

20 MARS 2026

N°: 2803

Camille ENAULT
Responsable de Service
Service Planification et Stratégie Territoriale
Direction de l'Aménagement du Territoire,
de la Planification et de l'Habitat
Tél : 0262 32 12 12

Le Port, le 12 MARS 2026

Nos réf : Kronos/2026D/1041/CD-RL-CE

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville de Saint-Leu
58 Avenue Général Lambert
BP 1004
97898 Saint Leu

Courrier arrivé le: 24 MARS 2026

Foncier

Impôts

Aménagement

Habitat

Urbanisme

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

Monsieur le Maire,

Vous avez engagé, par délibération en Conseil Municipal du 17 mai 2022, la révision générale de votre Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en 2007.

Cette procédure permettra notamment de mettre le PLU en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Ouest du 21 décembre 2016, modifié le 3 octobre 2022 pour intégration des dispositions de la Loi ELAN.

Par courrier reçu le 22 août 2025, vous avez sollicité notre avis sur votre projet de PLU arrêté par le Conseil municipal le 21 août 2025, en tant qu'EPCI compétent notamment en matière de Schéma de Cohérence Territoriale, de Programme Local de l'Habitat et de mobilités.

Un avis réservé vous a ainsi été transmis le 21 novembre 2025, accompagné notamment d'une note d'analyse des points de fragilité relevés comportant également, à des fins d'amélioration du projet, les remarques et questionnements portés dans le cadre des différentes compétences opérationnelles du Territoire de l'Ouest.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 11 décembre 2025, vous avez arrêté un nouveau projet de PLU amendé, et vous sollicitez consécutivement notre avis sur ce nouveau projet.

Après analyse de ce nouveau projet au regard du Schéma de Cohérence Territoriale Ouest en vigueur, il ressort les éléments suivants. Le projet de PLU arrêté mobilise les possibilités offertes par le SCoT et ne remet pas en cause les orientations relatives aux politiques publiques d'aménagement. Il s'est construit dans le respect des grands équilibres relatifs à l'aménagement de l'espace. Il n'a pas d'impact sur l'enveloppe urbaine maximale autorisée au SCoT.



5 3 MAR 2020

5 4 MAR 2020

Par ailleurs, par un travail fin de redéfinition / re-délimitation des espaces ouverts à l'urbanisation, des espaces agricoles, naturels et forestiers, il parvient à réduire son enveloppe urbaine d'environ 49 ha.

Le nouveau document contribue également à répondre aux besoins en matière de développement économique et au nécessaire rééquilibrage vers le sud du Territoire de l'Ouest, en prévoyant environ 17 ha de zones dédiées à de l'activité de production.

La suppression des STECAL, la délimitation des espaces urbains d'appui et Secteurs Déjà Urbanisés (Villages et SDU) ainsi que la création d'un zonage Usdu s'inscrivent dans le respect des dispositions de la Loi Littoral, notamment de l'article L121-8 du code de l'urbanisme. Elles démontrent la recherche d'une mise en compatibilité avec le SCoT modifié en 2022 et la Loi ELAN, en prenant en compte le contexte communal local.

Cependant, quelques éléments du projet sont de nature à fragiliser sa compatibilité avec le SCoT s'agissant des orientations O1, O5, O7, O8, O11 et O14. Aussi, la compatibilité du projet sera assurée si :

- (O1) et (O7) : la zone 2Aut (Secteur de projet n°8 « Projet d'hébergement insolite ») en extension du SDU « Les Colimaçons les Hauts » n'est pas maintenue et que certaines sous-destinations de constructions autorisées en Usdu sont réexaminées au regard de l'article L121-8 du Code de l'Urbanisme ;
- (O5) : un rééquilibrage des potentialités de logement évaluées en « villages de rang 5 et SDU en TRH » est effectué, soit en faveur des bourgs de proximité, soit en faveur de la ville relais ou du pôle secondaire. A défaut, une plus grande justification des besoins en logements au sein des espaces urbains d'appui et SDU sera attendue, car ces espaces n'ont pas vocation à être attractifs mais à contenir l'urbanisation ;
- (O8) : le projet intègre les densités minimales et maximales attendues à l'O8 au regard de l'armature du SCoT ;
- (O11) : concernant l'assainissement, le règlement intègre aux différents zonages situés en Pôle secondaire Piton Saint-Leu - Portail et en Ville relais Saint-Leu Centre-ville les dispositions de l'O11 B/. Il est rappelé que les développements résidentiels sont conditionnés à l'existence de réseaux d'assainissement **collectifs ou semi-collectifs** au sein des polarités de rang 2 et 3 et que seuls le rang 4 et les espaces urbains d'appui et SDU peuvent avoir recours à l'assainissement autonome ;
- (O14) : au regard des développements attendus sur les dix années à venir, notamment des 1 400 logements attendus sur le Pôle secondaire et les 850 logements attendus sur la Ville relais, le projet anticipe les besoins liés aux déplacements futurs particulièrement par l'identification d'emplacements réservés dédiés favorisant l'échange et l'intermodalité.

Ainsi, le projet de PLU arrêté par le Conseil Municipal de la Commune de Saint-Leu en date du 11/12/25 est globalement compatible avec le SCoT en vigueur, sous condition de lever les quelques points de fragilité indiqués ci-dessus, notamment le principal point d'incompatibilité relevé au titre de l'O11.



Après analyse du projet au regard du Programme Local de l'Habitat 2019-2027 (PLH 3) en vigueur :

Le projet prévoit un volume de 3 100 logements à l'horizon 2035. La part des logements aidés et des LLS (Logements Locatifs Sociaux) prévue à l'échelle communale est compatible avec le PLH.

Pour autant, le rythme de production de logements attendu à l'horizon 2035 est en dessous des objectifs du PLH 3. Cet objectif inférieur peut s'entendre eu égard aux conditions particulières que connaît le territoire en matière d'eau potable et d'assainissement.

Par ailleurs, le projet mobilise différents outils réglementaires et identifie des secteurs de projets dédiés à l'habitat, permettant notamment de consolider/compléter la stratégie foncière du PLH (règle de mixité, création d'une OAP thématique Habitat pour l'ouverture à l'urbanisation future des secteurs de projets concernés, ajout de quelques emplacements réservés pour du logement aidé).

Il présente néanmoins un manque de référence aux objectifs de production et de mixité territorialisés par quartier PLH, fragilisant sa compatibilité avec ledit document.

Le projet de PLU sécuriserait sa compatibilité avec le PLH 3 en intégrant les points d'amélioration proposés ci-dessous :

- orientation 1 : le projet de PLU pourrait davantage cibler/définir les secteurs prioritaires à la résorption de l'habitat insalubre et à la réhabilitation du parc, peut-être dans une OAP dédiée ou dans les documents graphiques ;
- orientations 2 et 3 : inscrire davantage le projet dans la mise en œuvre des objectifs de production et de mixité « territorialisés » du PLH en s'appuyant et/ou en faisant référence aux quartiers du PLH ;
- orientations 2 et 3 : faire apparaître la cohérence entre la programmation de logements (potentiel de logements) et la territorialisation des objectifs du PLH.

Il est également relevé qu'au regard du calendrier d'arrêt du projet de PLU, la mise en compatibilité avec le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) du Territoire de l'Ouest, approuvé en Conseil Communautaire le 25 juin 2025, n'a pas pu être optimale.

Néanmoins, les orientations du PCAET se retrouvent partiellement dans les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, notamment en matière de transition énergétique, de mobilités douces et de préservation de la biodiversité.

Cette compatibilité pourrait être renforcée par une actualisation de l'évaluation environnementale et de l'état Initial de l'environnement avec les références au PCAET approuvé en juin 2025, l'intégration d'éléments en faveur de la préservation de la qualité de l'air et de la réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre (notamment compte tenu de l'importance et de la localisation des secteurs de projets prévus au PLU).

Le nouveau projet de PLU présenté intègre en annexe le règlement de collecte intercommunal des déchets ménagers et assimilés. Le règlement du PLU conditionne tout projet au respect de ce règlement.



L'échéancier des secteurs de projets a été revu à moyen/long termes (à 4-6 ans et au-delà de 6 ans, soit au-delà de 2030), prenant notamment en compte les conséquences de la saturation de la station d'épuration de Bois-De-Nèfles sur les capacités de développement à court terme. En outre, l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs classés en 2AU est conditionnée à la réalisation des travaux nécessaires pour assurer la capacité et la suffisance des réseaux à accueillir de nouveaux habitants, ainsi qu'à une évolution du PLU.

L'analyse détaillée des points de fragilité relevés est jointe en annexe. De même, les remarques et questionnements portés dans le cadre des différentes compétences opérationnelles du Territoire de l'Ouest sont transmis à des fins d'amélioration du projet.

