.
- Il y a plusieurs lignes de bus qui desservent la commune mais insuffisamment dans les Hauts, qui pour des ménages sans automobile et aux ressources financières limitées peuvent souffrir d'un isolement. La desserte en transport en commun est particulièrement dense dans les pôles urbains.
- À une échelle plus fine, le développement urbain a engendré des quartiers entiers qui ne sont pas desservis par une voie publique (servitudes privées). Ce développement pose aujourd'hui de grandes difficultés.
- Les mobilités douces se développent, notamment sur le littoral. En revanche, à l'inverse, dans les Hauts, il n'y a pas de liaisons piétonnes le long du chapelet urbain. Étant donné le fort potentiel de mise en valeur des Hauts, des réflexions peuvent être menées en ce sens. Elles sont aussi supports pour les loisirs et le tourisme.
- Globalement, une attention particulière doit être portée sur la qualité des espaces publics qui sont intimement liés aux mobilités douces.
- Enfin, il conviendra d'anticiper les futurs projets et l'arrivée de nouveaux ménages afin de ne pas créer de nouveaux points noirs (desserte, accès, stationnement etc.).

SAINT-LEU UNE VILLE DE 6. RESSOURCES

La santé économique et son corollaire l'emploi, sont d'autant plus vitaux au devenir des territoires

que ceux-ci fonctionnent de manière endogène comme c'est le cas pour Saint-Leu qui dispose d'un rapport emploi/actif de 72 emplois pour 100 actifs.

Pour viser un objectif de vitalité économique durable et génératrice d'emplois, il importe de s'appuyer sur le tissu économique existant tout en favorisant l'installation de nouvelles activités.

Cette partie vise à dresser les enjeux liés aux activités économiques, aux équipements et services, au

tourisme et à l'agriculture qui forment le dynamisme saint-leusien.

Une grande partie de l'analyse exposée dans les pages suivantes provient du plan guide développement économique 2030 à Saint-Leu réalisé juste avant la révision du PLU. Ce document de référence vise à mettre en place une stratégie économique favorisant le développement et l'implantation de l'activité économique et impulsant une nouvelle dynamique porteuse de développement durable.

SAINT-LEU : UNE VILLE DE RESSOURCES

6.1 UNE SITUATION ÉCONOMIQUE CONTRASTÉE MAIS PORTEUSE D'OPPORTUNITÉS ET DE RESSOURCES

6.1.1 LES GRANDES LIGNES DE L'ÉVOLUTION HISTORIQUE DE L'ÉCONOMIQUE SAINT-LEUSIENNE

Le schéma ci-dessous pose les 4 piliers historiques du développement territorial depuis le XVIII^e :

- L'agriculture constitue le pilier historique de la commune,
- La sphère productive est également historiquement présente sur la commune en lien avec la production agricole notamment (usines de canne à sucre),
- Le développement économique de la commune a également été en lien avec la mise en place d'une voie ferrée,
- Depuis les années 1990, la commune connaît une croissance importante sur le plan économique, en lien avec la croissance démographique. Le véritable boom démographique qui s'opère depuis plusieurs décennies

s'est accompagné de l'essor de l'économie «résidentielle» voire «présentielle» qui est devenue le pan économique majoritaire à Saint-Leu. Par ailleurs, l'essor de l'activité touristique sur la commune a également alimenté ce développement.

Cette trajectoire économique a fait progressivement muter le tissu économique saint-leusien d'une sphère de production à une sphère résidentielle. Les emplois sont principalement liés aux activités tertiaires et les actifs sont majoritairement formés à ces emplois.

Les données de l'INSEE indiquent qu'en 2023 que la sphère productive représente désormais 29,2% des établissements de Saint-Leu et rassemble 19,6% des effectifs salariés alors que la sphère résidentielle regroupe 70,8% des établissements pour 80,4% des effectifs salariés.

Les données clés de l'INSEE sur la page suivante indiquent que la situation économique connaît une amélioration (augmentation des actifs ayant un emploi, diminution des chômeurs, etc.), Pour autant, la moitié des actifs résidant à Saint-Leu n'y travaillent pas. Cela a un impact non négligeable sur les flux communaux avec une forte dépendance à l'automobile pour se rendre sur les lieux de travail.

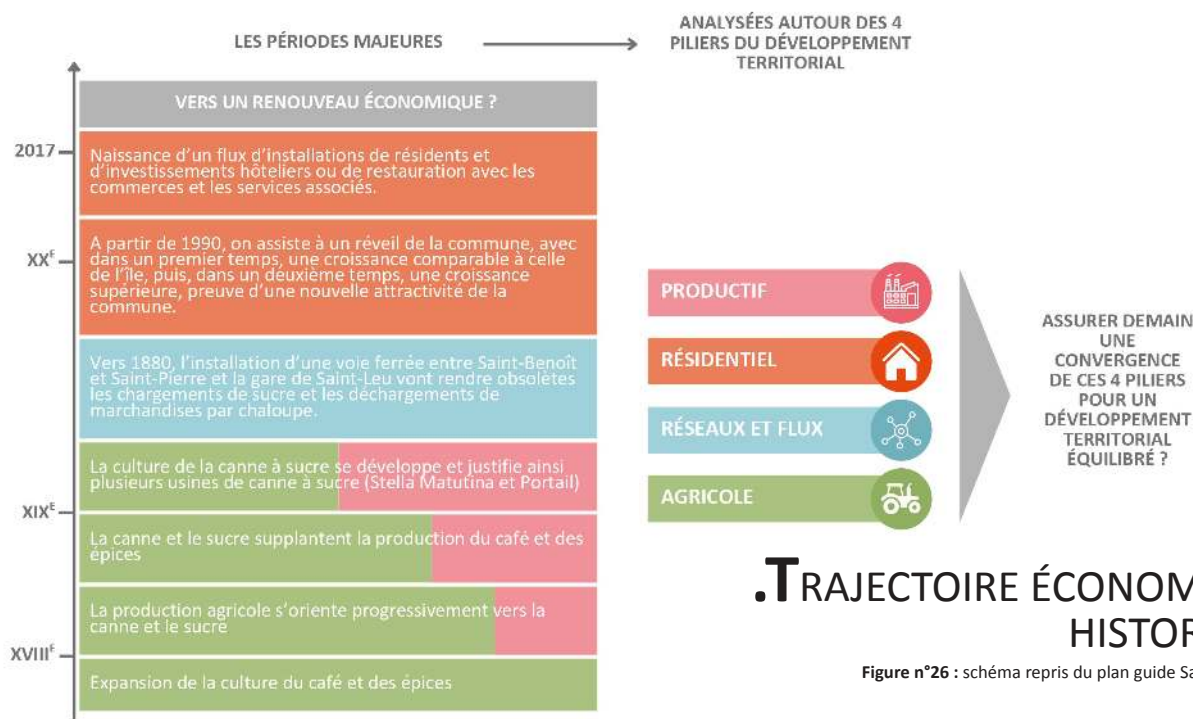


Figure n°26 : schéma repris du plan guide Saint-Leu 2030.



.CARACTÉRISTIQUES DE L'EMPLOI SAINT-LEUSIEN



2022 : **74,5%**
2016 : 74,5%
2011 : 72,6%

ACTIFS



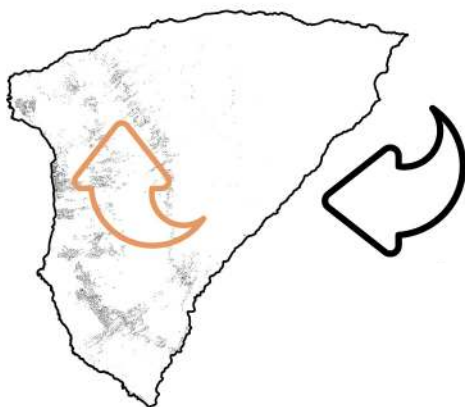
2022 : **51,8%**
2016 : 46,3%
2011 : 44,7%

ACTIFS AYANT UN EMPLOI



2022 : **22,6%**
2016 : 27,3%
2011 : 27,9%

CHÔMEURS



PART DES ACTIFS
**RÉSIDENT ET
TRAVAILLANT À
SAINT-LEU**

2022 : **47,9%**
2016 : 50,4%
2011 : 51,7%

PART DES ACTIFS **RÉSIDENT À
SAINT-LEU ET TRAVAILLANT
DANS UNE AUTRE
COMMUNE**

2022 : **52,1%**
2016 : 49,6%
2011 : 48,3%

EMPLOI SELON LE SECTEUR D'ACTIVITÉ



2022 : **3,3%**
2011 : 5,3%

Agriculture



2022 : **5,2%**
2011 : 4,3%

Industrie



2022 : **8,2%**
2011 : 8,8%

Construction



2022 : **42,5%**
2011 : 34,7%

Commerce,
transport,
services divers



2022 : **40,8%**
2011 : 46,8%

Administration public,
enseignement,
santé,
action sociale

Population active de 15 à 64 ans selon le groupe socioprofessionnel	2011	2022	Tendances
dont agriculteurs exploitants	1,8	1,6	-
dont artisans, commerçants, chefs d'entreprise	6,6	7,2	+
dont cadres et professions intellectuelles supérieures	7,4	11,0	+
dont professions intermédiaires	18,7	22,8	+
dont employés	30,8	31,0	+
dont ouvriers	25,9	21,4	-

Figure n°27 et tableau n°9 : INSEE, exploitation principale, RP2011, RP2016 et RP2022, NEGE, 2025.

L'économie saint-leusienne est qualifiée de « résidentielle » car elle est essentiellement portée principalement par les secteurs suivants : commerces, transport, services divers & administration public, enseignement et action sociale. D'une manière générale cela reflète la tertiarisation de l'économie qui n'est pas un processus propre à Saint-Leu.

Malgré de bonnes dynamiques économiques, ces dernières sont à nuancer et demeurent insuffisantes face aux enjeux socio-économiques des ménages et ce, malgré le recul du chômage.

6.1.2 UNE BONNE DYNAMIQUE DE L'EMPLOI
MAIS QUI DEMEURE INSUFFISANTE FACE AUX
ENJEUX SOCIO-ÉCONOMIQUES DES MÉNAGES

Bien que la commune connaisse une progression continue du nombre d'emplois disponibles depuis 2010, celle-ci s'avère moins rapide que la croissance démographique observée. Ceci conduit Saint-Leu à connaître un léger recul du nombre d'emplois disponibles pour les actifs en atteste l'évolution de l'indicateur de concentration d'emploi. Cet indicateur permet d'apprécier le nombre d'emplois disponibles pour 100 actifs ayant un emploi et résidant à Saint-Leu.

	2011	2016	2022
Nombre d'emplois	6 460	7 537	8 905
Nombre d'habitants	31 837	33697	35 597
Actifs ayant un emploi et résidant à Saint-Leu	9 565	10 556	12 379
Indicateur de concentration d'emplois	67,5	71,4	71,9
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus	64,4	64	63,1

Tableau n°10 : INSEE, exploitation principale, RP2011, RP2016 et RP2022, NEGE, 2025.

Pour une commune comme Saint-Leu, qui plus est avec les niveaux de saturation élevés des infrastructures routières induisant mécaniquement un besoin de limitation des migrations pendulaires, le minimum est de disposer d'un indicateur de concentration d'emplois à l'équilibre. Ceci implique un besoin de création de 3 474 emplois sur la base des données disponibles de l'INSEE en 2022.

Par ailleurs, 5 297 actifs parmi les habitants de 15 à 64 ans étaient au chômage en 2022. Notons toutefois que le nombre de chômeurs a diminué depuis 2016.

Sans tenir compte du besoin supplémentaire induit par la population en situation d'inactivité sur la commune, Saint-Leu présente donc en 2022 un déficit total de 8 771 emplois

1 Selon la définition de l'INSEE, L'établissement est une unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante de l'unité légale. Il produit des biens ou des services : ce peut être une usine, une boulangerie, un magasin de vêtements, un des hôtels d'une chaîne hôtelière, la « boutique » d'un réparateur de matériel informatique etc. L'établissement, unité de production, constitue le niveau le mieux adapté à une approche géographique de l'économie.

2 Selon la définition de l'INSEE, une entreprise est une unité économique, juridiquement autonome, organisée pour produire des biens ou des services pour le marché. Elle peut comporter un ou plusieurs établissements.

pour être en mesure d'atteindre le chiffre symbolique du plein emploi.

Déficit d'emplois en 2022	
Lié à la concentration d'emplois	3 474
Lié aux chômage	5 297
Total	8 771

Étant donné les enjeux humains liés à la situation socio-économique des ménages et des enjeux persistants liés à la pauvreté, le principal enjeu économique est lié à la création d'emplois.

Pour autant, Saint-Leu dispose d'une dynamique intéressante au regard de l'évolution du nombre d'emplois sur la commune. Alors que la commune comptait 6 460 emplois en 2011, elle en rassemble 8 905 en 2022. Sur cette période, la création de la ZAC Portail a permis la création de plusieurs centaines d'emplois.

Le dernier recensement disponible de l'INSEE indique que la commune compte 1183 établissements¹ en 2023 (dont 72,6% appartiennent au secteur d'activité «Commerce, transports, services divers» avec 58,4% et au secteur Administration publique, enseignement, santé, action socialeavec14,2% des établissements).

En termes de création d'entreprises², en 2024, l'INSEE indique que 649 entreprises ont été créées. Il s'agit du nombre de création d'entreprises le plus important observé sur une année depuis 2013.

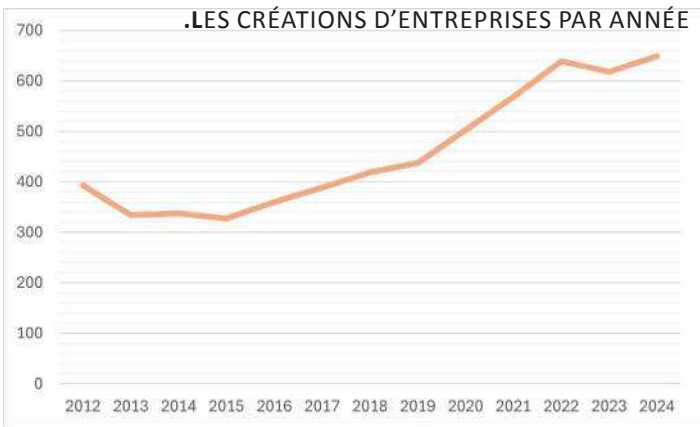
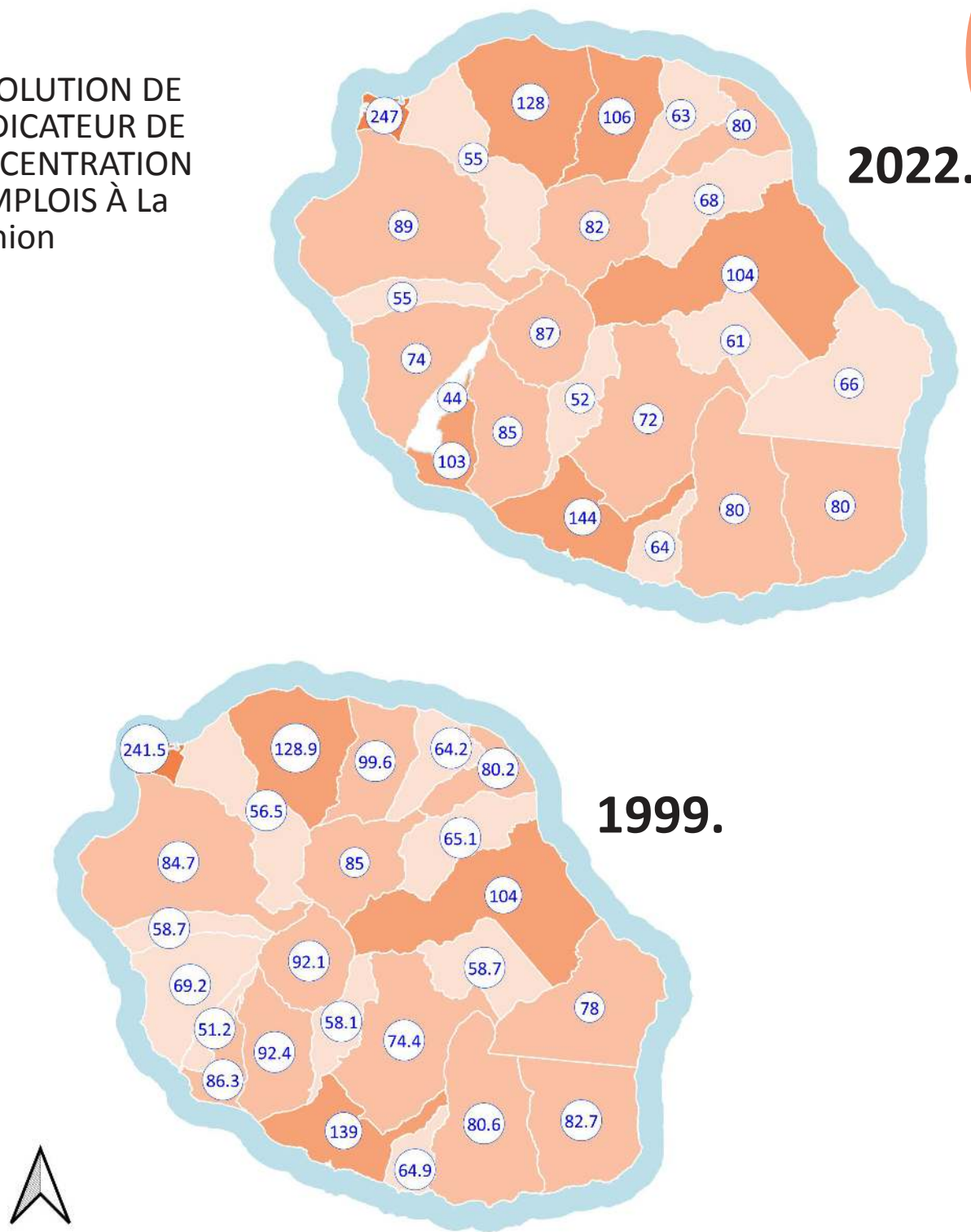


Figure n°28 : INSEE, exploitation principale, NEGE, 2025.

.ÉVOLUTION DE L'INDICATEUR DE CONCENTRATION D'EMPLOIS À La Réunion



Carte n°78 : Évolution de l'indicateur de concentration d'emploi, observatoire des territoires, NEGE, 2025.

Néanmoins, malgré ce dynamisme, l'indicateur de concentration d'emplois pour 100 actifs demeure insuffisant et bien en-dessous de la moyenne générale (74 pour Saint-Leu contre 99,7 pour la moyenne régionale).

Pour comprendre, il convient de se pencher sur les effectifs des salariés des établissements. D'après l'INSEE, en 2023, 86,4% des établissements ont moins de 10 salariés (dont 13% qui n'ont pas de salariés). Il y a donc une sur-représentation des très petites entreprises. Peu d'établissements embauchent plus de 50 salariés. Les établissements qui ont plus de 50 salariés sont essentiellement des secteurs d'activité «industriel» avec un établissement et «commerce, transport et services divers»

avec 4 établissements et surtout le secteur «Administration publique, enseignement, santé, action sociale» avec une dizaine d'établissements.

6.1.3 IDENTIFICATION ET CARACTÉRISATION DES BESOINS EN MATIÈRE DE FONCIER À VOCATION ÉCONOMIQUE

L'activité économique se développe notamment sur le littoral et les mi-pentes. Ce développement est, comme analysé précédemment, porté en partie par l'économie présidentielle. Pour pouvoir répondre aux besoins des entreprises et favoriser l'installation d'entreprises génératrices d'emplois, la commune a besoin de disposer de fonciers.

Le plan guide 2016-2030 pour Saint-Leu avait identifié les besoins émanant des acteurs économiques :

- Rééquilibrer les entreprises sur la commune de Saint-Leu
- Redynamiser l'activité économique du centre-ville.
- Renforcer les liaisons entre les centralités du littoral et des hauts.
- Proposer une offre immobilière et foncière adaptée aux besoins.

La consommation des espaces par l'activité est négligeable depuis dans la mesure où le foncier encore disponible est très limité à Saint-Leu. La commune dispose de deux zones dédiées aux activités économiques :

- La zone de production de la Pointe des Châteaux qui a fait l'objet d'une extension. Cette dernière est en cours d'aménagement.
- La ZAC Portail occupée en grande partie par la zone commerciale.

En dehors de ces deux zones qui aujourd'hui affichent complets, la commune ne dispose plus de réserves foncières pouvant satisfaire les besoins d'installation des entreprises. Pour autant, la commune bénéficie d'un certain dynamisme en matière de créations d'entreprises, d'une sphère résidentielle importante mais également d'un tissu artisanal important.

La page suivante détaille l'occupation parcellaire de chaque zone d'activité économique de Saint-Leu.

L'objectif est de dresser un bilan précis des potentialités restantes et le cas échéant, la capacité de ces zones à pouvoir y accueillir des moyennes et grandes entreprises génératrices d'emplois. Les données proviennent de l'AGORAH.

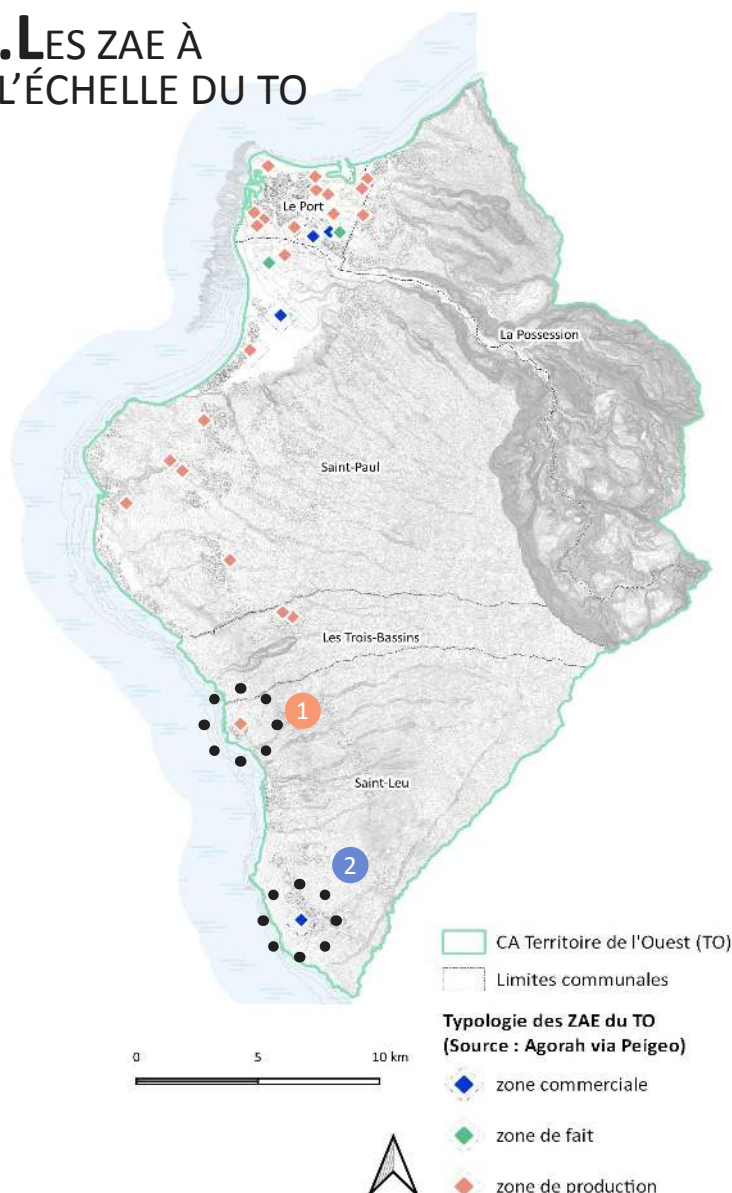
La ZAE de la Pointe des Châteaux a fait l'objet d'une extension et est en cours d'aménagement. La partie plus ancienne de cette zone pose des enjeux liés à son organisation (présence de logements sans lien avec les activités économiques, espaces publics à requalifier pour gagner en attractivité, absence de végétalisation, absence de signalétique permettant de mieux repérer les entreprises,

difficultés liés au stationnement). En revanche, la zone d'extension apparaît mieux structurée et organisée.

La ZAC Portail possède un rayonnement supra-communal générant des flux importants. Des difficultés de circulation internes sont à souligner et des saturations au niveau des stationnements du parking du E.Leclerc.

De cette analyse, il en résulte que les ZAE existantes affichent complets. La ville n'a plus de potentialités foncières à offrir à de moyennes et grandes structures désirant s'installer sur le territoire communal. La révision du PLU est nécessaire afin de flécher des nouvelles zones économiques.

LES ZAE À L'ÉCHELLE DU TO



Carte n°79 : Localisation des ZAE à l'échelle du Territoire de l'Ouest d'après les données de l'Agorah issues du site Peigeo, NEGE, 2024.

.LES ZAE À L'ÉCHELLE DE SAINT-LEU

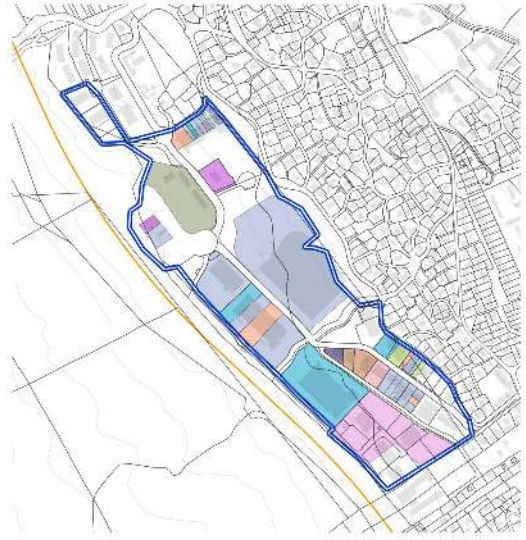
1 ZONE DE PRODUCTION DE LA POINTE DES CHÂTEAUX

ZONE DE PRODUCTION



2 ZAC PORTAIL

ZONE COMMERCIALE

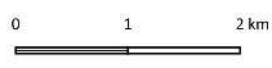


OCCUPATION DES ZAE (Source : Agorah)

- Action sociale
- Activités créatives, artistiques et de spectacle
- Activités d'ingénierie, de contrôle et d'analyses techniques
- Activités sportives, récréatives et de loisirs
- Administration publique
- Commerce de détail en magasins spécialisés
- Commerce de gros
- Commerce de véhicules et pièces détachées
- Enseignement
- Fabrication d'équipements électriques, électroniques, informatiques ; fabrication de machines
- Garages
- Hébergement et restauration
- Métallurgie et fabrication de produits métalliques
- Production et distribution d'électricité, de gaz
- Santé
- Services personnels
- Travaux de construction spécialisés
- En cours d'aménagement

AXES STRUCTURANTS

- Route nationale 2x2
- Route nationale
- Route départementale



Carte n°80 : Localisation des ZAE à l'échelle de Saint-Leu et occupation parcellaire d'après les données de l'Agorah issues du site Peigeo, NEGE, 2024.

