



**PRÉFET
DE LA RÉUNION**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction Générale Aménagement et Développement	
Courrier arrivé le: 26 FEV. 2026	
Foncier	Impôts
Aménagement	Habitat
Urbanisme	

DAD

**Direction de l'environnement
de l'aménagement et du logement**

Service aménagement et construction durables
Unité aménagement, planification et projet
Affaire suivie par Quentin Griffon
Courriel : quentin.griffon@developpement-durable.gouv.fr

Saint-Denis, le

Réf. : n°2026-0023

MAIRIE SAINT-LEU COURRIER ARRIVÉ LE 24 FEV. 2026 N° <i>CE 26 1848</i>

Le préfet **18 FEV 2026**

à

Monsieur le maire
de Saint-Leu

Objet : avis favorable de l'État sur le Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté de Saint-Leu

P.J. : Avis de l'État sur le PLU arrêté de la commune de Saint-Leu

Par délibération du 11 décembre 2025, le conseil municipal de Saint-Leu a arrêté le projet de révision de PLU, reprenant le projet initialement arrêté en novembre 2025.

Dans le cadre de l'association des personnes publiques et conformément à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, le projet a été notifié et transmis pour avis des services de l'État le 12 décembre 2025. Conformément aux dispositions de l'article R.153-4 du code de l'urbanisme, les services de l'État disposent d'un délai de trois mois pour émettre un avis, soit jusqu'au 13 mars 2026.

Je tiens à saluer l'effort significatif fourni par vos équipes pour modifier la première version du PLU arrêté dans un calendrier particulièrement contraint, avec un accompagnement fort de mes services. Cette collaboration étroite a permis de lever les principales réserves bloquantes initialement identifiées.

Votre projet arrêté affiche des ambitions et des orientations vertueuses dans son Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Le travail partenarial mené a notamment permis d'améliorer significativement les autres pièces du document pour mieux retranscrire ces ambitions dans le respect du cadre réglementaire et législatif en vigueur.

Le phasage des ouvertures à l'urbanisation, conditionné aux capacités réelles d'accueil en eau potable et assainissement, constitue une avancée majeure qui garantit désormais la viabilité du projet.

Quelques réserves, recommandations et observations subsistent. Ces ajustements complémentaires pourront être intégrés avant l'approbation, permettant ainsi de finaliser un document pleinement conforme.

En conséquence, j'émet un avis favorable avec réserves sur le projet de révision de Saint-Leu arrêté le 11 décembre 2025.

Pour le préfet et par délégation,
le secrétaire général par intérim



Frédéric SAUTRON

Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Leu

Avis de l'État sur le projet de PLU arrêté le 11 décembre
2025



SOMMAIRE

I) Analyse de la compatibilité du PLU au regard des documents supra-communaux..	5
II) Analyse du projet de territoire au regard des objectifs de développement durable.....	6
A) Enjeu d'équilibre des territoires et d'utilisation économe des espaces.....	6
B) Enjeu de préservation des espaces agricoles.....	8
C) Enjeu de mixité sociale et de diversité des fonctions urbaines et rurales.....	10
D) Enjeu de protection des ressources naturelles, des continuités écologiques, du patrimoine bâti et des paysages.....	11
E) Enjeu d'atténuation et d'adaptation au changement climatique.....	16
F) Enjeu de prévention des risques et des nuisances.....	18
III) Analyse du fond et de forme concernant les documents opposables.....	19
A) Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).....	20
B) Le règlement graphique.....	20
C) Le règlement écrit.....	20
D) Annexes.....	21
CONCLUSION.....	21

Préambule

La commune de Saint-Leu dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur depuis le 26 février 2007.

Par délibération du 17 mai 2022, le conseil municipal a lancé la révision générale de son PLU conformément aux dispositions de l'article L.153-14 du Code de l'urbanisme.

Le conseil municipal du 11 décembre 2025 a arrêté le projet de document. Le dossier complet a été reçu par les services de l'État le 12 décembre 2025.

Aux termes de l'article R.153-4 du Code de l'urbanisme, les personnes publiques associées disposent d'un délai de trois mois à compter de la réception du dossier complet pour rendre leur avis.

L'avis de l'État, en tant que personne publique associée, est rendu, d'une part, au regard de la cohérence interne du projet et des enjeux fondamentaux listés à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme et, d'autre part, au regard de la compatibilité du projet de PLU avec les documents supra-communaux, notamment le schéma d'aménagement régional (SAR) et le schéma de cohérence territoriale (ScoT) en vigueur.

En ce sens, les principes fondamentaux d'une maîtrise du développement urbain, d'une réduction de l'artificialisation des sols, d'une préservation des espaces agricoles, et la protection des sites, milieux et paysages naturels, constituent une priorité dans le contexte insulaire de La Réunion, pour privilégier une utilisation optimale et harmonieuse des secteurs déjà urbanisés, et donc éviter l'étalement urbain.

Pour faciliter la lecture du présent avis et pour hiérarchiser les différentes remarques émises par les services de l'État, il est rappelé ci-dessous la nomenclature de celles-ci :

Réserve : L'État demande que la collectivité apporte une réponse favorable pour des aspects réglementaires, dans le cas d'incompatibilité forte avec les documents supra. **Cette réserve est à lever avant l'approbation, car elle constitue une fragilité juridique et entraîne un fort risque de recours** au stade du contrôle de légalité.

Recommandation : L'État demande que la remarque soit suivie pour améliorer la prise en compte d'un enjeu ou d'une politique publique. Elle ne concerne que les sujets ne présentant pas une incompatibilité avec les documents supra ou une non-conformité réglementaire.

Observation : Pour aller vers un document plus lisible et plus opérationnel, l'État propose quelques corrections ou compléments pour améliorer la qualité du document.

I) Analyse de la compatibilité du PLU au regard des documents supra-communaux

Le SAR, le SCoT et la loi littoral

Saint-Leu fait partie de l'intercommunalité du Territoire de l'Ouest (TO) qui dispose d'un SCoT en vigueur approuvé en 2016. Celui-ci est en révision actuellement. De ce fait, l'analyse de la compatibilité du PLU arrêté se fait vis-à-vis de ce document supra, dans le respect de la hiérarchie des normes et des rapports de conformité et de compatibilité. De plus, en tant que commune littorale, Saint-Leu doit disposer d'un document conforme aux dispositions de la loi littoral, notamment sur les volets analysés ci-après.