Après analyse du projet en considération du Schéma de Cohérence Territorial Ouest et du Programme Local de l'Habitat en vigueur, nous émettons un avis favorable sur le projet de révision générale du PLU de Saint-Leu, sous réserve de lever les quelques points de fragilité énoncés ci-dessus et détaillés en annexe.

Mes services se tiennent à votre disposition pour tout complément d'information.

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



Le Président,

Emmanuel SERAPHIN

Pièce jointe :

- Note technique d'analyse de compatibilité détaillée, remarques et avis du Territoire de l'Ouest.





Camille ENAULT
Responsable de Service
Service Planification et Stratégie Territoriale
Direction de l'Aménagement du Territoire,
de la Planification et de l'Habitat
Tél : 0262 32 12 12

Le Port, le 12 MARS 2026

Nos réf : Kronos/2026D/~~101~~/CD-RL-CE

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville de Saint-Leu
58 Avenue Général Lambert
BP 1004
97898 Saint Leu

Direction Générale Aménagement et Développement	
Courrier arrivé le: 24 MARS 2026	
Foncier	Impôts
Aménagement	Habitat
Urbanisme	

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

Monsieur le Maire,

Vous avez engagé, par délibération en Conseil Municipal du 17 mai 2022, la révision générale de votre Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en 2007.

Cette procédure permettra notamment de mettre le PLU en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Ouest du 21 décembre 2016, modifié le 3 octobre 2022 pour intégration des dispositions de la Loi ELAN.

Par courrier reçu le 22 août 2025, vous avez sollicité notre avis sur votre projet de PLU arrêté par le Conseil municipal le 21 août 2025, en tant qu'EPCI compétent notamment en matière de Schéma de Cohérence Territoriale, de Programme Local de l'Habitat et de mobilités.

Un avis réservé vous a ainsi été transmis le 21 novembre 2025, accompagné notamment d'une note d'analyse des points de fragilité relevés comportant également, à des fins d'amélioration du projet, les remarques et questionnements portés dans le cadre des différentes compétences opérationnelles du Territoire de l'Ouest.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 11 décembre 2025, vous avez arrêté un nouveau projet de PLU amendé, et vous sollicitez consécutivement notre avis sur ce nouveau projet.

Après analyse de ce nouveau projet au regard du Schéma de Cohérence Territoriale Ouest en vigueur, il ressort les éléments suivants. Le projet de PLU arrêté mobilise les possibilités offertes par le SCoT et ne remet pas en cause les orientations relatives aux politiques publiques d'aménagement. Il s'est construit dans le respect des grands équilibres relatifs à l'aménagement de l'espace. Il n'a pas d'impact sur l'enveloppe urbaine maximale autorisée au SCoT.



Par ailleurs, par un travail fin de redéfinition / re-délimitation des espaces ouverts à l'urbanisation, des espaces agricoles, naturels et forestiers, il parvient à réduire son enveloppe urbaine d'environ 49 ha.

Le nouveau document contribue également à répondre aux besoins en matière de développement économique et au nécessaire rééquilibrage vers le sud du Territoire de l'Ouest, en prévoyant environ 17 ha de zones dédiées à de l'activité de production.

La suppression des STECAL, la délimitation des espaces urbains d'appui et Secteurs Déjà Urbanisés (Villages et SDU) ainsi que la création d'un zonage Usdu s'inscrivent dans le respect des dispositions de la Loi Littoral, notamment de l'article L121-8 du code de l'urbanisme. Elles démontrent la recherche d'une mise en compatibilité avec le SCoT modifié en 2022 et la Loi ELAN, en prenant en compte le contexte communal local.

Cependant, quelques éléments du projet sont de nature à fragiliser sa compatibilité avec le SCoT s'agissant des orientations O1, O5, O7, O8, O11 et O14. Aussi, la compatibilité du projet sera assurée si :

- (O1) et (O7) : la zone 2Aut (Secteur de projet n°8 « Projet d'hébergement insolite ») en extension du SDU « Les Colimaçons les Hauts » n'est pas maintenue et que certaines sous-destinations de constructions autorisées en Usdu sont réexaminées au regard de l'article L121-8 du Code de l'Urbanisme ;
- (O5) : un rééquilibrage des potentialités de logement évaluées en « villages de rang 5 et SDU en TRH » est effectué, soit en faveur des bourgs de proximité, soit en faveur de la ville relais ou du pôle secondaire. A défaut, une plus grande justification des besoins en logements au sein des espaces urbains d'appui et SDU sera attendue, car ces espaces n'ont pas vocation à être attractifs mais à contenir l'urbanisation ;
- (O8) : le projet intègre les densités minimales et maximales attendues à l'O8 au regard de l'armature du SCoT ;
- (O11) : concernant l'assainissement, le règlement intègre aux différents zonages situés en Pôle secondaire Piton Saint-Leu - Portail et en Ville relais Saint-Leu Centre-ville les dispositions de l'O11 B/. Il est rappelé que les développements résidentiels sont conditionnés à l'existence de réseaux d'assainissement **collectifs ou semi-collectifs** au sein des polarités de rang 2 et 3 et que seuls le rang 4 et les espaces urbains d'appui et SDU peuvent avoir recours à l'assainissement autonome ;
- (O14) : au regard des développements attendus sur les dix années à venir, notamment des 1 400 logements attendus sur le Pôle secondaire et les 850 logements attendus sur la Ville relais, le projet anticipe les besoins liés aux déplacements futurs particulièrement par l'identification d'emplacements réservés dédiés favorisant l'échange et l'intermodalité.

Ainsi, le projet de PLU arrêté par le Conseil Municipal de la Commune de Saint-Leu en date du 11/12/25 est globalement compatible avec le SCoT en vigueur, sous condition de lever les quelques points de fragilité indiqués ci-dessus, notamment le principal point d'incompatibilité relevé au titre de l'O11.



Après analyse du projet au regard du Programme Local de l'Habitat 2019-2027 (PLH 3) en vigueur :

Le projet prévoit un volume de 3 100 logements à l'horizon 2035. La part des logements aidés et des LLS (Logements Locatifs Sociaux) prévue à l'échelle communale est compatible avec le PLH.

Pour autant, le rythme de production de logements attendu à l'horizon 2035 est en dessous des objectifs du PLH 3. Cet objectif inférieur peut s'entendre eu égard aux conditions particulières que connaît le territoire en matière d'eau potable et d'assainissement.

Par ailleurs, le projet mobilise différents outils réglementaires et identifie des secteurs de projets dédiés à l'habitat, permettant notamment de consolider/compléter la stratégie foncière du PLH (règle de mixité, création d'une OAP thématique Habitat pour l'ouverture à l'urbanisation future des secteurs de projets concernés, ajout de quelques emplacements réservés pour du logement aidé).

Il présente néanmoins un manque de référence aux objectifs de production et de mixité territorialisés par quartier PLH, fragilisant sa compatibilité avec ledit document.

Le projet de PLU sécuriserait sa compatibilité avec le PLH 3 en intégrant les points d'amélioration proposés ci-dessous :

- orientation 1 : le projet de PLU pourrait davantage cibler/définir les secteurs prioritaires à la résorption de l'habitat insalubre et à la réhabilitation du parc, peut-être dans une OAP dédiée ou dans les documents graphiques ;
- orientations 2 et 3 : inscrire davantage le projet dans la mise en œuvre des objectifs de production et de mixité « territorialisés » du PLH en s'appuyant et/ou en faisant référence aux quartiers du PLH ;
- orientations 2 et 3 : faire apparaître la cohérence entre la programmation de logements (potentiel de logements) et la territorialisation des objectifs du PLH.

Il est également relevé qu'au regard du calendrier d'arrêt du projet de PLU, la mise en compatibilité avec le **Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)** du Territoire de l'Ouest, approuvé en Conseil Communautaire le 25 juin 2025, n'a pas pu être optimale.

Néanmoins, les orientations du PCAET se retrouvent partiellement dans les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, notamment en matière de transition énergétique, de mobilités douces et de préservation de la biodiversité.

Cette compatibilité pourrait être renforcée par une actualisation de l'évaluation environnementale et de l'état Initial de l'environnement avec les références au PCAET approuvé en juin 2025, l'intégration d'éléments en faveur de la préservation de la qualité de l'air et de la réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre (notamment compte tenu de l'importance et de la localisation des secteurs de projets prévus au PLU).

Le nouveau projet de PLU présenté intègre en annexe le règlement de collecte intercommunal des déchets ménagers et assimilés. Le règlement du PLU conditionne tout projet au respect de ce règlement.