Ce besoin est fléché dans les documents cadres (SAR & SCOT).
Le SCOT du Territoire de l'Ouest identifie les contenus programmatiques suivants :

- Les zones industrielles, logistiques et portuaires (ZILP) ;
- Les parcs d'activités économiques mixtes (PAEM) ;
- Les zones artisanales mixtes (ARTIS).

Le SCOT identifie les espaces suivants sur Saint-Leu :

- 21 ha sur la Pointe des Châteaux et le centre-ville contrairement au SAR (PAEM)
- 10 ha sur le secteur Piton (PAEM).

L'objectif est double puisqu'il s'agit de développer et renforcer le tissu économique saint-leusien mais également de conforter les polarités du pôle secondaire de Piton et de la ville-relais de Saint-Leu. Néanmoins, étant donné les fortes

contraintes présentes à Saint-Leu et qui sont liées aux milieux (topographie, plans de prévention des risques naturels, desserte et accessibilité, etc.), le positionnement de nouvelles surfaces destinées au développement économique est limité et sera conditionné à la révision des documents de portée supérieure (notamment le SAR).

Dans tous les cas, l'enjeu lié à la révision du PLU est triple :

- Inscrire le projet dans la stratégie économique du Territoire de l'Ouest.
- Optimiser au mieux le foncier économique disponible
- Repérer de nouveaux espaces sur la commune en cohérence avec les polarités identifiées au sein du SCOT.

.ORIENTATIONS ET OBJECTIFS - SCOT DU TERRITOIRE DE L'OUEST

INFRASTRUCTURES - REPÈRES

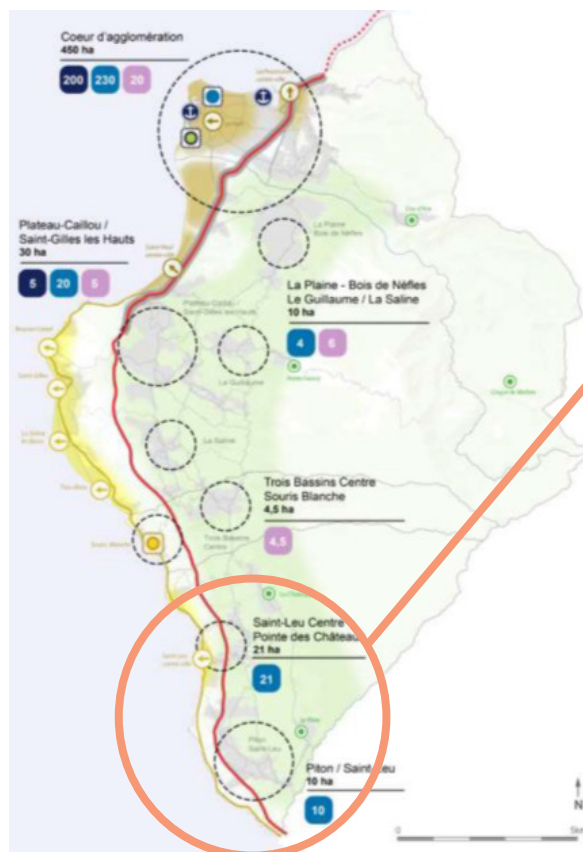
- route des Tamarins
- segment routier critique
- Nouvelle Route du Littoral
- RN1a
- Port de commerce

ÉCONOMIE PRODUCTIVE

- localisations préférentielles des zones d'activités
- Espaces minimum attendus (en ha) :
- 200 Zones Industrielles, Portuaires et Logistiques (ZIPL)
- 200 Parcs d'Activités Économiques Mixtes (PAEM)
- 40,5 Zones Artisanales Mixtes (ARTIS)
- ZI 1 : mutation de la zone industrielle vers des activités mixtes (PAEM)
- ZI SUD : reconversion urbaine de la zone industrielle

ÉCONOMIE TOURISTIQUE

- relation ville-mer dans les centres urbains
- relation ville-mer dans les stations touristiques
- Souris Blanche : nouvelle polarité touristique
- développement du tourisme rural
- aménagement touristique des hauts et des sites d'exception



À l'échelle du Territoire de l'Ouest



À l'échelle de Saint-Leu

Carte n°81 : Cartographie extraite du SCOT du Territoire de l'Ouest.

6.2 ANALYSE DES PILIERS DU TISSU ÉCONOMIQUE SAINT-LEUSIEN

6.2.1 L'ÉCONOMIE PRÉSENTIELLE

L'économie « *présentielle* » est une notion introduite en géographie au début des années 2000 par Laurent Davezies et Christophe Terrier. « *Il s'agit de l'économie de proximité basée sur la production de biens et de services pour les personnes présentes dans un territoire donné, qu'elles soient résidentes ou non, ce qui inclut les populations temporaires comme les touristes.* »

L'économie présenteielle s'intéresse aux mêmes secteurs que l'économie résidentielle (services à la personne, commerce, services au public etc.) mais en tenant compte de la population non résidente présente sur un territoire (touristes, excursionnistes, résidents temporaires etc.).¹

Ce pan de l'économie permet aux habitants de couvrir tous leurs besoins quotidiens sans forcément devoir se rendre sur une autre commune.

Ainsi, le niveau de commerces, d'équipements et de services constitue un des éléments fondamentaux au dynamisme et à l'attractivité d'une commune. Plus largement, analyser les équipements et services d'un territoire permet de poser les enjeux de la cohésion sociale.

1. <https://geoconfluences.ens-lyon.fr/>

La commune de Saint-Leu accueillent des équipements et les fonctions structurantes et indispensables à la vie de ses habitants. Ces équipements se définissent par leur rareté, leur spécialisation et leur rayonnement. Vecteur de lien social et support, ils participent pleinement au dynamisme local. Leur présence et leur accessibilité concourent incontestablement au bien-être des habitants de Saint-Leu. Leur analyse permet alors de questionner leur répartition mais aussi leur suffisance face au défi démographique.

6.2.1.1 LE BASSIN DE VIE DE SAINT-LEU : L'ESPACE VÉCU DES HABITANTS

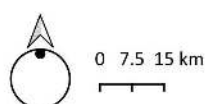
Le découpage du territoire en bassin de vie élaboré par l'INSEE, permet à une échelle plus fine de comprendre les dynamiques spatiales à l'œuvre sur le territoire de Saint-Leu. La notion de bassin de vie de l'INSEE est définie ainsi : Chaque bassin de vie est construit autour d'un pôle de services. Il constitue le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants. Il ne fait pas référence aux déplacements domicile-travail.

L'INSEE donne une typologie de ces bassins de vie. Les contours des bassins de vie sont délimités en plusieurs étapes. Tout d'abord est défini un pôle de services comme une commune ou une unité urbaine disposant d'au moins 16 des 31 équipements intermédiaires. Les zones d'influence de chaque pôle de services sont ensuite délimitées en regroupant les communes les plus proches, la proximité se mesurant

IDENTIFICATION DES BASSINS DE VIE DE La Réunion

Les bassins de vie de La Réunion

- L'Étang-Salé
- Petite-Île
- Saint-André
- Saint-Benoît
- Saint-Denis
- Saint-Joseph
- Saint-Leu
- Saint-Louis
- Saint-Paul
- Saint-Pierre



Carte n°82 : Bassins de vie identifiés par l'INSEE, NEGE, 2024.



en temps de trajet, par la route à heure creuse. Ainsi, pour chaque commune et pour chaque équipement non présent sur la commune, l'INSEE détermine alors la commune la plus proche proposant cet équipement. Les équipements intermédiaires mais aussi les équipements de proximité sont pris en compte.

C'est dans ces contours que s'organise une grande partie du quotidien des habitants. Les services et équipements de la vie courante servent à définir les bassins de vie. Ils sont ainsi répertoriés en quatre catégories :

- Équipements concurrentiels : Hypermarché et supermarché, grande surface non alimentaire, magasins (vêtements, chaussures, électroménager, meubles), librairie, droguerie, marché de détail, banque, vétérinaire,
- Équipements non concurrentiels : gendarmerie, perception, notaire, Pôle Emploi, maison de retraite, bureau de poste, crèche ou halte-garderie, installation sportive, piscine, école de musique, cinéma,
- Équipements de santé : médecin, infirmier, pharmacie, masseur-kinésithérapeute, dentiste, ambulance, maternité, urgences, hôpital de court, moyen et long séjour
- Équipements d'éducation : collège, lycée général et/ou technologique, lycée professionnel.

Le découpage en bassin de vie permet de comprendre les espaces vécus par les habitants pour ce qui est des besoins les plus courants mais également de donner le niveau d'accès à ces derniers.

L'île de La Réunion est composée de 10 bassins de vie. Le découpage en bassins de vie permet de comprendre les espaces vécus par les habitants de l'île et donc de chaque commune. Il permet également de donner des précisions sur le niveau d'accès aux services et équipements.

Les limites communales de Saint-Leu correspondent aux limites de son bassin de vie. La structure locale est donc intéressante puisque les habitants de Saint-Leu ont accès à des services et équipements de nécessité quotidienne sur leur lieu de vie.

6.2.1.2 LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INTÉRÊT COLLECTIF

A - LES ÉQUIPEMENTS DE LA PETITE ENFANCE AUX ÉTABLISSEMENTS SECONDAIRES

- **LA PETITE ENFANCE**

L'augmentation du taux d'activité des femmes au sein de nos sociétés depuis plusieurs décennies, l'affaiblissement

des solutions grands-parents et l'exigence de qualité des accueils rendent la question de l'offre d'accueil Petite Enfance stratégique pour les familles.

La Ville de Saint-Leu en partenariat avec la Caisse d'Allocations Familiales met en place un portail numérique afin de faciliter le quotidien des familles. Les parents peuvent désormais préinscrire en ligne leur enfant dans l'un des services d'accueil de la petite enfance que compte le territoire Saint-Leusien. Elles y trouveront les crèches, les micro-crèches, les Maisons d'Assistants Maternelles et les assistantes maternelles.

Le CCAS a réalisé un diagnostic précis et détaillé de l'état de l'offre et la demande concernant la petite enfance. Les éléments suivants sont repris de ce diagnostic dont la temporalité d'analyse correspond à celle du diagnostic de la révision du PLU.

Pour comprendre les besoins liés à la petite enfance, il convient de se pencher sur les naissances. Le nombre de naissances domiciliées enregistré sur un territoire est lié au nombre de femmes en âge d'avoir des enfants. En effet, le nombre de naissances sera plus élevé sur un territoire à forte présence d'actives ou de jeunes trentenaires que sur un territoire à forte présence de plus de 40 ans ou à forte présence de populations étudiantes parmi les femmes. L'évolution dans le temps du nombre de naissances va surtout dépendre du renouvellement de ces populations de femmes sur le territoire. En 2020, le nombre d'enfants de 2 ans est moins élevé que le nombre de naissances observées en 2018. Ceci indique que le solde migratoire des enfants est négatif. Or ce dernier reflète l'attractivité d'un territoire pour les familles avec enfants. Les mobilités résidentielles des familles sont courantes, l'agrandissement de la famille est un des facteurs qui poussent les Français à déménager. De fait, un enfant né domicilié sur un territoire n'entrera pas forcément à l'école sur ce même territoire et ne fera pas forcément toute sa scolarité dans le même groupe scolaire ou sur la même commune.

Il devient difficile de concevoir des politiques de « parcours de la jeunesse » allant de la petite-enfance à l'âge de l'acquisition de leur autonomie. L'importance des mobilités résidentielles des familles avec de jeunes enfants montre aussi qu'à lui seul, l'indicateur du nombre de naissances n'est pas suffisant pour anticiper les effectifs d'enfants ayant potentiellement besoin d'un mode d'accueil de la petite-enfance, de même que les effectifs scolaires, et ce même à relativement court terme.

L'évolution des nombres d'enfants sur les territoires dépend donc surtout des tendances migratoires qui vont permettre ou non le renouvellement des populations

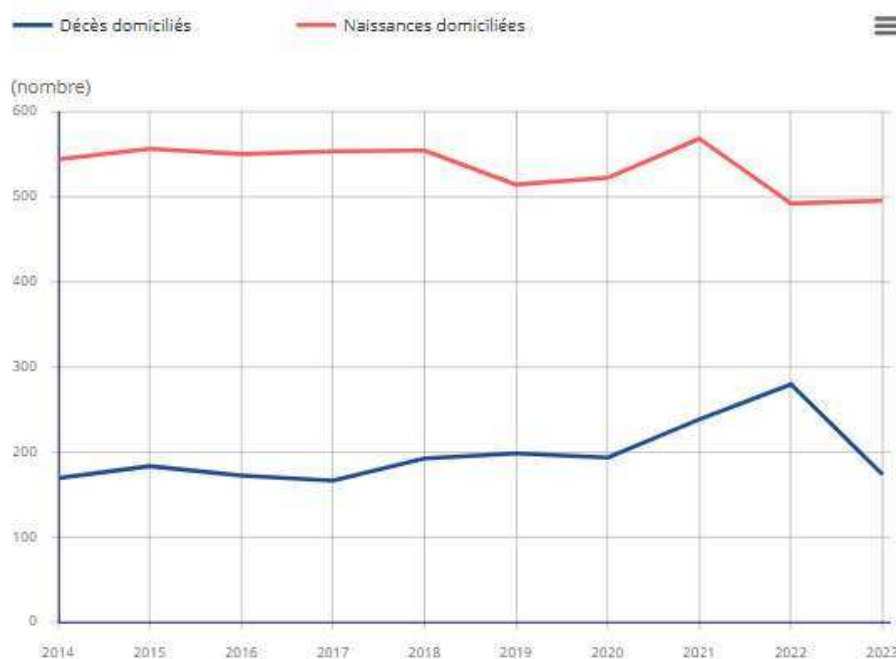


Figure n°29 : INSEE, exploitation principale, NEGE, 2025.

en place, et de l'évolution du nombre de logements. La construction de nouveaux logements peut attirer des familles ayant déjà des enfant(s) ou projetant d'en avoir, et ce en nombre plus ou moins suffisant pour renouveler ou non les effectifs d'enfants ou encore les augmenter. La prise en compte de ces deux paramètres – mobilité des familles et perspectives de développement du parc de logement – est indispensable pour se donner une vision prospective de l'évolution des effectifs d'enfants nécessaire à l'anticipation des besoins en équipements et services aux familles et à leur pérennité

Selon le dernier recensement disponible de l'INSEE, le nombre de naissances domiciliées sur la commune, après avoir connu une hausse entre 2020 et 2021, a baissé entre 2021 et 2022 pour se stabiliser sur l'année 2023 avec 495 naissances.

L'analyse des besoins liés à la petite enfance repose en partie sur l'emploi de des parents. Le diagnostic du CCAS indiquait en 2020 que 410 enfants de moins de 3 ans ont tous leurs parents (en couple ou monoparent) qui travaillent et par conséquent ont besoin d'être pris en charge dans un mode de garde institutionnel. Cela concernait 38% des enfants de moins de 3 ans vivant dans une famille composée d'un couple (bi-activité des parents) et 19% de ceux vivant au sein d'une famille monoparentale. 510 enfants n'ont aucun de leurs parents en emploi. Ces derniers représentent 26% des enfants de moins de 3 ans vivant avec leurs deux parents et 81% de ceux vivant au sein d'une famille monoparentale. La part des femmes travaillant à temps partiel sur Saint-Leu est de 33% pour Saint-Leu (contre 28% en moyenne en France). Cela donne une indication sur la

disponibilité des parents pour s'occuper de leur(s) enfant(s) et permettent d'approcher les besoins en mode de garde.

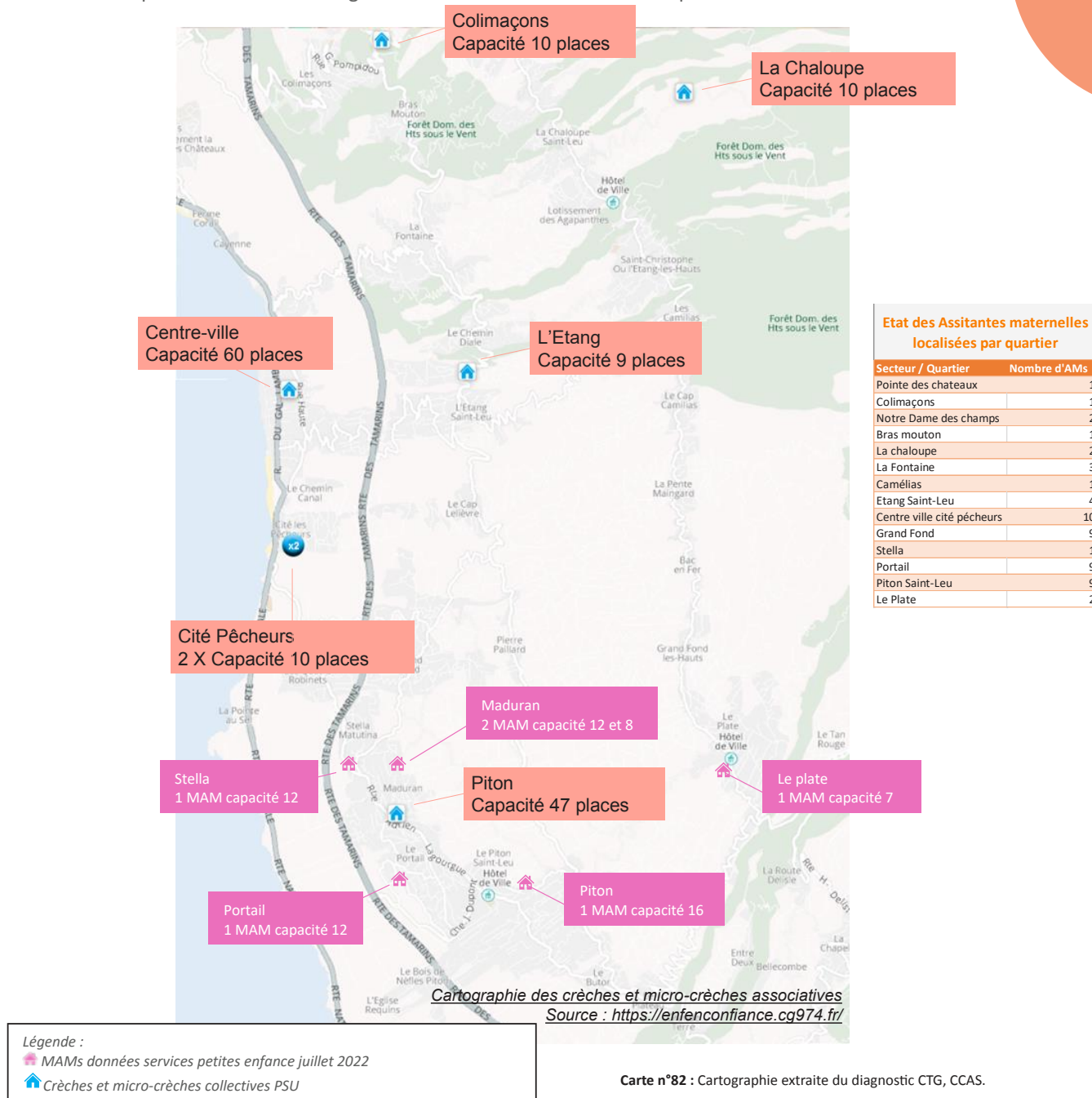
L'analyse de besoins sociaux réalisée par le CCAS de Saint-Leu révélait que le besoin en mode de garde est de 59% de par les situations professionnelles des familles à Saint-Leu. Ainsi, on obtient une demande 524 places. Or l'offre de modes de garde permet une capacité totale de 497 places (crèches, microcrèches, AMS et MAM). Il y a donc un manque de 27 places ce qui peut paraître négligeable. Au-delà de cette approche purement statistique, la population exprime un manque de garde sur le territoire saint-leusien.

Ce manque s'explique par la disparité géographique des centres d'accueil collectif sur le territoire. Un manque de structure de type crèche, et micro-crèche est constaté dans les pentes et mi-pentes de la ville. Il est noté également qu'il existe des écarts de tarifs entre les établissements collectifs et les modes de garde à domicile tel que les AMs ou MAMs. Malgré les aides financières proposée par la CAF, Les familles en situation de précarité comme les familles monoparentale, ou encore, les familles isolées dans les hauteurs de la commune ont des contraintes fortes à utiliser ces modes de gardes. L'insuffisance des crèches ou micro-crèches à proximité est donc un frein à l'insertion professionnelle.

Selon l'enquête réalisée par le CCAS auprès des habitants, les familles privilégieraient aussi davantage le mode de garde collectif (crèche ou micro-crèche) plutôt que l'assistante maternelle à domicile. En effet, il est constaté, une répartition inégale des modes de garde collectifs sur le territoire

.RÉPARTITION DES ÉQUIPEMENTS PETITE ENFANCE

La répartition des modes de garde collectifs sur le territoire est dispersée voir absent sur les hauteurs.



(notamment au-dessus de la CD13).

Mis en place depuis le 7 février 2022, le portail petite enfance permet de mettre en relation les parents demandeur d'une garde pour leur enfant de moins de 3 ans et les professionnels de la petite enfance. Il s'agit d'un guichet unique de la CAF et de la commune et qui permet l'accès en ligne aux acteurs de la petite enfance.

LE PARCOURS SCOLAIRE

Au total, il y a 21 écoles à Saint-Leu (maternelle, primaire et élémentaire) répartis sur l'ensemble de la commune de sorte à assurer une proximité avec les différents quartiers constitutifs

de la ville.

D'après les données du rectorat 974, pour l'année 2023-2024, au total, il y a 4 179 élèves (maternelle et élémentaire du secteur privé et public).

Une baisse des effectifs scolaires de 482 élèves est observée entre l'année scolaire 2015-2016 et l'année scolaire 2023-2024 : - 124 pour l'école maternelle et -358 pour l'école élémentaire. Cette baisse peut être directement corrélée avec les processus démographiques observées à savoir vieillissement progressif de la population et modification de la structure des ménages (ménages plus petits, baisse du nombre d'enfants par famille, hausse des couples sans enfant etc.).

. RÉPARTITION DES ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES



Carte n°83 : Base permanente des équipements de l'INSEE 2022, NEGE, 2024.

.RÉPARTITION ET ÉVOLUTION DES EFFECTIFS SCOLAIRES

Années scolaire	Très Petite Section	Petite Section	Moyenne Section	Grande section	Total Maternelle	Évolution
2015-2016	75	514	519	566	1674	-124
2016-2017	57	511	542	538	1648	
2017-2018	54	526	549	546	1675	
2018-2019	32	513	534	554	1633	
2019-2020	22	512	521	543	1598	
2020-2021	24	495	512	540	1571	
2021-2022	27	513	495	552	1587	
2022-2023	28	486	533	511	1558	
2023-2024	23	482	494	551	1550	

Années scolaire	CP	CE1	CE2	CM1	CM2	Total Élémentaire	Évolution
2015-2016	585	656	612	546	588	2987	-358
2016-2017	568	583	653	611	560	2975	
2017-2018	547	565	579	665	623	2979	
2018-2019	547	554	558	560	662	2881	
2019-2020	552	552	546	544	559	2753	
2020-2021	555	540	545	531	545	2716	
2021-2022	552	550	534	552	546	2734	
2022-2023	558	550	539	516	539	2702	
2023-2024	520	539	539	509	522	2629	

Tableau n°11 et n°12 : Rectorat 974.

Enfin, le nombre d'élèves par classe est globalement satisfaisant puisqu'il se situe autour de 23 élèves environ, chiffre conforme à la moyenne réunionnaise. Les moyennes nationales se situent autour de 30 élèves par classe en maternelle et 27 élèves par classe élémentaires.

Globalement les écoles sont bien réparties sur la commune et permettent d'accueillir dans de bonnes conditions les plus jeunes. Par ailleurs, plusieurs sites proposent un accueil périscolaire.

Au regard de la baisse des effectifs scolaires et du niveau d'équipements en matière d'écoles maternelles et

élémentaires, l'enjeu demeure de maintenir les effectifs scolaires pour assurer la pérennité des écoles.

La poursuite de la scolarité peut s'effectuer dans l'un des trois collèges que disposent la commune.

- Collège de la Pointe des Châteaux.
- Collège Harry Gruchet à la Chaloupe.
- Collège Marcel Goulette à Piton.

Au total sur l'année scolaire 2024, il y avait 2 220 collégiens alors qu'ils étaient 2 374 en 2018. Une baisse est donc constatée des effectifs des collèges sur cette période malgré une hausse entre 2018 et 2019. Il est à noter que le collège

	Collège Formations générales	Collège Formations spécifiques	Total collège	Évolution	Lycée Formations générales et technologiques	Lycée Enseignement professionnel	Total lycée	Évolution
2018	2250	124	2374	-174	738	255	993	-8
2019	2357	125	2482		699	251	950	
2020	2348	128	2476		709	252	961	
2021	2321	118	2439		737	250	987	
2022	2254	117	2371		739	243	982	
2023	2111	114	2225		763	238	1001	
2024	2092	108	2200		750	235	985	

Tableau n°13 : Rectorat 974.

Marcel Goulette est vétuste, ce qui nécessite de lourds travaux ou une relocalisation ailleurs sur le secteur du pôle secondaire. Enfin, la commune compte un lycée d'enseignement général et technologique situé à Piton. Ce dernier rassemblait au total 993 élèves en 2018 et 985 en 2024. La courbe des effectifs des lycéens a alterné entre baisse et hausse sur la période observée d'après les données du rectorat 974.

Avec la baisse des effectifs scolaires observées au sein des écoles maternelles et élémentaires et les dynamiques démographiques à l'œuvre, il est à envisager une stabilisation et voire une poursuite de la baisse des effectifs scolaires dans les années à venir. L'enjeu pour la commune en matière d'équipements scolaires réside d'une part dans la réhabilitation des écoles existantes (certaines sont vétustes) ainsi que la programmation d'écoles au sein des futurs secteurs d'aménagement (Saint-Leu Océan par exemple).

B - LES ÉQUIPEMENTS SPORTIFS ET SOCIO-CULTURELS : UN BON NIVEAU D'ÉQUIPEMENT

Les équipements sportifs et son tissu associatif participent pleinement au dynamisme communal. Ces derniers sont vecteurs de liens sociaux entre les habitants et participent à un cadre de vie apprécié. Plus globalement, étant donné le rayonnement touristique de Saint-Leu, ces derniers sont supports d'activités touristiques.

Le ministère de la jeunesse et des sports diffuse des données intéressantes sur le niveau d'équipement sportif des territoires. D'après ces données, Saint-Leu recense 163 équipements sportifs (dont 20,86% disposent d'un accès PMR).

La commune présente un taux d'équipement (avec les équipements de sports de nature) situé à 46,92% (la moyenne nationale est de 48,98% et la moyenne régionale est de 35,64%)

Par ailleurs, seulement la moitié sont accessibles directement en transport en commun. La commune apparaît donc avec un niveau d'équipement satisfaisant au regard des moyennes observées. L'enjeu réside dans le renforcement de petits équipements sportifs au sein des quartiers. Il est essentiel de prévoir des équipements au sein des nouveaux secteurs d'aménagement de sorte à initier une vie de quartier.

