



CCI ÎLE DE LA RÉUNION

MAIRIE DE SAINT-LEU
COURRIER ARRIVÉ LE

17 MARS 2026

N°:.....2674.....

Saint-Denis, le 13 MARS 2026

V/Réf.: 05276/DAD/FD/CG/MPZ
(CA25003117)

Monsieur DOMEN Bruno
Maire de la Commune de Saint-Leu

N/Réf.: DPE/OED/KB/VHS-026000324

58 rue du Général Lambert
97436 Saint-Leu

Contact : Vanessa HAW-SHING
Responsable du Pôle Observatoire Etudes Data
Tél. : 0262 94 21 26
Email : vanessa.haw-shing@reunion.cci.fr

AR 2C 176 243 0168 0

Objet : Avis sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Leu – 2^{ème} arrêt

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 17 décembre 2025, vous avez sollicité l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie de La Réunion (CCIR) en tant que Personne Publique Associée (PPA) sur le nouveau projet arrêté de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Leu, et nous vous en remercions.

Nous avons pris note qu'il s'agit de la reprise de la procédure d'arrêt du PLU de Saint-Leu, intégrant des modifications et des ajustements pour lever les avis défavorables des PPA émis lors de la première phase de consultation, notamment en matière d'assainissement et de préservation des espaces agricoles et naturels. Les modifications apportées traduisent une obligation de mise en conformité réglementaire et technique (travaux de la STEP), avec pour conséquence la requalification de l'ensemble des zones à urbaniser en « 2AU ».

Après examen des nouvelles pièces transmises par vos services, nous souhaitons vous faire part de nos remarques suivantes :

1. L'importance de la mise en conformité de la STEP pour le développement économique

La commune de Saint-Leu s'est dotée d'un PLU le 26 février 2007, soit un document de planification aujourd'hui âgé de près de 20 ans. Cette obsolescence constitue un frein majeur au développement économique local, la commune ne disposant plus, dans le cadre réglementaire actuel, de potentialités foncières suffisante pour accueillir de nouvelles entreprises. La révision et la mise en compatibilité des documents d'urbanisme est indispensable afin de répondre aux besoins actuels en matière de foncier économique. Dans le cadre de l'avancement du PLU de St-Leu, il apparaît que la mise en conformité de la station d'épuration constitue un point de vigilance majeur. A ce titre, la CCI de La Réunion se montre particulièrement attentive aux conditions d'accueil et de développement de l'activité économique (tertiaire, commerce, industrie) qui doivent être prises en compte dans les projets d'aménagement du territoire.

2. La requalification de toutes les zones économiques en « 2AU »

La totalité des zones jusqu'ici identifiées comme à vocation économique et de tourisme est désormais classée en **2AU**, au motif que des travaux sur les réseaux doivent être réalisés préalablement à toute urbanisation.

Direction Générale Aménagement et Développement	
Courrier arrivé le: 19 MARS 2026	
Foncier	Impôts
Aménagement	Habitat
Urbanisme	

ADRESSE POSTALE

5 B rue de Paris - CS 31023 - 97404 Saint-Denis Cedex
Tél : 0262 94 20 00 ■ sg-dir@reunion.cci.fr
www.reunion.cci.fr ■ N° SIREN 189 742 117 ■ Code APE 9411Z

Suivez-nous !



www.reunion.cci.fr

Pour rappel, le nouveau PLU prévoit la répartition des zones à vocation économique (soit 16,84 hectares en zone 2AUe) et de tourisme (2,64 hectares en 2AUt) de la manière suivante :

- 7,23 ha en zone 2AUe dans le secteur de la Pointe des Châteaux,
- 9,61 ha en zone 2AUe dans le secteur de Piton – Bois de Nèfles,
- 0,37 ha en zone 2AUt dans le secteur de Colimaçons,
- Enfin, 1,48 ha et 0,78 ha en zone 2AUt dans le secteur de la Pointe des Châteaux,

Si la CCI comprend la nécessité d'assurer une urbanisation maîtrisée et techniquement viable, cette requalification a plusieurs conséquences majeures :

- elle renvoie l'ouverture à l'urbanisation à des échéances indéterminées (après 2030 à minima selon le calendrier prévisionnel des travaux fixé par l'Etat),
- elle fragilise la disponibilité foncière économique à court et moyen terme,
- elle crée une incertitude pour les entreprises en recherche d'implantation sur votre commune,
- elle ne donne pas de visibilité sur la stratégie de développement économique de la commune.

Aussi, comme stipulé dans le projet PLU, le passage 2AU en 1AU nécessitera une procédure de révision ou de modification du PLU, ce qui rallongera les délais et reportera de même les projets de développement à un horizon plus lointain.

