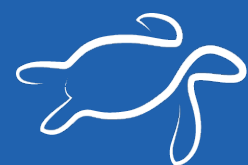


PLU
1.4

**TOME 1.4 / RAPPORT DE PRÉSENTATION
ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-LEU



Ville de
Saint-Leu



Révision Générale du PLU de Saint- Leu

08 août 2025

**Rapport d'incidences
Environnementales**



Citation recommandée	Biotope, 2025, Révision Générale du PLU de Saint-Leu, Rapport d'incidences Environnementales , Mairie de Saint-Leu. 147p.	
Version/Indice	2	
Date	08/08/2025	
Nom de fichier	EE PLU-ST-LEU-082025_vA.docx	
N° de contrat	2023844	
Maître d'ouvrage	Mairie de Saint-Leu	
Interlocuteur	Monsieur le Maire 58 Avenue Général Lambert BP 1004 97898 Saint-Leu	
Mandataire du groupement - NEGE	Manuel ISNARDON	Mail : nege.associes@gmail.com Téléphone : 06 41 97 04 61
Biotope, Responsable projet	Delphine VERDIER	Mail : dverdier@biotope.fr Téléphone : 06 92 88 25 97
Biotope, Responsable de qualité	Magali BICHAREL	Mail : mbicharel@biotope.fr

Sommaire

1	Préambule	6
1	Qu'est-ce qu'on entend par évaluation environnementale ?	7
2	Pourquoi réaliser une évaluation environnementale dans le cadre de la révision/ de l'élaboration du PLU de Saint-Leu ?	7
3	Que comprend l'évaluation environnementale du PLU ?	8
4	Comment s'est traduit cette démarche dans la révision du PLU ?	9
4.1	Un processus itératif mis en œuvre tout au long du projet	9
4.2	Limites et difficultés rencontrées	9
2	Deuxième partie : Etat Initial de l'Environnement	10
1	Le socle territorial comme fondement	11
2	Le paysage	12
3	Le patrimoine naturel - Les continuités écologiques	13
4	Les ressources	15
5	Les risques	16
6	Santé publique	17
7	Les grands enjeux environnementaux du territoire	18
3	Troisième partie : Articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans ou programmes	19
1	Justification de l'articulation à démontrer	20
2	La compatibilité avec les documents de référence	23
2.1	Le schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Territoire de l'ouest	24
2.2	Le schéma de mise en valeur de la mer (SMVM) de La Réunion	27
2.3	Le plan de déplacements urbains (PDU) du TO	30
2.4	Le Programme local de l'habitat (PLH) du TO	31
2.5	Le Plan climat-air-énergie territoriale (PCAET) du TO	32
2.6	Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) de La Réunion	35
2.7	Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) de La Réunion	37
2.8	Le document stratégique du bassin maritime (DSBM) de l'Océan Indien	38
4	Quatrième partie : Incidences du projet sur l'environnement	40
1	Incidences notables probables du plan	41
1.1	Rappel des enjeux	42
1.2	Le PADD	43
1.3	Le règlement et le zonage	52
1.4	Synthèse des incidences générales du projet de territoire sur l'environnement	89
2	Incidences sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement	91
2.1	Rappel méthodologique	91

2.2	Identification des secteurs du projet de PLU à considérer	92
2.1	Analyse des incidences sur les zones à enjeux environnementaux	92
2.2	Synthèse des principales incidences du projet de territoire sur les zones d'intérêt pour l'environnement	128
5	Cinquième partie : Motifs pour lesquels le projet a été retenu	129
6	Sixième partie : Mesures envisagées pour éviter, réduire, voire compenser les incidences	131
1	Rappel de la démarche « ERC »	132
2	Mesures intégrées au PLU de Saint-Leu	132
2.1	Mesures d'évitement : zones AU supprimées au regard des enjeux environnementaux	132
2.2	Mesures d'évitement (hors suppression de zones AU) et de réductions	133
7	Septième partie : Programme de suivi des effets du PLU sur l'environnement	136
1	Objectifs et modalités de suivi	137
2	Présentation des indicateurs retenus	138
1	Lexique	144
2	Glossaire	145

Liste des tableaux

Tableau 1: Une évaluation environnementale tout au long du projet de PLU	9
Tableau 2 : Surfaces des zones et secteurs du plan de zonage du PLU de Saint-Leu	54

Liste des illustrations

Figure 2. Préconisation d'orientation des éclairages (SEOR) – extrait de l'OAP TVB	73
--	----

Tables des cartes

Carte 1 : Carte de localisation de la commune de Saint-Leu (Biotope, 2023)	11
Carte 2. Cartographie des grands enjeux sur la commune de Saint-Leu (Biotope, 2024)	18
Carte 3. Synthèse des évolutions de la zone à urbaniser (Biotope, 2024)	56
Carte 4. Synthèse des évolutions de la zone agricole (Biotope, 2024)	56
Carte 5. Synthèse des évolutions de la zone naturelle (Biotope, 2024)	56
Carte 6. Synthèse des évolutions de la zone urbaine (Biotope, 2025)	56
Carte 7. Synthèse des évolutions de la zone à urbaniser (Biotope, 2025)	57

Carte 8. Synthèse des évolutions de la zone agricole (Biotope, 2025)	58
Carte 9. Synthèse des évolutions de la zone naturelle (Biotope, 2025)	59
Carte 10. Synthèse des évolutions du zonage (Biotope, 2025)	60
Carte 11. Cartographie des prescriptions paysagères sur la commune de Saint-Leu (Biotope, 2025)	63
Carte 12. Cartographie des espaces non déjà bâtis et hors réajustement parcellaire ajoutés au zonage U (Biotope, 2025)	64
Carte 13. Cartographie des ajouts et suppression au zonage AU (Biotope, 2025)	67
Carte 14. Cartographie des ajouts et suppression au zonage N (Biotope, 2025)	68
Carte 15 : Cartographie du zonage N du PLU révisé (Biotope, 2025)	70
Carte 16. Cartographie de la réaffectation entre les zonages A et N (Biotope, 2025)	71
Carte 17. Cartographie des zonages réglementaires ou d'inventaires des espaces naturels de la commune et de leur protection par le zonage N du PLU révisé (Biotope, 2025)	72
Carte 18 : Cartographie de la trame verte et bleue sur le territoire de la commune et de sa protection par les zonages du PLU révisé (Biotope, 2025)	73
Carte 19 : Choix de zonage au droit et dans le périmètre de protection des captages d'eau potable (Biotope, 2025)	76
Carte 20 : Choix des zones 1AU, nuisances et pollutions (Biotope, 2025)	81
Carte 21 : La prise en compte des aléas et la réduction de l'exposition aux risques (Biotope, 2025)	86
Carte 22. Cartographie des choix de zonage du PLU sur les secteurs de risque naturel fort, définis par le zonage d'interdiction du PPR et la zone d'aléa fort submersion littorale (Biotope, 2025)	88
Carte 23. Localisation des sites faisant l'objet d'une analyse détaillée des incidences sur l'environnement du zonage du projet de PLU, en raison de la modification de zonages par rapport au PLU en vigueur (Biotope, 2025)	93
Carte 24. Cartographie des espaces non déjà bâtis et hors réajustement parcellaire ajoutés au zonage U (Biotope, 2025)	123
Carte 25. Cartographie des nouveaux emplacements réservés du PLU révisé (Biotope 2025)	127

1

Préambule

Préambule

1 Qu'est-ce qu'on entend par évaluation environnementale ?

"L'évaluation environnementale d'un projet ou d'un plan /programme est réalisée par le maître d'ouvrage ou sous sa responsabilité. Elle consiste à intégrer les enjeux environnementaux et sanitaires tout au long de la préparation d'un projet, d'un plan ou d'un programme et du processus décisionnel qui l'accompagne : c'est une aide à la décision. Elle rend compte des effets prévisibles et permet d'analyser et de justifier les choix retenus au regard des enjeux identifiés. Elle vise ainsi à prévenir les dommages, ce qui s'avère en général moins coûteux que de gérer ceux-ci une fois survenus. Elle participe également à la bonne information du public et des autorités compétentes."

Ministère de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer

2 Pourquoi réaliser une évaluation environnementale dans le cadre de la révision/ de l'élaboration du PLU de Saint-Leu ?

La Directive Européenne n° 2001/42 du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement a été transposée dans le droit français par l'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004. Deux décrets de mai 2005 ont complété les dispositions applicables pour les plans et programmes d'une part, et pour les documents d'urbanisme d'autre part. En conséquence, le Code de l'Urbanisme impose dorénavant une évaluation environnementale à certains Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

L'article R104-11 du Code de l'Urbanisme précise que : « I.-Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion : [...] 2° De leur révision : [...] c) Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article L. 153-31 », soit des cas suivants :

« 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »

Suite à la publication du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 portant sur la modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques, toutes les révisions générales de PLU sont soumises à la réalisation systématique d'une évaluation environnementale.

● Préambule

3 Que comprend l'évaluation environnementale du PLU ?

Le contenu de l'évaluation environnementale du PLU est régi par l'application de l'article R151-3 du Code de l'urbanisme en vigueur, selon lequel le rapport de présentation contient :

- 1° Une **présentation résumée** des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son **articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes** mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
- 2° Une **analyse de l'état initial de l'environnement** et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;
- 3° Une analyse exposant :
 - a) Les **incidences notables probables** de la mise en œuvre du document sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs ;
 - Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des **zones revêtant une importance particulière pour l'environnement**, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;
- 4° **L'exposé des motifs** pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;
- 5° La présentation des **mesures** envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;
- 6° La définition des **critères, indicateurs et modalités retenus** pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;
- 7° Un **résumé non technique** des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Préambule

4 Comment s'est traduit cette démarche dans la révision du PLU ?

4.1 Un processus itératif mis en œuvre tout au long du projet

Tableau 1: Une évaluation environnementale tout au long du projet de PLU

Diagnostic et identification des enjeux du territoire	Cette démarche s'est déroulée en deux temps, un premier diagnostic a été réalisée en 2024, il a donné lieu à des échanges avec les différents services de la commune. Ces enjeux ont fait l'objet d'une présentation aux PPA le 19 avril 2024.
Émergence du projet de territoire	Le PADD a également été réalisé en plusieurs temps, l'incidence et les suggestions dédiées à cette pièce du PLU ont été présentées lors du débat du PADD le 25 avril 2024.
Traduction urbanistique	Des expertises faune/Flore ont été réalisés en décembre 2024 afin d'éclairer les choix des élus en matière d'ouverture à l'urbanisation.

4.2 Limites et difficultés rencontrées

Les limites ou difficultés rencontrées pour réaliser l'évaluation environnementale du projet de révision de PLU ont été :

- Des lacunes et obsolescences réglementaires :
 - o L'obsolescence du SCOT du TO approuvé en 2016 et dont la révision a été prescrite par délibération du Conseil communautaire du 16 décembre 2022 mais qui n'a pas encore aboutie à ce jour. Un corollaire est l'absence de PCAET sur le territoire, son élaboration étant intégrée à la révision du SCOT ;
 - o L'obsolescence du SAR et du SRC en vigueur, dont les révisions sont en cours ;
- Le calendrier restreint du processus d'évaluation environnemental.



2

Deuxième partie : Etat Initial de l'Environnement

Deuxième partie : Etat Initial de l'Environnement

Le présent chapitre synthétise le **Tome 1 de la révision du PLU**.

1 Le socle territorial comme fondement

La commune de Saint-Leu est située à l'Ouest de la Réunion, à environ 35 km au Sud de Saint-Denis et 17 km de Saint-Paul. Son territoire s'étend sur 11 840 ha et culmine à 2 787 mètres d'altitude, à proximité du sommet du Grand Bénare.

Ces limites administratives sont constituées par :

- La Petite Ravine, marquant la délimitation au Nord avec Trois Bassins
- Cilaos à l'est
- La Ravine du Trou délimitant la commune au sud/sud-est avec les Aviron
- L'Océan Indien à l'ouest.



Carte 1 : Carte de localisation de la commune de Saint-Leu (Biotope, 2023)

L'essentiel thématique du socle territorial	
Climat	Situé à l'ouest de la Réunion, sur la côte dite sous le vent. Saint Leu est une zone soumise à un climat plutôt sec entraînant un déficit hydrique chronique qui sera un élément important à prendre en compte. Le climat particulièrement chaud de l'ouest ainsi que l'humidité que l'on retrouve partout sur l'île sont également à prendre en compte dans la conception de l'urbanisme et des paysages en intégrant des zones d'ombrage et de ventilation (le mois le plus chaud à Saint-Leu est février avec une moyenne de 24,7°C et le mois le plus froid est juillet avec une moyenne de 19,3°C).
Relief	La topographie de la commune se caractérise par un relief en pente régulière entre 10 et 20% avec un réseau de ravines importantes. Le point culminant de la commune est le piton rouge avec 2 400 mètres d'altitude.

Deuxième partie : Etat Initial de l'Environnement

La nature des sols	La nature des sols sur la commune est constituée par des coulées volcaniques successives qui se sont déversées sur les pentes, correspondant aux phases III et IV, coulées basaltiques et andésiques.
Occupation du sol	Concernant l'occupation du sol, le territoire est principalement marqué par la présence de forêt ainsi que des surfaces importantes de savane. Un tiers de l'occupation du sol est également constitué par les surfaces de canne à sucre, de prairies et de zones urbanisées.
Hydrographie	La commune n'est concernée par aucun aquifère stratégique. Plusieurs cours d'eau la traverse mais seul un relève du Domaine Public Fluvial (DPF). La commune possède un réseau hydrographique important, pour lesquels il sera nécessaire de mettre en place des systèmes de protection pour éviter les risques d'inondations, d'érosion ou de pollution.
Les tendances d'évolution	
Les projections liées au changement climatique indiquent des événements plus marqués avec des précipitations plus fortes sur des durées plus réduites impliquant des risques d'inondations élevés et une sécheresse plus marquée sur certaines périodes de l'année. Dérèglement des régimes de précipitations entraînant des périodes de pluies intenses mais irrégulières ayant pour conséquence des crues soudaines dans les ravines et des glissements de terrain dans les pentes escarpées de la commune. En parallèle, une baisse des précipitations globales pourrait aggraver les épisodes de sécheresse, notamment dans les zones plus arides. Le fort déficit hydrique de la commune représente un risque important qui fera pression sur les différentes activités économiques notamment pour l'agriculture. Dégradation et appauvrissement des sols accentués par l'érosion des sols, le lessivage entraîné par les fortes pluies et exacerbé par les incendies. Les sols pourraient perdre en fertilité et en capacité de rétention d'eau, rendant l'agriculture et la végétation indigène plus vulnérable.	
Les enjeux	
Prendre en compte et anticiper les enjeux liés au changement climatique (sécheresse, hausse de la température de l'océan, ...) Définir la gestion des eaux pluviales comme une priorité et qu'en découle les aménagements nécessaires Préserver les ressources en eau de la commune, en alliant tous les usages, avec des quantités limitées et fluctuantes en fonction des saisons.	

2 Le paysage

La commune de Saint-Leu s'étale de 0 à 2 800m d'altitude, sur une superficie de 11 850 ha. Elle bénéficie de ce fait d'une grande diversité paysagère, globalement structurée en une frange littorale, les pentes, et les hauts.

La frange littorale de 0 à 500m comporte le centre-ville de Saint-Leu et un important étalement urbain. Sur la côte, la partie nord est bordée par le lagon et présente une forte urbanisation, tandis que la partie rocheuse au sud accueille davantage d'espaces agricoles et naturels. En amont, les pentes sont occupées par un patchwork agricole et urbain. Elles sont largement rainurées de ravines, plus profondes dans la partie nord, et moins marquées dans la partie sud, qui accueille davantage d'agriculture. La bande urbaine se situe entre 700 et 1000m d'altitude. Au-delà, les Hauts présentent un premier étage marqué par le pâturage, suivi de forêts et aboutissent enfin sur les hauteurs de branles des contreforts de Cilaos.

On distingue les paysages de caractère exceptionnel, remarquable et de forte sensibilité ainsi que les paysages de mitage, les sites sensibles et les centres urbains.

Deuxième partie : Etat Initial de l'Environnement

Les grands enseignements
Le relief important retrouvé sur la commune constitue l'un de ses atouts forts du fait de la diversité paysagère importante que cela implique et tout autant de micro-climat. Un grand nombre de ravine traverse la commune.
Les tendances d'évolution
Les évolutions paysagères sont fortement liées à celle de l'occupation du sol. Sur la zone littorale et de mi-pentes, l'urbanisation gagne du terrain au profit des zones agricoles.
Les zones plus naturelles et boisées se maintiennent, notamment au niveau des ravines et des Hauts même si elles sont soumises à la pression des usages et au risque de développement des exotiques envahissantes.
Dégradation des paysages littoraux en lien avec l'érosion marine impliquant le recul du trait de côte.
Les enjeux
Préserver et mettre en valeur la diversité des paysages.
Réhabilitation des paysages littoraux et des récifs.

3 Le patrimoine naturel - Les continuités écologiques

La commune de Saint-Leu présente une grande diversité d'habitats naturels, abritant une faune et une flore remarquables. Plusieurs sites naturels, tels que les ravines et les zones littorales, sont d'une importance écologique majeure, mais subissent des dégradations dues à l'urbanisation, l'érosion côtière et les incendies.

La réserve naturelle marine, qui protège une grande partie des récifs coralliens, est essentielle pour la conservation de la biodiversité marine, bien que ces écosystèmes soient menacés.

La forêt des Hauts et la planèze du Grand Bénare, bien que riches en espèces indigènes, sont envahies par des plantes exotiques et sont fréquemment touchées par les incendies. La conservation de ces zones nécessite des actions urgentes pour lutter contre les espèces invasives et préserver les habitats indigènes fragilisés.

Les grands enseignements	
ZNIEFF	20 ZNIEFF sont localisées sur la commune : 15 de type 1 et 5 de type 2. Ces sites présentent de fortes potentialités biologiques ainsi qu'un bon état de conservation.
Zone humide	7 zones humides sont localisées sur la commune, ce qui est assez rare à la Réunion
Parc National	La partie haute de la commune de Saint-Leu se trouve en cœur de Parc. Elle représente 2 051,2 ha. 7 191 ha se trouve en zone d'adhésion.
Sites inscrits et classés	Le site de la Pointe au sel est le seul site classé au titre de monument historique de la commune.
ENS	Deux sites classés ENS se trouvent sur la commune : les Agapanthes (50,3 ha) et le site de Royer Jugnot (19,4 ha).

Deuxième partie : Etat Initial de l'Environnement

Les grands enseignements	
Sites d'intervention du Conservatoire du Littoral	3 sites d'intervention du Conservatoire du Littoral sont localisés sur la commune : la Pointe au Sel, la Ravine du Portail aux Avirons et le Rochers des Colimaçons.
Espaces remarquables du Littoral	La totalité du littoral de Saint-Leu fait partie des espaces remarquables du Littoral, ainsi que l'embouchure de 6 ravines.
Trame Terrestre	Les hauts, secteur à dominante naturelle et forte valeur écologique Les mi pentes : dominées par les cultures, possédant quelques corridors de biodiversité potentiels dans les ravines Les bas : urbanisés mais dont le nord est principalement constitué de corridors écologiques.
Trame Marine	La zone littorale est principalement marquée par la présence de réservoir de biodiversité avéré.
Trame Aquatique	Les continuités écologiques sont présentes avec les cours d'eau pérennes et les zones humides.
Trame Aérienne	La commune ne possède aucun réservoir de biodiversité avéré traversant son territoire. Le seul corridor potentiel présent est celui de la Ravine du Trou. La totalité du littoral est considéré comme un corridor potentiel, excepté une frange au sud de la commune, classée corridor avéré.
Les tendances d'évolution	
Le territoire communal possède une richesse importante du patrimoine naturel mais soumise à de fortes pressions. Les tendances actuelles sont à une chute de la biodiversité, les populations des espèces endémiques et indigènes sont en déclin. Pression accrue des espèces exotiques envahissantes Le contexte politique français est en faveur d'une augmentation des surfaces des aires protégées sur le territoire national. Dégradation continue des zones littorales et des récifs coralliens.	
Les enjeux	
Intégrer la richesse du patrimoine naturel polarisé au niveau du littoral et des Hauts et traversé par les ravines. Ralentir l'artificialisation croissante des terres entraînant une dégradation des habitats et des pertes de biodiversité et créant de fortes pressions foncières avec l'agriculture. Améliorer les continuités écologiques sur la commune. Assurer le continuum terre-mer	

Afin d'agréger et de synthétiser les différents zonages de protection et d'intérêt du patrimoine naturel, il a été élaboré une cartographie globale des corridors et réseaux de biodiversité sur la commune. Cette cartographie de la trame verte et bleu est construite de la manière suivante :

Les réservoirs de biodiversité regroupent :

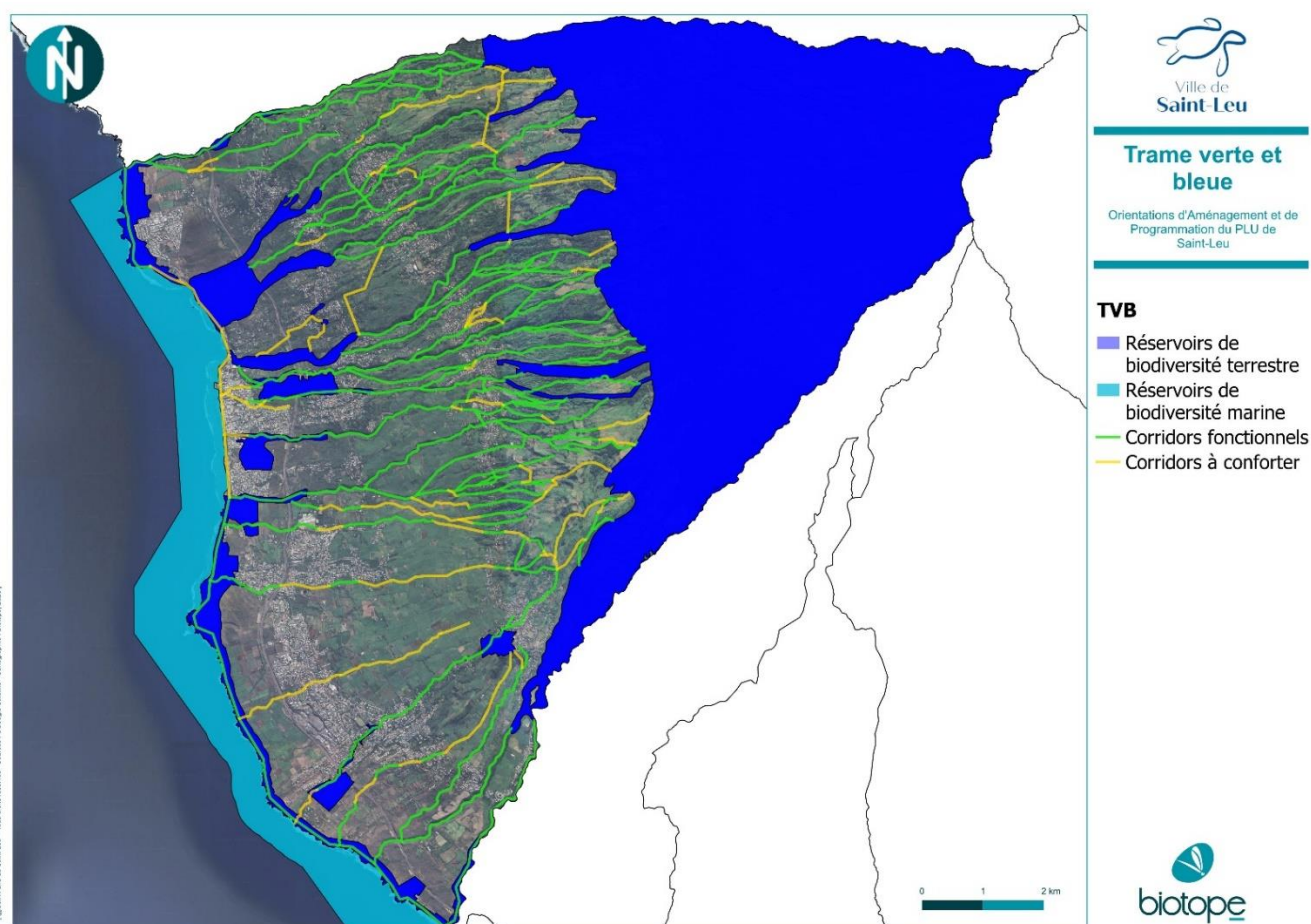
- le cœur de parc national de la Réunion,
- les ENS,
- les ZNIEFF,
- les sites inscrits et classés,
- les réserves naturelles,

Deuxième partie : Etat Initial de l'Environnement

- les espaces de protection forte identifiés au SAR,
- les sites du Conservatoire du littoral,

Les corridors de biodiversité regroupent :

- les espaces de continuité écologiques identifiés au SAR,
- les boisements, et essentiellement ceux classés en EBC,
- les principales ravines,
- la frange littorale.



4 Les ressources

Les grands enseignements

La ressource en eau est présente et disponible mais elle est soumise à de fortes pressions liées à l'urbanisation des espaces naturels et agricoles, aux activités économiques ainsi qu'aux pratiques des habitants.

Les différentes masses d'eau présentes sur la commune sont de qualité variable tout comme l'eau potable distribuée, liées aux pressions mais également aux aléas météorologiques.

Deuxième partie : Etat Initial de l'Environnement

La commune bénéficie d'un périmètre irrigué sur la zone littorale.

La commune dispose également de quantités considérables de matériaux qui pourraient être extraits de leur milieu naturel.

Les tendances d'évolution

Les consommations augmentent et les usages concourent à modifier les équilibres écologiques et hydrogéologiques en place.

L'ouverture de l'usine de potabilisation de Dioré a permis d'améliorer la qualité de l'eau potable sur la commune

Les infrastructures en place sont vieillissantes ce qui réduit la qualité de service et diminue l'efficacité des réseaux

Une réglementation qui se durcit pour préserver les ressources

Les besoins en matériaux ont subi une forte augmentation depuis une dizaine d'années liée à l'aménagement du territoire et à de gros projets régionaux.

Les enjeux

Gestion de l'eau intégrant tous les usages

Intégrer la protection du littoral et des récifs coralliens

Suivre l'évolution de l'état des masses d'eau pour ajuster les usages

5 Les risques

Les grands enseignements

Forte exposition au risque d'inondation, notamment en raison de la présence de nombreuses ravines et de la proximité avec le littoral. Ce risque provient du débordement des cours d'eau et du ruissellement des eaux pluviales. Les abords des ravines et des plaines d'inondation en zone littorale présentent un aléa fort.

Le recul du trait de côte, accentué par l'élévation du niveau de la mer due au changement climatique, constitue une menace pour les infrastructures littorales à long terme. À l'horizon 2100, une hausse de 60 cm du niveau de la mer pourrait accentuer ce phénomène.

Les cyclones tropicaux représentent un danger majeur pour Saint-Leu, surtout durant la saison des cyclones (décembre à avril). Le passage de cyclones peut aggraver d'autres risques naturels, notamment les inondations, la submersion marine et les mouvements de terrain.

Les tendances d'évolution

Ces risques sont amplifiés par le changement climatique qui participe au dérèglement des équilibres actuels et augmente la vulnérabilité des populations et des activités économiques.

L'urbanisation croissante et de façon désorganisée a accentué les interfaces entre les activités, les zones d'aléas et la population ce qui accroît le niveau de risque.

La réglementation évolue régulièrement mais les aménagements ne suivent pas toujours aussi rapidement leur prise en compte.

Les enjeux

Bonne intégration des nombreux risques naturels afin de permettre la résilience des territoires, particulièrement au niveau des ravines et du littoral

Les éléments connus sur les risques devront permettre d'alimenter la réflexion concourant à la définition des orientations et du zonage du PLU car il s'agit d'aspects réglementaires

Aligner les zonages d'interdiction avec les zonages d'aléas et de servitudes

Deuxième partie : Etat Initial de l'Environnement

6 Santé publique

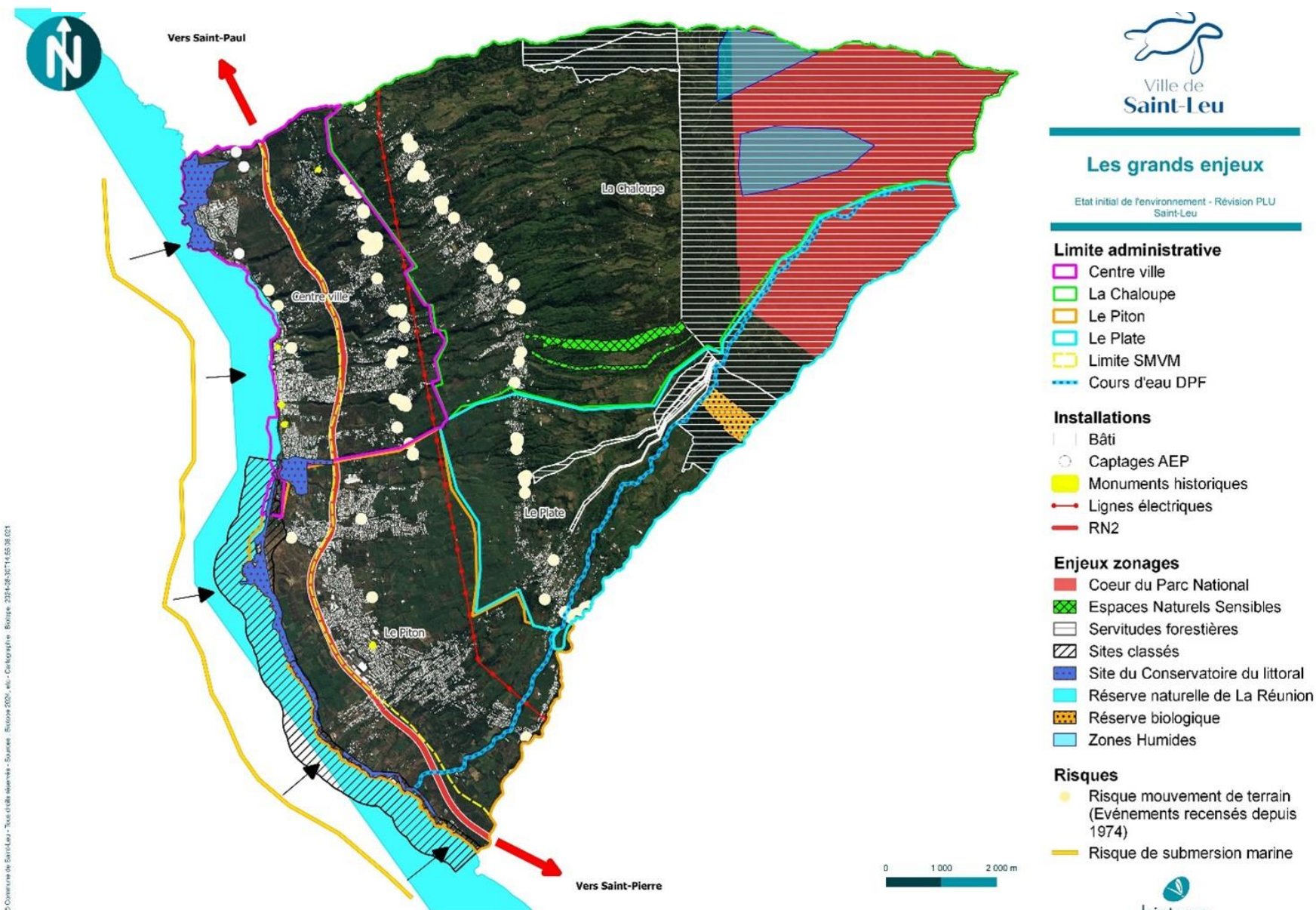
Concernant les nuisances, elles représentent des enjeux modérés sur la commune.

Les grands enseignements
La commune possède une station d'épuration principale à Bois de Nèfles, capable de traiter 11 500 EH (équivalent habitant), mais celle-ci commence à vieillir, entraînant des risques pour son efficacité à long terme ; La gestion des eaux de ruissellement pose problème, notamment en cas de fortes pluies, avec un impact potentiel sur les milieux aquatiques, en particulier le lagon ; Les pollutions dues aux systèmes d'assainissement non collectifs (ANC) non conformes représentent un enjeu important.
Les tendances d'évolution
La construction de l'Unité de Traitement des Eaux potables (UTEP) de Maduran, prévue pour 2025, va accroître la capacité de traitement de l'eau, renforçant l'accès à une eau de meilleure qualité ; Une tendance à la baisse du taux de raccordement à l'assainissement collectif, avec une augmentation des dispositifs d'ANC. La mise aux normes de ces dispositifs devient donc prioritaire ;
Les enjeux
Meilleure intégration de l'assainissement, de la gestion des eaux usées et la saturation de la STEP Gestions des eaux pluviales adaptées au territoire, notamment en période cyclonique pour éviter la pollution des sols et des milieux marins ainsi que limiter les inondations ;

7 L'énergie et les Gaz à Effet de Serre

Les grands enseignements
Sur la commune de Saint-Leu, on constate que c'est le secteur résidentiel qui consomme le plus d'électricité, suivi du secteur tertiaire et du secteur industriel. L'agriculture reste le secteur qui consomme le moins d'électricité. Les sources d'énergies renouvelables sont bien représentées et exploitables à l'échelle de la commune (éolienne, solaire, marine...). Première centrale solaire en toiture d'Outre-mer à avoir été équipée d'un système de stockage par batterie permettant de compenser la nature intermittente de cette source d'énergie.
Les tendances d'évolution
La production d'électricité elle est en augmentation, conséquence directe de l'augmentation de la consommation Le mix énergétique de la Réunion tend à se diversifier et à se « verdir » même si les énergies fossiles restent encore majoritaires
Les enjeux
Améliorer le mix énergétique local tout en misant sur la sobriété des infrastructures et des consommateurs Favoriser les énergies renouvelables afin d'améliorer l'autonomie du territoire en matière énergétique

8 Les grands enjeux environnementaux du territoire



Carte 2. Cartographie des grands enjeux sur la commune de Saint-Leu (Biotope, 2024)



3

Troisième partie :
Articulation avec les autres
documents d'urbanisme, plans
ou programmes

1 Justification de l'articulation à démontrer

Plusieurs textes sont venus compléter les dispositions du Code de l'urbanisme dans le but de renforcer l'intégration de l'environnement par les documents d'urbanisme. Ces textes portent sur des documents de planification ou de réglementation des activités humaines ou de l'utilisation des espaces et des ressources. Ils sont généralement représentés sous la forme de plans, programmes ou encore de schémas à l'échelle nationale, régionale, départementale, intercommunale ou communale. Une articulation est obligatoire entre ces documents et les documents d'urbanisme de niveau « inférieur » (notamment le PLU) ainsi que les SCoT. Dans ce cadre, le droit de l'urbanisme fait une distinction entre les notions de prise en compte, de compatibilité et de conformité de l'élaboration du PLU aux normes supérieures.

- **Prise en compte** : La commune ne doit ignorer les objectifs généraux d'un document de portée supérieure au PLU. Cette prise en compte est assurée, a minima, par la connaissance du document en question et la présentation, le cas échéant, des motivations ayant justifié les décisions allant à l'encontre de ce document.
- **Compatibilité** : Un document est compatible avec un texte ou un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou principes fondamentaux de ce texte ou de ce document, et qu'il n'a pas pour effet ou objet d'empêcher l'application de la règle supérieure.
- **Conformité** : la conformité implique un rapport de stricte identité, ce qui suppose que le document de rang inférieur ne pourra comporter aucune différence par rapport au document de rang supérieur.

L'élaboration du PLU doit s'assurer de son articulation avec les documents de référence répertoriés aux articles L.131-4 et L.131-5 du code de l'urbanisme. Le PLU doit ainsi être compatible avec un ensemble de documents dont le SCOT.

Grâce au caractère intégrateur du SCOT qui doit lui-même être compatible aux documents répertoriés aux articles L. 131-1 et L. 131-2 du code de l'urbanisme, si un SCOT est en vigueur sur le territoire il n'est pas nécessaire de s'assurer également de la compatibilité du PLU révisé à ces documents. La compatibilité doit néanmoins être vérifiée si l'un de ces documents a été approuvé après l'adoption du SCOT.

Article L.131-4 et L. 131-5 du code de l'urbanisme, l'élaboration du PLU doit être COMPATIBLE avec :	
Les schémas de cohérence territoriale (SCOT) prévus à l'article L. 141-1	Le SCOT du TO en vigueur a été approuvé le 21 décembre 2016. Afin d'intégrer les dispositions de la loi littoral modifiées par la loi portant évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (dite loi ELAN) du 23 novembre 2018, le SCoT a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Communautaire le 3 octobre 2022.
Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat ;	Le SMVM de la Réunion est intégré au SAR en vigueur de La Réunion, qui a été adopté par délibération du 22 novembre 2011.
Les plans de mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;	Le plan de déplacements urbains (PDU) 2017-2027 du TO a été adopté le 13 décembre 2016.
Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.	Le PLH 2019-2025 du TO en vigueur a été adopté le 23 décembre 2019.
Le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement,	Aucun PCAET n'est en vigueur à ce jour sur le territoire.

Troisième partie : Articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans ou programmes

Révision Générale du PLU de
Saint-Leu
08 août 2025

	Le TO a prescrit par délibération du 15 février 2021 l'élaboration de son PCAET qui suite au lancement de la révision générale du SCOT du TO sera adossé au SCOT (délib. du 16/12/2022). Un projet de PCAET a été arrêté et soumis à consultation du publique le 31 juillet 2024. La compatibilité du projet de PLU à ce projet de PCAET est étudiée à titre INDICATIF.
Et les plans locaux de mobilité prévus pour la région d'Ile-de-France à l'article L. 1214-30 du code des transports.	/
Article L.131-4 du code de l'urbanisme, l'élaboration du PLU doit être <u>COMPATIBLE</u> avec :	
1° Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne prévues aux chapitres I et II du titre II ou les modalités d'application de ces dispositions particulières lorsqu'elles ont été précisées pour le territoire concerné par une directive territoriale d'aménagement prévue par l'article L. 172-1 ;	Ces dispositions sont intégrées au SCOT.
2° Les règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) prévu à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables ;	Ces dispositions sont intégrées au SAR.
3° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France (SDRIF) prévu à l'article L. 123-1	/
4° Les schémas d'aménagement régional (SAR) de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion prévus à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales ;	Le SAR de La Réunion en vigueur a été adopté par délibération du 22 novembre 2011, soit avant l'adoption du SCOT en vigueur.
5° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales	/
6° Les chartes des parcs naturels régionaux prévues à l'article L. 333-1 du code de l'environnement, sauf avec les orientations et les mesures de la charte qui seraient territorialement contraires au schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires ;	/
7° Les objectifs de protection et les orientations des chartes des parcs nationaux prévues à l'article L. 331-3 du code de l'environnement ;	La Charte du Parc national de La Réunion en vigueur a été adoptée le 21 janvier 2014, soit avant l'adoption du SCOT en vigueur.
8° Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) prévus à l'article L. 212-1 du code de l'environnement	Le SDAGE 2022-2027 de La Réunion a été adopté par délibération du 16 mars 2022, soit après l'adoption du SCOT en vigueur
9° Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) prévus à l'article L. 212-3 du code de l'environnement	Le SAGE 2016-2021 du TO a été adopté par arrêté préfectoral du 29 juillet 2015, soit avant l'adoption du SCOT en vigueur.
10° Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation (PGRI) pris en application de l'article L. 566-7 du code de l'environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article L. 566-7	Le PGRI 2022-2027 de La Réunion a été approuvé le 14 mai 2022, soit après l'adoption du SCOT en vigueur

Troisième partie : Articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans ou programmes

Révision Générale du PLU de
Saint-Leu
08 août 2025

11° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports prévues à l'article L. 112-4	/
12° Les schémas régionaux des carrières prévus à l'article L. 515-3 du code de l'environnement	Le SRC de La Réunion est en cours d'élaboration mais non encore adopté à ce jour. A défaut, le Schéma départemental des carrières de la Réunion adopté le 22 novembre 2010 demeure applicable. Il est antérieur à l'adoption du SCOT en vigueur.
13° Les objectifs et dispositions des documents stratégiques de façade ou de bassin maritime prévus à l'article L. 219-1 du code de l'environnement ;	Le DSBM 2020-2026 Océan Indien est en vigueur.
14° Le schéma départemental d'orientation minière en Guyane prévu à l'article L. 621-1 du code minier ;	/
15° Le schéma régional de cohérence écologique prévu à l'article L. 371-3 du code de l'environnement ;	A La Réunion, le Schéma d'aménagement régional vaut schéma régional de cohérence écologique. Cette partie se référera donc au SAR 2011 en vigueur.
16° Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 302-13 du code de la construction et de l'habitation ;	/
17° Le plan de mobilité d'Ile-de-France prévu à l'article L. 1214-9 du code des transports ;	/
18° Les directives de protection et de mise en valeur des paysages prévues à l'article L. 350-1 du code de l'environnement.	/
Article L.131-2 du code de l'urbanisme, l'élaboration du PLU doit <u>PRENDRE EN COMPTE</u> :	
1° Les objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) prévu à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales	Le SAR de La Réunion vaut SRADDET.
2° Les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics	Cette compatibilité est vérifiée au sein du rapport de présentation.

2 La compatibilité avec les documents de référence

Les tableaux ci-après synthétisent l'articulation du PLU avec différents documents cadres.

Pour la colonne intitulée « Compatibilité », le code est le suivant :



: compatibilité ;



: compatibilité partielle ;



: incompatibilité.

2.1 Le schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Territoire de l'ouest

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) est défini aux articles L. 141-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Ce document de planification et d'urbanisme définit les grandes orientations d'aménagement pour un territoire donné, et pour le long terme (réflexion pour les 15 à 20 ans à venir). Il est destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilités, d'aménagement commercial, d'environnement, dont celles de la biodiversité, de l'énergie et du climat... Le SCOT est chargé d'intégrer les documents de planification supérieurs (SDAGE, SAGE, SRCE, SRADDET) et devient ainsi le document pivot : on parle de SCOT intégrateur, ce qui permet aux PLU/PLUi et cartes communales de ne se référer juridiquement qu'à lui.

Le SCOT du TO en vigueur a été approuvé le 21 décembre 2016. Afin d'intégrer les dispositions de la loi littoral modifiées par la loi portant évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (dite loi ELAN) du 23 novembre 2018, le SCOT a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Communautaire le 3 octobre 2022.

On notera que la révision générale du SCOT du TO a été prescrite par délibération du Conseil communautaire du 16 décembre 2022. Un projet de SCOT a été soumis à la concertation du public le 22 mai 2024.

Analyse de la conformité du DOO du SCOT 2022-2028 du TCO, tel qu'approuvé le 21/12/2016 et modifié le 03/10/2022					
Thème principal	Code	Orientations	Sous-orientations	Compatibilité	Commentaires
I. Les grands équilibres relatifs à l'aménagement de l'espace	O1	Principe d'équilibre des usages de l'espace		😊	Le PLU révisé identifie la lutte contre l'étalement urbain comme un enjeu important. Il prévoit de proportionner les futures constructions aux besoins, de localiser ces constructions en priorité au sein du tissu bâti existant et de prioriser le recentrage de la forme urbaine. Le PLU souhaite prendre en compte une croissance démographique raisonnée et économe en foncier. Si le PADD prévoit des objectifs de densités minimales différenciés selon les secteurs et les types de projets, des OAP pourront également établir, dans des poches urbaines, des densités minimales et maximales. (O1.6 ; O3.1)
	O2	Protéger et valoriser les espaces naturels, forestiers et littoraux		😊	Le PLU révisé prévoit de renforcer la préservation des milieux naturels inventoriés et/ou protégés mais également de permettre la préservation d'autres milieux naturels. Il prévoit de limiter l'artificialisation et la diffusion de l'urbanisme au sein des espaces naturels et forestiers tout en valorisant le caractère naturel des paysages. Il encourage notamment la préservation et la valorisation des grands paysages et des espaces forestiers et littoraux. (O1.1 ; O1.6 ; O4.4)
	O3	Protéger et valoriser les espaces agricoles		😊	Le PLU révisé souhaite protéger et valoriser les espaces agricoles en luttant contre la pression urbaine et le morcellement des terres par la préservation du foncier agricole. Il tend notamment à préserver le caractère rural des Hauts en développant l'agrotourisme en valorisant les espaces et constructions agricoles. (O1.6 ; O2.5 ; O4.5 ; O4.7).

Troisième partie : Articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans ou programmes

Analyse de la conformité du DOO du SCoT 2022-2028 du TCO, tel qu'approuvé le 21/12/2016 et modifié le 03/10/2022					
Thème principal	Code	Orientations	Sous-orientations	Compatibilité	Commentaires
	O4	Protéger et valoriser les continuités écologiques - la trame verte et bleue	A/ Les continuités écologiques avérées B/ Les continuités écologiques potentielles	😊	Le PLU prévoit la préservation et la conservation des milieux naturels remarquables, des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité. Il souhaite permettre le rétablissement des continuités écologiques aquatiques et la réinsertion de la végétation pour ainsi favoriser la restauration de continuités écologiques potentielles et avérées.
	O8	La détermination de densités d'aménagements minimales		😊	Le PLU pose dans son PADD des objectifs de densité minimale différenciés selon les secteurs et les types de projets. Il prévoit également la possibilité de définir des OAP qui pourront fixer des densités minimales selon les secteurs dans des poches urbaines.(O1.6)
	O9	Les lisières urbaines et abords des ravines - nature, agriculture, paysage et urbanisation		😐	Le PLU souhaite assurer une continuité douce entre les zones urbaines, agricoles et naturelles et que les lisières soient actrices du paysage. Il prévoit de limiter les coupures et instaurer des trames éco-paysagères. Le PLU ne traite pas expressément de la question des abords des ravines.
	O10	La prévention des risques naturels et technologiques	A/La prévention des risques naturels	😊	Le PLU se saisit de différents risques naturels et souhaite garantir la bonne gestion des eaux pluviales, délimiter des zones d'exposition compte tenu du recul du trait de côte, prévenir les risques de débordement, érosion et glissement de terrain des cours d'eau mais également instaurer une bande inconstructible à la limite des forêts.
			B/La prévention des risques technologiques et industriels	😐	Le PLU révisé prévoit la réduction des nuisances en évitant l'installation des activités générant des nuisances et incompatibles avec les zones à vocation majoritairement résidentielles et en veillant au respect des distances de réciprocité avec les bâtiments agricoles et les installations (RSD - ICPE). Il prévoit de réduire les pollutions en permettant de contourner l'usage systématique des automobiles par le développement des mobilités douces. Cependant, la commune est soumise au risque TMD mais le PADD n'aborde pas la question de la prévention de ces risques.
	O11	La protection de la ressource en eau	A/La localisation des développements urbains au regard de la protection des aquifères et des périmètres de captage	😐	Le PLU révisé prend en compte la préservation des périmètres de protection des ressources. Cependant il n'évoque pas la protection des aquifères du point de vue de la localisation des développements urbains.
			B/ La conditionnalité entre les développements urbains et les dispositifs	😊	Considérant la croissance démographique de la ville, le PADD prévoit la création de systèmes de traitement adaptés pour les secteurs où l'assainissement est difficilement mis en œuvre et de corréliser les futures dynamiques territoriales et la capacité des

Troisième partie : Articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans ou programmes

Analyse de la conformité du DOO du SCoT 2022-2028 du TCO, tel qu'approuvé le 21/12/2016 et modifié le 03/10/2022					
Thème principal	Code	Orientations	Sous-orientations	Compatibilité	Commentaires
			d'assainissement des eaux usées		réseaux. Le PADD suggère également d'envisager une potentielle extension de la station d'épuration de Bois de Nêfles.
			C/ La gestion des eaux pluviales	😊	Le PADD du PLU révisé prévoit de garantir une bonne gestion des eaux pluviales avec des actions visant à améliorer cette gestion, notamment en imposant des mesures telles que des dispositifs de rétention des eaux pluviales.
II. Les orientations des politiques publiques d'aménagement	O12	Les grands projets d'équipements et de services	A/Les grands investissements relatifs aux infrastructures de transport A.1/ Développer les transports collectifs tous modes et les modes actifs	😐	Le PLU souhaite développer les mobilités douces de la commune et incite à une réflexion pour améliorer les aménagements sécurisés des mobilités actives telles que la marche ou le vélo. Le PLU n'aborde pas expressément la question du développement des transports collectifs. Si ce sujet n'est pas expressément identifié comme un objectif du PLU, la volonté de renforcer la desserte de la commune devrait permettre d'améliorer l'accès aux transports collectifs.
	O13	Les politiques publiques du logement	A/ Définir l'offre de nouveaux logements disponibles et leurs principes de localisation	😊	Le PLU souhaite favoriser la densification afin de réduire l'étalement urbain. A l'horizon 2031, le PADD établit un besoin proportionné de 2000 logements neufs. Il souhaite une croissance raisonnée et économe en foncier en luttant contre la vacance des logements. L'offre de nouveaux logements devra corrélérer avec l'état et la capacité, actuels et futurs, des réseaux de voie, d'assainissement et de voirie et devra être équilibrée sur la commune.
	O14	La cohérence entre politiques de transport et d'urbanisation	A/ Développer une offre améliorée de transports publics	😐	Le PLU n'aborde pas expressément la question du développement des transports collectifs. Si ce sujet n'est pas expressément identifié comme un objectif du PLU, la volonté de renforcer la desserte de la commune devrait permettre d'améliorer l'accès aux transports collectifs.
			B/ Développer l'urbanisation en fonction des transports publics et favoriser le recours aux modes actifs	😐	Le PLU souhaite développer les mobilités actives de la commune et incite à une réflexion pour améliorer les aménagements sécurisés des piétons et cyclistes. Le PLU n'aborde pas la question des transports publics mais la volonté de favoriser la densification urbaine et de lutter contre l'étalement urbain devrait permettre une urbanisation en corrélation avec les transports publics.
			C/ Organiser l'offre de stationnement	😊	Le PADD prévoit de continuer à développer des places de stationnement et incite à la création de parkings perméables.
	O15	Les localisations préférentielles des activités économiques		😊	Le PADD détermine un objectif de réflexion autour de l'offre foncière destinée aux activités économiques. Il incite à privilégier les sites existants viabilisés, les friches et à s'axer sur les besoins de développement de Piton Saint-Leu.