L'échéancier des secteurs de projets a été revu à moyen/long termes (à 4-6 ans et au-delà de 6 ans, soit au-delà de 2030), prenant notamment en compte les conséquences de la saturation de la station d'épuration de Bois-De-Nèfles sur les capacités de développement à court terme. En outre, l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs classés en 2AU est conditionnée à la réalisation des travaux nécessaires pour assurer la capacité et la suffisance des réseaux à accueillir de nouveaux habitants, ainsi qu'à une évolution du PLU.

L'analyse détaillée des points de fragilité relevés est jointe en annexe. De même, les remarques et questionnements portés dans le cadre des différentes compétences opérationnelles du Territoire de l'Ouest sont transmis à des fins d'amélioration du projet.

Après analyse du projet en considération du Schéma de Cohérence Territorial Ouest et du Programme Local de l'Habitat en vigueur, nous émettons un avis favorable sur le projet de révision générale du PLU de Saint-Leu, sous réserve de lever les quelques points de fragilité énoncés ci-dessus et détaillés en annexe.

Mes services se tiennent à votre disposition pour tout complément d'information.

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



Le Président,

Emmanuel SERAPHIN

Pièce jointe :

- Note technique d'analyse de compatibilité détaillée, remarques et avis du Territoire de l'Ouest.

TERRITOIRE DE LA CÔTE OUEST

1, rue Eliard Laude - BP 50049
97822 Le Port cedex

Tél : 02 62 32 12 12

courrier@tco.re

www.tco.re

LA POSSESSION | LE PORT | SAINT-PAUL | TROIS-BASSINS | SAINT-LEU





**DIRECTION DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, DE LA
PLANIFICATION ET DE L'HABITAT**

Note technique d'analyse de compatibilité, remarques et avis du
Territoire de l'Ouest sur le projet de PLU arrêté de la Commune
de Saint-Leu

Rédacteurs et/ou contributeurs : Direction de l'Aménagement du Territoire, de la Planification et de l'Habitat, Direction de l'Eau, Direction de la Mobilité et des Transports, Direction du Tourisme et de la Culture, Direction de la Gestion des Déchets et de l'Errance Animale, Direction de l'Économie et de l'Innovation.

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Ouest de la Réunion, approuvé le 21 décembre 2016, modifié le 3 octobre 2022 ;

Vu la délibération, en date du 16 décembre 2019, du Conseil Communautaire, adoptant le 3^{ème} Programme Local de l'Habitat de l'Ouest de la Réunion ;

Vu les compétences de la communauté d'agglomération du Territoire de l'Ouest ;

Vu la délibération, en date du 21 août 2025, du conseil municipal de la commune de Saint-Leu Révision générale du Plan Local d'Urbanisme -Bilan de la concertation et arrêt du projet.

Vu la délibération, en date du 11 décembre 2025, du conseil municipal de la commune de Saint-Leu - Révision générale du Plan Local d'Urbanisme - Nouvel arrêt du projet de PLU.

1. Contexte

La commune de Saint-Leu a prescrit par délibération du conseil municipal le 24 mai 2012, la révision de son PLU SRU, approuvé en 2006. Après plusieurs années d'études, un 1^{er} projet a été arrêté en Conseil Municipal en octobre 2019.

Au regard des avis des PPA, des conclusions de l'enquête publique en 2021 clairement défavorables au projet et à l'évolution des besoins du territoire, la commune a souhaité reprendre entièrement la démarche de révision.

Elle a donc de prescrire à nouveau la révision générale du PLU en Conseil municipal du 17 mai 2022 afin notamment de :

- *a/ Doter la commune d'un document de planification traduisant fidèlement les aspirations locales à horizon de la décennie à venir ;*
- *b/ Adapter le niveau de protection des espaces prioritairement naturels, agricoles et forestiers en fonction principalement de la sensibilité environnementale détectée (impératif écologique et paysager) mais également de la nécessité de développement attendue (urgence économique et sociale) ;*
- *c/ Adopter une stratégie de développement touristique et patrimoniales à la fois intégrée et respectueuse de l'environnement*
- *d/ Apporter des réponses aux besoins en logements, emplois, commerces, services et équipements pour faciliter le quotidien des habitants ;*
- *e/ Assurer une meilleure desserte du territoire Saint-Leusien entre ses différentes strates altitudinales (littoral, mi-pentes et hauts) et ses nombreux quartiers à partir de la route des Tamarins et de ses grands axes (RN1A, RN1bis, RD...) ;*
- *f/Mettre à disposition des solutions de mobilités et des espaces publics renouvelées et de qualité garantissant le maintien du lien et de la cohésion sociale et intergénérationnelle du territoire ;*
- *g/Engager la transition écologique et numérique du territoire.*

Le groupement d'études composé de NEGE, Biotopie et ECOSYS, qui accompagne la commune dans l'élaboration du PLU, a animé 3 réunions avec les personnes publiques associées (PPA), le 16 novembre 2023 (lancement et méthodologie), le 19 avril et le 20 septembre 2024, auxquelles le Territoire de l'Ouest a pu assister.

Le Conseil Municipal de Saint-Leu du 21/08/25 a arrêté son projet de PLU l'a transmis au Territoire de l'Ouest pour avis en tant qu'EPCI en tant qu'EPCI compétent notamment en matière de Schéma de Cohérence Territoriale, de Programme Local de l'Habitat et de mobilités.

Au regard des autres compétences stratégiques et opérationnelles portées par le Territoire de l'Ouest dont la mise en œuvre pourrait être impactée par le projet de PLU de la Commune de Saint-Leu, une analyse du projet a été réalisée également au regard des compétences :

« gestion des déchets et de l'errance animale », « économie innovation », « tourisme, culture et patrimoine », « gestion de l'eau, de l'assainissement et des milieux aquatiques », « Plan climat air énergie », ...

L'avis du Territoire de l'Ouest a été transmis le 21 novembre 2025 par courrier accompagné notamment d'une note d'analyse des points de fragilités relevés comportant également, à des fins d'amélioration du projet, les remarques et questionnements portés dans le cadre des différentes compétences opérationnelles du Territoire de l'Ouest.

La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du 14 novembre a émis un avis défavorable sur le projet de PLU.

Afin, notamment, de lever les réserves de la CDPENAF, le Conseil Municipal du 11 décembre 2026, a arrêté un nouveau projet de PLU amendé et l'a transmis aux Territoire de l'Ouest pour avis.

2. Présentation succincte du projet

« Le PLU planifie un projet de développement durable pour les 10 à 15 prochaines années. Il fixe les règles générales d'utilisation du sol et sert de référence pour la délivrance des autorisations d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire, d'aménager etc.). »

Notons que le PLU en vigueur de Saint-Leu datant de 2007, il n'avait pas encore été mis en compatibilité avec le SAR de 2011, le SCoT 1 de 2013 ou encore le SCoT 2 de 2016 modifié en 2022 du Territoire de l'Ouest. Au regard du caractère intégrateur du SCoT, le PLU doit être compatible avec le SCoT (Le SCoT étant compatible avec le SAR).

Le projet de PLU arrêté est fondé sur 3 ambitions :

- L'ambition de qualité environnementale : vise à contribuer efficacement à la lutte contre le réchauffement climatique, à protéger et reconquérir la biodiversité et à assurer la préservation des ressources ;
- L'ambition territoriale : vise à conforter une armature urbaine efficace et solidaire au service de tous les quartiers de Saint-Leu ;
- L'ambition d'attractivité durable vise à promouvoir la ville tout en conservant son authenticité et respectant son histoire.

Le Projet d'aménagement et de développement durable s'articule autour de 4 grands axes et 33 orientations :

- **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

Il prévoit notamment :

- d'accueillir de 38 500 et 39 000 habitants à horizon 2035 soit + 3 000 habitants entre 2023 et 2035. Cette ambition se veut réaliste et raisonnée sur la base de la capacité des réseaux, des pollutions et pressions existantes sur les milieux naturels et agricoles ;

- un besoin de 3 100 logements à horizon 2035 dont 1875 logements aidés (60%) dont 1469 LLS (47% de l'objectif de production).

- l'analyse de la consommation foncière 2011 et 2021 (basé sur la donnée CEREMA) fait état de 124 ha consommés entre 2011 et 2021 dont 80% pour les besoins résidentiels (Données Tome 1.3 Justification des choix) Le PADD prévoit une réduction de son rythme de consommation foncière de 50 % sur les dix ans à venir (2025-2034) par rapport à la période 2011-2021.

