



N/Réf. : DAM -SAET/206-02-12-5853
Dossier suivi par : Didier VISNELDA
Tél. : 0692 974 923



Saint-Denis, le

24 FEV. 2026

Le Président du Conseil Départemental

A

Monsieur le Maire
Hôtel de ville de Saint-Leu
58, Avenue Général Lambert
BOITE POSTALE 1004
97898 SAINT-LEU CEDEX

A l'attention de Madame Florence DELATRE
Direction Aménagement et Développement

Objet : Avis du Département sur le projet de révision du PLU de Saint-Leu.

Pièces jointes : - Liste radiers pour création d'ER et suppression d'EBC ;
- Synthèse des articles du Règlement de Voiries Départementales ;
- Analyse technique détaillée.

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 12 décembre 2025, réceptionné le 15 décembre 2025, vous sollicitez l'avis du Département sur le projet de révision du PLU de Saint-Leu.

Après analyse des pièces transmises, le Département constate que des évolutions significatives ont été apportées entre le premier et le second arrêt du projet, permettant de renforcer la cohérence d'ensemble du document, notamment en matière de phasage des zones à urbaniser et d'explication des projections démographiques et d'ajustement de certains choix réglementaires.

Ce projet appelle toutefois un certain nombre d'observations (voir analyse détaillée en annexe), qui devront être prises en compte dans la version définitive des documents, notamment :

- la limitation du classement en Espace Boisé Classé (EBC) sur certaines zones agricoles et naturelles ;
- la justification des déclassements de terres agricoles au profit de zones 2AUe à vocation économique, en particulier sur le secteur de Bois de Nèfles ;
- la cohérence globale des évolutions de zonages entre terres agricoles équipées et les nouvelles zones agricoles ;
- la préservation des périmètres irrigués et des infrastructures agricoles structurantes, en particulier la chaîne de refoulement des Hauts de Saint-Leu ;

- le classement envisagé sur l'Espace Naturel Sensible (ENS) des Hauts de Saint-Leu appelle un ajustement afin de concilier préservation environnementale et gestion du site ;
- la relocalisation de l'Emplacement Réservé n°17 sur un site plus approprié ;
- la création des emplacements réservés nécessaires et l'adaptation des EBC pour permettre les programmes de suppression et de sécurisation des radiers ;
- l'intégration complète des prescriptions du règlement de voirie départementale, notamment pour les accès et la gestion des eaux pluviales.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, le Département émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations formulées ci-dessus et de leur intégration dans la version définitive du PLU de Saint-Leu.

Restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président du Conseil Départemental




Cyrille MELCHIOR

3. La chaîne de refoulement des Hauts de Saint-Leu, équipement majeur du réseau d'irrigation agricole, est concernée par plusieurs dispositions du projet de PLU. Cet ouvrage, essentiel au développement des activités agricoles des hauts de la commune, doit être pleinement pris en compte dans le zonage et la réglementation afin d'en garantir la pérennité et la fonctionnalité. Dans le secteur des Colimaçons, la conduite traverse l'Emplacement Réserve n°6 destiné au site de décollage des parapentes, et à proximité immédiate, une zone agricole est déclassée en 1AUt à vocation touristique. Le tracé est également ponctuellement soumis à des EBC au droit des ravines, ce qui pourrait gêner les opérations de maintenance. Dans le secteur des Hauts de la Chaloupe Saint-Leu, la conduite traverse de nouvelles zones agricoles intégrant des EBC, ce qui nécessite une attention particulière pour permettre les interventions techniques nécessaires. Le Département rappelle que cette infrastructure constitue un équipement d'intérêt général au service de l'irrigation et du développement local. En conséquence, il apparaît nécessaire que le PLU puisse identifier et protéger la chaîne de refoulement, en prévoyant notamment, dans les zones classées en EBC, la possibilité de réaliser des travaux d'entretien et de réparation. En zone 1AUt, toute urbanisation devra garantir la préservation de l'intégrité et du fonctionnement de la conduite.

