

Pour Enregistrement SVP

(JAD)

Tr : Projet PLU de St Leu - courrier 2026-068-2025/AD/921

Celiane Smith à Florence Delatre, Corinne Hamilcaro, Marie Paule Zoakina

05/03/2026 15:43

Cc Liliane Dalleau

SMITH M. Céliane
Secrétariat Général
0262 346665

secretariat@mairie-saintleu.fr

----- Transféré par Celiane Smith/Mairie-St-Leu le 05/03/2026 15:40 -----

De : "PNRUN-AUTORISATIONS PNRUN" <autorisations@reunion-parcnational.fr>
A : "SAINT LEU" <secretariat@mairie-saintleu.fr>
Cc : "PNRun Liste des administratifs du secteur Ouest" <gestion-o@reunion-parcnational.fr>, "SZADECZKI Antoine" <antoine.szadeczki@reunion-parcnational.fr>, "JAUBERT Albine" <albine.jaubert@reunion-parcnational.fr>
Date : 05/03/2026 14:56
Objet : Projet PLU de St Leu - courrier 2026-068-2025/AD/921

Madame, Monsieur,

Par le présent mail, l'établissement du Parc national de La Réunion vous notifie son avis concernant le Projet du PLU de St Leu.

Sauf demande de votre part, il n'y aura pas de notification postale.

Nous vous remercions de bien vouloir accuser réception de la présente notification par retour de mail.

OK le 06/03/2026

Bonne réception.

Cordialement,

Le Parc national de La Réunion



2026-068-Courrier -Projet PLU de Saint-Leu.pdf Avis-simple-2025-012-DEAL-plu-st-Leu.pdf



Direction Générale Aménagement et Développement			
Courrier arrivé le : 10 MARS 2026			
Foncier		Impôts	
Aménagement		Habitat	
Urbanisme			



Parc national de La Réunion

Objet
Projet de Plan Local d'Urbanisme de
Saint-Leu

Suivi par
Lauriane NAZE
0692 87 02 30
lauriane.naze@reunion-parcnational.fr

Monsieur le Maire
Commune de Saint-Leu
Direction Aménagement et Développement
Service Aménagement
58 Avenue Général Lambert
BP 1004
97898 Saint-Leu Cedex

Date
La Plaine-des-Palmistes, le 05/03/2026

N/Réf : 2026-068/JPD/AS/JP/LN

Monsieur Le Maire,

A la suite de l'arrêt du PLU de Saint-Leu du 21/08/2025 et tel que prévu par le Code de l'Urbanisme, nous avons remis un avis, en notre qualité de Personne Publique Associée, en date du 10/10/2025 (Avis simple n° 2025-012).

A l'issue de ce 1^{er} arrêt, des modifications intervenues au projet de PLU ont nécessité un nouvel arrêt en Conseil Municipal du 11/12/2025 et une nouvelle notification aux PPA, pour avis.

Au regard des modifications apportées, nous vous informons que nous n'avons pas de remarques complémentaires à notre avis initial cité précédemment.

Nous vous invitons toutefois à rectifier deux éléments que nous avons relevé en conclusion de notre précédent avis et qui n'ont pas été pris en compte.

Tout d'abord, de manière aléatoire dans les différentes pièces constitutives du dossier de PLU (textes, schémas et cartographies), le Parc est qualifié de naturel régional, or ceci est erroné, le Parc de La Réunion est un Parc national.

De plus, dans le rapport de l'Etat Initial de l'Environnement présent au dossier, il est indiqué que la commune a adhéré à la Charte du Parc national de La Réunion, ce qui est également inexact.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes salutations les plus respectueuses.