Troisième partie : Articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans ou programmes

2.2 Le schéma de mise en valeur de la mer (SMVM) de La Réunion

Le SMVM est un document d'urbanisme défini par l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 qui a pour objectif de fixer les orientations fondamentales de l'aménagement, de la protection et de la mise en valeur du littoral. Dans les régions ultramarines, l'article L.4433-15 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) prévoit qu'un chapitre individualisé du SAR vaut SMVM. Aussi le SMVM de La Réunion est-il élaboré par la région et non par l'Etat, mais ses objectifs et son contenu suivent la loi de 1983.

Le SMVM en vigueur correspond aux volumes 3 et 4 du SAR 2011-2030 de La Réunion, approuvé par décret n°2011-1609 du 22 novembre 2011.

Analyse de la compatibilité avec les Objectifs et orientations du SMVM 2011-2030 de la Réunion					
Objectifs	Orientations fondamentales	Code	Orientations	Compatibilité	Commentaires
E. Protéger les écosystèmes littoraux	Protéger la qualité et la diversité des espaces littoraux terrestres et marins et de leurs écosystèmes	E.1	Identifier des espaces de protection du littoral terrestre et marin en précisant leurs fonctions	😊	En plus des zonages protégés déjà existant sur la commune le PADD veut préserver d'autres milieux naturels, par le classement de certains secteurs en zonage naturel (N) inconstructibles.
		E.2	Empêcher la banalisation des paysages de l'île	😊	Le PADD s'emploie à préserver les paysages de la commune par le biais de deux orientations : l'orientation 2 axe 4 de promouvoir la qualité des espaces à dominante urbaine en portant une ambition architecturale, urbaine et paysagère pour tous les futurs projets et l'orientation 4 axe 4 d'assurer la préservation des grands paysages et des sites emblématiques (Pointe au Sel, Ravines etc.)
		E.3	Limiter les rejets polluants domestiques, agricoles et industriels dans les eaux continentales et marines	😊	Le PADD maintien les exigences en matière d'assainissement obligatoire et de priorité de raccordement au réseau collectif. Il vise à ce que chaque action entreprise et chaque activité développée devra veiller à ne pas aggraver la pollution au sein du lagon.
	Anticiper les risques naturels dans la perspective du réchauffement climatique	E.5	Ne pas renforcer les aléas naturels	😊	Le PADD vise à assurer aux habitants une mise en sécurité vis-à-vis des risques naturels et anthropiques pour un développement responsable. Il prévoit d'engager des actions pour mieux protéger les habitants vis-à-vis du risque d'inondation. Concernant les aléas côtiers, les secteurs situés au sein des zones d'aléas forts et moyens seront rendus inconstructibles.
		E.6	Limiter la vulnérabilité des biens et des personnes face aux aléas		
F. Organiser les activités littorales	Gérer les ressources littorales tout en préservant les milieux	E.7	Permettre le développement des installations de production d'énergie renouvelable	😊	Si le PADD promeut les énergies renouvelables, cela n'est pas traduit dans par des projets concrets de développement d'ENR. Il encourage en particulier l'installation de Panneaux photovoltaïques en valorisant les surfaces artificialisées.
		E.8	Préserver la ressource en matériaux et en eaux souterraines	😊	Le PLU n'ouvre pas de nouvelle zone dédiée à l'exploitation des sols et sous-sols. Il accentue à l'inverse la priorité de la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour favoriser l'infiltration et la préservation de la ressource en eau.

Troisième partie : Articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans ou programmes

Analyse de la compatibilité avec les Objectifs et orientations du SMVM 2011-2030 de la Réunion					
Objectifs	Orientations fondamentales	Code	Orientations	Compatibilité	Commentaires
	Accompagner le développement de la filière d'excellence "tourisme" sur le littoral	F.6	Diversifier l'offre en activités balnéaires	😊	Le PADD inclue dans ces orientations l'objectif de faire du tourisme un levier économique majeur de vitalité économique. La collectivité souhaite devenir acteur de l'offre d'hébergements de la commune et proposer une diversité de produits.
		F.7	Permettre le développement du tourisme lié à la plaisance et aux loisirs nautiques en adaptant l'offre à la demande		
		F.8	Développer le tourisme lié aux activités nature		
		F.9	Valoriser la visite des lieux appartenant au patrimoine culturel et historique		
	Accompagner le développement des autres filières d'excellence et de l'exploitation des ressources maritimes	F.12	Accompagner le maintien ou le développement des filières agricoles et aquacoles sur le littoral	😊	Le PADD souhaite s'appuyer sur les richesses locales pour promouvoir un tourisme durable et responsable.
G. Contenir le développement urbain	Les conditions de l'urbanisation littorale dans un principe d'économie d'espace	G.1	Planifier strictement les espaces d'urbanisation future et en priorisant les sites les moins sensibles	😊	Le PADD veut limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers via notamment l'orientation 6 axes 1. Cela se traduit par le déclassement de zones constructibles (Zones U et AU) vers un zonage agricole (A) ou naturel (N). Le PADD indique (axe 1 orientation 3) que la révision du PLU de Saint-Leu devra placer le Lagon au cœur des choix opérés en partant notamment du « socle » comme fil conducteur d'un ménagement territorial. Chaque projet urbain devra être questionné au regard des enjeux de préservation du lagon.
		G.2	Adapter les objectifs de densification à la sensibilité du milieu marin exutoire, selon une logique de bassin versant	😊	
		G.3	Encourager une meilleure ouverture sur la mer des pôles urbains tout en préservant la qualité du rivage	😊	Le PADD ne mentionne pas d'ambition d'une meilleure ouverture sur la mer
		G.4	Maintenir la discontinuité du front urbain en identifiant les sites à inscrire en coupure d'urbanisation	😊	Le maintien de la discontinuité du front urbain est prévue par le PADD via la protection stricte des espaces agricoles situés en coupure d'urbanisation.
		G.5	Privilégier les projets permettant une amélioration du cadre de vie	😊	Afin de maintenir un cadre de vie de qualité (animation, proximité, accessibilité) et de promouvoir une vie de quartier mixte le PADD encourage les nouvelles implantations de commerces et de services.

Troisième partie : Articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans ou programmes

Analyse de la compatibilité avec les Objectifs et orientations du SMVM 2011-2030 de la Réunion					
Objectifs	Orientations fondamentales	Code	Orientations	Compatibilité	Commentaires
	Préserver la qualité des eaux et traiter l'ensemble des déchets produits par la population	G.6	Mettre aux normes tous les systèmes d'assainissement en anticipant la croissance démographique	😊	Le PADD vise à l'adéquation entre la capacité actuelle et à venir des réseaux et les besoins liés à la croissance démographique. Il indique notamment des orientations possibles telles que l'extension de la station d'épuration de Bois de Nèfles et l'adaptation des systèmes de traitement dans le secteur des Hauts.
		G.7	Permettre la mise en œuvre des équipements de traitement et d'élimination des déchets		
	Garantir la mobilité par la priorité donnée aux transports collectifs	G.8	Organiser la mise en place de transports collectifs et de modes de déplacement "doux" dans les espaces littoraux	😐	Le PADD n'aborde pas les thématiques liées au transport ni à la maîtrise des extensions du réseau routier.
		G.9	Maîtriser les extensions du réseau routier dans une optique de protection du milieu naturel et de sécurisation face aux risques		

Troisième partie : Articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans ou programmes

2.3 Le plan de déplacements urbains (PDU) du TO

Le PDU est un document d'urbanisme régi par les articles L.1214-1 et suivants du Code des transports qui détermine, dans le cadre d'un périmètre de transport urbain (PTU), l'organisation du transport des personnes et des marchandises, la circulation et le stationnement. Tous les modes de transports sont concernés, ce qui se traduit par la mise en place d'actions en faveur des modes de transports alternatifs à la voiture particulière (VP) : les transports publics (TP), les deux roues, la marche...

Le PDU 2017-2027 du TO en vigueur a été approuvé par délibération du 13 décembre 2016.

Dispositions	Compatibilité	Commentaires
Thématique 1 : Articuler transports et aménagement urbain A.1 : Prioriser la réalisation d'aménagements vers les pôles d'échanges dans les ZATT A.2 : Intégrer les cheminements vers les arrêts de transport en commun dans les projets urbains A.3 : Utiliser les PLU pour améliorer la perméabilité piétonne du territoire A.4 : Conditionner l'urbanisation aux zones bien desservies par les transports en commun	😊	Le PLU prévoit le développement des modes actifs, notamment en rééquilibrant le partage des espaces et permettant la sécurité des voies piétonnes et cyclables. Le PLU souhaite privilégier la densification et l'urbanisation des dents creuses du tissu urbain existant, permettant ainsi la proximité avec les transports collectifs.
Thématique 2 : Accompagner le développement des transports collectifs A.6 Aménager la voirie en faveur des bus	😐	Le PLU n'aborde pas expressément la question du développement des transports collectifs. Si ce sujet n'est pas expressément identifié comme un objectif du PLU, la volonté de renforcer la desserte de la commune devrait permettre d'améliorer l'accès aux transports collectifs.
Thématique 3 : Créer un réseau cyclable A.12 : Poursuivre la création d'aménagements cyclables A.14 : Créer du stationnement vélo auprès des générateurs de déplacement (équipements publics, commerces, zones balnéaires) A.16 : Intégrer le stationnement dans les documents d'urbanisme opérationnel	😊	Le PLU révisé prévoit le développement des modes actifs, notamment en rééquilibrant le partage des espaces et permettant la sécurité des voies cyclables.
Thématique 5 : Mettre en cohérence la politique de stationnement A.23 : Limiter l'offre de stationnement public dans les centres-villes et en lien avec l'offre de transport	😐	Le PADD incite à développer l'offre en stationnement et à créer de nouveaux parkings qui limite l'imperméabilisation des sols. Cela pourrait permettre de réduire l'utilisation de la voiture sur les déplacements courts.

Troisième partie : Articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans ou programmes

2.4 Le Programme local de l'habitat (PLH) du TO

Le programme local de l'habitat (PLH) est un document stratégique de programmation défini par les articles L. 302-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation. Il est élaboré par l'EPCI compétent et détermine l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques.

Le PLH 2019-2025 du TO en vigueur a été adopté par délibération du 23 décembre 2019.

Dispositions	Compatibilité	Commentaires
Orientation 1 - Placer l'humain au cœur du projet		
O.2 : Intensifier la lutte contre l'habitat indigne et les actions visant à l'amélioration du parc privé	😊	Le PLU révisé souhaite poursuivre les efforts de lutte contre les habitats insalubres et indignes en continuant les actions de résorption et de réhabilitation dans des secteurs identifiés comme prioritaires.
Orientation 2 - Rendre possible l'équilibre territorial recherché (prescrit) par le SCoT 2017-2027		
O.4 : Maîtriser le développement de l'offre nouvelle	😊	En promouvant la maîtrise du développement urbain par la limitation des extensions urbaines et l'utilisation préférentielle des dents creuses, le PLU s'inscrit dans une logique d'économie de foncier et de limitation de l'artificialisation. Le PADD promeut également la création de 2000 logements neufs.

Troisième partie : Articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans ou programmes

2.5 Le Plan climat-air-énergie territoriale (PCAET) du TO

Le Plan climat-air-énergie territoriale (PCAET) est un outil de planification, à la fois stratégique et opérationnel, qui permet aux collectivités d'aborder l'ensemble de la problématique air-énergie-climat sur leur territoire. Il définit sur le territoire :

- les objectifs stratégiques et opérationnels de cette collectivité en vue d'atténuer le changement climatique, de le combattre efficacement et de s'y adapter ;
- le programme d'actions à réaliser afin d'améliorer l'efficacité énergétique, d'augmenter la production d'énergie renouvelable, de valoriser le potentiel en énergie de récupération, de favoriser la biodiversité pour adapter le territoire au changement climatique, de limiter les émissions de gaz à effet de serre, d'anticiper les impacts du changement climatique...

Aucun PCAET n'est en vigueur à ce jour sur le Territoire Ouest. Le TO a prescrit par délibération du 15 février 2021 l'élaboration de son PCAET qui, suite au lancement de la révision générale du SCOT du TO, sera adossé au SCOT (délibération du 16/12/2022). Un projet de PCAET a été arrêté et soumis à consultation du public le 31 juillet 2024.

La compatibilité du projet de PLU à ce projet de PCAET est étudiée à titre **INDICATIF**.

Analyse de la compatibilité du projet de PCAET 2025 du TO				
Action	Code	Actions principales	Compatibilité	Commentaires
Orientation 1 : Développer les mobilités alternatives et décarbonées sur le territoire				
Objectif 1 : Réduire les déplacements en voiture et développer des solutions de mobilités nouvelles	1.1	Réduire la place de la voiture sur le territoire	😊	Le PLU souhaite un meilleur partage des espaces publics et un développement des mobilités douces. La création de parkings devrait permettre le développement des mobilités innovantes mais également des mobilités douces.
	1.3	Encourager le développement des mobilités innovantes		
Objectif 2 : Accroître la mobilité collective et douce	2.2	Développer une offre encourageant l'usage du vélo	😊	Le PADD veut assurer la bonne cohabitation des usagers de la route, voitures, piétons, vélos, notamment en renforçant les aménagements sécurisés pour les cyclistes et piétons. Le PLU souhaite un meilleur partage des espaces publics et un développement des mobilités douces.
Orientation 2 : Baisser les consommations énergétiques et développer les énergies renouvelables				
Objectif 3 : Renforcer la qualité de l'offre de logements existants et nouveaux			😊	Le PLU souhaite poursuivre les efforts de lutte contre l'habitat indigne et insalubre, et considère l'objectif de sobriété énergétique comme un enjeu important. Il promeut d'assurer la qualité du parc existant mais également des logements nouveaux.

Troisième partie : Articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans ou programmes

Objectif 4 : Agir en faveur d'une maîtrise de l'énergie	4.1	Améliorer la rénovation des locaux tertiaires	😊	Le PLU révisé incite à la sobriété énergétique mais ne traite pas de la question de la rénovation des locaux tertiaires.
Objectif 5 : Accompagner le potentiel de développement en matière d'énergies renouvelables			😊	Le PADD encourage le développement et la valorisation des énergies renouvelables. Il incite notamment à développer le photovoltaïque en valorisant et mobilisant les toitures et les terrains déjà artificialisés.
Orientation 3 : Aménager un territoire résilient				
Objectif 6 : Bâtir un nouveau modèle d'aménagement adapté à nos spécificités territoriales et climatiques	6.2	Intégrer des exigences climat-air-énergie et de biodiversité dans toutes les opérations d'aménagement	😊	Le PLU révisé prévoit de limiter l'artificialisation des sols et de réduire la consommation du foncier. Il souhaite notamment œuvrer contre les îlots de chaleur notamment en végétalisant et en valorisant les espaces naturels. Il promeut également la prise en compte de la biodiversité dans le développement urbain.
Objectif 7 : Adopter une gestion durable et responsable des ressources	7.1	Préserver et restaurer les ressources en eau et les sols	😊	Le PADD vise la préservation de la ressource en eau. Il incite à la désimperméabilisation des sols, à la préservation des zones humides et des cours d'eau.
Objectif 8 : Protéger notre territoire et nos populations face aux chocs climatiques	8.1	Protéger le territoire contre les submersions et le recul du trait de côte	😊	Le PADD vise à assurer aux habitants une mise en sécurité vis-à-vis des risques naturels et anthropiques pour un développement responsable. Il prévoit d'engager des actions pour mieux protéger les habitants vis-à-vis du risque d'inondation. Pour limiter le risque d'inondation dans le respect des milieux aquatiques, le PADD met l'accent sur la non-imperméabilisation et la végétalisation des espaces libres. Concernant les aléas côtiers, les secteurs situés au sein des zones d'aléas forts et moyens seront rendus inconstructibles.
	8.2	Protéger le territoire contre les inondations		
Objectif 9 : Préserver nos milieux aquatiques et notre biodiversité	9.1	Protéger et restaurer les milieux aquatiques, la biodiversité et les espaces naturels	😊	Le PLU révisé prévoit de renforcer la préservation des milieux naturels inventoriés et/ou protégés mais également de permettre la préservation d'autres milieux naturels. Il prévoit de limiter l'artificialisation et la diffusion de l'urbanisme au sein des espaces naturels. Le PLU tend à la préservation et la conservation des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité. Il souhaite permettre le rétablissement des continuités écologiques aquatiques et la réinsertion de la végétation pour ainsi favoriser la restauration de continuités écologiques potentielles et avérées.

● Troisième partie : Articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans ou programmes

Orientation 4 : Orienter notre économie vers un modèle plus durable				
Objectif 11 : Orienter le tourisme vers le durable et la clientèle locale			😊	Le PADD s'inscrit dans une démarche de développement du tourisme local et durable. Il vise la valorisation du patrimoine naturel et bâti, mais également la préservation de ses richesses locales. Il incite à la promotion d'un tourisme responsable et d'une économie balnéaire durable.
Objectif 12 : Accompagner la transition vers une agriculture plus durable et respectueuse de l'environnement	12.1	Soutenir l'agriculture durable et de proximité sur le territoire	😊	Le PLU révisé vise la préservation de l'agriculture afin de garantir une agriculture durable. Il souhaite inciter les initiatives d'agriculture urbaine et limiter durablement les pressions urbaines sur les espaces agricoles.
	12.2	Accompagner les Hauts vers un développement respectueux de leur authenticité et de leurs spécificités	😊	Le PADD promeut une valorisation de l'économie des Hauts, de son artisanat et savoir-faire. Il souhaite notamment permettre un développement du tourisme dans les Hauts respectueux des traditions et des spécificités de ce territoire. Le PLU vise à préserver l'identité des Hauts et ses paysages agroforestiers, passant par une gestion raisonnée.

Troisième partie : Articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans ou programmes

2.6 Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) de La Réunion

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est le plan de gestion permettant la mise en œuvre de la directive européenne 2000/60/CE du 23 octobre 2000 dite Directive Cadre sur l'Eau (DCE) établissant un cadre pour une politique européenne dans le domaine de l'eau. Il fixe pour 6 ans les orientations qui permettent d'atteindre les objectifs environnementaux de la DCE.

Le SDAGE 2022-2027 de La Réunion constitue le troisième cycle de gestion de la DCE, et a été approuvé le 7 février 2022.

Analyse de la compatibilité du SDAGE 2022-2027 du bassin de la Réunion					
Orientations fondamentales	Orientations	Code	Dispositions	Compatibilité	Remarques
1. INTÉGRER LA GESTION DE L' EAU DANS LES POLITIQUES D' AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE DANS UN CONTEXTE DE CHANGEMENT CLIMATIQUE	1.Appréhender les logiques d'aménagement du territoire en préservant la ressource en eau et les écosystèmes aquatiques	1.1.1	Un aménagement du territoire permettant une maîtrise des ruissellements, de l'infiltration et de l'érosion (apports terrigènes et pollutions) sur le continuum homme-terre mer, notamment les bassins versants des lagons et des étangs côtiers - PGRI	😊	Les infrastructures actuelles, en béton, favorisent une accélération des écoulements et la formation de torrents violents. Le PADD propose différentes actions visant à désimperméabiliser les sols en favorisant les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales, Favorisant l'utilisation de matériaux perméables dans le cadre des projets d'aménagement et en encourageant le verdissement des projets d'aménagement. Ces aménagements permettraient de ralentir les écoulements, limitant les débits d'eau déversés dans les rivières, tout en réduisant l'érosion.
		1.1.2	Prendre en compte la préservation des milieux aquatiques et des ressources en eau (qualité et en quantité) dans les plans, programmes et projets - PGRI 4.2.2 et 5.1.2	😊	Le PADD veut tendre vers une gestion économe et durable des ressources par tous les usages, notamment la ressource en eau. Il prévoit de préserver/restaurer la qualité chimique et écologique de l'ensemble des cours d'eau, préserver les zones humides de l'urbanisation, préserver les périmètres de protection des ressources et de favoriser la désimperméabilisation des sols.
	2. Garantir la compatibilité entre gestion des risques et protection des milieux aquatiques	1.2.1	Gérer les inondations dans le respect des milieux aquatiques - PGRI 1.1.3, 3.4.1, et 3.4.2	😊	Pour limiter le risque d'inondation dans le respect des milieux aquatiques, le PADD met l'accent sur la non-imperméabilisation et la végétalisation des espaces libres
		1.2.2	Gérer la submersion marine et l'érosion côtière dans le respect des milieux aquatiques (masses d'eau côtières et récifales) - PGRI 1.2.2 et 4.4.4	😊	Le PADD ne prévoit pas d'aménagement côtier ou littoral de lutte contre l'érosion côtière, mais privilégie l'évitement en requalifiant en espaces naturels le littoral, ce qui contribue à préserver la qualité des milieux aquatiques.

Troisième partie : Articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans ou programmes

Analyse de la compatibilité du SDAGE 2022-2027 du bassin de la Réunion					
Orientations fondamentales	Orientations	Code	Dispositions	Compatibilité	Remarques
	3. Le changement climatique, un catalyseur d'effets nécessitant d'anticiper et de s'adapter - PGRI 1.2.3	1.3.2	Anticiper et s'adapter afin de minimiser les conséquences du changement climatique sur l'état des milieux et la ressource et les usages	😊	Si la gestion des risques et des aléas littoraux est traitée dans le PLU révisé, une approche à l'échelle du bassin océan indien n'est pas présentée. La submersion marine et le risque d'érosion côtière sont pris en compte par le PADD. Il ambitionne notamment de traduire et anticiper le plan de prévention des aléas côtiers au sein de son PLU.
3. PRÉSERVER ET RETABLIR LES FONCTIONNALITÉS DES MILIEUX AQUATIQUES ET	2. Concilier usages et bon état des masses d'eau côtières	3.2.1	Maîtriser l'impact des activités et des usages littoraux	😊	Une partie du littoral va être classé en zonages naturel (N) et sera donc inconstructible.
		3.3.4	Entretenir et restaurer les cours d'eau à enjeux	😊	Le PADD prévoit de protéger ses cours d'eau à enjeux qui sont inconstructibles et bénéficie d'une zone tampon. Néanmoins il ne prévoit aucun programme de restauration des cours d'eau à son échelle
4. RÉDUIRE ET MAÎTRISER LES POLLUTIONS	1. Réduire les pollutions diffuses et ponctuelles d'origine domestique, industrielle et artisanale	4.1.1	Garantir le bon fonctionnement de l'assainissement collectif, notamment sur les secteurs à enjeu	😊	Le PADD prévoit l'extension de la STEP de Bois de nèfle et une adaptation des systèmes de traitement dans les Hauts.
	3. Maximiser la gestion des eaux pluviales urbaines à la source et résorber les points noirs de pollution	4.3.1	Gérer les eaux pluviales urbaines à la source - PGRI 4.2.2	😊	Le PLU souligne l'importance de la gestion de l'eau en milieu urbain pour réduire les risques inondations. Les espaces de rétention et d'infiltration sont identifiés comme essentielles pour réguler les débits avant qu'ils ne rejoignent les rivières. C'est pourquoi le PADD, favorise la désimperméabilisation des sols.

2.7 Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) de La Réunion

Le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) régi par les articles L. 566-1 et suivants du Code de l'environnement s'inscrit dans la mise en œuvre de la Directive Inondation du Parlement et du Conseil européens du 23 octobre 2007. C'est le document cadre stratégique qui définit les enjeux, les objectifs et les orientations d'actions pour renforcer la résilience d'un territoire face aux risques d'inondation. A La Réunion, ces risques proviennent à la fois de l'aléa de submersion marine, avec les houles australes et cycloniques, et de l'aléa de débordement de cours d'eau.

Le PGRI 2022-2027 de La Réunion a été approuvé par arrêté préfectoral du 4 mai 2022.

Analyse de la conformité du PGRI 2022-2027 de la Réunion					
Objectifs	Principes	Code	Dispositions	Compatibilité	Commentaires
4. CONCILIER LES AMENAGEMENTS FUTURS ET LES ALEAS	1. Renforcer la prise en compte du risque dans l'aménagement	4.1.2	Maîtriser l'urbanisation en zone inondable	☹️	Le PADD souhaite définir un tampon inconstructible de part et d'autre des berges des cours d'eau. Néanmoins l'urbanisation des zones inondables est très peu abordée.
		4.1.4	Développer le volet « risques d'inondations » dans le cadre de l'élaboration des SCoT et des PLU	😊	Le PADD consacre une orientation entière à la mise en sécurité des habitants vis-à-vis des risques naturels et notamment du risque inondation (1.9).
	2. Appréhender les logiques d'aménagement du territoire en préservant la ressource en eau et les écosystèmes aquatiques	4.2.1	Un aménagement du territoire permettant une maîtrise des ruissellements, de l'infiltration et de l'érosion (apports terrigènes et pollutions) sur le continuum homme-terre-mer, notamment les bassins versants des lagons et des étangs côtiers	☹️	Le PADD a pour objectif de limiter les risques de débordement des cours d'eau, d'érosion et de glissements de terrain en conservant le caractère naturel des berges, notamment par la création d'une zone inconstructible de part et d'autre des cours d'eau. Toutefois, aucune réflexion à l'échelle du bassin versant n'est abordée.
		4.2.2	Prendre en compte la préservation des milieux aquatiques et des ressources en eau (qualité et quantité) dans les plans, programmes et projets	😊	Le PADD inclut la gestion de l'approvisionnement en eau en préservant et en restaurant la qualité des milieux humides et aquatiques, tout en alignant les objectifs démographiques avec les capacités actuelles pour garantir un accès à l'eau pour tous.
		4.2.3	Gérer les eaux pluviales urbaines à la source	😊	Le PLU promeut une gestion intégrée des eaux pluviales dans l'aménagement urbain, avec pour objectif de limiter les impacts en régulant les eaux à la parcelle lorsque cela est possible, en favorisant l'infiltration, les solutions alternatives et la désimperméabilisation des sols.

Troisième partie : Articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans ou programmes

2.8 Le document stratégique du bassin maritime (DSBM) de l'Océan Indien

La directive-cadre "stratégie pour le milieu marin" (directive 2008/56/CE du 17 juin 2008) qui vise d'ici à 2020 l'atteinte ou le maintien du bon état écologique des milieux marins, ainsi que la directive-cadre « planification des espaces maritimes » (directive 2014/89/UE du 23 juillet 2014) ne s'appliquent pas aux territoires ultramarins. Cependant, les espaces maritimes ultramarins représentant près de 97% des zones économiques exclusives françaises (ZEE), la loi du 12 juillet 2010, dite « Grenelle II », a instauré pour les autres mers un régime similaire à celui applicable aux façades maritimes métropolitaines. Ainsi chaque conseil maritime ultramarin de bassin doit élaborer un document stratégique de bassin maritime (DSBM), document de planification qui doit préciser et compléter les orientations de la Stratégie nationale pour la mer et le littoral. Adoptée en 2017 celle-ci constitue le document de référence pour la protection du milieu, la valorisation des ressources marines et la gestion intégrée et concertée des activités liées à la mer et au littoral. Le DSBM fait l'objet d'une révision tous les six ans.

Le bassin maritime ultramarin de l'Océan Indien concerne La Réunion, Mayotte et les Terres australes et antarctiques françaises. Le DSBM Océan Indien 2020-2026 a été adopté par arrêté du 9 décembre 2020.

Dispositions	Compatibilité	Commentaires
1/ Protection de l'environnement et qualité des sites		
1.1 Ecosystèmes et biodiversité	😊	Le PLU intègre la protection des espaces naturels et de la biodiversité. Cela se traduit notamment par la préservation des milieux naturels remarquables (lisière de forêt, bord de cours d'eau) par des régimes d'inconstructibilité. La préservation de la trame verte et bleue locale permettra d'assurer l'équilibre recherché entre les espaces remarquables et la nature ordinaire ainsi que l'équilibre ville / nature, notamment au sein des quartiers urbains denses.
1.2 Paysages et patrimoines littoraux, marins et sous-marins Elaboration et mise en œuvre d'une politique de préservation et valorisation des sites et paysages	😊	En plus des zonages protégés déjà existant sur la commune le PADD veut préserver d'autres milieux naturels, par le classement de certains secteurs en zonage naturel (N) inconstructibles.
2/ Prévention des risques et gestion du trait de côte / Changements globaux		
2.1 Risques et aléas littoraux -Nécessité de considérer les risques et le changement climatique global à l'échelle du bassin -Gestion durable du trait de côte (« zéro vulnérabilité »)	😐	Si la gestion des risques et des aléas littoraux est traitée dans le PLU révisé, une approche à l'échelle du bassin océan indien n'est pas présentée. La submersion marine et le risque d'érosion côtière sont pris en compte par le PADD. Il ambitionne notamment de traduire et anticiper le plan de prévention des aléas côtiers au sein de son PLU.
4/ Développement durable des activités économiques en lien avec le milieu marin		

Troisième partie : Articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans ou programmes

Dispositions	Compatibilité	Commentaires
4.5 Aménagement du littoral et offre touristique Développement d'un tourisme littoral et maritime pérenne et durable		Le PADD inclue dans ces orientations l'objectif de faire du tourisme un levier économique majeur de vitalité économique. La collectivité souhaite devenir acteur de l'offre d'hébergements de la commune et proposer une diversité de produits. L'objectif étant de s'appuyer sur les formidables richesses locales pour promouvoir un tourisme durable et responsable
4.6 Contribution à la stratégie de transition énergétique Capacité à répondre favorablement à une demande en lien avec les EMR		Le PADD soutient la volonté de la municipalité de promouvoir les énergies renouvelables en exploitant leur potentiel, notamment en tirant parti des ressources naturelles et en particulier via le déploiement du photovoltaïque sur des zones anthropisés.



4

Quatrième partie : Incidences du projet sur l'environnement

1 Incidences notables probables du plan

Il s'agit ici d'évaluer et caractériser les incidences de la mise en œuvre du projet de PLU sur l'environnement, de manière prévisible et au terme de la mise en œuvre des orientations du PLU.

L'évaluation est élaborée au regard des incidences probables liées à l'application du PLU :

- elle évalue les effets **positifs et négatifs** du PLU à la fois au regard de l'évolution de l'urbanisation dont les limites sont fixées par le plan (zones U, AU, secteurs spécifiques...) et au regard des mesures prises pour préserver et valoriser l'environnement ;
- elle repose sur des critères quantitatifs (dans la mesure du possible), factuels, comme sur des critères qualitatifs et contextualisés pour spécifier le niveau d'incidence ;
- elle utilise le diagnostic de l'état initial de l'environnement comme référentiel de la situation environnementale du territoire communal pour y projeter la tendance évolutive telle qu'envisagée par le projet de PLU ;
- elle se base sur la vocation initiale des sols du PLU pour établir un comparatif avec le projet de PLU, identifier les modifications de vocation et pressentir les changements à venir au niveau de l'utilisation et occupation de l'espace communal.

Les incidences sont déclinées autour de plusieurs thématiques environnementales centrales vis-à-vis du développement et de l'aménagement des territoires :

- le paysage,
- le patrimoine naturel et les continuités écologiques,
- les ressources naturelles (eau),
- les risques naturels et technologiques,
- les nuisances et pollutions,
- l'énergie et les émissions de Gaz à Effet de Serre.

Il convient de noter que l'évaluation environnementale s'attache à évaluer les incidences du PLU et non des futurs projets de construction. Ainsi, au-delà de l'obtention de permis de construire, les aménagements pourront être soumis à diverses réglementations en fonction de leurs caractéristiques et localisation : étude d'impact, dossier loi sur l'eau, dossier de dérogation de destruction au droit des espèces protégées, etc. De ce fait, le niveau d'analyse de l'évaluation environnementale du PLU sera affiné avec l'avancée des futurs projets d'aménagement et les études réglementaires associées.

1.1 Rappel des enjeux

Thématique	Enjeux
 Paysage	1) Préserver et mettre en valeur la diversité des paysages. 2) Réhabilitation des paysages littoraux et des récifs.
 Patrimoine naturel et continuités écologiques	3) Intégrer la richesse du patrimoine naturel polarisé au niveau du littoral et des Hauts et traversé par les ravines. 4) Ralentir l'artificialisation croissante des terres entraînant une dégradation des habitats et des pertes de biodiversité et créant de fortes pressions foncières avec l'agriculture. 5) Améliorer les continuités écologiques sur la commune. 6) Assurer le continuum terre-mer
 Ressources du sol, sous-sol et en eau	7) Gestion de l'eau intégrant tous les usages 8) Intégrer la protection du littoral et des récifs coralliens 9) Suivre l'évolution de l'état des masses d'eau pour ajuster les usages 10) Préserver les ressources en eau de la commune, en alliant tous les usages, avec des quantités limitées et fluctuantes en fonction des saisons.
 Risques naturels et technologiques	11) Bonne intégration des nombreux risques naturels afin de permettre la résilience des territoires, particulièrement au niveau des ravines et du littoral 12) Les éléments connus sur les risques devront permettre d'alimenter la réflexion concourant à la définition des orientations et du zonage du PLU car il s'agit d'aspects réglementaires 13) Aligner les zonages d'interdiction avec les zonages d'aléas et de servitudes
 Santé publique (assainissement, pollution, nuisances, déchets, sites et sols pollués)	14) Meilleure intégration de l'assainissement, de la gestion des eaux usées et la saturation de la STEP 15) Gestions des eaux pluviales adaptées au territoire, notamment en période cyclonique pour éviter la pollution des sols et des milieux marins ainsi que limiter les inondations
 Climat, énergie et gaz à effet de serre	16) Prendre en compte et anticiper les enjeux liés au changement climatique (sécheresse, hausse de la température de l'océan, ...) 17) Définir la gestion des eaux pluviales comme une priorité et qu'en découle les aménagements nécessaires 18) Améliorer le mix énergétique local tout en misant sur la sobriété des infrastructures et des consommateurs 19) Favoriser les énergies renouvelables afin d'améliorer l'autonomie du territoire en matière énergétique

1.2 Le PADD

1.2.1 Présentation du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable doit permettre d'inscrire le projet communal dans la durée en intégrant au plus juste les trois grands fondements du développement durable : l'équité sociale, la prise en compte de l'environnement et le développement économique. Le développement du territoire doit pouvoir s'inscrire dans un projet transversal qui prend en compte l'ensemble des critères ci-dessus de la manière la plus équilibrée. Cette phase de l'élaboration du PLU exige la formulation des choix politiques globaux qui se traduiront au travers d'un règlement et d'un zonage. Le PADD doit répondre aux grands enjeux mis en avant dans la phase diagnostic et/ou apportera des réponses sur des projets de secteurs et/ou sur des incertitudes liées au devenir du territoire.

Le PADD du PLU de Saint-Leu se traduit en 4 axes :

- Axe 1 : Saint-Leu, une ville résiliente et apaisée : considérer les milieux comme support de qualité de vie des espèces et un leg à transmettre ;
- Axe 2 : Saint-Leu, une ville de ressources : concilier ménagement territorial et économie durable ;
- Axe 3 : Saint-Leu une ville de proximité : construire la ville des proximités et des complémentarités territoriales afin de répondre aux besoins humains de Saint-Leu ;
- Axe 4 : Saint-Leu une ville authentique : promouvoir la ville rayonnante à l'identité créole préservée

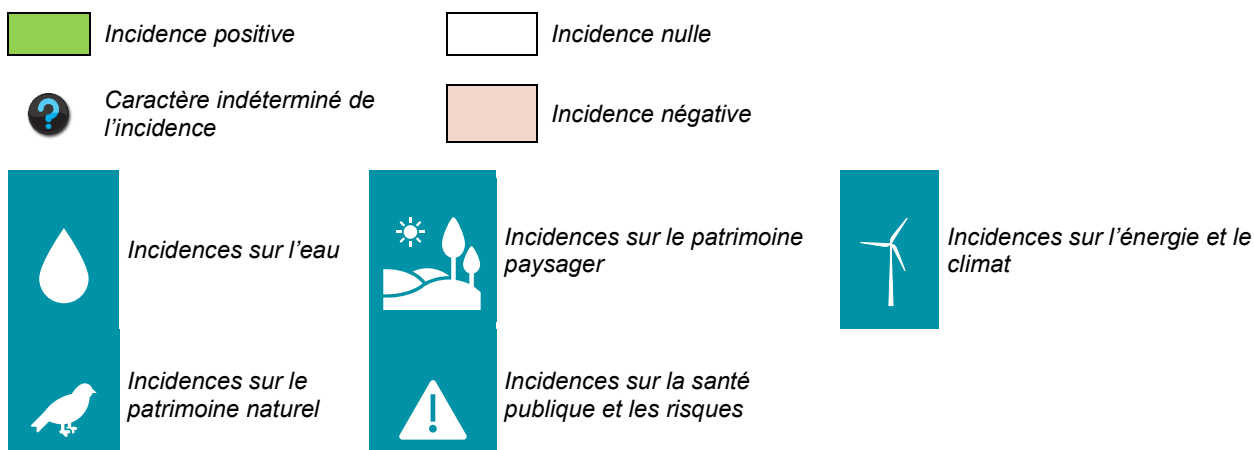
● **Le** **Projet d'Aménagement et de Développement Durable doit permettre d'inscrire le projet communal dans la durée en intégrant au plus juste les trois grands fondements du développement durable : l'équité sociale, la prise en compte de l'environnement et le développement économique.**

1.2.2 Analyse générale des incidences du PADD

Chaque orientation structurante du PADD est décliné en axes, eux-mêmes déclinés en objectifs. Afin que l'analyse soit la plus complète possible, ce sont ces derniers qui sont soumis à l'évaluation environnementale et à l'étude des incidences. Le tableau ci-dessous présente cette analyse.

Le PADD place l'environnement comme une des orientations du projet de territoire (résilience face au changement climatique, préservation des paysages, des continuités écologiques, densification des bourgs centres pour réduire la consommation d'espace et la réduction des déplacements). Néanmoins, certains éléments sont à relever, par leur effet potentiellement négatif mais inévitable (étalement du tissu urbain, augmentation de la population) ou incertain par leur caractère non prescriptif (développement de l'activité artisanale et touristique, offre attractive de logements, de mise en place de liaison douce).

Légende du tableau de synthèse :



Code obj	PADD (axes et Objectifs)						Commentaires	Enjeux de l'état initial de l'environnement
Axe 1. Une ville résiliente et apaisée : considérer les milieux comme un support de qualité de vie des espèces et un leg à transmettre								
1.1	Préserver, partager et mettre en valeur le capital naturel exceptionnel de la commune qui est nécessaire au cycle de vie des espèces, au maintien de la biodiversité et au bien être humain						Cette orientation vise à conforter la préservation de l'ensemble des milieux naturels inventoriés et/ou protégés garants de la richesse écologique de la commune. Il s'agit de préserver ces espaces mais aussi la fonctionnalité de ces milieux remarquables. Le PADD souhaite également garantir la diffusion de la biodiversité locale en préservant les milieux naturels non protégés ou remarquables.	3) Intégrer la richesse du patrimoine naturel polarisé au niveau du littoral et des Hauts et traversé par les ravines 4) Ralentir l'artificialisation croissante des terres entraînant une dégradation des habitats et des pertes de biodiversité et créant de fortes pressions foncières avec l'agriculture 5) Améliorer les continuités écologiques sur la commune
1.2	(Ré)intégrer la trame verte, bleue et noire à toutes les échelles						Il s'agit de préserver la trame verte et bleue, notamment en encadrant le développement urbain, et d'œuvrer en faveur de la préservation de la trame noire.	5) Améliorer les continuités écologiques sur la commune
1.3	Préserver le lagon et son récif corallien pour son rôle primordial dans la pérennité de la ville						Cette orientation souhaite préserver le lagon des différentes pressions anthropiques en encadrant les projets urbains et en luttant contre les coulées de boues.	2) Réhabilitation des paysages littoraux 6) Assurer le continuum terre-mer 8) Intégrer la protection du littoral et des récifs coralliens 15) Gestions des eaux pluviales adaptées au territoire, notamment en période cyclonique pour éviter la pollution des sols et des milieux marins ainsi que limiter les inondations
1.4	Tendre vers une gestion économe et durable des ressources par tous les usages, notamment la ressource en eau						Améliorer la gestion des eaux usées, des eaux pluviales et protéger les sources permettra de préserver la ressource en eau. Cette orientation affirme la nécessité de cohérence entre l'évolution du territoire et la capacité des réseaux.	10) Préserver les ressources en eau de la commune en alliant tous les usages avec des quantités limitées et fluctuantes en fonction des saisons 7) Gestion de l'eau intégrant tous les usages 15) Gestions des eaux pluviales adaptées au territoire, notamment en période cyclonique

Quatrième partie : Incidences du projet sur l'environnement

Révision Générale du PLU de
Saint-Leu
08 août 2025

Code obj	PADD (axes et Objectifs)						Commentaires	Enjeux de l'état initial de l'environnement
								pour éviter la pollution des sols et des milieux marins ainsi que limiter les inondations
1.5	Les réseaux (assainissement et STEP)						Cette orientation vise à garantir un accès à l'eau potable et à l'assainissement en adaptant les systèmes de traitement aux secteurs et suggère une potentielle extension de la station d'épuration. Elle affirme la nécessité de cohérence entre l'évolution du territoire et la capacité des réseaux.	14) Meilleure intégration de l'assainissement, de la gestion des eaux usées et la saturation de la STEP
1.6	Limiter les pressions urbaines au sein des espaces naturels, agricoles et forestiers						Cette orientation entend limiter l'artificialisation des sols et limiter l'extension urbaine notamment en favorisant la densification. Le degré d'incidence de cette orientation dépend du contenu des OAP.	4) Ralentir l'artificialisation croissante des terres entraînant une dégradation des habitats et des pertes de biodiversité et créant de fortes pressions foncières avec l'agriculture 5) Améliorer les continuités écologiques sur la commune.
1.7	Œuvrer contre les îlots de chaleur en milieux urbains afin d'agir en faveur du bien être des habitants						Il s'agit d'augmenter la végétalisation des rues et des espaces publics pour améliorer la résilience des centres urbains face au changement climatique grâce à la capacité de la végétation à diminuer l'effet d'îlot de chaleur des cœurs urbains et à améliorer l'infiltration des eaux pluviales.	4) Ralentir l'artificialisation croissante des terres entraînant une dégradation des habitats et des pertes de biodiversité et créant de fortes pressions foncières avec l'agriculture
1.8	S'adapter aux enjeux de la transition climatique en permettant le déploiement des énergies renouvelables						Cette orientation encourage la réduction de la consommation d'énergie et la mobilisation des énergies locales (notamment grâce au photovoltaïque) pour augmenter l'autonomie énergétique du territoire. Le degré d'incidence de cette orientation dépend du contenu des OAP.	18) Améliorer le mix énergétique local tout en misant sur la sobriété des infrastructures et des consommateurs 19) Favoriser les énergies renouvelables afin d'améliorer l'autonomie du territoire en matière énergétique

Code obj	PADD (axes et Objectifs)						Commentaires	Enjeux de l'état initial de l'environnement
1.9	Assurer aux habitants une mise en sécurité vis-à-vis des risques naturels et anthropiques pour un développement responsable						Il s'agit de prévenir les risques et nuisances, naturels ou anthropiques, pouvant impacter la population. Le PLU intègre notamment les prescriptions du PPR. Le développement des mobilités douces et alternatives permet de réduire les risques de pollution et la qualité de l'air. Le zonage permet de prévenir différents risques.	17) Définir la gestion des eaux pluviales comme une priorité et qu'en découle des travaux nécessaires 15) Gestion des eaux pluviales adaptées au territoire 11) Bonne intégration des nombreux risques naturels afin de permettre la résilience des territoires, particulièrement au niveau des ravines et du littoral 12) Les éléments connus sur les risques devront permettre d'alimenter la réflexion concourant à la définition des orientations et du zonage du PLU car il s'agit d'aspects réglementaires 13) Aligner les zonages d'interdiction avec les zonages d'aléas et de servitudes
1.10	Anticiper les effets du changement climatique en intégrant les conséquences liées au recul du trait de côte						Le recul du trait de côte est particulièrement pris en compte avec notamment des zonages permettant la prévention des risques.	16) Prendre en compte et anticiper les enjeux liés au changement climatique (sécheresse, hausse de la température de l'océan, ...) 11) Bonne intégration des nombreux risques naturels afin de permettre la résilience des territoires, particulièrement au niveau des ravines et du littoral 12) Les éléments connus sur les risques devront permettre d'alimenter la réflexion concourant à la définition des orientations et du zonage du PLU car il s'agit d'aspects réglementaires 13) Aligner les zonages d'interdiction avec les zonages d'aléas et de servitudes
Axe 2. Une ville de ressources : concilier ménagement territorial et économie durable								

Quatrième partie : Incidences du projet sur l'environnement

Révision Générale du PLU de
Saint-Leu
08 août 2025

Code obj	PADD (axes et Objectifs)						Commentaires	Enjeux de l'état initial de l'environnement
2.1	Poser les jalons d'une économie durable, à l'écoute des filières et en cohérence avec l'armature urbaine						Cette orientation souhaite développer une économie apte à répondre aux différents enjeux économiques en développant une économie authentique et de proximité.	/
2.2	Se doter d'une vision stratégique de l'offre foncière immobilière à vocation économique						Il s'agit de développer une stratégie foncière notamment attractive pour les entreprises. Améliorer l'offre foncière économique implique la construction de nouveaux bâtiments et logements économiques et donc la consommation et artificialisation de nouveaux espaces, la destruction d'habitats et l'imperméabilisation des sols. Bien que le projet précise que l'offre foncière devra être proportionnelle et aux impacts maîtrisés.	/
2.3	La modernisation du centre-ville, un nouvel élan d'attractivité						Cette orientation vise à relancer l'attractivité au centre-ville de Saint-Leu. Cela implique notamment de préserver le paysage et de développer les mobilités pour favoriser l'accessibilité.	1) Préserver et mettre en valeur la diversité des paysages
2.4	Assurer une offre commerciale dynamique contribuant à une armature urbaine équilibrée						Améliorer l'offre commerciale implique la construction de nouveaux bâtiments et logements économiques et donc la consommation et artificialisation de nouveaux espaces, la destruction d'habitats et l'imperméabilisation des sols. L'effort de conservation des commerces de proximité permet de réduire les déplacements motorisés.	/
2.5	Favoriser le maintien d'une agriculture productive, durable et garante du maintien des paysages						Préserver les espaces agricoles garantit le maintien des structures paysagères et des fonctionnalités qui y sont associées, limitant ainsi l'imperméabilisation des sols.	1) Préserver et mettre en valeur la diversité des paysages 4) Ralentir l'artificialisation croissante des terres entraînant une dégradation des habitats et des pertes de biodiversité et créant de fortes pressions foncières avec l'agriculture.