3. Examen du projet de PLU au regard de sa compatibilité avec les 15 orientations du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT de l'Ouest de la Réunion en vigueur (SCoT de 2016, modifié en 2022)

De manière générale sur les pièces constitutives du dossier :

→ **Le diagnostic territorial** est territorialisé à l'échelle des IRIS. Il ne fait pas référence à l'armature urbaine telle que définie dans le SCoT modifié en 2022 hormis de manière très ponctuelle lors du traitement des thématiques de la mobilité sur la question des ZATT, du développement économique sur les objectifs en matière de ZA et de la polarisation commerciale.

Il serait souhaitable de clarifier les termes employés s'agissant des différents niveaux de polarisations/centralités du territoire en cohérence avec les documents supra qui attribue un rôle/une vocation à ces espaces.

L'analyse de la consommation des espaces ne fait aucun rapprochement avec l'enveloppe urbaine du SCoT, son armature et les espaces urbains de référence. Elle s'appuie sur la méthode CEREMA (fichiers fonciers) limitée à l'échelle communale : 137 ha consommés entre 2011 et 2021 dont 114 ha pour les besoins résidentiels (Donnée Tome 1.1 Diagnostic).

→ L'état initial de l'environnement

A la page 9 de l'évaluation environnementale une des limites énoncées pour réaliser cette évaluation est « l'obsolescence du SCoT de 2016 en révision depuis 2022 ». Cette formulation n'est pas appropriée. Le SCoT de 2016, modifié en octobre 2022 et évalué en décembre 2022, est le document cadre en vigueur du territoire et compatible avec le Schéma d'Aménagement Régional en vigueur. Par ailleurs, le PCAET du Territoire de l'Ouest a été adopté le 25 juin 2025 en Conseil communautaire soit avant le 1^{er} arrêt du projet de PLU en août 2025. L'intégration du PCAET au futur SCoT est prévue au terme de sa révision.

→ La justification des choix

- Le calcul du point mort est expliqué. Le calcul des besoins en logements ainsi définis dans le projet :
 - Exclut la vacance, qui au regard de l'état actuel est considérée comme maîtrisée sur la commune ;
 - Ne fait pas non plus apparaître de besoins en matière de renouvellement du parc ;
 - Prévoit un volume important de 618 logements de résidences secondaires représentant 20 % de la production attendue. Il est précisé qu'il « ne s'agit en aucun cas de favoriser la construction de résidences secondaires, mais bien de compenser leur progression attendue afin de préserver la capacité de la commune à répondre aux besoins en logements de la population permanente. » « Ne pas en tenir compte reviendrait à sous-estimer la demande réelle et à accentuer les tensions sur le marché résidentiel. »

Malgré des évolutions minimales entre le projet d'aout 2025 et le nouveau projet arrêté, les différents tableaux présentant l'évolution de l'enveloppe urbaine et des différents zonages entre le PLU en vigueur et le projet de PLU ainsi que les analyses associées seraient à harmoniser dans l'ensemble du Tome 1.3, notamment à la page 44.

Les autres remarques se font à travers l'examen de compatibilité.

O1 : Principe d'équilibre des usages de l'espace

Le projet de PLU arrêté fait état de l'évolution suivante avant et après révision :

	Les surfaces des zones du PLU de 2007 en ha	Les surfaces des zones du PLU de 2025 en ha	Évolution
ZONE URBAINE «U»	1 157,56	1 178	+ 20,44
ZONE À URBANISER «AU» (1AU + 2 AU)	130,71	62,15	-68,56
ZONE NATURELLE «N»	6 090,12	5 777,94	-312,18
ZONE AGRICOLE «A»	4 424,71	4 830,02	+405,7
TOTAL	11 803,1	11 850,1	+45

Tableau n°7 : Évolution des quatre familles de zones entre le PLU approuvé en 2007 et sa révision.

Sur la base du tableau présenté dans le Tome 3.1, le projet de PLU de Saint-Leu compte donc 45 ha de zonages supplémentaires identifiés au PLU par rapport au PLU en vigueur de 2007.

A noter que sur les 14 zones à Urbaniser (AU) au PLU de 2007, soit 130,71 ha :

- 12 sont intégrées à la zone urbanisée soit 81,6 ha ;
- 29,8 ha sont reclassés en A ou N ;
- 19,3 ha sont maintenus en zone AU.

L'analyse ci-dessous s'appuie sur les données géographiques : du SCoT modifié en vigueur, des villages et SDU réalisés pour identification au SCoT en vigueur, du PLU en vigueur et du projet de PLU arrêté transmis pour avis :

Le territoire de Saint-Leu couvert par le PLU est évalué à 11 793,6 ha à date d'approbation du SCoT du 12/2016 et à 11 802,4 ha en 07/2025 avant arrêt du projet de PLU. Ce différentiel de 8,8 ha correspond à des espaces non couverts par le PLU au moment de la révision du SCoT de 2016, probablement une délimitation en zone naturelle en mer en limite littorale entre le Centre-ville et Kélonia.

Le projet arrêté le 11/12/2025 porte ce chiffre à 11 849,4 ha et présente donc un différentiel d'environ 47 ha avec le PLU en vigueur en 2025.

Ce différentiel n'est pas explicité dans l'argumentaire du projet, cependant il peut s'expliquer :

- D'une part, par le fait qu'une grande partie des espaces littoraux et en mer s'étendant depuis l'aire du four à chaux vers le sud, incluant le site de la Pointe au sel jusqu'à la pointe sud de la commune, n'étaient pris en compte par le PLU en vigueur. Ces espaces sont intégrés au projet de PLU en zone Naturelle et notamment en Nbio (réservoir de biodiversité [...]) et Nsc (Site classé de la pointe au sel).
- D'autre part, par les ajustements des zonages en limites communales.

Evolution de l'enveloppe urbaine :

L'enveloppe urbaine de Saint-Leu est de 1 288,2 ha avant révision (incluant une zone U en eau dans le Port de Saint-Leu d'environ 0,2 ha et une zone de 8,6 ha en AU non intégrés au PLU au moment de la révision du SCoT en 2016).

Elle passe à 1239 ha au projet de PLU arrêté, soit une réduction de l'enveloppe urbaine d'environ 49 ha. (NB : Les tableaux page 44 et 55 ne semblent pas actualisés des évolutions de zonages entre le projet arrêté en 08/2025 et le nouveau projet arrêté en 12/2026).

→ L'intensification urbaine au sein des espaces urbains de références du SCoT

L'enveloppe urbaine au sein des espaces urbains de référence du SCoT (incluant les redéploiements en faveur des rang 1 à 4 de l'armature urbaine et par conséquent les 16,8 ha de nouvelles zones AU prévus hors EUR du SAR : Zones AU n°5, n°9 et n°10 p.76 de la justification des choix rattachés à la VR et au PS) est évaluée à 991 ha soit une réduction d'environ 26 ha par rapport au PLU en vigueur.

Le règlement définit au sein des zones urbaines les zonages suivants :

- Ua s'agissant pour l'essentiel de la ville relais de Saint-Leu, intégrant notamment le périmètre de l'étude de modernisation du centre-ville ;
- Ub qui couvre les espaces urbains agglomérés du pôle secondaire de Piton Saint-Leu ;
- Uc qui couvre les bourgs du Plate et de la Chaloupe ;

→ La limitation/maitrise des espaces urbains d'appui et des Secteurs déjà Urbanisés

Au règlement, la zone Ud couvre les constructions le long de la route Hubert-Delisle, mais également le secteur des Colimaçons. Ce zonage couvre les « Secteurs ruraux des hauts » et encadre l'urbanisation des espaces en partie localisés dans les Territoires Ruraux Habités (TRH), notamment ceux reconnus « villages » (rang 5) par le SCoT modifié en 2022 en compatibilité avec le SAR et au sens de la loi « Littoral ».

Un Zonage Usdu a également été créé pour permettre la délimitation et la réglementation des constructions en Secteurs Déjà Urbanisés identifiés au SCoT modifié. Ce règlement de Usdu se réfère à l'article L121-8 du code de l'urbanisme.

Le zonage Usdu ouvre des possibilités de construction qui peuvent fragiliser la compatibilité avec l'O1 du SCoT modifié et l'article L121-8 du code de l'urbanisme notamment :

- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : « Bureau », « Cuisine dédiée à la vente en ligne ».

En effet, le Code de l'urbanisme modifié par la Loi ELAN 23 novembre 2018 :

« Article L121-8

L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.

Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. [...]

L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. »

La délimitation des SDU :

Sur les 14 secteurs identifiés en « Secteurs Déjà Urbanisés » (SDU) au SCoT, seuls deux SDU (Chemin Sadeyen et Chemin les Colimaçons) ne sont pas reconnus au sein des « espaces urbains d'appui et SDU » (EUA et SDU) en raison du contexte local (absence de réseaux notamment), ce qui est compatible avec la rédaction de l'O1.