- Continuité de l'urbanisation/Agglomérations, Villages et Secteurs Déjà Urbanisés (SDU)

Conformément à l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants et les secteurs déjà urbanisés doivent être délimités par le PLU en compatibilité avec le SCOT.

Les secteurs identifiés en SDU au SCOT que la commune a choisi de reconnaître dans son PLU sont classés en zone Usdu. Le règlement écrit de la zone Usdu est compatible aux exigences réglementaires liées à ces espaces.

- Coupures d'urbanisation

Les coupures d'urbanisation représentent 733 ha, soit 3 % du territoire communal. Sur ces 733 ha, 539 sont classés en Apf et 67 ha en N restrictif. Ces zonages sont protecteurs et correspondent bien aux prescriptions liées à ces coupures.

Cependant, le document arrêté présente des incompatibilités avec les prescriptions du SAR reprises au SCoT, notamment concernant les coupures d'urbanisation. Pour rappel, le volet SMVM du SAR prescrit (n° 3.2) qu'*«aucune construction nouvelle n'est possible dans les coupures d'urbanisation»*. Or, 126 hectares de ces espaces font l'objet d'un classement qui ne respecte pas cette prescription : 46 ha en zone A, 59 ha en zone N, 16 ha en zone AU et 5 ha en zone U. Les règlements associés à ces zonages demeurent trop permissifs et ne garantissent pas la protection de ces coupures d'urbanisation.

Réserve n°1 : L'ensemble des coupures d'urbanisation identifiées au SAR et reprises au SCoT doivent présenter un zonage protecteur adapté, agricole ou naturel.

- Les Espaces Remarquables du Littoral (ERL)

Les documents graphiques reprennent les ERL identifiés par le SAR avec un zonage spécifique Nerl . Ce zonage reprend les exigences réglementaires liées à ces espaces.

- Zone des 50 pas géométriques

En application de l'article L.121-45 du Code de l'urbanisme la bande littorale est comprise entre le rivage de la mer et la limite supérieure de la réserve domaniale dite des cinquante pas géométriques. Une réglementation spécifique définie par les articles L.121-46 à L.121-49 du Code de l'urbanisme s'y applique. Il n'est ainsi pas possible d'y autoriser les logements, hors opérations de réaménagement de quartier, de logement à caractère social et de résorption de l'habitat insalubre. L'ensemble du règlement (graphique et écrit) reprend bien ces exigences.

- Capacités d'accueil

L'article L.121-21 du Code de l'urbanisme demande aux documents d'urbanisme déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser.

Ces capacités sont analysées dans la tome 1.3 « justification des choix » et font l'objet d'un tableau détaillant les éléments pour chaque thématique. L'analyse présentée conclut à un classement en 2AU de l'ensemble des zones ouvertes à l'urbanisation, pour du moyen à long terme.

En effet, la plupart des quartiers prévus pour accueillir des extensions de l'urbanisation souffrent d'insuffisance aux niveaux des réseaux d'eau potable et d'assainissement. **Ces sujets sont développés dans la partie « D-Ressources en eau et assainissement » de l'avis.**

Par ailleurs, les éléments apportés ne traitent pas de la capacité du territoire à accueillir les activités et affluences touristiques au sein des espaces naturels, composante importante de l'attractivité de la commune.

Recommandation n°1 : Le projet de PLU doit analyser les capacités d'accueil de son territoire vis-à-vis de l'activité touristique importante, pas uniquement pour les nouvelles extensions de l'urbanisation.

II) Analyse du projet de territoire au regard des objectifs de développement durable

A) Enjeu d'équilibre des territoires et d'utilisation économe des espaces

L'ensemble des éléments de prévisions, besoins et enjeux du PLU ont été étudiés à l'horizon 2035. Dans le PADD la commune indique vouloir « accueillir mieux et pas plus », dans un objectif raisonné de développement.

Scénario de croissance démographique

Le rapport de présentation s'appuie sur les données INSEE pour recenser l'évolution de la population communale sur les dernières années. Une projection a ensuite été effectuée afin d'obtenir le scénario envisagé sur la période 2023-2035.

Le PLU table sur une progression annuelle de la population de 0,74 %, ce qui correspond à l'accueil de 3034 habitants supplémentaires entre 2023 et 2035, portant le total à 38 452 habitants en 2035. Ce scénario semble en accord avec les projections faites à l'échelle de l'île et de ce bassin de vie.

Estimation du besoin de logement

La méthode d'estimation de ce besoin est précisée à partir de la page 15 du tome 1.3 du rapport de présentation. Elle se base en partie sur le calcul du « point mort » dont le rapport indique, à juste titre, qu'il doit comprendre les effets (sur le parc de logement actuel) du renouvellement urbain, de l'évolution des résidences principales et secondaires, de la vacance et du desserrement des ménages. Pour permettre une estimation du besoin en logements, s'ajoutent au calcul du « point mort » les besoins liés à l'augmentation projetée de la population/l'accueil de nouveaux habitants (+0,4 %/an).

En termes de chiffres on obtient la définition suivante du besoin en logement :

ÉVOLUTION DE LA POPULATION	+ 1 329 LOGEMENTS
DESSERREMENT DES MÉNAGES	+ 1 179 LOGEMENTS

RÉSIDENCES SECONDAIRES	+ 618 LOGEMENTS
BESOIN TOTAL	+ 3 126 LOGEMENTS

Le chapitre du rapport dédié au calcul du besoin en logements intègre également la question des friches, de la mutation du bâti, de la vacance et des logements sociaux -partie C) du chapitre 1.2.2.

Le rapport de présentation spatialise la production de logement et prévoit 55 % de production en densification du tissu existant, dont 1310 logements en comblement des dents creuses et 400 par mutation et renouvellement. Aucune mesure n'est évoquée pour agir sur l'importante augmentation des résidences secondaires.

Recommandation n°2 : Les besoins en résidences secondaires sont très élevées. Il est attendu des mesures pour limiter ce phénomène très impactant sur la production de logements.

Analyse de la consommation d'espace et des objectifs fixés par le PLU

L'article L.151-4 du Code de l'urbanisme précise que le rapport de présentation «analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan».

Cette analyse est présentée à partir de la page 43 du tome 1.3 du rapport de présentation et s'appuie les données de l'État issues du portail de l'artificialisation des sols (données travaillées par le CEREMA). Il en résulte une consommation de 124,7 ha sur la période 2011-2021, soit une moyenne de 12,5 ha/an.