Quatrième partie : Incidences du projet sur l'environnement

Révision Générale du PLU de
Saint-Leu
08 août 2025

Code obj	PADD (axes et Objectifs)						Commentaires	Enjeux de l'état initial de l'environnement
2.6	S'appuyer sur les formidables richesses locales pour promouvoir un tourisme durable et responsable						Cette orientation vise à développer le tourisme notamment en mettant en valeur les atouts paysagers, en enrichissant l'offre économique balnéaire et dans les espaces ruraux et agricoles. Cela participe à la préservation des espaces naturels mais également à l'augmentation de leur fréquentation, perturbation et artificialisation.	1) Préserver et mettre en valeur la diversité des paysages
2.7	Faire du tourisme un levier majeur de vitalité économique						Cette orientation incite au développement d'une offre de logement à vocation touristique. La construction de nouveaux logements implique la consommation et artificialisation de nouveaux espaces, la destruction d'habitats et l'imperméabilisation des sols.	/
2.8	Promouvoir l'aménagement numérique au service de l'innovation économique, des nouvelles formes du travail et du quotidien des habitants						L'accompagnement à la transition numérique fait naître des enjeux environnementaux, notamment au niveau du climat, de la ressource en eau et des paysages avec les installations.	/
Axe 3. Une ville de proximité : construire la ville des proximités et des complémentarités territoriales afin de répondre aux besoins humains de Saint-Leu								
3.1	Mettre en place les conditions d'une croissance raisonnée						Cette orientation vise à équilibrer la croissance démographique avec les enjeux du territoire. Elle prévoit notamment de favoriser la densification pour lutter contre l'étalement urbain et d'adapter les modes d'habitation au changement climatique.	4) Ralentir l'artificialisation croissante des terres entraînant une dégradation des habitats et des pertes de biodiversité et créant de fortes pressions foncières avec l'agriculture. 11) Bonne intégration des nombreux risques naturels afin de permettre la résilience des territoires, particulièrement au niveau des ravines et du littoral 13) Aligner les zonages d'interdiction avec les zonages d'aléas et de servitudes

Quatrième partie : Incidences du projet sur l'environnement

Révision Générale du PLU de
Saint-Leu
08 août 2025

Code obj	PADD (axes et Objectifs)						Commentaires	Enjeux de l'état initial de l'environnement
								18) Améliorer le mix énergétique local tout en misant sur la sobriété des infrastructures et des consommateurs
3.2	Accompagner la croissance démographique en apportant une réponse en logements adaptée aux besoins des ménages actuels et à venir						Pour répondre à la demande en logements, le projet prévoit la construction d'environ 2000 logements pour une trajectoire d'augmentation de la population d'ici à 2031. Cela représente une charge importante d'artificialisation des espaces non encore urbanisés, de destruction d'habitat et d'imperméabilisation.	/
3.3	Lutter contre l'isolement des plus fragiles et rompre avec la spécialisation socio-économique des quartiers							/
3.4	Lutter contre l'habitat insalubre et indigne						Cette orientation vise à poursuivre la rénovation des bâtiments insalubres existants. Réhabiliter les logements existants permet de limiter l'extension urbaine avec la création de nouveaux logements.	4) Ralentir l'artificialisation croissante des terres entraînant une dégradation des habitats et des pertes de biodiversité et créant de fortes pressions foncières avec l'agriculture.
3.5	Assurer une économie présentielle pour répondre aux besoins quotidiens des saint-leusiens						Il s'agit de développer une offre de services et de commerces de proximité afin de les rapprocher des bassins de vie et ainsi diminuer les déplacements.	/
3.6	Continuer à œuvrer pour satisfaire les besoins en équipements de l'ensemble des quartiers en renforçant les différentes centralités de Saint-Leu dans un souci d'équilibre intracommunautaire et infra-communal						Il s'agit ici de renforcer l'offre des équipements existants, des services et leur desserte. La création de nouveaux équipements, services, et dessertes va contribuer à augmenter l'artificialisation des sols. La volonté d'urbaniser permet de réduire les déplacements motorisés et réduire les gaz à effet de serre.	16) Prendre en compte et anticiper les enjeux liés au changement climatique (sécheresse, hausse de la température de l'océan, ...)
3.7	Retenir des principes d'aménagement contribuant à l'adaptation au changement climatique : lutte contre les îlots de chaleur, végétalisation des espaces publics, approche						Le titre se réfère à une augmentation de la végétalisation des rues et des espaces publics pour améliorer la résilience des centres urbains face au changement climatique. Mais la partie se concentre sur l'adaptation des constructions au changement	11) Bonne intégration des nombreux risques naturels afin de permettre la résilience des territoires, particulièrement au niveau des ravines et du littoral

Quatrième partie : Incidences du projet sur l'environnement

Révision Générale du PLU de
Saint-Leu
08 août 2025

Code obj	PADD (axes et Objectifs)						Commentaires	Enjeux de l'état initial de l'environnement
	climatique de l'aménagement des emprises constructibles etc.						climatique et ses impacts et sur l'objectif de sobriété énergétique.	18) Améliorer le mix énergétique local tout en misant sur la sobriété des infrastructures et des consommateurs
3.8	Développer des mobilités durables et reliées pour une ville apaisée						Le projet souhaite favoriser la transition vers des mobilités douces, et ainsi réduire les consommations d'énergie et gaz à effet de serre. Mais il souhaite également améliorer la desserte du territoire avec de nouvelles voies. Cette augmentation du nombre de voies de circulation, pour les déplacements motorisés ou la mobilité douce, consommera davantage d'espaces et d'artificialisation des sols.	18) Améliorer le mix énergétique local tout en misant sur la sobriété des infrastructures et des consommateurs
Axe 4. Une ville authentique : promouvoir la ville rayonnante à l'identité créole préservée								
4.1	Faire valoir le patrimoine hérité de la commune, véritable témoin de l'histoire qui symbolise l'identité saint-leusienne						Cette orientation vise à renforcer une identité territoriale par la mise en valeur du patrimoine bâti et naturel.	1) Préserver et mettre en valeur la diversité des paysages 3) Intégrer la richesse du patrimoine naturel polarisé au niveau du littoral et des Hauts et traversé par les ravines.
4.2	Promouvoir la qualité des espaces à dominante urbaine en portant une ambition architecturale, urbaine et paysagère pour tous les futurs projets						Cette orientation vise la préservation de l'identité territoriale notamment par la conservation et protection des paysages.	1) Préserver et mettre en valeur la diversité des paysages
4.3	Affirmer l'identité réunionnaise et créole pour une ville authentique						Le projet souhaite préserver l'habitat traditionnel en le conciliant avec les nécessités d'adaptation au changement climatique et en conservant une logique de gestion économe du foncier.	1) Préserver et mettre en valeur la diversité des paysages 16) Prendre en compte et anticiper les enjeux liés au changement climatique (sécheresse, hausse de la température de l'océan, ...)

Quatrième partie : Incidences du projet sur l'environnement

Révision Générale du PLU de
Saint-Leu
08 août 2025

Code obj	PADD (axes et Objectifs)						Commentaires	Enjeux de l'état initial de l'environnement
4.4	Assurer la préservation des grands paysages et des sites emblématiques (Pointe au Sel, Ravines, etc.)						Cette orientation souhaite protéger et valoriser les paysages et leurs composantes ce qui implique de contrôler l'urbanisation et de protéger les espaces naturels.	16) Prendre en compte et anticiper les enjeux liés au changement climatique (sécheresse, hausse de la température de l'océan, ...) 1) Préserver et mettre en valeur la diversité des paysages 4) Ralentir l'artificialisation croissante des terres entraînant une dégradation des habitats et des pertes de biodiversité et créant de fortes pressions foncières avec l'agriculture. 5) Améliorer les continuités écologiques sur la commune.
4.5	Veiller à la qualité des franges urbaines afin d'assurer des transitions douces avec les espaces agricoles et naturels environnants						Le projet veut mettre en place un cadre réglementaire structurant pour améliorer l'interface entre les espaces bâtis, naturels et agricoles. Cela devrait améliorer la transition paysagère.	1) Préserver et mettre en valeur la diversité des paysages 5) Améliorer les continuités écologiques sur la commune.
4.6	Mettre en valeur et déployer les aménités pour redécouvrir le territoire (voies vertes, sentiers, etc.) pour l'attractivité mais aussi la qualité de vie "vécue" au quotidien		?	?		?	Valoriser les atouts naturels et attractifs du territoire participe à la préservation des espaces naturels mais également à l'augmentation de leur fréquentation, perturbation et artificialisation.	1) Préserver et mettre en valeur la diversité des paysages.
4.7	Préserver et mettre en valeur le caractère rural des Hauts tant pour ses habitants que pour ses visiteurs						Cette orientation souhaite valoriser le mode de vie rural et les paysages agro-forestiers en préservant ces espaces. Le développement de l'agrotourisme des Hauts va augmenter la fréquentation et la pression sur ces lieux, ainsi que les besoins en équipements et aménagements, générant perturbation et artificialisation.	1) Préserver et mettre en valeur la diversité des paysages.

1.3 Le règlement et le zonage

L'objectif de cette partie est de dresser le bilan des impacts du zonage et du règlement sur l'environnement, sur la base des évolutions constatées vis-à-vis notamment de l'ancien zonage d'urbanisme (PLU).

Ainsi, chacune des zones a été analysée afin d'établir (dans la mesure du possible) l'incidence sur chaque thématique environnementale au regard des enjeux identifiés dans l'état initial de l'environnement. Pour des raisons de clarté et de présentation, cette partie expose le plan de zonage de manière générale puis les résultats de l'analyse en fonction de chacune des zones et de leur règlement.

Cette analyse se base sur les éléments fournis par la mairie en date du **25 juillet 2025** pour le zonage et pour le règlement.

1.3.1 Présentation du zonage

Le projet de planification urbaine de Saint-Leu se décompose classiquement en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles. D'autres informations viennent se superposer à ce zonage : les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, les zones préférentielles d'urbanisation du SAR, les zonages d'interdiction et de prescription du Plan de Prévention des Risques Naturels de Saint-Leu approuvé le 23 novembre 2015, les Réseaux Écologiques de la Réunion (RER), ...

Les différentes zones et secteurs sont les suivants :

Les zones urbaines, zone U : les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Ces zones urbaines se répartissent en 8 secteurs :

- **Ua** : correspond aux différents quartiers de la ville relais de Saint-Leu, intégrant notamment le périmètre de l'étude de modernisation du centre-ville ;
 - **Ua1** : autorise des hauteurs supérieures pour favoriser la densité en limitant l'impact sur les cônes de vues notamment ;
 - **Ua2** : autour de la rue du lagon qui limite les hauteurs maximums ;
- **Ub** : couvre les espaces urbains agglomérés du pôle secondaire de Piton Saint-Leu ;
 - **Ub1** : couvrant les quartiers résidentiels et pavillonnaires autour de Stella Matutina et de Piton Saint-Leu Sud ;
 - **Ub2** : correspond à des secteurs de marges autour de Stella Matutina afin de limiter la hauteur maximum des constructions
- **Uc** : couvre les bourgs du Plate et de la Chaloupe ;
- **Ud** : couvre les constructions le long de la route Hubert-Delisle, mais également le secteur des Colimaçons ;
- **Uep** : couvre l'ensemble des espaces qui accueillent des équipements publics : stades, gymnases, station d'épuration ;
- **Ue1** : couvre l'ensemble des espaces qui accueillent des activités économiques industrielles et artisanales ;
- **Ue2** couvre l'ensemble des espaces qui accueillent des activités économiques à vocation commerciale ;
- **Ue3** couvre l'ensemble des espaces qui accueillent des activités économiques industrielles, artisanales, à vocation commerciale et de services ;
- **Ue4** couvre l'ensemble des espaces qui accueillent des activités économiques à vocation tertiaire ;

- **Up** : qui correspond à la zone dédiée aux activités portuaires ;
- **Ut** : correspond aux sites d'accueil d'activités touristiques et/ou de loisirs, sportifs ;

Les zones à urbaniser, zone AU : Cette zone couvre des espaces réservés à l'urbanisation future. Il existe 2 types de zones :

- Les zones **1AU**, correspond aux zones d'extensions à vocation d'habitat. Il existe trois secteurs : 1AU1 pour Saint-Leu Océan, 1AU2 pour le secteur Grand-Fond et 1AU3 pour Piton Saint-Leu afin d'accueillir des logements sociaux. Il existe 3 sous-zonages :
 - **1AUd** : correspond à la zone d'extension de Cap-Lelièvre à vocation pavillonnaire ;
 - **1AUe** : correspond à la zone d'extension à vocation économique de la Pointe-des-Châteaux ;
 - **1AUt** : correspond au secteur d'extension à vocation touristique.
- Les zones **2AU** qui constituent des réserves foncières à moyen terme, et qui se composent de 2 secteurs :
 - **2AUh** : correspond au projet à vocation habitat et équipement à Piton Saint-Leu.
 - **2AUe** : correspond à la zone à vocation économique de Bois-de-Nèfles.

Les zones agricoles, zone A : les zones agricoles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « A ». Cette zone couvre les secteurs agricoles de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il existe 1 secteur spécifique :

- **Apf** correspondant aux zones de protection forte agricole, notamment identifiés par les espaces de coupure d'urbanisation du SAR ou à enjeux agricoles forts. Sont considérés comme tels, les secteurs agricoles en deçà de la Route des Tamarins ou en covisibilité forte du rivage et les secteurs à enjeux agricoles forts et très forts (qualité des sols, relief, structure parcellaire, équipés à l'irrigation).

Les zones naturelles, zone N : Ces zones couvrent les secteurs de la commune, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels ou des risques naturels. Il existe 4 sous-secteurs spécifiques :

- **Npnr** correspondant aux espaces situés dans le cœur du parc national de la Réunion, dans lesquels aucune construction n'est admise, sauf autorisation spéciale ;
- **Nbio** correspondant aux réservoirs de biodiversité et aux corridors écologiques synonymes de trames vertes et bleues, hors cœur du PNR Parc national de La Réunion, et couvrant notamment des espaces naturels de protection forte identifiés par le SAR ;
- **Nsc** correspondant au périmètre du site classé, pour lequel il existe une réglementation spécifique ;
- **Nerl** correspondant aux espaces remarquables du littoral du SAR.

1.3.2 Bilan des évolutions entre les zonages du document en vigueur et le projet de PLU

Le tableau ci-dessous permet d'apprécier les surfaces des zones et secteurs du plan de zonage du PLU de Saint-Leu.

Le calcul des surfaces a été effectué sous Système d'information géographique (SIG) d'après les éléments transmis à Biotope en date du 31 Juillet 2025 pour le zonage et pour le règlement. Les valeurs de surfaces peuvent légèrement être différentes de celles annoncées dans le rapport de présentation notamment en fonction des arrondis et des outils de calculs utilisés. **L'objectif de ce chapitre est de mettre en avant l'évolution du zonage entre le PLU en vigueur et le PLU révisé et non pas de justifier de la consommation d'espace.**

Tableau 2 : Surfaces des zones et secteurs du plan de zonage du PLU de Saint-Leu

Zones	PLU en vigueur				PLU révisé				Évolution en % de la part du zonage	
	Secteurs	Superficie (ha)	Superficie zone (ha)	% du territoire	Secteurs	Superficie (ha)	Superficie zone (ha)	% du territoire	Différence de % du territoire	Facteur d'évolution du zonage
U	UA	39,25	1 157,32	9,81%	Ua	225,87	1 179,98	9,96%	+0,15%	↗ 1,96 %
	UAA	4,10			Ua1	35,23				
	UAT	0,63			Ua2	3,59				
	UB	95,69			Ub	291,49				
					Ub1	134,00				
					Ub2	11,49				
	UC	455,33			Uc	165,75				
	UCA	49,90								
	UCC	1,39								
	UD	439,80			Ud	224,97				
	UDB	0,70								
	UDP	1,40								
	UE	12,59			Ue1	5,59				
	UF	53,53			Ue2	24,30				
	UFe	0,56			Ue3	10,89				
					Ue4	1,15				
					Uep	42,07				
	UP	2,48			Up	0,44				
					Ut	3,17				
AU	1AU	130,91	130,91	1,11%	1 AU	35,15	62,15	0,52%	-0,58%	↘ 52,55 %
	2AU				2 AU	27,01				
A	A	1 439,22	4 424,53	37,49%	A	4 115,45	4 829,49	40,76%	+3,27%	↗ 9,15 %
	AD	721,68								
	APF	2 254,78								
	APF1	8,86			Apf	714,04				
N	N	5 876,05	6 089,64	51,60%	N	101,41	5 777,81	48,76%	-2,84%	↘ 5,12 %
	NB	0,87			Nbio	3 461,63				
	NH	16,57			Npnr	1 901,61				
	NL	75,15								
	NSC	119,72			Nsc	161,45				
	NT	1,27			Nerl	151,71				
Total			11 802,40	100%			11 849,44	100%	↗0,4%*	
Autres		Superficie (ha) et/ou linéaire (m)		% du territoire	Superficie (ha) et/ou linéaire (km)		% du territoire	Évolution		
Espaces Boisés Classés		4 684,88		39,69%	5 894,456		49,74%	↗ 125,82 %		



Quatrième partie : Incidences du projet sur l'environnement

**On notera que les recalages parcellaires des zonages du PLU révisé ont notamment pour conséquence de modifier la surface totale du territoire communal qui passe de 11 802,4 ha dans le règlement graphique du PLU en vigueur à 11 849,6 ha dans le règlement graphique du PLU révisé. Cette correction représentant 0,4% du territoire communal. Bien que conséquent, il sera ici considéré que ces corrections n'impactent pas significativement les tendances de modifications relatives des différents zonages.*

Le PLU révisé propose une répartition entre les 4 zonages essentiellement similaire au précédent PLU. La variation de surface communale totale de chaque zonage varie ainsi de 0,15% à 3,3% à l'échelle de la commune.

La zone naturelle représente toujours le zonage majoritaire et près de la moitié de la commune avec 48,76% des surfaces communales du PLU révisé. Elle est néanmoins significativement réduite de 5,12% comparé au PLU en vigueur avec une diminution de 311.83 ha, soit 2,84% du territoire, pour atteindre 5 777.81 ha dans le PLU révisé. Cette réduction se fait presque entièrement (97%) au profit du zonage agricole, en raison d'un important travail de redélimitation des zones N et A, dans les hauts et sur la bande littorale. On notera également le classement en N de 106.22 ha issus du zonage urbain en limite de ravines.

On notera parallèlement que le classement en EBC est considérablement renforcé sur la commune, avec une augmentation de 126%. Dans le PLU révisé, les EBC représentent ainsi 49,74% du territoire, avec 1 209 ha supplémentaires soit 10,05% du territoire en plus. Cette augmentation résulte essentiellement du classement des boisements anciennement en zone naturelle et déclassés en zone agricole, surtout sur les pentes de La Chaloupe et du Plate.

A l'inverse, la zone agricole augmente considérablement avec une évolution de +9,15% comparé au PLU en vigueur. Avec +3,27 % du territoire, soit + 404.96 ha, elle atteint 4 829,49 ha et 40,76 % des surfaces communales. La zone agricole augmente essentiellement sur de l'ancienne zone naturelle (98%), en raison du travail de redélimitation des zones A et N. Celle-ci diminue néanmoins de 88,57 ha au profit des zones urbaines et à urbaniser en continuité du tissu urbain existant.

L'évolution de la zone AU traduit un choix fort du PLU révisé qui divise par deux la surface à urbaniser de la commune avec -47,9% comparé au PLU en vigueur. Avec une réduction de 68,8 ha représentant -0,58% du territoire, la zone à urbaniser ne représente plus que 0,52% du territoire communal avec 62,15 ha. Cette diminution se fait d'abord au profit de la zone urbaine (73%), puis des zonages naturels (18%) et agricoles (8%). Cette diminution globale s'accompagne aussi de l'ajout de 42.8 ha de zones à urbaniser presque entièrement issues de zonages agricoles.

Enfin, la zone U présente la plus faible évolution avec une augmentation de seulement +1,96% comparé au PLU en vigueur. L'espace urbain ne grossit ainsi que de 22.6 ha supplémentaires, représentant 0,15% du territoire, pour atteindre 1 179.9 ha soit 9,9% du territoire communal. Cette augmentation se fait d'abord sur des zones anciennement classées comme à urbaniser (58%) puis sur des agricoles (34%) et naturelles (8%). On notera le déclassement de 106.22 ha de zone urbaine vers le zonage naturel sur les bords de ravines du tissu urbain.

Les principales dynamiques de la révision du PLU sont ainsi la réduction de moitié de la surface communale à urbaniser, et une redéfinition des périmètres des zonages A et N au profit du zonage agricole.

Evolutions du zonage urbain (U)

Evolution des zones U
(PLU en vigueur => PLU révisé)

- N=>U
- A=>U
- 1AU=>U
- U=>U
- U=>1AU
- U=>2AU
- U=>A
- U=>N

Ajouts U (ha)		Pertes U (ha)		Ratio (ha)
N=>U	10,70	U=>N	106,22	-95,52
A=>U	48,69	U=>A	9,43	39,27
1AU=>U	81,80	U=>AU	1,68	80,11
Total ajout	141,19	Total perte	117,32	+ 23,86
Ratio évolution zone U : (+) 23,86 ha				

Evolutions du zonage à urbaniser (AU)

le du PLU de

Evolution des zones AU
(PLU en vigueur => PLU révisé)

- N → AU
- A → AU
- 1AU → U
- 1AU → AU
- U → AU
- 1AU → A
- 1AU → N

Ajouts AU (ha)		Pertes AU (ha)		Ratio (ha)
N=>AU	1,27	1AU=>N	20,57	-19,30
A=>AU	39,88	1AU=>A	9,22	30,66
U=>AU	1,68	1AU=>U	81,80	-80,11
Total ajout	42,83	Total perte	111,58	-68,75
Ratio évolution zone AU : (-) 68,75 ha				

Evolutions du zonage agricole (A)

Evolution des zones A
(PLU en vigueur => PLU révisé)

- N → A
- A → A
- 1AU → A
- U → A
- A → N
- A → AU
- A → U

Ajouts A (ha)		Pertes A (ha)		Ratio (ha)
N=>A	878,17	A=>N	402,81	457,36
1AU=>A	9,22	A=>AU	39,88	-30,66
U=>A	9,43	A=>U	48,68	-39,27
Total ajout	896,81	Total perte	491,38	405,44
Ratio évolution zone A : (+) 405,44 ha				

Evolutions du zonage naturel (N)

le du PLU de

Evolution des zones N
(PLU en vigueur => PLU révisé)

- N → N
- N → A
- N → AU
- N → U
- A → N
- 1AU → N
- U → N
- Pas de données carto en 2019 → N
- N → Perte de la données carto en 2025

Ajouts N (ha)		Pertes N (ha)		Ratio (ha)
A=>N	402,81	N=>A	878,17	-457,36
1AU=>N	20,57	N=>AU	1,27	19,30
U=>N	106,22	N=>U	10,70	95,52
Aucunes données en 2019=>N	66,43	N=> Aucunes données en 2025	17,74	48,70
Total ajout	596,03	Total perte	907,87	-311,85
Ratio évolution zone N : (-) 311,85 ha				

Evolutions globales du zonage

Evolutions du zonage
(PLU en vigueur => PLU révisé)

- U → AU
- U → A
- U → N
- 1AU → A
- 1AU → N
- 1AU → U
- A → AU
- A → N
- A → U
- N → AU
- N → A
- N → U
- Aucunes données en 2019 → N
- Zonage non modifié

[@Commune de Saint-Leu - Tous droits réservés - Sources : ©Google Satellite - Cartographie : Biotope, 2025]

1.3.3 Analyse spécifique des incidences du projet de PLU par compartiment de l'environnement

Analyse des incidences sur le paysage et la qualité architecturale

Incidences négatives		IAM*
Incidences générales notables	Certaines zones ouvertes à l'urbanisation vont limiter les perceptions vers la mer ou la montagne La commune de Saint-Leu s'étale de 0 à 2 800m d'altitude, sur une superficie de 11 850 ha. Elle bénéficie de ce fait d'une grande diversité paysagère, globalement structurée en une frange littorale, les pentes, et les hauts. La frange littorale de 0 à 500m comporte le centre-ville de Saint-Leu et un important étalement urbain. Sur la côte, la partie nord est bordée par le lagon et présente une forte urbanisation, tandis que la partie rocheuse au sud accueille davantage d'espaces agricoles et naturels. En amont, les pentes sont occupées par un patchwork agricole et urbain. Elles sont largement rainurées de ravines, plus profondes dans la partie nord, et moins marquées dans la partie sud, qui accueille davantage d'agriculture. La bande urbaine se situe entre 700 et 1000m d'altitude. Au-delà, les Hauts présentent un premier étage marqué par le pâturage, suivi de forêts et aboutissent enfin sur les hauteurs de branles des contreforts de Cilaos. Les évolutions paysagères sont ainsi fortement liées à celles de l'occupation du sol. Sur la zone littorale et de mi-pentes, l'urbanisation gagne du terrain au profit des zones agricoles. La perception du paysage va ainsi évoluer au niveau des secteurs ouverts à l'urbanisation, notamment à Piton Saint-Leu. On notera néanmoins que sur la commune de Saint-Leu depuis l'adoption du PLU en vigueur, si l'urbanisation de la frange littorale s'est faite essentiellement sur les secteurs d'extension identifiés par le PLU, l'urbanisation des pentes relève d'abord d'un mitage des espaces agricoles périphériques, en dehors des zones à urbaniser identifiées. Néanmoins, le PLU recherche la préservation des fenêtres paysagères. Il favorise le renouvellement urbain et l'urbanisation des dents creuses pour optimiser le foncier et la densité en enveloppe urbaine. Parallèlement, les secteurs en extension font également l'objet d'OAP dans l'optique d'encadrer leur développement futur. De plus, l'ensemble des OAP sectorielles traite de manière qualitative les futures zones ouvertes à l'urbanisation : chaque OAP relative aux zones AU et aux zones U favorise la mise en place de lisières paysagères végétales. Ces trames éco-paysagères arborées composées d'essences locales devront être prévues pour assurer une bonne intégration paysagère entre les constructions et les espaces agricoles ou naturels. Dans le cas d'installations économiques, ces plantations doivent également permettre de limiter l'impact visuel comme pour la future zone économique de Pointe des Châteaux (zone 1AUe). Les OAP sectorielles relatives aux zones AU et U prévoient également que les espaces libres de toutes constructions devront être aménagés avec des espaces verts végétalisés qui pourront jouer le rôle d'écran de végétation paysagers.	Faible
Incidences positives		
Incidences générales notables	Une volonté d'encadrer l'urbanisation éparse et le mitage La dynamique d'occupation du sol de la commune est celle d'un grignotement rapide par l'urbanisation des espaces périurbains, essentiellement agricoles et, dans une moindre mesure, naturels, de la frange littorale et des mi-pentes. Pour limiter ces modifications du paysage, le PLU diminue de moitié les surfaces ouvertes à l'urbanisation (zones AU). Concernant les nouvelles zones U, la majorité sont issues de la construction de secteurs à urbaniser (58%), ainsi que de la consécration de zones déjà bâties dans les faits (principalement en espace agricole), et marginalement des ajustements parcellaires. Aucune nouvelle zone AU n'est identifiée en discontinuité du maillage urbain existant. En outre, le PLU affiche une volonté forte de limiter l'urbanisation dans les Hauts. Ainsi une unique zone AU d'une surface de 0,37 ha se situe au-delà de 350m d'altitude sur le secteur de Colimaçons les Hauts. Les 10 autres zones AU totalisant 61,8 ha se situent toutes en continuité du tissu urbain littoral. Du reste, le territoire de la commune est à 49% classé en zone naturelle et à 41% classé en zone agricole, où seuls sont autorisés les utilisations du sol, constructions, ouvrages et travaux nécessaires au fonctionnement des services publics ou à une exploitation agricole. Ces constructions sont elles-mêmes soumises au respect de préconisations paysagères et architecturales, telles que la hauteur du bâti, pour préserver les paysages.	

Des dispositions pour conserver l'identité du cadre bâti et les percées vers le grand paysage

Le PLU révisé est particulièrement vigilant à conserver l'identité paysagère de la commune, qu'il s'agisse des fenêtres sur le grand paysage ou des caractéristiques du bâti. La thématique du paysage est l'un des piliers de l'axe 4 du PADD « Promouvoir la ville rayonnante à l'identité créole préservée » et des 7 orientations dédiées, ainsi qu'une OAP thématique.

Concernant l'identité du bâti, le PADD et les OAP favorisent le maintien des codes de l'architecture créole, en les réinterprétant et les réadaptant aux usages et techniques de constructions contemporaines.

En ce qui concerne la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, le principe général s'appuie sur le fait que les futures constructions doivent être intégrées dans leur environnement. L'aspect des façades, la forme et la hauteur des toitures ou encore le choix des matériaux doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage environnant. Les recommandations varient donc en contexte urbain et en contexte agricole et naturel.

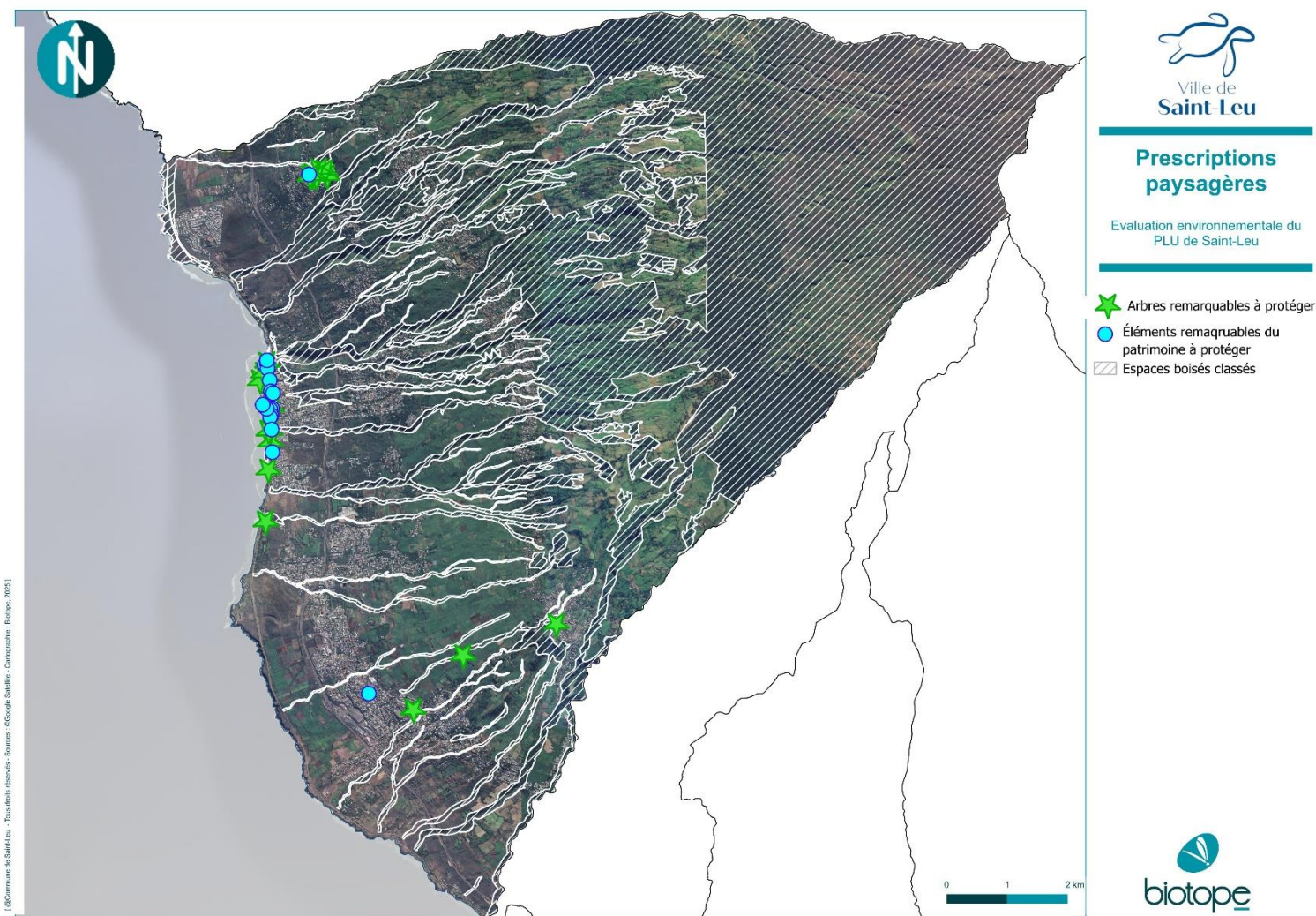
Pour conserver les projections visuelles, la hauteur maximale des constructions et clôtures est encadrée dans le règlement associé à chaque zone. Cette hauteur maximale du bâti est ainsi plus restreinte en zone agricole et naturelle (9m au faîtage) où les paysages sont plus ouverts, qu'en contexte urbain et à urbaniser (6 à 14m au faîtage).

Le patrimoine paysager urbain est protégé à travers des inscriptions graphiques. Celles-ci identifient au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme 20 arbres remarquables, et 17 éléments bâtis remarquables. Le PLU révisé étend considérablement la protection du grand paysage en classant 1 213 ha supplémentaires en espaces boisés classés, pour lesquels tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de ces boisements est interdite. Ce dispositif de protection forte couvre désormais 5 897,9 ha soit la moitié du territoire communal (49,8%), là où le PLU en vigueur ne protégeait que 36,7% du territoire.

IAM : Incidences après mesures d'évitement-réduction-compensation : fort / modéré / très faible à nul

Le PLU intègre de manière satisfaisante la question paysagère. Les impacts des constructions sur le paysage sont limités par l'intermédiaire de multiples dispositions retenues dans le règlement (prescriptions relatives à la hauteur des bâtiments, à leur aspect extérieur, leur retrait et la végétalisation des espaces libres) et OAP sectorielles. Ces prescriptions assurent notamment l'homogénéité des ensembles urbains en fonction de leur contexte. Par ailleurs, les inscriptions graphiques des éléments paysagers remarquables mises en place participent à la préservation des paysages naturels, ruraux et urbains.

Quatrième partie : Incidences du projet sur l'environnement



Carte 11. Cartographie des prescriptions paysagères sur la commune de Saint-Leu (Biotope, 2025)

Analyse des incidences sur le patrimoine naturel et les continuités écologiques

Incidences négatives		IAM*
Incidences générales notables	Un développement urbain qui induira la consommation d'espaces essentiellement agricoles L'ambition principale du PLU est de privilégier un développement raisonné et d'abord fondé sur l'augmentation de la densité urbaine dans l'objectif d'économiser la consommation d'espace naturel et agricole. Sur les 131 ha de zone AU du PLU en vigueur, les deux tiers (73%) ont été bâtis et convertis en zonage urbain dans le PLU révisé. Le zonage AU est donc largement remanié et ne maintient que 20 ha (soit 15%) de zone AU du PLU en vigueur, dans les secteurs de Saint-Leu Océan, Cap Lièvre et Grand fond. Pour répondre aux besoins de la commune, le projet de PLU ouvre à l'urbanisation 42.83 ha d'espaces à urbaniser. Ces zones AU nouvellement proposées par le projet sont principalement implantées sur des zones agricoles dans le PLU en vigueur (93%). Elles se trouvent en limite du tissu urbain de Piton Saint-Leu, Pointe des Châteaux et une sur Cap Lièvre. Le projet de PLU prévoit ainsi d'ouvrir à court ou moyen terme un total de 62,15 ha à l'urbanisation. De plus, un total de 31.7 ha d'espaces ne présentant pas de bâtis à ce jour et ne correspondant pas à du réajustement parcellaire sont nouvellement intégrés à la zone U par le PLU révisé et à ce titre susceptible d'accueillir de futures constructions. Il s'agit essentiellement d'espaces issus des zonages à urbaniser (14,86 ha ; représentant 47%) et agricole (12.7 ha ; 40%), et dans une moindre mesure d'espaces issus du zonage naturel (4.15 ha ; 13%) du PLU en vigueur. Les secteurs les plus concernés sont le Plate, Grand fond, et les Colimaçons. Ce développement urbain entrainera indubitablement une dégradation des services écosystémiques au sein du tissu urbain et potentiellement une érosion de la biodiversité locale. N Ville de Saint-Leu Nouvelles zones U sur des espaces non encore bâtis Evaluation environnementale du PLU de Saint-Leu Zonage au PLU en vigueur ■ N ■ A ■ AU biotope	Moyen
	Carte 12. Cartographie des espaces non déjà bâtis et hors réajustement parcellaire ajoutés au zonage U (Biotope, 2025)	

Un développement urbain qui se réalise aussi en dehors des zones ouvertes à l'urbanisation

En raison de l'urbanisation effective des espaces ouverts à l'urbanisation par les zones AU, la surface urbaine de la commune est amenée à augmenter à chaque révision du PLU. Les espaces bâtis intègrent alors la zone U. Sur la commune de Saint-Leu, la zone U augmente de 22,66 ha dans le PLU révisé.

Cependant, seulement 81,80 ha soit 58% des nouvelles zones U sont issues du zonage à urbaniser du PLU en vigueur. Tandis que 34% des nouvelles zones U, représentant 48,69 ha sont issues du zonage agricole au PLU en vigueur et 8% des nouvelles zones U (10,70ha) sont issues du zonage naturel. Ces nouvelles zones urbaines sur des périmètres anciennement inconstructibles concernent essentiellement le secteur des Colimaçons – La Chaloupe, et dans une moindre mesure le Plate et la partie sud de Piton Saint-Leu.

Les mi-pentes et la frange littorale font ainsi l'objet d'une très forte dynamique de mitage urbain sur des zones classées inconstructibles.

Un développement urbain sur des secteurs dont certains présentent des enjeux écologiques

Malgré l'évitement de certains secteurs, la zone à urbaniser 1AU1 à vocation d'habitats dans le secteur Saint-Leu Océan de l'OAP n°5 se trouve sur un secteur qui présente des enjeux écologiques moyens à forts.

D'une surface de 11,9 ha, cet espace constructible se trouve en effet à 91% sur un réservoir de biodiversité terrestre, caractérisé par la ZNIEFF de type 1 Four à Chaux de Saint-Leu. Ce zonage d'inventaire à vocation à indiquer l'intérêt écologique de la zone qui présente des reliques de végétations indigènes et endémiques rares (Bois de lait et Bois de Chenille), dans un cadre très anthropisé d'étalement urbain et d'invasion par des pestes végétales. La zone 1AU proposée au PLU en vigueur occupe près de la moitié (44%) de cette ZNIEFF. L'urbanisation de cette surface constitue un risque non négligeable pour la préservation de ce réservoir de biodiversité, de destruction directe d'espèces protégées et d'invasion par des EEE.

Néanmoins, cette zone 1AU n'est pas nouvellement proposée par le PLU révisé mais issue du PLU en vigueur. Au contraire, le projet de PLU procède d'un important effort de réduction de la zone constructible puisqu'il la réduit de 4,76 ha sur des périmètres concernés par le réservoir de biodiversité. C'est ainsi 30% de la zone 1AU et 19% de la ZNIEFF qui sont reclassés en zone inconstructible N par le PLU révisé.

Des modalités de construction intégrant davantage les enjeux environnementaux

Au sein des zones U et 1AU, des dispositions réglementaires relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère ou au traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties permettent de préserver et mettre à profit certains espaces interstitiels, pouvant servir au déplacement des espèces présentes, au sein du tissu urbain.

Ainsi tout projet de construction doit conserver une partie de son foncier en espace libre, qui varie selon le zonage applicable. Les espaces libres de construction par unité foncière doivent ainsi représenter un minimum de :

- 30% en zonage AU, et 50% pour les sous-zonages 1AUe et 1AUt,
- de 30 à 50% en zonage U (30% pour Ua et Ub, 50% pour Uc, Ud, Ut) – sauf pour les zones Uep sans pourcentage seuil d'espaces libres –
- et un minimum de 70% en zonage naturel.

Le PLU révisé renforce cette obligation en précisant le taux d'espaces perméables sur ces espaces libres :

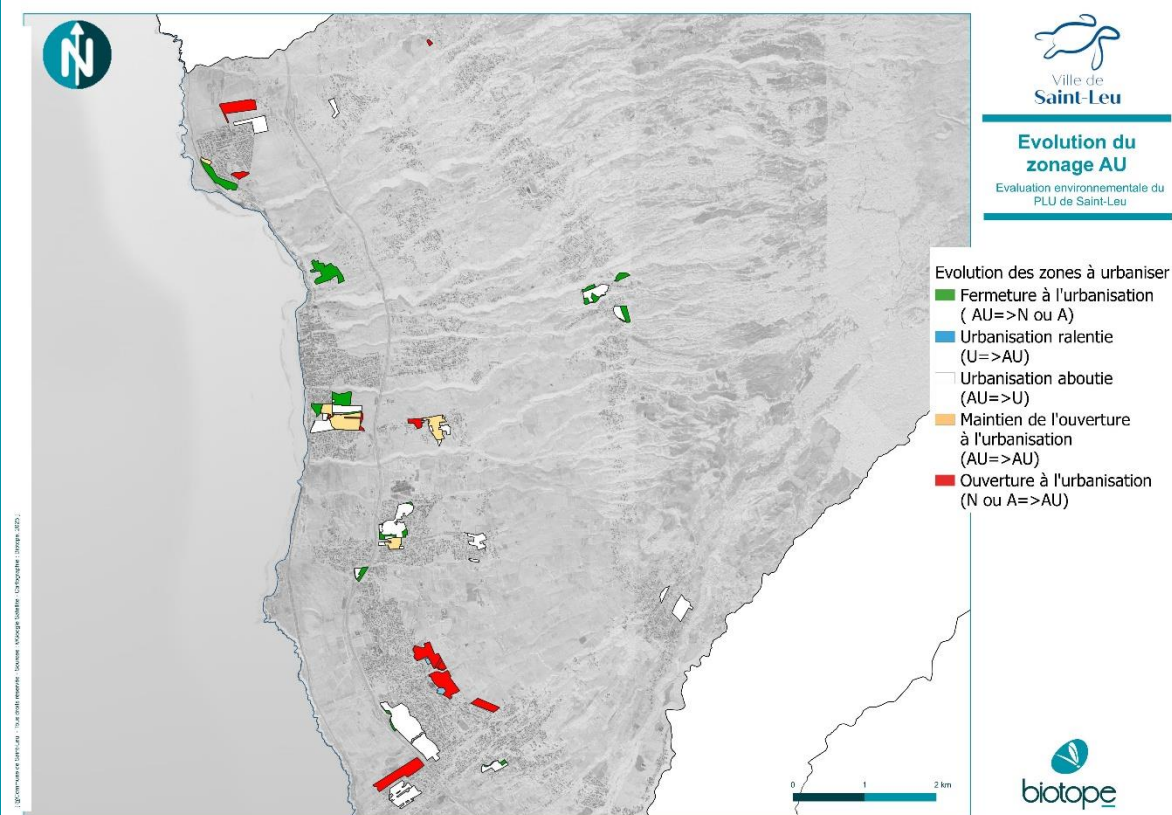
- en zonage urbain Ua ces 30% d'espaces laissés libres doivent se répartir en 10% en pleine terre, 10% perméable et 10% imperméable,
- Sur les autres zonages urbains et en zone AU, la moitié des espaces libres doit être maintenue en espace perméable,
- en zonage naturel, la totalité des espaces libres doivent être perméables.

Sur l'ensemble des zonages, les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité.

En zone Ua, les espaces libres doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 70 m² d'espace libre, ce qui permet de maintenir ou réintroduire des arbres matures et pouvant jouer un rôle de régulateur thermique et de qualité de l'air.

Le règlement garanti l'intégration des enjeux environnementaux en ajoutant que les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surface revêtue), ainsi que les délaissés des aires de

	stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager. Le PLU révisé recommande les plantations et haies soient réalisées au moyen d'essences locales. En outre, le règlement précise que les espaces perméables ne peuvent faire l'objet d'aucune forme d'imperméabilisation, en surface comme en sous-sol, qui feraient obstacle à l'infiltration de l'eau dans le sol. Sont considérées comme espaces perméables : les espaces plantées en pleine terre, les cheminements piétonniers dont les revêtements sont perméables tels que les surfaces pavées sans joints, gravillonnées ou sablées, ; les espaces aménagés avec des dallages filtrants, l'aire de stationnement et leur accès en paverbes. En zonage naturel, cet espace libre doit être traité en espace perméable et accueillir des plantations d'essences locales ou nourricières. Ces plantations ne peuvent comporter des espèces exotiques envahissantes. Dans les secteurs Npnr et Nbio, la palette végétale des essences plantées devra même respecter la Démarche Aménagement Urbain et Plantes Indigènes (DAUPI) du Conservatoire Botanique National des Mascareignes. Par ailleurs, le règlement de la zone U (Ua, Ub, Ue, et Uep) et de la zone AU exige que les aires de stationnement aériennes accueillent au moins un arbre de haute tige d'une hauteur minimale de 1,50 mètre, pour 4 places de stationnement, ce qui permet de réguler les effets îlots de chaleur et d'assurer une perméabilité et infiltration minimale des eaux pluviales. En suivant une logique similaire, la hauteur et la constitution des clôtures sont encadrées. En zonage naturel, celles-ci doivent comporter des passages destinés à la petite faune et être préférentiellement végétalisées.	
Incidences positives		
Incidences générales notables	La protection des espaces naturels en limite d'urbanisation pour lutter contre la périurbanisation Le PLU révisé affiche une volonté forte de freiner l'urbanisation en réduisant de moitié (47,5%) la proportion d'espaces à urbaniser AU. Les zones constructibles passent ainsi de 130,9 ha dans le PLU en vigueur à 62,2 ha, soit de 1,1% à 0,5% du territoire communal. Cette réduction s'explique par la combinaison de deux facteurs. D'une part, la construction effective de la majorité des espaces à urbaniser du PLU en vigueur les soustrait au zonage AU au profit du zonage urbain. Sont concernés 81,8 ha représentant 58% de la zone AU en vigueur, principalement sur la frange littorale. D'autre part, le PLU révisé affiche une volonté forte d'encadrer et limiter les nouvelles surfaces ouvertes à l'urbanisation. Il reclasse donc en zone inconstructible 29,8 ha soit 27% de la zone AU du PLU en vigueur. Les zones fermées à l'urbanisation sont celles sur les mi-pentes dans le secteur des Camélias, ainsi que les zones constructibles proches du littoral de Pointe des Châteaux à la Cité des Pêcheurs, En parallèle, le PLU révisé identifie peu de nouvelles zones à urbaniser dans un contexte de fort mitage périurbain de fait sur des espaces inconstructibles. A ce titre, seuls 43 ha sont nouvellement proposés par le PLU révisé comme espaces à urbaniser, essentiellement sur le secteur de Piton Saint-Leu, et à Pointe des châteaux pour une zone économique. Ces nouvelles ouvertures à l'urbanisation se situent davantage en continuité du tissu urbain dense de la frange littorale. En effet, deux zones AU de 0,35 ha et 14,8 ha sont proposée en amont de la frange littorale, dans les mi-pentes du secteur des Colimaçons les Hauts.	



Carte 13. Cartographie des ajouts et suppression au zonage AU (Biotope, 2025)

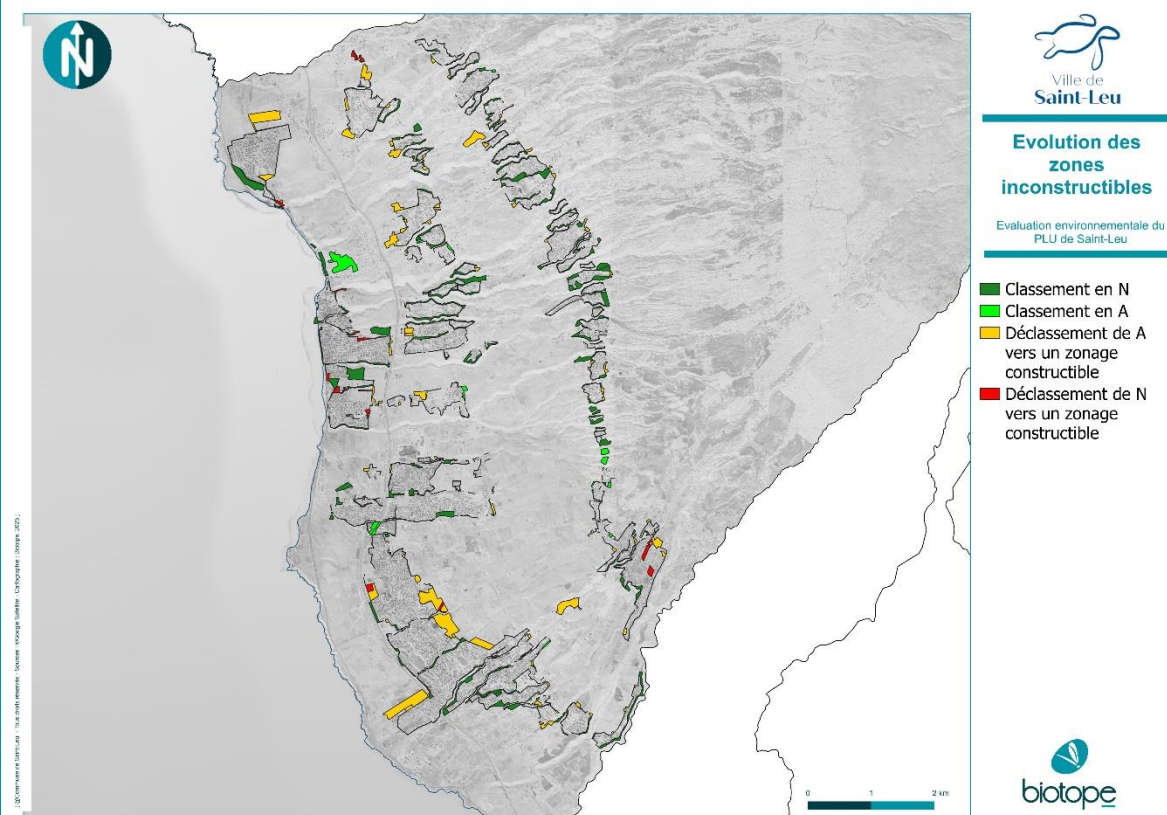
On notera également que 2 des 11 zones AU du PLU révisé sont concernées par des éléments de la trame verte et bleue communale. La zone 1AUh 11,94 à Saint-Leu Océan (OAP n°5) et la zone 1AUt, d'une superficie de 0,79 ha, située dans le secteur de la Pointe des Châteaux. Le cas de la zone 1AUh sur Saint-Leu Océan est décrit ci-dessus.