Les 12 autres SDU reconnus aux PLU sont donc classés en Usdu avec des délimitations resserrées :

- le SDU « Les Colimaçons les Hauts », dont la délimitation s'étend sur une partie du SDU « Chemin Sadeyen » en discontinuité, comporte un zonage « Aut » (zone AU n°8 « Projet d'hébergement insolite » signalé comme localisé en « village » au tableau n°8 pages 77 du Tome 1.3 Justification des choix) incohérent avec la définition du SDU visant à la densification à « périmètre bâti intangible ». Ce secteur de moins de 0,4 ha est néanmoins classé en 2Aut soit prévu pour une échéance à long terme.

Cf. PADD du SCoT p.34 « [...] *Ce rôle de points d'arrêt de l'urbanisation diffuse se traduira par une certaine densification des espaces correspondants, sans pour autant modifier de manière significative les caractéristiques du bâti existant. [...]* » et O1 du DOO du SCoT p.8 « [...] - *s'agissant des SDU, par la seule densification de l'enveloppe bâtie, au travers de formes urbaines adaptées, correspondant à la loi littoral. [...]* »

S'agissant des espaces libres et espaces perméables (2.3.2) le règlement du zonage Usdu prévoit par ailleurs au même titre que le zonage Uc et Ud (que « *En cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure ou égale à 3 000 m², une aire de jeux et de loisirs devra être prévue sur une surface d'au moins 200 m².* »

Une telle disposition semble peut pertinente particulièrement au sein des SDU au regard de leur localisation/accessibilité et niveaux d'équipement sauf à répondre à la lutte contre l'Habitat indigne voire à la décohabitation (logement rural adapté).

La redélimitation des Villages (Rang 5)

Parmi les 9 villages identifiés au SCoT au sein des TRH, 8 sont redélimités et classés en ud.

Le Village Chemin de la Surprise en TRH au sein des espaces proches du rivage identifié au SCoT en village existant a été classé en Nbio (pour la partie littoral) et en Apf (pour la partie au-dessus de la RN1A) au projet de PLU.

Les Villages « Le Cap Lelievre 1 » (H) raccordé au Village « Le Cap Lelievre 2 » (I) par la création de deux zones 2Aud.

Un secteur en TRH situé à proximité et en discontinuité du village « Les Camélias » (non identifié au SCoT) a évolué en Ud et Uep. Le contexte particulier de localisation dans ce secteur de l'école Ecole primaire des Camélias contribuant au fonctionnement des villages à proximité peut expliquer ce choix.

L'enveloppe urbaine au sein des espaces urbains d'appui et SDU passe de 271 ha au PLU en vigueur à environ 248 ha au projet de PLU arrêté soit une réduction d'environ 23 ha avec la reconnaissance de 12 SDU et la re-délimitation des villages en TRH.

Evolution des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) :

Globalement l'enveloppe des ENAF augmente de 96 ha passant de 10 514 à 10 610 ha.

Conclusions pour l'O1 :

Le projet tel que présenté, ne remet pas en cause l'équilibre des espaces au sens de l'O1 et n'impacte pas de manière négative l'enveloppe urbaine constante du SCoT. Au contraire, il favorise les ENAF et réduit les espaces ouverts à l'urbanisation d'environ 49 ha.

Pour l'essentiel, la délimitation et la réglementation des villages et SDU sont compatibles avec le SCoT, nonobstant un point de fragilisation potentielle :

- le maintien de la zone 2Aut (zone AU 8 projet d'hébergement insolite) en extension du SDU « Les Colimaçons les Hauts » ;

O2 : Les espaces naturels, forestiers et littoraux

Sur analyse et croisement des données géographiques du SCoT, du PLU en vigueur et du projet de PLU :

Dans le cadre de la re-délimitation de l'enveloppe urbaine du PLU, les espaces classés en N au PLU de 2007 perdent 890 ha majoritairement au profit de classement en zonage A (878,2 ha) et en U/AU (12 ha), alors que seuls 530 ha provenant majoritairement de U et A sont reclassés en N au projet de PLU (par ailleurs 66,4 ha de « vide » sont classés en N et 17,7 ha de « vide » sont reclassés en N (cf. analyse SIG O1).

Ainsi, les espaces naturels, forestiers et littoraux perdent environ 310,5 ha et passent de 6 089,6 ha au PLU en vigueur à 5779,1 ha au projet de PLU arrêté.

Le règlement définit en plus du zonage N, 3 sous-secteurs :

- Le secteur Nbio correspondant aux réservoirs de biodiversité et aux corridors écologiques synonymes de trames vertes et bleues, hors cœur du Parc national de La Réunion, et couvrant notamment des espaces naturels de protection forte identifiés par le SAR ;
- Le secteur Npnr correspondant aux espaces situés dans le cœur du parc national de la Réunion, dans lesquels aucune construction n'est admise, sauf autorisation spéciale du Parc.
- Le secteur Nerl correspondant aux espaces remarquables du littoral identifié au SMVM du SAR : aménagements légers prévus par le CU

Les STECAL (Nt, Nb et Nh) sont supprimés en compatibilité avec la Loi ELAN et le SCoT.

Conclusion pour l'O2 :

Les dispositions sont compatibles avec le SCoT.

O3 : Les espaces agricoles

Sur analyse et croisement des données géographiques du SCoT, du PLU en vigueur et du projet de PLU :

Dans le cadre de la re-délimitation de l'enveloppe urbaine du PLU, les espaces classés en A au PLU de 2007 perdent 491,5 ha majoritairement au profit de classement en zonages N et U.

Environ 896,8 ha de U/AU (18,6 ha) et N (878,2 ha) sont reclassés en A au projet de PLU.

Ainsi, les espaces agricoles gagnent environ 406,5 ha et passent de 4424,5 ha au PLU en vigueur à 4831,1 ha au projet de PLU arrêté.

La redélimitation des espaces agricoles des hauts s'appuie sur une analyse/évaluation de la réalité d'occupation des sols notamment des prairies d'élevage des Hauts qui étaient en zones naturelles et des espaces non cultivés et boisés des Hauts qui étaient classés en zones agricoles afin de limiter l'interpénétration entre espaces agricoles et forestiers.

Le règlement définit en plus du zonage A (environ 4109,9 ha), un zonage Apf couvrant environ 721,2 ha (aucune construction) correspondent à une zone de protection forte agricole, notamment identifiés par les espaces de coupure d'urbanisation du SAR ou à enjeux agricoles forts et très forts.

En zone Agricole, hors Apf, le règlement autorise des constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière dont :

- les logements de gardiennage (ainsi que leurs annexes) des exploitants, si l'activité de l'exploitation justifie de la nécessité d'une présence sur place ainsi que les travaux d'amélioration sous conditions,
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, à l'agrotourisme inséré dans le bâti existant, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production
- par dérogation au principe d'urbanisation en continuité (art. L.121-8 du code de l'urbanisme), et conformément à l'article L.121-10 du code de l'urbanisme, ces constructions peuvent être implantées hors continuité de l'urbanisation, sous conditions

Conclusions pour l'O3 :

Les espaces agricoles ne sont pas ouverts à l'urbanisation. Le règlement préserve les activités agricoles telles que prévues au code de l'urbanisme.

O4 : Les continuités écologiques - la trame verte et bleue

La justification des choix précise que « *pour améliorer la cohérence écologique du PLU, le PLU révisé introduit également un sous-zonage Nbio* ».

Le **secteur Nbio** correspond aux réservoirs de biodiversité et aux corridors écologiques synonymes de trames vertes et bleues, hors cœur du Parc national de La Réunion, et couvrant notamment des espaces naturels de protection forte identifiés par le SAR ;

Celui-ci compose véritablement le maillage écologique fonctionnel de la commune en regroupant les différents éléments des continuités écologiques pour former un réseau unique de biodiversité communale, synonyme de trame verte et bleue.

Ce sous-zonage s'étend sur 3454,69 ha et couvre la majeure partie des espaces naturels littoraux et des ravines, ainsi que les contreforts et les boisements des hauts. Ce zonage est souvent assorti de l'inscription en Espaces Boisés Classés (EBC). Les espaces boisés classés progressent de 1 213 ha.

Il n'est pas précisé de distinction de prise en compte entre les continuités écologiques avérées et continuités écologiques potentielles. Cependant, il est précisé qu'une hiérarchisation de la protection des espaces naturels a été effectuée en fonction de leur situation géographique et ou de leur intérêt écologique et biologique.

Le projet identifie également 20 arbres remarquables à préserver.

