

Direction Générale Aménagement et Développement	
Courrier arrivé le: 16 MARS 2026	
Foncier	Impôts
Aménagement	Habitat
Urbanisme	

Sainte-Clotilde, le 10 MARS 2026

MAIRIE DE SAINT LEU
Monsieur BRUNO DOMEN
58 RUE GENERAL LAMBERT
97436 SAINT-LEU

Votre identifiant Région : 4931.1
(A rappeler dans toutes vos correspondances)

Affaire suivie par : Maëlle NICAULT
DGADD / DAMT / SST

Tél : 0262 48 28 98. - Mél : maelle.nicault@cr-reunion.fr

V/REF : A2025/10405

N/REF : D2026/3166

MAIRIE SAINT-LEU
COURRIER ARRIVÉ LE

11 MARS 2026

N° CE 26-2456

D2026/3166

Lettre recommandée avec accusé de réception

OBJET : Avis de la Région Réunion sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Leu.

Monsieur le Maire,

Par courrier du 12 décembre 2025, vous m'avez fait parvenir pour avis, en tant que Personne Publique Associée (PPA) le projet arrêté de votre Plan Local d'Urbanisme (PLU), afin que notre collectivité puisse formuler son avis sur sa compatibilité avec le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) et sur la prise en compte des politiques publiques régionales.

Bien que la Région Réunion ait noté que certaines réserves relevées lors du premier arrêt de votre PLU aient été prises en compte dans ce nouveau projet, suite à l'examen du dossier du 27 février 2026, la Commission Permanente a émis un avis défavorable, nécessitant la levée des réserves suivantes :

Au titre du SAR :

- 4,7 ha d'extensions hors cadre du SAR (hors TRH et hors ZPU) et 10,4 ha d'extensions économiques situées au sein des Espaces proches du rivage et non prévues au SMVM donc incompatibles au SAR. Il est préconisé de supprimer ces extensions hors cadre ;
- Le non respect de la densité minimale sur la polarité de Piton Saint-Leu. Il est préconisé de respecter la densification à 50 logements par hectare ;
- Une absence de mention du projet de transport régional (Réseau Régional de Transport Guidé). Il est préconisé d'intégrer dans le projet de PLU la possibilité de le réaliser ;
- Des règlements de zones N et A permettant la construction et les extensions de logements et hébergements et ne prenant pas en compte la possibilité de réaliser des équipements d'intérêt général. Il est préconisé de :
 - modifier le règlement des zones N afin : 1/ de lever l'interdiction de réaliser des ouvrages et infrastructures indispensables liés à l'énergie et au fonctionnement des services publics au sein des zonages Npnr et Nbio ; 2/ d'enlever la possibilité de réaliser des extensions de logement ;
 - modifier le règlement des zones A afin : 1/ de lever l'interdiction de réaliser des ouvrages et infrastructures d'intérêt général indispensables liés à l'énergie, aux déchets et à l'eau, au sein des zonages A ; 2/ d'encadrer plus strictement la possibilité de réaliser des logements de gardiennage sur les exploitations ;
- Un règlement des coupures d'urbanisation qui n'interdit pas clairement les constructions et notamment celles des installations de production d'énergie renouvelable. Il est préconisé de modifier le règlement des zones Apf pour enlever clairement la possibilité de réaliser des constructions en coupures d'urbanisation ;

- Des besoins en logements et service-équipements incomplets ne permettant pas de justifier que les besoins fonciers associés sont proportionnés. Il est préconisé de préciser les besoins en services et équipements en équivalents-logements, les besoins de renouvellement urbain et de lutte contre l'habitat insalubre ainsi que la localisation des logements touristiques estimés nécessaires, afin de mieux justifier les besoins fonciers ;
- 70 ha prévus en reclassement en zones A et N (redéploiement) alors qu'ils sont dans les faits habités ou artificialisés. Il est préconisé de reclasser ces espaces en espaces urbains ou de les assortir d'une obligation de renaturation ou de retour effectif à l'activité agricole dans les mêmes conditions d'exploitation du foncier agricole déclassé en U ou AU ;
- 12 ha d'extensions incompatibles au principe d'enveloppe urbaine constante fixé par le SCoT qui limitent de fait la mobilisation des capacités d'extension prévues au SAR.

Au titre des politiques publiques régionales :

- Une incohérence de classement de Kélonia et de son extension en zone Ut, rendant impossible le fonctionnement de la structure et son projet d'extension. Il est préconisé de classer Kélonia et son extension en zone Ua ;
- Un classement de la parcelle CD261 partiellement en zone Apf. Il est préconisé de changer le zonage Apf en N, pour permettre la réalisation d'un stationnement paysager pour l'extension de Kélonia ;
- Un inventaire du patrimoine culturel bâti de la commune insuffisant et incomplet. Il est préconisé de compléter le diagnostic du patrimoine culturel sur l'ensemble de la commune, pour tenir compte des enjeux de restauration, de réhabilitation et de sauvegarde d'éléments patrimoniaux, importants sur la commune ;
- Un règlement de la zone A ne permettant pas l'implantation d'un projet de stockage d'énergie sur une parcelle régionale. Il est préconisé d'intégrer au règlement de la zone A la possibilité de réaliser des ouvrages et infrastructures d'intérêt général liés à l'énergie ;
- Le reclassement en zone N d'une parcelle régionale (CD389) devant accueillir un projet touristique. Il est préconisé de la maintenir en AUt ;
- Le classement partiel en zone A d'une parcelle régionale (DJ50), grévant les possibilités de faire évoluer le CFPPA. Il est préconisé de classer l'ensemble de la parcelle en Ub ;
- Un classement en EBC d'une partie d'une parcelle régionale (CD147), qui ne présente pas les caractéristiques d'un espace boisé existant significatif. Il est préconisé de le supprimer ;
- Une incohérence du classement de la RN1 et de la RN1a en partie en Apf et en Nbio, contraignant l'exploitation de la route. Il est préconisé de les classer entièrement en A ou N ;
- Une incohérence de zonage pour les aires de service prévues le long de la RN1 en A et Apf, contraignant fortement leur réalisation. Il est préconisé de les classer en 1AU ;

Par ailleurs, nous vous préconisons de prendre en compte les remarques suivantes :

- Un point de vigilance sur la mobilisation de terres agricoles à fort potentiel, planes et irriguées, pour des projets d'extension urbaine.
- Des capacités d'assainissement apparaissant comme un facteur limitant majeur pour l'accueil de la future population sur la commune et impactant d'un point de vue environnementale.
- Un classement des parcelles CY 1531 à 1539 en Ub ne permettant pas de respecter les servitudes de vue instaurées sur ces parcelles pour limiter la hauteur des constructions et préserver la visibilité sur le musée depuis la voirie publique. Il est préconisé de les classer en Uep.
- Concernant l'implantation d'un pôle d'échanges multimodal impactant le réseau interurbain Car Jaune, il est préconisé de poursuivre la concertation engagée en 2024 avec la ville et le Territoire de l'Ouest.

Nos services se tiennent à votre disposition pour vous accompagner dans la levée de ces réserves et la prise en compte de nos observations.

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

La Présidente,

Hugette BELLO