S'agissant des équipements socio-culturels, la commune dispose d'un panel d'équipements : 1 théâtre/cinéma «Arts et Essais» / salle de spectacle (Le Séchoir à Piton), 1 espace culturel en centre-ville (Espace K), 1 espace événementiel (la Ravine) au centre-ville, une dizaine de maisons de quartier (Le Plate, Grand Fond, Stella, La Chaloupe, Centre-ville, Bois de Nèfles, Colimaçons, Bras Mouton, La Fontaine), 2 salles des fêtes ou salles polyvalentes (Piton et La Chaloupe), 3 plateformes multiservices (Le Plate, Piton/Portail, La Chaloupe), 3 cyberbases (centre-ville, La Chaloupe et Piton), 1 bibliothèque municipale (Piton) et 1 plateforme de services socio-éducatifs (Piton).

Jusqu'à récemment, le niveau d'équipement culturel semblait insuffisant, notamment en ce qui concerne l'absence de bibliothèques dans les quartiers (y compris au centre-ville). Cependant de récents projets (deux médiathèques et un équipement culture) permettent de pallier ce manque.

6.2.1.3 LA DÉMOGRAPHIE MÉDICALE

En effet, la Base Permanente des Équipements de l'Insee (dont

.ÉQUIPEMENTS SPORTIFS ET LOISIRS

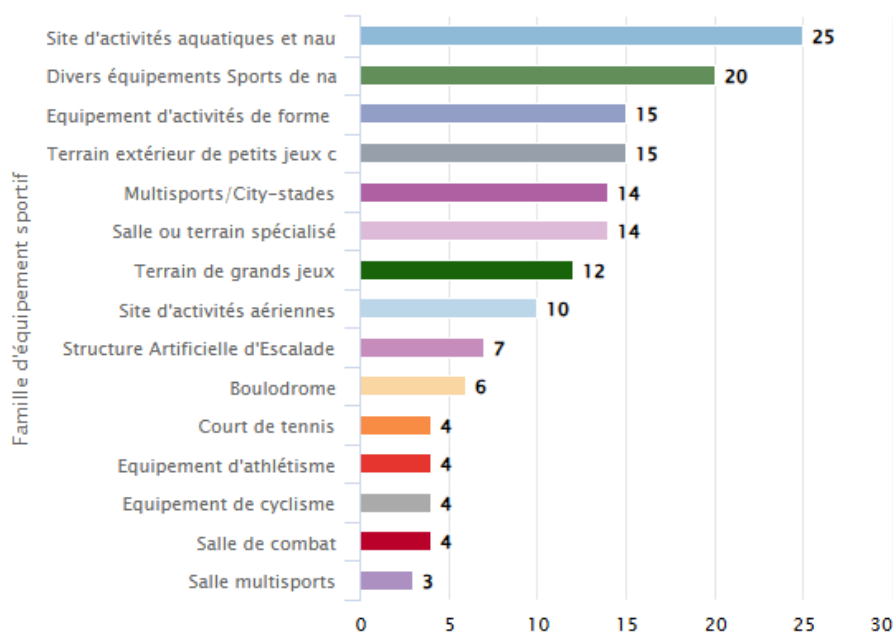


Figure n°30 : Ministère de la jeunesse et des sports 2025.

.RÉPARTITION DES ÉQUIPEMENTS SPORTIFS



0 1 2 km

Carte n°84 : Base permanente des équipements de l'INSEE 2022, NEGE, 2024.

la dernière version publiée date de 2022), permet de dresser un portrait synthétique de l'offre de santé courante au sein Saint-Leu. D'après ces données, à l'exception des médecins spécialistes plutôt concentrés à Saint-Denis et à Saint-Pierre, Saint-Leu apparaît très bien pourvue en professionnels de santé en comparaison aux ratios national et régional. En effet, les taux sont proches des moyennes régionales.

L'offre de santé libérale de premiers recours est plutôt bien représentée à Saint-Leu, notamment les médecins généralistes, les infirmiers, les masseurs-kinésithérapeutes et les chirurgiens-dentistes.

Concernant les médecins généralistes, ils sont 36 : 1 médecin pour 988 habitants en moyenne, ce qui est déjà supérieure à la moyenne acceptable pour un praticien. Avec la croissance démographique observée et les enjeux liés au vieillissement de la population, la démographie médicale pourrait être insuffisante à moyen terme.

Toutefois, des différents importants selon les quartiers

sont à observer : le centre-ville apparaît extrêmement bien pourvu. Il double ou triple les ratios français et réunionnais y compris en médecins spécialistes. C'est le seul quartier de la commune à bénéficier d'autant de médecins spécialisés.

- les ratios à Piton sont relativement proches des ratios réunionnais,
- l'offre de soins dans les Hauts apparaît insuffisante et en-dessous des ratios moyens de La Réunion.

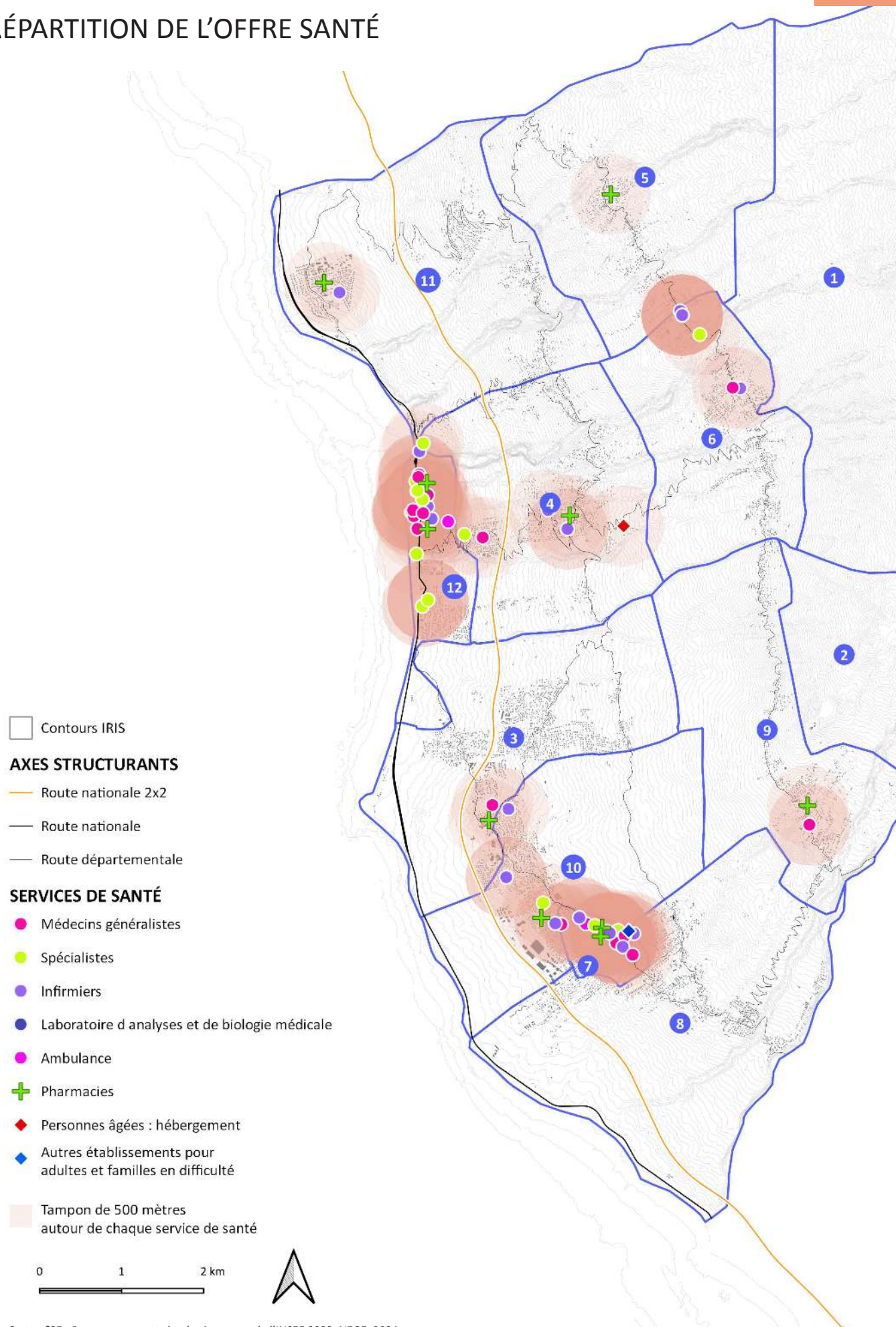
Par ailleurs, il existe d'autres équipements :

- une PMI en centre-ville et une à Piton avec des permanences au Plate, aux Colimaçons et à la Chaloupe,
- le centre de ressource interrégionale pour l'autisme (CRIIA) situé en centre-ville



Figure n°31 : Démographie médicale, base permanente des équipements 2022, NEGE, 2025.

.RÉPARTITION DE L'OFFRE SANTÉ



Carte n°85 : Base permanente des équipements de l'INSEE 2022, NEGE, 2024.

Pour les seniors, la commune de Saint-Leu dispose d'un équipement appelé «EHPAD Foyer Notre Dame de la Paix». Ce dernier est excentré dans les Hauts, à la Chaloupe. Il dispose d'une capacité d'accueil de 80 places. Il s'agit de l'unique centre pour personnes âgées à Saint-Leu.

Pourtant, bien que la population soit historiquement plus jeune, le nombre de personnes âgées ne cesse d'augmenter sous l'effet du vieillissement de la population. À l'échelle de La Réunion, les projections anticipent que le nombre de personnes âgées de plus de 60 ans devrait doubler d'ici à 2030, pour atteindre 23% de la population sur l'ensemble de l'île de La Réunion. Se pose alors des enjeux importants concernant l'accompagnement du vieillissement.

Des études récentes ont mis en évidence que les personnes âgées sur l'île ont souvent des situations socio-économiques précaires et des états de santé dégradé qui accentuent leur dépendance. Ces problématiques de santé, multifactorielles, s'expliquent en partie par les déterminants de santé que sont l'hygiène de vie et l'alimentation (ainsi, le surpoids et l'obésité concernent deux fois plus de personnes qu'en métropole), ainsi que par le niveau de précarité plus important et un suivi de soins insuffisant. Plus de 20% des retraités perçoivent l'Allocation de solidarité aux personnes âgées (Aspa) contre 4% en moyenne au niveau national.

L'insuffisance de structures pour personnes âgées s'explique en partie par les conditions de vie. En effet, il existe un attachement au chez-soi et une importance du cercle familial expliquant en partie le souhait prégnant, parmi les personnes âgées, de pouvoir rester dans leur domicile le plus longtemps possible. Ainsi, le taux de personnes dépendantes résidant en EHPAD est particulièrement faible et l'offre d'hébergement non médicalisée a tendance à être peu développée.²

1. «Étude sur les politiques de soutien à l'autonomie des personnes âgées vulnérables en Martinique, en Guadeloupe et à La Réunion», Rapport final ENEIS by KPMG, mars 2021.

La ville de Saint-Leu se caractérise donc par une offre médicale satisfaisante au regard de sa population avec une offre de santé de premier recours et des structures au niveau local. Cependant, Il apparaît nécessaire de favoriser l'installation de nouveaux professionnels de santé afin d'anticiper les effets du vieillissement à venir et de développer des solutions d'hébergements pour personnes âgées.

6.2.1.4 LES COMMERCES ET SERVICES

Les données et analyses suivantes proviennent de deux sources :

- la récente étude de modernisation du centre-ville (EMCV) dont l'analyse du tissu commercial est complète.
- La stratégie Saint-Leu 2030.

D'après les données issues du dernier recensement de l'INSEE, à la fin de l'année 2023, le secteur d'activité «commerce, transports et services divers» représentent 58,4 des établissements à Saint-Leu. Ce même secteur d'activité représente 34,7% des emplois de la commune (en deuxième position derrière le secteur d'activité «administration publique, enseignement, santé et action social»). Ces données renforcent le caractère résidentiel de la zone et la dominante de l'économie présentielle.

Saint-Leu se compose de plusieurs polarités commerciales dont le rayonnement est variable :

- **Le centre-ville de Saint-Leu** est une polarité destinée aux achats du quotidien et hebdomadaires, aux achats occasionnels légers et aux achats à vocation touristique,
- **Piton** constitue une polarité destinée aux achats quotidiens et hebdomadaires,
- **ZAC portail** est une polarité commerciale à part entière destinée aux achats occasionnels légers, occasionnels lourds et exceptionnels.
- Dans une moindre mesure, **les bourgs de proximité** de la Chaloupe et du Plate constituent des centralités urbaines réunissant des commerces permettant de répondre aux

.ÉTABLISSEMENTS SELON LES SECTEURS D'ACTIVITÉ EN 2023

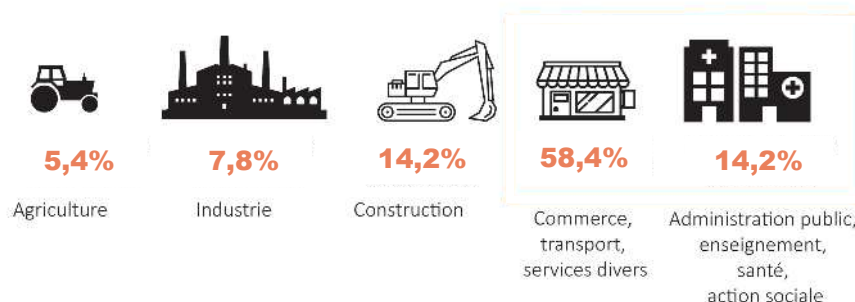


Figure n°30 : Répartition des établissements par secteur d'activité agrégé fin 2023, INSEE, NEGE 2025.

.LOCALISATION DES CENTRALITÉS COMMERCIALES DE SAINT-LEU



Carte n°85 : Localisation des centralités commerciales, NEGE, 2024.

	POLARITÉS				
	CENTRE-VILLE DE SAINT-LEU	PITON SAINT-LEU	ZAC PORTAIL	LA CHALOUPÉ	LE PLATE
ARMATURE URBAINE	Ville relais	Pôle secondaire de l'agglomération TCO	Pôle secondaire de l'agglomération TCO	Bourg de proximité	Bourg de proximité
LOCALISATION PRÉFÉRENTIELLE DES COMMERCES	CENTRALITÉ URBAINE	CENTRALITÉ URBAINE	SECTEUR DE PÉRIPHÉRIE	CENTRALITÉ URBAINE	CENTRALITÉ URBAINE
FONCTIONS PAR PÔLE	achats quotidiens et hebdomadaires (alimentaire, services, supermarché...)	achats quotidiens et hebdomadaires (alimentaire, services, supermarché...)		achats quotidiens et hebdomadaires (alimentaire, services, supermarché...)	achats quotidiens et hebdomadaires (alimentaire, services, supermarché...)
	achats occasionnels légers (vêtements, chaussures, décoration...)		achats occasionnels légers (vêtements, chaussures, décoration...)		
	achats à vocation touristique				
			achats occasionnels lourds (bricolage, jardinage...)		
			achats exceptionnels (mobilier, électroménager, automobile...)		
			centre commercial ZAC Portail et retail park		

Tableau n°14 : Tableau repris de l'étude de modernisation du centre-ville, la Fabrique urbaine.

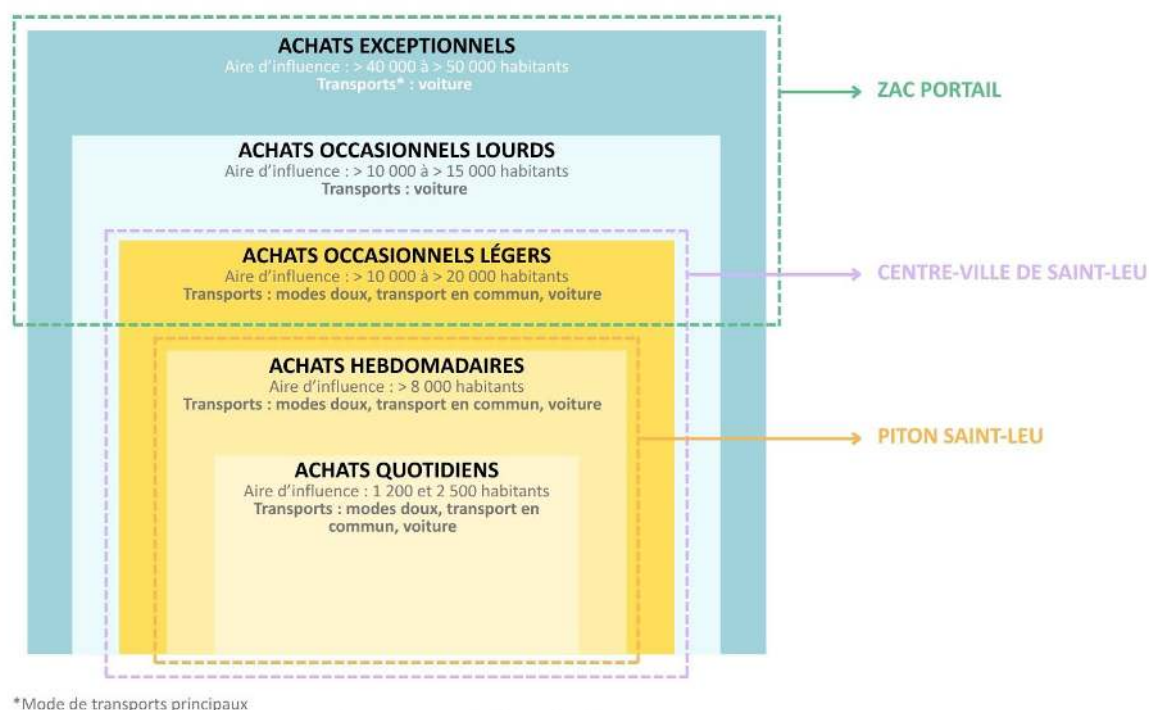


Figure n°31 : schéma repris de l'étude de modernisation du centre-ville, la Fabrique urbaine.

achats quotidiens et hebdomadaires (alimentaire, services, supermarché etc.).

LA POLARITÉ URBAINE DU CENTRE-VILLE

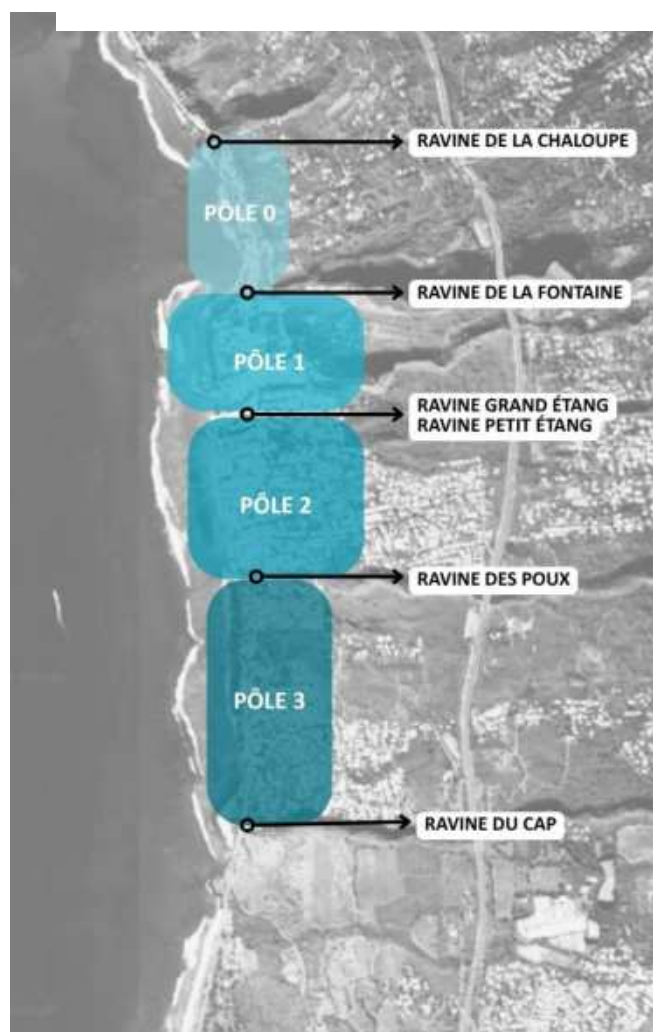
Le centre-ville est constitué d'un linéaire commercial de 1,4 km de long de la rue du Général Lambert. Au total 173 commerces et services sont localisés le long de cet axe et quelques rues environnantes. Le centre-ville propose une offre majoritaire en café-bar-restaurant (29%) liée à l'attractivité touristique de la ville avec des restaurants diversifiés qui constituent une escale

gourmande de qualité, une offre de services mixtes (15%) et de commerces liés à la culture et aux loisirs (13%). En revanche, l'offre en équipement de la personne et de la maison est peu représentée.

Le centre-ville accueille 4 supermarchés, dont le leader price qui apparaît comme une véritable locomotive, et supérettes jouant leur rôle de proximité. Leur zone de chalandise correspondant à moins de 10 minutes de trajet piéton et englobe le centre-ville.

Cette offre permet de répondre aux besoins d'achats quotidiens et hebdomadaires des saint-leusiens mais aussi des visiteurs.

.CENTRALITÉ COMMERCIALE DU CENTRE-VILLE



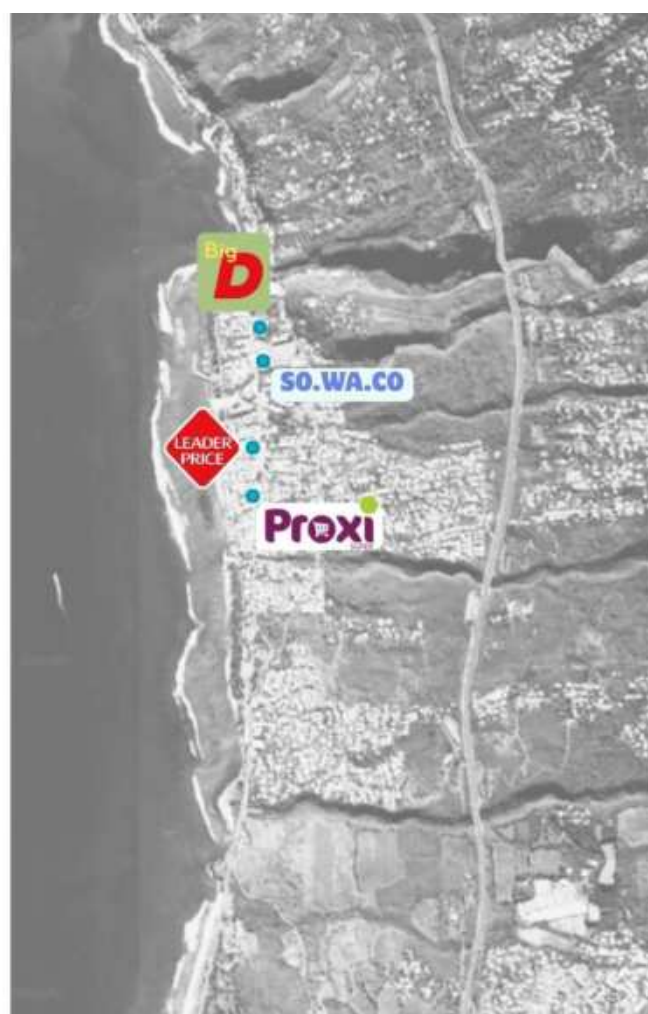
Pôle 0 : entrée de ville

Pôle 1 : santé

Pôle 2 : équipements publics

Pôle 3 : Récréatif

Cartes n°85 et 86 : Cartes extraites de l'étude de modernisation du centre-ville, la Fabrique Urbaine.



CONSTATS	ATOUTS STRATÉGIQUES	POINTS DE FRAGILITÉ
POIDS ET ORGANISATION COMMERCIALE	- Une offre commerciale dense et diversifiée - Tous les secteurs d'activités sont représentés - Presque pas de vacance (seuls 2 locaux) : signe d'un centre-ville dynamique - La présence des locomotives Leader Price et Proxi - Les bonnes tables qui attirent des touristes et des habitants - La création de la ZAC Portail n'a pas eu d'incidence sur l'état de santé des commerces mais il y a eu des changements de secteurs d'activités : restaurants viennent remplacer les commerces en équipements de la personne	- Un parcours marchand peu lisible : une concentration de l'offre mais un linéaire très étiré qui ne favorise pas la déambulation sous forme de boucle marchande - Une faible proportion des commerces de bouche
URBANISME COMMERCIAL		- Une visibilité des commerces parfois réduite - Un manque de cohérence architecturale des façades commerciales - Locaux commerciaux vieillissants - Manque de terrasses de restaurants
AMBIANCE ET AMÉNITÉS	- Des éléments bâtis historiques intéressants et participant à la dynamique d'ensemble du pôle (secteur mairie) - Un grand marché bien situé - Un pôle de services et de santé - Un pôle d'équipements publics - Des fresques murales qui habillent les murs	- Peu de lieux de convivialité et de places publiques ombragées - Présence de tags vandales - Sentiment d'insécurité le soir à certains endroits - Les clients du marché forain du samedi ne profitent pas dans le même temps des commerces du centre-ville
AMÉNAGEMENT URBAIN		- La rue du Général Lambert très "routière", minérale qui ne facilite pas la déambulation piétonne : trottoirs étroits et irréguliers, obstacles - Une valorisation des espaces publics qui n'est pas à la hauteur de la dimension touristique
ACCESSIBILITÉ, CIRCULATION ET STATIONNEMENT	Accessibilité externe, accessibilité et liaisons internes correctes	"Asphyxie circulatoire du centre-ville" : circulation difficile en heure de pointe et problème de pollution - Un stationnement qui nécessite un roulement en cœur marchand

Tableau n°15 : Tableau repris de l'étude de modernisation du centre-ville, la Fabrique urbaine.

Seul un local commercial et un terrain sont vacants.

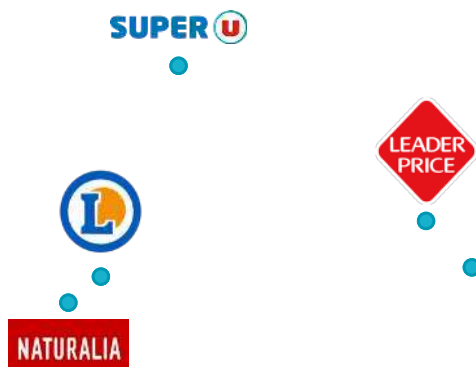
LA ZAC PORTAIL ET LA CENTRALITÉ COMMERCIALE DE PITON SAINT-LEU

La ZAC Portail aménagée bénéficie d'une zone d'influence de type bassin de vie élargie notamment avec la présence de l'hypermarché E.Leclerc qui constitue un centre commercial régional et de périphérie. Avant la construction du centre

commercial, il y avait un manque d'offre en alimentaire et en produits légers, lourds et exceptionnels. Les habitants des hauts de Saint-Paul, Saint-Leu et Étang Salé allaient faire leur course à Saint-Pierre. La route des Tamarins a été un atout pour l'installation et la réussite du centre commercial.