Concernant, la zone 1AUt située dans le secteur de la Pointe des Châteaux, celle-ci recouvre intégralement un réservoir de biodiversité.

Sur l'ensemble de la commune, 211,8 ha sont nouvellement classés en zone inconstructible par le PLU révisé. Il s'agit à 89% des hauts de berge des ravines et d'espaces naturels en limite d'urbanisation des mi-pentes et du centre-ville. Sont ainsi protégés de l'urbanisation plusieurs zones naturelles littorales sur les secteurs de Pointe des Châteaux, Roche Pâté, Pointe au Sel et Chemin Canal.

En parallèle, 100,5 ha d'espaces inconstructibles sont ouverts à l'urbanisation. Il s'agit essentiellement d'espaces agricoles au PLU en vigueur (88% des zones déclassées), qui sont déclassés au profit de la zone urbaine (48% des zones déclassées) en raison de l'omniprésence sur la commune du mitage périurbain sur des terres agricoles. Cette dynamique concerne en premier les mi-pentes et surtout les secteurs des Colimaçons, de la Chaloupe, du Plate et de Piton Saint-Leu.

L'équilibre global de la révision du PLU est ainsi favorable aux espaces inconstructibles qui se voient augmentés de 93,1 h. Prenant la mesure de la dynamique observée sur le territoire, le PLU révisé œuvre pour la conservation des espaces naturels et agricoles périurbains



Carte 14. Cartographie des ajouts et suppression au zonage N (Biotope, 2025)

La lutte contre le mitage des espaces naturels en restreignant les possibilités d'artificialisation en espace naturel

Pour renforcer le caractère protecteur du zonage naturel, le projet de PLU révisé entièrement les sous-zonages de la zone N. Il supprime ainsi les 4 sous-secteurs qui autorisaient sous conditions des capacités plus ou moins grandes de construction et d'aménagement en espaces naturels :

- le secteur Nh permettant la réhabilitation des constructions existantes,
- le secteur Nb permettant les constructions à vocation de restauration sur les rondavelles du littoral,
- le secteur Nl des parties aménagées ou à aménager du littoral à des fins de loisirs et de tourisme,
- le secteur Nt pour l'aménagement de l'espace culturel de la Ravine Saint-Leu.

Cumulant 93,9 ha, la quasi-totalité de ces zones sont réaffectées au zonage naturel, sans sectorisation assortie d'exceptions permissives, ce qui contribue à renforcer leur protection.

On relèvera néanmoins qu'une partie de la zone Nt est déclassée en zone urbaine au sein du secteur Uep. Ce secteur n'autorisant que les équipements publics, afin d'assurer la gestion de l'espace culturel de la Ravine Saint-Leu, et le déclassé étant limité à 0,36 ha d'espaces artificialisés, on peut considérer que l'incidence de ce déclassé est négligeable.

A l'inverse, plusieurs zones Nl sont réaffectées à un sous-zonage Nbio plus protecteur. Introduit par le PLU révisé, ce sous-zonage renforce les exigences en matière de non-imperméabilisation, espaces libres, et préconisations relatives aux plantations et éclairages nocturnes.

Le secteur Nsc correspondant au périmètre du site classé au titre du patrimoine naturel est conservé en l'état, dans son périmètre et dans son règlement.

Le zonage Nerl identifie les espaces remarquables du littoral inscrit au SAR en vigueur. Y sont permis uniquement les aménagements autorisés au R*121-5 du Code de l'Urbanisme.

Le renforcement des continuités écologiques par l'identification d'un réseau de corridors et réservoirs de biodiversité

Pour améliorer la fonctionnalité écologique de la zone naturelle, le projet de PLU introduit trois nouveaux sous-zonages : Npnr, Nbio et Nerl.

Le sous-zonage Npnr correspond au périmètre du cœur du Parc national sur les hauts de la commune. Il recouvre 1 901,6 ha et est assorti du règlement le plus restrictif en termes d'artificialisation. En effet, aucune construction n'y est admise, sauf autorisation spéciale. Le règlement y est également le plus ambitieux en termes d'intégration paysagère, de non imperméabilisation, et de végétalisation des aménagements. Il s'agit ici d'instaurer un « sanctuaire » de préservation de l'environnement.

Pour améliorer la cohérence écologique du PLU, le PLU révisé introduit également un sous-zonage Nbio. Celui-ci compose véritablement le maillage écologique fonctionnel de la commune en regroupant les différents éléments des continuités écologiques que sont les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques pour former un réseau unique de biodiversité communale, synonyme de trame verte et bleue. Ce sous-zonage s'étend sur 3 637 ha et couvre la majeure partie des espaces naturels littoraux et des ravines, ainsi que les contreforts et les boisements des hauts. Leur incorporation dans le zonage Nbio valorise davantage leur fonctionnalité écologique et permet de les identifier et de les protéger à ce titre.

Il s'opère ainsi un large transfert du zonage naturel N vers le sous-secteur Nbio. Le zonage N qui recouvre 5 876 ha dans le PLU en vigueur, ne couvre plus que 97,7 ha dans le PLU révisé. Le zonage N couvre désormais 2 typologies d'espaces :

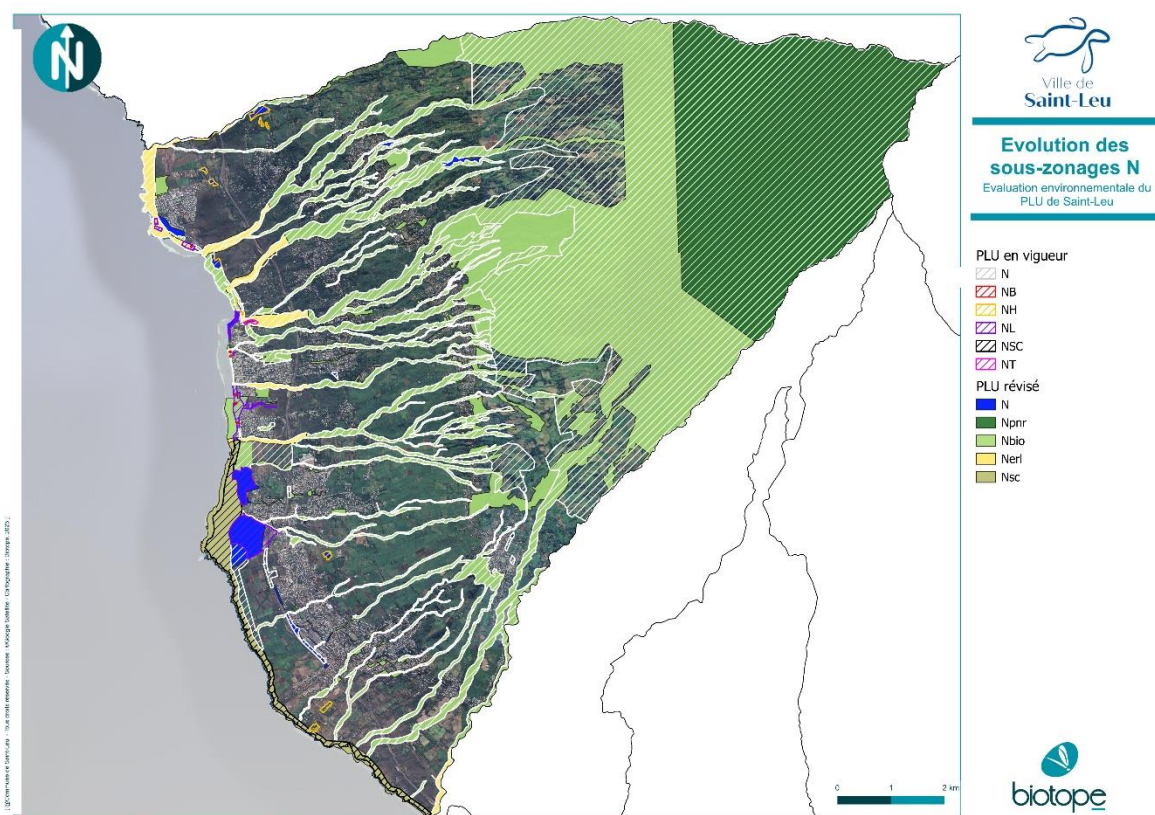
- des espaces isolés en continuité du tissu urbain, pour lequel le zonage N vise à stopper le mitage périurbain,
- 2 importants secteurs de savanes sur le littoral de la Pointe au sel pour lesquels l'appartenance à un périmètre irrigué agricole plaide en faveur d'un zonage N sans protection forte.

Si les fonds de ravines sont déjà en zonage naturel, le PLU révisé étend sensiblement le zonage Nbio aux hauts de berge et aux zones d'expansion des crues marquées par des risques forts et des zonages d'interdiction (R1 et R2) au titre du PPR de la commune. Les parcelles non construites situées en continuité de ravines classées sont également classées en zone N. Ce reclassement s'applique surtout sur les mi-pentes et Piton Saint-Leu.

En confortement du zonage Nbio, le règlement rappelle qu'il est interdit d'implanter une construction dans la zone de 10 mètres prise à partir du bord des ravines (articles L.174-2 et R.174-2 du code forestier).

Par ailleurs, le zonage Nerl identifie les espaces remarquables du littoral mentionnés au SAR. Plus précisément il s'agit de site ou de paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral et qui sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique. Il représente 151,7 ha et le règlement fait directement référence à la réglementation associée, assez restrictive. En effet peuvent y être implantés seulement des aménagements légers, « à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ». Cela permet ainsi de renforcer règlement sur les zones littorales concernées et ainsi contribuer à leur faible artificialisation.

L'ensemble de ces éléments permettent de faire ressortir et d'alimenter le maillage des continuités écologiques communales à préserver et renforcer. Les corridors écologiques sont reportés dans l'OAP thématique TVB et la manière dont ceux-ci doivent être intégrés et pris en compte dans les opérations d'aménagement y est définie.



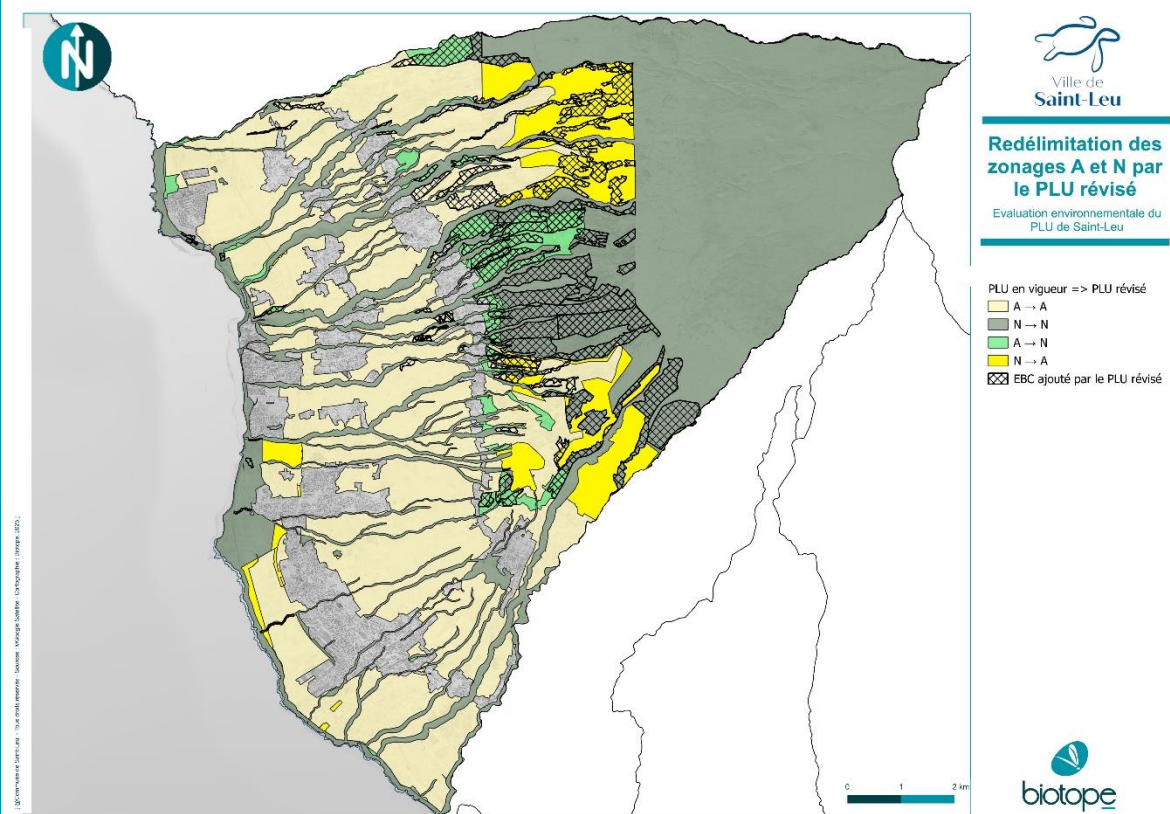
La redéfinition des espaces agricoles et naturels de la commune

Le PLU révisé propose une réaffectation des espaces non constructibles de la commune afin de faire mieux correspondre l'occupation du sol et les potentialités écologiques au zonage du PLU. Ainsi, 878,17 ha au zonage N au PLU en vigueur basculent vers le zonage A en raison de leur usage agricole manifeste ou de leur potentialité (définie par la présence d'un périmètre irrigué, de l'altitude et des caractéristiques du sol). Cette dynamique concerne essentiellement des espaces de pâturage, sur les hauts de la Chaloupe, entre 1200m et 1700m d'altitude, et le secteur du Plate. Sur le littoral, cette réaffectation concerne des espaces cultivés ou irrigués de Piton Saint-Leu et Bagatelle.

Le règlement de la zone agricole est moins protecteur que celui de la zone naturelle en ce qu'il autorise la construction d'installations et de bâtis agricoles, là où la zone N n'autorise que certains équipements d'intérêt collectif et services publics. Pour garantir la préservation des enjeux écologiques de ces secteurs, le PLU révisé a instauré des EBC sur la plupart des boisements de ces secteurs déclassés du A vers le N. Les EBC assurant la vocation forestière boisées de son périmètre, ces espaces sont donc effectivement protégés de toute artificialisation.

Réciproquement, 402,81 ha d'espaces agricoles au PLU en vigueur sont reclassés en espaces naturels. Ce reclassement intervient sur des zones fortement boisées, des remparts de ravine, ou des zones présentant de très fortes pentes et où toute artificialisation présenterait de forts risques d'érosion. Les secteurs concernés se trouvent sur Colimaçons les hauts, Saint-Christophe les Hauts, et Piton la boue sur le Plate.

En redéfinissant les zonages A et N, combiné aux prescriptions des EBC, le PLU participe donc à lutter contre l'érosion des sols et à maintenir les boisements de la commune.



Carte 16. Cartographie de la réaffectation entre les zonages A et N (Biotope, 2025)

La protection de la majorité des secteurs à enjeux écologiques de la commune

Le zonage naturel combiné aux EBC couvrent la grande majorité des périmètres d'intérêts écologiques de la commune. Concernant les zonages réglementaires du patrimoine naturel, que sont le cœur de parc national, les servitudes forestières et réserves biologiques, les ENS, les sites classés et inscrits, les zonages restrictifs du SAR, et le périmètre d'intervention du Conservatoire du littoral (CDL), la quasi-totalité de ces espaces sont protégés au PLU révisé par le zonage naturel.

Il convient de relever quelques exceptions :

- Sur le littoral, 3 secteurs inclus dans des périmètres d'intervention du CDL sont hors zone naturelle :
 - Sur le périmètre d'intervention du CDL situé au niveau du littoral nord de la Pointe au sel, une zone de 11,8 ha anciennement en zonage naturel est basculée en zonage agricole par le PLU révisé en raison de son exploitation effective. Le zonage agricole demeure un zonage inconstructible et compatible aux principes de gestion des espaces du CDL.
 - Sur le littoral nord de Pointe des Châteaux, le PLU révisé renforce la protection de ce secteur en classant en N 8,7 ha du périmètre d'intervention du CDL, classés en zonage A au PLU en vigueur, ne conservant ainsi que 17 ha en zonage agricole, également inconstructible et compatible aux sites du CDL.
 - Sur le secteur de Pointe des châteaux, un secteur de 0,78 ha en limite du périmètre d'intervention du CDL et en limite d'urbanisation est maintenu en zone à urbaniser.
- Dans les Hauts dans le secteur de Piton Mare à Boue, 2 langues de terrains cumulant 23 ha soumises à des servitudes forestières en raison de leur appartenance à la forêt domaniale des Hauts sous le vent, sont classées en A par le PLU révisé. En effet, ces terrains sont aujourd'hui dépourvus de végétation forestière mais accueillent une activité de pâturage. Le projet de PLU a ainsi choisi de refléter l'occupation du sol, tout en conservant un zonage inconstructible protecteur sur le périmètre de ces servitudes.

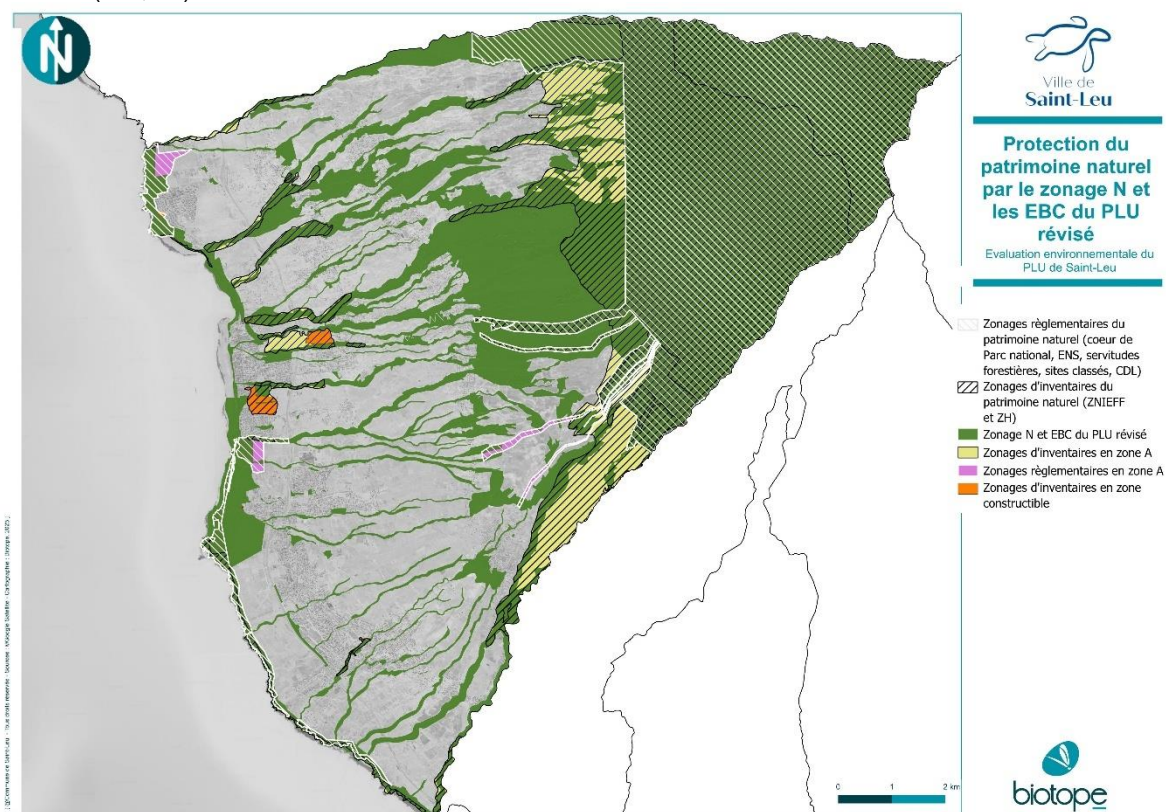
A ce titre, on peut considérer que le PLU révisé protège l'ensemble du patrimoine naturel couverts par un périmètre de protection réglementaire.

Concernant les zonages d'inventaire du patrimoine naturel, la totalité des zones humides sont protégées par le zonage naturel ou les EBC, ainsi que la grande majorité des ZNIEFF. On notera néanmoins que la redélimitation des zonages N et A a basculé en zone agricole hors EBC des secteurs d'intérêt écologiques identifiés par la ZNIEFF de type 2 Forêt des Hauts de l'Ouest sur les hauts de la Chaloupe et les bas du Plate. S'il est plus permissif que le zonage naturel, le zonage agricole conserve un principe d'inconstructibilité apte à protéger ces espaces.

Néanmoins, 2 ZNIEFF de type 1 sur le littoral de la commune en continuité du tissu urbain du centre-ville ne sont pas protégées par un zonage inconstructible :

- Un secteur de 11,9 ha sur les contreforts du centre-ville : celui-ci se trouvait déjà en zone urbaine au PLU en vigueur, zonage maintenu par le PLU révisé en raison de l'urbanisation effective du périmètre ;
- Un secteur de 19,6 ha à Saint-Leu Océan, maintenu en espaces à urbaniser par le PLU révisé. On notera néanmoins une forte réduction de la zone AU sur cette ZNIEFF comme décrit plus haut.

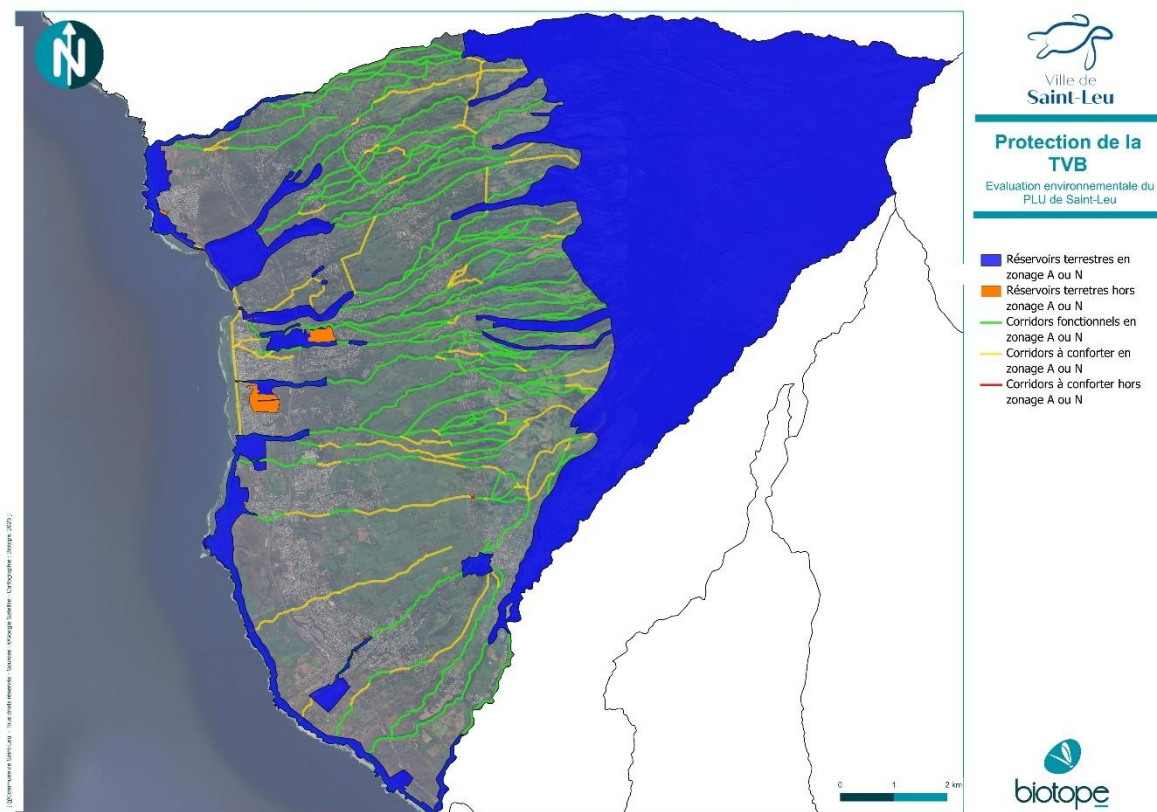
En outre, le PLU révisé largement les surfaces classées en espaces boisés classés (EBC) pour renforcer la protection des formations végétalisées. Les EBC progressent ainsi de 1 213 ha pour représenter 49,8% du territoire (+10,1%).



Carte 17. Cartographie des zonages réglementaires ou d'inventaires des espaces naturels de la commune et de leur protection par le zonage N du PLU révisé (Biotope, 2025)

La protection de la quasi-totalité de la trame verte et bleue de la commune

Concernant les continuités écologiques, la quasi-totalité des réservoirs de biodiversité identifiés dans la trame verte et bleue est classée en zone inconstructible naturelle ou agricole. En effet, les réservoirs de biodiversité terrestres comportant notamment l'ensemble des zonages de protection et d'intérêt du patrimoine naturel, 31,5 ha de réservoir correspondant aux ZNIEFF décrites ci-dessus se trouvent en zonage urbain. A l'échelle de la commune, ce sont ainsi 99,34% des réservoirs de biodiversité terrestre qui sont protégés par le PLU révisé. Concernant les corridors écologiques pour permettre le déplacement de la faune aérienne, terrestre et aquatique, la totalité des corridors fonctionnels et à conforter se trouvent en zonage inconstructible, à l'exception de 37,5m de corridor à conforter sur les bas du Plate en zonage urbain.



Carte 18 : Cartographie de la trame verte et bleue sur le territoire de la commune et de sa protection par les zonages du PLU révisé (Biotopé, 2025)

Concernant la pollution lumineuse, l'OAP TVB et le règlement des zones A et N préconisent de :

- Réduire le nombre de points d'éclairage ;
- Éviter les lampes émettant de basses longueurs d'ondes (UV, violet, bleu et vert) et des températures chaudes ;
- Privilégier un éclairage vers le bas (non orienté vers le ciel).

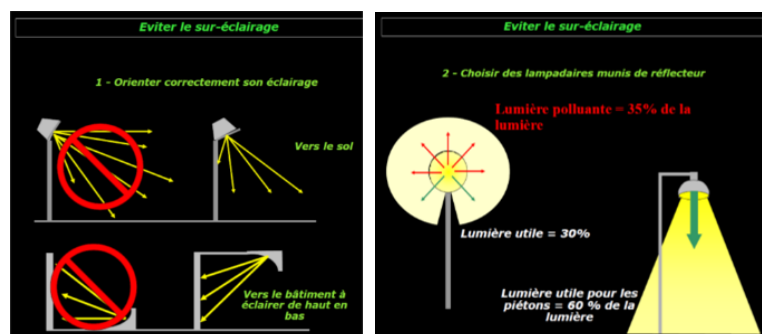


Figure 1. Préconisation d'orientation des éclairages (SEOR) – extrait de l'OAP TVB

Le renforcement des continuités écologiques par l'incitation à la biodiversité dans le tissu urbain

Le PLU révisé maintient également des incitations à la nature en ville déjà présentes dans le PLU en vigueur :

- Dans chaque zone du PLU, des arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité.
- Les aires de stationnement aériennes doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige d'une hauteur minimale de 1,50 mètre, pour 4 places de stationnement (sauf pour la zone Ud).

- Concernant les arbres remarquables, le PLU révisé en identifie 20 tandis que le PLU en vigueur n'en identifie aucun.

Le renforcement de la lutte contre les espèces exotiques envahissantes

Le PLU révisé se saisit de la nature des plantations, sujet qui n'était pas traité par le PLU en vigueur. Le nouveau PLU renvoie vers la réglementation et les listes d'espèces exotiques envahissantes identifiées par les arrêtés du 9 février 2018 et du 1er avril 2019 pour interdire la plantation de ces essences. De manière complémentaire, il renvoie vers la Démarche Aménagement Urbain et Plantes Indigènes (DAUPI) du Conservatoire Botanique National des Mascareignes pour le choix de la palette végétale dans les aménagements, afin de favoriser les essences indigènes et adaptées localement.

Ainsi, le règlement associé à toutes les zones du PLU recommande désormais que les plantations et haies soient réalisées au moyen d'essences locales indigènes. En espace agricole et naturel, ces plantations ne peuvent pas être des espèces exotiques envahissantes, et il est recommandé que la palette végétale des essences non comestibles respecte la DAUPI. Dans les secteurs Npnr et Nbio, le respect de la DAUPI est même une obligation.

IAM : Incidences après mesures d'évitement-réduction- compensation : fort / modéré / très faible à nul

Tous les milieux remarquables de la commune (zonages réglementaires, d'inventaires, et réservoirs de biodiversité) ainsi que la totalité de la trame verte et bleue sont protégés par des zonages inconstructibles A et N, à l'exception de 2 ZNIEFF dans le tissu urbain du centre ville, représentant 0,66% des réservoirs de biodiversité de la commune.

Le PLU révisé réduit de moitié les surfaces ouvertes à l'urbanisation et la totalité des espaces constructibles (U et AU) est diminuée de 46.1 ha. Le projet améliore la protection des espaces naturels et agricoles avec 211,8 ha nouvellement classés en zone inconstructible. Il clarifie la répartition entre zone naturelle et zone agricole, au profit d'une reconquête agricole. Il renforce la préservation des espaces naturels en créant des sous-zonages N de protection forte qui recouvrent 98% des espaces naturels. Les EBC augmentent de 1 209,5 ha et le nombre d'arbres remarquables de 20 arbres supplémentaires.

La commune s'appuie sur les leviers existants pour bâtir sa trame verte et bleue et faire place à la biodiversité (OAP thématique, prescriptions surfaciques et qualitatives, ...).

L'incidence négative sur le patrimoine naturel est in fine considérée comme faible à moyenne, néanmoins le PLU révisé tend vers une meilleure prise en compte des continuités écologiques qui va bénéficier d'une plus grande prise en compte, voire protection.

Analyse des incidences sur les ressources

Eau potable

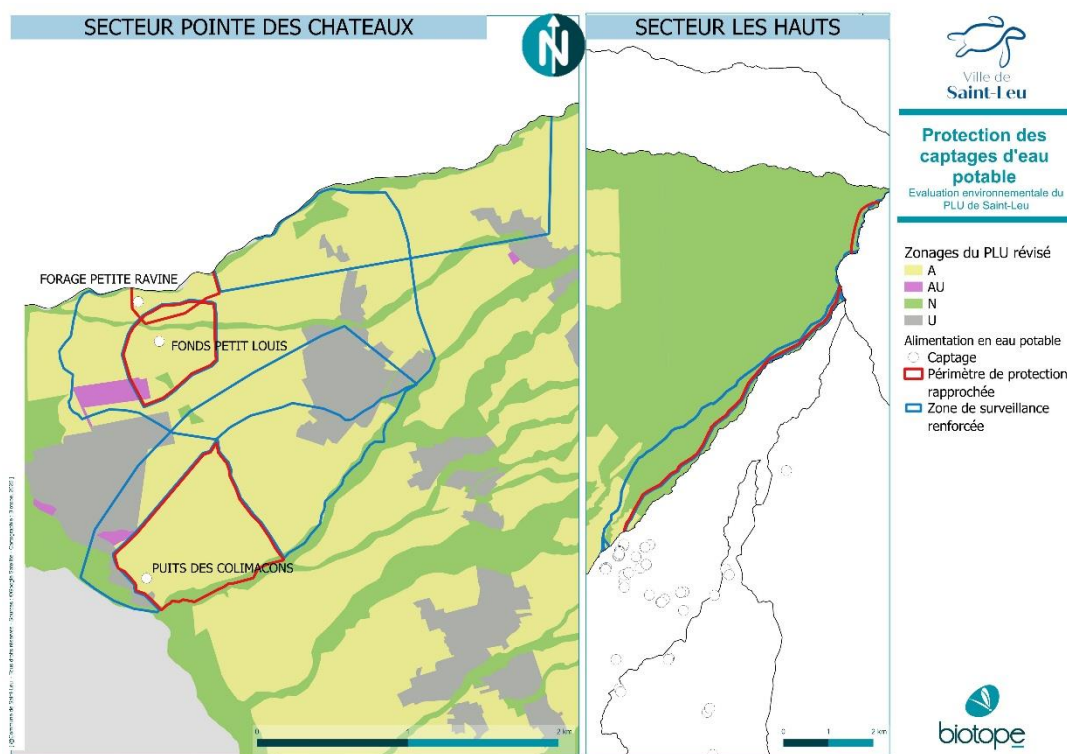
Incidences négatives		IAM*
Incidences générales notables	Une augmentation des besoins liée à l'accroissement démographique La commune de Saint-Leu est située sur la côte ouest sous le vent de la Réunion et à ce titre dispose de peu de ressources en eau. L'alimentation en eau potable est réalisée par captage des ressources souterraines, dans les bas au nord de la commune. La production est assurée par 3 stations de production d'eau potable : principalement par 2 forages (Petite ravine, Fonds petit Louis) et de manière complémentaire par 1 puits (des Colimaçons). En 2021, le volume d'eau potable disponible sur la commune de Saint-Leu est de 455 198 m³. On notera qu'il était de 1 224 023m³ en 2014. Les autres usages de l'eau (industrie, irrigation, énergie) bénéficient de l'eau apportée par le transfert des eaux d'est en ouest de La Réunion, connu sous le nom d'Irrigation du Littoral Ouest (ILO). Sur la commune de Saint-Leu, 3 antennes sont présentes (Antennes 6, 7 et 8) permettant de refouler de l'eau à partir de la conduite maîtresse située sur le littoral jusqu'à une altitude de 650m. En 2014, le volume d'eau disponible apporté par l'irrigation sur la commune est de 11 millions de m³ d'eau, et représente 90% des usages en eau de la commune. Avec 34 893 habitants en 2021, et sur la base de la consommation départementale moyenne de 180 L/j/hab (Office national de l'eau, juin 2024), le besoin en eau potable peut être estimé à 628m³ d'eau potable par jour en 2021, soit 229 220m³ d'eau par an. En décembre 2022, la commune de Saint-Leu compte 16 858 abonnés, soit 4,12% d'abonnés en plus qu'en décembre 2020. Cela représente une hausse d'environ 1,3%/an du nombre d'abonnés. En postulant un maintien de la tendance 2010-2020, d'augmentation de 12,7% de la population communale sur 10 ans, la population devrait atteindre 39 318 habitants en 2031 et donc nécessiter 708m³ d'eau potable par jour en 2031, soit 258 319m³ par an. L'augmentation démographique devrait donc augmenter les besoins en eau potable mais la commune semble en capacité de répondre aux demandes en eau potable de la population actuelle et de la population attendue à l'horizon 2031. Néanmoins, la diminution des précipitations sur l'ouest et sur l'île en général engendrée par le changement climatique diminue les apports d'eau par l'irrigation pour les autres usages de l'eau et pour le rechargement des nappes phréatiques de captage d'eau potable. Ainsi une réflexion sur l'économie de la ressource en eau d'irrigation devra être menée. Une ressource en eau potable partiellement protégée Malgré son abondance relative, la ressource en eau subie de fortes pressions liées à l'urbanisation des espaces naturels et agricoles, aux activités économiques ainsi qu'aux pratiques des habitants. Les consommations augmentent et les modalités d'approvisionnement en eau de la commune concourent à modifier les équilibres écologiques et hydrogéologiques en place. Parmi les points de prélèvement alimentant la commune de Saint-Leu, 5 périmètres de protection de captage sont instaurés par arrêté préfectoral. Il s'agit des 2 forages et du puits présents sur la commune, ainsi que des Puits de Noel et de la Ravine la Vierge présents sur la commune voisine des Avirons. Au titre du PLU, les 3 points de captages d'eau potable sur la commune sont protégés par leur classement en zone agricole inconstructible. Les 4 périmètres de protection rapprochée (PPR) présents sur la commune sont intégralement protégés par du zonage inconstructible A ou N, à l'exception du PPR du forage Fonds Petit Louis. En effet le PLU révisé propose une nouvelle zone 1AUe à destination économique de 7,2 ha en aval de ce point de forage, mais dont les 1,2 ha les plus en amont, à l'est, se trouvent dans le Périmètre de Protection Rapproché (PPR) du forage. On notera que l'OAP de cette zone AU recommande d'éviter l'artificialisation de la zone concernée par le PPR. L'arrêté préfectoral associé à la protection de ce forage restreindra de fait les aménagements possibles puisque dans le PPR de nombreux travaux et aménagement sont interdits pour éviter la pollution de la ressource. Sur les 5 zones de surveillance renforcée (ZSR) autour des captages d'eau potable présentes sur la commune, les 2 situées dans les Hauts sont entièrement protégées par des zonages inconstructibles, tandis que les 3 ZSR des captages en littoral de Pointe des Châteaux présentent des surfaces urbaines susceptibles de polluer la ressource en eau potable. De plus, 2 ZSR présentes des espaces à urbaniser nouvellement proposés par le projet de PLU : • ZSR du Fonds petit Louis : concernée par l'intégralité de la zone 1AUe de 7,2 ha ;	Moyen

- ZSR du Puits des colimaçons : concernée par une nouvelle zone 1AUt de 1,44 ha en limite de PPR au nord à la même hauteur que le point de forage

Concernant la qualité de l'eau potable, en 2022, l'eau distribuée est relativement bonne à la consommation avec un risque microbiologique traité sur l'ensemble du réseau, et seulement 3 des 7 réseaux de distribution d'eau potable présentant un risque microbiologique potentiel. Pour améliorer la qualité de l'eau potable sur la commune, une première usine de potabilisation a ouvert en 2012 sur le Plate, et une seconde est en cours de construction à Maduran et devrait ouvrir en 2025.

Ces usines de potabilisation ont permis / vont permettre d'améliorer la qualité de l'eau potable sur ces secteurs de la commune mais la protection de la ressource reste nécessaire. En effet, seul le traitement de désinfection est réalisé sur la commune, dont le but est d'éliminer les micro-organismes susceptibles d'être pathogènes et d'empêcher leur prolifération dans le réseau. Il n'est donc pas réalisé de traitement propre à supprimer les nitrates et pesticides apportés par l'activité agricole qui occupe la majeure partie des PPR et ZSR des 3 captages de la commune.

Par ailleurs, les infrastructures de distribution de l'eau potable en place sont vieillissantes ce qui réduit la qualité de service et diminue l'efficacité des réseaux. Le département de la Réunion affiche en effet un rendement du réseau de distribution d'eau potable de 63%, très inférieur à la moyenne nationale de 80%. Il est donc essentiel de permettre l'entretien et la rénovation du réseau de distribution des eaux.



Carte 19 : Choix de zonage au droit et dans le périmètre de protection des captages d'eau potable (Biotope, 2025)

Incidences positives

Incidences
générales
notables

Un développement organisé autour des zones urbaines actuelles, qui permet d'optimiser les réseaux de distribution existants

Le PLU révisé réduit les surfaces à urbaniser de la commune de 47,5%. En outre, l'urbanisation n'est permise qu'au sein du tissu urbain pour combler les dents creuses et en périphérie du tissu urbain existant. En permettant moins d'extension urbaine que le précédent, le PLU révisé limite les travaux liés à l'amenée des réseaux ainsi que les consommations supplémentaires associées.

Toutes les nouvelles zones AU à vocation d'habitat sont desservies par les réseaux d'eau potable et d'assainissement.

Tous les zonages, y compris les zonages N les moins permissifs, permettent la construction et l'entretien des réseaux.

Le PLU révisé requiert que toute construction ou installation nouvelle soit raccordée au réseau collectif d'assainissement. Toutefois, en l'absence ou l'insuffisance de ce réseau collectif d'assainissement, un assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur, est autorisé. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif d'assainissement, une fois celui-ci réalisé. En cas de réalisation d'un assainissement non collectif, le PLU révisé requiert que la superficie des parcelles soit suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

Des réseaux de collecte dimensionnés pour répondre aux besoins actuels et à venir

La commune atteint un taux de desserte des réseaux d'eau usée de 100%, ce qui indique que le service d'assainissement a achevé la desserte par réseau de toute sa zone d'assainissement collectif.

En outre, le PLU révisé prévoit 4 nouveaux emplacements réservés pour la mise en place, l'entretien et la mise au norme des réseaux EU/EP.

La commune est dotée d'une station d'épuration (STEP) située à Bois de Nêfles sur le littoral de Piton Saint-Leu. Elle assure le traitement des effluents collectés par les réseaux d'assainissement de Saint-Leu et de la commune voisine des Avirons. En 2022, sa capacité est de 13 000 équivalent habitant (EH). Celle-ci fait également l'objet d'un emplacement réservé sur l'installation et ses canalisations et émissaire de rejet.

Des motifs naturels préservés qui permettent d'œuvrer en faveur d'une meilleure qualité chimique des eaux destinées à la consommation humaine

Le PLU révisé préserve de nombreux motifs naturels jouant un rôle bénéfique sur la gestion des flux hydrauliques superficiels et donc potentiellement pourvoyeurs de charges polluantes (pollutions diffuses, hydrocarbures, particules...). En effet, la mise en œuvre du PLU permet :

- De préserver les fonctions épuratrices des zones humides naturelles car le plan limite le développement urbain sur ces entités écologiques classées en zones N ;
- De renforcer la protection des secteurs boisés par l'augmentation des surfaces classées en EBC ;
- De maintenir des espaces tampons le long des cours d'eau (bande de 10m inconstructible de part et d'autre des ravines).

La diminution des surfaces en zonage AU par rapport au PLU en vigueur, notamment celles converties en zonage A et N permet de limiter l'artificialisation des sols et les sources de pollution associées.

IAM : Incidences après mesures d'évitement-réduction-compensation : fort / modéré / très faible à nul

Granulats et matériaux de carrière

Dans l'attente de l'adoption du Schéma régional des carrières et de la révision du Schéma d'aménagement régional, tous deux en cours d'élaboration, le PLU révisé ne présente aucune modification d'ambition, de zonage ou de règlement concernant l'utilisation des ressources du sol et l'exploitation de granulats ou matériaux de carrières.

Les incidences de la révision du PLU sur cette composante environnementale sont donc nulles.

Les zonages affectés autour des 3 points de captage ne paraissent pas suffisants pour garantir la préservation de la ressource en eau, car s'ils présentent majoritairement des zonages inconstructibles, une zone AU est proposée dans le PPR d'un captage, et des zones urbaines / à urbaniser se trouvent dans les ZSR des 3 captages. Néanmoins, les 3 points de captage sont protégés par des arrêtés de protection de la ressource en eau potable qui en garantissent la préservation et s'imposent au PLU.

En complément, la protection des espaces naturels, des zones humides, des cours d'eau et la mise en place d'espaces végétalisés dans les zones à urbaniser participent indirectement à la reconquête de la qualité de l'eau. Le PLU révisé améliore aussi les modalités de gestion des eaux pluviales sur la commune en favorisant l'infiltration à la parcelle.