Le Directeur
Jean-Philippe DELORME



Organisation
des Nations Unies
pour l'éducation,
la science et la culture



Pitons, cirques et
remparts de l'île de la Réunion
Inscrits sur la Liste du patrimoine
mondial en 2010

Parc National de La Réunion

258 rue de la République • 97431 La Plaine-des-Palmistes
Tél. +262 (0) 262 90 11 35 • Fax : +262 (0) 262 90 11 39
www.reunion-parcnational.fr • contact@reunion-parcnational.fr



Avis simple N° 2025-012

Nom du projet : PNRun – PLU – Saint-Leu
Nom du pétitionnaire : DEAL Réunion-Service Aménagement et Construction Durable
Adresse : 2 Rue Juliette Dodu 97 400 Saint-Denis
Numéro de dossier : 2025/AD/656

Le Directeur de l'établissement public du Parc national de La Réunion,

Vu le Code de l'environnement, notamment les articles L. 331-3 ;
Vu le Code de l'urbanisme, notamment les articles L. 131- ;
Vu le décret n° 2007-296 du 5 mars 2007, créant le Parc national de La Réunion ;
Vu le décret n° 2014-49 du 21 janvier 2014, approuvant la charte du Parc national de La Réunion fixant les modalités d'application de la réglementation en cœur (MARCœur) et précisant les enjeux du territoire en cœur et en aire d'adhésion ;
Vu la délibération n° CA-2016-017 du 30 novembre 2016 du Conseil d'Administration et notamment son article 1-4° portant délégation de pouvoir au Directeur ;
Vu l'arrêté ministériel du 9 mai 2017 portant nomination du directeur de l'Établissement public du Parc national de La Réunion ;
Vu la délibération n°02/21082025 prise par le conseil municipal de Saint-Leu en date du 21/08/2025 ;
Vu la demande d'avis de La DEAL réceptionnée en date du 08/09/2025 et relatif au dossier n° 2025/AD/656 ;

Considérant que le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Leu concerne des espaces en toute, ou partie, inclus dans le cœur du parc national de La Réunion ; que dans le cœur du parc national, les interdictions de construction valent servitudes d'utilité publique et qu'elles doivent être annexées au PLU ;

Considérant que le projet de PLU de la commune de Saint-Leu concerne des espaces en toute, ou partie, inclus dans l'aire d'adhésion du Parc national de La Réunion ;

Considérant que l'établissement public du Parc national doit être associé à l'élaboration et aux différentes procédures d'évolution des plans locaux d'urbanisme ;

Considérant que les dispositions du PLU ne doivent pas faire obstacle aux dispositions de rangs supérieurs, dont la charte du Parc national, conformément au rapport de compatibilité instauré par le Code de l'environnement ;

Considérant qu'entre les territoires du cœur de parc national et de son aire d'adhésion, il existe une solidarité paysagère et écologique qui implique de prendre en compte, d'éviter, de réduire ou de compenser les impacts liés à l'activité humaine dans l'aire d'adhésion ;

Considérant que le projet de PLU intègre bien les objectifs de protection définis en cœur de parc en matière de paysage (objectifs 1 et 2), de biodiversité (objectifs 3, 4 et 5), de patrimoine culturel (objectifs 6 et 7) et de développement économique pour les Hauts (objectifs 8, 9 et 10) ;

Considérant que le projet de PLU intègre bien les orientations déclinées pour l'aire d'adhésion du Parc national en matière de paysage (orientations 1 et 2), de biodiversité (orientations 3, 4



Organisation
des Nations Unies
pour l'éducation,
la science et la culture



Pitons, cirques et
remparts de l'île de La Réunion
Inscrits sur la Liste du patrimoine
mondial en 2010

Parc National de La Réunion
258 rue de la République • 97431 La Plaine-des-Palmistes
Tél. +262 (0) 262 90 11 35 • Fax : +262 (0) 262 90 11 39
www.reunion-parcnational.fr • contact@reunion-parcnational.fr

et 5), de patrimoine culturel (orientations 6 et 7) et de développement économique pour les Hauts (orientations 8, 9, 10 et 11) ;

DÉCIDE

Article 1 : Sens de l'avis

Le Directeur du Parc national de La Réunion émet un avis favorable sur le projet de PLU, ce document étant compatible avec la charte. Il intègre bien les obligations et servitudes, ainsi que les objectifs de protection du cœur de parc et les orientations en faveur du développement durable pour l'aire d'adhésion.