L'offre à Piton est complétée par d'autres supermarchés/supérettes qui répondent à une offre de proximité du quartier Piton.

En dehors de la ZAC Portail, Piton bénéficie d'un linéaire commercial le long de la rue Adrien Lagourgue. Piton propose



Carte n°87 : Carte extraite de l'étude de modernisation du centre-ville, la Fabrique Urbaine.

.CENTRALITÉ COMMERCIALE ZAC PORTAIL ET PITON

CONSTATS	ATOUTS STRATÉGIQUES	POINTS DE FRAGILITÉ	ENJEUX STRATÉGIQUES
POIDS ET ORGANISATION COMMERCIALE	- Un centre commercial qui constitue une barrière à l'évasion commerciale vers le Sud de l'île - La locomotive hypermarché E.Leclerc - Une représentation importante de l'équipement de la personne - Une zone comprenant des activités commerciales mélangées aux activités économiques et artisanales - Pas de vacance commerciale	Une commercialité de la zac Portail limitée par le nombre d'activités présentes et le Retail Park d'une dizaine d'activités liées à l'équipement de la personne	- Veiller à la complémentarité de l'offre afin de ne pas déstructurer les centralités environnantes : centre-ville de Piton et centre-ville de Saint-Leu - Maîtriser au PLU les réserves foncières pour éviter la concurrence des surfaces commerciales
URBANISME COMMERCIAL	- Une visibilité correcte des commerces - Un centre commercial très qualitatif		
AMÉNAGEMENT URBAIN	Des espaces publics très qualitatifs (mobilier urbain, végétal...)	Des fractures en interne liées à la topographie du site et aux axes routiers	
ACCESSIBILITÉ, CIRCULATION ET STATIONNEMENT	- Très bonne accessibilité externe depuis l'échangeur sur la route des Tamarins - Stationnement satisfaisant	Des liaisons internes dédiées toutefois à l'usage de la voiture y compris pour des courtes distances	Encourager les modes alternatifs

Tableau n°16 : Tableau repris de l'étude de modernisation du centre-ville, la Fabrique urbaine.

CONSTATS	ATOUTS STRATÉGIQUES	POINTS DE FRAGILITÉ	ENJEUX STRATÉGIQUES
POIDS ET ORGANISATION COMMERCIALE	- Un linéaire marchand le long de la rue Adrien Lagourge - La locomotive Super U - Pas de vacance commerciale - Une bonne représentation des commerces alimentaires : Super U, supérette, boulangerie, charcuterie...	Des ruptures dans le linéaire commercial	- Préserver l'offre existante et accompagner sa mutation - Diversifier la centralité de Piton Saint-Leu dans une logique de maillage de proximité pour favoriser la concentration et la continuité de l'offre sur des linéaires commerciaux existants et répondre aux besoins courants de la population
URBANISME COMMERCIAL		Une signalétique routière insuffisante et commerciale inexistante	
AMBIANCE ET AMÉNITÉS	Un patrimoine correct mais qui ne présente pas un intérêt particulier		
AMÉNAGEMENT URBAIN		Une configuration du linéaire très routière qui ne favorise pas la déambulation	
ACCESSIBILITÉ, CIRCULATION ET STATIONNEMENT		- Une configuration de la morphologie urbaine qui ne facilite pas la visibilité de l'offre notamment pour la clientèle qui ne connaît pas : dénivelé, rues sinueuses - Stationnement avec une organisation à améliorer	

Tableau n°17 : Tableau repris de l'étude de modernisation du centre-ville, la Fabrique urbaine.

Dans le cadre du développement commercial, il conviendra de veiller à limiter les effets de concurrence avec les zones commerciales des communes voisines (Saint-Paul et Saint-Pierre) dont l'offre à l'échelle de l'île est déjà en saturation et ainsi agir en faveur d'une consommation durable.

Cette attention à porter sur les effets de concurrence est également valable entre le centre commercial et les commerces de centre-ville. Pour exemple, bien que l'ouverture de ZAC Portail en 2014 a apporté une augmentation sur la commune de nouvelles enseignes (comprenant des enseignes nationales), il y a également eu un mouvement d'enseignes du centre-ville vers Portail.

une offre majoritaire en équipement de la personne (24%) liée au centre commercial de la ZAC Portail, une offre alimentaire (18%) et de commerces liés à la culture et aux loisirs (16%).

LES POLARITÉS DU PLATE ET DE LA CHALOUPÉ

D'un point de vue commercial, les Hauts de la commune sont particulièrement défavorisés. Globalement le tissu commercial du secteur est implanté sur un linéaire existant le long de la route Hubert Delisle. L'offre de commerces et de services est peu importante par rapport au nombre d'habitants sur le secteur. Les commerces de proximité sont présents et renforcés par des petites surfaces alimentaires. Cependant, une grande disparité est à noter quant à leur implantation sur le territoire. Pour autant, les commerces implantés le long de la route Hubert Delisle participent à l'animation des différents bourgs et pallient le manque d'espace public. Ce sont de véritables lieux de rassemblement auxquels s'identifient les habitants.

Deux principales polarités se distinguent : les bourgs de proximité de la Chaloupe et du Plate. Dans une moindre mesure, Camélias bénéficient de la présence d'équipements commerciaux. Ces trois unités urbaines structurent difficilement le territoire. Un déséquilibre Nord/Sud est observé avec une absence de commerce sur près de 3 kilomètres. La fonction commerciale actuelle du secteur de la route Hubert Delisle est principalement axée sur une économie de proximité.

Pour autant, des réflexions pourraient être menées dans une logique de développer le potentiel des Hauts (développement d'une offre touristique, miser en valeur des produits agricoles liés à la présence et la concentration des exploitations, etc.).

Un déséquilibre économique territorial global est observé : Les Hauts souffrent d'un isolement économique, l'activité est concentrée sur les étages inférieurs. La desserte n'est pas favorable à un développement économique. Néanmoins, de fortes potentialités résident dans la mise en valeur touristique.

6.2.2 LE TOURISME

Saint-Leu présente des richesses incontestables qui lui permet de rayonner et d'être attractive. Reconnue pour sa douceur de vivre, la commune présente plusieurs facettes qui attirent les touristes :

Sa dimension culturelle et patrimoniale à travers la présence de nombreux musées, lieux d'histoire et d'événements,

Sa dimension culturelle portée par le sanctuaire de La Salette,

Sa dimension loisirs organisée autour de son bord de mer avec ses filaos, son lagon, sa situation privilégiée par les parapentes ou encore ses sentiers ouvrant des belvédères sur le grand paysage de l'Ouest.

Sa dimension événementiel (marché forain, pique-niques

sous les filaos les week-ends, les concerts du dimanche soir, le pèlerinage de la Salette en septembre, la fête de l'artichaut des Hauts mettant en avant les savoirs-faire locaux, etc.)

Ces facettes mettent en évidence la forte capacité de rayonnement de Saint-Leu à l'échelle de l'île d'abord puis pour les touristes extérieurs à La Réunion.

Le tourisme est une source d'attractivité, de réputation et de revenus considérable pour Saint-Leu. Le diagnostic qui suit vise à identifier les sites d'intérêt touristique afin de pouvoir orienter les politiques d'urbanisme de ce PLU.

6.2.2.1 LES SITES ET LIEUX MAJEURS D'INTÉRÊT RÉGIONAL

Saint-Leu accueille la moitié des musées d'intérêt régional, ce qui en fait une destination importante pour les amateurs de patrimoine et d'histoire ainsi que les familles.

• Kélonia

Ce centre de sensibilisation à l'environnement et à la protection des tortues marines a vu 204 000 visiteurs en 2022 (source : la fabrique urbaine) ce qui en fait le principal site touristique de la commune. Kélonia est un centre de sensibilisation à l'environnement sur le thème des tortues marines. Il participe également aux programmes de recherche de protection des tortues marines et de leurs habitats à La Réunion et dans l'Océan Indien. Le centre de soins de Kélonia accueille les tortues blessées ou malades, pour les relâcher en mer une fois guéries. Le centre a une attractivité à l'échelle de l'île entière. La région et le centre travaillent ensemble à un projet d'extension.

• Le musée Stella Matutina

Ouvert en 1991, il accueille 97 200 visiteurs en 2019 (source : la fabrique urbaine). Le musée relate entre autres de l'histoire industrielle et sucrière de la commune et de l'île.

• Le jardin botanique de Mascarin

Sur les hauteurs de Saint-Leu, la propriété comporte villa et jardins qui arborent 7 collections végétales de La Réunion. En 2019, il accueille 40 000 visiteurs (source : la fabrique urbaine).

• Le musée du sel

Le musée du sel raconte l'histoire de l'industrie du sel de La Réunion. Il ouvre ses portes en 2007 dans un magasin de stockage sur la Pointe du Sel du littoral.

• Le four à chaux de Méralikan

Vestige de production de chaux de corail et situé sur une petite place publique, c'est un lieu à visée touristique qui relate d'une partie de l'histoire de la commune. Inscrit aux monuments historiques le 29 mars 1996, les bâtiments du Four à Chaux

.CENTRALITÉ COMMERCIALE ZAC PORTAIL ET PITON



Carte n°88 : Carte extraite de l'étude de modernisation du centre-ville, la Fabrique Urbaine.

de ce site. Structurés autour d'une petite place publique, ces bâtiments seront valorisés en espace scénographique d'une part, et en un espace de restauration d'autre part.

6.2.2.2 LES ACTIVITÉS SPORTIVES

À l'échelle de l'île Saint-Leu est reconnue pour ses activités sportives de pleine nature. Ces dernières attirent chaque année des milliers de visiteurs (de l'île et de l'extérieur).

• Le parapente

Saint-Leu est le 2ème lieu de vol de France et enregistre 300 000 sauts à l'année (source : la fabrique urbaine). La commune accueille même la Pré World Cup. Cela ne se passe pas sans poser des difficultés aujourd'hui à la municipalité. En effet, l'activité des parapentes génèrent quotidiennement des flux importants et une pratique intense. Il en résulte des difficultés pour l'aire d'atterrissage dont la surface est limitée et ne dispose pas d'aménagements légers (sanitaires, etc).

• Le port

Le port accueille 10 clubs de plongée et a 130 places disponibles dont 70 pour les plaisanciers (source : la fabrique urbaine).

• Le surf

La commune dispose de grandes plages ce qui en fait le lieu le plus réputé pour surfer et plutôt adapté aux surfeurs au niveau intermédiaire (source : nomadsurfers).

• Le saut à l'élastique

Le viaduc de la ravine de la Fontaine accueille un saut à l'élastique à 120 mètres de hauteur.

• Le Lagon

Saint-Leu est réputé pour son lagon. Néanmoins, cet écosystème est aujourd'hui en danger par un bassin versant amont au lagon sensible à l'érosion entraînant des phénomènes de coulées de boue, inondation, panaches turbides etc. La pollution du Lagon fait l'objet d'une attention particulière de la ville qui fait l'objet d'une convention de partenariat avec l'État. L'enjeu à court et moyen terme est de préserver le lagon des phénomènes naturels mais également des multiples pressions urbaines.

• La nature et le paysage

Les nombreux sentiers, chemin et points de vue de la commune sont parcourus à pied ou en VTT et permettent une immersion dans la végétation et les climats Saint-Leusiens, du littoral jusqu'aux monts.

6.2.2.3 LES ÉVÈNEMENTS

• Les fêtes de la Salette

De tradition religieuse depuis le XIXème siècle, la grande messe rassemble 10 000 fidèles. A cela s'ajoute une fête foraine, des concerts et autres activités durant une petite semaine.

• Leu Tempo

Créé à la fin des années 80 par la Cie Koméla, le festival de spectacle vivant rassemble 30 000 spectateurs annuellement autour de 120 représentations pendant 4 jours (source : le séchoir).

• Les marchés

Le marché forain propose des produits alimentaires tous les samedis matin sur le front de mer, et le marché artisanal est ouvert toute la semaine.

• Pre World Cup de Parapente :

Depuis 2003, la commune de Saint-Leu accueille la Pré World Cup de Parapente. Ainsi, La Réunion et notamment Saint-Leu

sont le haut lieu du parapente mondial. La manifestation se tient généralement au mois de novembre.

• **Fête de l'Artichaut :**

La fête d'Artichaut se tient sur 2 jours au Plate pendant le mois de Novembre.

• **Saint-Leu a été plusieurs fois une étape du tour professionnel de Surf.**

6.2.2.4 L'HÉBERGEMENT

Source : *Éléments repris de l'étude de modernisation du centre-ville.*

Au total, 3 762 lits sont comptabilisés à Saint-Leu par la Territoire de l'Ouest (soit 23% de son offre totale) entre hôtels, résidences de tourisme, meublés de tourisme, chambres d'hôtes et adresses AirBnb. On compte 4 hôtels de 206 chambres (source : INSEE), la résidence Apolonia de 406 lits, 414 meublés de tourisme, une vingtaine de chambres d'hôtes et 123 adresses AirBnb.

La part de l'hébergement touristique est en croissance à l'échelle du Territoire de l'Ouest depuis plusieurs années. Saint-Leu y joue un rôle important puisqu'elle porte près d'un quart de l'offre. À l'échelle communale, la capacité d'accueil est située autour d'un touriste pour 10 habitants (ratio encore majoré à l'échelle du centre-ville qui agglomère la moitié de l'offre).

Pour autant, la très grande majorité de l'offre est portée par des meublés de tourisme, lesquels ne génèrent que très peu d'emploi sur le territoire et participent à l'importante spéculation immobilière et foncière que rencontre Saint-Leu. Ce phénomène, qui n'est pas propre à Saint-Leu, est étudié par le Territoire de l'Ouest pour mettre en œuvre les réglementations permettant de rendre plus vertueux et mieux contrôlable le parc d'hébergement touristique, à l'image de commune comme Paris, Bordeaux ou Biarritz. Par ailleurs, une incitation à faire classer les hébergements est également conduite par les services du Territoire de l'Ouest afin d'accompagner la montée en gamme de l'offre, répondre à une demande plus qualitative et générer des effets économiques plus positifs sur le territoire.

Ainsi, le tourisme constitue une richesse à développer et encadrer. Les activités touristiques sont principalement concentrées sur le littoral avec une offre importante d'activités, de loisirs et de musées (comptant la moitié des musées régionaux).

L'objectif de la municipalité est de permettre le développement

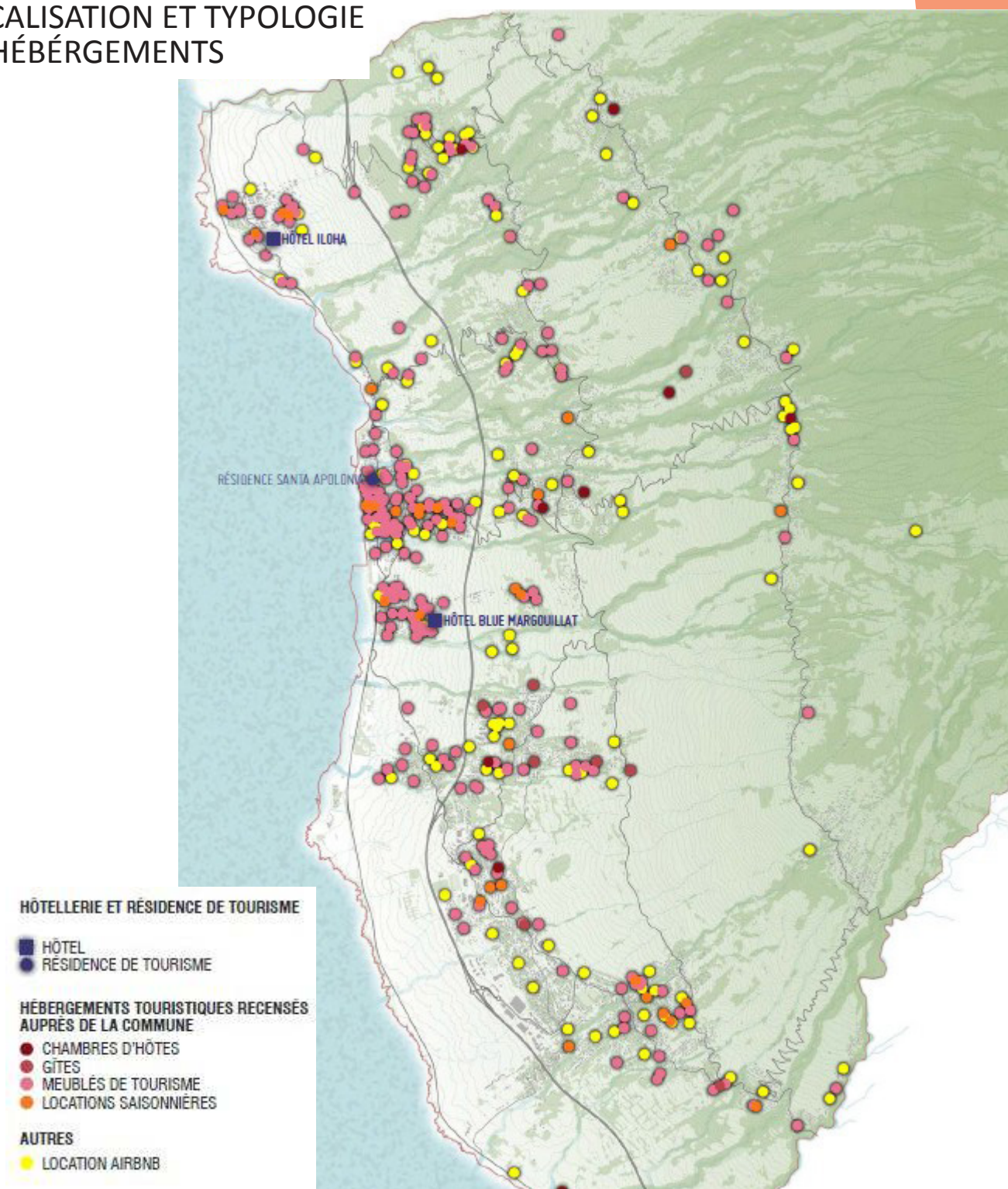
de l'activité touristique sur l'ensemble du territoire. En effet, la mise en valeur des Hauts et de la route Hubert Delisle semble une piste intéressante pour développer le tourisme rural (savoir-faire, agritourisme, parcours équestre au sein Tevelave, Forêt des Makes.

Plusieurs études ont déjà été menées sur le développement touristiques et ce à plusieurs échelles (régionale, intercommunale, communale). Ces études relèvent toutes les mêmes préconisations et pistes d'amélioration et/ou de développement :

- Une offre d'hébergement peu diversifiée (principalement des locations saisonnières), concentrée sur le littoral et les mi-pentes,
- Mettre en scène les différents sites et les relier entre eux,
- Veiller à l'équilibre des usages entre habitants riverains et visiteurs, notamment pendant les événements générant une arrivée importante de touristes à Saint-Leu,
- Mettre en valeur les Hauts et développer l'activité touristique,
- Développer une offre d'activités nautiques (paddle, kayak transparents...) tout en gardant l'esprit « authentique » de Saint-Leu,
- Mettre en avant les cases créoles sur la commune de Saint-Leu,
- Déployer le maillage de sentiers de randonnées et le faire connaître.

Dans tous les cas, le développement touristique doit être fait de sorte à respecter la sensibilité des milieux et notamment du Lagon.

.LOCALISATION ET TYPOLOGIE DES HÉBERGEMENTS



L'HÉBERGEMENT EN CHIFFRES

Source : Éléments repris de l'étude de modernisation du centre-ville.

- 2 HÔTELS CLASSÉS** à proximité du centre-ville (l'hôtel Iloha (3*) et le Blue Margouillat (5*) représentant une capacité d'une centaine de chambres),
- 1 RÉSIDENCE TOURISME** dans le centre-ville (Santa Apolonia représentant une capacité de 406 lits,
- 414 MEUBLÉS DE TOURISME** enregistrés à Saint-Leu dont 44% situés dans le centre-ville,
- UNE VINGTAINE DE CHAMBRES D'HÔTES** de CHAMBRE D'HÔTES principalement à Piton,
- 123 ADRESSE** recensées sur le site **AIRBNB** à Saint-Leu dont 28% dans le centre-ville.

Carte n°89 : Carte extraite de l'étude de modernisation du centre-ville ainsi que les données ci-dessus, la Fabrique Urbaine.

.SYNTHÈSE DES HAUTS LIEUX TOURISTIQUES DE LA VILLE

LE TOURISME A SAINT-LEU

-  Sites et lieux touristiques
- 1- Le four à chaux de Méralikan
 - 2- Le Kélonia
 - 3- Le musée du Sel
 - 4- Le musée Stella Matutina
 - 5- Le littoral
 - 6- Le jardin botanique de Mascarin

-  Lieux d'activités sportives
- 1- Saut à l'élastique
 - 2- La plage du centre
 - 3- La Pointe au Sel
 - 4- Aire de décollage de parapente
 - 5- Port de Saint-Leu

-  Lieux d'évènements
- 1- Chappelle Notre-Dame-de-la-Salette
 - 2- Le parc du 20 décembre
 - 3- Marché artisanal

Types d'hébergement majoritaire par zone

-  Majorité d'AirBnb
-  Majorité de meublés de tourisme
-  Mixte
-  Hôtel et résidence
-  Type autoroutier
-  Plans et cours d'eau

Saint-Leu



0 1 2 km

Cartes n°90 : Carte localisant les principaux équipements et événements touristiques, NEGE, 2025.

6.2.3 L'AGRICULTURE

Le présent diagnostic agricole réalisé dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Leu vise à évaluer la situation agricole actuelle communale et à orienter les politiques d'urbanisme de manière à préserver les espaces agricoles et favoriser un développement durable.

Le diagnostic, après avoir rappelé le contexte général de la commune, établit l'état des lieux agricole avant d'analyser la pression foncière sur les espaces agricoles et d'estimer les besoins et potentiels de l'agriculture Saint-Leusienne.

Le contenu du présent diagnostic est conforme au contenu demandé pour le rapport de présentation d'un PLU défini à l'article L151-4 du Code de l'urbanisme demandant :

- Les besoins répertoriés en matière de surfaces et de développement agricoles.
- La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.

Le diagnostic agricole se complète de l'exposé des dispositions qui favorisent la limitation de la consommation des espaces agricoles dans la partie justification du rapport de présentations. Le territoire appartient ainsi aux pentes de la côte ouest et couvre une superficie de près de 12.000 ha qui s'étage « du battant des lames aux sommets des montagnes ».

Comme sur la plus grande partie de l'île, la population se concentre sur les mi-pente et dans une moindre mesure sur le littoral laissant une large place aux espaces naturels, agricoles et forestiers.

L'agriculture communale couvre tout le spectre des

6.2.3.1 L'AGRICULTURE À SAINT-LEU

• Une agriculture cannière et d'élevage

L'agriculture communale couvre tout le spectre des productions de La Réunion mais se distingue d'emblée avec deux dominantes :

- o L'élevage, essentiellement bovins viandes sur les Hauts.
- o La canne à sucre du littoral jusqu'à la limite haute des mi-pente marquée par la route Hubert Delisle à environ 600 m. Dans une bien moindre mesure, des cultures de diversifications, maraîchage, ananas et vergers sont également présentes.

• Nombre d'exploitations et Surface Agricole Utilisée

Selon les résultats définitifs du Recensement Agricole 2020 :

- o La Réunion compte 6.282 exploitations agricoles, soit 18% de moins qu'en 2010.
- o Ces exploitations valorisent 38.774 hectares ; 4.000

hectares ont été perdus essentiellement en canne depuis 2010 soit 10% des terres cultivées.

- o La taille moyenne est de 6,2 ha par exploitation.

Sur Saint-Leu, le Recensement Agricole de 2020 indique une Surface Agricole Utilisée (SAU) de 3.216 hectares (surface agricole utilisée des exploitations ayant leur siège sur la commune) pour une surface communale de 11.850 ha soit 27% du territoire et en légère augmentation :

- o 1988, 3006 ha,
- o 2000, 3.131 ha,
- o 2010, 3.131 ha.

La répartition est de 37% en canne à sucre (1.175 ha), 3% en légumes et tubercules (89 ha), 54% (1.751 ha) en Superficies Toujours en Herbe (STH) et fourrage et 4% en fruits (117 ha).

A noter que la superficie de zone Agricole du PLU en vigueur est de 4.424,51 ha. Il s'agit d'une superficie réglementaire et non réellement agricole, non utilisée (en friche) ou redevenus espaces naturels et donc extraits de la Surface Agricole Utilisée dans le recensement.

Le nombre d'exploitations est de 327, toujours selon le recensement 2020, soit une taille moyenne qui serait de presque 10 ha :

- o 1988, 902 exploitations,
- o 2000, 579 exploitations,
- o 2010, 395 exploitations.

Les 2/3 des exploitations ont disparues depuis une trentaine d'années.

La répartition est de 53% en canne à sucre (173 exploitations), 39% en légumes et tubercules (126 exploitations), 25% (82 exploitations) en Superficies Toujours en Herbe (STH) et fourrage et 25% en fruits (82 exploitations).

A noter que 16% des exploitants ont moins de 40 ans, 24% ont



Photographie : Illustration d'une exploitation agricole, ECOSYS.

entre 40 et 49 ans, 37 % entre 50 et 59 ans et 23% plus de 50 ans.

6.2.3.2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL

Source et méthode

La connaissance de l'occupation du sol participe étroitement à la compréhension des dynamiques territoriales et doit être appropriée par les acteurs du PLU autant pour un diagnostic partagé que pour les besoins de la concertation.

A cet effet, une nomenclature simple, devenant une typologie présentant à la fois couvertures et usages, est préférable à une double nomenclature scientifique.

Le choix a été fait :

- D'utiliser le 3ème niveau développé de la nomenclature CIRAD pour La Réunion et son Unité Minimale de Collecte.
- D'élargir l'acception de classes (couverture et/ou usage) plutôt que d'en ajouter pour garder la possibilité de comparaisons dans le temps et l'espace.

La légende reprend le code couleur CIRAD.

Enfin, il s'agira, au-delà de l'occupation agricole, de caractériser l'occupation et l'utilisation des sols sur l'ensemble du territoire communal.

Les résultats

Les résultats sont issus de la donnée brute sans corrections d'erreurs manifestes d'interprétation. Seuls les principaux chiffres auront une signification fiable.

L'occupation porte sur un total de 11.784,8 ha (superficie communale 11.849,6 ha).

A - Une occupation végétale et étagée

L'occupation du sol de la Commune fait clairement ressortir les différents étages :

Sur la partie sommitale, la plus à l'est et au-dessus de la route forestière des Tamarins, c'est le domaine des branles, qualifié de végétation altimontaine qui couvrirait plus de 1.500 ha soit 13% de la Commune. Toujours sur cette partie sommitale, apparaissent les rochers et sol sans ou avec peu de végétation.