Le PADD (page 21) indique les « objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. ». Il est prévu l'objectif suivant :

- 45 ha pour l'habitat ;
- 17 ha pour l'économie.

Cela représente une consommation totale de 62 ha pour la période 2026-2035, soit 6,2 ha/an ce qui correspond à une réduction de 50 % de la consommation des ENAF et traduit une volonté forte de la commune de s'engager dans une stratégie de sobriété foncière voulue par le législateur. Il est à noter en plus que cette consommation sera faite sur le moyen ou long terme (zonage 2AU).

Analyse de l'étude de densification (article L.151-5 du Code de l'urbanisme)

Cette étude préalable est indispensable à toute nouvelle ouverture à l'urbanisation. Elle est présentée des pages 20 à 33 du Tome 1.3 du rapport de présentation. Elle s'est attachée, à travers une méthodologie à mettre en évidence les dents creuses (terrains vides non bâtis) répondant à un faisceau de critères. Cette étude a été détaillée par secteur de l'armature du SCoT.

Potentiel logements en densification par les dents creuses	Armature SCOT
NIVEAU 1	
550	2 – Place urbaine de rang 2 ou Pôle secondaire Portail Piton Saint-Leu
350	3 - Place urbaine de rang 3 ou Ville relais Saint-Leu Centre
NIVEAU 2 ET HORS ARMATURE	
210	4 – Bourgs de proximité de rang 4 La Chaloupe et Le Plate
170	Villages de rang 5 Les Colimaçons, Bras Mouton, Saint-Christophe, Les Camélias, Le Cap, le Cap Camélias, Le Cap Lellèvre
30	Secteurs déjà urbanisé - SDU
1310	Total

Le SCOT du TO porte des prescriptions relatives aux espaces urbains de référence dans son orientation n°6 « les espaces urbains de référence- l'intensification urbaine et l'urbanisation prioritaire ».

Il est attendu qu'au moins 50 % des logements prévus soient réalisés dans les espaces urbains à densifier et au plus 50 % dans les espaces d'urbanisation prioritaires, c'est-à-dire dans les zones urbaines.

Ces prescriptions sont respectées.

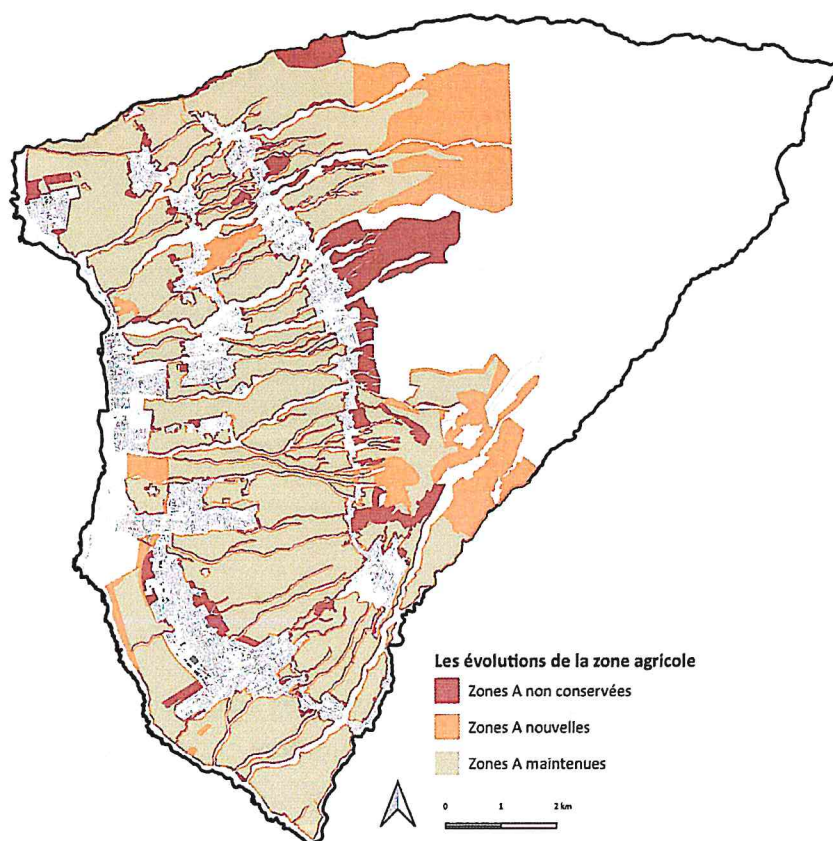
B) Enjeu de préservation des espaces agricoles

Le PLU en vigueur délimite environ 4411 ha en zone A, soit 37,2% de la totalité du territoire. Le projet de PLU, arrêté en 2025 délimite 4829 ha en zone A soit 40,7% du territoire de Saint-Leu.

La part du zonage agricole dans la délimitation du territoire par zonage est donc en hausse de 3,5 % .

Selon le recensement général agricole de 2020, la surface agricole utile de Saint-Leu était de 3216 ha. À 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.

- Evolution des zones A et réalité de l'usage des sols



L'augmentation de la superficie de la zone agricole se fait principalement au détriment de la zone naturelle (878 ha). La justification avancée est un reclassement des terres qui étaient zonées en naturel alors que leur occupation est agricole et/ou fait l'objet d'une exploitation agricole. Le règlement de la zone naturelle ne permettrait pas l'activité agricole. Si l'on observe plus finement, ce reclassement semble devoir être travaillé plus finement ; il inclut en effet des ravines ou espaces boisés n'ayant pas de vocation agricole.

La zone agricole du PLU en vigueur est diminuée de 89 ha au profit des zones U et AU et de 391 ha au profit de la zone N. Le même type de justification est avancé que précédemment. Il convient également de noter que la grande majorité des nouvelles zones AU sont ouvertes sur des parcelles agricoles dont la valeur agronomique est avérée et où la culture est effective. La commune justifie ce choix en argumentant que les autres recherches de site d'implantation présentaient les mêmes valeurs agricoles avec de réelles difficultés d'aménagement et d'accès.

Les secteurs bâtis en zone agricole font l'objet d'une partie spécifique dans le tome 3 du rapport de présentation. Malgré leur classement en zone A, ces secteurs ne sont pas considérés comme de véritables gains de surface agricole.

Les ouvertures à l'urbanisation viennent grever 40 ha de terres agricoles de forte valeur agronomique et actuellement cultivées. La commune justifie néanmoins dans le rapport de présentation l'impossibilité de prévoir ces espaces ailleurs et priorise la densification et la mutabilité de l'existant.