Analyse des incidences sur la santé publique

L'eau en tant que milieu

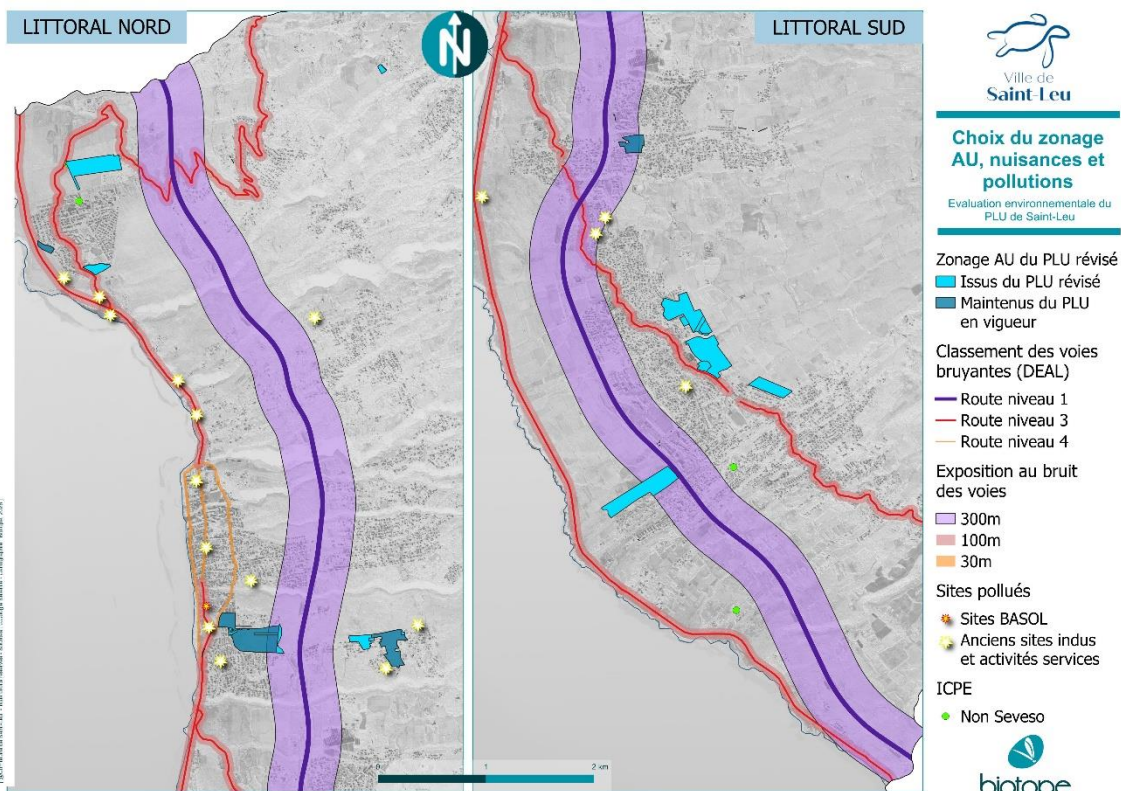
L'eau en tant que milieu		
Incidences négatives		IAM*
Incidences générales notables	Assainissement : une augmentation attendue des charges polluantes et hydrauliques à traiter, induite par l'accroissement démographique à venir La commune de Saint-Leu est équipée d'une unique station d'épuration. Mise en service en 2016, elle est dimensionnée pour une capacité de traitement de 13 000 EH (Equivalent habitants). Située à Bois de Nêfles sur le littoral de Piton Saint-Leu, elle accueille les eaux usées du réseau d'assainissement collectif de Saint-Leu et des Avirons. Elle est cependant insuffisante : en 2022, les charges d'eaux usées entrantes sont de l'ordre de 16 773 EH, soit 30% de plus que la capacité de traitement de la station d'épuration. Or les besoins en matière d'assainissement sont appelés à croître. Ils sont liés à l'accueil de population prévu à l'horizon 2031, à savoir une augmentation d'environ 4 425 habitants supplémentaires. Compte tenu de la croissance démographique prévue à terme par le PLU il peut être auguré à l'horizon 2031 : • une charge supplémentaire globale de DBO5 à traiter estimée d'environ 265,5kg; • un volume supplémentaire d'eau à traiter d'environ 66 m3 par jour. L'augmentation de la population et de l'urbanisation permise par le PLU est de nature à amplifier le dysfonctionnement de la STEP de Saint-Leu. La révision du PLU sera de nature à générer de nouvelles charges polluantes d'origine domestique (eaux résiduelles urbaines) qui, sans mesures spécifiques, pourraient porter atteinte à l'intégrité écologique et physico-chimique des habitats naturels aquatiques et marins, et in fine, aux espèces qui y sont inféodées. Aussi conviendrait-il de s'assurer de l'augmentation réelle des capacités de traitement des eaux usées de la commune avant d'ouvrir à l'urbanisation les secteurs AU projetés. En 2022, le taux de desserte, à savoir la proportion d'abonnés desservis par un réseau d'assainissement collectif, par rapport au nombre d'abonnés résidant en zone d'assainissement collectif, était estimée à 100% sur la commune. Néanmoins, le réseau d'assainissement collectif est limité aux zones du littoral du centre-ville et de Piton Saint-Leu. En outre, le réseau est vieillissant. Ainsi, d'importants travaux de mise aux normes du réseau d'eaux usées du centre-ville sur 4,5km ont été lancés en 2022. En dehors de la zone d'assainissement collectif, les habitants doivent s'équiper d'équipement d'assainissement semi-collectif ou individuel. Or, ¼ à 1/3 seulement des installations d'assainissement non collectifs sont estimées conformes à la législation au niveau de l'intercommunalité du TO. Si une extension des réseaux de collecte des eaux usées est envisageable dans les parties basses de la commune, elles impliqueront une nouvelle augmentation des charges de pollution à traiter et nécessiteront un redimensionnement de la station d'épuration ou l'aménagement d'une nouvelle station. Des incidences négatives liées à l'imperméabilisation des sols qui seront maîtrisées Sans mesures adaptées, la mise en œuvre du PLU pourrait engendrer des incidences négatives liées à l'imperméabilisation de sols qui, aujourd'hui, ne sont pas urbanisés. En effet, en modifiant les écoulements superficiels initiaux, de nouveaux impluviums seront créés et le réseau hydrographique pourrait voir ses qualités physico-chimiques et écologiques se dégrader du fait de la migration de polluants (hydrocarbures, particules, etc.). Toutefois, le PLU propose une série de mesures permettant de limiter les pressions directes et indirectes d'origine anthropique sur l'hydrosystème. Plusieurs mesures se combinent telles que : • Le rejet des eaux pluviales doit être réalisé dans le réseau séparatif collectant les eaux pluviales, dès lors que ce réseau existe. Pour étaler les apports pluviaux et limiter la saturation du réseau : les rejets sont soumis à des limitations de débit pour étaler les apports pluviaux. Le débit de fuite maximal autorisé est fixé à 2 litres/s/ha. • Au-delà de certains seuils d'imperméabilisation, des dispositifs de stockage des eaux pluviales sont obligatoires pour réduire les apports pluviaux : volume de stockage de 450m³ par hectare imperméabilisé ; et si la parcelle a un taux d'imperméabilisation supérieur à 50%, une rétention doit être réalisée sur cette parcelle, à raison de 3m³/are imperméabilisé excédentaire. • La pollution des eaux de ruissellement collectées doit être limitée par la dépollution des eaux de ruissellement issues des stationnements (débourbeur / déshuileur),	Moyen

	- La préservation des zones humides. En faisant des ravines et zones humides une trame naturelle à préserver, le PLU maintient leur capacité d'épuration des eaux et leur rôle dans la préservation, voire la reconquête, de la bonne qualité des eaux des cours d'eau notamment ; - Le maintien d'une bande d'inconstructibilité de largeur minimale de 10 mètres autour des cours d'eau. Cet espace tampon concourt à limiter les pressions sur l'hydrosystème.	
Incidences positives		
Incidences générales notables	Un PLU qui limite l'artificialisation et l'imperméabilisation pour faciliter la gestion des eaux pluviales Le PLU révisé réduit les surfaces à urbaniser de la commune de près de 58%. On passe ainsi de 130,91 ha de zones constructibles en 2019 à 62,15 ha dans la version révisée. En outre, l'urbanisation n'est permise qu'au sein du tissu urbain pour combler les dents creuses et en périphérie du tissu urbain existant. En permettant moins d'extension urbaine que le précédent, le PLU révisé limite ainsi l'imperméabilisation et les perturbations du cycle de l'eau. Le PLU définit également des mesures visant à faciliter la gestion des eaux de ruissellement : - L'application de mesures définies dans le règlement (« Dispositions communes ») concernant la gestion des eaux pluviales) ; - La gestion des eaux pluviales : l'infiltration sur la parcelle doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales. Le libre écoulement des eaux pluviales doit être garanti, si nécessaire par des aménagements adaptés, et la percolation naturelle doit être maintenue par une imperméabilisation limitée ; - Rétention de l'excédent pour écrêtage avant rejet vers l'exutoire (bassins d'orages, noues, etc.). - La collecte des eaux pluviales pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée, ainsi que la mise en œuvre de dispositifs d'infiltrations naturelles telles des noues, bassins d'infiltrations, chaussées drainantes... - La perméabilité des aires de stationnement doit être assurée sur au moins 30% de la surface dédiée au stationnement en zone U et AU, et 100% de la surface en zone N et A	

IAM : Incidences après mesures d'évitement-réduction-compensation : fort / modéré / très faible à nul

Nuisances

Nuisances		
Incidences négatives		IAM*
Incidences générales notables	Des nuisances sonores accrues localement par la création de nouveaux quartiers L'augmentation de la population attendue sera de nature à engendrer des nuisances sonores, notamment aux alentours des zones ouvertes à l'urbanisation. Sur ces secteurs, l'ambiance acoustique locale actuelle pourrait être modifiée. S'il est difficile d'appréhender les incidences sonores générées par les nouveaux flux créés autour de ces futurs secteurs urbanisés, le parti pris en termes de concentration de l'urbanisation dans les dents creuses du tissu urbain, de développement des liaisons douces, et la volonté de créer des maillages viaires (propices aux déplacements piétons) permettent toutefois de limiter l'augmentation potentielle des nuisances sonores, notamment lors des déplacements courts (accès aux commerces, services et équipements de proximité). Malgré les efforts proposés, les modes de déplacement dans la commune sont encore beaucoup tournés vers le « tout » automobile : il n'existe presque aucune voie entièrement piétonne sur la commune, et très peu de voies réservées aux vélos. De nouvelles zones d'habitat et touristiques concernées par des voiries bruyantes Le PLU révisé conserve 3 zones ouvertes à l'urbanisation par le PLU en vigueur qui sont concernées par des nuisances sonores liées aux voiries bruyantes : • une zone 1AUt sur Piton St Leu : soumises à des nuisances entre 65 et 71 LAeq (entre 22h et 6h en dB(A)) en raison de la proximité de voiries routières de niveau 3 (la RN1). • Ainsi qu'une zone 1AU d'habitat sur le centre-ville de Saint-Leu et une zone 1AU d'habitat sur Grand fond concernées par des nuisances > à 76 LAeq (entre 22h et 6h en dB(A)) en raison de la proximité de voiries routières de niveau 1 (la RN2). En outre, le PLU révisé ouvre à l'urbanisation 4 zones concernées par des nuisances sonores causées par la proximité de voiries routières : • de niveau 3 : ○ à Pointe des Châteaux (la RD12) : 1 zone économique 1AUx et une zone 1AUt à vocation touristique ; ○ à Piton Saint-Leu (la RD11) : 1 zone 2AUh à vocation d'habitat • de niveau 1 (la RN2) : 1 zone 2AUx à vocation économique à Piton Saint-Leu Aussi le PLU révisé propose ou maintien 3 zones AU habitat et 2 zones AU touristiques soumises à des nuisances sonores. On notera que les OAP de ces zones imposent toutes une requalification paysagère de leurs abords, qui a pour objectif de jouer également le rôle d'écran sonore.	Moyen



Carte 20 : Choix des zones 1AU, nuisances et pollutions (Biotope, 2025)

Une augmentation des gisements de déchets à gérer

La croissance démographique va induire le besoin de gérer de nouveaux gisements de déchets. En postulant un maintien de la tendance 2010-2021 d'augmentation de 12,7% de la population communale en 10ans, la population devrait augmenter de + 4 425 habitants à l'horizon 2031. Avec une production moyenne de 147 kg de déchets /hab/an dans le TO (en 2021), le gisement total de déchets supplémentaire serait alors de + 650 tonnes de déchets par an en 2031. Toutefois, cette fourchette ne tient pas compte de la poursuite des efforts faits par les ménages en termes de réduction des déchets à la source. C'est pourquoi le gisement supplémentaire d'OM à gérer sera très certainement moindre (mais difficilement quantifiable).

Incidences positives

Incidences générales notables

Les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation hors des zones de pollution du sol

Pour rappel, la commune de Saint-Leu, possède 1 unique site pollué sur son territoire. Il s'agit du périmètre de la station-service Total rue Général Lambert en centre-ville qui a fait l'objet d'une opération de dépollution mais pour laquelle des concentrations résiduelles de polluants restent présentes dans le sol. Le PLU révisé ne montre pas d'évolution en conservant un zonage U au droit de ce site pollué.

Aucune zone AU ne se situe au droit d'un des sites BASIAS, SIS ou d'un ancien site industriel ou activité de service. Une unique zone 1AUX se trouve en proximité d'un site ICPE non sévère : il s'agit de la zone économique de Pointe des Châteaux.

Des nuisances sonores évitées liées aux nouvelles activités économiques

Les surfaces AU à vocation économique se trouvent en continuité d'un tissu urbain, ce qui risque de générer de nouvelles nuisances pour les riverains (bruits, odeurs, trafics...). Elles sont néanmoins éloignées du centre-ville (à Pointe des Châteaux et Piton Saint-Leu) et se trouvent dans des contextes de mitage urbain sur des zones agricoles, de faible densité d'habitants. En outre, la requalification paysagère des lisières de ces zones requise par le règlement et inscrites dans les OAP correspondantes va permettre de créer un écran visuel et sonore permettant de réduire ces nuisances.

Une organisation du développement urbain qui permet de faciliter le processus de collecte

La logique retenue par le projet est celle d'une proximité des centres de production et de collecte des déchets, et l'objectif de disposer d'un centre de collecte par bassin de population. Le PLU permet ainsi de gérer le gisement supplémentaire attendu de déchets et de structurer un réseau local de collecte et de tri pour diminuer les dépôts sauvages de déchets.

Par ailleurs, le règlement des zones urbaines d'habitation (Ua) prévoit que les opérations de logements collectifs et de bureaux doivent prévoir la création d'un local poubelles spécifiques s'intégrant dans le programme architectural et paysager.

IAM : Incidences après mesures d'évitement-réduction-compensation : fort / limité / très faible à nul

La capacité de la STEP apparaît comme un facteur limitant pour l'accueil de population supplémentaire. Il conviendrait de s'assurer de l'augmentation réelle des capacités de traitement des eaux usées de la commune avant d'ouvrir à l'urbanisation les secteurs AU projetés.

Plusieurs secteurs ouverts à l'urbanisation à vocation d'habitat et touristique sont soumis à des nuisances sonores existantes, mais aucune ne se trouve en zone polluée ou soumise à des prescriptions ICPE.

Analyse des incidences sur le climat, l'énergie et les émissions de Gaz à Effet de Serre

Incidences négatives		IAM*
Incidences générales notables	Une consommation énergétique accrue liée au développement urbain, avec pour corollaire une augmentation des émissions de Gaz à Effet de Serre Le territoire peut connaître une augmentation des dépenses énergétiques et des émissions de GES liées principalement à l'accueil de nouvelles populations et, in fine, à leur mode de vie. D'une part, la croissance démographique entrainera une augmentation de la demande énergétique résidentielle (climatisation notamment) qui sera atténuée par la recherche d'une meilleure efficacité énergétique dans les nouvelles constructions (meilleure isolation des nouvelles habitations, formes urbaines moins gourmandes en énergie...). Combinée avec le renouvellement du parc existant (y compris des logements vacants), le PLU s'attache à maîtriser l'augmentation de la demande énergétique locale, et de ce fait indirectement les émissions de GES. D'autre part, l'augmentation de la population aura aussi pour effet l'accroissement des dépenses énergétiques liées aux transports routiers. Cette augmentation sera d'autant plus importante que les réseaux de transports réunionnais sont entièrement basés sur le trafic routier (voiture individuelle, bus collectifs, vélo), sans réseau ferroviaire ou tramway. Cette augmentation attendue des émissions de GES sera atténuée par l'organisation d'un habitat regroupé, le PLU limite en effet l'augmentation et la dispersion des flux routiers liés à l'accès aux zones d'emploi ou de chalandises. Le PLU est cependant relativement peu proactif dans le développement d'alternatives au « tout automobile », en ne proposant aucun nouveau réseau de transports collectifs (en dehors de la retranscription du projet régional de TCSP), ni d'itinéraires cyclables structurants pour la commune. En effet, le PLU révisé n'ajoute que 2 emplacements réservés pour le développement des mobilités douces : n°9 pour l'aménagement d'une voie piétonne et n°40 pour l'élargissement de voirie pour les mobilités douces.	Moyen
Incidences positives		
Incidences générales notables	Un projet qui participe à l'effort collectif de maîtrise de la consommation énergétique et des émissions de GES, dans le respect des politiques impulsées au niveau national et international Un projet qui participe à l'effort collectif de maîtrise de la consommation énergétique et des émissions de GES Le PLU favorisera : Une conception des bâtiments qui permette une sobriété énergétique : • L'implantation, la volumétrie et l'architecture des constructions doit permettre de limiter la consommation énergétique des bâtiments en privilégiant la conception bioclimatique et en limitant le recours à la climatisation, notamment grâce aux dispositifs de protection solaire et au recours à la ventilation naturelle. • Les toitures doivent être isolées thermiquement et les façades exposées doivent être traitées par isolation ou protection thermique. • En zone d'habitation Ua, les nouvelles constructions rechercheront une optimisation de la gestion de l'éclairage des espaces communs intérieurs et extérieurs (minuterie, lampes basse conso, alternance des éclairages, etc.) par tous systèmes le permettant. La prise en compte de l'albedo et des échanges thermiques : • Les surfaces bitumées et bétonnées aux abords du bâtiment doivent être évitées afin de ne pas augmenter les apports thermiques ni de réchauffer l'air ambiant autour du bâtiment. • Pour cela, le sol fini autour du bâtiment doit être protégé efficacement de l'ensoleillement direct sur une bande d'au moins trois mètres de large sur 50% du linéaire de façade. Cette bande peut notamment être constituée : • D'une végétalisation du sol (pelouse, arbustes, végétation) aux abords du bâtiment, • Par toute solution de type écran solaire végétal situé au-dessus du sol et protégeant celui-ci du rayonnement direct, etc. En zone d'habitation Ua, l'utilisation des énergies renouvelables dans les constructions : par l'installation d'eau chaude solaire est obligatoire pour toute opération de logements collectifs et individuels. L'installation doit être intégrée dans le pan de la toiture et dissocié (non visible) pour une intégration optimale du dispositif.	

La facilitation du développement des énergies renouvelables en prévoyant :

- L'autorisation sur tout le territoire des ouvrages de transport, de production et de distribution d'énergie électrique et renouvelable.
- dans tous les zonages une dérogation aux restrictions de hauteur du bâti pour les énergies renouvelables
- en zone Ud dans les bourgs des hauts, les installations contribuant au développement durable et à la valorisation de l'environnement (exemple : production de chauffage par l'utilisation d'énergies renouvelables, récupération des eaux de pluie, production solaire d'électricité...) sont autorisées à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère prédominant de la zone.

La facilitation de la production d'énergies renouvelables sur le territoire en autorisant :

- l'implantation des ouvrages techniques de type méthanisation, sauf en secteur Apf, et sous réserve que plus de la moitié des produits méthanisés sont d'origine agricole issue de la zone géographique (effluent, cultures énergétiques, déchets végétaux, ...) et qu'elles permettent de valoriser des matières organiques en produisant une énergie renouvelable et un engrais.
- Les installations photovoltaïques sur les bâtiments agricoles sous réserve que les projets soient adaptés aux besoins de l'activité agricole, en termes de dimensionnement ou de fonctionnalité ou ne soient pas principalement destinés à la production d'énergie photovoltaïque.

La préservation d'un capital environnemental qui participe au maintien de la qualité de l'air local et à la lutte contre le réchauffement climatique

La hausse des zones naturelles et agricoles entre le PLU approuvé en 2019 et sa version révisée est de 98 hectares. Cette extension au profit de la zone N s'est principalement effectuée via le redéploiement en zone N de zones urbaines et à urbaniser classées comme telle dans le PLU de 2019 (cf ci-dessus). Les EBC ont également augmentés de 1 213 ha. Cette meilleure protection des espaces naturels et des espaces boisés permet de protéger et maintenir le rôle de puit de carbone de la végétation dans la lutte contre le réchauffement climatique et de purificateur d'air en terme de qualité de l'air.

IAM : Incidences après mesures d'évitement-réduction-compensation : fort / modéré / très faible à nul

En accompagnant l'augmentation démographique, le PLU permet l'augmentation de l'émission des GES, notamment dû à l'augmentation des déplacements, tandis que les alternatives au « tout-automobile » sur la commune sont insuffisantes.

Néanmoins, le PLU promeut le développement des mobilités douces dans le centre-ville et se saisit dans la mesure du possible des problématiques de l'énergie et du climat. Le règlement et les OAP vont dans ce sens en requérant systématiquement des normes de sobriété énergétique des bâtiments, et en favorisant la production individuelle d'énergie renouvelable, ainsi qu'en augmentant la part de boisements préservés.

Analyse des incidences sur les risques

Les risques naturels et technologiques

Incidences négatives

IAM*

Incidences
générales
notables

Une augmentation maîtrisée des phénomènes de ruissellements

La révision va occasionner l'imperméabilisation de terrains naturels, c'est-à-dire non bâtis, et générer ainsi le besoin de gérer des eaux pluviales qui, normalement, ont vocation à s'infiltrer naturellement dans le sol et/ou à ruisseler. Sans mesures adaptées, la mise en œuvre du plan pourrait engendrer des incidences négatives liées à l'augmentation des ruissellements pluviaux, avec des impacts sur les cours d'eau en termes de débit notamment. En effet, en modifiant les écoulements superficiels initiaux, de nouveaux impluviums seront créés avec pour corollaire une augmentation potentielle de la réactivité des cours d'eau et donc une aggravation potentielle des phénomènes d'inondation, notamment en aval de ces derniers.

C'est pourquoi, si les futures zones à urbaniser ne montrent pas une proximité forte avec les cours d'eau, la mise en place de zones tampon de 10m autour des cours d'eau contribue à limiter l'exposition potentielle des personnes et des biens au risque inondation et rupture de barrage.

Le PLU révisé propose aussi une politique de gestion des eaux pluviales à travers son OAP TVB qui encourage à minimiser l'imperméabilisation, privilégier les noues paysagères.

Vis-à-vis de la gestion des eaux pluviales, le règlement incite une gestion durable des eaux pluviales et une imperméabilisation limitée en imposant des surfaces éco-aménagées.

Des zones potentiellement vulnérables à l'inondation

Concernant le risque inondation, 2 zones 1AU et 1 zone 2AU proposées par le PLU révisé sont traversées de manière restreinte par une zone d'interdiction (zonage R) du Plan de Prévention des Risques (PPR) en vigueur (voir ci-dessous l'analyse des zones AU). Il s'agit :

- 1 zone 1AU d'habitat sur Piton Saint-Leu ;
- 1 zone 1AU touristique sur Pointe des Châteaux.
- 1 zone 2AU à vocation d'activités économique sur Piton Saint-Leu.

Il convient également de noter que quatre nouvelles zones urbaines sont concernées par un zonage d'interdiction du PPR :

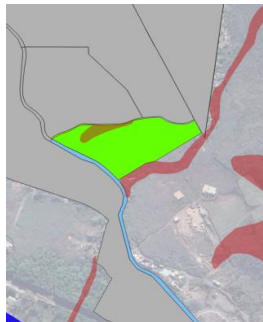
- 1 zone Ub1 à vocation résidentielle située autour du pôle secondaire de Piton Saint-Leu ;
- 1 zone Uep destinés aux équipements publics et d'intérêt collectif située dans le secteur de Piton Saint-Leu ;
- 1 zone Uc dans les secteurs des bourgs ;
- 1 zone Ud dans les secteurs ruraux des Hauts.

Les OAP associées à ces secteurs rappellent l'obligation de respecter le PPR et imposent de conserver les espaces concernés par le zonage R du PPR en espaces naturels ce qui permet de ne pas augmenter l'exposition aux risques inondation et mouvement de terrain.

Par ailleurs, aucune zone ouverte à l'urbanisation, et aucune nouvelle zone urbaine ne sont soumises à un aléa submersion littorale fort.



Zoom 1 : 1AU3 sur Piton St Leu



Zoom 2 : 1AUt sur Pointe des Châteaux



Zoom 3 : nouvelle zone 2AUe sur Piton

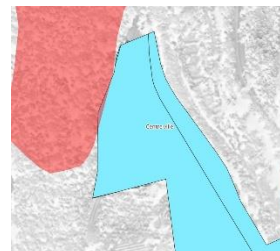
Moyen



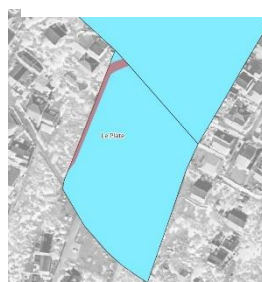
Zoom 4 : Ub1 sur Piton
St Leu



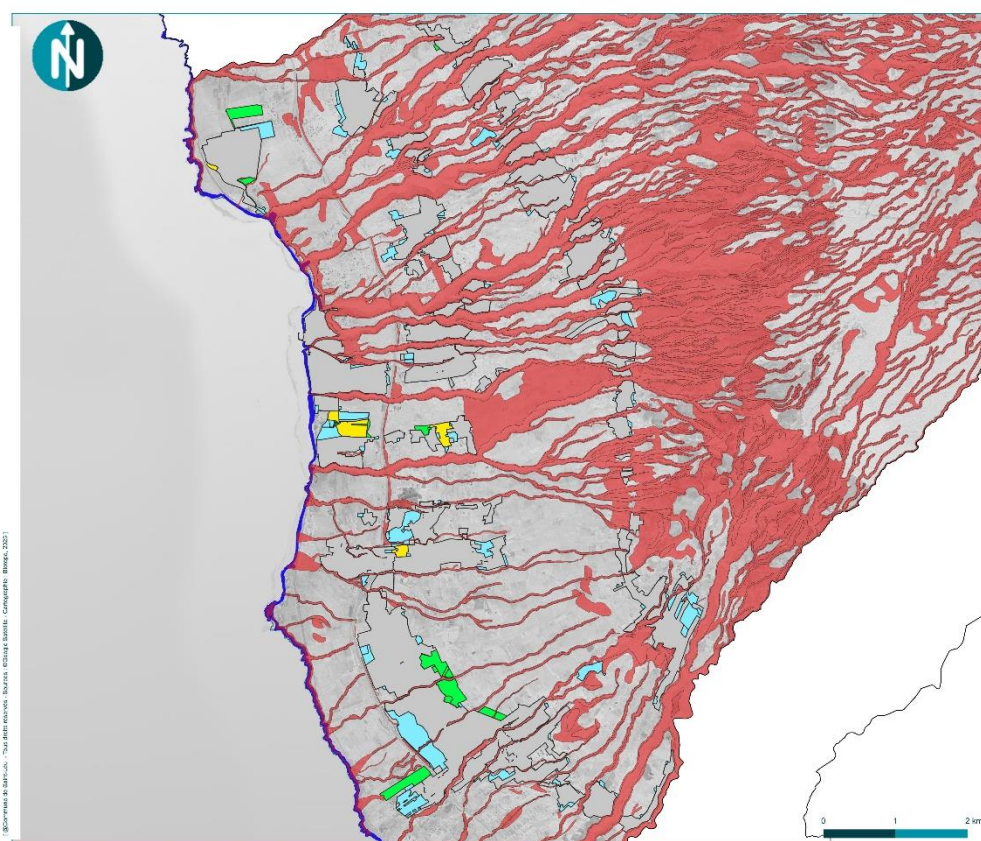
Zoom 5 : Uep sur Piton
St Leu



Zoom 6 : Ud sur secteur
des Hauts



Zoom 7 : Uc sur le Plate
St Leu



[Source: Biotopie, 2025]



Risques naturels et zone urbaine

Evaluation environnementale du
PLU de Saint-Leu

Zonages du PLU révisé

- 1AU maintenus
- 1AU nouveaux
- U maintenus
- U nouveaux

PPR St-Leu - risques
inondation et mouvement
de terrain

Interdiction (zonages
R1 et R2)

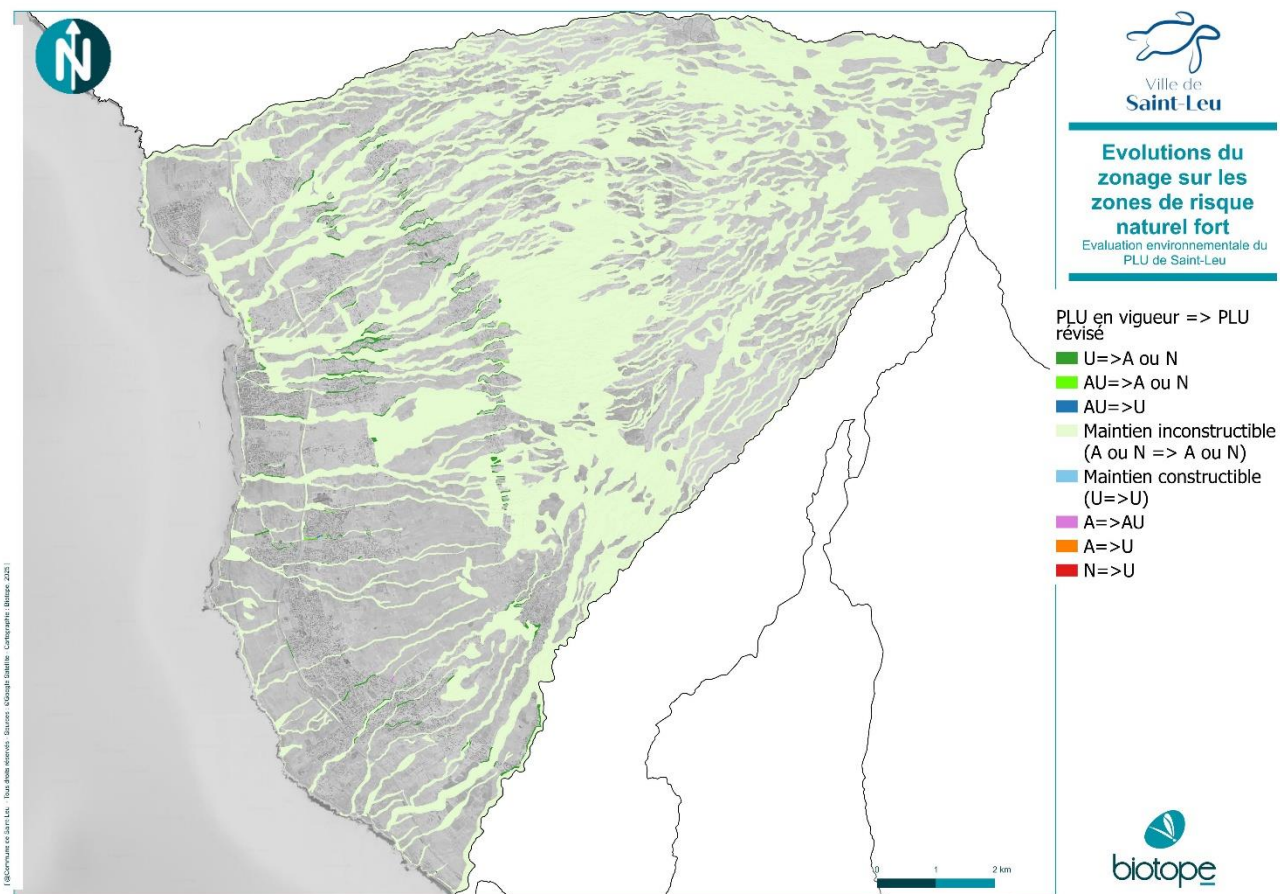
Aléa submersion littorale

Fort



Carte 21 : La prise en compte des aléas et la réduction de l'exposition aux risques (Biotopie, 2025)

	Aucune augmentation de la population soumise au risque technologique Aucune nouvelle zone ouverte à l'urbanisation destinée à l'habitat ne se situe à moins de 100 mètres d'une ICPE (cf Carte 20).	
Incidences positives		
Incidences générales notables	Un projet qui s'inscrit dans une dynamique vertueuse de prise en compte des risques naturels La commune de Saint-Leu est largement concernée par des risques naturels forts avec 5 257 ha soit 44% du territoire communal soumis à des risques forts inondation et mouvements de terrain. 19,8 ha sont également soumis à un aléa submersion littorale fort. Le PLU en vigueur assure déjà une protection efficace des biens et des personnes contre les risques naturels. En effet, 98,66% des surfaces soumises à un risque inondation et mouvements de terrain fort, caractérisé par un zonage d'interdiction du PPR, sont déjà classées en zonage inconstructible N ou A. Le PLU révisé procède d'un travail de recalage des zonages pour diminuer encore l'exposition des biens et personnes. Ainsi, 69,3 ha représentant 1,31% des espaces concernés par le zonage d'interdiction du PPR anciennement classés en zone constructible au PLU en vigueur (U ou AU) sont classés en zone inconstructible (A ou N) dans le PLU révisé : • 64,8 ha d'espaces urbains convertis en espaces naturels : • 2 ha d'espaces urbains convertis en zone agricole, • et 2,4 ha d'espaces à urbaniser convertis en espaces naturels ou agricoles, Il s'agit essentiellement de hauts de berges et de zones d'extension des crues sur les mi-pentes et Piton Saint-Leu. Grâce au PLU révisé, c'est désormais 99,98% des espaces soumis à un aléa fort inondation et mouvement de terrain qui sont protégés par un zonage inconstructible et favorisant la non imperméabilisation et la gestion des eaux à la parcelle. On notera que seuls 0,53 ha soit 0,01% des espaces concernés par des aléas naturels forts, sont déclassés d'un zonage naturel ou agricole au PLU en vigueur à un zonage urbain ou à urbaniser dans le PLU révisé. Ces surfaces sont détaillées ci-dessus. Concernant l'aléa fort de submersion littorale, 99,12% des espaces soumis à cet aléa naturel sont déjà classés en zonage naturel inconstructible au PLU en vigueur. Le PLU révisé vient renforcer la protection de la population à ce risque en reclassant 0,08 ha soit 0,41% de ces espaces en zone urbaine au PLU en vigueur vers le zonage naturel.	



Carte 22. Cartographie des choix de zonage du PLU sur les secteurs de risque naturel fort, définis par le zonage d'interdiction du PPR et la zone d'aléa fort submersion littorale (Biotope, 2025)

Des ensembles boisés classés en EBC qui contribuent à assurer la stabilité des sols durablement et à lutter contre leur érosion

Les boisements gagnent en protection comparé au PLU en vigueur, ce qui a pour corollaire une protection des sols contre l'érosion.

IAM : Incidences après mesures d'évitement-réduction-compensation : fort / modéré / très faible à nul

Le PLU contribue à une bonne prise en compte du risque inondation et du risque submersion via un zonage favorisant la maîtrise de ces risques sur les zones qui y sont soumises.

De plus, il ne soumet pas de population supplémentaire au risque inondation et technologique. En effet, seules deux zones 1AU, une zone 2AU et quatre nouvelles zones U sont partiellement concernées par ces risques. Toutefois, le règlement ainsi que les OAP prévoient que les secteurs exposés soient conservés en espaces naturels.

1.4 Synthèse des incidences générales du projet de territoire sur l'environnement

À travers la révision de son PLU, la commune de Saint-Leu a utilisé de nombreux leviers permettant de réduire les incidences prévisibles sur l'environnement. En effet, le projet se voit renforcé au travers de son zonage, se veut être le moins consommateur possible d'espaces naturels et agricoles.

La consommation d'espace demeure maîtrisée au PLU en vigueur. Les zones AU sont réduites de moitié (48%) et la totalité des espaces constructibles (U et AU) est diminuée de 46,1 ha au profit de la zone N. 211,8 ha sont nouvellement classés en secteurs inconstructibles ce qui permet de réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles. Ainsi, les secteurs inconstructibles représentent 90% du territoire communal, soit 0,43% de plus que dans le PLU en vigueur.

Le PLU clarifie la répartition entre zone naturelle et zone agricole, au profit d'une reconquête agricole (+405 ha). La préservation des espaces naturels est renforcée par le PLU révisé qui introduit des sous-zonages de protection forte qui recouvrent 98% des espaces naturels. De plus, la totalité des périmètres d'intérêts écologiques de la commune (cœur de parc national, sites classés, servitudes forestières, ENS, ZNIEFF) sont inconstructibles car classées en zonage naturel ou agricole, à l'exception de 31,6 ha de ZNIEFF sur la bande littorale. Concernant les continuités écologiques, la trame verte et bleue du PLU révisé est intégralement (99%) située en zone agricole ou naturelle, la constructibilité dans les éléments la constituant est limitée. Elle se voit aussi confortée par le zonage en EBC.

La prise en compte du paysage en lisière d'espaces naturels ou agricoles et en bordure de voie est effective dans les sites de projets à travers les OAP sectorielles. Elles imposent des mesures d'insertion paysagère des projets dans leur environnement : traitement des franges, intégration de la trame verte et bleue...

L'intégration de la problématique de la gestion des eaux pluviales est également prise en considération à plusieurs niveaux. En effet, des règles concernant l'emprise au sol maximale via l'obligation de mise en place de surfaces éco-aménagées sont fixées et favorisent l'infiltration des eaux pluviales et donc le ruissellement. En ce sens, les OAP et les dispositions réglementaires intègrent aussi une présence du végétal contribuant à favoriser l'infiltration des eaux. Ils prévoient la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluies à la parcelle (dans la mesure du possible).

Les zonages affectés autour des 3 points de captage ne paraissent pas suffisants pour garantir la préservation de la ressource en eau potable. En effet, bien qu'ils comportent majoritairement des zones inconstructibles, le PPR prévoit également une zone AU dans le PPR d'un captage, une autre zone AU située dans la ZSR d'un captage, ainsi que des zones urbaines incluses dans les ZSR des trois captages. Néanmoins, les 3 points de captage sont protégés par des arrêtés de protection de la ressource en eau potable qui en garantissent la préservation et s'imposent au PLU.

L'unique STEP de Bois de Nêfles apparaît comme un facteur limitant pour l'accueil de population supplémentaire du fait qu'elle se trouve en saturation chronique de l'ordre de 30% des charges entrantes d'eaux usées. Il conviendrait de s'assurer de l'augmentation réelle des capacités de traitement des eaux usées avant d'ouvrir à l'urbanisation.

Plusieurs secteurs ouverts à l'urbanisation à vocation d'habitat et touristique sont soumis à des nuisances sonores existantes, mais aucune ne se trouve en zone polluée ou soumise à des prescriptions ICPE.

Les différentes problématiques de l'énergie et du climat ont été intégrées dans la mesure du possible dans les réflexions autour du PLU. Le règlement requiert une performance énergétique des bâtiments et favorise le développement des énergies renouvelables sur le territoire. Les émissions de gaz à effet de serre devraient néanmoins augmenter, l'essentiel des déplacements sur la commune restant dominés par une logique du tout-automobile.

Quatrième partie : Incidences du projet sur l'environnement

Le document contribue à la bonne prise en compte des risques par son zonage et son règlement. Ses choix en matière d'ouverture à l'urbanisation permettent de réduire significativement l'exposition aux risques, néanmoins certains secteurs déjà urbanisés demeurent exposés.

2 Incidences sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement

La directive européenne EIPPE et le code de l'urbanisme indiquent que l'évaluation doit exposer « les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ». Ils précisent également qu'elle « expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement ».

2.1 Rappel méthodologique

Dans le cadre de l'évaluation environnementale du projet de PLU, des prospections de terrain ont eu lieu sur le territoire communal. Ces phases de terrain se sont organisées en plusieurs séquences :

Une reconnaissance générale de terrain avec plusieurs visites sur l'ensemble du territoire en juin 2022.

Couplée à une analyse cartographique, l'objectif consistait à identifier les grandes sensibilités liées au patrimoine naturel. Ces investigations ont permis l'établissement d'un diagnostic écologique à l'échelle communale et la conception de la carte des enjeux. Celle-ci avait vocation à aider au choix le maître d'ouvrage dans les phases ultérieures de la révision du PLU, sans toutefois se substituer à des besoins d'investigation sur le terrain (au niveau parcellaire).

Des prospections de terrain sur le volet écologique, à un stade plus avancé de l'élaboration du PLU (définition du zonage, conception des OAP et du règlement) en décembre 2024 selon les sites.

Les prospections de terrain ont été organisées en plusieurs campagnes, réalisées par un expert fauniste et botaniste. L'objectif était :

- de caractériser, et in situ, les zones vouées à muter (zones 1AU conservées ou nouvellement attribuées) ;
- et de mettre en évidence les enjeux écologiques du site.

Expertise floristique et faunistique : Un expert s'est rendu sur site afin de décrire les milieux naturels en présence et les enjeux de ces milieux vis-à-vis de la flore et de la faune, notamment des espèces protégées.

Les conclusions des prospections écologiques, et les enjeux mis en exergue ont ensuite servi à alimenter des Orientations d'Aménagement et de Programmation adaptées à

chaque site, moyennant un travail sur des mesures **d'évitement**  **et de réduction**  des incidences négatives.



Analyse des incidences sur les zones à enjeux environnementaux

Il est rappelé que la présente étude d'incidences notables du PLU ne se substitue pas aux études réglementaires des projets susceptibles d'être autorisés par le règlement du PLU (étude d'impact, dossier Loi sur l'Eau... selon les dispositions du Code de l'Environnement en vigueur). Ces études, spécifiques à chaque projet suivant ses caractéristiques, définiront les impacts et mesures à appliquer selon une grille d'analyse plus fine.

La présente analyse évalue les incidences du PLU au niveau stratégique. Elle s'attache donc à **anticiper les incidences** prévisibles sur l'environnement des projets que le plan est susceptible d'autoriser.

De plus, la nature n'étant pas figée, les enjeux identifiés dans le cadre de la présente mission sont également susceptibles d'évoluer au cours du temps.

2.2 Identification des secteurs du projet de PLU à considérer

Il convient de noter que toutes les zones n'ont pas pu être prospectées dans le cadre de l'évaluation environnementale. Les zones visitées ont été sélectionnées en fonction de l'évolution du projet des zones U et AU et des enjeux écologiques mis en exergue lors de l'état initial de l'environnement.

En raison du risque important de destruction et de dégradation, l'un des enjeux principaux de ces expertises terrains est d'identifier les enjeux écologiques présents sur les zones ouvertes à l'urbanisation AU et qui sont vouées à être artificialisées. **Aussi le parti pris de Biotope est-il de réaliser des expertises terrains sur tous les sites 1AU du projet de PLU** mais également sur les nouvelles zones U d'une surface au moins égale à 0,2 ha pour lesquelles une analyse des images satellites montre une absence de constructions existantes.

Au total, 42 secteurs ont été expertisés, représentant 83,3 ha. Les expertises ont été menées par un expert botaniste et fauniste les 17, 18 et 19 décembre 2024. Les zones visitées ont été sélectionnées en fonction de l'évolution du projet de zones AU et des enjeux écologiques mis en exergue lors de l'état initial de l'environnement.

12 sites de la commune localisés sur la carte suivante font ici l'objet d'une analyse détaillée des incidences du zonage du projet de PLU sur la protection de l'environnement. La sélection de ces sites s'est basée sur les modifications de zonage entre le PLU en vigueur et le projet de PLU. Ainsi, sont ciblés :

- Les espaces **déclassés en zone à urbaniser (AU)** classés en zone agricole (A) ou zonage naturel (N) dans le PLU en vigueur : cumulant 29,78 ha,
- Les espaces **maintenus en zonage à urbaniser (AU)** : cumulant 19,3 ha,

Au regard des résultats, la municipalité a décidé de retirer de ne pas ouvrir à l'urbanisation une zone 1AU en réflexion représentant un total de presque 5,2 ha.

L'analyse des incidences environnementales de la modification du zonage de ces sites sera structurée par secteurs.

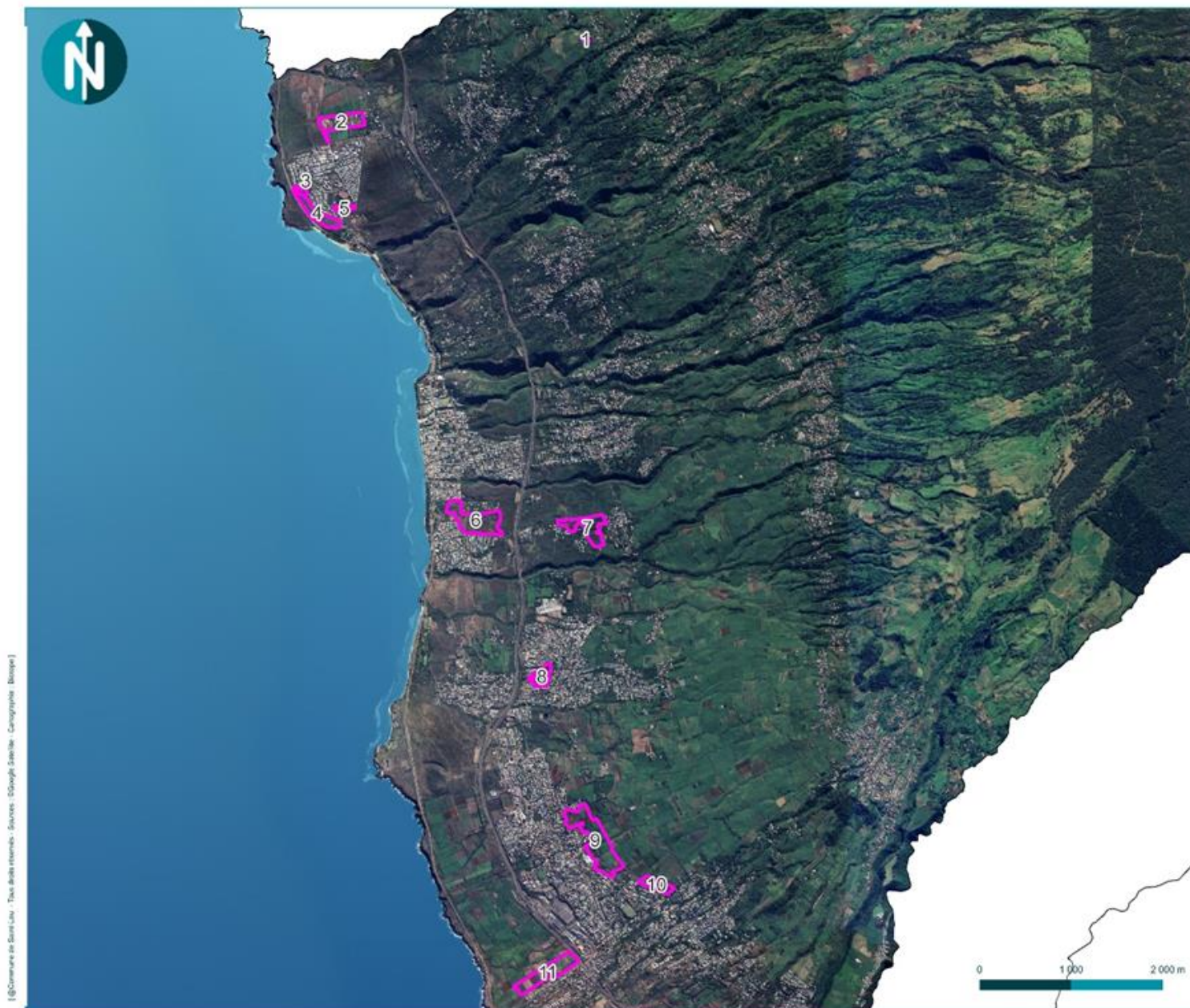
2.1 Analyse des incidences sur les zones à enjeux environnementaux

2.1.1 Zones d'extension (AU)

Localisation des nouveaux AU inventoriés

Révision du PLU de Saint-Leu

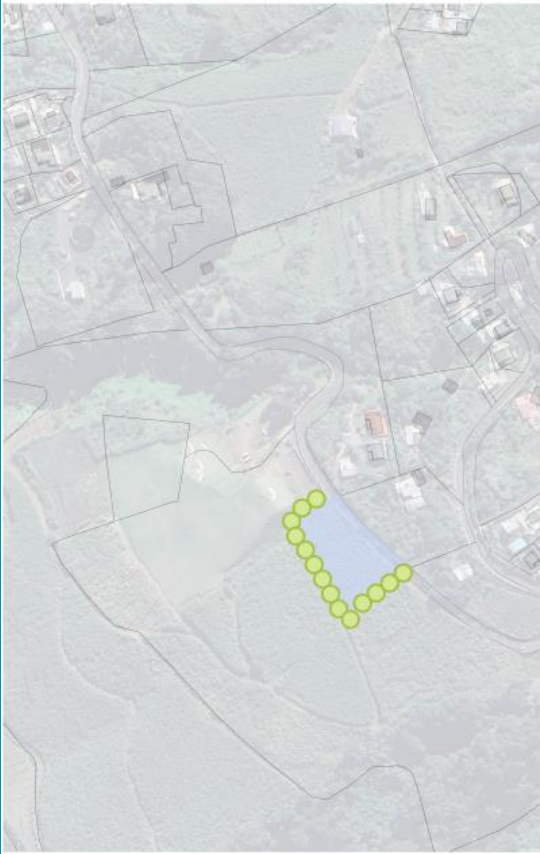
 Zones AU
inventoriées



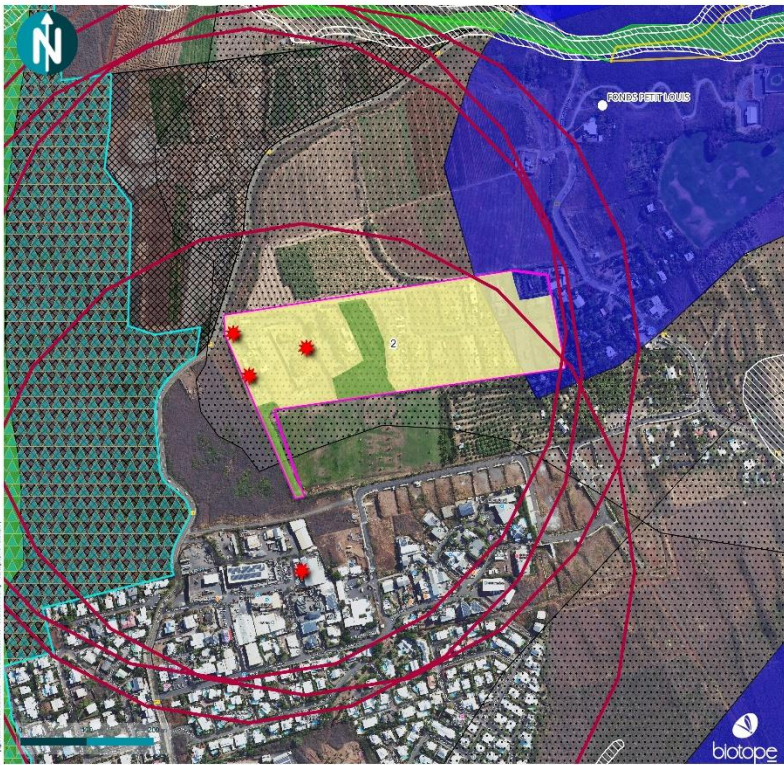
Carte 23. Localisation des sites faisant l'objet d'une analyse détaillée des incidences sur l'environnement du zonage du projet de PLU, en raison de la modification de zonages par rapport au PLU en vigueur (Biotope, 2025)

Secteur La Chaloupe

ANALYSE DES INCIDENCES DU PLU – ZONE INVENTORIEE N°1	
 Superficie (ha) : 0,375 Zonage du document en vigueur : A Zonage et vocation proposés par le PLU : AUt	  Analyse des incidences du PLU - Zone N°1 Révision du PLU de Saint-Leu PLU révisé Zones AU Enjeux faune et flore Faible PPRn (Aléa inondation et mouvement de terrain) Interdiction au PPRn AEP Zone de Surveillance Renforcée Autres zonages réglementaires EBC
Accès et réseaux Le site se situe à 4,3 km du centre-ville et est desservi par la Rue Leconte Delisle longeant le côté est de la parcelle. Le périmètre est desservi par les réseaux EU et EP.	
Contexte écologique et enjeux <i>in situ</i> Trame verte et bleue communale : la zone n'intersecte aucun réservoir ni corridor de biodiversité. Zonages réglementaires ou d'inventaires : aucun zonage d'inventaire ou réglementaire n'est localisé sur la zone. Occupation du sol : la zone est composée dans sa globalité de cultures de canne à sucre Enjeux écologiques : les investigations écologiques réalisées dans le cadre du PLUi ont permis de confirmer une absence d'enjeu écologique sur la zone. L'enjeu est qualifié de faible.	Enjeu Faible
Contexte paysager et urbain Grand paysage : le quartier de la Chaloupe se trouve en amont du centre-ville, et recouvre l'essentiel des pentes et des hauts du quart nord-est de la commune. Il se compose des contreforts de Cilaos et de pentes boisées et agricoles, rainurées de nombreuses ravines, et d'une unique bande urbanisée perpendiculaire au littoral vers 800m d'altitude. Paysage local : la zone se situe sur des terrains agricoles de canne à sucre en limite d'étalement urbain. Enjeux paysagers : le caractère agricole de la zone Monuments historiques : aucun monument historique ne se situe à proximité de la zone	Enjeu Faible

Ressources naturelles		Enjeu
Alimentation en eau potable : aucun captage d'eau potable ne se trouve à proximité de la zone. Cours d'eau : aucun cours d'eau à proximité		Nul
Santé publique		Enjeu
Plan de prévention des risques naturels : le site est en zone soumise à prescription au PPRn de la commune. Nuisances : pas d'ICPE à proximité de la zone. Nuisances sonores pouvant provenir de la Rue Leconte Delisle longeant le côté est de la parcelle. Autres éléments de porter à connaissance à considérer : aucun		Faible
Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures d'évitement et de réduction		
ZONE 1A4t - COLIMAÇONS LES HAUTS		
	L'urbanisation du site va induire l'artificialisation d'un site qui, à ce jour, présente des enjeux environnementaux faibles, liés au paysage, écologiques, et à l'aléa inondation.	
	Préconisations de mesures d'évitement/réduction :	
	• limiter l'imperméabilisation et gestion des eaux pluviales à la parcelle, • plantations agricoles locales sur les espaces libres et en lisières, notamment sur les bords sud et est pour former une haie paysagère en cohérence avec le secteur agricole, et assurer la transition paysagère de la frange urbaine	
	Grâce à la démarche itérative de l'évaluation environnementale le parti général d'aménagement de l'OAP intègre toutes ces recommandations environnementales.	
	R Le parti général d'aménagement de l'OAP intègre ces recommandations en prévoyant une requalification de la nouvelle frange urbaine par la création d'une trame écopaysagère de haies végétales tout autour du nouveau site. Cet espace sera composé, entre autres, de bosquets et de haies à créer et participeront à conserver un paysage agricole, en dissimulant les installations et en établissant un lien avec les espaces agricole et urbain alentours. Pour améliorer la transition paysagère, un traitement de qualité des façades est demandé. Les espaces libres devront également être aménagés avec des espaces verts et végétalisés ce qui permettra notamment de limiter l'imperméabilisation pour une meilleure gestion des eaux pluviales.	
Pour limiter l'imperméabilisation, la priorité est donnée par l'OAP aux aires de stationnement perméables pour limiter l'artificialisation et ne pas augmenter les risques d'inondation en permettant l'infiltration des eaux pluviales.		
1. Localisation du périmètre de l'OAP et destination de la zone 4- Zone touristique Les Colimaçons Les Hauts 3. Principes d'intégration des enjeux paysagers Trame eco-paysagère		
Les incidences pressenties sont donc nulles après application des mesures de réduction.		