Sur la partie inférieure de cet étage, de part et d'autre de la route forestière des Tamarins et descendant sur l'étage inférieur des Hauts, ce sont les plantations forestières en cryptomérias (sapin créole) qui couvriraient 500 ha soit 4% de la Commune.

Les espaces forestiers se composent également, dès cette altitude et plus bas :

- De forêts et fourrés de montagne, tamarins des Hauts notamment pour 7% de Commune soit 841 ha.
- D'autre végétation arborée pour près de 2.700 ha soit 23% de la Commune.

Les espaces forestiers s'imbriquent avec les prairies pâturées

et fauchées qui couvrent 12% de la Commune soit plus 1.400 ha. La prairie occupe ainsi une part importante des Hauts entre route forestière des tamarins et la route Hubert Delisle.

Sur les mi-pente pour l'essentiel, se développe la canne pour un peu plus de 1.000 ha soit 9% de la Commune laissant peu de place aux autres cultures.

Enfin le dernier étage végétal correspond à la savane herbacée de basse altitude et autre végétation arbustive accompagnant les ravines.

B - Une artificialisation du sol déjà importante

À partir de la route Hubert Delisle et en descendant, apparaissent les surfaces bâties : agglomérations, villages, Secteurs Déjà Urbanisés et urbanisation plus ou moins diffuse. Les espaces bâtis couvriraient près de 850 ha soit 7% de la Commune et se concentrant aujourd'hui sur le bas de la Commune.

Les autres surfaces artificialisées, routes et parking, atteindraient 341 ha soit 3% de la Commune.

10% des sols de la Commune sont artificialisés.

6.2.3.3 PRESSION FONCIÈRE ET MARCHÉ FONCIER

A - Tendance du foncier agricole réunionnais

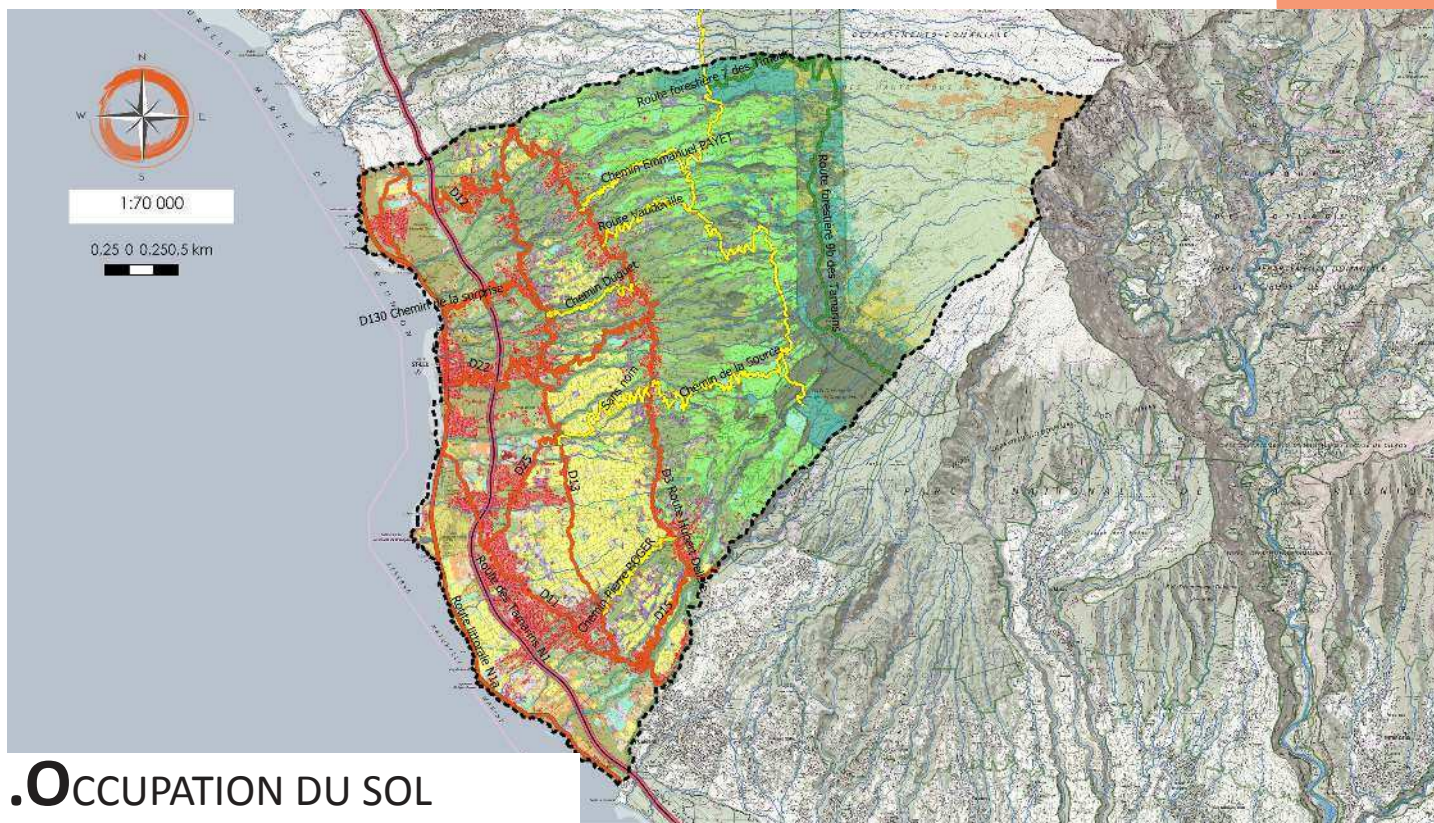
Le prix des terres agricoles varie selon la région agricole de l'île et le type de terres avec une variable importante qu'est l'irrigation. Le marché est globalement plutôt orienté à la baisse mais surtout devient de plus en plus hétérogène. La localisation, le potentiel agronomique peuvent faire la différence.

Le prix des terres sur la Commune intéresse le Littoral, les Mi-Pente et à moindre degré les Hauts sans pouvoir distinguer les terres irriguées des terres non irriguées. Sur ces secteurs

B - Un foncier qui échappe à l'agriculture

Il est intéressant de connaître la pression foncière sur les espaces agricoles et naturels, bâti et non-bâti, à partir des données foncières en distinguant les mutations par types de biens, leurs valeurs, les années et leur localisation, La cartographie des mutations à partir des données foncières (fichier DVF Millésime octobre 2023) de janvier 2014 à juin 2023 montre un marché actif des Hauts au littoral.

L'analyse des données foncières (fichier DVF Millésime octobre 2023) sur les zones A et N du PLU en vigueur de la Commune



.OCCUPATION DU SOL

Occupation du sol	Verger d'agrumes	Végétation altimontaine	Marais
Canne à sucre	Verger de letchis et ou longanis	Landes de rempart	Surface en eau
Prairie pâturée	Verger de manguiers	Savane herbacée de basse altitude	Surface bâtie
Prairie fauchée	Plantation de cocotiers	Végétation arbustive	Panneau photovoltaïque
Autre culture maraîchère	Plantation de bananiers	Massif de vigne maronne	Route et parking
Ananas	Forêt et fourré de montagne	Végétation naturelle sur coulée de lave	Frêche
Culture sur treille (pitaya, fruits de la passion, vigne)	Autre végétation arborée	Rocher et sol sans ou avec peu de végétation	
Culture sous serre ou sous ombrage	Plantation forestière	Ombre due au relief	

Cartes n°91 : Occupation du sol, Ecosys.

C - Synthèse de l'occupation du sol

Les espaces naturels, forestiers, de landes d'altitude et savane littorale couvrent plus de 7.000 ha soit 60% de la Commune.

Les espaces agricoles couvrent 3.500 ha soit 30% de la Commune avec :

- La partie cultivée sur moins 2.100 ha soit 18% de la surface communale avec un peu plus de 1.000 ha soit 9% en canne qui reste la culture dominante.
- Des prairies, pour l'essentiel pâturées et permanentes, qui couvrent 1.400 ha soit près de 12% de la Commune.
- 1.200 ha soit 10% de la superficie communale est artificialisée.

Occupation du Sol		Surface (ha)	%
Code	Libellé		
1	Canne à sucre	1017,8	9%
3	Prairie pâturée	1206,6	10%
4	Prairie fauchée	199,5	2%
5	Autre culture maraîchère	293,7	2%
7	Ananas	28,6	0%
8	Culture sur treille (pitaya, fruits de la passion, vigne)	2,9	0%
9	Culture sous serre ou sous ombrage	15,9	0%
10	Verger d'agrumes	442,3	4%
11	Verger de letchis et ou longanis	1,2	0%
12	Verger de manguiers	146,1	1%
13	Plantation de cocotiers	0,7	0%
14	Plantation de bananiers	34,7	0%
15	Forêt et fourré de montagne	841,4	7%
16	Autre végétation arborée	2687,2	23%
17	Plantation forestière	500,4	4%
18	Végétation altimontaine	1567,4	13%
19	Landes de rempart	65,3	1%
20	Savane herbacée de basse altitude	636,1	5%
21	Végétation arbustive	367,0	3%
22	Massif de vigne maronne	23,5	0%
23	Végétation naturelle sur coulée de lave	43,9	0%
24	Rocher et sol sans ou avec peu de végétation	299,0	3%
25	Ombre due au relief	55,1	0%
26	Marais	0,0	0%
27	Surface en eau	0,1	0%
28	Surface bâtie	845,9	7%
29	Panneau photovoltaïque	0,4	0%
30	Route et parking	341,3	3%
200	Frêche	121,0	1%
Total =		11784,8	100%

Tableau n°18 : Occupation du sol, Ecosys.

indique 102 mutations de janvier 2014 à octobre 2023 soit sur pratiquement 10 ans.

Les mutations peuvent concerner plusieurs biens et d'autres communes. Seulement trois mutations (intéressant des appartements et des terres landes et eaux) sur les 102 portent aussi sur les communes de Saint-Denis, Saint-Louis et le Tampon non limitrophes.

En excluant ces trois mutations, la somme en valeur des mutations sur 10 ans des zones A et N du PLU en vigueur atteint 8,23 M€ (sur un total de 8,82 M€).

Les terres agricoles (terrain de type terre et pré) représentent seulement 11% de la valeur totale des mutations des secteurs d'études.

C'est donc 89% des mutations qui échappent en valeurs à l'agriculture. L'ensemble des terrains naturels (landes et forêt) atteignent 5% de la valeur du total des mutations. Enfin, 79%

de la valeur des mutations concernent du bâti, agricole ou non. Les valeurs foncières des mutations s'étalent de 0,07 €/m² (landes et eaux) à 1.150 €/m² (maison). Les classes de valeurs au-delà de 5 €/m² ne concernent a priori pas des terres pour l'exploitation agricole et apparaissent bien sur la carte.

PRIX DES TERRES AGRICOLES A LA REUNION					
2021	Dominante	Min	Max	2022	Evolution 2022/2021
Littoral - Terres irriguées	15 500 €	12 000 €	25 000 €	16 500 €	6%
Littoral - Terres non irriguées	13 000 €	10 000 €	20 000 €	13 000 €	0%
Hauts	12 000 €	8 000 €	15 000 €	10 000 €	-17%
Mi-Pentes	12 000 €	8 000 €	16 000 €	11 000 €	-8%
Plaines	11 000 €	8 000 €	14 000 €	11 000 €	0%

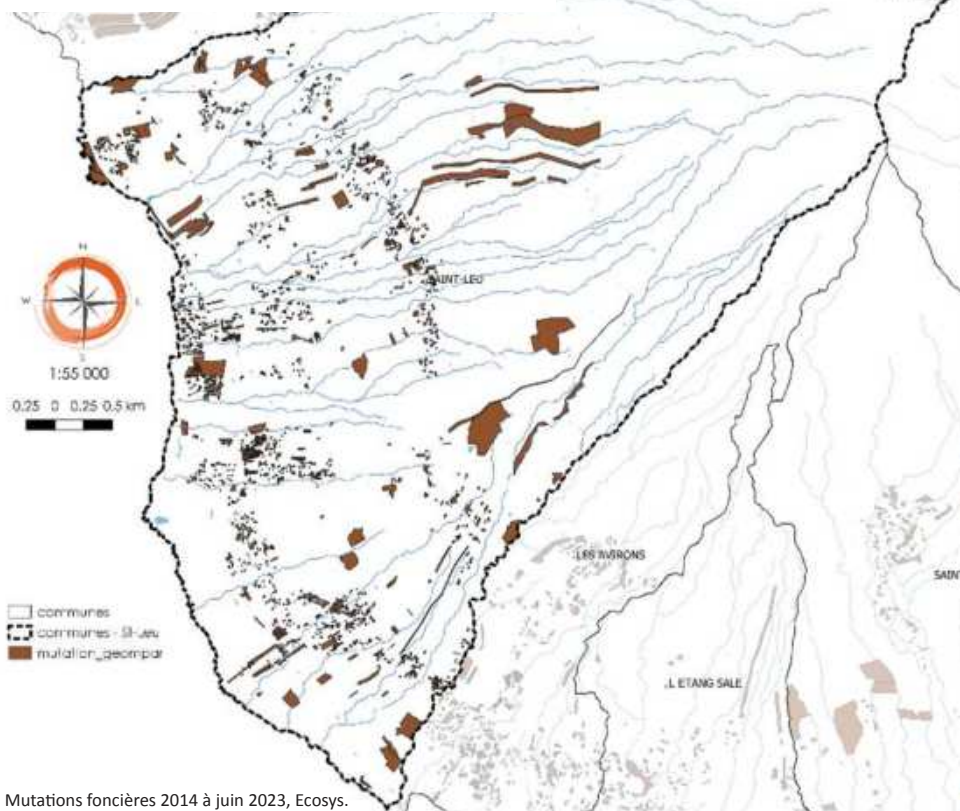
Cf. arrêté du prix des terres du 05/08/22 pour 2021

<https://www.le-prix-des-terres.fr/reunion>

pour 2022

Tableau n°18 : prix des terres agricoles 2021 et 2022 (€/ha).

MUTATION FONCIÈRES



Cartes n°92 : Mutations foncières 2014 à juin 2023, Ecosys.

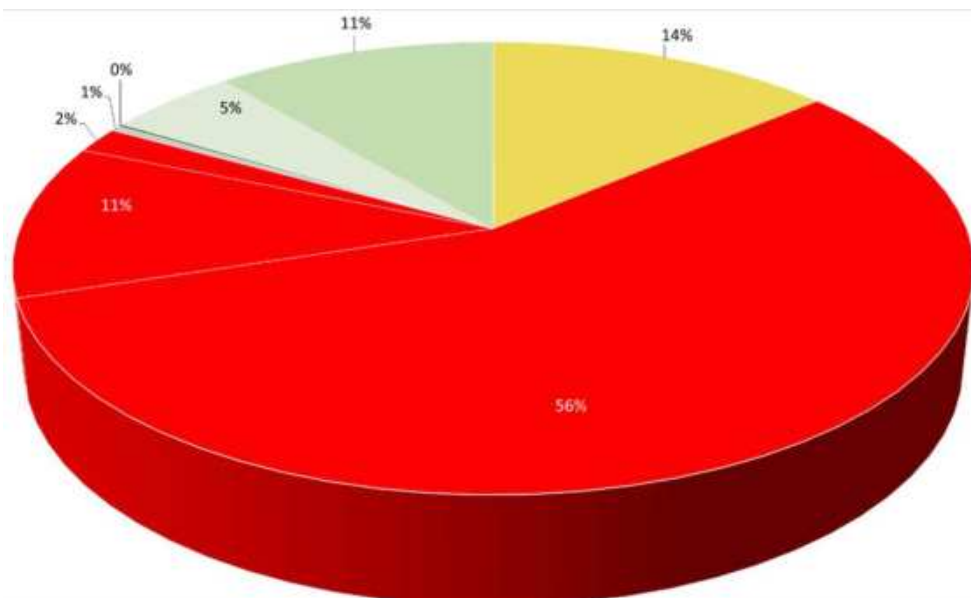
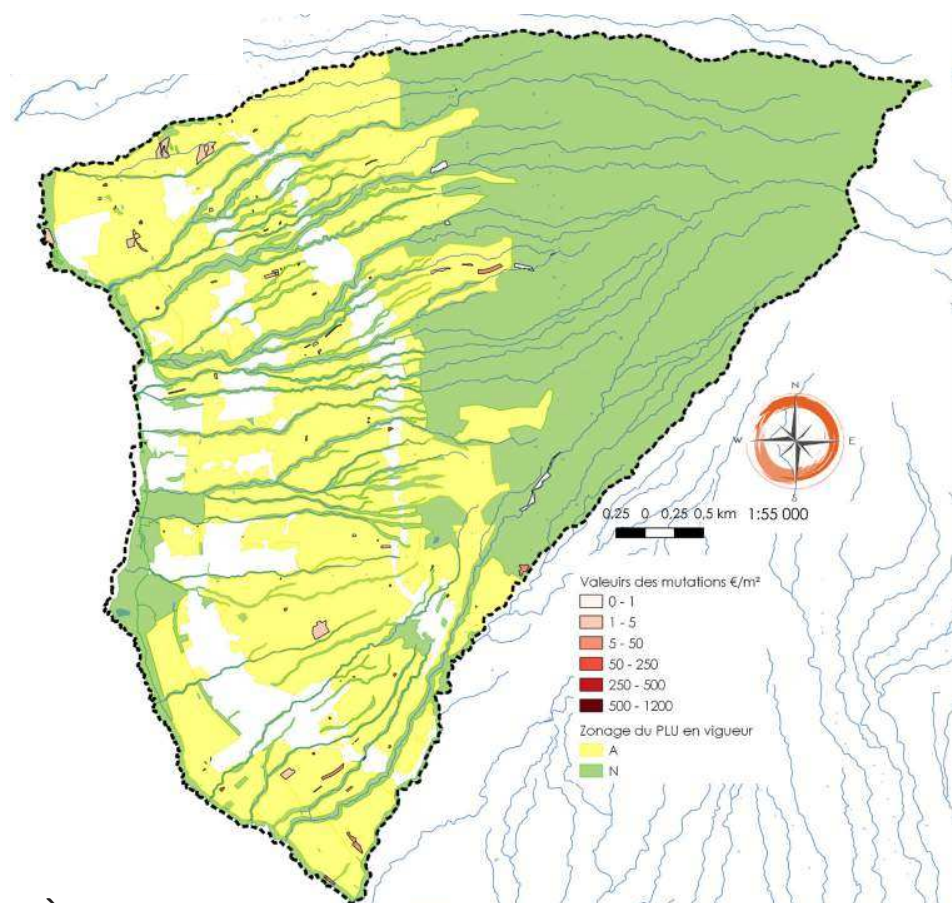


Figure n°32 : répartition de la valeur des mutations par biens Ecosys.

Code bien	Type de biens	VALEUR (€)
14	Total ACTIVITES	- €
20	Total TERRAIN NON BATIS INDETERMINE	1 134 592 €
21	Total TERRAIN DE TYPE Terrain A Bâtir	- €
101	Total BATI - INDETERMINE	- €
111	Total UNE MAISON	4 636 280 €
112	Total DES MAISONS	912 400 €
120	Total APPARTEMENT INDETERMINE	- €
152	Total BATI MIXTE - LOGEMENT/ACTIVITE	152 600 €
229	Total TERRAIN ARTIRICIALISE MIXTE	32 616 €
232	TERRAINS FORESTIERS	16 000 €
233	Total LANDES ET EAUX	427 042 €
2313	Total TERRAIN DE TYPE TERRE ET PRE	917 852 €
	Total général	8 229 381 €

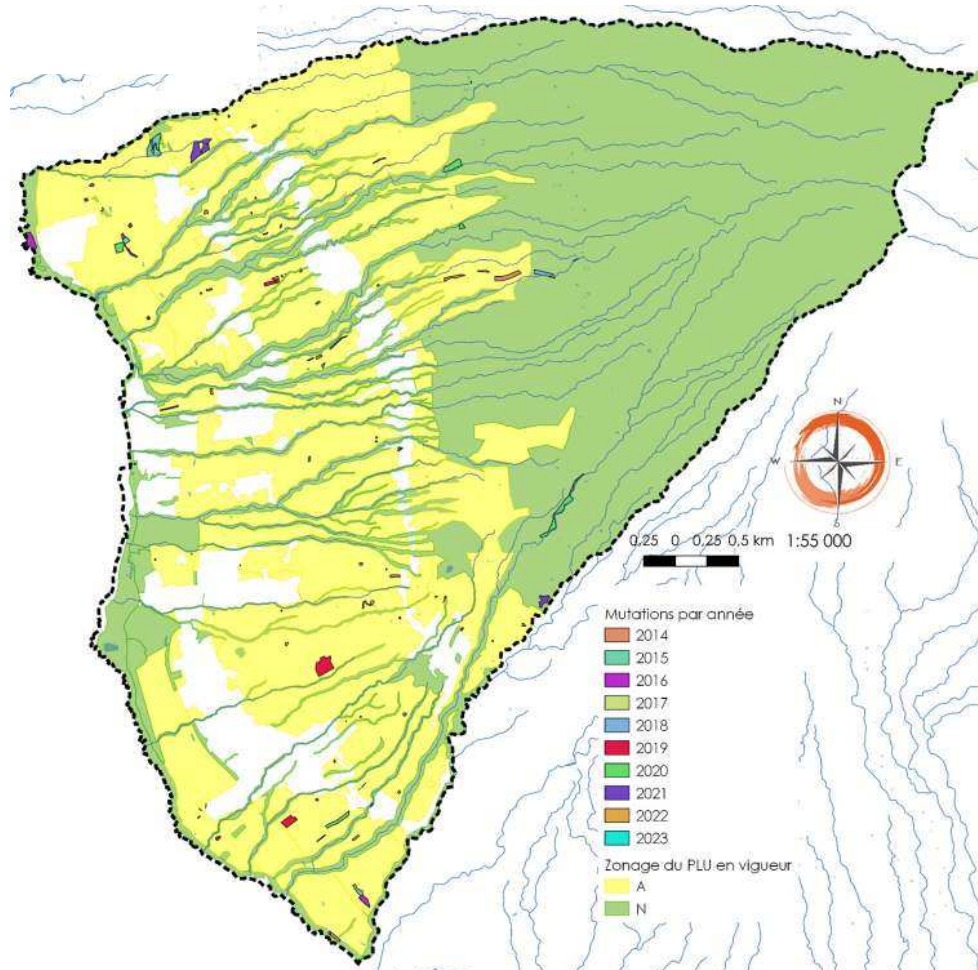
Tableau n°19 : répartition de la valeur des mutations par biens Ecosys.

.MUTATION FONCIÈRES PAR VALEURS



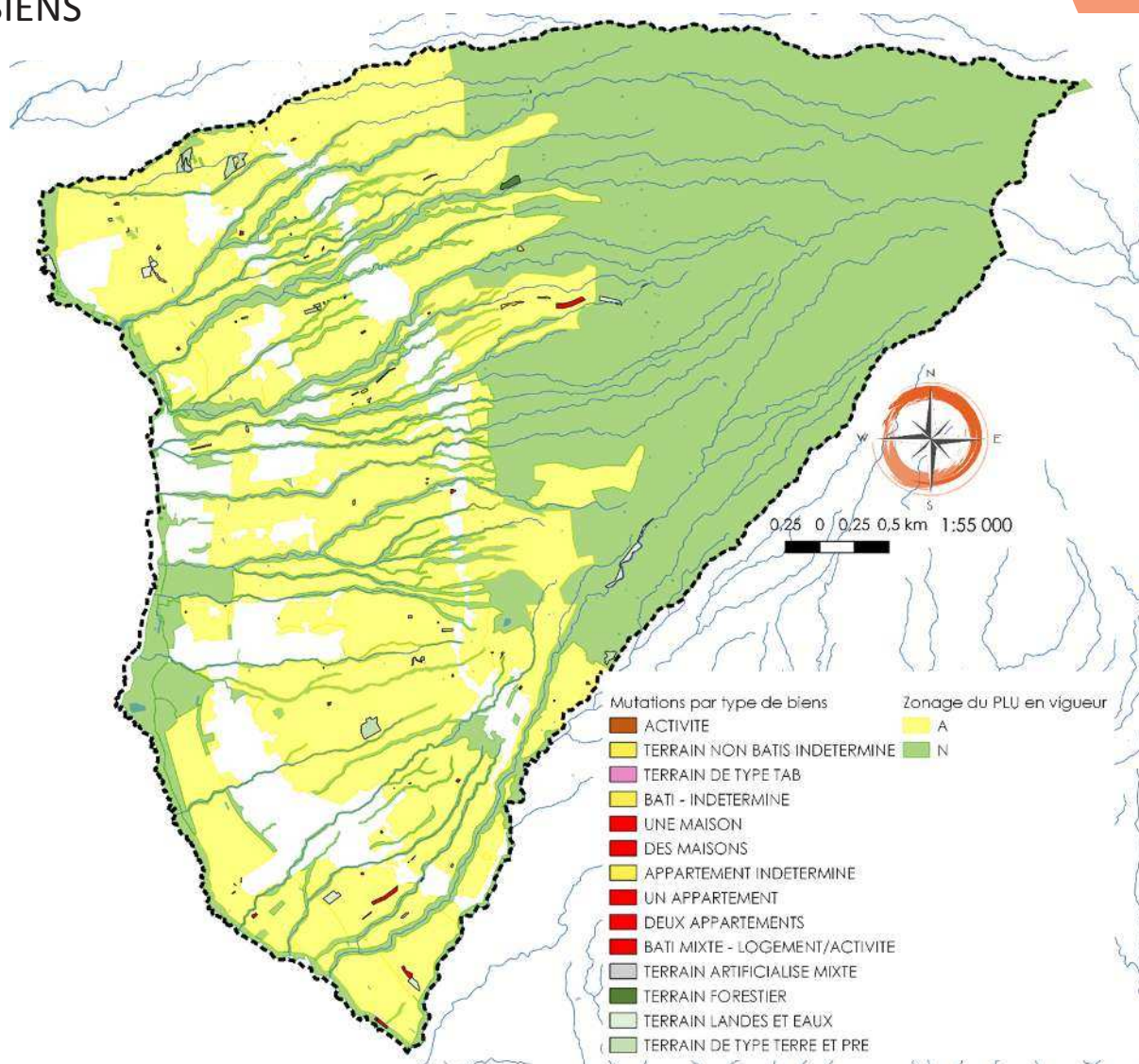
Carte n°93 : mutations foncières par valeurs €/m² 2014 à octobre 2023, Ecosys.

.MUTATION FONCIÈRES PAR ANNÉES



Carte n°94 : mutations foncières par années 2014 à octobre 2023, Ecosys.

.MUTATION FONCIÈRES PAR TYPE DE BIENS



Carte n°95 : mutations foncières par type de biens 2014-à octobre 2022, Ecosys.

6.2.3.4 BESOIN ET POTENTIEL AGRICOLE

A - ESPACES A ENJEUX AGRICOLES

Cette partie traite du potentiel physique de production agricole de la commune.