Réserve n°2 : un travail plus précis de délimitation est nécessaire, car certaines zones reclassées en N semblent actuellement sous activité agricole qu'un règlement N envisagé ne permet pas.

Observation n°1: Une vigilance particulière est à avoir, notamment sur la zone du parc naturel, pour que cette augmentation de la zone agricole ne soit pas synonyme de prolifération d'espèces exotiques envahissantes.

- **Les emplacements réservés**

Les Emplacements Réservés (ER) délimités dans le projet PLU sont au nombre de 54 pour une surface totale de 40,25 ha.

Il est rappelé que l'emplacement réservé doit correspondre à un véritable projet et à un véritable besoin. Si le propriétaire use de son droit de délaissement, le bénéficiaire doit être prêt à acquérir (sous peine de supprimer définitivement l'emplacement réservé).

Recommandation n°3 : La commune est invitée à rajouter un point relatif aux emplacements réservés notamment dans les justifications. Il est nécessaire de développer 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.

C) Enjeu de mixité sociale et de diversité des fonctions urbaines et rurales

En application de l'article 55 de la loi SRU, la commune est soumise à l'obligation de disposer de 25 % de logements sociaux au regard de son parc de résidences principales. Pour rappel, la commune a fait l'objet d'un arrêté de carence en date du 26 décembre 2023 par la commission nationale SRU lors du dernier bilan triennal.

Selon le diagnostic du rapport de présentation la commune compte 1 596 logements sociaux. Or, selon les données disponibles la DEAL recense 1 735 logements sociaux au 01/01/2024.

Si le taux SRU de la commune évolue positivement, passant de 10,79 % en 2019 à 12,26 % en 2024, il manque encore à ce jour près de 1 800 logements locatifs sociaux. Toutefois, le taux SRU étant calculé au regard nombre de résidences principales, une évolution rapide de ces dernières peut potentiellement amoindrir les efforts déjà engagés.

Par ailleurs il est rappelé que 1 540 demandes en logement social sont enregistrées au 31/08/25 dans le SNE, soit 11 % de la demande intercommunale (14 000 ménages).

L'évaluation à mi-parcours du PLH du TO a montré que Saint-Leu présente des retards significatifs dans sa programmation. En effet, seuls 84 logements (aucune en LLTS) ont été financés au cours de la période 2020-2022 pour un objectif de rattrapage de 626 logements. Ces opérations sont localisées dans les

quartiers du Plate et de Stella/Piton Saint-Leu alors que le PLH prévoit à l'échelle des 6 ans du PLH notamment dans la ville-relais (Centre/Etang/Colimaçons) environ 300 logements dont la moitié en LLTS.

Afin d'être en compatibilité avec les orientations du SCoT et du PLH et d'atteindre les objectifs fixés par la loi « solidarité renouvellement urbain » il est nécessaire de mettre en place une stratégie communale.

Les capacités d'accueil ne permettent pas à la commune de mettre cet objectif en place sur du court terme. En revanche, l'OAP Habitat est rédigée de manière à prévoir un maximum de production de logement social lorsque les capacités d'accueil seront réunies.

D) Enjeu de protection des ressources naturelles, des continuités écologiques, du patrimoine bâti et des paysages

Sur la préservation des espaces et des ressources naturelles et matériaux

Certaines zones N au PLU en vigueur ont été classées en agricole au PLU arrêté alors qu'elles sont en zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF). Or l'activité agricole peut contrevenir aux objectifs de protection liés à la ZNIEFF.

Recommandation n°4 : Des éléments de justification sont attendus pour ces secteurs passant de N en A malgré la reconnaissance d'une ZNIEFF. Un regard plus fin doit être porté à la délimitation A/N au regard de la réalité de terrain et des ZNIEFF notamment.

Le sujet des matériaux est totalement inexistant du rapport de présentation, notamment en matière de ressources naturelles présentes sur le territoire de la commune. Aucun espace dédié aux carrières n'est prévu dans le PLU alors que l'espace carrière du secteur "Ravine du Trou" est intégré dans le projet de Schéma Régional des Carrières (SRC) transmis à la commune en avril 2025 et à la concertation administrative en fin d'année 2025.

Ce secteur qui se trouve en partie en zone A et en zone Apf interdit toute activité industrielle, alors qu'une carrière de roche massive nécessite l'implantation d'installations de transformation (concasseurs, cribleurs, base de vie,) .

Observation n°2 : Le PLU gagnerait à anticiper la future approbation du SRC afin de s'épargner une mise en compatibilité future.

L'une des orientations du projet de SRC porte sur le développement des matériaux recyclés issus de la déconstruction. Le projet de SRC, ainsi que le projet de SAR en cours de révision et le PRPGD approuvé en juin 2024, ont identifié le besoin d'installer une plateforme de recyclage des matériaux de déconstruction sur le secteur de Saint-Leu. Les matériaux issus de recyclage permettent de réduire la production de matériaux issus des carrières. Or, il n'est pas fait mention de ce besoin dans le PLU de la commune : aucune zone n'est identifiée pour cette activité.

Recommandation n°5 : Il conviendrait de compléter le PLU en identifiant une ou des zones propices à l'installation d'une plateforme de recyclage des matériaux de déconstruction.

Espaces boisés classés

La révision du PLU de Saint-Leu comporte 5470 ha d'espaces classés (EBC) contre 4257 ha inscrits dans le PLU actuel. La version révisée classe ainsi 1213 ha supplémentaires.

Une surface non négligeable d'EBC est située en zone agricole. Rien dans les documents transmis ne vient questionner le possible impact des EBC sur le potentiel agricole.

Recommandation n°6 : Il semble important de bien vérifier que les EBC en zone A sont bien d'intérêt écologique et que le classement est compatible avec les projets agricoles connus afin de garantir leur bonne préservation.

Ressources en eau et assainissement

La commune de Saint-Leu est alimentée en eau potable par les eaux de 4 captages dans l'Ouest et les eaux superficielles de captages départementaux (SAPHIR).

Tous les captages alimentant la commune bénéficient d'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique (DUP), instaurant des périmètres de protection.

Seuls les captages de la Petite Ravine et de Fond Petit Louis et leurs périmètres de protection sont situés sur la commune de Saint-Leu.