Le projet définit une OAP thématique environnement - OAP Trame verte de bleue (obligatoire en vertu de l'article 200-1° de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021) qui comporte 3 grandes Orientations et 14 sous-orientations contribuant notamment préserver les réservoirs et corridors écologiques, renforcer les continuités écologiques la lutter contre l'artificialisation des sols contre l'imperméabilisation des sols (ex : traitement des lisères, perméabilité écologique entre les espaces, à favoriser les plantes indigènes (DAUPI), à la lutte contre la pollution lumineuse (recommandations SEOR), etc. ...)

Conclusions pour l'O4 :

Ce zonage spécifique contribue à la mise en œuvre de la trames verte et bleue du SCoT.

O5 : Principe général de mise en œuvre de l'armature urbaine

Le projet décline les potentialités de production de logements par niveau et rang de l'armature urbaine dans 2 chapitres différents de la justification des choix.

D'un côté, il est présente un potentiel de densification au sein des parties urbanisées de 1 310 logements (par le comblement des dents creuses) et précise un potentiel de renouvellement de 400 logements (mutation et le renouvellement du bâti).

D'un autre côté, le tableau de synthèse page 154, présente le potentiel de densification (par comblement des dents creuses) et le potentiel en extension de 1 410 logements. Ce tableau ne fait plus mention du potentiel de 400 logements en renouvellement, qui n'est donc pas territorialisé au regard de l'armature du SCoT.

Armature SCoT	Logements en Densification	Logements en Extension	Total logements
2 – Pace urbaine de rang 2 ou Pôle secondaire Portail Piton Saint-Leu	550	850	1400 (51% du total)
3 - Place urbaine de rang 3 ou Ville relais Saint-Leu Centre	350	500	850 (31% du total)
4 – Bourgs de proximité de rang 4 La Chaloupe et Le Plate	210	0	210 (8% du total)
Villages de rang 5 Les Collimaçons, Bras Mouton, Saint-Christophe, Les Camélias, Le Cap, le Cap Camélias, Le Cap Lelièvre	170	70	240 (9% du total)
Secteurs déjà urbanisé - SDU	30	0	30 (1% du total)
Total	1310	1420	2 730

Tableau n°13 : Synthèse des objectifs chiffrés.

Le potentiel de 2730 logements se répartit de la façon suivante au sein de l'armature urbaine :

- 1400 logements soit 45 % des besoins potentiellement localisés en « Pôle secondaire » (soit environ 31 % des objectifs minimum fixés par le SCoT pour les 2 pôles secondaire à horizon 2027) ;

- 850 logements soit 27 % des besoins potentiellement localisés en « Ville relais » (soit 47 % des objectifs minimum fixés par les SCoT pour les 7 Villes relais) ;
- 480 logements soit 16 % des besoins potentiellement localisés en « Bourgs de proximité, villages et SDU en TRH » (soit 53 % des objectifs fixés par le SCoT aux 4 bourgs de proximité, villages et SDU en TRH) ;

Conclusions de l'O5 :

Sur la base des éléments présentés dans le tome 1.3 de la justification des choix, les potentiels de logements estimés par densification et extension couvrent les besoins de 3 100 logements. Cependant, ce potentiel de production de logements semble important au sein des espaces urbains d'appui et SDU (villages de rang 5 et SDU) au regard de la vocation de ces espaces qui « participent aux objectifs des territoires ruraux habités définis par le SAR 2011 repris par le SCOT », à savoir de réponse aux besoins endogènes de lutte contre l'habitat indigne et de décohabitation.

Prescription à lever :

- Bien qu'il ne s'agisse que d'un potentiel de logements estimé, afin d'assurer la compatibilité de sa répartition avec l'armature urbaine du ScoT, une vigilance particulière est à accorder à la dynamique des « villages de rang 5 et SDU en TRH » car ses espaces n'ont pas vocation à être attractifs. Aussi, un rééquilibrage des potentialités évaluées est recommandé soit en faveur des Bourgs de proximité, soit en faveur de la ville relai ou du pôle secondaire. A défaut, une plus grande justification des besoins en logements au sein des espaces urbains d'appui et SDU (Villages de rang 5 et SDU) sera attendue.

O6 : Les espaces urbains de référence - l'intensification urbaine et l'urbanisation prioritaire

L'« AXE 3 - Orientation 3.2 : Accompagner la croissance démographique en apportant une réponse en logements adaptée aux besoins des ménages actuels et à venir » du PADD prévoit la réalisation de 3 100 logements dont 50 % sont prévus en zone U du PLU soit en Espace urbains à densifier.

Dans le cadre de la justification des choix, il est prévu de s'appuyer à hauteur de 55 % sur le renouvellement urbain et les potentialités existantes offertes par le tissu bâti.

La justification des choix présente donc les potentiels de production de 3 130 logements :

- 1 310 logements en comblement de dents creuses, auxquels il faut rajouter le potentiel de 400 logements identifié en renouvellement (mutation et renouvellement du bâti) et non répartis dans le tableau ci-dessus au sein de l'armature urbaine du SCoT. Soient environ 1 700 logements potentiels en densification et représentant bien 55 % des besoins en logements ;
- 1 420 logements au sein des secteurs « d'extension » soit 46 % des besoins en logements (A savoir qu'un potentiel de 1 429 logements est déjà prévu dans les 5 zones de projets à vocation habitat) ;

La répartition du potentiel de production de logements, supérieur à 50% en renouvellement/comblement de dents creuses (associés aux espaces urbains à densifier du SCoT « EUD ») et inférieure à 50% en secteurs dits « d'extension » dans le projet (associés aux espaces d'urbanisation prioritaire du SCoT « EUP ») présentée dans le projet est compatible avec le SCoT.

En lien avec l'analyse relative à l'O5 ci-dessus, la dynamique des espaces urbains d'appui et SDU qui n'ont pas vocation à être attractifs est à temporiser au profit du pôle secondaire, de la ville relai et des bourgs de proximité.

07 : L'intensification urbaine et les redéploiements des possibilités d'urbanisation

Du PADD prévoit « Une réduction de la consommation foncière liée à l'habitat en limitant le recours aux extensions urbaines ». Cette ambition s'appuie sur le principe de redéploiement prévu à l'O7 du SCoT. Cette ambition expose la « technique » de redéploiement comme :

« Permettant un déclassement des zones qui étaient jusque-là constructibles (zones U ou AU) vers un zonage agricole (A) ou naturel (N) au sein du PLU révisé, permettant ainsi, à surface équivalente, d'inscrire de nouvelles zones d'extension urbaine au sein de la zone préférentielle d'urbanisation localisées dans les secteurs de rang supérieur ou équivalent fixées par l'armature urbaine du SCoT. »

Il est important ici de rappeler que ce principe de « redéploiement des possibilités d'extension » n'est pas un simple jeu de déclassement/reclassement sans conséquences pour la protection des espaces agricoles et naturels concernés. Pour cet exercice, il faut tenir compte et croiser toutes les orientations du DOO, notamment l'O2, l'O3, l'O4 et l'O9 afin d'en évaluer l'opportunité, de réduire son impact et/ou de le compenser. Le rôle de l'évaluation environnementale est ici important.

La re-délimitation de l'enveloppe urbaine du PLU s'appuie donc sur les possibilités de redéploiement prévues par l'O7 du SCoT. Cette enveloppe urbaine étant réduite d'environ 49 ha par rapport au PLU en vigueur. Les besoins sont largement couverts par des redéploiements internes sans nécessité de faire appel aux redéploiements communautaires.

Cependant, au sein des espaces urbains de références du SCoT, ces redéploiements bénéficient notamment à 3 secteurs de projets (hors villages et SDU) situés en dehors de la « zone préférentielle d'urbanisation » (ZPU) délimitée par le SAR :

- **Le secteur 5 - Secteur Frangipaniers (classé en 2AU2)**

Ce projet d'environ 3,4 ha se situe en espace agricole, en continuité de l'urbanisation existante et en limite directe avec la ZPU. Il a vocation à accueillir 140 logements (programme revu à la hausse) sur le Pôle secondaire de Piton Saint-Leu (« agglomération » au sens de la loi littoral).

- **Le secteur 9 - Projet de zone d'activités à la Pointe des Châteaux (classé en 2Aue)**

Ce projet d'environ 7 ha, est situé en coupure d'urbanisation, classée en zone agricole au PLU en vigueur en dehors de la ZPU et en SMVM (S'agissant des espaces situés en coupure d'urbanisation l'O2 du SCoT renvoie à la prescription P3 du SAR). Il a vocation à accueillir un parc d'activité d'économie mixte. Ce secteur de projet de la Pointe des Châteaux, situé à

proximité de la zone d'activité existante de la Pointe des Châteaux gérée par le Territoire de l'Ouest, a été identifiée en concertation avec la commune comme une « zone de fait » (ZF Acacias) et donc un secteur déjà artificialisé.