Qualité des sols

La pédologie s'étage du Brûlé au littoral :

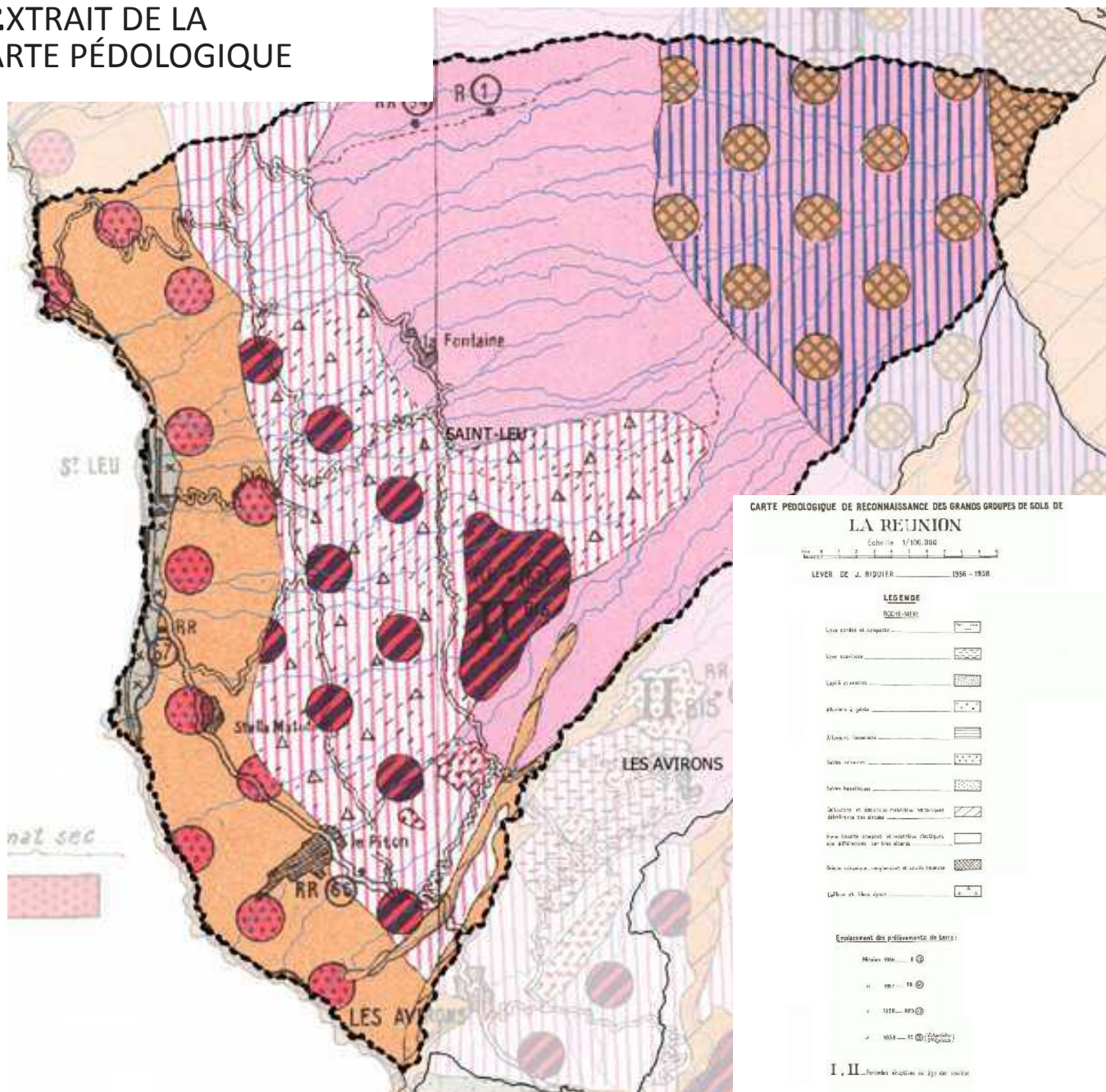
- La partie sommitale du Brûlé se caractérise par des sols ferrallitiques beiges plus ou moins hydromorphes et des lithosols organiques de région très pluvieuses
- Les sols ferrallitiques beiges se développent sur les Hauts, entre la route Hubert Delisle et la route forestière des Tamarins.
- Les sols ferrallitiques bruns se développent principalement entre la route Hubert Delisle pour presque atteindre la route des Tamarins et comprennent des sols séniles, ferrallitiques brun-rouges.
- Les lithosols, plus jeunes, se développent plus bas sur le littoral avec sols ferrugineux tropicaux bruns.

Les espaces agricoles à enjeux du point de vue de la qualité de sols sont essentiellement :

1. Les sols ferrallitiques beiges propices à l'élevage voire à d'autres cultures comme anciennement le géraniom et actuellement l'artichaut sur Les Hauts entre la route forestière des Tamarins et la route Hubert Deslisle.
2. Les sols ferrallitiques bruns qui peuvent être bien drainés et relativement riches en nutriments. La couleur brune peut indiquer une plus grande teneur en matière organique par rapport aux sols beiges. C'est préférentiellement le terroir de la canne entre la route Hubert Delisle et la route des Tamarins

Les autres sols seront moins propices à l'agriculture : branles, forêt et savane littorale. Enfin, une partie importante des sols de bonne qualité sont urbanisés.

EXTRAIT DE LA CARTE PÉDOLOGIQUE



Carte n°96 : extrait de la carte pédologique de l'Institut de Recherche pour le Développement, Ecosys.

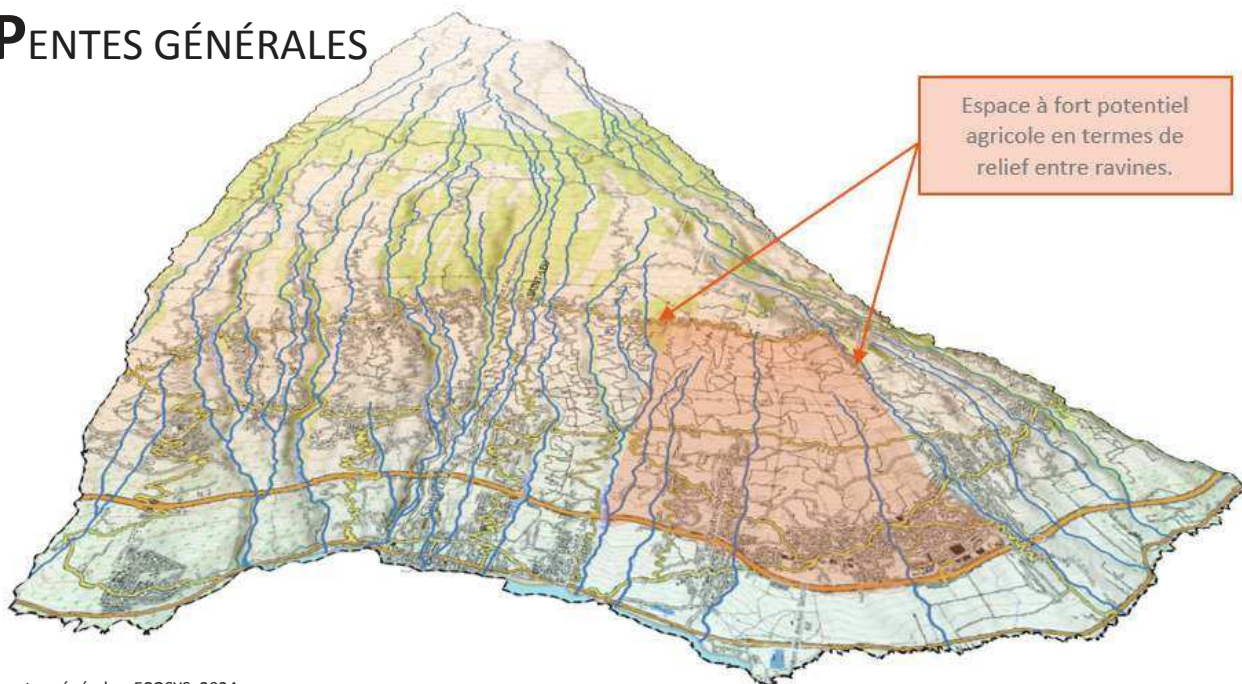
B - RELIEF

L'aptitude des sols à être cultivés est étroitement liée aux pentes. Toute chose étant égale par ailleurs, pour La Réunion, le territoire communal suit une pente régulière orientée est-ouest. Les pentes ne déterminent donc pas d'espaces agricoles à enjeux forts particuliers sur la Commune pour les pentes.

En revanche, les accidents de terrains induits par les cours d'eau et ravines interviennent et déterminent des espaces agricoles à enjeux forts sur les plus grandes planèzes au sud à partir de la ravine Fond Papaye qui rejoint celle du Cap jusqu'à la ravine du Trou sur les mi-pente.

Enfin, une partie importante de ces planèzes sont urbanisées : Piton St-Leu et Stella.

.PENTES GÉNÉRALES



Vue n°1 : pentes générales, ECOSYS, 2024.

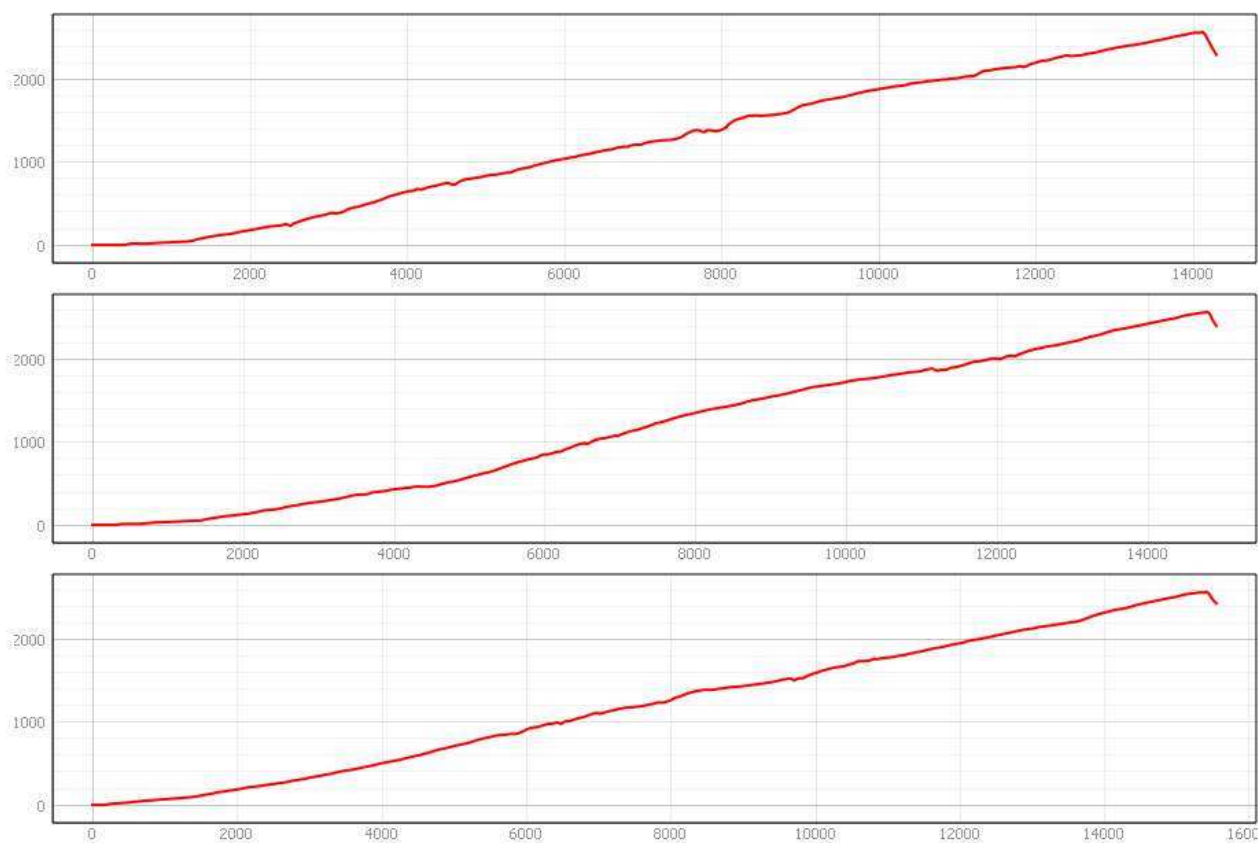


Figure n°33 : profils en long des Pointes des Châteaux, au Sel et du Cap Malizé au Petit Bénare, Ecosys.

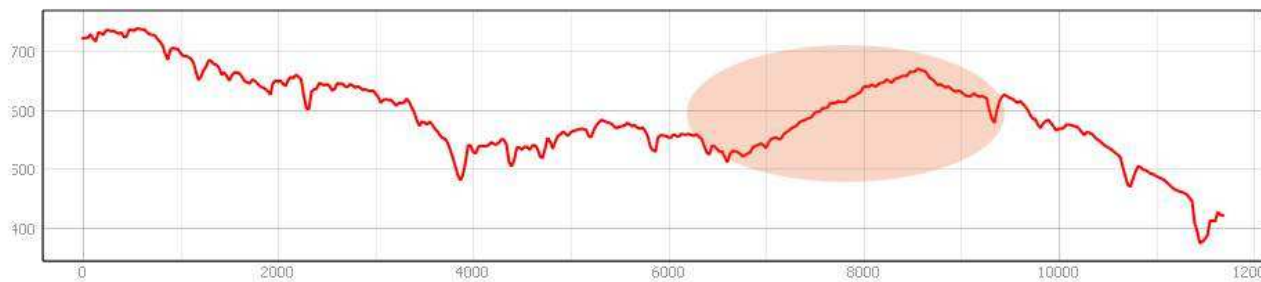


Figure n°34 : profil en travers Colimaçons les Hauts à la limite communale sud, Ecosys.

C-STRUCTURE PARCELLAIRE

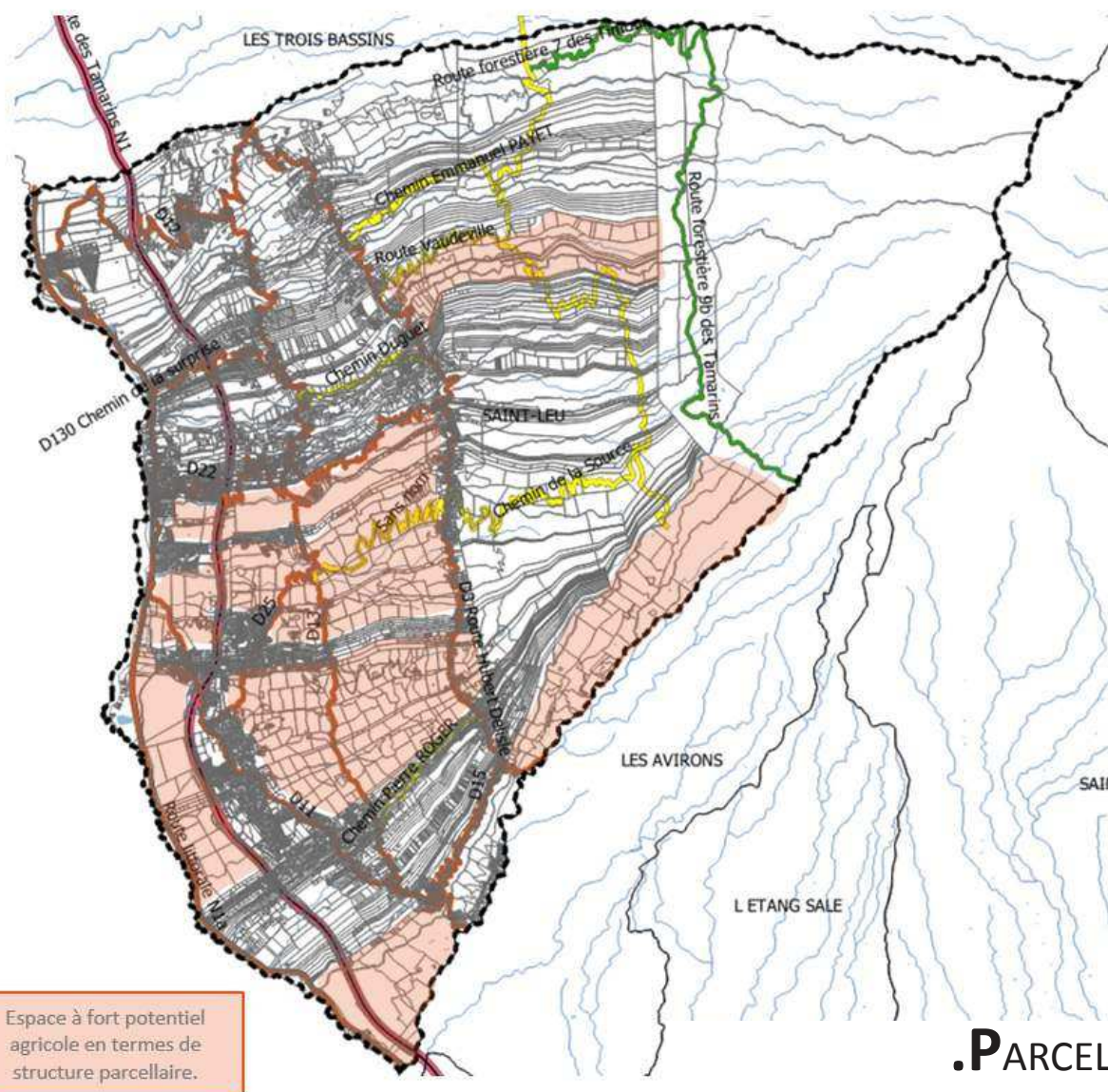
Les conditions d'exploitations sont également déterminées par la structure du parcellaire.

Le cadastre montre en toute logique que la structure parcellaire agricole est d'une part plus importante sur les plus grandes planèzes et surtout plus trapue. La structure parcellaire sera en lanières en suivant le sens de la pente sur les planèzes plus étroites.

D - PÉRIMÈTRES IRRIGUÉS

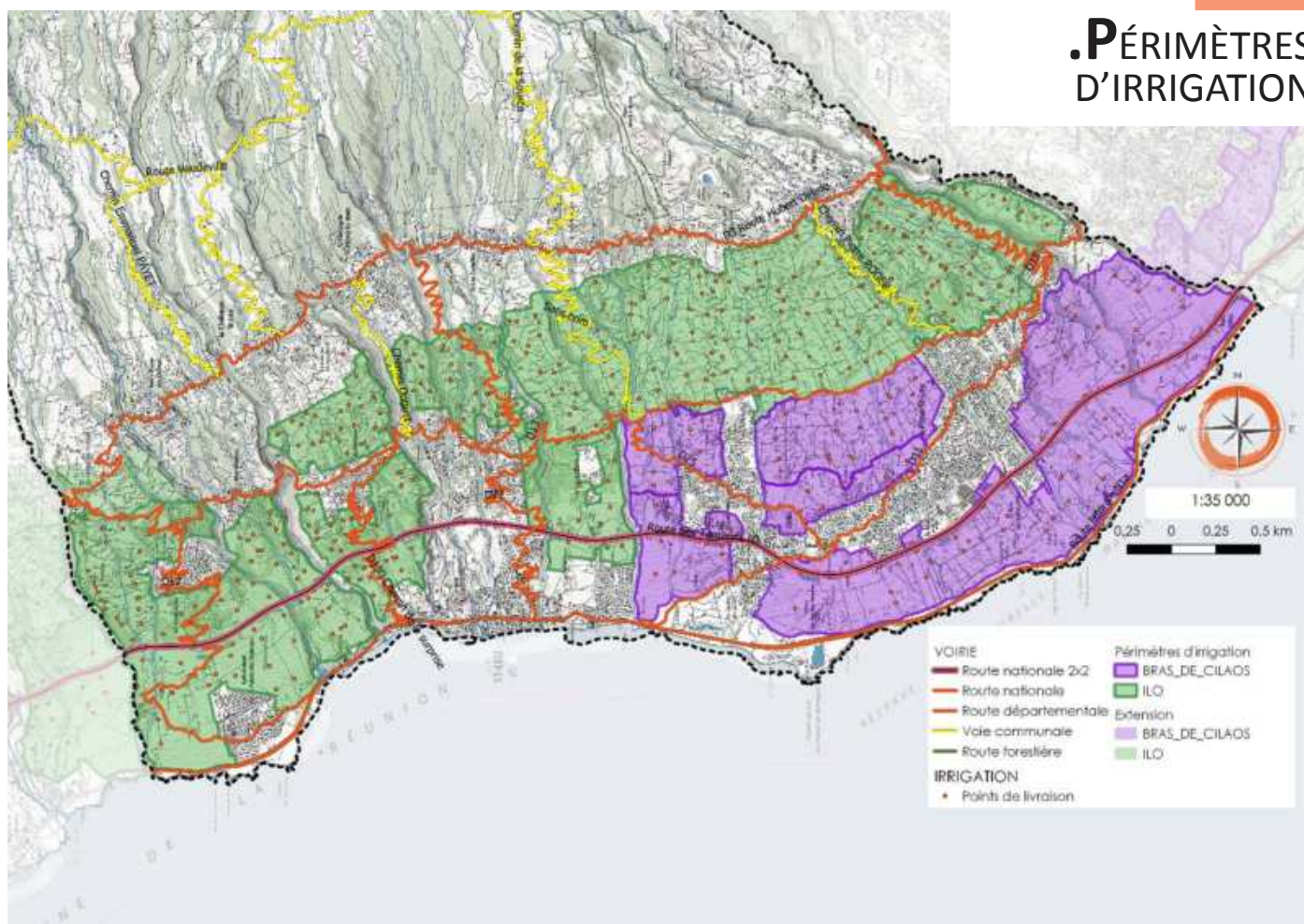
Les périmètres irrigués se développent sur 3.396 ha qui se localisent en deçà de la route Hubert Delisle et couvre une large part de cette partie de la Commune en dehors des zones urbanisées.

L'irrigation est un atout essentiel pour l'agriculture et exige a priori de ne pas être en zone A Urbaniser compte tenu des investissements publics réalisés par le Département. Notons qu'une partie des périmètres irrigués se sont néanmoins déjà urbanisés.



Carte n°97 : découpage parcellaire, Ecosys.

.PARCELLAIRE



Carte n°98 : périmètres d'irrigation, Ecosys.

E - CLASSEMENT DES ESPACES À ENJEUX

En croisant les facteurs déterminants les potentiels agronomiques et agricoles, les espaces à enjeux peuvent observer le classement suivant :

1. Périmètres irrigués à enjeux très forts

Ces espaces cumulent qualité des sols pour les cultures, les planèzes les plus larges, la meilleure structure parcellaire (taille et formes des parcelles), et surtout l'irrigation.

Ce sont les espaces situés pour l'essentiel sur les mi-pente déjà largement amputées par l'urbanisation.

2. Périmètres irrigués à enjeux forts

Périmètres équipés à l'irrigation avec une bonne qualité des sols pour les cultures, d'un relief relativement facile mais disposant d'un parcellaire plus exiguë donc plus propice au maraîchage ou à l'arboriculture.

Ce sont les espaces au nord et au sud des premiers.

3. Périmètres irrigués d'enjeux moyens

Périmètres irrigués disposant d'un sol de moindre qualité avec une bonne structure parcellaire.

4. Périmètres irrigués de moindre enjeux

Bien qu'irrigués, ces espaces ne disposent ni des meilleurs sols, relief ou parcellaire.

5. Espaces agricoles non irrigués à enjeux fort.

Même qualité que les premiers espaces mais en bordure du périmètre irrigué. Une extension de ce dernier serait un atout.

6. Terroir d'élevage

Sur les Hauts, terroir d'élevage en prairies, disposant d'une bonne qualité des sols, et d'un parcellaire propice à la mécanisation malgré un relief plus difficile.

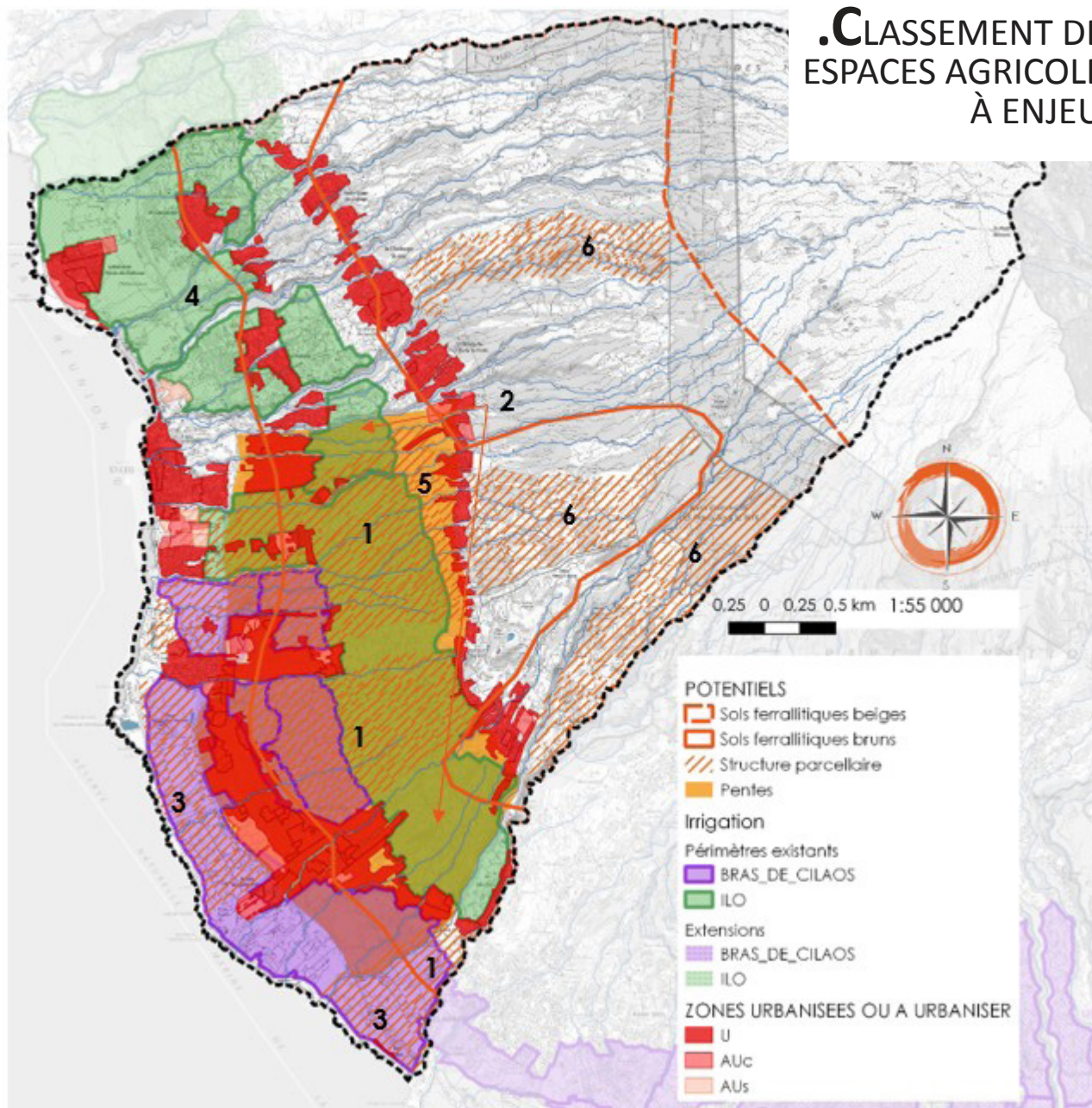
Terroir qui peut évoluer vers les cultures maraîchères.