Article 2 : Remarques accompagnant l'avis

Le présent avis favorable est accompagné des remarques suivantes qu'il convient de prendre en compte dans le projet.

Les différents documents transmis (Rapport de présentation, PADD, OAP, annexes) ont été analysés sous le prisme de la Charte du Parc national de La Réunion et de la nécessaire cohérence des orientations proposées avec les quatre enjeux majeurs, communs au territoire du cœur et de l'aire d'adhésion :

Enjeu 1 : Préserver la diversité des paysages et accompagner leurs évolutions.

Enjeu 2 : Inverser la tendance à la perte de biodiversité.

Enjeu 3 : Valoriser le patrimoine culturel des Hauts et assurer la transmission de ses valeurs.

Enjeu 4 : Impulser une dynamique de développement économique pour les Hauts.

Ces enjeux se déclinent de façon différenciée et complémentaire pour le cœur et pour l'aire ouverte à l'adhésion, et en fonction des vocations des territoires :

Pour le **cœur du parc** (1 903 ha sur la commune de Saint-Leu), espace protégé, la Charte définit une réglementation « sur mesure », ainsi que des mesures contractuelles en faveur d'une gestion exemplaire de cet espace à forte valeur patrimoniale ;

Pour l'**aire ouverte à l'adhésion** (6 673 ha sur la commune de Saint-Leu), espace de partenariat, la Charte propose des orientations de développement durable, qui concourent à la protection et la valorisation des patrimoines naturels, culturels et paysagers du cœur. Véritable aire de solidarité écologique avec le cœur, elle concerne un large éventail d'usages, de pratiques et donc d'acteurs viennent s'entremêler au sein de l'entité des « Hauts ».

La Charte du Parc national de La Réunion vaut également plan de gestion du Bien « Pitons, cirques et remparts » inscrit au patrimoine mondial de l'humanité depuis 2010, au titre de leurs paysages et de leur biodiversité exceptionnels. Cette reconnaissance internationale n'entraîne pas d'obligation réglementaire mais suppose une gestion rigoureuse afin d'en conserver l'intégrité.

S'agissant des enjeux de conservation des paysages et de la biodiversité (enjeux 1 et 2 de la charte), dès le diagnostic du rapport de présentation le PLU développe une approche par entité paysagère. L'unité paysagère des pentes de l'Ouest de l'atlas des paysages est reprise et précisée. Paysages et environnement sont érigés en thèmes centraux. L'approche paysagère est prise comme fil conducteur et les enjeux de changement climatique et de perte de la biodiversité sont identifiés. En matière d'urbanisme le document indique que chaque



Parc National de La Réunion
258 rue de la République • 97431 La Plaine-des-Palmistes
Tél. +262 (0) 262 90 11 35 • Fax : +262 (0) 262 90 11 39
www.reunion-parcnational.fr • contact@reunion-parcnational.fr

projet devra s'accompagner d'une action paysagère et architecturale vertueuse des héritages, des hommes et de la nature qui les entourent.

Le plan de paysage du Parc national de La Réunion, en cours d'élaboration pourra, en complément, venir nourrir le projet de la commune de Saint-Leu. La déclinaison des préconisations formulées dans le cadre de cette étude est essentielle pour que la prise en compte du paysage soit pérenne et partagée. Dans l'Ouest la séquence paysagère « De la planèze étagée au cœur habité » est la typologie la plus complexe en matière d'étagement. Elle accueille de nombreux paysages qui se côtoient et s'entremêlent en créant des interfaces multiples et parfois peu qualitatives.

Concernant les enjeux de valorisation des patrimoines et de développement économique (enjeux 3 et 4 de la charte), l'analyse des piliers du tissu économique de Saint-Leu identifie pour les Hauts, un fort potentiel de mise en valeur touristique lié au cadre de vie et à un potentiel de mise en valeur des patrimoines, tout en veillant à préserver les équilibres avec les milieux sensibles.

