

Direction de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt	
Arrivé le: 20 FEV. 2026	
Aménagement	Habitat
Urbanisme	



MAIRIE DE SAINT-LEU COURRIER ARRIVE LE
18 FEV. 2026
N°: 1662

PRÉFET DE LA RÉUNION

Direction de l'alimentation,
de l'agriculture et de la forêt
Service territoires environnement et forêt
Pôle protection des terres agricoles

Dossier suivi par : Albert GUEZELLO
Tél. : 02 62 30 89 62
Fax : 02 62 30 89 99
Courriel : albert.guezello@agriculture.gouv.fr

Monsieur le Maire
de la COMMUNE de SAINT-LEU
Hôtel de ville
Direction Aménagement et Développement
58, Avenue Général Lambert
BP 1004
97898 SAINT-LEU

Saint-Denis, le 28 janvier 2026

**Objet : Avis de la Commission Départementale de la
Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).**

N/réf. : AG/BD N° STI-PPTA-2026-01-28

Monsieur le Maire,

La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et forestiers (CDPENAF) s'est réunie le 28 janvier 2026 pour examiner le projet de Plan Local d'Urbanisme de votre commune, arrêté le 11 décembre 2025.

J'ai l'honneur de vous adresser l'avis de cette commission sur votre dossier.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération la plus distinguée.

Pour le préfet et par délégation,
Pour le directeur de l'alimentation,
de l'agriculture et de la forêt,
Le Chef du pôle
protection des terres agricoles

Albert GUEZELLO



**PRÉFET
DE LA RÉGION
RÉUNION**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction de l'alimentation,
de l'agriculture et de la forêt

Saint-Denis, le 28 Janvier 2026

Service territoires environnement et
forêt

Pôle protection des terres agricoles

**COMPTE RENDU
DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE
DE PRÉSERVATION DES ESPACES
NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS
DU 28 JANVIER 2026.**

Rédacteur : Albert GUEZELLO / Anne-Marjorie
TRECASSE
Tél. : 02 62 30 89 35
Mail : anne-marjorie.trecasse@agriculture.gouv.fr /
albert.quezello@agriculture.gouv.fr

Ordre du jour

- Examen du Plan Local d'Urbanisme arrêté en date 28 Janvier 2026 de la commune de Saint-Leu.

Participant

Président de séance :

M. MALIZARD Philippe

Préfecture – Sous-Préfet de Saint-Paul

• Collège des administrations :

M. PARODI Jacques

DAAF – Directeur

M. BROHON Bertrand

DAAF – Chef du STEF

Mme MOLIN Mélanie

DEAL – Cheffe du SACOD

• Collège des collectivités :

M. MARATCHIA Jean Bernard

Représentant du Conseil Régional

M. ROBERT Bruno

Représentant du Conseil Départemental

• Collège des professionnels :

M. FONTAINE Olivier

Président de la Chambre d'Agriculture

M. LAURET Ariste

Directeur de la SAFER

M. METANIRE Julius

Représentant des propriétaires fonciers

- **Collège des associations :**

Mme BURY Aurore	Représentante d'Ecologie Réunion
M. LEGER Christian	Représentant de la SEOR

- ***Excusé :***

M. FUTHAZAR Jean-Claude	Représentant de la SREPEN
Pouvoir donné à M. LEGER	

- ***Étaient également présents :***

M. BUDEL Roberto	Chambre d'Agriculture
Mme. NICAULT Maëlle	Région
M. ARIAPOUTRI Mickaël	Sous-préfecture de Saint-Benoît
M. GRIFFON Quentin	DEAL / SACOD
Mme HUGRET Cécile	DEAL / SACOD
M. RAYBAUD Mickaël	DEAL / SACOD
M. GUEZELLO Albert	DAAF / STEF - Chef du PPTA
M. DIJOUX Thomas	DAAF / STEF - PPTA
Mme DERREUMAUX Lydie	DAAF / STEF - PPTA
Mme HILANGO Banoumady	DAAF / STEF - PPTA
Mme TRECASSE Anne-Marjorie	DAAF / STEF - PPTA
Mme GAUVIN Sabrinella	DAAF / STEF - PPTA

- ***Invités dans le cadre de l'examen du PLU de la commune de Saint-André :***

M. DOMEN Bruno	Maire de Saint-Leu
Mme DELATRE Florence	Directrice Aménagement de Saint-Leu
M. PETIAU Jena -Marie	Représentant du Bureau d'étude
M. BEGUE Vincent	Directeur Général des Services de Saint-Leu

Déroulement de la réunion

La révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Leu a été arrêtée par délibération du conseil municipal en date du 11 décembre 2025.