6.2.3.5 DEMANDE ET OPPORTUNITÉS DE DÉVELOPPEMENT

A. BESOINS ALIMENTAIRES LOCAUX ET COUVERTURE

Sans se livrer à un diagnostic alimentaire exhaustif, il est intéressant d'évaluer l'ordre de grandeur des besoins alimentaires de la population communale et leur couverture par la production locale.

CLASSEMENT DES ESPACES AGRICOLES À ENJEUX



Cartes n°99 : classement des espaces agricoles à enjeux, Ecosys.

La couverture de ces besoins théoriques par le potentiel de production agricole par catégorie d'aliments peut ainsi être évaluée :

- Le riz n'est pas produit sur la Commune et très marginalement à La Réunion.
- Il n'y a pas de production de légumes secs repérée sur la Commune. Le « grain » rentre pour une part importante des habitudes alimentaires réunionnaises.
- Les besoins en produits laitiers et protéines animales pourraient, en théorie toujours, être couverts par les 1.400 ha de prairies des Hauts.
- Les 630 ha de vergers (agrumes, manguiers et bananes pour l'essentiel) et les 310 ha de cultures maraîchères pourraient en théorie largement couvrir les besoins locaux en fruits.

Les 1.000 ha en canne, culture industrielle pour la production de sucre, sont hors champ alimentaire locale.

En l'état actuel des surfaces cultivées, les besoins en protéines animales, fruits et légumes et produits laitiers et pourraient être couverts.

Les besoins en légumes secs pourraient l'être en convertissant une partie des prairies.

Le riz est une filière renaissante mais dont la production reste très marginale.

Globalement la surface cultivée de 3.500 ha serait suffisante pour répondre aux besoins alimentaires locaux qui demanderaient environ 1.500 ha.

Portion journalière		Consommation annuelle St Leusienne	Rendement	Besoins théoriques en surface (ha)
Catégorie	Gramme	Tonne	Tonne/ha	Hectare
Riz	137	1 737	6	290
Légumes secs	75	951	10	95
Protéines animales	327	4 146	5	829
Fruits et légumes	240	3 043	20	152
Produits laitiers	252	3 195		118
			Total =	1484
Population 2022 =		34740		Source INSEE Dossier complet St Leu au 14/11/23
Consommation moyenne nationale corrigée des habitudes alimentaires des Réunionnais (source ARS)				

Tableau n°19 : Besoins alimentaires locaux et couverture, Ecosys.

Cette évaluation est grossière mais tend à montrer que dans une logique de souveraineté alimentaire, et a fortiori de sécurité alimentaire, les espaces cultivés répondraient aux besoins alimentaires locaux moyennant une meilleure adéquation entre besoins et productions.

6.2.3.6 PRINCIPALES FILIÈRES AGRICOLES PORTEUSES

A - LA CANNE, UNE FILIÈRE À PRÉSERVER

Couvrant près de 50% des superficies cultivées de la Commune avec près de 1.000 ha, la filière canne – sucre – rhum - énergie reste la principale filière à l'instar de l'ensemble de l'île.

Elle l'est en termes de superficie, de tonnage, sociaux-économiques - par son rôle de pivot et d'assolement au sein de nombre d'exploitations – d'emplois, et environnemental par l'amendement et la protection des sols contre l'érosion.

Par ailleurs, la transformation de la canne en sucre conduit à des coproduits qui font l'objet d'échanges avec les filières d'élevage (paille, fourrage) et avec les autres filières de diversification végétales.

Enfin La bagasse, obtenue après broyage et extraction du jus fournit une source d'électricité.

Ainsi, bien que fragilisée par la mondialisation de la concurrence, la canne reste une filière incontournable de développement agricole tant pour l'exportation que locale, dont les capacités de production doivent être préservées



voire développées.

B - UNE FILIÈRE BOVINE À DÉVELOPPER

La production de viande bovine est très présente sur la Commune avec ses 1.400 ha de prairies, soit 12% de la superficie communale et 62 exploitations, soit 19% des exploitations, et un cheptel de 2.635 bovins essentiellement viande.

Sur l'ensemble de La Réunion, le « Bœuf Pays », de bonne qualité, répond à 47% des besoins du marché en frais avec 4.250 tonnes importées en 2020.

La production réunionnaise des produits laitiers répond à seulement 13% des besoins du marché global.

La filière serait donc à développer sur la Commune pour subvenir aux besoins tant locaux que réunionnais.

D - LA FILIÈRE PORCINE

La filière représente 16 exploitations pour un cheptel de 4.137 porcs sur la Commune selon le recensement de 2020.

La production réunionnaise couvre 99% du marché en frais, et 46 % en tenant compte du congelé.

La filière semble localement peu porteuse sur la Commune en termes de développement.

E - LES FILIÈRES OVINE ET CAPRINE, UNE OPPORTUNITÉ À SAISIR ?

Il n'y a pas de chiffre disponible sur la commune et les élevages ne sont pas visibles. La filière ne répond qu'à 2% des besoins du marché.

Ces filières en expansion sur La Réunion, surtout ovine, représenterait une opportunité de développement de ce point de vue notamment par le pastoralisme extensif sur la savane littorale.

F - LA FILIÈRE VOLAILLE

La filière représente 56 exploitations dont seulement 4 pour la consommation d'œufs selon le recensement de 2020. La production réunionnaise couvre 95%.

La filière semble localement peu porteuse sur la Commune en termes de développement.

G - UN POTENTIEL IMPORTANT EN FRUITS

Avec près de 630 ha d'agrumes (442 ha), de mangues (146 ha) et de bananes (35 ha) qui apparaissent pour 5% de l'occupation du sol sur la Commune, la filière fruit est bien présente.

Photo 4 : verger piéton de fruit de la passion

La filière fruit ne couvre que 60% des besoins en frais de l'île ; 58% des importations pourrait être produit localement. Le développement et la structuration de la filière est un enjeu de souveraineté alimentaire de premier plan.

Outre les besoins locaux, c'est aussi l'exportation essentiellement d'ananas (Le Victoria), de mangue et de litchi qui représente un important potentiel de développement.



H - LE MARAÎCHAGE, EN FRAIS ET EN SECS

Avec près de 310 ha dont 16 ha sous abris ou ombrage qui apparaissent pour 2% de l'occupation du sol sur la Commune, la filière maraîchage bien que discrète est présente.

La filière couvre plus de 70% des besoins en frais de l'île et présente, comme pour les fruits, un enjeu de souveraineté alimentaire d'autant que la quasi-totalité des légumes courants peut être produit à La Réunion.

Pour les besoins locaux, la filière représente un important potentiel de développement sur la Commune notamment pour les légumes secs sur les Hauts.

I - L'AGRI-TOURISME

L'offre de tourisme rural est déficitaire sur l'île, la Commune par ses paysages offre un potentiel de développement à ne pas négliger.

L'agriculture et nombre de filières offrent donc à plus d'un titre un potentiel de développement à préserver voire à développer en termes de surfaces mais également de paysage à offrir.

6.3.4.7 BESOINS RÉPERTORIÉS EN SURFACE ET DÉVELOPPEMENT

Avertissement :

Il s'agit ici d'une évaluation théorique en termes de surfaces et de développement dans le cadre de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme. Cette évaluation ne préjuge pas de la faisabilité réelle et opérationnelle.

A - BESOINS EN SURFACES

• Pour les besoins locaux

Théoriquement et globalement, la superficie agricole communale pourrait répondre aux besoins alimentaires locaux pour assurer la souveraineté alimentaire : l'espace cultivé est de 3.500 ha pour des besoins estimés en termes de surface à 1.500 ha.

Mais considérant les habitudes alimentaires des réunionnais, les productions de riz et de légumes secs font défaut :

- Le riz Peï reste marginal. La filière existe cependant mais elle est renaissante.
- La production de légumes secs reste limitée à celle emblématiques des lentilles à Cilaos.

Pour ces deux types de cultures, seuls les Hauts présenteraient un potentiel de surfaces moyennant des aménagements. Ce potentiel serait à conquérir sur les prairies.

Si la mobilisation des 290 ha nécessaires pour répondre à la consommation de riz sur la Commune apparaît d'emblée irréaliste, la production de légumes secs pour 95 ha semble plus atteignable.

- **Pour les besoins des filières**

Le potentiel important de développement des filières porteuses, présentées précédemment, est important. Il conduit à considérer les besoins en surfaces agricoles comme le maximum des surfaces à reconquérir voire nouvelles qui ne sont pas irréversiblement artificialisées ou très difficilement voire non exploitables :

- Surface bâtie, route et parking pour 1.200 ha.
- Espaces naturels pour 7.000 ha.

Ce serait donc un besoin en surfaces agricoles qui peut être évalué à 3.800 ha soit 300 de plus qu'actuellement toutes filières confondues.

A noter que la surface en friches est estimée à 121 ha dans la donnée CIRAD. Elle serait à vérifier en resituant ce qu'est une friche dans son contexte agronomiques mais également socio-économiques (rétention des terres lié à la spéculation ? rentabilité ? ...).



B - BESOINS EN DÉVELOPPEMENT

La remise ou la mise en culture de ces surfaces passeraient par la mobilisation d'importants moyens techniques, humains et financiers : aménagement foncier et de la voirie, irrigation, transmission des exploitations, formation, etc. Ce développement se heurterait avant tout à la pénurie de main d'œuvre et de candidats à l'installation.

L'outil opérationnel de Protection et de mise en valeur des espaces Agricoles Et Naturels (PAEN) périurbains serait particulièrement adapté au contexte de Saint-Leu pour coordonner ces moyens. Les PAEN sont déjà largement expérimentés avec succès sur l'Hexagone et La Réunion.

● CE QU'IL FAUT RETENIR DES ENJEUX LIÉS À L'ÉCONOMIE

- L'analyse de la situation économique indique une amélioration de la situation (augmentation des actifs ayant un emploi, diminution des chômeurs, création d'entreprises etc.),
- Les établissements sont en grande majorité des petites structures qui n'emploient pas ou peu de salariés,
- Bien qu'en hausse l'indicateur de concentration d'emplois n'est pas suffisant pour répondre aux besoins des actifs. La moitié des actifs résidant à Saint-Leu n'y travaillent pas. Cela a un impact non négligeable sur les flux communaux avec une forte dépendance à l'automobile pour se rendre sur les lieux de travail,
- L'économie saint-leusienne est qualifiée de « présidentielle » car elle est essentiellement portée principalement par les secteurs suivants : commerces, transport, services divers & administration public, enseignement et action sociale. Le tissu artisanal est également dynamique. La commune doit maintenir un niveau d'équipements et de services en adéquation avec la trajectoire démographique et la population projetée. Il s'agira d'adapter les équipements existants (modernisation et réhabilitation des écoles etc.) et d'en positionner de nouveaux au sein des futurs quartiers,
- La commune possède deux zones d'activités économiques (mixte & commerciale). Un des objectifs de la révision sera de trouver du foncier disponible pour permettre l'installation de nouvelles entreprises de production génératrices d'emplois. Dans tous les cas, un soin particulier doit être apporté au traitement paysager des ZAE afin de gagner en visibilité et en attractivité,
-
- L'enjeu est double pour Saint-Leu : Conforter et structurer les secteurs présents sur le territoire et développer de nouvelles activités créatrices d'emplois,
- Il faudra veiller à limiter les effets de concurrences avec les zones commerciales des communes voisines (Saint-Paul et Saint-Pierre), dont l'offre à l'échelle de l'île est déjà en sursaturation et agir en faveur d'une consommation durable,
- Un déséquilibre économique territorial est observé : Les Hauts souffrent d'un isolement économique, l'activité est concentrée sur les étages inférieurs. La desserte n'est pas favorable à un développement économique. Néanmoins, de fortes potentialités résident dans la mise en valeur touristique,

- L'agriculture joue plusieurs rôles : nourricier, paysager, touristique etc. Il convient de préserver et mettre en valeur l'activité. Bien que fragilisée par la mondialisation de la concurrence, la canne reste une filière incontournable de développement agricole tant pour l'exportation que pour l'exploitation locale, ces capacités de production doivent être préservées voire développées. Un des enjeux de la révision réside également dans le classement de nombreuses parcelles en zones Apf. De forts besoins sont attendus des agriculteurs pour la pérennisation de leur activité.
- Le PLU devra veiller à préserver les périmètres irrigués qui pour certains présentent de forts enjeux.
- Le tourisme est un secteur important à Saint-Leu, la commune doit permettre son développement tout en veillant à préserver les équilibres avec les milieux sensibles.
- Le développement de filières doit être accompagné d'une offre de formations,
- La stratégie de développement économique communale doit d'inscrire à l'échelle du TCO afin d'agir en complémentarité entre les territoires.

•
Finalement La stratégie de développement économique pourrait reposer sur trois piliers :

- Les habitants : Les besoins des ménages peuvent être un levier de dynamisme économique dans le cadre des parcours de vie (silver économie : services aux personnes âgées etc.), services sociaux et solidaires etc.
- Les ressources : l'agriculture (diversification, maintien des filières, mise en valeur des Hauts, nouvelles économies productives (énergies, etc.),
- Le cadre de vie : le tourisme, déjà présent sur la commune, représente un fort potentiel de développement et de mise en valeur (patrimoines, lieux emblématiques, savoir-faire, artisanat, diversité paysagère etc.)

Pour conclure, la commune présente un archipel d'espaces à haute valeur ajoutée avec des vocations à affirmer et des connectivités à renforcer/ créer :

- Les Hauts : Développement d'une offre touristique.
- La Chaloupe, Le Plate : Développement d'une offre d'activités et notamment autour des concentrations d'activités/exploitation agricoles
- Le littoral : Développement foncier au Nord et au Sud pour créer des centralités économiques de proximité.
- Valorisation du Centre-ville, à travers l'offre d'hébergements, les activités commerciales et de services mais également grâce à des moteurs économiques à créer. L'étude de modernisation du centre-ville en cours va permettre de gagner en attractivité.

SAINT-LEU : UNE VILLE 7. AUTHENTIQUE

Pour comprendre et travailler sur un territoire, il faut apprendre son histoire et comprendre ses habitants, son bâti, sa nature, ses dynamiques. Ainsi, il est possible de s'adapter, de respecter et de sublimer la mémoire et le passé du lieu afin de les faire perdurer. Le patrimoine se manifeste de différentes manières, il peut être bâti et architectural, naturel et vivant, culturel et démographique. Ce sont ces différents thèmes qui vont être vus dans cette partie.

Le patrimoine de Saint-Leu est varié, il est aussi bien bâti que naturel et aux styles les plus variés, témoignant bien de la diversité culturelle et sociale de l'île de La Réunion. Les époques de construction des architectures sont elles aussi variées. Le patrimoine est aussi bien ancien que récent, la classification est faite par rapport à l'importance culturelle et d'usage des lieux et non seulement pour leur ancienneté.

SAINT-LEU : UNE PATRIMOINE RICHE ET VARIÉ

7.1 PATRIMOINE ET ARCHITECTURE

7.1.1 LE PROCESSUS D'URBANISATION, INTRODUCTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL

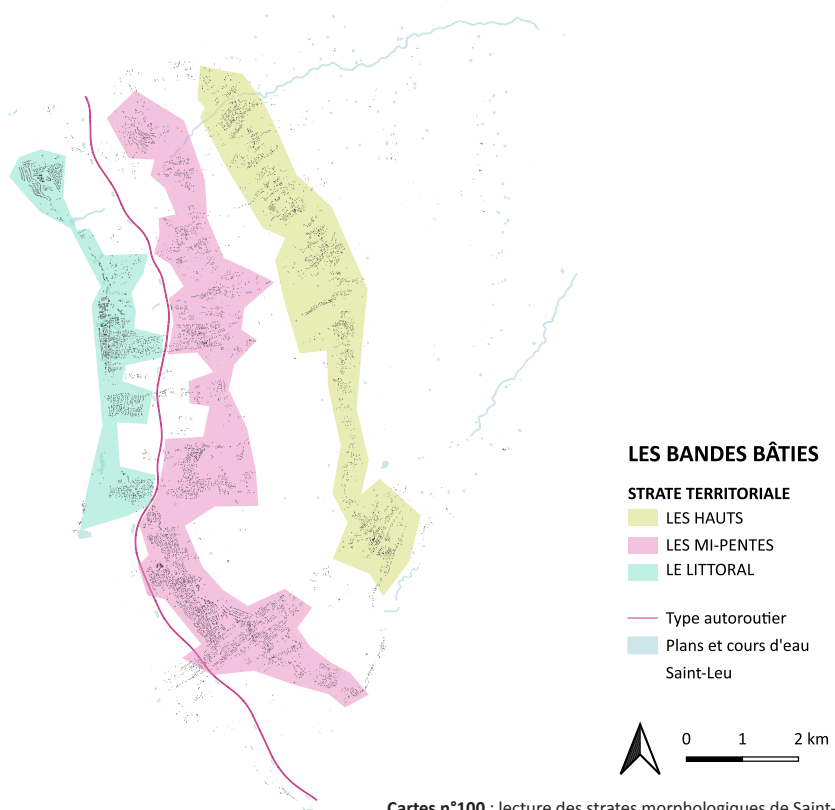
Sieur Laleu aurait été le premier habitant du territoire qui appartenait alors à Saint-Paul. Au cours du XVII^e siècle la commune connaît une certaine prospérité grâce au commerce maritime et abrite un grand nombre d'esclaves.

Saint-Leu, anciennement appelée Boucan Laleu ou Repos Laleu est reconnue durant le XVIII^e siècle pour son import en café et en bétail et c'est alors que s'installent progressivement ses habitants. Entre 1840 et 1850 l'économie de la canne à sucre vient remplacer celle qui existait en même temps que sur le reste de l'île. L'abolition de l'esclavage en 1848 marque aussi une stabilisation économique et sociale à Saint-Leu. La construction de l'église de la Salette en 1859 se fait après qu'une épidémie de choléra venue à bord du navire Mascareigne épargne la

ville et ses habitants. Notre-Dame de la Salette est célébrée entre le 15 et le 24 septembre annuellement. Vers 1880, Saint-Leu modernise ses moyens de transports, un port en eaux profondes et la voie ferrée s'installent sur le territoire. En 1978, la dernière usine sucrière Stella Matutina ferme ses portes et l'inactivité frappe la ville qui retrouve son activité grâce au tourisme notamment.

La ville s'organise en trois bandes. Le littoral profite des ressources de l'océan Indien et du lagon, il n'est pas très peuplé et accueille la mairie et la gare. Le littoral est contraint entre l'océan et les falaises. Le littoral est traversé dans sa longueur par un axe, autour duquel les commerces s'implantent au centre. Les mi-pentes ont un relief marqué et des climats aussi avec un manque d'eau au bas et des pluies plus fréquentes et un sol plus fertile en haut où se sont installées des usines sucrières et où habite la majeure partie de la population. Des voies perpendiculaires se développent des deux côtés de l'axe principal (D13) afin de desservir les habitations. Les hauts sont moins peuplés et moins denses. Les établissements perpendiculaires à la voie (D3) sont moins longs.

.LECTURE MORPHOLOGIQUE



Cartes n°100 : lecture des strates morphologiques de Saint-Leu, NEGE, 2025.

7.1.2 LES BÂTIMENTS NOTABLES

7.1.2.1 LES MONUMENTS HISTORIQUES

La commune de Saint-Leu possède cinq édifices protégés (un classé, quatre inscrits). La classification du patrimoine permet la protection de celui-ci mais aussi l'attention à son contexte qui est sous attention particulière dans un rayon de 500 mètres.

• L'ÉGLISE DE COLIMAÇONS (DITE EGLISE DU SACRÉ CŒUR) (CLASSÉE EN 1996)

De plan en croix latine, cette église appareillée en pierre de taille construite par la famille d'industriels de Sosthènes de Châteauvieux sur leur propriété des Colimaçons a été consacrée en 1865. Elle a une typologie s'apparentant aux constructions métropolitaines avec une couverture en voûtes de bois sur croisées d'ogives. Le chœur est percé par des ouvertures étroites accueillant de des vitraux. Un cimetière et situé en aval. En 1928 elle est partiellement détruite par un cyclone elle a été reconstruite avec les pierres d'origine mais la charpente sera désormais métallique. Elle est restaurée en 1994.

Source : <https://www.intramuros.org/saintleu/decouvrir/>

• L'HÔTEL DES POSTES (INSCRIT EN 1987)

Anciennement magasin du roi, l'hôtel des postes avait pour vocation d'entreposer du maïs et du café à la moitié du XVIIIème siècle. A partir de 1834 il devient relais de poste, une réhabilitation récente lui donne le nom d'« espace culturel William Zitte » et lui donne le statut d'espace d'exposition. Le bâtiment au plan rectangulaire est fait de moellons de pierres volcaniques, de pierres de taille, de brique et de bois. La toiture à la française est percée de lucarnes à la capucine. Les travaux récents ont recouvert les murs en moellons avec de l'enduit jaune sur lequel ressortent les ouvertures et leurs volets bleu ainsi que les détails en pierre.

Source : <https://www.intramuros.org/saintleu/decouvrir/>

• LE FOUR À CHAUX DE MÉRALIKAN (INSCRIT EN 1996)

La chaux est un matériau essentiel dans de nombreux domaines : l'agriculture, la construction et la fabrication du sucre. Pour en faire, des dizaines de fours à chaux existent à Saint-Leu. La torréfaction des coraux récupérés dans le



Photographie n°1 : L'église des Colimaçons. OUEST LA RÉUNION.



Photographie : L'hôtel des postes. INTRAMUROS.ORG.



Photographie : Le four à chaux. OUEST LA RÉUNION.

lagon et sur les plages. La récolte du corail est interdite en 1969 et la production s'arrête dans les années 1990. Le four de Méralikan aurait été construit entre 1850 et 1860 et pouvait produire jusqu'à 8 tonnes de chaux journalières au mieux. Ce four a alors son propre patrimoine qui peut se retrouver sur les bâtiments de moellons du territoire. Il est constitué d'un massif carré en maçonnerie de moellon et de pierre de taille de basalte accessible par une rampe, à l'intérieur le four est cylindrique.

Source : <https://www.intramuros.org/saintleu/decouvrir/>

- **LA CHEMINÉE LE PORTAIL (INSCRITE EN 2002)**

La cheminée du portail faisait partir d'un ensemble industriel avec l'usine ouvrière sucrière du Portail et de sa guildiverie. Construire en pierre et au plan rectangulaire c'est le seul vestige de ce site qui a été remplacé par des habitations.

Source : <https://www.intramuros.org/saintleu/decouvrir/>

- **LA DISTILLERIE DE SAINT-LEU (INSCRITE EN 2002)**



Photographie: La cheminée le Portail. INTRAMUROS.ORG.

7.1.2.2 LE BÂTI ET LES TYPOLOGIES INCONTOURNABLES

Haut-lieux du tourisme, importance ou signification culturelle et architectures exceptionnelles. Les bâtiments répertoriés dans cette liste sont des marques et des témoignages cruciaux sur le territoire Saint-Leusien.

- **Les maisons locales**

Sur les trois bandes territoriales décrites plus tôt, sont visibles les maisons implantées en bordure des voies. Peu élevées, à deux ou quatre pans de toiture, colorées et aux garde-corps travaillés, cette typologie de l'habitat individuel est importante car majoritaire et distinctive. Il marque l'individualité des Saint-Leusiens à travers les choix de couleur, de modénature et les spécificités de chaque maison en plus de répondre à son contexte. Depuis la rue elles sont visibles et ont un seuil créé par une entrée bétonnée ou par des escaliers, mais leur petit format leur permet de se fondre dans la masse paysagère. Les nouvelles constructions prennent une place visuelle plus importante en se détachant de la masse végétale et en ne correspondant pas aux codes de la majorité bâtie représentée par les maisons locales.

- **Le temple Siva Soupramanien**

La religion tamoule est la 2ème religion de La Réunion.

Après l'abolition de l'esclavage, les travailleurs venus d'Inde et essentiellement du Sud-Est du pays sont nombreux et travaillent dans la filière du sucre local. La communauté hindoue se retrouve alors auprès des usines et industries. Le temple Siva Soupramanien a alors une importance culturelle forte et témoigne de l'histoire de La Réunion. De plus, par son architecture colorée et fortement ornementée, le temple se distingue et crée un repère géographique en même temps que culturel.

- **La Chapelle Notre-Dame-de-la-Salette**

En 1859, l'épidémie de choléra frappe l'île, Saint-Leu et ses habitants sont épargnés. Le père Sayssac qui avait été ordonné prêtre le jour de l'apparition de la Vierge à la Salette en Isère avait promis de faire construire cette chapelle si sa paroisse était préservée de la maladie. Cette chapelle est désormais célébrée et renommée, c'est un lieu de pèlerinage et de recueillement centrale dans la culture Saint-Leusienne.

- **L'ancienne usine Stella Matutina**

Au XIX^{ème} siècle, La Réunion voit son économie du café et des épices remplacée par celle du sucre après la révolte des esclaves.

“ La France avait un grand besoin de sucre. Elle avait perdu sa colonie principale, Saint-Domingue en 1804. ”

Karine Araye, médiatrice au musée Stella Matutina

A Saint-Leu, une dizaine de sucreries ouvrent leurs portes entre 1820 et 1850. L'usine Stella Matutina est la dernière à fermer ses portes au début du XX^{ème} siècle. Aujourd'hui, elle accueille un musée qui contribue à témoigner du patrimoine industriel de la commune et à faire perdurer les voix du passé.

- **La Maison Bédier**

Aussi connue sous le nom de maison Stella Matutina, c'est une demeure adjointe à l'usine. Elle a été habitée par les différents directeurs de la sucrerie. Son style architectural reflète le néoclassicisme français et l'architecture coloniale. Aujourd'hui, elle accueille le FRAC Réunion.

- **Le musée du Sel**

Durant la Seconde Guerre mondiale, le sel manque. Jean Dussac, alors propriétaire du domaine de l'usine Stella Matutina lance une exploitation de sel marin sur la Pointe au Sel aussi appelée Pointe des Bretons. La production connaît son apogée durant la guerre mais lorsque le commerce reprend à Madagascar dans des salines plus importantes, celle de Saint-Leu ne peut pas concurrencer. Depuis 2007, le musée du Sel témoigne de son histoire.

- **Le parc du 20 décembre**

Ce parc situé en face de la mairie et donc à la polarité principale de la commune est un lieu essentiel des rassemblements des Saint-Leusiens. Portant le nom de la date de l'abolition de l'esclavage à La Réunion (20 décembre 1848). Le site accueille un grand nombre d'évènements qui font vivre Saint-Leu.