Il convient de noter la présence sur la commune du puits des Colimaçons, dont l'exploitation a été officiellement abandonnée depuis plusieurs années (1999) en raison des intrusions salines. Néanmoins, les servitudes associées aux périmètres de protection autour du puits des Colimaçons sont toujours actives puisque qu'aucune demande d'abrogation de l'arrêté de DUP n'a été déposée et instruite.

L'évaluation environnementale (p.75) indique que ce forage est utilisé de manière complémentaire pour alimentation en eau potable.

Recommandation n°7 : Ces indications doivent être confirmées, car de tels prélèvements ne sont plus encadrés et l'eau de cet ouvrage ne bénéficie d'aucun contrôle sanitaire. Aussi, des précisions devront être apportées à ce sujet, notamment en raison de la présence d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévue dans le périmètre de protection rapprochée de ce captage.

L'adéquation entre les besoins en eau potable et les ressources disponibles constitue un objectif majeur du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de Saint-Leu. Cet objectif est décliné à travers l'orientation n°1.5 : « Viser l'adéquation entre la capacité actuelle et à venir des réseaux et les besoins liés à la croissance démographique ».

D'après le dernier rapport annuel du délégataire Saur Derichebourg Aqua Ocean Indien, la commune de Saint-Leu comptait 17165 abonnés en 2023 pour une consommation annuelle de 3 073 951 m3 soit une moyenne de 8420 m3 par jour. Cela représente environ 220 litres par habitant et par jour, en considérant 2,2 habitants par abonné, ou 180m3/an/abonné. Avec un rendement du réseau de seulement 46,1 % en 2023, la demande en eau brute nécessaire pour satisfaire cette consommation s'élève à 18277 m3/jour.

Le réseau d'alimentation est bien en deçà de l'objectif de 70% fixé par le SDAGE pour le secteur Ouest.

Il est à noter qu'à ce jour, plusieurs projets d'aménagement soumis pour avis à l'ARS ont recueilli un avis défavorable eu égard la fragilité des systèmes de production et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine sur le territoire. En effet, tout nouvel aménagement serait de nature à accentuer les perturbations existantes.

Le dossier de projet de PLU ne comporte ni estimation des nouveaux besoins en eau potable, ni d'analyse fine de l'adéquation entre les besoins et les ressources disponibles. Toutefois, il présente (p 50 du document « Justification des choix ») un tableau de synthèse émanant du TO qui établit une incapacité totale actuelle des réseaux d'eau potable à satisfaire les nouveaux besoins pour l'ensemble des zones à urbaniser (habitat, tourisme et autres activités économiques) à court terme.

L'augmentation de la population et de l'urbanisation induite par le projet de PLU entraînera une augmentation des charges polluantes à traiter. Or, la station d'épuration de Bois de Nèfles se trouve déjà en situation de saturation chronique comme le précise l'évaluation environnementale. Elle est même jugée non-conforme lors des derniers bilans de conformité. Les taux de saturation sont de 151 % pour l'hydraulique et 113 % en organique en moyenne annuelle. La charge journalière moyenne de la semaine la plus chargée de l'année est de 26 195 équivalent-habitants alors que la STEU est dimensionnée pour 13 500 EH.

Le Territoire de l'Ouest a été mis en demeure par arrêté préfectoral du 27 octobre 2025 d'engager les actions nécessaires à la mise en adéquation de la station avec les charges de pollution émises par les communes de Saint-Leu et des Avirons.

Il est important de rappeler qu'en présence d'un zonage d'assainissement collectif (qui est à joindre en annexe du document), il est interdit de recourir à l'assainissement individuel au sein de ce zonage pour les nouveaux projets de logements.

À la lumière de tous ces éléments, la commune a choisi de conditionner les ouvertures à l'urbanisation à l'évolution positive des capacités d'accueil, en particulier concernant l'eau potable et l'assainissement. Pour cela, les ouvertures à l'urbanisation ont été zonées en 2AU (long terme).

Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est un véritable enjeu pour la commune ; le PADD porte d'ailleurs des orientations pour améliorer la gestion des eaux pluviales. Des phénomènes de coulées de boue, impactant notamment la réserve marine, sont observés lors des épisodes pluvieux importants. Elles résultent de l'érosion des sols agricoles, principalement dans les hauts. Il est d'autant plus légitime de s'inquiéter de ce phénomène quand le projet augmente le zonage agricole de plusieurs centaines d'hectares dans les hauts.

Le projet de PLU reprend cette problématique dans son OAP environnement dans les limites de ce que ce document peut faire. De plus, la commune a signé une convention avec l'État sur ce sujet.

À noter que la jurisprudence a considéré qu'un propriétaire victime d'une inondation pouvait invoquer les dispositions de l'article L.2224-10 du CGCT pour établir la responsabilité de la collectivité, à condition de démontrer « l'existence d'un lien de causalité entre le préjudice qu'il estime avoir subi et l'absence de délimitation par la collectivité d'une zone où des mesures devraient être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement » (CAA Douai, 28 nov. 2012, req. n°12DA00534). Par conséquent, si la mise en place d'un réseau de collecte des eaux de pluie ne constitue pas une obligation pour les communes, leur responsabilité est susceptible d'être engagée du fait d'un défaut de conception de la voirie entraînant un ruissellement sur les propriétés riveraines.

OAP « trame verte et bleue »

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. L'OAP dédiée à cette thématique se limite à une carte identifiant les secteurs « ayant vocation à être préservés et mis en valeur dans cet objectif de mise en réseau écologique du territoire. ».

La cartographie de la trame verte et bleue se limite aux zones de centralité et aux corridors existants (ravines).

Recommandation n°8 : Cette OAP gagnerait à intégrer une carte indiquant les zones de développement existantes (parcs, zones agricoles...) et potentielles, ainsi que les corridors à créer en lisière d'urbanisation, le long des routes, etc.

Sur la prise en compte du paysage

Si le PADD affiche un certain nombre d'orientations très pertinentes, toutes ne trouvent pas de déclinaison au sein du règlement écrit et graphique.

OAP sectorielles

L'application d'une description unique et non contextualisée à l'ensemble des OAP sectorielles démontre une déconnexion avec les réalités propres à chaque site.

Recommandation n°9 : Les OAP gagneraient à intégrer un réel diagnostic des parcelles concernées, afin d'émettre des prescriptions adaptées à chaque site. Il conviendrait également de les développer davantage, en esquisant une territorialisation des prescriptions écrites: ouvertures visuelles à conserver, infrastructures de mobilité douce, gestion des eaux pluviales à la parcelle, qualité paysagère attendue...