4. Les espaces naturels et les projets de valorisation environnementale, le Département attire l'attention sur le classement de l'Espace Naturel Sensible (ENS) des Hauts de Saint-Leu, dit « Terrain des Hauts ». Ce site, actuellement classé en zone N, serait reclassé en zone Nbio assortie d'EBC sur l'ensemble de son périmètre. Une telle disposition risquerait de restreindre la valorisation du site, notamment dans sa partie haute, encore exploitée à des fins d'élevage. Il conviendrait de limiter le classement EBC aux bras des ravines et aux zones de cours d'eau, afin de préserver une marge de souplesse pour la gestion et la valorisation de l'ENS. Le maintien d'une partie du site en Nbio sans EBC permettrait de concilier les enjeux écologiques et agricoles. A ce titre, deux options peuvent être envisagées : la création d'une zone spécifique « Nens » permettant les aménagements doux (accueil du public, circulation non motorisée) conformément à l'article L.113-8 du Code de l'Urbanisme, ou l'adaptation du règlement de la zone Nbio pour autoriser des aménagements compatibles avec la vocation du site.

5. La planification scolaire et les équipements publics, le projet de PLU prévoit un Emplacement Réserve n°17 (ER 17) destiné à l'implantation d'un collège. Cependant, le site identifié pour l'ER17 est traversé par une ravine et se situe en partie en zone inondable au PPR, ce qui rend son aménagement techniquement inadapté à la construction d'un établissement scolaire. Le Département recommande donc de supprimer ou de relocaliser cet emplacement réservé sur un secteur plus approprié, situé autant que possible en zone U ou AU, et disposant d'accès sécurisés et aménageables.

-o0o-

PLU DE LA COMMUNE DE SAINT-LEU

AVIS PPA - ANALYSE TECHNIQUE DETAILLEE

1. Les infrastructures routières départementales, le Département relève que plusieurs radiers demeurent à supprimer ou à sécuriser sur le territoire communal. La plupart de ces ouvrages sont situés dans des zones classées en Espace Boisé Classé (EBC), ce qui pourrait compromettre les interventions nécessaires. Il conviendrait donc de prévoir le déclassement d'EBC sur les emprises concernées, en respectant les prescriptions suivantes : 6 mètres de part et d'autre des axes des routes départementales, 10 mètres en amont et 30 mètres en aval des radiers, ainsi qu'une bande de 20 mètres de part et d'autre pour permettre les aménagements. Par ailleurs, Le Département sollicite également la création d'emplacements réservés destinés à préserver les emprises nécessaires aux programmes de suppression ou de sécurisation des radiers. La localisation précise de ces emprises pourra être transmise en format SIG à la commune sur simple demande.

Enfin, le projet de règlement du PLU devra prendre en compte les prescriptions du règlement de voirie, départementale, notamment celles relatives à l'aménagement des accès aux routes départementales et à l'écoulement des eaux pluviales, afin d'assurer la sécurité et la pérennité des infrastructures existantes.

2. La préservation et la valorisation des espaces agricoles, Le Département relève que le projet de PLU arrêté prévoit plusieurs déclassements de zones agricoles au profit de zones à urbaniser à vocation économique, traduits notamment à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°9 « Pointe des Châteaux » et n°10 « Bois de Nèfles ». S'agissant de l'OAP n°9 « Pointe des Châteaux », le Département constate que le rapport de présentation apporte des éléments de justification argumentés au déclassé agricole envisagé au profit d'une zone 2AUe. Les motivations exposées permettent d'apprécier la cohérence de ce choix au regard des orientations du PADD et des objectifs de développement économique communal. En revanche, concernant l'OAP n°10 « Bois de Nèfles », le Département considère que les justifications relatives au déclassé des terres agricoles au profit d'une zone 2AUe demeurent insuffisantes. En l'état, le rapport de présentation ne permet pas d'identifier clairement les raisons conduisant à privilégier une urbanisation économique sur ce secteur, notamment au regard de la valeur agronomique des terres concernées et de leur rôle dans la continuité des espaces agricoles. Le Département recommande en conséquence de renforcer ces éléments afin de sécuriser ce choix de zonage. En parallèle, la création de nouvelles zones agricoles, situées principalement dans les Hauts de la commune sur des espaces déjà utilisés pour le pâturage, constitue une orientation favorable, en cohérence avec les objectifs du PRODEO Ouest. Toutefois, la présence d'Espaces Boisés Classés (EBC) sur certaines de ces zones pourrait limiter leur valorisation effective. Le Département recommande enfin de préserver la fonctionnalité des périmètres irrigués (ILO et Bras de Cilaos), d'envisager la création d'un PAEN sur les zones à forte valeur agronomique ou en tension foncière, et de reconsidérer le maintien d'EBC sur les nouvelles zones agricoles. La collectivité rappelle que la création de nouvelles zones agricoles impliquera de futurs besoins d'investissement (irrigation, aménagements fonciers, etc.), alors que des terres déjà équipées sont déclassées au profit de l'urbanisation, ce qui appelle une planification plus cohérente.