La commune a saisi la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), dans les délais prévus par le code de l'urbanisme et ce conformément à l'article L.181-12 du code rural et de la pêche maritime modifié par l'ordonnance n°2016.391 du 31 mars 2016 stipulant :

« (...) tout projet d'élaboration ou de révision d'un document d'aménagement et d'urbanisme ayant pour conséquence d'entraîner le déclassement de terres agricoles (...) doit faire l'objet d'un avis favorable de la commission. »

Aussi, en application dudit article, la consultation de la CDPENAF est obligatoire en cas de :

- ° réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers dans un PLU ;
- ° délimitation de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) ;
- ° de changement de destination des bâtiments situés en zone agricole ;
- ° de modification des règlements permettant l'extension de bâtiments d'habitation existants et les annexes en zone A ou N.

C'est dans ce contexte réglementaire que le PLU arrêté de la commune Saint-Leu a été examiné.

A ce titre, ont été entendus par la Commission :

- M. Bruno DOMEN, maire de la commune ;
- M. Vincent BEGUE, Directeur Général des Services ;
- Mme Florence DELATRE, Directrice Aménagement ;
- M. Jean-Marie PETIAU, Bureau d'Etude.

Déroulé de séance :

- Exposé des éléments d'analyse de la consommation des espaces par les services de la DEAL et de la DAAF ;
- Présentation par la commune des grandes orientations de son projet d'aménagement et échanges avec les membres de la commission ;
- Clôture des débats et délibération de la CDPENAF ;
- Information au Maire de l'avis rendu.

Rappel sur le périmètre de l'avis de la CDPENAF :

L'avis porte sur la réduction des surfaces naturelles, forestières et à vocation ou à usage agricole (NAF), et les moyens de contribuer à la limiter la consommation de ces espaces. Il ne porte pas sur la conformité réglementaire du projet de PLU.

Le projet d'avis qui est soumis par les services instructeurs aux membres de la CDPENAF, comporte des réserves et des observations relevant du champs d'intervention de la commission :

- **Des réserves** : les sujets sur lesquels il est attendu une évolution du projet de PLU, avant son approbation ;
- **Des observations et recommandations** : les points à prendre en compte pour améliorer la qualité du projet de PLU.

1. Présentation liminaire du projet d'aménagement communal

En préambule, les rapporteurs de la DAAF et de la DEAL exposent brièvement les éléments contextuels ayant concouru à l'élaboration du PLU.

Les dates clés du PLU en vigueur et de la procédure de révision en cours :

- 26 Février 2007 : approbation du PLU en vigueur ;
- 17 Mai 2022 : prescription de la révision générale ;
- 21 Août 2025 : arrêt du projet de PLU ;
- 14 Novembre 2025 : Passage en CDPENAF ;
- 11 décembre 2025 : second arrêt du projet PLU ;
- 28 janvier 2026 : nouveau passage en CDPENAF.

Les évolutions apportées au document :

- Le document a fait l'objet d'évolutions afin de prendre en compte et de lever les réserves émises par cette commission lors du premier passage en CDPENAF et par les services de l'Etat.
- Ces évolutions positives sont mises en évidence dans les diapositives présentées.

Le rappel de la portée et du périmètre de la CDPENAF.

Une présentation synthétique du territoire : incluant une présentation rapide administratif et des chiffres clés des données démographiques et économiques.

Le projet d'aménagement urbain est défini dans le PADD qui est composé de trois grands axes :

- Axe 1 : Saint-Leu, une ville résiliente et apaisée : considérer les milieux comme support de qualité de vie des espèces et un legs 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 est ainsi analysé :

L'hypothèse de la projection démographique du PLU arrêté.

L'évolution projetée entre 2024 à 2034, affichée dans le document est de plus 3 034 habitants.

Le scénario démographique retenu à horizon 2035 se base sur :

- Une projection d'une augmentation annuelle de la population de 0,74% jusqu'en 2035 ;
- Une augmentation de + 3 034 habitants entre 2023 et 2035, soit une population totale de 38 452 en 2035.

Evaluation du besoin en logement.

Le besoin en logement est calculé sur la période 2023 à 2035.

La méthode est basée sur le calcul du « point mort » (calcul qui prend en compte le renouvellement du parc, l'évolution des résidences principales et secondaires, la vacance, et le desserrement des ménages).

Cependant, il est constaté que le rapport de présentation ne détaille pas les hypothèses du « point mort ».