L'objectif d'une agriculture durable, productive et garante du maintien des paysages conduit à une clarification de la vocation des espaces agricoles qui est opérée dans le cadre de la révision du PLU de Saint-Leu. La réduction de la zone naturelle dans les hauts se fait presque entièrement au profit du zonage agricole. **La menace d'implantation d'espèces végétales exotiques envahissante est identifiée.**

Depuis 2018 le Parc national de La Réunion a engagé une démarche en faveur de la gestion des friches en interface avec les milieux naturels. Les espaces d'interface entre zones agricoles et naturelles sont majoritairement composés de friches et de forêts dégradées. La valorisation de ces interfaces est un enjeu territorial important pour la biodiversité, mais également pour le développement économique. Les travaux réalisés dans le cadre du partenariat avec l'ARMEFLHOR, ayant pour but d'expérimenter la remise en valeur d'espaces d'interfaces dégradés par la mise en place de projets agroforestiers, et d'acquérir des références techniques, économiques et environnementales relatives à la réhabilitation des friches pourraient utilement compléter les réflexions de la commune dans ce domaine.

Concernant le cœur de parc sur la commune de Saint-Leu, la carte paysagère de spatialisation des enjeux dans le diagnostic du rapport de présentation du PLU, identifie bien la protection contre les incendies et la valorisation écotouristique.

Le site de Piton rouge est notamment identifié comme point de vue sur le paysage. Une valorisation patrimoniale y est attachée à travers l'histoire du marronnage.

La commune pourrait s'appuyer utilement sur le livret descriptif de la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) des « Pitons, Cirques et Remparts » de La Réunion, ainsi que son guide de prise en compte dans les projets, plans et programmes, dont les conclusions soulignent les secteurs de Piton Rouge et du Petit Bénare comme ayant une contribution respectivement forte et majeure à la VUE du Bien « Pitons, cirques et remparts » inscrit au patrimoine mondial de l'humanité.

<https://www.reunion-parcnational.fr/sites/reunion-parcnational.fr/files/documents/downloads/descriptif-vue-fr.pdf>
<https://www.reunion-parcnational.fr/sites/reunion-parcnational.fr/files/documents/downloads/guide-vue-fr.pdf>



Parc National de La Réunion
 258 rue de la République • 97431 La Plaine-des-Palmistes
 Tél. +262 (0) 262 90 11 35 • Fax : +262 (0) 262 90 11 39
www.reunion-parcnational.fr • contact@reunion-parcnational.fr

De manière globale, la composante nocturne de la trame verte et bleue pourrait être davantage étoffée.

Pour aller plus loin, le travail de connaissance, de valorisation et d'amélioration des environnements nocturnes que mène le Parc national de La Réunion depuis 2019, à travers le programme des Jours de la Nuit, pourrait venir alimenter l'évolution de la politique publique d'éclairage de la commune de Saint-Leu.

Il est important de préciser que le parc de La Réunion n'est pas régional mais bien national, ce qui implique un niveau de protection le plus élevé et le seul à permettre l'inscription du Bien réunionnais au patrimoine de l'humanité,

Enfin, contrairement à ce qui est écrit dans le rapport de l'Etat Initial de l'Environnement, la commune de Saint-Leu n'a pas adhéré à la Charte du Parc national de La Réunion. Ceci reste toutefois une possibilité pour l'avenir.

Article 3 : Autres obligations

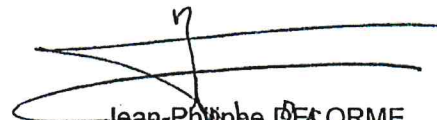
Le présent avis n'exonère pas des autres autorisations ou avis requis par la réglementation en vigueur.

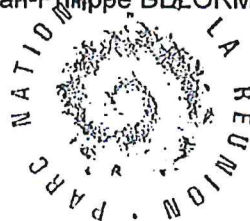
Article 4 : Notification

Le présent avis est notifié à la DEAL et une copie est transmise à la Commune de Saint-Leu.

À La Plaine-des-Palmistes, le 10/10/2025

Le Directeur


Jean-Philippe DE LORME



Copies :

Commune de Saint-Leu
PNRun : Secteur Ouest,
SAADD et SPPN