1 - Catégorisation et alignements des routes départementales (Article 5) -

Les longueurs sont mesurées de part et d'autre de l'axe des routes.

Chaque voie est classée selon sa catégorie, déterminant son importance et son gabarit d'alignement :

Route	PR	Catégorie	Alignement (de part et d'autre de l'axe)
RD 3	PR 106+450 à 136+920	Catégorie 3	6 m
RD 11	PR 0+000 à 13+640	Catégorie 2	7 m
RD 12	PR 0+000 à 7+825	Catégorie 2	7 m
RD 12	PR 7+825 à 10+625	Catégorie 3	6 m
RD 13	PR 0+000 à 13+950	Catégorie 3	6 m
RD 15	PR 0+000 à 5+195	Catégorie 4	5 m
RD 22	PR 0+000 à 10+430	Catégorie 3	6 m
RD 25	PR 0+000 à 3+495	Catégorie 3	6 m
RD 130	PR 0+000 à 5+375	Catégorie 4	5 m

2 - Aménagement des accès (Article 7)

- Un seul accès par unité foncière est autorisé (sauf dérogation justifiée).
- Les accès doivent préserver le profil de la route, l'écoulement des eaux et la sécurité des usagers.
- Les ouvrants de portails ne doivent pas empiéter sur le domaine public et doivent permettre l'arrêt et le stationnement hors chaussée (création d'un sas obligatoire, sauf exception).
- La pente d'accès ne doit pas dépasser 5 % jusqu'à la limite d'alignement.
- Toute création ou modification d'accès à une voie départementale doit faire l'objet d'une consultation préalable de la Présidence du Département.

3 - Écoulement des eaux pluviales (Article 13)

Les rejets d'eaux pluviales issues du domaine privé vers le domaine public sont strictement interdits.

En présence d'un fossé ou caniveau, une autorisation spécifique pourra être délivrée, assortie de prescriptions techniques impératives.

Selon la configuration du site, une notice ou une étude hydraulique pourra être exigée pour accompagner le permis de construire.

Nom_radier	Secteur	Canton	Commune	Voie_submergée	PR	Ravine Franchise	EBC	Propositions
RD130_175	O	14	Saint Leu	RD130	4+980	Affluent RD Ravine de la Fontaine	OUI (nouveau zonage)	Création d'un ER
RD13_87	O	14	Saint Leu	RD13	3+040	Fond Bancoule	OUI (nouveau zonage)	Création d'un ER
RD13_88	O	14	Saint Leu	RD13	4+350	Pêche	OUI (nouveau zonage)	Création d'un ER
RD130_174	O	14	Saint Leu	RD130	4+580	Fond Bancoule	OUI (nouveau zonage)	Création d'un ER
RD3_31	O	14	Saint Leu	RD3	128+410	Petit Fond	OUI (nouveau zonage)	Suppression EBC
RD3_35	O	14	Saint Leu	RD3	132+650	Fond Papaye	OUI	Suppression EBC
RD12_84	O	14	Saint Leu	RD12	2+675	Fond Petit Louis	OUI	Suppression EBC
RD13_90	O	14	Saint Leu	RD13	7+955	Cap	OUI	Création d'un ER
RD13_91	O	14	Saint Leu	RD13	8+140	Petite Ravine	OUI	Création d'un ER
RD13_89	O	14	Saint Leu	RD13	6+765	Poux	OUI	Suppression EBC
RD22_97	O	14	Saint Leu	RD22	7+760	Petit Étang	OUI	Suppression EBC
RD3_38	O	14	Saint Leu	RD3	133+160	Affluent Fond Papaye	OUI	Suppression EBC
RD3_32	O	14	Saint Leu	RD3	130+260	Claude	OUI	Suppression EBC
RD3_30	O	14	Saint Leu	RD3	126+810	Petite chaloupe	OUI	Suppression EBC
RD3_33	O	14	Saint Leu	RD3	130+710	Aladin	OUI	Suppression EBC