Par ailleurs, la CCI Réunion souhaite rappeler que dans un contexte de forte pression foncières et au regard des besoins croissants en foncier économique pour les TPE / PME, il est impératif que ces zones 2AUe soient strictement destinées à l'accueil des activités de production ou de services aux entreprises. Les autres activités, telles que le commerce ou les services à la personne, doivent en priorité être localisées dans les centralités urbaines (centre-ville, bourgs, centres-bourgs...) ou dans les zones commerciales déjà aménagées.

3. Une contradiction entre ambition et mise en œuvre avec la suppression et l'absence des OAP à vocation économique

La CCI Réunion prend acte du maintien du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), et notamment de son axe 2, qui affirme la volonté de la collectivité de soutenir le développement économique et de renforcer l'accueil d'activités créatrices d'emplois en cohérence avec l'armature urbaine.

La CCI Réunion souligne l'importance de prévoir l'ouverture et l'aménagement de zones économiques adaptées, répondant aux besoins actuels des entreprises, favorisant l'accueil de nouveaux porteurs de projets, et soutenant le développement de filières porteuses pour le territoire.

Cependant, la CCI note que le dossier de PLU ne comporte plus d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dédiée à l'économie. Cette absence laisse planer un gros incertain quant aux projets économiques et affaiblit la portée opérationnelle de l'axe économique du PADD.

4. Intégrer au PLU la dimension économique et commerciale des « Hauts » de St-Leu

Le projet PLU révisé ne propose aucun projet structurant en faveur des hauteurs de la commune avec une dimension économique pour renforcer les activités de proximité et limiter les déplacements vers les bas ou vers les autres communes limitrophes. Par ailleurs, les centralités historiques situées le long de la RD3 ne sont ni identifiées ni valorisées dans le document, que ce soit à travers un repérage, un zonage spécifique ou une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Pourtant, ces espaces d'activités présents dans les hauts devraient apparaître comme une priorité pour anticiper d'éventuels mutations ou besoins d'emplois actuels et futurs du territoire communal.



Il apparaît donc nécessaire d'identifier et de localiser les pôles économiques des hauts de Saint-Leu (petites polarités commerciales de proximité, zones activités de proximité, etc...) afin de permettre à la collectivité de construire une stratégie cohérente en matière d'accessibilité, d'attractivité, et d'aménagement autour de ces pôles. Il serait souhaitable de proposer une démarche prospective pour les zones d'activité de proximité situées le long des axes RD3 et RD13.

De manière générale, une attention particulièrement doit être portée au soutien et à la revitalisation du commerce des Hauts de Saint-Leu.

5. Préservation du commerce de centre-ville et concertation avec les entreprises

Le projet de PLU révisé ne présente aucune programmation concrète au centre-ville de Saint-Leu. Bien que la « *modernisation du centre-ville pour un nouvel élan d'attractivité* » soit mentionnée dans l'axe 2.3 du PADD, cette orientation devrait être traduite par des actions opérationnelles, élaborées en concertation avec les entreprises et les acteurs économiques.

Le centre-ville de Saint-Leu comptabilise près de 400 établissements actifs (source : Fichier Consulaire CCIR, données arrêtées au 1^{er} janvier 2026), constituant un tissu économique structurant pour la commune.

Les travaux sur les réseaux – bien que nécessaires- dégradent temporairement la lisibilité de l'offre commerciale. Il est donc important que la commune anticipe ces impacts en établissant un calendrier clair des opérations et en prévoyant, le cas échéant, des mesures d'accompagnement ou de compensation des entreprises concernées.

La CCI Réunion reste attentive à l'équilibre de l'activité commerciale sur le territoire et notamment à la préservation du commerce de centre-ville. Face à l'importance croissante des grandes surfaces commerciale de périphérie et du commerce en ligne, il est essentiel de mettre en place des actions fortes pour maintenir et renforcer l'activité commerciale de proximité dans les centres-urbains. Cela implique un accompagnement ciblé aux commerçants, une amélioration de l'accessibilité, une diversification de l'offre, et une meilleure coordination entre acteurs publics et privés. Sur ce point la ville pourra s'appuyer sur l'expertise de la CCI Réunion.

6. Règlement écrit du zonage Ue et 2AUe : veiller à un juste équilibre entre qualité d'aménagement et conditions de développement économique

Dans la perspective de développement de parcs d'activités économiques durables, la CCI Réunion soutient les orientations favorisant les principes d'aménagement de qualité. Toutefois, elle attire l'attention sur certaines exigences réglementaires, notamment le choix de matériaux, le traitement des façades des constructions, l'intégration des équipements solaires ou encore les obligations de stationnement. Ces prescriptions peuvent présenter un frein pour la compétitivité des entreprises locales, en particulier des TPE et PME, plus sensibles aux surcoûts engendrés.

Si les objectifs environnementaux doivent être soutenus, ils doivent s'accompagner d'une souplesse adaptée aux réalités économiques et d'un accompagnement spécifique. Il convient d'éviter que des contraintes cumulatives freinent l'implantations d'activités, en particulier dans un contexte déjà tendu de disponibilité du foncier économique.