Les bâtiments classés et incontournables se situent dans les franges du littoral et des mi-pentes, en majorité, avec une concentration plus importante dans le centre. Cependant, les habitats individuels sont partout et valent la peine d'être sauvegardés aussi.

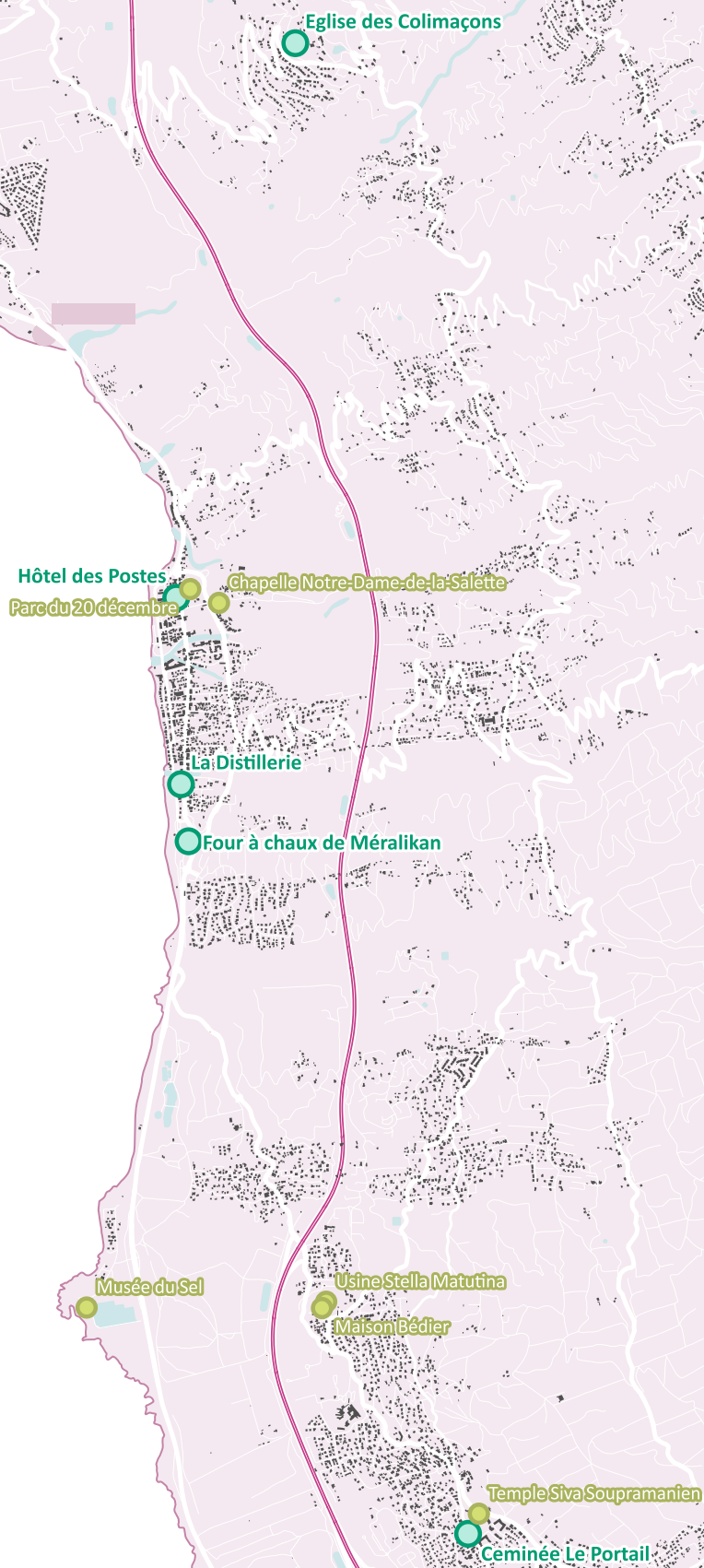
.LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL

- Monument historique
- Incontournable
- Périmètre monument
historique (500m)

- Type autoroutier
 - Plans et cours d'eau
- Saint-Leu



0 1 2 km



LES MAISONS LOCALES



Photographie : GOOGLEMAPS.



Photographie : GOOGLEMAPS.

LE TEMPLE SIVA SOUPRAMANIN



Photographie : TOUS FRÈRES.TV.



Photographie : FLICKRIVER.

LA CHAPELLE NOTRE-DAME-DE-LA-SALETTE



Photographie : TRIPADVISOR.



Photographie : ASSOCIATIONDIOCESAINE.

L'ANCIENNE USINE STELLA MATUTINA



Photographie : TROPICALHOME.



Photographie : BATIACTU.

LA MAISON BÉDIER



LE MUSÉE DU SEL



LE KÉLONIA



LE PARC DU 20 DÉCEMBRE



7.2 PATRIMOINE ET NATURE

7.2.1 INTRODUCTION AUX LIEUX NATURELS PHARES DE SAINT-LEU

Saint-Leu a un profil particulier puisque la commune s'étend du lagon à la frontière avec Saint-Paul et Saint-Pierre, soit d'une altitude 0 à 2 787 mètres de hauteur à proximité du sommet du Grand Bénare. Ces deux points sont à une distance de seulement 15km environ à vol d'oiseau. Cette topographie singulière connaît alors différents climats, végétations et paysages. La nature est un patrimoine essentiel, pour sa biodiversité, son potentiel en ressource mais aussi son attractivité.

7.2.2 LE PATRIMOINE NATUREL

7.2.2.1 LE PATRIMOINE CLASSÉ

• LE LITTORAL (MONUMENT NATUREL)

La Pointe au Sel (aussi appelée Pointe des Bretons) est issue de la dernière éruption du piton des roches tendres. 77,11 hectares sont ainsi classés pour l'entité paysagère remarquable qu'ils forment.

• LA PLAGE DU CENTRE (LABEL PAVILLON BLEU)

Depuis mai 2022, la plage du centre de Saint-Leu est labellisée Pavillon Bleu pour ses efforts en matière de gestion environnementale qui comprend la qualité de l'eau, la gestion des déchets, l'accessibilité, la sensibilisation et les mobilités douces entre autres. Protégée par une barrière de corail, les 4 610 mètres de plage de sable blanc est bordée de filaos.



Photographie : La Pointe au Sel. GUIDE RÉUNION.



Photographie : La plage de Saint-Leu. ALIZÉ PLAGE.

7.2.2.2 LES SITES INCONTOURNABLES

- Les ravines

Les ravines sont des formations géomorphologiques naturelles causées par le ruissellement de l'eau. A Saint-Leu, il en existe quelques-unes qui peuvent être parcourues à pied ou bien traversées grâce aux ponts.

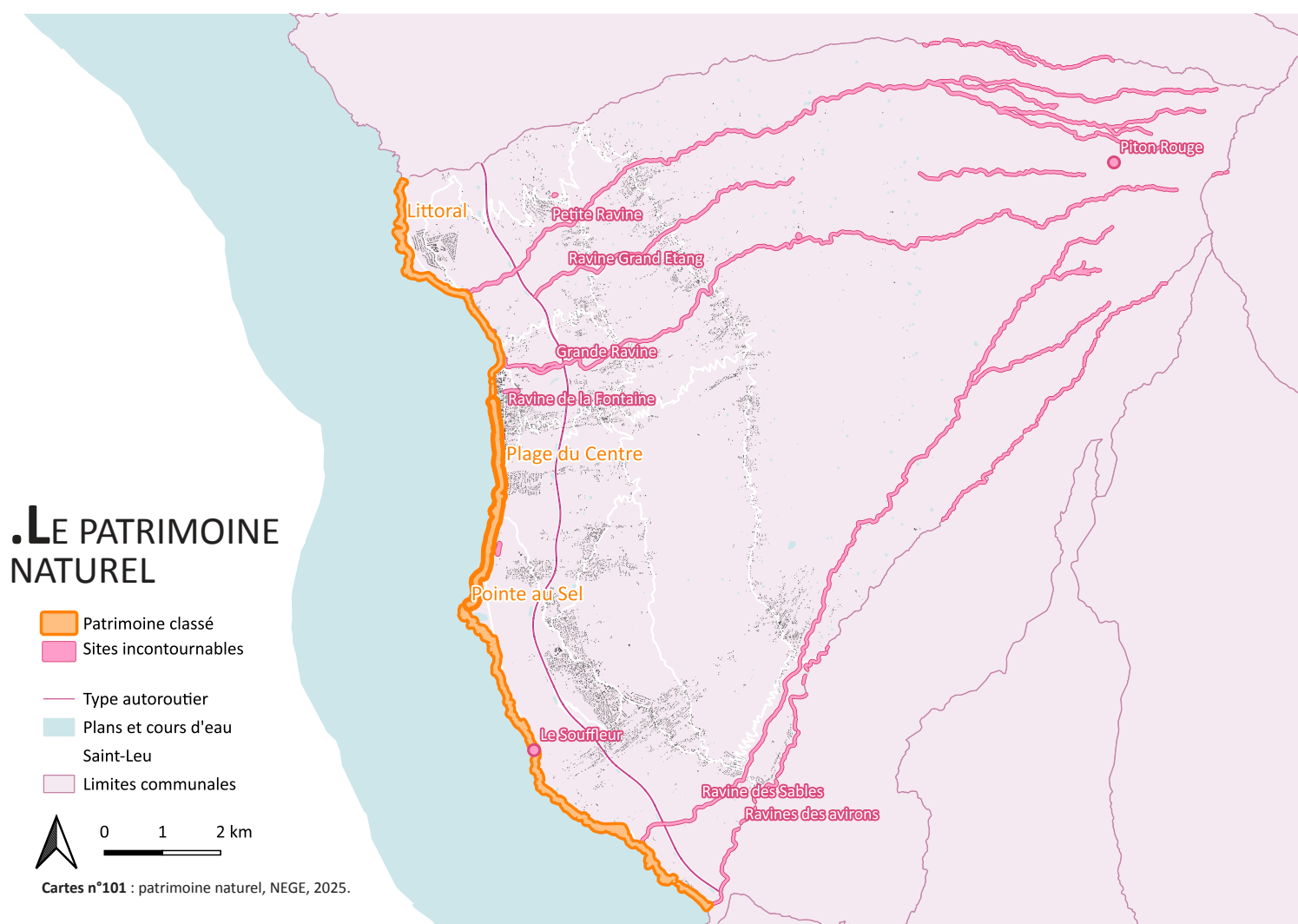
- Le souffleur

Cette énorme cavité creusée par la mer forme un souffle d'eau lorsque les vagues s'engouffrent dans le trou et en ressortent en geyser sous la pression de la houle. Le phénomène naturel est une curiosité naturelle très appréciée des passants.

- Le Piton Rouge

Culminant à 2 397 mètres d'altitude en contre-bas du Petit Bénare, le cône volcanique du Piton Rouge s'est formé aux dernières manifestations éruptives du Piton des Neiges. La végétation est faite de brandes et de tamarins correspondant aux zones de haute montagne. C'était historiquement un lieu de marronage où les anciens esclaves s'établissaient pour vivre librement. Depuis le Piton Rouge, les vues embrassent l'entièreté de la commune.

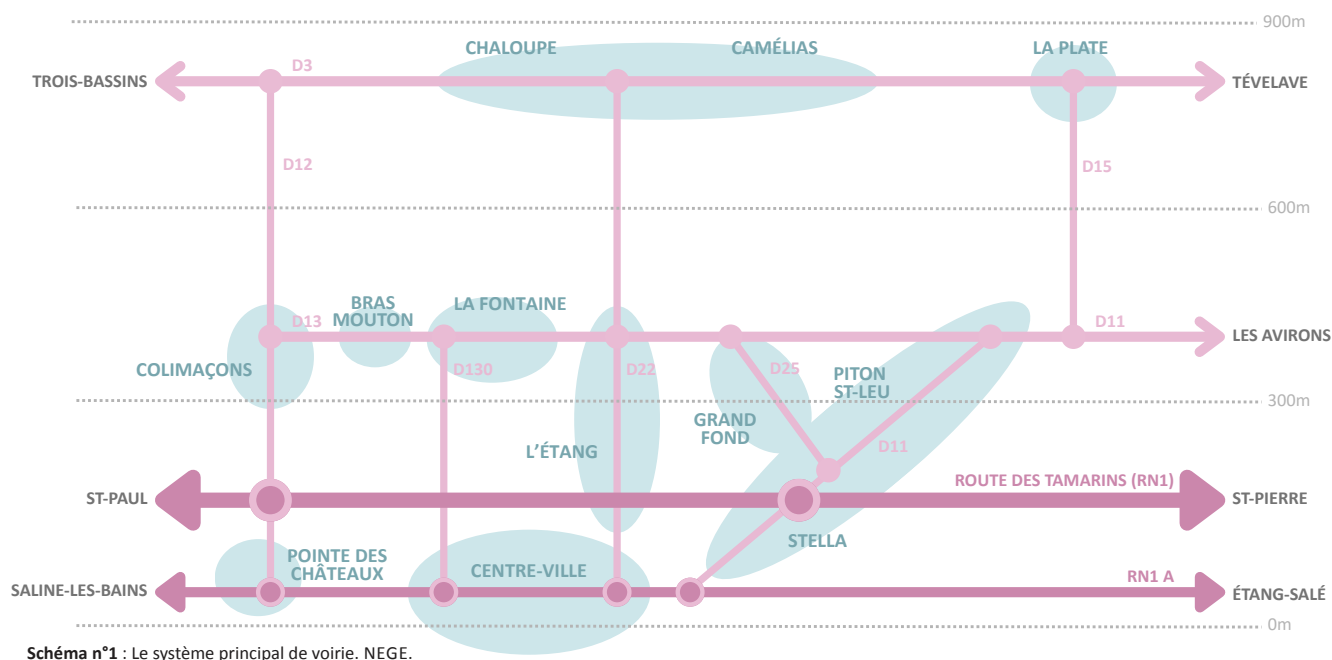
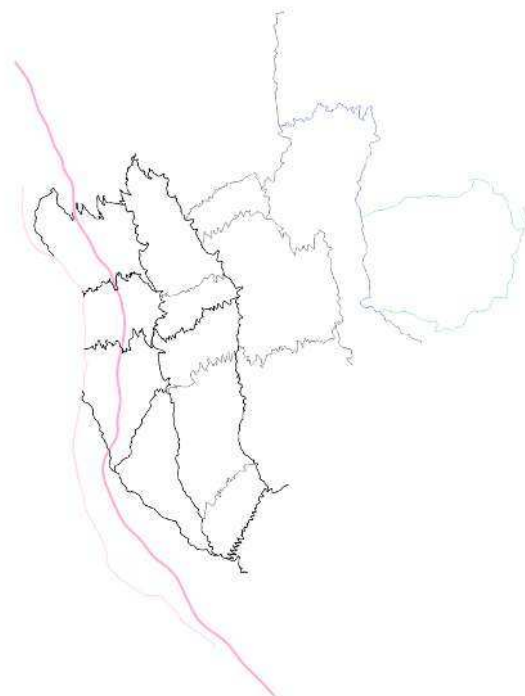
La biodiversité est riche à La Réunion. Les profils géographiques et topographiques sont nombreux et les sites exceptionnels très nombreux. Sur l'ensemble du territoire Saint-Leusien, la présence de patrimoine incontournable, tant sur le littoral que sur les hauteurs est constatée.



7.3 PATRIMOINE ET INFRASTRUCTURES

7.3.1 LE SYSTÈME VIAIRE PORTEUR D'HISTOIRE

Le réseau routier de Saint-Leu est bien structuré. Des axes Nord-Sud relient la commune avec ses voisines et les axes Est-Ouest lient ces axes entre eux. Des cheminements piétons complètent ce maillage en créant des connexions douces plus anciennes. Le système viaire permet de voir et de parcourir le territoire, de connecter les hameaux et les communes réunionnaises entre-elles et sont alors porteuse de culture et d'histoire.



7.3.2 LES DIFFÉRENTES VOIES

7.3.2.1 LES VOIES ACTIVES

La route littorale (RN1) et la départementale 11 rassemblent à leurs abords la majorité des commerces Saint-Leusiens. Ces voies sont alors importantes car elles sont des lieux de passage et de rencontre pour les habitants et les visiteurs, qui sont eux-aussi porteurs de patrimoine social, culturel, religieux.

7.3.2.2 LES VOIES PIÉTONNES

Les sentiers ont servi depuis le peuplement de l'île à créer des connexions entre les hauts et le littoral pour acheminer les ressources, accéder aux lieux d'activités et aux chefs-lieux. Leur

origine daterait des années 1760 environ, ils sont entretenus par la ville jusqu'en 1970 où l'attention de la commune se tourne plutôt vers le système routier. Les principaux forment des connexions Est-Ouest qui montent sur le relief. Depuis ces sentiers, les vues sont nombreuses et l'immersion avec la végétation est optimale. Les cheminements piétons ont en effet l'avantage de mettre en exergue les sens et de se sentir au plus proche de la nature, ce que ne permettent pas les trajets en voiture. Alors, c'est un patrimoine à protéger et à mettre en avant, aussi pour mettre en avant les déplacements doux.

7.3.2.3 LES VOIES ROUTIÈRES

Les voies routières sont nombreuses et connectent les hameaux

de Saint-Leu entre eux. De nombreux haltes et belvédères permettent de faire une pause et d'apprécier le paysage.

7.3.2.4 LES VESTIGES FERROVIAIRES

Le transport en train n'est plus d'actualité à Saint-Leu mais on peut toujours apprécier la présence de viaducs traversants les ravines. Le viaduc de la Petite Ravine construit entre 1878 et 1881 est fait de basalte taillé, de chaux hydraulique et de chaux locale faite de coraux. Il mesure 114,5 mètres de long construits sur cinq arches. Son point culminant est à 35 mètres de hauteur (145 au-dessus du niveau de la mer) Celui-ci est désormais emprunté par la RN1 A. Le viaduc de la ravine des Colimaçons construit à la même période et de la même manière n'est plus utilisé aujourd'hui. Les deux témoignent de l'époque industrielle de la commune.

Les infrastructures routières et ferroviaire de Saint-Leu est riche en patrimoine. Soit c'est une infrastructure particulière qui montre un savoir-faire local, soit c'est à travers cette infrastructure que l'on peut découvrir la richesse du territoire.

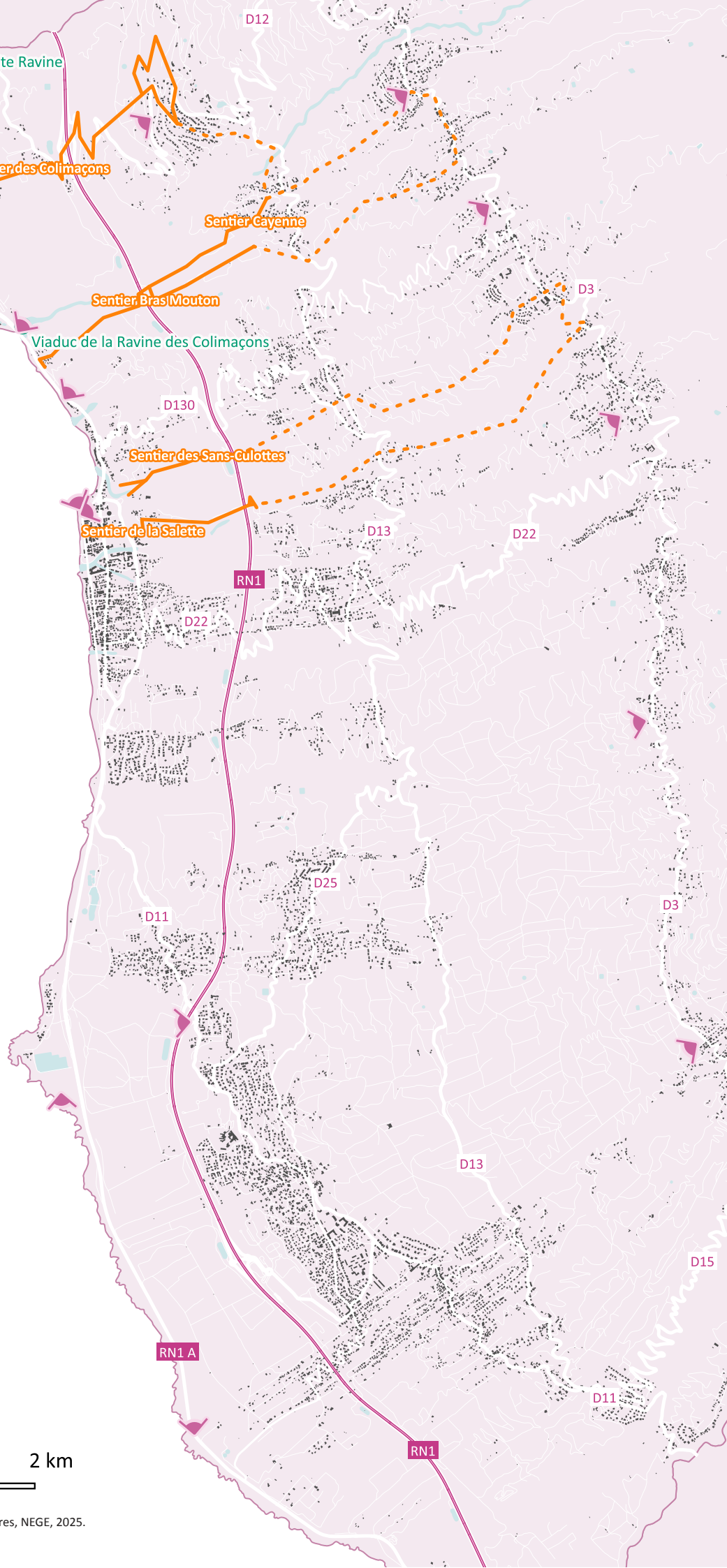
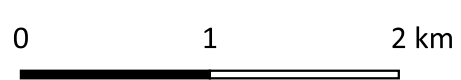
LE PATRIMOINE ET LES INFRASTRUCTURES

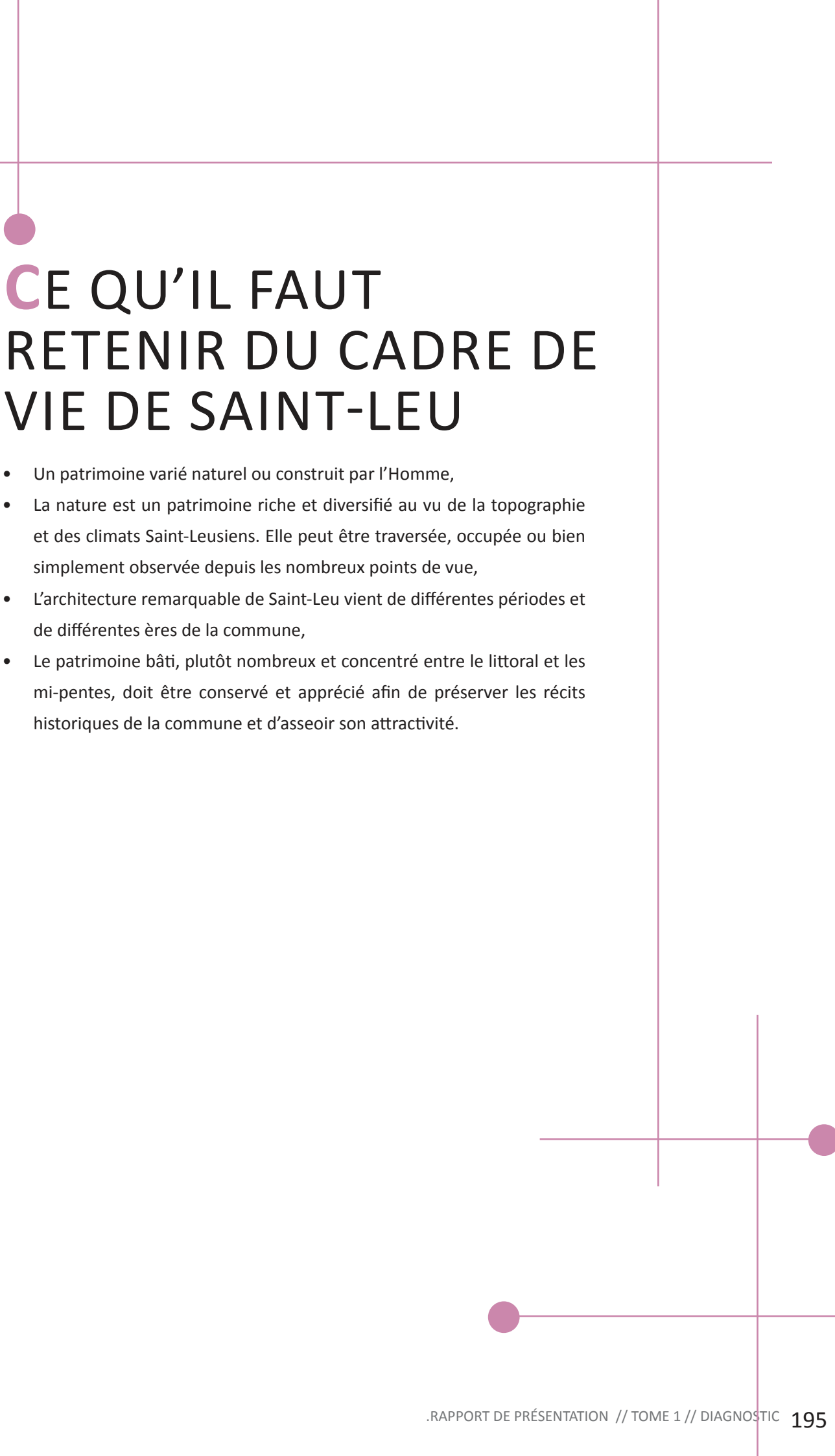
-  Points de vue
-  Viaduc
-  Sentier principal
-  Sentier secondaire

Tronçon de route

-  Type autoroutier
-  Route principale
-  Route secondaire
-  Route tertiaire

 Plans et cours d'eau
Saint-Leu



The page features a minimalist design with thin pink lines and solid pink circles. A vertical line runs down the right side, and a horizontal line runs across the top. A pink circle is positioned at the top left, connected to the vertical line. Another pink circle is at the bottom left, connected to the horizontal line. A third pink circle is at the bottom right, connected to both the vertical and horizontal lines.

CE QU'IL FAUT RETENIR DU CADRE DE VIE DE SAINT-LEU

- Un patrimoine varié naturel ou construit par l'Homme,
- La nature est un patrimoine riche et diversifié au vu de la topographie et des climats Saint-Leusiens. Elle peut être traversée, occupée ou bien simplement observée depuis les nombreux points de vue,
- L'architecture remarquable de Saint-Leu vient de différentes périodes et de différentes ères de la commune,
- Le patrimoine bâti, plutôt nombreux et concentré entre le littoral et les mi-pentes, doit être conservé et apprécié afin de préserver les récits historiques de la commune et d'asseoir son attractivité.