- **Le secteur 10 - Piton - Bois de Nèfle (classé en 2Aue)**

Ce second projet de zone d'activités d'environ 10 ha se situe également en coupure d'urbanisation, en limite extérieure de la ZPU et en SMVM (S'agissant des espaces situés en coupure d'urbanisation l'O2 du SCoT renvoie à la prescription P3 du SAR). Cette zone a vocation à accueillir un parc d'activité d'économie mixte. Considéré comme une réserve foncière à long terme, la réalisation de ce projet est conditionné d'une part à évolution des documents supra-communaux, à une modification du PLU et à la réalisation d'une OAP et d'autre part à la réalisation préalable d'une desserte secondaire depuis l'échangeur de la Route des Tamarins. Le secteur est donc classé en 2Aue.

La localisation en limite extérieure de la ZPU de ces 3 secteurs fragilise la compatibilité du PLU avec l'O7 du SCoT qui renvoie à la délimitation de la ZPU du SAR. L'échelle du SAR étant au 100 000 -ème, dans un rapport de compatibilité et non d'opposabilité, l'appréciation de la limite de la ZPU pourrait admettre une certaine marge d'écart.

Par ailleurs, il est démontré dans l'argumentaire, qu'après évaluation de plusieurs sites potentiels d'implantation de zones d'activités, les secteurs de projet 9 et 10 permettent de répondre aux objectifs de l'O15-A/relative à l'économie de production qui affirme un besoin avéré en foncier aménagé destiné à de l'économie productive et un nécessaire rééquilibrage nord/sud. L'un vient compléter l'offre de la ville relai et l'autre vient combler un manque sur le Pôle secondaire (cf. analyse au regard de l'O15-A/ ci-dessous).

Au sein des espaces urbains d'appui et SDU l'enveloppe urbaine passe de 271 ha au PLU en vigueur à environ 248 ha au projet de PLU arrêté soit **une réduction d'environ 23 ha** sans compromettre la reconnaissance de 12 SDU et la re-délimitation des villages. Ces redéploiements internes ne remettent donc pas cause le principe de hiérarchisation de l'armature urbaine, car ils peuvent bénéficier au SDU comme prévus par la disposition B/1°) de l'O7.

Au sein de ces espaces, le secteur de projet 8 « secteur colimaçon » à vocation touristique, sur lequel un porteur de projet prévoit des hébergements insolites et un point de restauration, présente une compatibilité fragilisée avec le SCoT du fait de sa localisation en SDU identifié au SCoT et de la définition des SDU au sens de la Loi ELAN. Ce choix peut s'expliquer par la proximité immédiate du site des départs de parapentes.

Conclusion de l'O7 :

Les redéploiements effectués pour la redélimitation de l'enveloppe urbaine sont exclusivement internes à la commune. Ils ne remettent pas en cause pour l'essentiel les principes prévus au SCoT exception faite des 3 secteurs de projets hors ZPU et du zonage 2AUt en SDU, dont la localisation fragilise la compatibilité avec le SCoT.

O8 : La détermination de densités d'aménagement minimales

« L'axe 1 - Orientation 1.6 : Limiter Les Pressions Urbaines Au Sein Des Espaces Naturels, Agricoles Et Forestiers » du PADD prévoit d'« Assurer une densité minimale des opérations de construction au sein des zones à urbaniser et des secteurs de la zone urbaine à enjeux ».

Cette ambition reprend les densités minimales prévues à l'armature urbaine du SCoT du Pôle secondaire (50 lgts/ha), de la Ville relai (30 lgts/ha) et des Bourgs de proximité (20 lgts/ha) pour les zones ouvertes à l'urbanisation.

Au PADD, dans le règlement et dans la justification des choix, aucun cadre n'est fixé pour les secteurs ruraux identifiés par le zonage Ud et Usdu (en TRH) du projet de PLU correspondant aux villages et SDU en TRH du SCoT. Ces secteurs sont davantage en contact avec les espaces naturels, agricoles et forestiers et susceptibles d'y causer des pressions.

Or le SCoT fixe également un maximum de densité aux bourgs de proximité de 30 lgts à l'ha et prévoit en TRH une densité comprise entre 10 et 20 lgts/ha qui s'applique donc aux villages et SDU qui sont en TRH. Le choix de ne pas préciser ces éléments de cadrage présente un risque en matière d'impact paysager, de desserte tous réseaux et de gestion des services publics.

Afin de limiter les effets liés à la densification, le PADD renvoie à la réalisation d'Orientations d'Aménagement et de Programmation pour fixer des densités minimales ou maximales à respecter selon les secteurs.

Dans la justification des choix, à plusieurs reprises (tableaux p. 77 et p. 131), des densités compatibles avec le SCoT sont bien prévues pour l'ensemble des secteurs de projets (zones dites « d'extension » au projet) à vocation d'habitat mais pas pour ceux à vocation d'Hébergement touristique et d'activités économique.

De plus, la rédaction de l'OAP thématique Habitat, vient contredire cette compatibilité pour les secteurs de Piton-Frangipanier et de Grand-fond qui « *affichent des densités légèrement inférieures aux objectifs du SCoT* » (p. 15 du document dédié aux OAP tome 4).

Le règlement ne fait pas apparaître d'objectif chiffré de densification en fonction des zonages et de leur localisation au sein de l'armature urbaine.

La densité est abordée sous l'angle de l'impact paysager et à travers des zonages indicés encadrant les hauteurs maximales en zone U et AU. Ces hauteurs sont définies (p.72-73 de la justification des choix) en fonction des quartiers et leur rôle au sein de l'armature urbaine.

Conclusions de l'O8 :

Le traitement de la densité au sein du PADD et du règlement, fragilise la compatibilité avec le SCoT, particulièrement parce qu'il n'apporte pas de cadre aux espaces ruraux des Hauts et des mi-pentes et SDU en TRH.

Prescriptions à lever :

- La compatibilité avec le SCoT sera assurée en intégrant les densités minimales et maximales attendues à l'O8.

O9 : Les lisières urbaines et abords des ravines - nature, agriculture, paysage et urbanisation

Le PADD définit une Orientation n°4.5 : Veiller à la qualité des franges urbaines afin d'assurer des transitions douces avec les espaces agricoles et naturels environnants à l'Axe 4.

L'ensemble des 10 secteurs de projet (zones dites « d'extension » au projet), sont classés en 2AU. Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une évolution du PLU et également à la réalisation d'une OAP.

Le document Tome 4 dédié aux OAP, prévoit la création d'OAP thématique Habitat. Elle a pour objectif d'assurer un développement harmonieux et maîtrisé des zones 2AU à vocation d'Habitat, à savoir 5 des secteurs de projet identifiés. Elle prévoit un certain nombre de principes visant à garantir que l'urbanisation future réponde aux besoins en logements tout en respectant les enjeux environnementaux, paysagers et sociaux, et en assurant un cadre de vie de qualité pour les habitants, notamment :

- l'intégration des enjeux environnementaux, pour limiter les impacts sur les sols, la biodiversité et les continuités écologiques ;
- Intégration des enjeux paysagers, afin de préserver et renforcer la qualité du paysage et la transition entre zones naturelles, agricoles et urbaines.

Un point de vigilance est à avoir sur les autres secteurs dit « d'extension » notamment à vocation économique et touristique venant faire reculer les lisières existantes et constituer à terme également de nouvelles lisières urbaines.

Il conviendrait de prévoir l'intégration de ces enjeux dans toutes les futures OAP.

Afin de limiter la pollution lumineuse, le règlement prévoit en zone N des dispositions pour encadrer l'orientation et l'intensité lumineuse des éclairages des espaces publics ou ouverts à la circulation du public.

Conclusions de l'O10 :

Les dispositions sont compatibles avec le SCoT. Il est néanmoins recommandé de prévoir dans toutes les futures OAP des secteurs de projets l'intégration des enjeux de transition avec l'urbain : paysager, écologique, de qualité urbaine et agricole le cas échéant

O10 : La préservation des risques naturels et technologiques

La redéfinition de l'enveloppe urbaine du PLU se met en conformité avec le PPRn approuvé en 2015 et le PPRI approuvé en 2019 et retire donc 23,14 ha d'espaces ouverts à l'urbanisation exposés à l'enveloppe urbaine du projet de PLU arrêté.

S'agissant des risques liés aux changements climatiques, notamment au recul du trait de côte, l'« Axe 1 - Orientation 1.9 : Assurer Aux Habitants Une Mise En Sécurité Vis-À-Vis Des Risques Naturels Et Anthropiques Pour Un Développement Responsable » du PADD prévoit

qu'« En application du principe de précaution, les secteurs situés au sein des zones d'aléa fort seront inconstructibles ainsi que dans les zones d'aléa fort et moyen. Des exceptions existent mais restent limitées. »

Le recul du trait de côte prenant en compte les changements climatiques est bien matérialisé au document graphique.