OAP thématiques

L'OAP thématique TVB obligatoire est proposée. La cartographie indique les réservoirs de biodiversité terrestre, marine, les corridors fonctionnels et à conforter, à l'échelle de la commune.

Hormis cette cartographie, l'OAP n'apparaît pas circonscrite au territoire.

Recommandation n°10 : La volonté de « reconnecter les milieux de nature en ville (parcs, cours d'eau...) » pourrait être traitée au sein de l'OAP thématique TVB, au moyen d'une échelle plus précise au niveau des zones urbaines. Les lisières à créer gagneraient à être reprises au sein de cette cartographie.

Observation n°3 : le PADD porte des orientations concernant la qualité des franges urbaines et le maintien d'une agriculture productive, durable et garante du maintien des paysages qui ne sont pas ou peu traduites au sein des règlements (OAP thématique, sectorielle et règlement écrit).

Recommandation n°11 :

- Lorsque la plantation d'une haie est prescrite/recommandée, celle-ci mériterait d'être précisée.
- Concernant les lisières agro-urbaine le PLU pourrait inciter à des aménagements tels que :
 - Des espaces privés poreux pour donner accès à la lisière

- Une mise à distance des habitations par une lisière d'essences indigènes et/ou comestibles
- Des logements collectifs directement accessibles depuis la lisière
- Des parcelles de potagers mises à disposition des habitants et associations
- Des équipements tels que des cabanons et espaces de rencontre dans les jardins
- Des espaces libres et ombragés supports d'usages variés
- Un patrimoine arboré composé de sujets remarquables et d'îlots d'essences indigènes
- Des alignements marqueurs qui signifient le basculement vers l'espace agricole
- Des cheminements mixtes au sein de la lisière et au-delà
- Hormis leur hauteur, les constructions en zone A sont très peu cadrées. Si le règlement ne peut pas imposer certains matériaux, il peut se montrer bien plus prescriptif sur différents points :
 - Préconiser d'éviter les couleurs claires comme le blanc et de recommander l'usage de couleurs sobres et mates pour les constructions en zone A et colorés pour les constructions en zone U.
 - Privilégier l'unité des matériaux et couleurs pour l'ensemble des façades et des menuiseries
 - Privilégier les toitures à deux ou quatre pans
 - Opter pour des formes architecturales simples basées sur un seul volume au plan rectangulaire
 - Privilégier l'implantation du bâtiment parallèlement aux courbes de niveau
- Le règlement incite à « privilégier les essences locales non invasives ». Les essences locales (sous entendu les essences indigènes et endémiques) ne peuvent être « invasives » (espèce exotique envahissante). Une clarification du propos est primordiale.

Il est à noter que le règlement graphique intègre une localisation des éléments du patrimoine bâti préservés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Recommandation n°12 : Le PLU gagnerait à répertorier les arbres remarquables présents sur son territoire, en s'appuyant sur l'observatoire des arbres de La Réunion porté par le CAUE.

Sur les déchets et industries

• ICPE

Les données relatives aux ICPE sont traitées succinctement et consistent en un état des lieux de l'existant sur la base du recensement 2023 sur le site Géorisques (figure 6 de l'état initial de l'environnement).

Le renforcement de la production de richesse de la commune induit par ses activités est présenté comme un objectif majeur dans l'axe n°2 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui indique « qu'il convient de s'appuyer sur le tissu économique existant et de favoriser l'implantation de nouvelles structures. »

L'exploitation d'installations classées pour la protection de l'environnement, dont des installations du secteur des déchets nécessaires au maintien de la salubrité du territoire (tri, transit, regroupement et broyage de déchets verts par exemple), n'est pas mentionnée dans ce PADD.

Recommandation n°13 : Des zones d'entreposage temporaire de déchets produits lors de situations exceptionnelles (cyclones par exemple) abritant des ICPE classées sous la rubrique 2719 de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement pourraient utilement être identifiées dans ce projet.

Aucun espace n'est prévu dans le PLU pour l'installation et l'exploitation d'ICPE, ce qui est regrettable compte tenu de projets déposés.

Recommandation n°14 : Il est nécessaire de faire évoluer le PLU pour intégrer cette possibilité d'installation et d'exploitation des ICPE sur ce territoire.

Sur le patrimoine bâti

Au-delà des monuments historiques déjà protégés, la commune a souhaité préserver des Éléments Remarquables du Patrimoine (ERP) en usant de la possibilité offerte par l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

E) Enjeu d'atténuation et d'adaptation au changement climatique

Le PCAET du TCO, approuvé le 25 juin dernier, fixe des objectifs ambitieux de réduction des émissions de GES et des consommations d'énergie, ainsi que de développement des énergies renouvelables, en cohérence avec la PPE et la SNBC en vigueur. Le PADD du PLU de Saint-Leu affiche une orientation favorable en ce sens (orientation 1.8 « S'ADAPTER AUX ENJEUX DE LA TRANSITION CLIMATIQUE EN PERMETTANT LE DÉPLOIEMENT DES ENR »), en mentionnant la valorisation des toitures, des parkings et des friches artificialisées. Le PADD reprend ces éléments et la compatibilité du PLU à ces derniers.

Le PADD prévoit que le développement des énergies renouvelables se fera notamment par la mobilisation des parkings et des terrains artificialisés ou en friche (pp. 20-21). Cette orientation est en cohérence avec le PCAET, qui promeut la valorisation prioritaire de ces gisements (avec des objectifs de 78 MW de photovoltaïque à 2030 et 200 MW à 2050 sur le TCO).

Toutefois, le règlement oppose une interdiction générale au photovoltaïque au sol en zone naturelle (p. 137, 1.2 → 5). Cette interdiction générale en N n'est d'ailleurs que peu cohérente avec le point 10. « *[Sont admis à condition particulière...] les constructions, ouvrages et travaux liés à la production [...] d'énergie, notamment les énergies renouvelables [...] dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant et qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone* »

Recommandation n°15 : L'interdiction stricte du PV au sol en zone N peut être supprimée en laissant la formulation inscrite au point 10, qui permet déjà de bien tenir compte des enjeux environnementaux et d'encadrer suffisamment le développement du photovoltaïque au sol en N.