Secteur Centre-ville

ANALYSE DES INCIDENCES DU PLU – ZONE INVENTORIEE N°2		
	  Analyse des incidences du PLU - Zone N°2 Révision du PLU de Saint-Leu PLU révisé Zones AU Enjeux faune et flore Moyen Faible PPRn (Aléa inondation et mouvement de terrain) Interdiction au PPRn TVB Réservoir de biodiversité Corridor à conforter Corridor fonctionnel AEP Captages Périmètre de Protection Rapproché Zone de Surveillance Renforcée ICPE ICPE Périmètre de 500m Autres zonages réglementaires EBC Conservatoire du littoral	
Superficie (ha) : 7,246		
Zonage du document en vigueur : A		
Zonage et vocation proposés par le PLU : AUX		
Accès et réseaux Le site se situe à 3 km du centre-ville et est desservi par la Rue Georges Pompidou aux extrémités ouest et est de la parcelle. Le périmètre est desservi par les réseaux EU et EP.		
Contexte écologique et enjeux <i>in situ</i> Trame verte et bleue communale : la zone n'intersecte aucun corridor ni réservoir de biodiversité, mais se situe en forte proximité (40m environ en amont) d'un réservoir de biodiversité. Zonages réglementaires ou d'inventaires : aucun zonage d'inventaire ou règlementaire n'est localisé sur la zone. A noter que la zone se situe à ~10m d'un site du conservatoire du littoral « Rochers des Colimaçons ». Il se situe également dans le périmètre du SMVM et à 500m en aval de la Réserve naturelle marine de la Réunion. Occupation du sol : le périmètre est composé de zones artificialisées, de zones rudérales et de zones de fourré. Enjeux écologiques : les investigations écologiques réalisées dans le cadre du PLUi ont permis de confirmer une absence d'enjeu écologique sur la zone. L'enjeu est qualifié de moyen à faible.		Enjeu Faible à moyen
Contexte paysager et urbain Grand paysage : le centre-ville de Saint-Leu couvre la bande littorale nord de la commune et jusque 650m d'altitude. Ce quartier est scindé en deux par la RN1 avec en partie basse la frange littorale occupée par de la savane et des tâches urbaines, et en partie haute des pentes boisées et creusées de ravines, avec une frange urbanisée vers 400m d'altitude.		Enjeu Faible à moyen

Paysage local : la zone se situe en partie basse de la commune, dans le prolongement du lotissement de Pointe des châteaux. Le périmètre est enclavé dans une zone agricole de canne à sucre au nord et de vergers au sud. Il présente essentiellement des zones anthropisées ou construites, en alternance avec des friches et boisements. Enjeux paysagers : limite d'urbanisation en frontière avec des zones agricoles Monuments historiques : aucun monument historique ne se situe à proximité de la zone	
Ressources naturelles	Enjeu
Alimentation en eau potable : la zone est concernée par le captage du « Fonds Petit Louis » situé à 250m en amont au nord-est. Ainsi une bande de 1,2 ha à l'extrémité est de la zone se trouve dans le PPR de ce captage, et tout le reste de la zone dans la ZSR de ce captage. Cours d'eau : Le cours d'eau du Fond Petit Louis se trouve à 300m au nord. L'Océan Indien se trouve à 500m à l'ouest en aval.	Fort
Santé publique	Enjeu
Plan de prévention des risques naturels : la zone est soumise à prescriptions au titre du PPRn de la commune. Nuisances : trois sites ICPE (ILEVA, TCO et STAR) sont situés dans la zone d'étude. La zone se situe également dans le périmètre de 500m du site ICPE « Garage Rober Loic ». Des nuisances sonores peuvent également, provenir de la Rue Georges Pompidou ou de l'activité agricole voisine. Autres éléments de porter à connaissance à considérer : aucun	Fort
Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures d'évitement et de réduction	
ZONE 1AUe - POINTE DES CHÂTEAUX  1. Localisation du périmètre de l'OAP et destination de la zone 1- Zone économique de la Pointe des Châteaux 2. Principes d'aménagement des voiries et dessertes □ Retournement à prévoir --- Voie à créer ◆ Desserte interne à renforcer et conforter 3. Principes d'intégration des enjeux paysagers ● Trame éco-paysagère	L'urbanisation du site va induire l'artificialisation d'un site qui, à ce jour, présente des enjeux faibles à moyen concernant l'écologie et le paysage, et des enjeux forts liés à l'eau potable et à la santé publique Préconisations de mesures d'évitement/réduction : - concevoir le projet de manière à limiter l'emprise au sol et à conserver autant que possible les espaces végétalisés, - éviter (ou à défaut réduire l'emprise sur) les zones concernées par le PPR du captage du Fonds Petit Louis, - garantir un système d'assainissement efficace des chaussées et des eaux usées pour éviter la pollution du captage d'eau potable, - limiter l'imperméabilisation et assurer la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour maintenir l'approvisionnement des captages d'eau potable alentours, - plantations agricoles locales sur les espaces libres et en lisières pour former une haie paysagère en cohérence avec le secteur agricole et réduire la nuisance visuelle et sonore des futures activités économiques, - respect des prescriptions des arrêtés préfectoraux des ICPE à proximité ou sur le projet. R Le parti général d'aménagement de l'OAP (1AUe n°1) intègre une partie de ces recommandations en prévoyant une requalification de la nouvelle frange urbaine par la création d'une trame écopaysagère sur les lisières. Les espaces libres et les lisières devront être notamment composés de plantations

indigènes locales afin d'assurer une transition paysagère avec le paysage agricole alentour. Ces espaces permettront également de limiter l'imperméabilisation et de favoriser une meilleure gestion et infiltration des eaux pluviales.

Les espaces de nature créés pourront concourir à **une atténuation des éventuelles nuisances sonores** pouvant être générées par la future exploitation industrielle et économique (écran végétal) si les plantations sont d'une épaisseur suffisante.

Des dispositifs de production d'énergie renouvelable devront également être installés et des mesures d'évitement de pollution de la savane et de l'océan devront être instaurées.

Grâce à la démarche itérative de l'évaluation environnementale, l'OAP reprend également dans son intégralité les **préconisations visant à limiter l'artificialisation et préserver la ressource en eau potable**. Ainsi, l'OAP préconise de concevoir le projet pour limiter l'emprise au sol, éviter ou réduire l'emprise sur les zones concernées par le PPR du captage du Fonds Petit Louis et de garantir un système d'assainissement efficace des chaussées et des eaux usées pour éviter la pollution du captage d'eau potable. On pourra ici regretter que ces préconisations n'aient pas été retranscrites de manière graphique dans le schéma d'aménagement par une zone conseillée d'espaces libres à l'extrémité est au moins aussi importante que le PPR.

Concernant les stationnements, l'OAP rappelle les obligations de la loi climat et résilience pour les parcs extérieurs de plus de 500m². Il s'agit de **favoriser l'infiltration des eaux pluviales** pour préserver la ressource en eau et limiter le risque inondation par la mise en place d'aménagement hydrauliques comme des noues d'infiltration et des espaces végétalisés. En outre, ce dispositif réglementaire requiert de **lutter contre les ilots de chaleur** en ombrageant au moins la moitié des surfaces par des plantations ou des ombrières intégrant des panneaux solaires.

Les incidences pressenties sont donc moyennes après application des mesures de réduction.

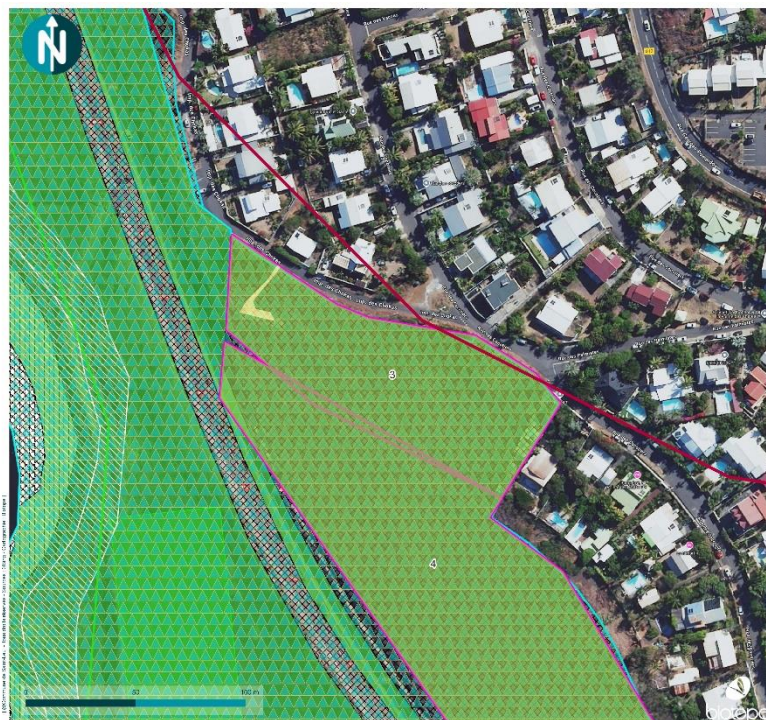
ANALYSE DES INCIDENCES DU PLU – ZONE INVENTORIEE N°3



Superficie (ha) :
0.778

Zonage du document en vigueur :
AU

Zonage et vocation proposés par le PLU :
AUt



Analyse des incidences du
PLU - Zone N°3
Révision du PLU de Saint-Leu

- PLU révisé**
- Zones AU**
- Enjeux faune et flore**
 - Moyen
 - Faible
- Aléa submersion marine**
 - Fort
- PPRn (Aléa inondation et mouvement de terrain)**
 - Interdiction au PPRn
- TVB**
 - Réservoir de biodiversité
 - Corridor fonctionnel
- ICPE**
 - Périmètre de 500m
- Autres zonages réglementaires**
 - EBC
 - Conservatoire du littoral

Accès et réseaux

Le site se situe à 2,5 km du centre-ville et est desservi par la Rue des Cocotiers longeant le côté est de la parcelle. Le périmètre est desservi par les réseaux EU et EP.

Contexte écologique et enjeux *in situ*

Trame verte et bleue communale : la zone se situe dans un réservoir de biodiversité terrestre.

Zonages réglementaires ou d'inventaires : aucun zonage d'inventaire n'est localisé sur la zone. Toutefois, il se situe dans le périmètre d'un site du Conservatoire du littoral « Rochers des Colimaçons ». Il se situe également, dans le périmètre du SMVM et à 100m en aval de la Réserve naturelle marine de la Réunion. Des EBC sont en proximité.

Occupation du sol : la zone n'est pas artificialisée et est composée dans sa globalité de fourrés.

Enjeux écologiques : les investigations écologiques réalisées dans le cadre du PLUi ont permis de qualifier de moyen les enjeux écologiques sur la zone.

Enjeu

Moyen à Fort

Contexte paysager et urbain

Grand paysage : le centre-ville de Saint-Leu couvre la bande littorale nord de la commune et jusque 650m d'altitude. Ce quartier est scindé en deux par la RN1 avec en partie basse la frange littorale occupée par de la savane et des tâches urbaines, et en partie haute des pentes boisées et creusées de ravines, avec une frange urbanisée vers 400m d'altitude.

Paysage local : la zone se situe à proximité directe du trait de côte (env. 100m). Il est délimité à l'est par le lotissement de pointe des Châteaux et à l'ouest par de la savane puis la RN1A qui longe la côte rocheuse. Le périmètre est entièrement non artificialisé et couvert de savane.

Enjeux paysagers : bande naturelle en proximité immédiate du littoral et de l'urbanisation

Monuments historiques : aucun monument historique ne se situe à proximité de la zone

Enjeu

Moyen à Fort

Ressources naturelles	Enjeu
Alimentation en eau potable : aucun captage d'eau potable ne se trouve à proximité de la zone. Cours d'eau : l'Océan Indien est à environ 100m à l'ouest en aval du périmètre d'étude	Moyen
Santé publique	Enjeu
Plan de prévention des risques naturels : la zone est soumise à prescriptions au titre du PPRn de la commune en raison de l'aléa inondation. Il se situe hors zone d'aléa submersion littorale. Nuisances : le garage Loic Robert classé ICPE se trouve à env. 500m du projet, seule une petite partie à l'est de la parcelle est concernée par le périmètre de servitude dans le rayon de 500m de l'installation. Autres éléments de porter à connaissance à considérer : la proximité de la RN1A (env. 40m à l'ouest) est susceptible de générer des nuisances sonores et de qualité de l'air portées par le vent.	Moyen
Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures d'évitement et de réduction	
ZONE 1A Ut n°1 - POINTE DES CHÂTEAUX 	L'urbanisation du site va induire l'artificialisation d'un site qui, à ce jour, présente des enjeux moyens à forts liés au paysage, aux milieux naturels et aux nuisances. Préconisations de mesures d'évitement/réduction : - concevoir le projet de manière à limiter l'emprise au sol et l'imperméabilisation et à conserver autant que possible la savane existante, - garantir un système d'assainissement efficace des chaussées et des eaux usées pour éviter la pollution de la savane et de l'Océan en contrebas, - limiter l'imperméabilisation et assurer une gestion des eaux pluviales à la parcelle, - plantations indigènes locales et adaptées à la végétation présente sur les espaces libres et en lisières pour former une haie paysagère en cohérence avec le caractère naturel du site, notamment vis-à-vis du contexte littoral, et assurant les transitions paysagère et écologique de la frange urbaine vers le réservoir de biodiversité, - les plantations en limite ouest devront être conçues pour former un écran visuel et sonores aux nuisances issues de la RN1A, - proscrire les éclairages nocturnes et limiter la hauteur des constructions pour ne pas créer de nouvel obstacle à la continuité écologique aérienne si près du littoral. Grâce à la démarche itérative de l'évaluation environnementale le parti général d'aménagement de l'OAP intègre toutes ces recommandations environnementales. E L'OAP proscrie les éclairages nocturnes et limite la hauteur des constructions pour ne pas créer de nouvel obstacle à la continuité écologique aérienne si près du littoral. R L'OAP prévoit ainsi une requalification de la nouvelle frange urbaine par la création d'une trame écopaysagère de haies végétales et de plantations agricoles locales sur les espaces libres. Cet espace sera composé, entre autres, de bosquets et de haies à créer et participeront à conserver un paysage agricole, en établissant un lien avec les espaces agricoles et urbain alentours. Les espaces de nature créés pourront concourir à une

1. Localisation du périmètre de l'OAP et destination de la zone
 2- Zone touristique de la Pointe des Châteaux
2. Principes d'aménagement des voiries et dessertes
 □ Retournement à prévoir
3. Principes d'intégration des enjeux paysagers
 ● Trame eco-paysagère

atténuation (écran végétal) **des nuisances sonores** causées par la proximité de la RN1A, si les plantations sont d'une épaisseur et hauteur suffisante.

Pour améliorer la transition paysagère, un traitement de qualité des façades est requis. Les espaces libres devront également être aménagés avec des espaces verts et végétalisés. Cela permettra aussi de limiter l'imperméabilisation pour une meilleure infiltration des eaux pluviales et contribuera à limiter la diffusion de possibles pollutions vers l'Océan.

De même, les constructions devront avoir une emprise au sol limitée pour limiter l'artificialisation, veiller à la préservation des boisements, et éviter ou réduire l'emprise sur les zones concernées par le PPR du captage d'eau potable. Pour limiter l'imperméabilisation, la priorité est donnée par l'OAP aux aires de stationnement perméables pour limiter l'artificialisation et ne pas augmenter les risques d'inondation en permettant l'infiltration des eaux pluviales.

Pour répondre aux enjeux du changement climatique, l'OAP prévoit que les constructions devront intégrer des dispositifs de production d'énergie renouvelable ou de végétalisation des constructions. Il s'agit ici d'imposer aux nouveaux bâtis de contribuer à la demande supplémentaire en énergie qu'ils vont occasionner, ou de lutter contre les effets d'îlot de chaleur des espaces urbains, en intégrant des pôches végétales à même de réguler les températures et de contribuer à capter les émissions de CO².

Les incidences pressenties sont donc moyennes à faibles après application des mesures de réduction.

ANALYSE DES INCIDENCES DU PLU – ZONE INVENTORIEE N°4



Superficie (ha) :
5,210

Zonage du document en vigueur :
AU

Zonage et vocation proposés par le PLU :
Nbio



- PLU révisé**
Zones AU
- Enjeux faune et flore**
Moyen
Faible
- Aléa submersion marine**
Fort
- PPRn (Aléa inondation et mouvement de terrain)**
Interdiction au PPRn
- TVB**
Réservoir de biodiversité
Corridor fonctionnel
- AEP**
Captages
Périmètre de Protection Rapproché
Zone de Surveillance Renforcée
- ICPE**
Périmètre de 500m
- Autres zonages réglementaires**
EBC
Conservatoire du littoral

Accès et réseaux

Le site se situe à 1,9 km du centre-ville et est desservi par la Rue Georges Pompidou. Un chemin de terre longe la zone au nord-est.

Le périmètre est desservi par les réseaux EU et EP.

Contexte écologique et enjeux *in situ*

Trame verte et bleue communale : la zone se situe dans un réservoir de biodiversité terrestre.

Zonages réglementaires ou d'inventaires : aucun zonage d'inventaire n'est localisé sur la zone. Toutefois, il se situe dans le périmètre d'un site du Conservatoire du littoral « Rochers des Colimaçons ». Il se situe également, dans le périmètre SMVM et à 100m en aval de la Réserve naturelle marine de la Réunion. Des 'EBC sont en proximité.

Occupation du sol : la zone est composée dans sa globalité de fourré.

Enjeux écologiques : les investigations écologiques réalisées dans le cadre du PLU ont permis de qualifier de moyen les enjeux écologiques sur la zone.

Enjeu

Fort

Contexte paysager et urbain

Grand paysage : le centre-ville de Saint-Leu couvre la bande littorale nord de la commune et jusque 650m d'altitude. Ce quartier est scindé en deux par la RN1 avec en partie basse la frange littorale occupée par de la savane et des tâches urbaines, et en partie haute des pentes boisées et creusées de ravines, avec une frange urbanisée vers 400m d'altitude.

Paysage local : la zone se situe à proximité directe du trait de côte (env. 100m). Il est délimité à l'est par le lotissement de pointe des Châteaux et à l'ouest par de la savane puis la RN1A qui longe la côte rocheuse. Le périmètre est entièrement non artificialisé et couvert de savane.

Enjeu

Moyen à Fort

Monuments historiques : aucun monument historique ne se situe à proximité de la zone	
Ressources naturelles	Enjeu
Alimentation en eau potable : La zone se situe dans la ZSR du captage « Puits des Colimaçons ». Cours d'eau : l'Océan Indien est à environ 100m à l'ouest en aval du périmètre d'étude	Moyen
Santé publique	Enjeu
Plan de prévention des risques naturels : la zone est soumise à prescriptions au titre du PPRn de la commune en raison de l'aléa inondation. Il se situe hors zone d'aléa submersion littorale. Nuisances : pas d'ICPE à proximité de la zone. Autres éléments de porter à connaissance à considérer : la proximité directe de la RN1A qui longe toute la limite ouest de la zone est susceptible de générer des nuisances sonores et de qualité de l'air portées par le vent.	Forte
Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures d'évitement et de réduction	
L'urbanisation du site va induire l'artificialisation d'un site qui, à ce jour, présente des enjeux moyens à forts liés au paysage, aux milieux naturels et aux nuisances .	
Préconisations de mesures d'évitement/réduction : - concevoir le projet de manière à limiter l'emprise au sol et l'imperméabilisation et à conserver autant que possible la savane existante, - garantir un système d'assainissement efficace des chaussées et des eaux usées pour éviter la pollution de la savane et de l'Océan en contrebas, - limiter l'imperméabilisation et assurer une gestion des eaux pluviales à la parcelle, - plantations indigènes locales et adaptées à la végétation présente sur les espaces libres et en lisières pour former une haie paysagère en cohérence avec le caractère naturel du site, notamment vis-à-vis du contexte littoral, et assurant les transitions paysagère et écologique de la frange urbaine vers le réservoir de biodiversité, - les plantations en limite ouest devront être conçues pour former un écran visuel et sonores aux nuisances issues de la RN1A, - proscrire les éclairages nocturnes et limiter la hauteur des constructions pour ne pas créer de nouvel obstacle à la continuité écologique aérienne si près du littoral.	
E Ce secteur est finalement intégralement classé en zone naturelle de protection forte Nbio par le PLU révisé, ce qui permet de préserver cet espace de savane et de corridor écologique sur le littoral de la commune, tout en conservant l'ouverture paysagère.	
Les incidences pressenties sont donc nulles après application des mesures d'évitement.	

ANALYSE DES INCIDENCES DU PLU – ZONE INVENTORIEE N°5



Superficie (ha) :
1,447

Zonage du document en vigueur :
A

Zonage et vocation proposés par le PLU :
AUT



Analyse des incidences du
PLU - Zone N°5
Révision du PLU de Saint-Leu

- PLU révisé**
 - Zones AU
- Enjeux faune et flore**
 - Moyen
 - Faible
- Aléa submersion marine**
 - Fort
- PPRn (Aléa inondation et mouvement de terrain)**
 - Interdiction au PPRn
- TVB**
 - Réservoir de biodiversité
 - Corridor fonctionnel
- AEP**
 - Captages
 - Périmètre de Protection Rapproché
 - Zone de Surveillance Renforcée
- ICPE**
 - Périmètre de 500m
- Autres zonages réglementaires**
 - EBC
 - Conservatoire du littoral

Accès et réseaux

Le site se situe à 2,0 km du centre-ville et longe à l'ouest et au nord les rues Georges Pompidou et de l'Océan Indien. Le périmètre est desservi par les réseaux EU et EP.

Contexte écologique et enjeux *in situ*

Trame verte et bleue communale : la zone n'intersecte aucun corridor et réservoir de biodiversité.

Zonages réglementaires ou d'inventaires : aucun zonage d'inventaire ou réglementaire n'est localisé sur la zone. Toutefois, il se situe dans le périmètre SMVM et à 300m en aval de la Réserve naturelle marine de la Réunion et du lagon de Saint-Leu

Occupation du sol : la zone est composée dans sa globalité de fourré mégatherme semi-xérophile à Prosopis juliflora.

Enjeux écologiques : les investigations écologiques réalisées dans le cadre du PLUi ont permis de qualifier de moyen les enjeux écologiques sur la zone.

Enjeu

Moyen

Contexte paysager et urbain

Grand paysage : le centre-ville de Saint-Leu couvre la bande littorale nord de la commune et jusque 650m d'altitude. Ce quartier est scindé en deux par la RN1 avec en partie basse la frange littorale occupée par de la savane et des tâches urbaines, et en partie haute des pentes boisées et creusées de ravines, avec une frange urbanisée vers 400m d'altitude.

Paysage local : la zone se situe en forte proximité du trait de côte (env. 300m), dont il est séparé par une langue urbaine. Il se trouve en limite d'urbanisation du lotissement de pointe des Châteaux. Le périmètre est entièrement non artificialisé et couvert de savane, en continuité avec de la savane au sud, et formera la future frange urbaine.

Enjeu

Moyen

Monuments historiques : aucun monument historique ne se situe à proximité de la zone	
Ressources naturelles	Enjeu
Alimentation en eau potable : la zone se situe dans la ZSR du forage « Puits des colimaçons ». Cours d'eau : la Ravine des Colimaçons se trouve à 500m au sud de la zone, l'Océan Indien est à environ 300m à l'ouest en aval du périmètre d'étude.	Moyen
Santé publique	Enjeu
Plan de prévention des risques naturels : la zone est soumise à prescriptions au titre du PPRn de la commune en raison de l'aléa inondation. Une partie de la zone au niveau de la route est classé en interdiction R2 au PPRn. Nuisances : pas d'ICPE à proximité de la zone. Autres éléments de porter à connaissance à considérer : aucun	Faible
Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures d'évitement et de réduction	
ZONE 1A ut n°2 - POINTE DES CHÂTEAUX  1. Localisation du périmètre de l'OAP et destination de la zone 3- Zone touristique de la Pointe des Châteaux 2. Principes d'aménagement des voiries et dessertes ☐ Retournement à prévoir 3. Principes d'intégration des enjeux paysagers ☒ Trame éco-paysagère	
L'urbanisation du site va induire l'artificialisation d'un site qui, à ce jour, présente des enjeux moyens liés aux milieux, au paysage, et faibles liés à l'aléa inondation. Préconisations de mesures d'évitement/réduction : - limiter l'imperméabilisation et gestion des eaux pluviales à la parcelle, - plantations locales sur les espaces libres et en lisières, not. côté sud, pour former une haie paysagère en cohérence avec la savane, et assurer la transition paysagère de la frange urbaine, - limiter les éclairages nocturnes et la hauteur des constructions pour ne pas créer de nouvel obstacle à la continuité écologique aérienne, - éviter les zones à interdiction (R1 et R2) du PPR, qui seront conservées en espaces perméables, et qui pourront accueillir des noues et plantations favorisant l'infiltration des eaux pluviales Grâce à la démarche itérative de l'évaluation environnementale le parti général d'aménagement de l'OAP intègre toutes ces recommandations environnementales. E L'OAP proscrit les éclairages nocturnes et limite la hauteur des constructions pour ne pas créer de nouvel obstacle à la continuité écologique aérienne si près du littoral. Elle impose également d'éviter les zonages d'interdiction (R1 et R2) du PPR et de les maintenir en espaces perméables afin de ne pas augmenter les risques d'inondation. A l'inverse, ces espaces devront être végétalisés pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales et pourront accueillir des dispositifs d'infiltration comme des noues. R L'OAP prévoit une requalification de la nouvelle frange urbaine par la création d'une trame écopaysagère de haies végétales et de plantations agricoles locales sur les espaces libres. Cet espace sera composé, entre autres, de bosquets et de haies à créer et participeront à établir un lien avec les espaces urbains et de savane alentours. Les espaces de nature créés	

pourront concourir **à une atténuation** (écran végétal) **des nuisances sonores** causées par la proximité de la RN1A, si les plantations sont d'une épaisseur et hauteur suffisantes.

Pour améliorer la transition paysagère, un traitement de qualité des façades est requis. Les espaces libres devront également être aménagés avec des espaces verts et végétalisés. Cela permettra aussi de limiter l'imperméabilisation pour une meilleure infiltration des eaux pluviales et la réduction des risques inondation.

De même, les constructions devront avoir une emprise au sol limitée pour limiter l'artificialisation. Pour limiter l'imperméabilisation, la priorité est donnée par l'OAP aux aires de stationnement perméables pour limiter l'artificialisation et ne pas augmenter les risques d'inondation en permettant l'infiltration des eaux pluviales.

Pour répondre aux enjeux du changement climatique, l'OAP prévoit que les constructions devront intégrer des dispositifs de production d'énergie renouvelable ou de végétalisation des constructions. Il s'agit ici d'imposer aux nouveaux bâtis de contribuer à la demande supplémentaire en énergie qu'ils vont occasionner, ou de lutter contre les effets d'îlot de chaleur des espaces urbains, en intégrant des pôches végétales à même de réguler les températures et de contribuer à capter les émissions de CO².

Les incidences pressenties sont donc nulles après application des mesures d'évitement et de réduction.

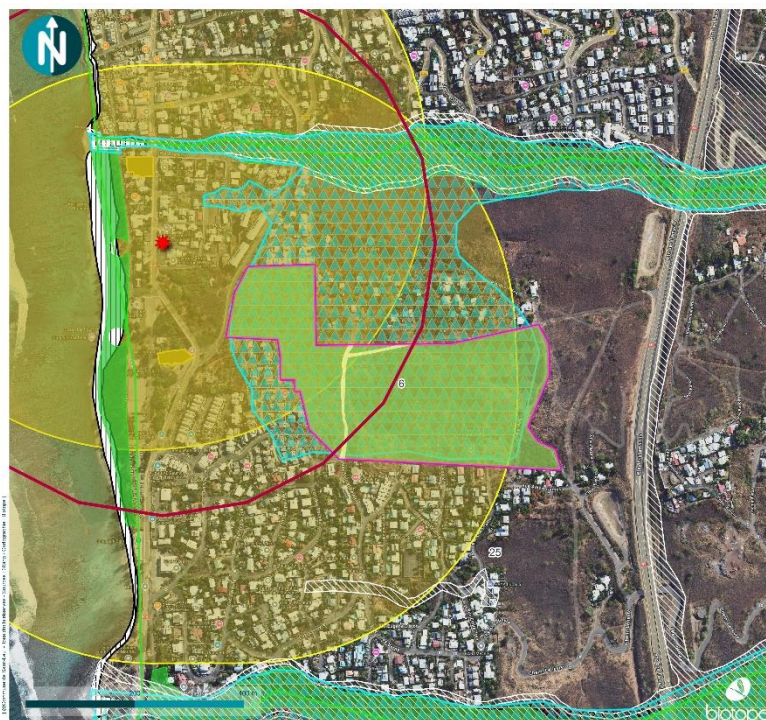
ANALYSE DES INCIDENCES DU PLU – ZONE INVENTORIEE N°6



Superficie (ha) :
11,953

Zonage du document en vigueur :
AU

Zonage et vocation proposés par le PLU :
AU



**Analyse des incidences du
PLU - Zone N°6**
Révision du PLU de Saint-Leu

- PLU révisé**
 - Zones AU
- Enjeux faune et flore**
 - Moyen
 - Faible
- Aléa submersion marine**
 - Fort
- PPRn (Aléa inondation et mouvement de terrain)**
 - Interdiction au PPRn
- TVB**
 - Réservoir de biodiversité
 - Corridor fonctionnel
- Monuments historiques**
 - Monuments historiques
 - Périmètre de protection MH
- ICPE**
 - ICPE
 - Périmètre de 500m
- Autres zonages réglementaires**
 - EBC
 - Conservatoire du littoral

Accès et réseaux

Le site se situe à 1,65 km du centre-ville et est desservi par la rue des Fours à Chaux longeant la partie est de la zone et la Rue Marcel Pagnol au sud. Plusieurs chemins de terre traversent la zone.
Le périmètre est desservi par les réseaux EU et EP.

Contexte écologique et enjeux *in situ*

Trame verte et bleue communale : la zone se situe dans un réservoir de biodiversité terrestre.

Zonages réglementaires ou d'inventaires : la zone se trouve presque entièrement dans la ZNIEFF de type 2 « Four à Chaux ». Elle se situe également dans le périmètre du SMVM et à 320m en aval de la Réserve naturelle marine de la Réunion et du lagon de Saint-Leu

Occupation du sol : la zone est composée dans sa globalité de fourrés à *Leucaena* et de fourrés à *Urochloa*.

Enjeux écologiques : les investigations écologiques réalisées dans le cadre du PLUi ont permis de qualifier de moyen les enjeux écologiques sur la zone.

Enjeu

Fort

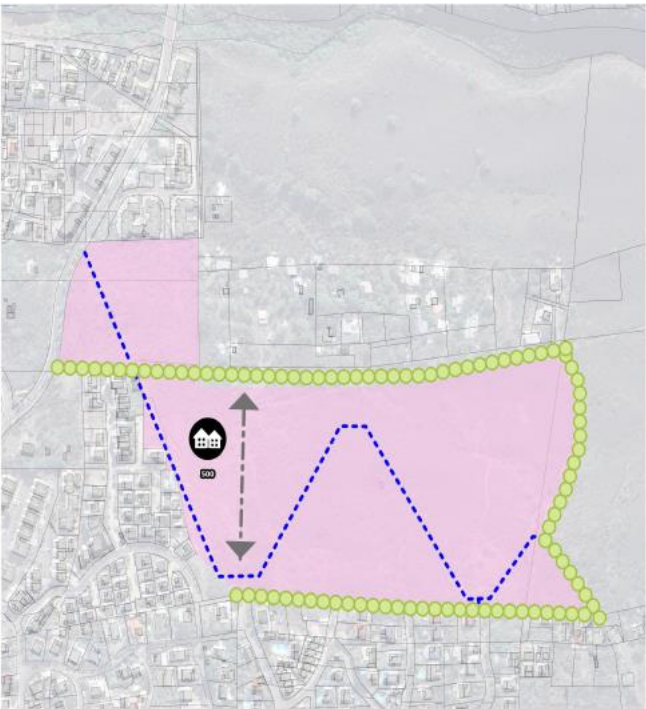
Contexte paysager et urbain

Grand paysage : le centre-ville de Saint-Leu couvre la bande littorale nord de la commune et jusque 650m d'altitude. Ce quartier est scindé en deux par la RN1 avec en partie basse la frange littorale occupée par de la savane et des tâches urbaines, et en partie haute des pentes boisées et creusées de ravines, avec une frange urbanisée vers 400m d'altitude.

Paysage local : la zone se situe dans le centre-ville de Saint-Leu à proximité du trait de côte (env. 230m). Il est délimité au sud par la Cité des pêcheurs et au nord par du mitage urbain en espaces naturels. Le périmètre est entièrement non artificialisé et couvert de savane. Des chemins de terre sont visibles en partie basse.

Enjeu

Fort

Monuments historiques : la zone se situe dans le périmètre de protection (500m) de 2 monuments historiques (Distillerie et Four à chaux Méralikan).	
Ressources naturelles	Enjeu
Alimentation en eau potable : aucun captage d'eau potable ne se trouve à proximité de la zone. Cours d'eau : la Ravine des Poux se trouve à 200m au nord de la zone, et la Ravine du Cap à 420m au sud. L'Océan Indien est à environ 320m à l'ouest en aval du périmètre d'étude.	Moyen
Santé publique	Enjeu
Plan de prévention des risques naturels : la zone est soumise à prescriptions au PPRn au titre de l'aléa inondation. Nuisances : la moitié ouest de la zone se situe dans le périmètre de 500 m de l'ICPE « Total St-Leu ». Autres éléments de porter à connaissance à considérer : la proximité (env. 130m) de la route des Tamarins (RN1) à l'extrémité est du site est susceptible de générer des nuisances sonores et de qualité de l'air.	Moyen
Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures d'évitement et de réduction	
ZONE 1AUh - SAINT-LEU Océan  1. Localisation du périmètre de l'OAP et destination de la zone 5- Zone destinée au développement de l'habitat et de la mixité sociale Objectifs de production de logements collectifs : environ 500 logements 2. Principes d'aménagement des voiries et dessertes - - - Voie à créer - - - Desserte interne à renforcer et conforter 3. Principes d'intégration des enjeux paysagers - - - Trame eco-paysagère l'imperméabilisation des surfaces.	L'urbanisation du site va induire l'artificialisation d'un site qui, à ce jour, présente des enjeux moyens à forts liés aux milieux, au paysage, à la ressource en eau et à la santé publique. Préconisations de mesures d'évitement/réduction : - concevoir le projet de manière à limiter l'emprise au sol sur des secteurs présentant des intérêts écologiques avérés, grâce à des inventaires botaniques préalables à la conception du projet - limiter l'imperméabilisation et gestion des eaux pluviales à la parcelle, - plantations locales sur les espaces libres et en lisières, pour former une haie paysagère en cohérence avec la savane, et assurer la transition paysagère de la frange urbaine, - les modalités architecturales ainsi que les plantations en limite est devront être conçues pour former un écran visuel et sonores aux nuisances issues de la RN2, - limiter les éclairages nocturnes pour ne pas créer de nouvel obstacle à la continuité écologique aérienne en zone littorale, - Consulter l'ABF et respecter les préconisations liées au bâtiment protégé à proximité. Grâce à la démarche itérative de l'évaluation environnementale le parti général d'aménagement de l'OAP intègre toutes ces recommandations environnementales. E L'OAP préconise une conception des aménagements qui évite la destruction de la totalité des milieux naturels d'intérêt, en limitant l'emprise au sol des aménagements et

De même, l'OAP promeut l'évitement des éclairages nocturnes et la hauteur des constructions pour ne pas créer de nouvel obstacle à la **continuité écologique aérienne** dans la bande littorale.

R L'OAP prévoit **une requalification de la nouvelle frange urbaine** par la création d'une trame écopaysagère de haies végétales et de plantations agricoles locales sur les espaces libres. Cet espace sera composé, entre autres, de bosquets et de haies à créer et participeront à établir un lien avec les espaces urbains et de savane alentours.

Les espaces de nature créés pourront concourir **à une atténuation** (écran végétal) **des nuisances sonores** causées par la proximité de la RN2, si les plantations sont d'une épaisseur et hauteur suffisantes.

Pour améliorer la transition paysagère, un traitement de qualité des façades est requis. Les espaces libres devront également être aménagés avec des espaces verts et végétalisés. Cela permettra aussi de limiter l'imperméabilisation pour une meilleure infiltration des eaux pluviales et la réduction des risques inondation.

De même, les constructions devront avoir une emprise au sol limitée pour limiter l'artificialisation. Il est néanmoins regrettable que l'OAP n'encourage pas la mise en place d'aires de stationnement perméables pour limiter l'artificialisation des milieux naturels et permettre l'infiltration des eaux pluviales.

Les incidences pressenties sont donc moyennes après application des mesures d'évitement et de réduction.

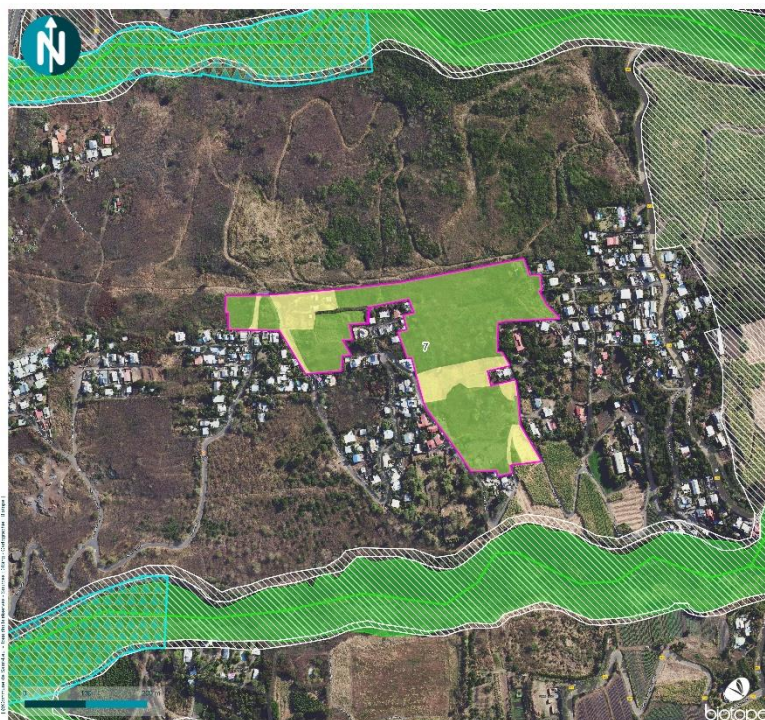
ANALYSE DES INCIDENCES DU PLU – ZONE INVENTORIEE N°7



Superficie (ha) :
7,379

Zonage du document en vigueur :
AU et A

Zonage et vocation proposés par le PLU :
1AUd



Analyse des incidences du
PLU - Zone N°7
Révision du PLU de Saint-Leu

- PLU révisé**
- Zones AU
- Enjeux faune et flore**
- Moyen
- Faible
- PPRn (Aléa inondation et mouvement de terrain)**
- Interdiction au PPRn
- TVB**
- Réservoir de biodiversité
- Corridor fonctionnel
- Autres zonages réglementaires**
- EBC

Accès et réseaux

Le site se trouve à 2,06 km du centre-ville et est desservi par le Chemin Lelievre à l'est et le Chemin des Pêches à l'ouest. Le périmètre n'est **pas desservi** par les réseaux EU et EP.

Contexte écologique et enjeux *in situ*

Trame verte et bleue communale : la zone n'intersecte aucun corridor et réservoir de biodiversité.
Zonages réglementaires ou d'inventaires : aucun zonage d'inventaire ou règlementaire n'est localisé sur la zone.
Occupation du sol : la zone est composée dans sa globalité de fourrés et de végétations diverses. On y trouve également des zones anthropisées.
Enjeux écologiques : les investigations écologiques réalisées dans le cadre du PLU ont permis de qualifier de faible à moyen les enjeux écologiques sur la zone.

Enjeu

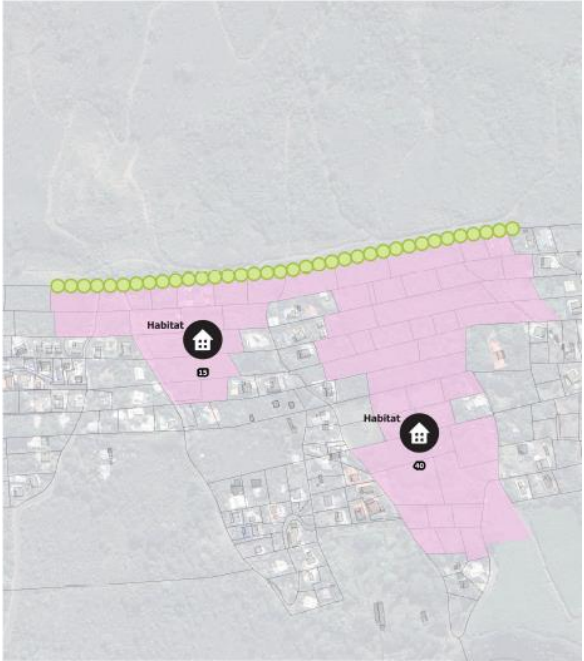
Faible à
Moyen

Contexte paysager et urbain

Grand paysage : le centre-ville de Saint-Leu couvre la bande littorale nord de la commune et jusque 650m d'altitude. Ce quartier est scindé en deux par la RN1 avec en partie basse la frange littorale occupée par de la savane et des tâches urbaines, et en partie haute des pentes boisées et creusées de ravines, avec une frange urbanisée vers 400m d'altitude.
Paysage local : la zone se situe à mi-pentes en amont de la RN1 dans le lieu dit du Cap Lelièvre. Elle occupe des dents creuses et prolonge l'urbanisation actuelle. Le périmètre est essentiellement boisé, et abrite dans sa partie basse quelques constructions et agricultures. Le site constituera la future frange urbaine au nord du tissu urbain.
Monuments historiques : aucuns monuments historiques ne se situe à proximité du projet.

Enjeu

Faible

Ressources naturelles	Enjeu
Alimentation en eau potable : aucun captage d'eau potable ne se trouve à proximité de la zone. Cours d'eau : la Ravine du Cap se situe à 100m au sud, et la Ravine des Poux à 350m au nord de la zone,	Moyen
Santé publique	Enjeu
Plan de prévention des risques naturels : la zone est soumise à prescriptions au PPRn de la commune. Nuisances : pas d'ICPE à proximité de la zone. Autres éléments de porter à connaissance à considérer : la relative proximité (env. 430m) de la route des Tamarins (RN2) à l'ouest du site est susceptible de générer des nuisances sonores et de qualité de l'air.	Faible
Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures d'évitement et de réduction	
ZONE 1AUh - CAP LELIÈVRE  1. Localisation du périmètre de l'OAP et destination de la zone 6 - Zone destinée au développement de l'habitat Objectifs de production de logements collectifs : environ 55 logements 3. Principes d'intégration des enjeux paysagers Trame éco-paysagère R L'OAP prévoit une requalification de la nouvelle frange urbaine par la création d'une trame écopaysagère de haies végétales et de plantations agricoles locales sur les espaces libres. Cet espace sera composé, entre autres, de bosquets et de haies à créer et participeront à établir un lien avec les espaces urbains et de savane alentours. Les espaces de nature créés pourront concourir à une atténuation (écran végétal) des nuisances sonores causées par la proximité de la RN2, si les plantations sont d'une épaisseur et hauteur suffisantes. Il est néanmoins regrettable que le schéma d'aménagement de la zone AU n'indique aucune trame écopaysagère sur la limite ouest du site d'où proviennent les nuisances sonores. L'urbanisation du site va induire l'artificialisation d'un site qui, à ce jour, présente des enjeux faibles à moyens liés au paysage, aux milieux naturels, aux cours d'eau et aux nuisances sonores. Préconisations de mesures d'évitement/réduction : • limiter l'imperméabilisation et gestion des eaux pluviales à la parcelle, • plantations locales et agricoles sur les espaces libres et en lisières, pour former une haie paysagère en cohérence avec la savane au nord, et l'agriculture au sud, et assurer la transition paysagère de la frange urbaine, • éviter ou à défaut réduire au minimum les éclairages nocturnes sur la partie sud de la zone en proximité de la ravine pour ne pas créer de nouvel obstacle à la continuité écologique aérienne. Grâce à la démarche itérative de l'évaluation environnementale le parti général d'aménagement de l'OAP intègre toutes ces recommandations environnementales. E L'OAP préconise une conception des aménagements qui limite l'imperméabilisation des surfaces pour conserver la fonctionnalité des sols. De même, l'OAP promeut l'évitement des éclairages nocturnes sur la limite sud de la zone pour ne pas créer de nouvel obstacle à la continuité écologique aérienne à proximité de la ravine.	

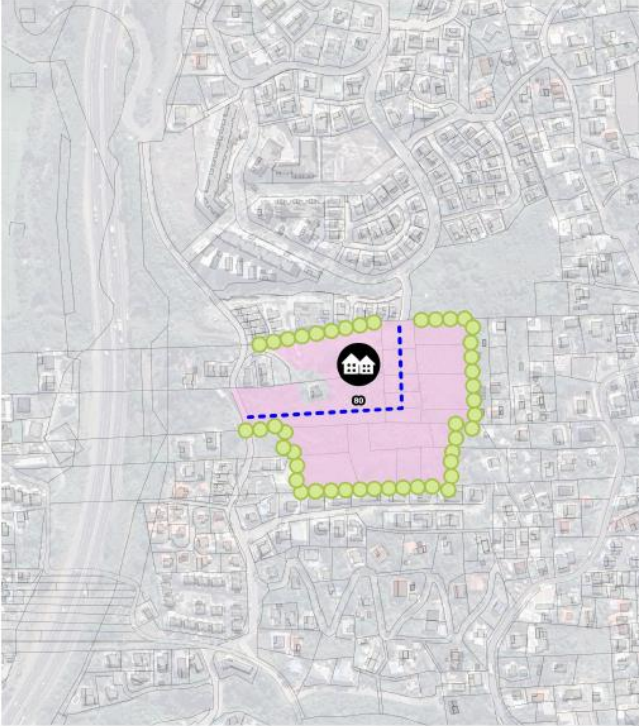
Pour améliorer la transition paysagère, un traitement de qualité des façades est requis. Les espaces libres devront également être aménagés avec des espaces verts et végétalisés. Cela permettra aussi de limiter l'imperméabilisation pour une meilleure infiltration des eaux pluviales et la réduction des risques inondation.

De même, l'OAP encourage une imperméabilisation maîtrisée des surfaces. Il est néanmoins regrettable que l'OAP n'encourage pas la mise en place d'aires de stationnement perméables pour limiter l'artificialisation des milieux naturels et permettre l'infiltration des eaux pluviales.

Les incidences pressenties sont donc faibles à moyennes après application des mesures d'évitement.