7. Développer le tourisme à Saint-Leu

Le projet de PLU révisé prévoit l'implantation en 2AUt de deux nouvelles petites structures d'hébergements de tourisme (rural et littoral) et l'extension d'un hôtel classé. Ce développement touristique va permettre de renforcer l'offre d'hébergement et de services à Saint-Leu (création de nouvelles activités et de l'emploi).

Nous vous informons que la CCI Réunion se met avec plaisir à disposition des trois porteurs de projets touristiques pour les accompagner dans la création et le développement de leurs entreprises : aide à la création-transmission d'entreprise, information économique, études de marché, emploi-formation, normes ERP (Etablissement recevant du Public), labellisation en hébergement, conseils et accompagnement dans les domaines du tourisme, de l'environnement, de l'énergie et du développement durable, etc...

8. Remarques sur les informations portées dans les pièces du PLU au regard des activités économiques

Nous portons à votre connaissance qu'il existe des incohérences, coquilles et erreurs matérielles dans les documents du projet de révision du PLU. Ces ajustements contribueront à améliorer la fiabilité et la clarté du PLU, par les acteurs économiques. Nous avons relevé les points suivants :

- Des erreurs de rédaction ou des doublons d'écriture qui n'ont pas été retirés suite au retravail de la ville sur ce 2^{ème} arrêt de PLU (p. 102-103 du tome 1.3 sur le zonage « 2AUe » ;
- Pour formuler notre avis de PPA, nous devons nous baser sur des documents définitifs et une version finalisée et validée du PLU, or nous avons réceptionné et signalé à la ville la présence de commentaires et annotations dans le projet PLU 2^{ème} arrêt.
- Une lisibilité insuffisante des légendes sur certaines cartographies figurant dans le rapport de présentation ;
- Des difficultés à distinguer clairement certains zonages dans le règlement cartographique, en raison de l'usage de teintes de couleur trop proches (exemples : confusion possible entre les zones Ue1 et Ue2, ou entre Ue2, Ut et Up) ;
- Une inversion de numérotation entre les planches 7 et 8 dans le règlement cartographique ;
- Une erreur de localisation concernant l'OAP 2AUt Tourisme de 0,37ha, identifiée à tort comme située à « Camélia », alors qu'elle concerne le secteur des Colimaçons ;
- Une erreur d'identification de quartier sur la carte de synthèse du PADD – Axe 2 : la zone indiquée en rouge correspond au quartier de « Piton » et non à celui de « la Chaloupe » ;

Globalement, La CCI Réunion note un manque de relecture de la part du porteur de projet.

Au regard des points de désaccords, des incohérences constatées et du manque d'éléments concrets concernant le développement économique des différents secteurs de Saint-Leu (territoire des Hauts, ZAE Piton Bois de Nèfles, la Pointe des Châteaux, centre-ville), la CCI Réunion émet un **avis défavorable** sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Leu, dans sa version actuelle.

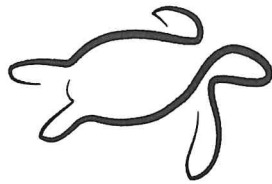
La CCI Réunion reste à l'écoute de la Mairie pour contribuer à une meilleure prise en compte du volet économique, au projet de PLU porté par la commune.

Je vous prie de croire, **Monsieur le Maire**, à l'assurance de ma considération distinguée.

La Vice-Présidente,

Patricia PAOLI





Ville de Saint-Leu

Saint-Leu, le 12 DEC. 2025

**DIRECTION AMENAGEMENT
ET DEVELOPPEMENT**

Service Aménagement

Affaire suivie par : DELATRE Florence

Tél. : 0262 34 80 03

LE MAIRE

A

**Monsieur le Président
Chambre de Commerce et d'Industrie
de la Réunion
5 bis, Rue de Paris
B.P. 120
97463 SAINT-DENIS CEDEX**

N/Réf.: 05263 /DAD//FD/CG/MPZ

BORDEREAU D'ENVOI

DESIGNATION DES PIECES	NOMBRE	OBSERVATIONS
OBJET : Projet de Plan Local d'Urbanisme de Saint-Leu. Veuillez trouver ci-joint : - Courrier de notification..... - Clé USB contenant le dossier complet du projet de PLU arrêté et le bilan de la concertation..... - La délibération d'arrêt du 11/12/2025.	1ex 1ex 1ex	Pour attribution

le 12/12/25
JEAN BAPTISTE Jennifer



P/Le Directeur Aménagement et Développement,


Florence DELATRE



Conformément au Règlement Européen sur la Protection des données, chaque usager bénéficie d'un droit d'accès, de rectification, de suppression ou d'opposition aux informations qui le concernent. Pour l'exercice de ces droits, merci de vous adresser au Délégué à la Protection des Données (dpo@mairie-saintleu.fr).

58, Avenue Général Lambert, BP 1004, 97898 Saint-Leu Cedex - 0262 34 80 03 - secretariat@mairie-saintleu.fr - www.saintleu.re