Résultats : le besoin en logement respecte les prescriptions du SCoT en termes de spécialisation de la création de logements.



Les objectifs de la modération de la consommation de l'espace.

L'article L.151-4 du Code de l'urbanisme indique que le rapport de présentation doit analyser la consommation d'ENAF des dix années précédentes.

L'article L.151-5 indique que le PADD doit fixer « des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

La méthode choisie par la commune pour mesurer la consommation d'espaces est celle du CEREMA, qui estime à 124,7 ha de surfaces consommées entre 2011 et 2021, soit 12,5 ha par an.

Le projet PLU prévoit une consommation foncière totale de 62 ha pour la période de 2025 à 2035, soit une consommation annuelle projetée d'environ 6,2 ha par an, pour des besoins raisonnables et justifiés.

Ces objectifs sont bien inscrits dans le PADD et repris en page 43 du tome 1.3 du rapport de présentation (les chiffres sont différents, on retrouve 71,5 ha mais cela n'impacte que très faiblement le calcul).

Cela représente une réduction de la consommation d'espaces d'environ 50%.

Le projet de PLU s'inscrit donc dans une démarche de réduction de la consommation d'espaces.

L'étude de densification des espaces urbanisés.

L'étude de densification est une obligation de l'article L151-5 du Code de l'urbanisme pour toute ouverture à l'urbanisation d'ENAF.

Cette étude est présentée aux page 20 à 33 du Tome 1.3 du rapport de présentation.

L'analyse de l'étude de densification montre un travail poussé sur les dents creuses des parties urbanisées, ainsi que sur le potentiel de mutabilité du bâti existant.

Le potentiel de logements a bien été identifié.

2. Analyse relative à la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

2.1 Evolution des surfaces agricoles

2.1.1. Evolution des surfaces par zonages et évolution de la SAU.

Le PLU en vigueur délimite une zone A de 4 424,71 ha, soit 37 % de la totalité des zones du territoire.

Le projet PLU, en délimite 4 830,02% ha, soit 40,9% du territoire de la commune de Saint-Leu. La part du zonage agricole dans la délimitation du territoire a donc augmenté.

Au regard des résultats du recensement général agricole de 2020, la Surface Agricole Utile (SAU) de Saint-Leu était de 3 216 ha soit 27% de la commune. A l'échelle communale, la SAU est en légère augmentation entre 2010 et 2020, soit un gain de 85 ha. Cette augmentation de la SAU découle notamment de la mise en culture de nouveaux secteurs bénéficiant des travaux d'aménagement et d'irrigation du littoral Ouest.

- 878 ha de zone N passent en A, pour la mise en cohérence du PLU à la réalité du terrain et des usages. La mise en cohérence est incomplète. On constate une mise en cohérence de la réalité du terrain par rapport aux usages et non pas un gain avéré pour la zone A. Cela concerne notamment les hauteurs de la commune où des centaines d'hectares exploités depuis des décennies ont été classés à tort en N au PLU en vigueur. On constate également que de nombreuses surfaces exploitées n'ont pas été incluses dans ce travail de mise en cohérence. Cette mise en cohérence mériterait un travail un peu plus fin. Cependant, le règlement du zonage N a été modifié pour permettre l'activité agricole, notamment le pâturage. Les constructions ne sont pas admises. La commune travaille à l'identification des exploitations bâties potentielles en zone N afin de les délimiter en zone A.
- 9,2 ha de U passent en A. Certains de ces espaces intègrent une part non négligeable d'espaces bâtis ;
- 9,2 ha de AU passent vers A, même constat que le classement de U vers A. Ce point fait l'objet d'une partie dédiée dans le rapport de présentation, justifiant le choix du zonage A tout en indiquant que ces espaces ne peuvent pas être considérés comme de réels gains de la zone agricole.

Observation : le secteur de « Grand Stella » disposant d'un fort potentiel agricole notamment grâce à l'irrigation est maintenu en N, alors que les projets de mise en valeur sont connus sur le site.

Conclusion : le territoire communal disposant de foncier agricole de forte valeur agronomique, l'ouverture de nouvelles zones AU pour répondre aux besoins de développement, impacte directement le potentiel agricole. Néanmoins, le projet arrêté justifie le positionnement de ces zones par l'impossibilité de les créer ailleurs et apporte de nouvelles possibilités en zone N.

Le zonage du projet PLU a été justifié par des éléments d'étude. Le règlement de la zone N a été ajusté pour permettre une activité agricole.

2.2. Evolution de la zone naturelle.

Le projet PLU en vigueur délimite une zone N d'environ 1330 ha soit une diminution de -4%.