Secteur Le Piton

ANALYSE DES INCIDENCES DU PLU – ZONE INVENTORIEE N°8		
		 Analyse des incidences du PLU - Zone N°8 Révision du PLU de Saint-Leu
Superficie (ha) : 3.210		PLU révisé  Zones AU Enjeux faune et flore  Moyen PPRn (Aléa inondation et mouvement de terrain)  Interdiction au PPRn
Zonage du document en vigueur : AU		
Zonage et vocation proposés par le PLU : AU et Ub1		
Accès et réseaux		
Le site se trouve à 3,3 km du centre-ville et est desservi par la Rue des Bois de Reinette à l'ouest et l'avenue Cristal au nord. Le périmètre est desservi par les réseaux EU et EP.		
Contexte écologique et enjeux <i>in situ</i>		Enjeu
Trame verte et bleue communale : la zone n'intersecte aucun corridor et réservoir de biodiversité. Zonages réglementaires ou d'inventaires : aucun zonage d'inventaire ou règlementaire n'est localisé sur la zone. Occupation du sol : la zone est composée dans sa globalité de fourrés à cassie, espèce exotique envahissante. On note la présence de tamarins pays. Enjeux écologiques : les investigations écologiques réalisées dans le cadre du PLU ont permis de qualifier de moyen les enjeux écologiques sur la zone.		Moyen
Contexte paysager et urbain		Enjeu
Grand paysage : Piton Saint-Leu couvre la bande littorale sud de la commune et jusque 650m d'altitude. Ce quartier est scindé en deux par la RN1 avec en partie basse la frange littorale occupée par de la savane et 2 tâches urbaines, et en partie haute une frange urbanisée le long de la RN2 suivie de pentes cultivées, et creusées de quelques ravines au sud. Paysage local : la zone se trouve en amont de la RN2 dans le secteur de Grand fond. Elle constitue une dent creuse du tissu urbain, et est composée de fourrés et de savane.		Faible

Monuments historiques : aucuns monuments historiques ne se situe à proximité du projet.	
Ressources naturelles	Enjeu
Alimentation en eau potable : aucun captage d'eau potable ne se trouve à proximité de la zone. Cours d'eau : la Ravine Fond Madiel se situe à 200m au sud de la zone.	Faible
Santé publique	Enjeu
Plan de prévention des risques naturels : la globalité de la zone est soumise à prescriptions au PPRn de la commune. Toutefois, au nord elle est classée en R1 au PPRn et soumise à interdictions (présence de ravines). Nuisances : pas d'ICPE à proximité de la zone. Autres éléments de porter à connaissance à considérer : la proximité (env. 100m) de la route des Tamarins (RN2) à l'ouest du site est susceptible de générer des nuisances sonores et de qualité de l'air.	Fort
Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures d'évitement et de réduction	
ZONE 1AUh - GRAND FOND  1. Localisation du périmètre de l'OAP et destination de la zone 7- Zone destinée au développement de l'habitat Objectifs de production de logements diversifiés (taille, typologie etc.) : environ 80 logements 2. Principes d'aménagement des voiries et dessertes --- Voie à créer 3. Principes d'intégration des enjeux paysagers ●●● Trame eco-paysagère	L'urbanisation du site va induire l'artificialisation d'un site qui, à ce jour, présente des enjeux moyens à forts liés aux milieux, aux risques et aux nuisances. Préconisations de mesures d'évitement/réduction : - limiter l'imperméabilisation et gestion des eaux pluviales à la parcelle, - plantations locales et agricoles sur les espaces libres et en lisières, pour former une haie paysagère de transition de la frange urbaine, - les modalités architecturales ainsi que les plantations en limite ouest devront être conçues pour former un écran visuel et sonores aux nuisances issues de la RN2, - éviter la zone soumise à de forts risques inondation. Grâce à la démarche itérative de l'évaluation environnementale le parti général d'aménagement de l'OAP intègre la majorité de ces recommandations environnementales. E Le périmètre de la zone à urbaniser a été reconsidéré pour tenir compte des enjeux inhérents au secteur et notamment du fort risque d'inondation sur toute la partie nord de la zone AU projetée, en raison de la présence d'un cours d'eau intermittent. Pour éviter ce risque naturel, la zone AU retenue dans le PLU révisé est amputée de ce périmètre de 0,4 ha pour finalement s'étendre sur 2,8 ha. Néanmoins, cet espace est retiré du zonage AU au profit du zonage urbain et demeure constructible. A l'inverse, le zonage urbain permet davantage de possibilités de construction. Aussi cet évitement n'en est pas un.

R L'OAP prévoit **une requalification de la nouvelle frange urbaine** par la création d'une trame écopaysagère de haies végétales et de plantations agricoles locales sur les espaces libres. Cet espace sera composé, entre autres, de bosquets et de haies à créer et participeront à établir un lien avec les espaces urbains et naturels autour.

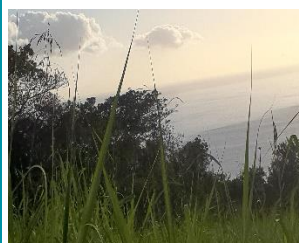
Les espaces de nature créés pourront concourir **à une atténuation** (écran végétal) **des nuisances sonores** causées par la proximité de la RN2, si les plantations sont d'une épaisseur et hauteur suffisantes. Il est néanmoins regrettable que le schéma d'aménagement de la zone AU n'indique aucune trame écopaysagère sur la limite ouest du site d'où proviennent les nuisances sonores d'une route de niveau 1 de bruit (> 76dB la nuit).

Pour améliorer la transition paysagère, un traitement de qualité des façades est requis. Les espaces libres devront également être aménagés avec des espaces verts et végétalisés. Cela permettra aussi de limiter l'imperméabilisation pour une meilleure infiltration des eaux pluviales et la réduction des risques inondation.

De même, l'OAP encourage une imperméabilisation maîtrisée des surfaces. Il est néanmoins regrettable que l'OAP n'encourage pas la mise en place d'aires de stationnement perméables pour limiter l'artificialisation des milieux naturels et permettre l'infiltration des eaux pluviales.

Les incidences pressenties sont donc moyennes après application des mesures d'évitement et de réduction.

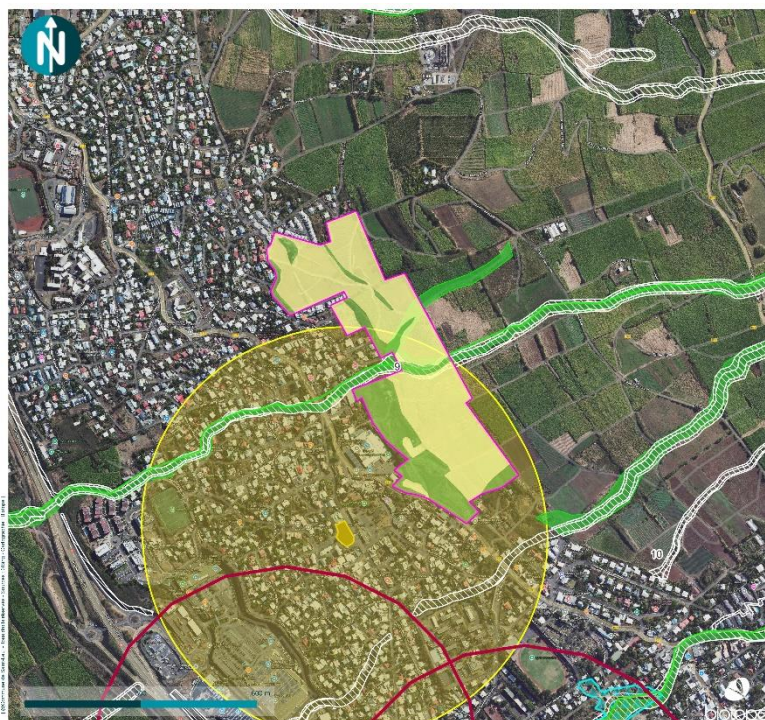
ANALYSE DES INCIDENCES DU PLU – ZONE INVENTORIEE N°9



Superficie (ha) : 17.859

Zonage du document en vigueur : A

Zonage et vocation proposés par le PLU : 2AUh



Analyse des incidences du
PLU - Zone N°9
Révision du PLU de Saint-Leu

- PLU révisé**
- Zones AU**
- Enjeux faune et flore**
 - Moyen
 - Faible
- PPRn (Aléa inondation et mouvement de terrain)**
 - Interdiction au PPRn
- TVB**
 - Réservoir de biodiversité
 - Corridor fonctionnel
- Monuments historiques**
 - Monuments historiques
 - Périmètre de protection MH
- ICPE**
 - Périmètre de 500m
- Autres zonages réglementaires**
 - EBC

Accès et réseaux

Le site se trouve à 4,9 km du centre-ville et est desservi par la Rue Adrien Lagourgue longeant la partie sud-ouest de la zone. Des chemins de terre agricoles traversent également la zone.

Le site n'est **probablement pas desservi par les réseaux EU et EP.**

Contexte écologique et enjeux *in situ*

Trame verte et bleue communale : la zone intersecte un corridor de biodiversité fonctionnel identifié par le PLU au droit de la ravine Portail.

Zonages réglementaires ou d'inventaires : aucun zonage d'inventaire ou réglementaire n'est localisé sur la zone. La ravine portail et ses berges sont néanmoins soumis au régime des EBC.

Occupation du sol : la zone est composée de fourrés arbustifs diversifiés, de zones de culture (notamment la canne à sucre) et de boisements.

Enjeux écologiques : les investigations écologiques réalisées dans le cadre du PLU ont permis de qualifier de faible à moyen les enjeux écologiques sur la zone.

Enjeu

Moyen

Contexte paysager et urbain

Grand paysage : Piton Saint-Leu couvre la bande littorale sud de la commune et jusque 650m d'altitude. Ce quartier est scindé en deux par la RN2 avec en partie basse la frange littorale occupée par de la savane et 2 tâches urbaines, et en partie haute une frange urbanisée le long de la RN2 suivie de pentes cultivées, et creusées de quelques ravines au sud.

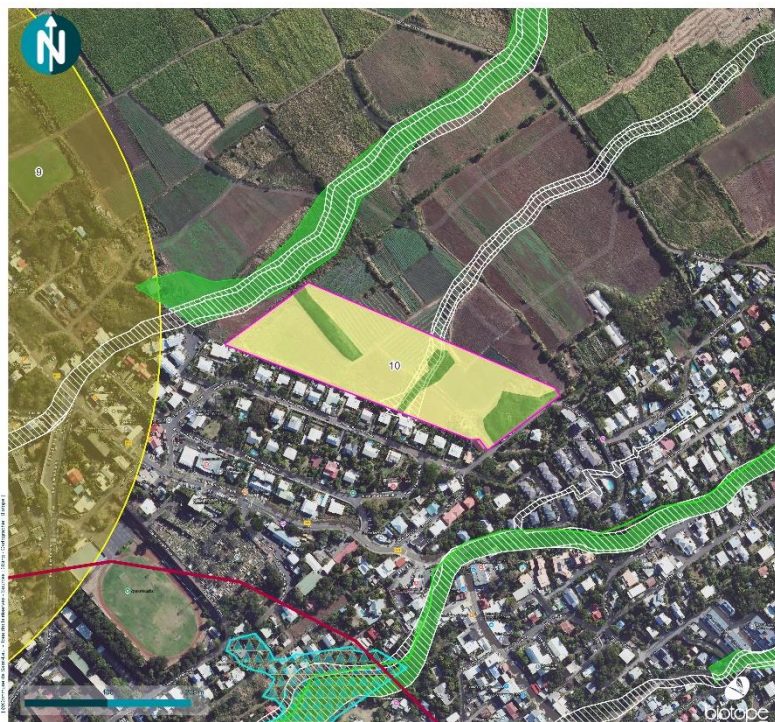
Paysage local : la zone se trouve en amont de la RN2 dans le secteur de Maduran. Elle est occupée par des cultures de canne à sucre en limite directe du tissu urbain, qui ouvrent des perceptions sur les hauts de la commune.

Enjeu

Moyen à Fort

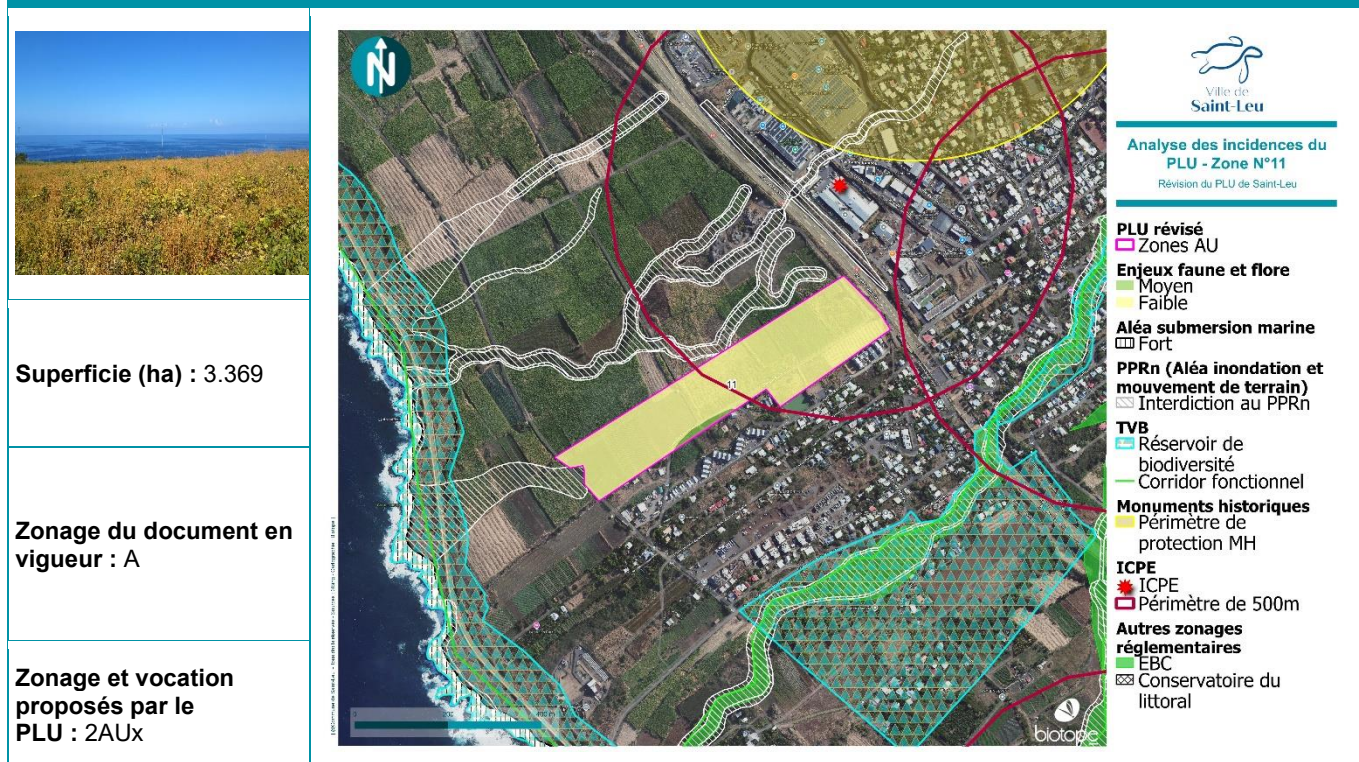
Monuments historiques : la zone se situe dans le périmètre de protection de la « Cheminée Le Portail »	
Ressources naturelles	Enjeu
Alimentation en eau potable : aucun captage d'eau potable ne se trouve à proximité de la zone Cours d'eau : la Ravine Portail traverse la zone en son milieu sur un linéaire de 140m. Un second cours d'eau, intermittent, traverse la partie centrale de la zone AU sur 150m linéaire.	Fort
Santé publique	Enjeu
Plan de prévention des risques naturels : la globalité de la zone est classée en prescription au PPRn de la commune, et la Ravine Portail et sa zone d'expansion sont classées en zones d'interdiction R1 et R2 du PPRn. Nuisances : pas d'ICPE à proximité de la zone. Autres éléments de porter à connaissance à considérer : la RN2 se trouve à 800m en aval à l'ouest du site.	Moyen
Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures d'évitement et de réduction	
L'urbanisation du site va induire l'artificialisation d'un site qui, à ce jour, présente des enjeux moyens à forts liés aux cours d'eau et au risque inondation, au paysage, et aux milieux. Préconisations de mesures d'évitement/réduction : - éviter le fonds de ravine et les berges de la Ravine Portail et du cours d'eau intermittent, en conservant une zone tampon de 50m d'espaces libres et végétalisés de part et d'autre, - éviter les zones soumises à l'aléa R1 et R2 du PPR, qui seront à conserver en espaces perméables végétalisés, - concevoir le projet de manière à limiter l'emprise au sol et à conserver autant que possible les boisements existants à l'ouest de la zone, - limiter autant que possible l'imperméabilisation et assurer la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour garantir le fonctionnement hydraulique des ravines et réduire le risque inondation, - garantir un système d'assainissement efficace des chaussées et des eaux usées pour éviter la pollution des ravines, - plantations agricoles locales sur les espaces libres et en lisières pour former une haie paysagère en cohérence avec le secteur agricole, - proscrire les éclairages nocturnes à proximité des ravines pour ne pas créer de nouvel obstacle à la continuité écologique aérienne. E Le périmètre de la zone à urbaniser a été reconsidéré pour tenir compte des enjeux inhérents au secteur et notamment de la Ravine Portail et du fort risque inondation qui l'entoure. Pour éviter ce risque naturel, la zone 2AU retenue dans le PLU révisé est amputée de 0,46 ha correspondant au zonage d'interdiction du PPR sur la zone, et s'étend finalement sur 17,4 ha. Cet évitement va permettre le maintien des fonctionnalités hydrologiques et fonctionnelles naturelles de ce cours d'eau. Il permet également de préserver le rôle de corridor écologique pour la faune, la Ravine étant identifiée comme un corridor écologique fonctionnel à préserver de la TVB communale. Aucune OAP n'est proposée par le PLU révisé sur cette zone 2AU. A ce titre, il est considéré que le PLU n'apporte aucune mesure de réduction des incidences pressenties. Les incidences pressenties sont donc moyennes après application des mesures d'évitement.	

ANALYSE DES INCIDENCES DU PLU – ZONE INVENTORIEE N°10

			 Analyse des incidences du PLU - Zone N°10 Révision du PLU de Saint-Leu PLU révisé ■ Zones AU Enjeux faune et flore ■ Moyen ■ Faible PPRn (Aléa inondation et mouvement de terrain) ■ Interdiction au PPRn TVB ■ Réservoir de biodiversité ■ Corridor fonctionnel Monuments historiques ■ Périmètre de protection MH ICPE ■ Périmètre de 500m Autres zonages réglementaires ■ EBC
Superficie (ha) : 3.369			
Zonage du document en vigueur : A			
Zonage et vocation proposés par le PLU : 1AUh			
Accès et réseaux			
Le site se trouve à 5,8 km du centre-ville et est desservi par le Chemin Augustin Gruchet longeant la partie est de la zone. La zone est desservie par les réseaux EP et EU.			
Contexte écologique et enjeux <i>in situ</i>			Enjeu
Trame verte et bleue communale : la zone n'intersecte aucun corridor ni réservoir de biodiversité. Zonages réglementaires ou d'inventaires : aucun zonage d'inventaire ou réglementaire n'est localisé sur la zone. Occupation du sol : la zone est composée de fourrés, de zones en friche et de cultures. Enjeux écologiques : les investigations écologiques réalisées dans le cadre du PLU ont permis de qualifier de faible à moyen les enjeux écologiques sur la zone.			Faible
Contexte paysager et urbain			Enjeu
Grand paysage : Piton Saint-Leu couvre la bande littorale sud de la commune et jusque 650m d'altitude. Ce quartier est scindé en deux par la RN2 avec en partie basse la frange littorale occupée par de la savane et 2 tâches urbaines, et en partie haute une frange urbanisée le long de la RN2 suivie de pentes cultivées, et creusées de quelques ravines au sud. Paysage local : la zone se trouve en amont de la RN2 en lisière du centre de Piton Saint-Leu. Elle est occupée par des cultures de canne ou de maraichage en limite du tissu urbain, sur une zone ouverte aux perceptions sur les hauts de la commune. Monuments historiques : aucuns monuments historiques ne se situe à proximité du projet.			Moyen
Ressources naturelles			Enjeu

Alimentation en eau potable : aucun captage d'eau potable ne se trouve à proximité de la zone. Cours d'eau : un cours d'eau intermittent traverse la zone de part en part en son centre sur 100m linéaire.		Fort
Santé publique		Enjeu
Plan de prévention des risques naturels : la globalité de la zone est classée en prescription au PPRn de la commune. Toutefois, une bande centrale est classée en zonages d'interdiction R1 et R2 au PPRn au niveau du cours d'eau. Nuisances : pas d'ICPE à proximité de la zone. Autres éléments de porter à connaissance à considérer : aucun		Moyen
Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures d'évitement et de réduction		
ZONE 1AUH - FRANGIPANIER  1. Localisation du périmètre de l'OAP et destination de la zone 8- Zone destinée au développement de l'habitat et de la mixité sociale Objectifs de production de logements collectifs : environ 80 logements 2. Principes d'aménagement des voiries et dessertes - - - - - Voie à créer □ Retournement à prévoir 3. Principes d'intégration des enjeux paysagers ● Trame éco-paysagère L'urbanisation du site va induire l'artificialisation d'un site qui, à ce jour, présente des enjeux moyens à forts liés au cours d'eau, au paysage, et à l'aléa inondation. Préconisations de mesures d'évitement/réduction : • éviter la ravine et ses berges en conservant une zone tampon de 30m d'espaces libres et végétalisés de part et d'autre, • éviter les zones soumises à l'aléa R1 et R2 du PPR, qui seront à conserver en espaces perméables végétalisés, • limiter autant que possible l'imperméabilisation et assurer la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour garantir le fonctionnement hydraulique de la ravine et réduire le risque inondation, • garantir un système d'assainissement efficace des chaussées et des eaux usées pour éviter la pollution de la ravine, • plantations agricoles locales sur les espaces libres et en lisières pour former une haie paysagère en cohérence avec le secteur agricole, notamment sur les bords ouest et nord de la zone, • proscrire les éclairages nocturnes à proximité de la ravine pour ne pas créer de nouvel obstacle à la continuité écologique aérienne. R L'OAP prévoit une requalification de la nouvelle frange urbaine par la création d'une trame écopaysagère de haies végétales et de plantations agricoles locales sur les espaces libres. Cet espace sera composé, entre autres, de bosquets et de haies à créer et participeront à établir un lien avec les espaces urbains et naturels autour, notamment à l'ouest et au nord de la parcelle. Pour améliorer la transition paysagère, un traitement de qualité des façades est requis. Les espaces libres devront également être aménagés avec des espaces verts et végétalisés. Cela permettra aussi de limiter l'imperméabilisation pour une meilleure infiltration des eaux pluviales et la réduction des risques inondation. Limiter l'imperméabilisation participera aussi à maintenir le fonctionnement hydraulique de la ravine. Il est néanmoins regrettable que l'OAP n'encourage pas la mise en place d'aires de stationnement perméables pour limiter l'artificialisation des milieux naturels et permettre l'infiltration des eaux pluviales. En outre il aurait été préférable que l'OAP impose des espaces libres au droit, voire reclasse en N, le périmètre du cours d'eau traversant la zone, et qu'elle émette des recommandations relatives aux éclairages à proximité de la ravine.		
Les incidences pressenties sont donc moyennes après application des mesures de réduction.		

ANALYSE DES INCIDENCES DU PLU – ZONE INVENTORIEE N°11



Superficie (ha) : 3.369

Zonage du document en vigueur : A

Zonage et vocation proposés par le PLU : 2AUx

Accès et réseaux

Le site se situe à 6,5 km du centre-ville et est desservi par le Chemin Saint-Paul traversant la zone.
La zone est desservie par les réseaux EU et EP.

Contexte écologique et enjeux *in situ*

Trame verte et bleue communale : la zone n'intersecte aucun corridor ou réservoir de biodiversité.
Zonages réglementaires ou d'inventaires : aucun zonage d'inventaire ou réglementaire n'est localisé sur la zone. A noter, qu'il se situe dans le périmètre SMVM du SAR.
Occupation du sol : la zone est composée de fourrés, de zones en friche et de cultures.
Enjeux écologiques : les investigations écologiques réalisées dans le cadre du PLU ont permis de qualifier de faible à moyen les enjeux écologiques sur la zone.

Enjeu

Faible

Contexte paysager et urbain

Grand paysage : le quartier de Piton Saint-Leu est situé à mi-pente au Sud de la commune et il fait la frontière avec les Avirons.
Grand paysage : Piton Saint-Leu couvre la bande littorale sud de la commune et jusque 650m d'altitude. Ce quartier est scindé en deux par la RN2 avec en partie basse la frange littorale occupée par de la savane et 2 tâches urbaines, et en partie haute une frange urbanisée le long de la RN2 suivie de pentes cultivées, et creusées de quelques ravines au sud.
Paysage local : la zone se trouve en aval en proximité directe de la RN2. Elle est entièrement occupée par des cultures de canne ou de maraichage, et se trouve en lisière du tissu urbain, sur une zone ouverte aux perceptions sur le littoral.
Monuments historiques : aucuns monuments historiques ne se situe à proximité du projet.

Enjeu

Moyen

Ressources naturelles	Enjeu
Alimentation en eau potable : aucun captage d'eau potable ne se trouve à proximité de la zone. Cours d'eau : aucun cours d'eau ne se trouve sur la zone, mais celle-ci est à seulement 385m en amont du littoral de l'Océan Indien.	Faible
Santé publique	Enjeu
Plan de prévention des risques naturels : la zone est classée en prescription au PPRn de la commune. Nuisances : la zone se situe dans le périmètre de protection de l'ICPE Société réunionnaise de distribution pharmaceutique, et se trouve en proximité immédiate (<15m) de la RN2 Route des Tamarins. Autres éléments de porter à connaissance à considérer : aucun	Fort
Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures d'évitement et de réduction	
L'urbanisation du site va induire l'artificialisation d'un site qui, à ce jour, présente des enjeux moyens à forts liés au paysage et aux nuisances. Préconisations de mesures d'évitement/réduction : - limiter l'imperméabilisation et gestion des eaux pluviales à la parcelle, - plantations locales et agricoles sur les espaces libres et en lisières, pour former une haie paysagère de transition de la frange agricole sur la lisière nord, et de la future frange urbaine sur la lisière sud, - les modalités architecturales ainsi que les plantations en limite sud et est devront être conçues pour former un écran visuel et sonores pour réduire les nuisances extérieures issues de la RN2, et les futures nuisances qui seront émises par les activités économiques qui se développeront sur la zone, - limiter les éclairages nocturnes et la hauteur des constructions pour ne pas créer de nouvel obstacle à la continuité écologique aérienne si près du littoral, - garantir un système d'assainissement efficace des chaussées et des eaux usées pour éviter la pollution de l'Océan Indien en contrebas et du périmètre agricole irrigué à proximité. <u>Aucune OAP n'est proposée par le PLU révisé sur cette zone 2AU. A ce titre, il est considéré que le PLU n'apporte aucune mesure de réduction des incidences pressenties.</u> On relèvera néanmoins que les enjeux relatifs aux nuisances sonores de la RN2 à proximité ne devraient pas avoir d'incidences significatives étant donné que cette zone 2AUx est destinée à recevoir des activités économiques et industrielles. A l'inverse, c'est d'avantage cette zone 2AUx qui est susceptible de générer de nouvelles nuisances sonores et visuelles pour les riverains. En l'absence de mesures ERC, les incidences pressenties sont donc faibles à moyennes.	

2.1.2 Nouveaux secteurs urbains

L'analyse de l'incidence des nouveaux secteurs urbains est réalisée au regard des enjeux spatialisés. Sont exclus de cette analyse les nouveaux secteurs urbains au droit de zone ouvertes à l'urbanisation dans le PLU en vigueur (1AU et 2AU) et qui ont été bâtis dans les faits. Ont également été exclus de l'analyse :

- la consécration du caractère urbain sur des parcelles bâties dans les faits;
- la consécration du caractère urbain à des voies de dessertes routières ;
- les ajustements du zonage sur le cadastre parcellaire pour unifier le zonage urbain sur l'ensemble d'une parcelle majoritairement en zonage U au PLU en vigueur, lorsque ces ajustements au profit du zonage U sont inférieurs à 0,2 ha.

Ainsi, un total de 22,1 ha d'espaces ne présentant pas de bâtis à ce jour et ne correspondant pas à du réajustement parcellaire sont nouvellement intégrés à la zone U par le PLU révisé et à ce titre ouverts à l'urbanisation.

Cela représente 16% des ajouts au zonage urbain. Il s'agit essentiellement d'espaces issus des zonages suivant au PLU en vigueur :

- agricole : 10,5 ha ; représentant 47% de ces nouveaux U non bâtis,
- à urbaniser : 9,2 ha, soit 41%,
- et dans une moindre mesure d'espaces issus du zonage naturel : 2,5 ha, soit 11%.

Les secteurs les plus concernés sont le Plate, Grand fond, et les Colimaçons.

Ces 22,1 ha d'espaces ouverts à l'urbanisation se composent de 44 sites. Parmi eux, 14,75 ha regroupant 34 sites ont fait l'objet d'une expertise écologique par un expert botaniste et fauniste les 17, 18 et 19 décembre 2024.

Nouvelles zones U sur des espaces non encore bâtis

Evaluation environnementale du
PLU de Saint-Leu

Zonage au PLU en vigueur

- N
- A
- AU

Carte 24. Cartographie des espaces non déjà bâtis et hors réajustement parcellaire ajoutés au zonage U (Biotopie, 2025)

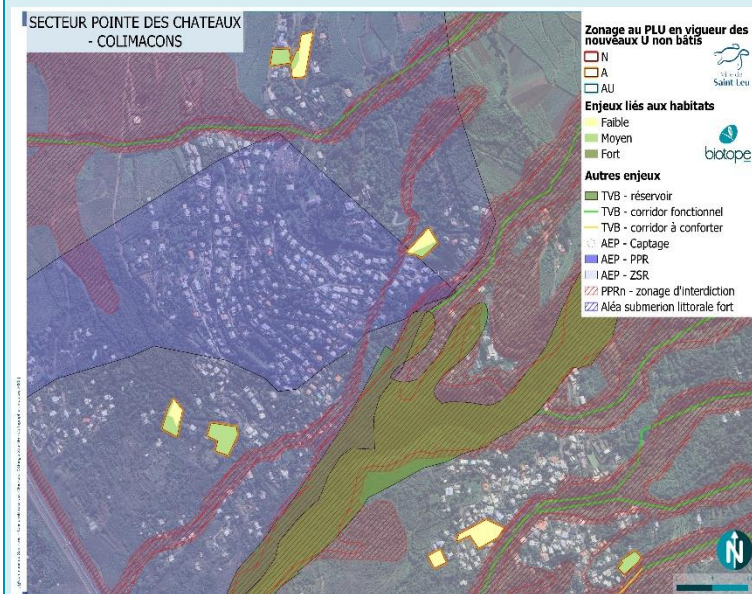
Quatrième partie : Incidences du projet sur l'environnement

Révision Générale du PLU de
Saint-Leu
08 août 2025

Les emplacements correspondants ont été croisés avec la carte des enjeux environnementaux (hors enjeux acoustique).

Cartographie des enjeux des nouveaux U hors bâtis

Enjeux et impacts pressentis



SECTEUR POINTE DES CHATEAUX - COLIMAcons

8 sites, tous issus du zonage A

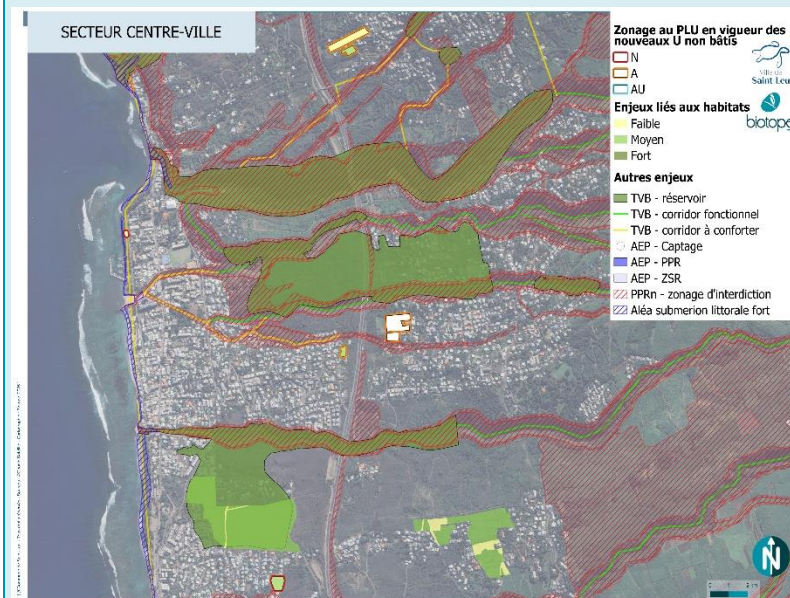
Enjeux écologiques : hors réservoirs et corridors de biodiversité, mais **2 zones se trouvent en forte proximité avec des corridors fonctionnels** ; habitats d'enjeux faibles à moyens.

Enjeux paysagers : zones boisées ou de friches agricoles en dent creuse ou en continuité de l'urbanisation

Ressources naturelles : **3 zones au nord se trouvent dans des PPR de captages AEP** ; 2 zones sont en proximité directe de ravines

Risques : zones soumises à prescription au titre du PPR mais non à interdiction

- ⇒ Enjeux moyens
- ⇒ Incidences moyennes



SECTEUR CENTRE-VILLE

- 5 sites issus du zonage A

Enjeux écologiques : hors réservoirs et corridors de biodiversité ; habitats d'enjeux faibles à moyens

Enjeux paysagers : zones boisées ou de friches agricoles en dent creuse de l'urbanisation

Ressources naturelles : pas de zone d'AEP à proximité ; **1 zone à proximité immédiate de ravine**

Risques : zones soumises à prescription au titre du PPR mais non à interdiction

- ⇒ Enjeux faibles
- ⇒ Incidences faibles

- 2 sites issus du zonage N

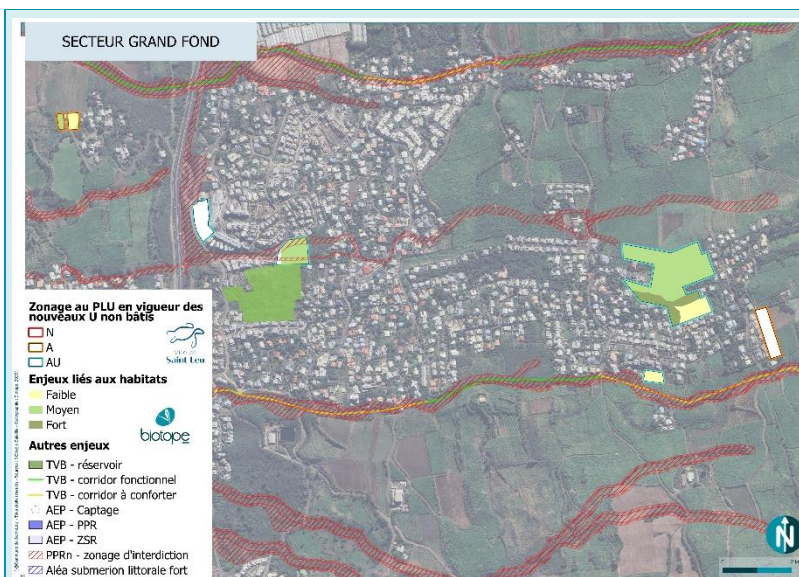
Enjeux écologiques : **1 zone sur le littoral qui intercepte un corridor à conforter** ; habitats d'enjeux faibles à moyens

Enjeux paysagers : zones boisées ou de friches en dent creuse ou en continuité de l'urbanisation

Ressources naturelles : pas zone d'AEP à proximité ; **1 zone à proximité immédiate de ravine**

Risques : zones soumises à prescription au titre du PPR mais non à interdiction, hors aléa submersion

- ⇒ Enjeux moyens
- ⇒ Incidences moyennes



SECTEUR GRAND-FOND

- 3 sites issus du zonage A

Enjeux écologiques : hors réservoirs et corridors ; habitats d'enjeux faibles à moyens

Enjeux paysagers : zones agricoles en continuité de l'urbanisation

Ressources naturelles : pas de zone d'AEP à proximité ; 1 zone proche de ravine

Risques : zone soumise à prescription au titre du PPR mais non à interdiction

- ⇒ Enjeux faibles
- ⇒ Incidences faibles

- 4 sites issus du zonage AU

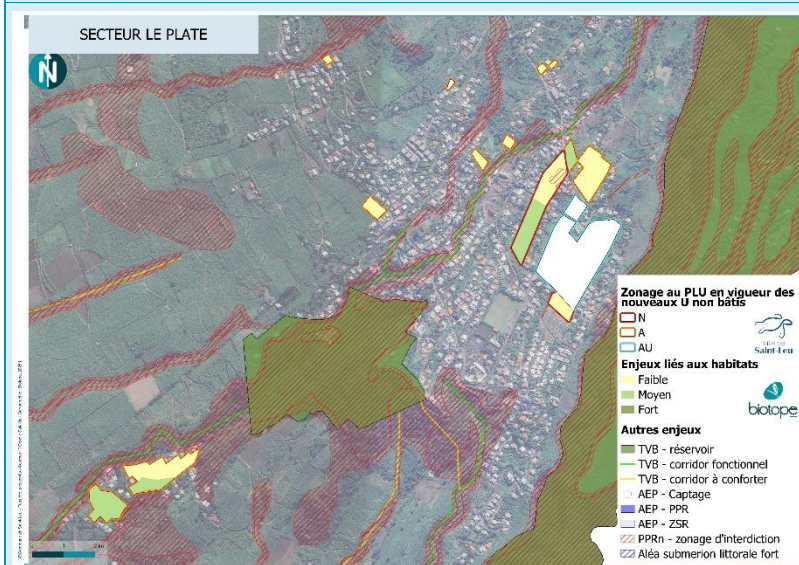
Enjeux écologiques : hors réservoirs et corridors ; habitats d'enjeux faibles à forts

Enjeux paysagers : zones boisées en dent creuse ou en continuité de l'urbanisation

Ressources naturelles : pas zone d'AEP à proximité ; 1 zone traversée par 2 ravines

Risques : zones soumises à prescription au titre du PPR et 1 zone soumise à interdiction

- ⇒ Enjeux forts
- ⇒ Incidences fortes



SECTEUR DU PLATE

- 2 sites issus du zonage N

Enjeux écologiques : hors réservoirs et corridors ; habitats d'enjeux faibles à moyen

Enjeux paysagers : cimetière et zone boisée en dent creuse de l'urbanisation

Ressources naturelles : pas zone d'AEP ni cours d'eau à proximité

Risques : non soumises

- ⇒ Enjeux faibles
- ⇒ Incidences faibles

- 11 sites issus du zonage A

Enjeux écologiques : hors réservoirs et corridors ; habitats d'enjeux faibles à moyens

Enjeux paysagers : zones agricoles en continuité de l'urbanisation

Ressources naturelles : pas de zone d'AEP à proximité ; 5 zones à proximité immédiate ravine

Risques : zone soumise à prescription au titre du PPR mais non à interdiction

- ⇒ Enjeux faibles à moyens
- ⇒ Incidences faibles à moyennes

- 2 sites issus du zonage AU

Enjeux écologiques : hors réservoirs et corridors ; habitats non évalués

Enjeux paysagers : zones boisées en dent creuse

Ressources naturelles : pas zone d'AEP ni ravine à proximité

Risques : non soumises

- ⇒ Enjeux faibles
- ⇒ Incidences faibles

2.1.3 Emplacements réservés

Pour les emplacements réservés, l'analyse de l'incidence est réalisée au regard des enjeux spatialisés. Sont exclus de l'analyse les emplacements réservés dédiés à la restauration et l'entretien des milieux naturels et ceux dédiés à la rectification des voies communales et ceux dédiés aux cheminements doux ces emplacements réservés présentant en premier lieu des incidences positives ou très peu d'emprise au sol.

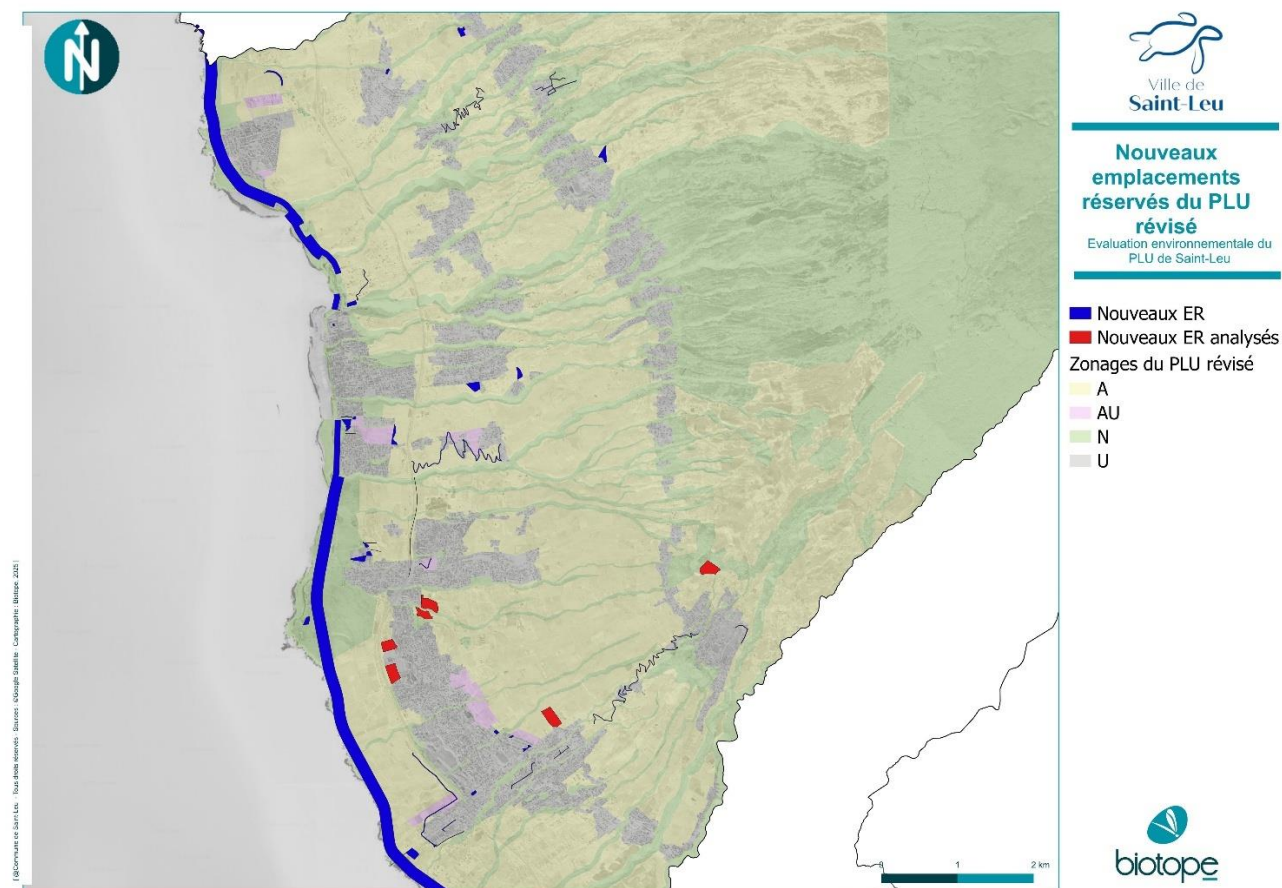
Le PLU révisé présente 103 emplacements réservés. Le PLU révisé propose 48 nouveaux emplacements réservés par rapport au PLU en vigueur. Ces nouveaux ER représentent 382,6 ha, et se déclinent en :

- 18 concernent la création ou l'élargissement de voies communales, carrefour et rond-point,
- 13 concernent des équipements publics à créer ou existant (cimetière, écoles, STEP)
- 8 concernent des stationnements,
- 4 concernent la pose ou la rénovation de réseaux EU/EP,
- 2 concernent la création d'une voie douce,
- Et 3 autres (logements aidés, point de vue, aire décollage parapente).

En croisant ces emplacements avec le zonage du PLU révisé, et selon la destination et la surface de ces emplacements, il ressort que 9 emplacements réservés vont se traduire par l'urbanisation de 20 ha de zones classées inconstructibles au PLU révisé. Il s'agit d'espaces essentiellement agricole sur Piton Saint Leu et le Plate, et à la marge d'espaces naturels sur Grand Fond pour lesquels les emplacements réservés prévoient de faciliter la construction des équipements publics suivants qui relèvent d'avantage du tissu urbain :

ER (numéro)	Destination	Surface (ha)	Zonage du PLU révisé
x	Création d'un équipement public	3,07	A
15	Réalisation d'un collège	2,87	A
16	Réalisation d'un collège	1,74	A
17	Création d'un équipement public	2,27	A
20	Aménagement d'un nouveau cimetière	3,49	A
21	Extension du réservoir de l'Etang	0,73	A
22	Création d'une école	1,46	A et N
38	Réalisation d'un cimetière	1,17	A
41	Station de traitement et extension du réservoir du Plate	3,06	A
Total		19,9	

Aussi ces 9 emplacements réservés vont avoir une incidence négative forte sur la préservation des espaces agricoles en emportant leur artificialisation.



Carte 25. Cartographie des nouveaux emplacements réservés du PLU révisé (Biotope 2025)

Par ailleurs, en croisant les emplacements réservés avec les enjeux environnementaux (hors enjeux acoustique), il ressort que les ER suivant intersectent des enjeux écologiques :

Emplacement réservé	Enjeu écologique intercepté
N° 5 – Création d'un parking	Zonage d'interdiction du PPR
N°7 – Modification du tracé de la RD12	PPR d'un captage AEP : risque de pollution de la ressource en AEP et d'imperméabilisation réduisant la ressource
N°14 – Création d'un parking à la Pointe au Sel	Réservoir de biodiversité
N° 20 - Aménagement d'un nouveau cimetière	Zonage d'interdiction du PPR
N° 30 – Extension du cimetière des Colimaçons	ZSR de 2 forages : risque de pollution de la ressource en AEP

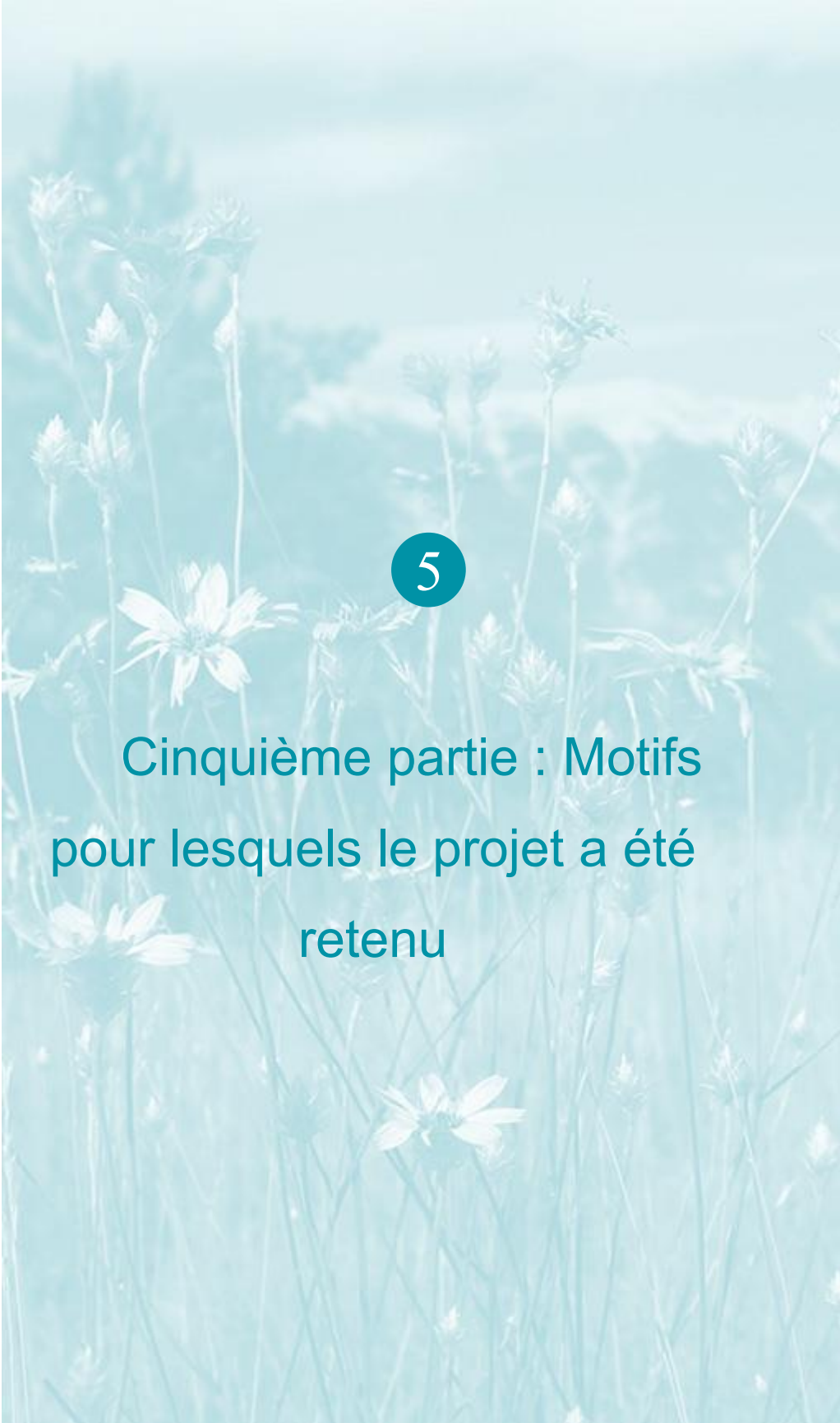
Emplacement réservé	Enjeu écologique intercepté
N°35 – Aménagement du Chemin Mutel	Corridor écologique fonctionnel Zonage d'interdiction du PPR
N°39 – Aménagement du point de vue de Chemin Batterie	Réservoir de biodiversité Zonage d'interdiction du PPR
N°41 – Station de traitement et extension du réservoir du Plate	3 Corridors écologiques fonctionnels Zonage d'interdiction du PPR
N°42 – Aménagement Chemin Pierre Roger	Réservoir de biodiversité Corridor écologique fonctionnel Zonage d'interdiction du PPR
N° 102 – Giratoire	Réservoir de biodiversité (ZNIEFF de type 2)

2.2 Synthèse des principales incidences du projet de territoire sur les zones d'intérêt pour l'environnement

Parmi les zones susceptibles d'avoir une incidence négative sur l'environnement, la majorité, notamment par l'intermédiaire des mesures édictées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation présentent des incidences négatives faibles. Les principales sensibilités mises en avant sont un fort risque inondation, la présence de cours d'eau à proximité, et la présence de nuisances sonores due à la proximité de voiries bruyantes.