De la même manière, dans le tableau des destinations des constructions en zone agricole p. 128, le règlement interdit les projets de productions d'énergies renouvelables en zone A [hormis les installations agrivoltaïques mentionnées dans le 1.2]. Toutefois, la loi n° 2023-175 de mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (dite « loi APER ») prévoit la possibilité de construire des centrales solaires au sol en zone agricole, notamment sur des sols réputés incultes ou non exploités depuis une durée minimale. Ces surfaces doivent être identifiées dans un document-cadre arrêté par le préfet sur proposition de la Chambre d'agriculture.

Recommandation n°16 : Si ce document-cadre n'est pas encore élaboré, il est cependant demandé à la commune d'inscrire, dans l'écriture du règlement, une formulation permettant l'implantation de panneaux photovoltaïques au sol sur les parcelles agricoles, naturelles ou forestières qui seront identifiées au document-cadre départemental, dès sa publication et sous réserve des conditions d'implantation définies dans le document-cadre.

Recommandation n°17: Par ailleurs, et au regard des besoins de stockage d'énergie croissants nécessaire à l'équilibre du système électrique et au développement des énergies renouvelables – notamment identifiés dans la PPE de La Réunion, il est recommandé de préciser que la possibilité de réaliser des installations de stockage d'énergie en en plus de la production et distribution, soit en en-tête du règlement p. 9, soit dans les règles applicables à chacune des zones.

- **Mobilité**

L'article L. 131-4 du Code de l'urbanisme dispose que le Plan Local d'Urbanisme est compatible avec le Plan de Mobilité prévu à l'article L. 1214-1 du code des transports. Le PDU en vigueur et le Plan de Mobilité en cours d'élaboration sont bien mentionnés dans le rapport de présentation, et les enjeux qui s'y attachent sont globalement pris en compte dans le PADD du PLU arrêté.

Le Territoire de l'Ouest (TO) a approuvé le 7 avril 2017 son Plan de Déplacements Urbains 2017-2027 (PDU, ex Plan de Mobilités). Le TO est en phase finale d'élaboration de son PDM 2026-2036, qui a été arrêté le 27 octobre 2025.

L'amélioration des déplacements et la définition de la politique de mobilité sur le territoire relèvent principalement de la compétence du Territoire de l'Ouest, autorité organisatrice des mobilités (AOM). Pour autant plusieurs actions du PDU doivent être mises en œuvre par l'échelon communal.

Le diagnostic du PLU identifie bien les enjeux de mobilité sur le territoire et les besoins en matière de développement des transports, en application de l'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme. En particulier, 4 enjeux relatifs à la mobilité sont identifiés :

- L'accessibilité du territoire de la commune est principalement permis par l'usage automobile. Le trafic routier est saturé à l'intérieur de la commune en raison de la dépendance à l'automobile et à l'absence d'alternatives satisfaisantes ;
- La desserte des hauts en transport en commun est insuffisante ;
- Des quartiers entiers ne sont pas desservis par une voie publique (servitudes privées) ;
- Les mobilités actives ne sont pas suffisamment développées dans les hauts (infrastructures, équipements et services) ;

En matière de stationnement, le rapport de présentation établit le diagnostic sur l'inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques, et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités, comme l'exige l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme.

Observation n°4 : Le diagnostic sur l'inventaire des capacités de stationnement ne parle pas du stationnement vélo.

Le diagnostic territorial apporte des éléments d'analyse sur l'offre en bornes publiques de recharge pour véhicules électriques. À noter que le Schéma Directeur des Infrastructures de Recharge pour Véhicules Electriques (SDIRVE) a été approuvé par le SIDELEC le 10 décembre 2024, et prévoit le déploiement de 3400 points de charge à l'horizon 2028 sur l'ensemble du territoire de la Réunion. Ce schéma directeur reprend les objectifs de la Programmation Pluriannuelle de l'Energie (PPE) 2018, qui est bien mentionnée dans le rapport de présentation du PLU arrêté.

Globalement, les orientations du PADD, sur le volet mobilité, sont choisies en cohérence avec les conclusions du diagnostic sur les enjeux du territoire en matière de déplacements.

Observation n°5 : L'enjeu de la desserte des hauts en transports en commun, qui relève néanmoins davantage des compétences du Territoire de l'Ouest, n'est pas traité. Le premier axe contribue certes à

développer la desserte du territoire, notamment des hauts, mais en se focalisant surtout sur l'usage de l'automobile (nouvelles voies structurantes de type barreaux de liaison, déviations etc.).

Observation n°6 : Les leviers d'actions de la ville de Saint-Leu en matière de mobilités actives concernent principalement la mise en œuvre d'aménagements cyclables sur le réseau routier communal et de stationnement pour les vélos. Pour rappel, s'agissant des travaux de voirie (recalibrage, requalification), l'article L. 228-2 du code de l'environnement dispose que des itinéraires cyclables doivent être mis en œuvre à l'occasion des réalisations ou des rénovations des voies urbaines.

Observation n°7 : La thématique des transports et des déplacements ne fait pas l'objet d'une OAP thématique spécifique. Cette démarche aurait été bienvenue.

Les dispositions portant sur les transports et les déplacements (en particulier les accès et le stationnement) sont traités à l'échelle de chaque OAP, avec pour chaque projet la définition des principes de voie de desserte interne à créer. Les caractéristiques des voies envisagées ne sont pas précisées (il ne s'agit pas d'une obligation d'après l'article L.151-7 du Code de l'urbanisme).

Recommandation n°18 : Pour plusieurs OAP, il est précisé que les voies de desserte seront adaptées à la circulation piétonne. Il aurait été bienvenu de préciser que les voies de desserte seront également adaptées à la sécurisation des déplacements à vélos et que les espaces publics seront traités de manière qualitative en intégrant les modes doux.

Recommandation n°19 : S'agissant du stationnement, il aurait été bienvenu de préciser que le stationnement intégrera l'aménagement de bornes de recharges et de stationnements vélos sécurisés, conformément à la réglementation en vigueur (respectivement les articles L. 113-11 et suivant du code de la construction et de l'habitat, et l'article L. 113-18 du code de la construction et de l'habitat).

Le PLU arrêté prévoit un certain nombre d'emplacements réservés, pour création ou extension de voies
Observation n°8 : Il conviendrait de s'assurer que les emprises réservées permettront aussi de réaliser des aménagements cyclables sécurisés (cf. article L. 228-2 du Code de l'environnement).

En matière de stationnement, le règlement du PLU arrêté impose pour toute construction nouvelle, des aménagements d'emplacement pour le stationnement des vélos, en application de l'article L.151-30 du Code de l'urbanisme.