On constate que certaines zone N qui passent en A sont des ZNIEFF .

Une délimitation fine est donc à prévoir dans le sens A vers N et dans le sens N vers A.

- **Zones N 1 330 ha (-4%)**
 - **+ 391 ha** sur zones A
 - **+ 19 ha** sur zones AU
 - **+ 106 ha** sur zones U
 - **- 11 ha** vers zones U
 - **- 878 ha** vers zones A

3. Eléments issus de l'analyse du règlement de la zone A (DAAF).

Les réserves pointées par la première commission pour le règlement de la zone A ont été traitées dans l'ensemble par le biais d'une nouvelle rédaction.

Il est toutefois demandé à la commune de prendre en compte les éléments cités ci-dessous :

Observations :

- ✓ **Au chapitre « sont admis sous condition particulière », le règlement a été modifié pour tenir compte des retours des services de l'Etat, notamment en ce qui concerne les bâtiments dûment autorisés.**
- ✓ **Concernant le point relatif au logement, les bâtiments dits « nécessaires » à l'activité agricole ont été précisés. Cependant, il est recommandé à la commune de retravailler ce paragraphe en veillant à s'assurer des éléments de cadrage tels que : la stricte justification par le pétitionnaire de la nécessité d'une présence permanente et rapprochée pour un bon fonctionnement de l'exploitation en y attachant plusieurs critères lesquels peuvent figurer en annexe (type de production, pérennité de l'exploitation, statut du pétitionnaire...).**
- ✓ **Il rappelle à la commune la nécessité d'informer les pétitionnaires de la nécessaire prise en compte d'un accompagnement, par la mise en œuvre de mesures destinées à éviter, réduire et compenser les effets négatifs notables sur l'environnement, l'activité agricole ou la santé humaine.**
- ✓ **Concernant le volet relatif à l'intégration paysagère des bâtiments techniques agricoles, il est recommandé à la commune d'engager une réflexion et ce en prenant l'attache des professionnels agricoles » (en s'appuyant notamment sur le *guide d'insertion paysagère*) ».**
- ✓ **Cependant, le périmètre de réciprocité des bâtiments d'élevage n'a pas été porté au règlement graphique.**
Réserve : concernant les bâtiments d'élevage, afin de respecter la règle de réciprocité et d'assurer une protection minimale des exploitations, il est demandé à la commune de porter ce périmètre au règlement graphique (100m).

Les réserves pointées par la première commission pour le règlement de la zone A ont été traitées par le biais d'une nouvelle rédaction.

4. Séquence débat et échanges

Les services instructeurs font lecture des conclusions issues de l'analyse du projet PLU au regard de l'enjeu de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Suite à cela, le président de séance propose aux membres de la Commission d'énoncer les remarques ou les questions sur la présentation de l'analyse du projet PLU.

Le maire et ses services exposent le projet de PLU et ses motivations.

S'il est noté la volonté de la commune de maintenir des secteurs exploités en pâturage afin de contribuer à la lutte contre les coulées de boues, il est demandé à la commune d'identifier les secteurs bâtis et de créer un indice agricole sur les zonages N exploités et de s'assurer de l'absence d'EBC sur les secteurs exploités.

Les membres de la commission ont alerté sur les risques de maintenir des zones exploitées en N concernant notamment, le risque de la déprise foncière, la difficulté potentielle d'obtention de financements et de réalisation de travaux de valorisation et d'exploitation agricole.

La mairie a également justifié du classement de certaines zones U et AU bâtis en zone A. Ce sont les zones qui n'ont pas été retenues en SDU et qui ne peuvent être classés en U ou AU.

5. Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

En conclusion, au regard des évolutions réalisées au nouveau document arrêté le projet de PLU apporte des réponses aux principales réserves émises lors du premier passage devant la CDPENAF.

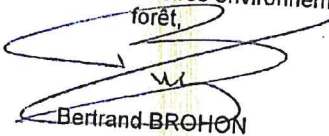
Il est donc proposé un avis favorable sur le projet de révision générale du PLU de la commune de Saint-Leu.

Le président de séance propose de mettre au vote un **avis favorable sur le projet de PLU arrêté.**

Sur la proposition d'avis favorable :

Contre	Abstention	Pour
2	3	7

Cet avis favorable majoritaire est communiqué en séance aux représentants de la commune de Saint-Leu.

Pour le préfet et par délégation,
Pour le directeur de l'alimentation,
de l'agriculture et de la forêt,
Le chef du service territoires environnement et
forêt,

Bertrand BROHON