Malgré les principes d'aménagements adaptés et une réelle prise en compte des enjeux environnementaux lors de la conception du projet, un nombre significatif de points de vigilance demeurent. Sur ces secteurs, des études pré opérationnelles devront évaluer précisément les surfaces impactées et la mise en place de mesures compensatoires adaptées seront inévitables sur ces zones.

Il conviendra également d'être vigilant quant à la gestion de l'assainissement des zones ouvertes à l'urbanisation, dans la mesure où l'unique STEP est déjà en saturation chronique.



5

Cinquième partie : Motifs
pour lesquels le projet a été
retenu

Cinquième partie : Motifs pour lesquels le projet a été retenu

Cette partie est détaillée dans le rapport de présentation dans le chapitre 3 dédié à la justification des choix.



6

Sixième partie : Mesures
envisagées pour éviter, réduire,
voire compenser les incidences

Sixième partie : Mesures envisagées pour éviter, réduire, voire compenser les incidences

1 Rappel de la démarche « ERC »



La séquence dite « **éviter – réduire – compenser** » (ERC) résume l'obligation réglementaire selon laquelle les projets d'aménagement doivent prendre à leur charge les mesures permettant d'éviter prioritairement d'impacter l'environnement (dont la biodiversité et les milieux naturels), puis de réduire au maximum les impacts qui ne

peuvent pas être évités.

Finalement, s'il y a un impact résiduel significatif sur l'environnement, alors les porteurs de projet devront les compenser « en nature » en réalisant des actions favorables aux intérêts environnementaux considérés.

La séquence « éviter, réduire, compenser » les impacts sur l'environnement concerne l'ensemble des thématiques de l'environnement. Elle s'applique, de manière proportionnée aux enjeux, à tous types de plans, programmes et projets dans le cadre des procédures administratives de leur autorisation propre.

Les mesures d'évitement et de réduction des impacts s'inscrivent dans une démarche progressive et itérative propre à l'évaluation environnementale. Elles sont guidées par une recherche systématique de l'impact résiduel le plus faible possible, voire nul.

Les mesures d'évitement doivent être visibles à travers les choix de développement urbain retenus. L'argumentaire présenté dans le rapport de présentation explique les raisons pour lesquelles la solution retenue est la plus satisfaisante au regard des enjeux notamment environnementaux.

2 Mesures intégrées au PLU de Saint-Leu

2.1 Mesures d'évitement : zones AU supprimées au regard des enjeux environnementaux

La première mesure d'évitement et la plus efficace, a été la suppression de plusieurs zones susceptibles d'être ouvertes à l'urbanisation qui ont été abandonnées face aux enjeux écologiques mis en avant lors du processus d'évaluation environnementale.

Ainsi ce sont 28,6 hectares du PLU en vigueur de zones AU qui ont été déclassés au profit du zonage inconstructible N.



Sixième partie : Mesures envisagées pour éviter, réduire, voire compenser les incidences

2.2 Mesures d'évitement (hors suppression de zones AU) et de réductions



Le tableau ci-après synthétise l'ensemble des éléments intégrés au projet de PLU pour éviter, et réduire ses effets sur les différentes thématiques environnementales. Dans le cadre de la déclinaison opérationnelle des différents projets portés sur la commune, et qui viendront s'appuyer sur le PLU de Saint-Leu, des dossiers de demande d'autorisation pourront être amenés à être constitués (autorisation au titre de la loi sur l'eau, étude d'impact sur l'environnement,...), des études paysagères seront réalisées. La logique ERC sera à nouveau déclinée, sur la base d'un diagnostic et d'un avant-projet plus détaillé qui permettra de retravailler plus spécifiquement et finement l'évitement, la réduction et la compensation des effets de ces projets.

Thématique environnementale	Mesures	
Consommation de l'espace		Réflexion argumentée sur les besoins en nouveaux logements (objectifs de population cohérent avec les tendances, identification des potentiels en réinvestissement de l'existant). Resserrement du développement urbain autour des pôles déjà existants.
		Délimitation précise des espaces qui seront nécessaires au développement du territoire à échéance du PLU. Limitation des possibilités d'extension de l'existant, notamment en zones agricole et naturelle
Paysage		Restriction et encadrement important de toute nouvelle construction et/ou extension de l'existant au sein des espaces agricoles, comme dans les zones naturelles « urbanisées ».
		Identification d'arbres remarquables à conserver et extension du périmètre des espaces boisés classés à conserver Renforcement de l'intégration paysagère des projets d'aménagements par l'encadrement de la qualité des lisières urbaines et des projets, qui doivent être végétalisés en cohérence avec leurs abords Un traitement qualitatif des façades est exigé dans les zones naturelles, agricoles et dans les zones commerciales
Patrimoine naturel et continuités écologiques		Maintien de grandes continuités naturelles et agricoles sur la commune. Ouverture très limitée de l'urbanisation sur le périmètre de la TVB Classement en A et N de 99,34% des réservoirs et des corridors écologiques fonctionnels et à conforter de la trame verte et bleue Extension du zonage naturel pour la protection de tous les espaces naturels remarquables (zonages d'inventaires et réglementaires) de la commune par du zonage inconstructible et/ou les EBC Extension de la protection des EBC Promotion du traitement des espaces non bâtis par des plantation d'essences locales indigènes La liste des espèces exotiques envahissantes à proscrire et des espèces indigènes locales à favoriser par secteurs de la commune pour les plantations est annexée au règlement du PLU. Intégration d'une marge de recul obligatoire de 10m autour des cours d'eau dans toutes les zones Le projet d'ouverture à l'urbanisation sur la savane littorale de Pointe des Châteaux est abandonné.

Sixième partie : Mesures envisagées pour éviter, réduire, voire compenser les incidences

Thématique environnementale	Mesures	
		Les clôtures en zones naturelle et agricole doivent être perméables à la petite faune, et les éclairages extérieurs respecter des préconisations réduisant les impacts sur l'avifaune, afin de conforter les continuités écologiques
Ressource en eau potable		Tous les points de captage d'eau potable se trouvent en zone inconstructible (zonages A ou N) doublé d'un arrêté de protection de la ressource
		
Ressource en granulats et matériaux de carrière		Pas de nouvelle ouverture de zones exploitables
		
L'eau en tant que milieu		La majorité des zones AU sont dans le zonage d'assainissement collectif
		
Nuisances sonores		
		Réduction des nuisances sonores engendrées par la création des futures zones industrielles par des écrans de végétation autour des nouvelles zones industrielles et commerciales (OAP) Réduction des nuisances sonores générées par les voiries bruyantes par des écrans de végétation devant les nouvelles habitations (OAP)
Sites et sols pollués		Aucune nouvelle zone AU d'habitat ne se localise sur un sol pollué connu à ce jour
		
Déchets		
		
Air Energie Climat		
		Renforcement de l'incitation à la performance énergétique des bâtiments et à l'installation de panneaux solaires électriques, dans toutes les zones Extension des EBC et préservation du rôle des boisements la qualité de l'air et le climat
Risques naturels		Préconisations pour l'utilisation de matériaux perméables pour les aires de stationnement, et obligation en zonages A et N Protection des éléments naturels (ravines et berges, boisements, zones humides) favorisant l'atténuation des risques



Sixième partie : Mesures envisagées pour éviter, réduire, voire compenser les incidences

Thématique environnementale		Mesures
		Inscription de l'obligation d'une gestion adaptée des eaux pluviales pour toute construction
Risques technologiques		
		

7

Septième partie :
Programme de suivi des effets
du PLU sur l'environnement



1 Objectifs et modalités de suivi

Le Code de l'Urbanisme prévoit l'obligation d'une analyse des résultats de l'application du document d'urbanisme au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans. Cette analyse des résultats passe par la définition d'indicateurs.

Un indicateur est une donnée quantitative qui permet de **caractériser une situation évolutive** (par exemple, l'état des milieux), une action ou les conséquences d'une action, de façon à les évaluer et à les comparer à différentes dates. Dans le domaine de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, le recours à des indicateurs est très utile pour mesurer :

- d'une part l'état initial de l'environnement,
- d'autre part les transformations induites par les dispositions du document,
- et enfin le résultat de la mise en œuvre de celui-ci au terme d'une durée déterminée.

Il s'agit ainsi d'être en mesure d'apprécier l'évolution des enjeux sur lesquels le document d'urbanisme est susceptible d'avoir des incidences (tant positives que négatives) Cela doit permettre d'envisager, le cas échéant, des adaptations dans la mise en œuvre du document, voire d'envisager sa révision.

Au travers du programme de suivi défini ici, l'objectif n'est pas de construire un tableau de bord exhaustif de l'état de l'environnement de Saint-Leu. Il faut avant tout cibler les indicateurs qui reflètent le mieux :

- L'évolution des enjeux environnementaux du territoire ;
- Les pressions et incidences pouvant être induites par la mise en œuvre des orientations et dispositions du PLU.

Ce tableau de bord sera alimenté par la collectivité tout au long de l'application du PLU, selon des fréquences fixées par la suite.



2 Présentation des indicateurs retenus

Les indicateurs sont conçus pour constituer une aide à la diffusion d'une information accessible, ainsi qu'une aide à l'évaluation et à la décision. Le but n'est donc pas d'établir un tableau de bord exhaustif de l'état de l'environnement mais bien de proposer parmi ces familles d'indicateurs ceux qui reflètent le mieux l'évolution des enjeux environnementaux et l'impact des orientations et dispositions du document d'urbanisme.

Les indicateurs proposés ci-dessous ont été définis avec le souci d'être réalistes et opérationnels, simples à appréhender et facilement mobilisables (facilité de collecte et de traitement des données par les techniciens concernés).

Septième partie : Programme de suivi des effets du PLU sur l'environnement

Thématique principale	Sous-thématique	Objectif de l'indicateur	Indicateur(s) retenu(s)	Unité	Source des données	Etat zéro (valeur de référence)	Fréquence de suivi
Occupation du sol	Artificialisation du territoire	Evolution de l'espace bâti	Superficie de la tâche urbaine	Ha	Agorah	1 170,24 ha	1 an
	Consommation d'espaces agricoles	Evolution de la surface et de l'activité agricole	Surface classée en A au PLU	Ha	Commune	4 848,27 ha	1 an
			Nombre d'exploitations agricoles (cultures+cheptels)	Nb	DAAF	333 (en 2020)	5 ans
			Surface agricole utilisée	Ha	DAAF	3 216 ha (en 2020)	5 ans
		Evolution de l'artificialisation de la zone A	Nombre de nouveaux permis de construire acceptés en zone A, liés à l'activité agricole	Nb	Commune	0	3 ans
			Nombre de nouveaux permis de construire acceptés en zone A, non liés à l'activité agricole	Nb	Commune	0	3 ans
			Nombre de nouveaux permis en extension urbaine	Nb	Commune	0	3 ans
	Consommation d'espaces naturels	Evolution de la surface d'espaces naturels	Surface classée en N au PLU	Ha	Commune	5 768,56 ha	1 an
		Evolution de l'artificialisation de la zone N	Nombre de nouveaux permis de construire acceptés en zone N, liés à la gestion des espaces naturels	Nb	Commune	0	3 ans
			Nombre de nouveaux permis de construire acceptés en zone N, non liés à la gestion des espaces naturels	Nb	Commune	0	3 ans
			Nombre de nouveaux permis en extension urbaine	Nb	Commune	0	3 ans
Biodiversité et continuités écologiques	Continuités écologiques	Suivre l'efficacité de la mesure de réduction visant le maintien de la perméabilité écologique globale du territoire	Nouvelles surfaces construites au niveau des corridors écologiques	M²	Commune	0	3 ans
			Évolution de la superficie boisée (EBC)	Ha	Commune	5 897,87 ha	1 an
			Evolution de la superficie de zones humides	Ha	Commune	3,42 ha	3 ans

Septième partie : Programme de suivi des effets du PLU sur l'environnement

Thématique principale	Sous-thématique	Objectif de l'indicateur	Indicateur(s) retenu(s)	Unité	Source des données	Etat zéro (valeur de référence)	Fréquence de suivi
		Suivre l'efficacité de la mesure d'évitement concernant les éléments jouant un rôle dans la trame verte et bleue : s'assurer du maintien des continuités écologiques identifiées	Nombre de dossiers de demandes de défrichement/déboisement d'éléments boisés identifiés en qualité de Réservoirs de Biodiversité (L 151-23)	Nb	Commune	0	3 ans
			Nouvelles surfaces construites au niveau des corridors écologiques	Nb	Commune	0	3 ans
			Nombre d'oiseaux marins échoués par an sur la commune	Nb	SEOR	91 (en 2023)	3 ans
Paysage			Nombre d'arbres remarquables	Nb	Commune	20	3 ans
			Patrimoine architectural protégé au titre de l'art. L. 151-19 du code de l'urbanisme	Nb	Commune	17	3 ans
			Monuments historiques et sites inscrits ou classés	Nb	Commune	5	3 ans
Gestion de l'eau	Assainissement	Evolution de la capacité de traitement des eaux usées	Taux de raccordement du zonage d'assainissement collectif	%	CISE	100%	3 ans
			Capacité totale de traitement des eaux usées des stations d'épuration de la commune	Équivalents habitants	CISE	13 000 (en 2022)	3 ans
			Quantité de charges entrantes maximales dans les stations d'épuration	Équivalents habitants	CISE	16 773 (en 2020)	3 ans
	Eau potable	Disponibilité de la ressource	Nombre de points de captage d'eau potable	Nb	CNRS	4	3 ans
			Nombre de jours de coupures d'eau par an	Nb	SAUR Derichebourg Aqua OI	N.R.	1 an
			Volume d'eau potable disponible par an	m³/an	BNPE	455 198 (en 2021)	3 ans
			Consommation moyenne quotidienne d'eau par habitant	m³/an/hab	CISE	189,85 (en 2022)	3 ans
			Taux de rendement du réseau de distribution d'eau potable	%	Eau Réunion	51.5% (en 2019)	3 ans

Septième partie : Programme de suivi des effets du PLU sur l'environnement

Thématique principale	Sous-thématique	Objectif de l'indicateur	Indicateur(s) retenu(s)	Unité	Source des données	Etat zéro (valeur de référence)	Fréquence de suivi
		Qualité de la ressource	Taux de conformité aux regards des paramètres microbiologiques	%	SISPEA	98,3% (en 2021)	3 ans
			Taux de conformité aux regards des paramètres physico-chimiques	%	SISPEA	91,7% (en 2021)	3 ans
		Protection de la ressource	Taux de captages d'eau potable protégés (zonage inconstructible ou arrêté de protection dans un rayon de 300m)	%	Commune	100%	3 ans
Risques	Risques naturels		Arrêtés de catastrophes naturelles adoptés sur la commune depuis 1982	Nombre	Base Gaspar	23	3 ans
			Evolution du recul du trait de côte	m/an	BRGM	N.R.	5 ans
			Superficie du tissu urbain (zones A et AU) concernés par des aléas naturels forts (risque inondation, mouvement de terrain et/ou submersion)	Ha	Commune		3 ans
	Risques technologiques		Arrêtés de catastrophes technologiques	Nombre/an	Commune	Aucun	1 an
			Nombre d'ICPE soumis à autorisation	Nombre	Géorisque	7	3 ans
Gestion des déchets	Capacité de collecte		Nombre de déchetteries, centre de collectes, et centres de tri	Nombre	TO	3	3 ans
			Volume de déchets pouvant être accueillis par les centres de collecte	kg/an/hab	TO	N.R.	3 ans
	Déchets reçus dans les installations agréées		Volume moyen de déchets collectés par an	kg/an/hab	TO	147 kg/hab/AN (en 2021 sur la TCO)	3 ans
	Déchets valorisés		Volume de déchets collectés puis valorisés par an	%	ILEVA	N.R	3 ans

Septième partie : Programme de suivi des effets du PLU sur l'environnement

Thématique principale	Sous-thématique	Objectif de l'indicateur	Indicateur(s) retenu(s)	Unité	Source des données	Etat zéro (valeur de référence)	Fréquence de suivi
Air Energie Climat	Qualité de l'air		Nombre de jour par an de dépassement des seuils d'information ou d'alerte de la qualité de l'air par polluant atmosphérique (SO ₂ , NO _x , O ₃ , PM ₁₀ , PM _{2,5})	Nb de jours / an	ATMO Réunion	0 dépassement en 2023 (seulement 2 recensés en 2011)	3 ans
	Emission de GES		Emissions annuelles de GES par habitant	tCO ₂ équivalent / hab	SPL Horizon	N.R.	3 ans
	Energies renouvelables		Puissance installée de panneaux photovoltaïques	GWh	SPL Horizon	Une centrale en toiture de 1,1 GWh en 2022	3 ans
			Consommation électrique annuelle	GWh/an/hab	SPL Horizon	104,2 (en 2022)	3 ans
			Taux de logements équipés en eau chaude solaire	%	SPL Horizon	N.R.	3 ans
	Mobilités alternatives		Linéaire total du réseau de transports en commun	km	Commune	18 lignes de bus traversant la commune	3 ans
			Linéaire total du réseau de voies dédiées aux mobilités douces (voies piétonnes, voies cyclables)	km	Commune	N.R.	3 ans
Pollutions et nuisances	Nuisances sonores		Nombre de personnes exposées au nuisances sonores > à Lden 65 dB (A) (bruit routier)	Nb	CEREMA	206	3 ans
	Sites et sols pollués		Nombre de sites et sols pollués	Nb	BASIAS	1	3 ans



Annexes

1 Lexique

AEP : Alimentation en Eau Potable

ARS : Agence Régionale de Santé

BRGM : Bureau de Recherches Géologiques et Minières

EBC : Espace Boisé Classé

DDRM : Dossier Départemental sur les Risques Majeurs

DOO : Documents d'Orientations et d'Objectifs (SCOT)

Ha : Hectare

ICPE : Installation Classée pour la Protection de l'Environnement

IGN : Institut Géographique National

INPN : Inventaire National du Patrimoine Naturel

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PAGD : Plan d'aménagement et de gestion durable (SAGE)

PAOT : Plan d'action opérationnel territorialisé (SAGE)

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PCET : Plan Climat Énergie Territorial

PPBE : Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE)

PPRI : Plan de Prévention des Risques Inondation

SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

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

SIC : Site d'Importance Communautaire

TMD : Transport de Matière Dangereuses

ZPS : Zone de protection spéciale

ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique

A Annexes

2 Glossaire

Le glossaire a pour objectif de définir certaines notions et certains termes techniques utilisés dans le corps de l'étude.

Aquifère : Formation géologique, composée de roches perméables ou semi-perméables permettant l'écoulement et l'accumulation d'eau en quantité significative. Un système aquifère est formé d'un ensemble d'aquifères dont toutes les parties sont en liaison hydraulique continue et qui est circonscrit par des limites faisant obstacle à toute propagation d'influence appréciable vers l'extérieur, pour une constante de temps donné.

Bassin versant : Portion de territoire délimitée par des lignes de crête, dont les eaux alimentent un exutoire commun : cours d'eau, lac, mer, océan, etc. Chaque bassin versant se subdivise en un certain nombre de bassins élémentaires (parfois appelés « sous-bassins versants ») correspondant à la surface d'alimentation des affluents se jetant dans le cours d'eau principal.

Inondation : Submersion plus ou moins rapide d'une zone, avec des hauteurs d'eau variables. Il peut s'agir d'une inondation pluviale, fluviale, par remontée de nappe ou liée à un dysfonctionnement d'une activité humaine.

Niveau de bruit équivalent Leq : Niveau de bruit en dB intégré sur une période de mesure. L'intégration est définie par une succession de niveaux sonores intermédiaires mesurés selon un intervalle d'intégration. Généralement dans l'environnement, l'intervalle d'intégration est fixé à 1 seconde. Le niveau global équivalent se note Leq, il s'exprime en dB. Lorsque les niveaux sont pondérés selon la pondération A, on obtient un indicateur noté LA,eq.

Masse d'eau souterraine : La Directive Cadre Eau (DCE) a introduit le terme de « masse d'eau souterraine » qu'elle définit comme « un volume distinct d'eau souterraine à l'intérieur d'un ou de plusieurs aquifères ». Les masses d'eau souterraine peuvent se superposer en formant des niveaux connectés ou non (masses d'eau profondes) avec les masses d'eau superficielles. Au sein de chaque masse d'eau souterraine un découpage plus fin en aquifères ou systèmes aquifères est connu à l'échelle départementale grâce aux travaux menés par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM).

Mouvement de terrain : Un mouvement de terrain est un déplacement plus ou moins brutal du sol ou du sous-sol en fonction de la nature et de la disposition des couches géologiques. Il est dû à des processus lents de dissolution, d'érosion ou de saturation des sols, qui sont favorisés par l'action du vent, de l'eau, du gel ou de l'homme. On distingue différents types de mouvements de terrain : tassement et affaissement des sols, retrait/gonflement des argiles, glissements de terrain, effondrement de cavités souterraines, écroulements et chutes de blocs, coulées boueuses et torrentielles. Les risques les plus importants sont le glissement de terrain et le retrait/gonflement des argiles.

Risque : Le risque peut être défini comme la probabilité d'occurrence d'un événement d'origine naturelle ou anthropique dont les conséquences peuvent, en fonction de la gravité, mettre en jeu un grand nombre de personnes, occasionner des dommages importants et dépasser les capacités de réaction de la société. Les risques majeurs se caractérisent par une probabilité faible et par une gravité importante.

Risque industriel majeur : Événement accidentel dans une installation localisée et fixe, qui met en jeu des produits ou des procédés industriels dangereux et qui entraîne des conséquences immédiates graves pour le personnel, les populations avoisinantes, les biens et ou l'environnement.

Risque inondation : Les inondations constituent un risque majeur sur le territoire national. En raison de pressions économiques, sociales, foncières ou encore politiques, les cours d'eau ont souvent été aménagés, augmentant ainsi la vulnérabilité des hommes, des biens (économiques et culturels), et de l'environnement. Pour pallier cette situation, la prévention reste essentielle, notamment à travers la maîtrise de l'urbanisation en zone inondable grâce à des outils tels que le Plan de Prévention du Risque inondation (PPRI).

Risque sismique : Un séisme se traduit en surface par des vibrations du sol. Il provient de la fracturation des roches en profondeur en raison de l'accumulation d'une grande énergie qui se libère, créant des failles, au moment où le seuil de rupture mécanique des roches est atteint. Les dégâts observés en surface sont fonction de l'amplitude, la fréquence et la durée des vibrations. En fonction de sa magnitude et de son éloignement par rapport à l'épicentre, un séisme peut être ressenti dans une commune jusqu'à dans plusieurs départements.

Risque Transport de Matières Dangereuses (ou TMD) : Risque consécutif à un accident qui se produit lors du transport de matières dangereuses par voie routière, ferroviaire, fluviale ou par canalisation. Il peut entraîner des conséquences graves pour la population, les biens ou l'environnement.

Séisme : Évènement naturel provenant d'un déplacement brutal de la roche. Il se traduit par une vibration du sol. La faille active est la zone où se génère la rupture. Cette rupture peut se propager jusqu'à la surface du sol, il s'agit alors de « rupture en surface » ou de « rejet ».

Tempête : Une tempête correspond à l'évolution d'une perturbation atmosphérique ou d'une dépression, dans laquelle se confrontent deux masses d'air bien distinctes par les températures, l'humidité, ... Sont qualifiées de tempêtes les vents moyens supérieurs à 89 km/h. Celles survenues en décembre 1999 ont montré que l'ensemble du territoire français est exposé. Bien que sensiblement moins dévastatrices que les phénomènes des zones intertropicales, les tempêtes des régions tempérées peuvent être à l'origine de pertes importantes en biens et en vies humaines.

Vulnérabilité d'une masse d'eau : Correspond à la facilité avec laquelle ce milieu peut être atteint par une pollution. Elle peut être établie à partir des caractéristiques physiques de la masse d'eau considérée pouvant influencer la circulation d'un polluant. Les facteurs pouvant être pris en compte sont l'épaisseur et la nature des terrains surmontant l'aquifère, les caractéristiques intrinsèques de ce dernier (nappe captive ou libre,...) ou encore le mode d'alimentation de la nappe.

Zone humide : Du point de vue écologique, les milieux humides sont des terres recouvertes d'eaux peu profondes ou bien imprégnées d'eau de façon permanente ou temporaire. L'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié précise les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement. Il définit spécifiquement les critères et modalités de caractérisation des zones humides pour la mise en œuvre de la rubrique 3.3.1.0 sur l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation et le remblai en zone humide du R.214-1 du code de l'environnement.

ZNIEFF : L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) est un programme lancé en 1982 par le Muséum national d'histoire naturelle. Il correspond au recensement d'espaces naturels terrestres remarquables sur l'ensemble du territoire national. Les ZNIEFF sont donc des inventaires faunistiques et floristiques ; elles n'ont aucune conséquence réglementaire, mais constituent un outil d'information permettant une meilleure gestion de ces espaces.

Elles sont réparties en deux types :

- les ZNIEFF de type I, qui correspondent à des secteurs d'un intérêt biologique remarquable ;
- les ZNIEFF de type II, en général plus vastes que le type I, qui correspondent à de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.



Siège social :

22 boulevard Maréchal Foch - BP58 - F-34140 Mèze

Tél. : +33(0)4 67 18 46 20 - Fax : +33(0)4 67 18 65 38 - www.biotope.fr



Révision Générale du PLU de Saint- Leu

8 août 2025

**Résumé non technique de
l'évaluation du Rapport
d'incidences
environnementales**



Citation recommandée	Biotope, 2025, Révision Générale du PLU de Saint-Leu, Résumé non technique de l'évaluation du Rapport d'incidences environnementales, Mairie de Saint-Leu. 16p.	
Version/Indice	2	
Date	08/08/2025	
Nom de fichier	EE-RNT_PLU_St-Leu_.docx	
N° de contrat	2023844	
Maître d'ouvrage	Mairie de Saint-Leu	
Interlocuteur	Monsieur le Maire 58 Avenue Général Lambert BP 1004 97898 Saint-Leu	
Mandataire du groupement - NEGE	Manuel ISNARDON	Mail : nege.associes@gmail.com Téléphone : 06 41 97 04 61
Biotope, Responsable projet	Delphine VERDIER	Mail : dverdier@biotope.fr Téléphone : 06 92 88 25 97
Biotope, Responsable de qualité	Magali BICHAREL	Mail : mbicharel@biotope.fr

Sommaire

1	Contexte de l'évaluation environnementale	4
2	L'articulation du PLU révisé avec des documents cadres	4
3	Enjeux environnementaux du territoire	5
4	Les impacts de la révision du zonage	7
5	Les incidences notables probables du PLU révisé	12
6	Les incidences sur les zones à enjeux environnementaux	13
7	Des indicateurs de suivi des effets du PLU révisé	13

1 Contexte de l'évaluation environnementale

Le PLU en vigueur de la commune de Saint-Leu a été approuvé en 2013. Par décision du 17 mai 2022, la commune a décidé d'une révision générale du PLU de Saint-Leu, au titre des articles L.151-31 et suivants du Code de l'urbanisme.

Suite à la publication du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 portant sur la modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques, toutes les révisions générales de PLU sont soumises à la réalisation systématique d'une évaluation environnementale.

Le contenu de l'évaluation environnementale du PLU est régi par l'application de l'article R151-3 du Code de l'urbanisme en vigueur.

2 L'articulation du PLU révisé avec des documents cadres

Plusieurs textes sont venus compléter les dispositions du Code de l'urbanisme dans le but de renforcer l'intégration de l'environnement par les documents d'urbanisme. Ces textes portent sur des documents de planification ou de réglementation des activités humaines ou de l'utilisation des espaces et des ressources. Ils sont généralement représentés sous la forme de plans, programmes ou encore de schémas à l'échelle nationale, régionale, départementale, intercommunale ou communale. Une articulation est obligatoire entre ces documents et les documents d'urbanisme de niveau « inférieur » (notamment le PLU) ainsi que les SCOT.

L'élaboration du PLU doit s'assurer de son articulation avec les documents de référence répertoriés aux articles L.131-4 et L.131-5 du code de l'urbanisme. Sur le territoire du TO, le précédent SCOT a été approuvé le 21 décembre 2016. Grâce au caractère intégrateur du SCOT, s'assurer de la compatibilité du PLU au SCOT permet en même temps de s'assurer de sa compatibilité aux documents d'urbanisme auquel le SCOT doit être compatible, comme le SAR.

L'évaluation environnementale a ainsi évalué la bonne articulation du projet de PLU aux documents suivants :

- Le SCOT du TO approuvé le 21 décembre 2016
- Le schéma de mise en valeur de la mer adopté par délibération du 22 novembre 2011 ;
- Le plan de déplacements urbains (PDU) 2017-2027 du TO adopté le 13 décembre 2016;
- Le Plan local de l'habitat 2019-2025 du TO en vigueur été adopté en décembre 2019 ;
- Le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux 2022-2027 de La Réunion a été adopté par délibération du 16 mars 2022 ;
- Le Plan de gestion du risque inondation 2022-2027 de La Réunion a été approuvé le 14 mai 2022 ;
- Le document stratégique de bassin maritime de l'Océan Indien adopté en décembre 2020 ;

L'évaluation environnementale a étudié à titre informatif la compatibilité du PLU révisé au projet de Plan Climat Air Energie du TO soumis à consultation publique en date du 31 juillet 2024.

Il est ressorti que le projet de PLU est compatible avec l'ensemble de ces plans et programmes, et pourrait être plus ambitieux sur ses objectifs de développement d'alternatives au tout automobile, et la maîtrise des ruissellements sur la commune

A Résumé non technique

3 Enjeux environnementaux du territoire

L'état initial de l'environnement réalisé dans le cadre de la révision générale du PLU a identifié 23 enjeux environnementaux principaux sur le territoire qui sont :

	Thématique	Enjeux
	Paysage	1) Préserver et mettre en valeur la diversité des paysages. 2) Réhabilitation des paysages littoraux et des récifs.
	Patrimoine naturel et continuités écologiques	3) Intégrer la richesse du patrimoine naturel polarisé au niveau du littoral et des Hauts et traversé par les ravines. 4) Ralentir l'artificialisation croissante des terres entraînant une dégradation des habitats et des pertes de biodiversité et créant de fortes pressions foncières avec l'agriculture. 5) Améliorer les continuités écologiques sur la commune. 6) Assurer le continuum terre-mer
	Ressources du sol, sous-sol et en eau	8) Gestion de l'eau intégrant tous les usages 9) Intégrer la protection du littoral et des récifs coraliens 10) Suivre l'évolution de l'état des masses d'eau pour ajuster les usages 11) Préserver les ressources en eau de la commune, en alliant tous les usages, avec des quantités limitées et fluctuantes en fonction des saisons.
	Risques naturels et technologiques	13) Bonne intégration des nombreux risques naturels afin de permettre la résilience des territoires, particulièrement au niveau des ravines et du littoral 14) Les éléments connus sur les risques devront permettre d'alimenter la réflexion concourant à la définition des orientations et du zonage du PLU car il s'agit d'aspects règlementaires 15) Aligner les zonages d'interdiction avec les zonages d'aléas et de servitudes
	Santé publique (assainissement, pollution, nuisances, déchets, sites et sols pollués)	16) Meilleure intégration de l'assainissement, de la gestion des eaux usées et la saturation de la STEP 17) Gestions des eaux pluviales adaptées au territoire, notamment en période cyclonique pour éviter la pollution des sols et des milieux marins ainsi que limiter les inondations
	Climat, énergie et gaz à effet de serre	20) Prendre en compte et anticiper les enjeux liés au changement climatique (sécheresse, hausse de la température de l'océan, ...) 21) Définir la gestion des eaux pluviales comme une priorité et qu'en découle les aménagements nécessaires 22) Améliorer le mix énergétique local tout en misant sur la sobriété des infrastructures et des consommateurs 23) Favoriser les énergies renouvelables afin d'améliorer l'autonomie du territoire en matière énergétique



Les grands enjeux

Etat initial de l'environnement - Révision PLU
Saint-Leu

Limite administrative

- Centre ville
- La Chaloupe
- Le Piton
- Le Plate
- Limite SMVM
- Cours d'eau DPF

Installations

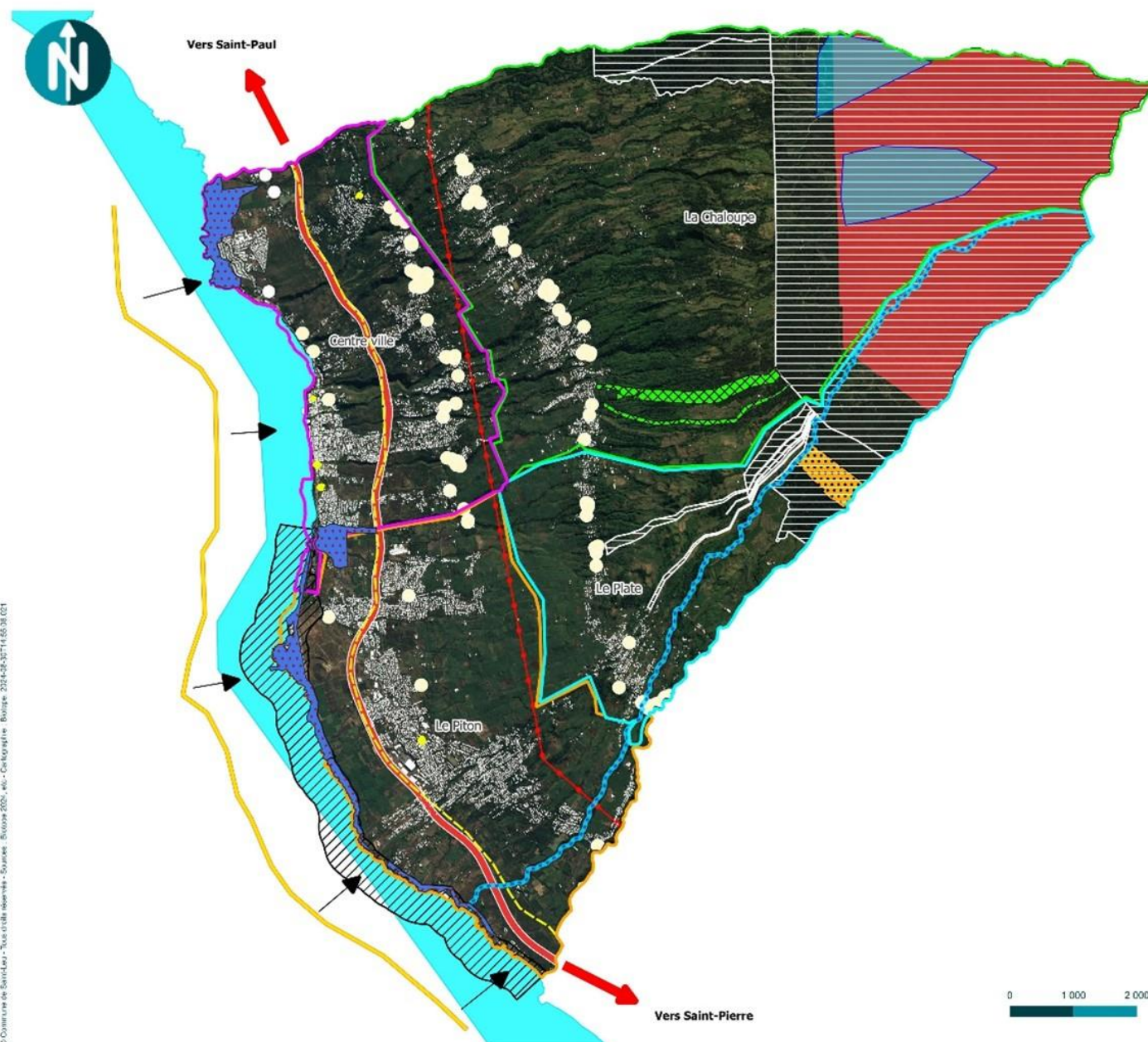
- Bâti
- Captages AEP
- Monuments historiques
- Lignes électriques
- RN2

Enjeux zonages

- Cœur du Parc National
- Espaces Naturels Sensibles
- Servitudes forestières
- Sites classés
- Site du Conservatoire du littoral
- Réserve naturelle de La Réunion
- Réserve biologique
- Zones Humides

Risques

- Risque mouvement de terrain (Evénements recensés depuis 1974)
- Risque de submersion marine



4 Les impacts de la révision du zonage

L'objectif a été de dresser le bilan des impacts du zonage et du règlement sur l'environnement, sur la base des évolutions constatées vis-à-vis notamment de l'ancien zonage d'urbanisme (PLU).

Le PLU révisé propose une répartition entre les 4 zonages essentiellement similaire au précédent PLU. La variation de surface communale totale de chaque zonage varie ainsi de 0,15% à 3,3% à l'échelle de la commune.

La zone naturelle représente toujours le zonage majoritaire et près de la moitié de la commune avec 48,76% des surfaces communales du PLU révisé. Elle est néanmoins significativement réduite de 5,12% comparé au PLU en vigueur avec une diminution de 311,83 ha, soit 2,84% du territoire, pour atteindre 5 777,81 ha dans le PLU révisé. Cette réduction se fait presque entièrement (97%) au profit du zonage agricole, en raison d'un important travail de redélimitation des zones N et A, dans les hauts et sur la bande littorale. On notera également le classement en N de 106,22 ha issus du zonage urbain en limite de ravines.

On notera parallèlement que le classement en EBC est considérablement renforcé sur la commune, avec une augmentation de 126%. Dans le PLU révisé, les EBC représentent ainsi 49,74% du territoire, avec 1 209 ha supplémentaires soit 10,05% du territoire en plus. Cette augmentation résulte essentiellement du classement des boisements anciennement en zone naturelle et déclassés en zone agricole, surtout sur les pentes de La Chaloupe et du Plate.

A l'inverse, la zone agricole augmente considérablement avec une évolution de +9,15% comparé au PLU en vigueur. Avec +3,27 % du territoire, soit + 404,96 ha, elle atteint 4 829,49 ha et 40,76 % des surfaces communales. La zone agricole augmente essentiellement sur de l'ancienne zone naturelle (98%), en raison du travail de redélimitation des zones A et N. Celle-ci diminue néanmoins de 88,57 ha au profit des zones urbaines et à urbaniser en continuité du tissu urbain existant.

L'évolution de la zone AU traduit un choix fort du PLU révisé qui divise par deux la surface à urbaniser de la commune avec -47,9% comparé au PLU en vigueur. Avec une réduction de 68,8 ha représentant -0,58% du territoire, la zone à urbaniser ne représente plus que 0,52% du territoire communal avec 62,2 ha. Cette diminution se fait d'abord au profit de la zone urbaine (73%), puis des zonages naturels (18%) et agricoles (8%). Cette diminution globale s'accompagne aussi de l'ajout de 41 ha de zones à urbaniser presque entièrement issues de zonages agricoles.

Enfin, la zone U présente la plus faible évolution avec une augmentation de seulement +1,96% comparé au PLU en vigueur. L'espace urbain ne grossit ainsi que de 22,6 ha supplémentaires, représentant 0,15% du territoire, pour atteindre 1 179,9 ha soit 9,9% du territoire communal. Cette augmentation se fait d'abord sur des zones anciennement classées comme à urbaniser (58%) puis sur des agricoles (34%) et naturelles (8%). On notera le déclassement de 106,22 ha de zone urbaine vers le zonage naturel sur les bords de ravines du tissu urbain.

Les principales dynamiques de la révision du PLU sont ainsi la réduction de moitié de la surface communale à urbaniser, et une redéfinition des périmètres des zonages A et N au profit du zonage agricole.

Evolutions du zonage urbain (U)

Evolution des zones U
(PLU en vigueur => PLU révisé)

- N=>U
- A=>U
- 1AU=>U
- U=>U
- U=>1AU
- U=>2AU
- U=>A
- U=>N

Ajouts U (ha)		Pertes U (ha)		Ratio (ha)
N=>U	10,70	U=>N	106,22	-95,52
A=>U	48,69	U=>A	9,43	39,27
1AU=>U	81,80	U=>AU	1,68	80,11
Total ajout	141,19	Total perte	117,32	+ 23,86
Ratio évolution zone U : (+) 23,86 ha				

Evolutions du zonage à urbaniser (AU)

le du PLU de

Evolution des zones AU
(PLU en vigueur => PLU révisé)

- N → AU
- A → AU
- 1AU → U
- 1AU → AU
- U → AU
- 1AU → A
- 1AU → N

Ajouts AU (ha)		Pertes AU (ha)		Ratio (ha)
N=>AU	1,27	1AU=>N	20,57	-19,30
A=>AU	39,88	1AU=>A	9,22	30,66
U=>AU	1,68	1AU=>U	81,80	-80,11
Total ajout	42,83	Total perte	111,58	-68,75
Ratio évolution zone AU : (-) 68,75 ha				

Evolutions du zonage agricole (A)

aire du PLU de

Evolution des zones A
(PLU en vigueur => PLU révisé)

- N → A
- A → A
- 1AU → A
- U → A
- A → N
- A → AU
- A → U

Ajouts A (ha)		Pertes A (ha)		Ratio (ha)
N=>A	878,17	A=>N	402,81	457,36
1AU=>A	9,22	A=>AU	39,88	-30,66
U=>A	9,43	A=>U	48,68	-39,27
Total ajout	896,81	Total perte	491,38	405,44
Ratio évolution zone A : (+) 405,44 ha				

Evolutions du zonage naturel (N)

le du PLU de

Evolution des zones N
(PLU en vigueur => PLU révisé)

- N → N
- N → A
- N → AU
- N → U
- A → N
- 1AU → N
- U → N
- Pas de données carto en 2019 → N
- N → Perte de la données carto en 2025

Ajouts N (ha)		Pertes N (ha)		Ratio (ha)
A=>N	402,81	N=>A	878,17	-457,36
1AU=>N	20,57	N=>AU	1,27	19,30
U=>N	106,22	N=>U	10,70	95,52
Aucunes données en 2019=>N	66,43	N=>Aucunes données en 2025	17,74	48,70
Total ajout	596,03	Total perte	907,87	-311,85
Ratio évolution zone N : (-) 311,85 ha				

5 Les incidences notables probables du PLU révisé

Chacune des zones a été analysée afin d'établir (dans la mesure du possible) l'incidence sur chaque thématique environnementale au regard des enjeux identifiés dans l'état initial de l'environnement.

À travers la révision de son PLU, la commune de Saint-Leu a utilisé de nombreux leviers permettant de réduire les incidences prévisibles sur l'environnement. En effet, le projet se voit renforcé au travers de son zonage, se veut être le moins consommateur possible d'espaces naturels et agricoles.

La consommation d'espace demeure maîtrisée au PLU en vigueur. Les zones AU sont réduites de moitié (48%) et la totalité des espaces constructibles (U et AU) est diminuée de 46,7 ha au profit de la zone N. 211,8 ha sont nouvellement classés en secteurs inconstructibles ce qui permet de réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles. Ainsi, les secteurs inconstructibles représentent 90% du territoire communal, soit 0,43% de plus que dans le PLU en vigueur.

Le PLU clarifie la répartition entre zone naturelle et zone agricole, au profit d'une reconquête agricole (+405 ha). La préservation des espaces naturels est renforcée par le PLU révisé qui introduit des sous-zonages de protection forte qui recouvrent 98% des espaces naturels. De plus, la totalité des périmètres d'intérêts écologiques de la commune (cœur de parc national, sites classés, servitudes forestières, ENS, ZNIEFF) sont inconstructibles car classées en zonage naturel ou agricole, à l'exception de 31,6 ha de ZNIEFF sur la bande littorale. Concernant les continuités écologiques, la trame verte et bleue du PLU révisé est intégralement (99%) située en zone agricole ou naturelle, la constructibilité dans les éléments la constituant est limitée. Elle se voit aussi confortée par le zonage en EBC.

La prise en compte du paysage en lisière d'espaces naturels ou agricoles et en bordure de voie est effective dans les sites de projets à travers les OAP sectorielles. Elles imposent des mesures d'insertion paysagère des projets dans leur environnement : traitement des franges, intégration de la trame verte et bleue...

L'intégration de la problématique de la gestion des eaux pluviales est également prise en considération à plusieurs niveaux. En effet, des règles concernant l'emprise au sol maximale via l'obligation de mise en place de surfaces éco-aménagées sont fixées et favorisent l'infiltration des eaux pluviales et donc le ruissellement. En ce sens, les OAP et les dispositions réglementaires intègrent aussi une présence du végétal contribuant à favoriser l'infiltration des eaux. Ils prévoient la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluies à la parcelle (dans la mesure du possible).

Les zonages affectés autour des 3 points de captage ne paraissent pas suffisants pour garantir la préservation de la ressource en eau potable, car s'ils présentent majoritairement des zonages inconstructibles, une zone AU est proposée dans le PPR d'un captage, et des zones urbaines se trouvent dans les ZSR des 3 captages. Néanmoins, les 3 points de captage sont protégés par des arrêtés de protection de la ressource en eau potable qui en garantissent la préservation et s'imposent au PLU.

L'unique STEP de Bois de Nêfles apparaît comme un facteur limitant pour l'accueil de population supplémentaire du fait qu'elle se trouve en saturation chronique de l'ordre de 30% des charges entrantes d'eaux usées. Il conviendrait de s'assurer de l'augmentation réelle des capacités de traitement des eaux usées avant d'ouvrir à l'urbanisation.

Plusieurs secteurs ouverts à l'urbanisation à vocation d'habitat et touristique sont soumis à des nuisances sonores existantes, mais aucune ne se trouve en zone polluée ou soumise à des prescriptions ICPE.



Les différentes problématiques de l'énergie et du climat ont été intégrées dans la mesure du possible dans les réflexions autour du PLU. Le règlement requiert une performance énergétique des bâtiments et favorise le développement des énergies renouvelables sur le territoire. Les émissions de gaz à effet de serre devraient néanmoins augmenter, l'essentiel des déplacements sur la commune restant dominés par une logique du tout-automobile.

Le document contribue à la bonne prise en compte des risques par son zonage et son règlement. Ses choix en matière d'ouverture à l'urbanisation permettent de réduire significativement l'exposition aux risques, néanmoins certains secteurs déjà urbanisés demeurent exposés.

6 Les incidences sur les zones à enjeux environnementaux

Parmi les zones susceptibles d'avoir une incidence négative sur l'environnement, la majorité, notamment par l'intermédiaire des mesures édictées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation présentent des incidences négatives faibles. Les principales sensibilités mises en avant sont un fort risque inondation, la présence de cours d'eau à proximité, et la présence de nuisances sonores due à la proximité de voiries bruyantes.

Malgré les principes d'aménagements adaptés et une réelle prise en compte des enjeux environnementaux lors de la conception du projet, un nombre significatif de points de vigilance demeurent. Sur ces secteurs, des études pré opérationnelles devront évaluer précisément les surfaces impactées et la mise en place de mesures compensatoires adaptées seront inévitables sur ces zones.

Il conviendra également d'être vigilant quant à la gestion de l'assainissement des zones ouvertes à l'urbanisation, dans la mesure où l'unique STEP est déjà en saturation chronique.

7 Des indicateurs de suivi des effets du PLU révisé

Le Code de l'Urbanisme prévoit l'obligation d'une analyse des résultats de l'application du document d'urbanisme au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans. Cette analyse des résultats passe par la définition d'indicateurs.

Aussi 52 indicateurs de suivi ont été définis portant sur toutes les thématiques environnementales.



Siège social :

22 boulevard Maréchal Foch - BP58 - F-34140 Mèze

Tél. : +33(0)4 67 18 46 20 - Fax : +33(0)4 67 18 65 38 - www.biotope.fr