Observation n°9 : S'agissant de la mobilité électrique, le PLU mériterait de mentionner l'obligation en matière d'installation de bornes de recharge électrique sur les parcs de stationnement concernés par les articles L. 113-11 et suivants du code de la construction et de l'habitat.

F) Enjeu de prévention des risques et des nuisances

La prise en compte des risques naturels

La commune de Saint-Leu est couverte par :

- un plan de prévention de risques (PPR) inondation et mouvements de terrain, approuvé le 23 novembre 2015 ;
- un plan de prévention de risques (PPR) littoraux, approuvé le 18 décembre 2019.

Ces plans, valant servitude d'utilité publique, sont bien pris en compte dans les documents du PLU arrêté.

Observation n°10 : Sur les cartes à l'échelle de la commune et sur les zooms sur les grands secteurs du règlement graphique, les données de risques naturels, superposées aux données de PLU ou de biodiversité, sont partielles et difficilement lisibles. Cela interroge donc sur le bénéfice de la superposition des multiples informations thématiques sur une carte unique. Un renvoi vers les annexes et les cartes complètes des Ppr en vigueur pourrait être privilégié.

La commune de Saint-Leu a été témoin ces dernières années de coulées de boues affectant directement les bâtis sur leur passage et le récif frangeant, qui joue un rôle protecteur des bâtis situés sur le littoral vis-à-vis de l'érosion côtière et de la submersion marine (près de 95 % d'atténuation de la houle par le récif).

Recommandation n°20 : Dans un contexte de changement climatique où les aléas naturels montrent une tendance à l'augmentation de leur fréquence et afin de limiter la vulnérabilité du territoire à ces risques de mouvements de terrain et littoraux, il paraît nécessaire d'intégrer au règlement du PLU les mesures suivantes :

- pour les secteurs sensibles à l'érosion des sols pouvant engendrer des coulées de boues, il y a lieu de prendre des mesures de réduction de ce risque. Il faut intégrer, dans la phase de réalisation de l'opération d'aménagement et dans la phase exploitation, toutes les dispositions pour éviter de mettre les sols à nu, notamment dans les zones à forte pente (supérieur à 10 %), pendant la saison des pluies et pour des périodes trop longues.
- les dispositions prises qui s'imposeront aux différents acteurs de l'opération en matière de maîtrise du risque érosif doivent faire l'objet d'un plan d'assurance qualité spécifique.
- la mise en place d'une couverture du sol (végétation ou géotextile), afin d'éviter tout départ de fines par le ravinement des terres mises à nu, est à réaliser dans les zones à forte pente (supérieur à 10 %), pendant la saison des pluies et pour des périodes trop longues.

Les opérations d'aménagement et de programmation (OAP)

Observation n°11: Concernant l'OAP « Frangipanier », le secteur envisagé est coupé en deux par un chemin d'écoulement dont les berges peuvent s'éroder dans le temps. Le tracé est matérialisé dans le PPR par un zonage de risque fort (R1 et R2) qui ne permet pas de construction sur son emprise. Il faudra donc adapter la répartition spatiale des logements en conséquence.

III) Analyse du fond et de forme concernant les documents opposables

Dans l'ensemble on relève des nombreuses coquilles et incohérences entre les différentes pièces. Le PLU aurait gagné à développer une rédaction plus simple et concise, agrémentée de tableaux de synthèse uniformisant les données exposées (certaines données chiffrées sont parfois différentes d'une page sur l'autre).

On peut également noter le manque de diversité dans les données utilisées. Sur certaines thématiques, seules des données de l'INSEE ont été étudiées alors qu'il existe souvent des données locales affinées disponibles sur le territoire.

A) Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

La commune a fait le choix de réaliser une seule OAP Habitat adossée un échancier d'ouverture à l'urbanisation au vu du phasage envisagé lié aux capacités d'accueil. Elle reprend toutes les orientations envisagées en prévision des futures ouvertures à l'urbanisation.

B) Le règlement graphique

La superposition de l'ensemble des données thématiques peut parfois dégrader la lisibilité.

C) Le règlement écrit

Sur le zonage AU

Réserve n°3 : Une analyse est attendue sur la concordance entre les règles et dispositions du règlement écrit au regard des objectifs de nombres de logements.

Sur le zonage U

Des éléments ont déjà été relevés dans les différentes parties précédentes de cet avis en ce qui concerne ce domaine du règlement.

Sur le zonage A

De manière générale, il convient de relever la présentation concise des prescriptions en matière de constructibilité applicable à la zone A.

Toutefois, afin de permettre à la commune de mieux encadrer les constructions en zone agricole, il lui est demandé de prendre en compte les recommandations exposées ci-dessous :

Recommandation n°21 : le PLU doit exposer la stricte justification 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...);

Recommandation n°22 : La vérification de l'opportunité du choix d'implantation de l'habitation dont la nécessité impose un lien de proximité immédiate avec les unités de production.

Le point 7 de l'article 1.2 : sont admis sous conditions permet pour les constructions existantes à usage d'habitation, liées ou non à une exploitation agricole, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée (augmentation maximale de 40% de la surface de la construction existante, dans une limite de +100m² d'emprise au sol), à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elle n'engendre pas un changement d'affectation des locaux, excepté pour développer une activité agricole. Le calcul de l'augmentation de surface sera réalisé sur la base de la surface de la construction existante à la date d'approbation du PLU.

Il est à noter une absence totale de cadrage pour les clôtures et murs en zone A.

Recommandation n°23 : Les clôtures rigides (type dirycks) et murs pourraient être proscrits, dans le but de favoriser une perméabilité écologique (passage de la micro faune) et une transition douce entre la parcelle et le paysage alentour. Le règlement gagnerait à inciter à la plantation de haies diversifiées en accompagnement des clôtures.

Sur le zonage N

Des éléments ont déjà été relevés dans les différentes parties précédentes de cet avis en ce qui concerne ce domaine du règlement.

D) Annexes

Les annexes au plan local d'urbanisme comprennent, s'il y a lieu, outre les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol appartenant aux catégories figurant sur la liste annexée au présent livre mentionnées à l'article L. 151-43 du Code de l'urbanisme, les éléments énumérés aux articles R. 151-52 et R. 151-53.

Réserve n°4 : Le plan de prévention de risques (PPR) littoraux, approuvé le 18 décembre 2019 dit figurer dans la liste des SUP.

CONCLUSION

Au vu de cette analyse, les services de l'État émettent un **avis favorable avec réserves** au projet de PLU arrêté.