Conclusions de l'O10 :

Les dispositions sont compatibles avec le SCoT.

O11 : La protection de la ressource en eau

A/ La localisation des développements urbains au regard de la protection des aquifères et des périmètres de captage

Le périmètre de la commune est concerné au Nord par 3 forages, leur périmètre respectif de protection rapproché et de surveillance renforcée :

- Puits des Colimaçons ;
- Forage fonds Petit Louis ;
- Forage Petite Ravine

Pour tous les zonages le règlement prévoit que : « Dans les secteurs situés dans un périmètre de protection de captage déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral reporté aux documents graphiques, les prescriptions édictées par cet arrêté s'appliquent. Dans les secteurs situés dans un périmètre de protection de captage non déclaré d'utilité publique, les prescriptions de l'avis de l'hydrogéologue agréé s'appliquent. »

Les servitudes et arrêtés associés sont listés en annexe du projet de PLU.

Il est rappelé qu'au regard de la capacité des réseaux d'eau potable de la commune, « le PLU identifie les ressources mobilisables, préalablement à la réalisation de développement urbains de toute nature », qu'il s'agisse ainsi de projet dit « en extension » ou en densification.

B/ La conditionnalité entre les développements urbains et les dispositifs d'assainissement des eaux usées

La justification des choix (Tome 1.3) à travers un focus sur la capacité des réseaux reprend l'analyse complète faite par le Territoire de l'Ouest compétent en matière d'eau et d'assainissement sur les 10 secteurs de projets du PLU et mettant en évidence que pour l'essentiel, ils sont conditionnés à l'extension de la station d'épuration et ne pourront être mis en œuvre qu'à long terme soit après 2030.

Tous ces secteurs de projets sont ainsi classés en 2AU. Ce document précise que :

« Étant donné l'insuffisance des réseaux pour accueillir de nouveaux ménages, l'urbanisation des zones 2AU reste conditionnée :

- À la réalisation des travaux nécessaires pour garantir la capacité des réseaux (eau potable, assainissement) à accueillir de nouveaux ménages ;

- À l'évolution du PLU, via une procédure de modification. »

Le document dédié aux OAP (Tome 4) s'accompagne d'un échéancier de mise en œuvre considérant 2 temporalités s'inscrivant sur celle du PLU soit à horizon 2035 :

- Le moyen terme se situant entre environ 4 et 6 ans après l'approbation du PLU.
- Le long terme, se situant au-delà de 6 ans après l'approbation du PLU, par conséquent au-delà de 2030.

	ID	ZONAGE	VOCATION	HA	LOCALISATION	CALENDRIER PRÉVISIONNEL
	1	2AU1	Habitat et équipements	11,94	Saint-Leu Océan, centre-ville	Moyen terme
	2	2AUd	Habitat	7,14	Cap Lelièvre	Long terme (> 2030)
	3	2AU2	Habitat	2,81	Piton, Grand Fond	Moyen terme
	4	2AU2	Habitat	3,38	Piton secteur Frangipanier	Moyen terme
	5	2AUh	Habitat	14,4	Secteur Piton	Long terme (> 2030)
	6	2AUt	Tourisme	1,48	La Pointe des Châteaux	Long terme (> 2030)
	7	2AUt	Tourisme	0,78	La Pointe des Châteaux	Long terme (> 2030)
	8	2AUt	Tourisme	0,37	Camélias	Long terme (> 2030)
	9	2AUe	Économie	7,23	La Pointe des Châteaux	Moyen terme
	10	2AUe	Économie	9,61	Piton-Bois de Nèfle	Long terme

Ce nouvel échéancier associé aux OAP semble plus cohérent avec l'analyse et des capacités des réseaux à court, moyen et long termes.

Par ailleurs, il est précisé dans ce document que :

- Cet échéancier demeure prévisionnel, car il dépend d'éléments de faisabilité (techniques, fonciers, opérationnels) qui ne sont pas tous maîtrisés par la collectivité au moment de la révision du PLU. Il est potentiellement amené à évoluer ;
- L'urbanisation des zones 2AU reste conditionnée à la réalisation des travaux nécessaires pour assurer la capacité et la suffisance des réseaux à accueillir de nouveaux habitants ;
- ou, à l'inverse, de la levée plus rapide que prévu de certaines contraintes, rendant nécessaire l'ouverture anticipée d'une zone 2AU pour répondre aux objectifs de développement.

Cependant, même s'il est imposé pour chaque zonage sans distinction de rédaction que « toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement », il est néanmoins permis, quelle que soit la localisation, qu'en « l'absence ou l'insuffisance de ce réseau collectif d'assainissement, un assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur, est autorisé. Ce dispositif doit être conçu de façon

à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif d'assainissement, une fois celui-ci réalisé. »

De telles dispositions applicables aux constructions des zonages localisés notamment en zone Ua et Ub sont incompatibles avec l'O11B/ du SCoT « *La réalisation des projets de développement urbain de toute nature, localisés dans les places urbaines de rangs 1, 2 et 3, est conditionnée à l'existence soit de réseaux d'assainissement des eaux usées soit, à défaut, de dispositifs d'assainissement semi collectifs auquel cas des modalités de suivi de leur efficacité sont définies et mises en place. »*

C/La gestion des eaux pluviales

En matière de gestion des eaux pluviales, les dispositions générales du règlement, imposent un certain nombre de règles (capacité de stockage minimum par hectare imperméabilisé, taux maximum d'imperméabilisation, limitation de débit de rejet etc.) aux nouveaux aménagements, extensions ou requalifications aussi bien pour les projets de reconstruction dans les zones déjà urbanisées que lors des nouveaux aménagements dans les zones ouvertes à l'urbanisation.

Sont ainsi autorisés et encouragés :

- les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques ;
- les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

Conclusions de l'O11 :

S'agissant de la protection de la ressource en eau le projet est bien outillé pour encadrer la gestion des eaux pluviales et la protection de la ressource face aux pollutions.

Prescriptions à lever :

- La compatibilité avec le SCoT sera assurée si le règlement intègre les dispositions de l'O11 B/ du SCoT (La conditionnalité entre les développements urbains et les dispositifs d'assainissement des eaux usées), particulièrement s'agissant des zonages localisés en Pôle secondaire Piton Saint-Leu - Portail et en Ville relais Saint-Leu centre-ville notamment :
 - o Ua s'agissant pour l'essentiel de la ville relais de Saint-Leu, intégrant notamment le périmètre de l'étude de modernisation du centre-ville ;
 - o Ub qui couvre les espaces urbains agglomérés du pôle secondaire de Piton Saint-Leu ;
 - o Ue1, Ue2, Ue3 et Ue4 qui sont localisés en Pôle secondaire Piton Saint-Leu-Portail et en Ville relais Saint-Leu centre-ville ;
 - o Uep et Ut qui sont localisés en Pôle secondaire Piton Saint-Leu- Portail et en Ville relais Saint-Leu centre-ville ;
 - o 2AU, 2AUt, 2AUe qui sont localisés en Pôle secondaire Piton Saint-Leu- Portail et en Ville relais Saint-Leu centre-ville.

012 : Les grands projets d'équipement et de service

Le projet ne prévoit pas de zonage spécifique, d'emplacement réservé ou d'OAP favorisant ou anticipant la réalisation d'un pôle d'échanges, notamment dans les 3 périmètre des ZATT localisés au SCoT sur le centre-ville, sur centre-ville de Piton et sur le secteur de Stella.

Le zonage dédié aux équipements publics notamment celui situé dans le périmètre de la ZATT de Stella, ne prévoit pas spécifiquement la construction d'infrastructures de transport.

Il n'y a pas non plus d'emplacement réservé pour l'implantation d'un pôle d'échange favorisant l'intermodalité, l'accessibilité et l'intensification urbaine sur le centre-ville de Piton (ZATT) avec deux nouveaux projets visant un total de 680 lgts.

013 : Les politiques publiques du logement

Le projet prévoit la production de 3 100 logements à horizon 2035 dont :

- 2 500 logements « classiques » et 600 résidences secondaires ;
- 1 875 logements aidés soit 60% de l'offre totale ;

Le projet de PLU met en avant 5 zones de projets, classées en 2AU, destinées au développement de l'habitat pouvant contribuer à hauteur de 1429 logements à moyen/long terme soit environ 46% des besoins identifiés par le projet de PLU.

Le projet estime un potentiel de logement par mutation et/ou renouvellement du bâti, mais ne définit pas d'objectif de remobilisation du parc de logements vacants (la vacance étant considérée comme maîtrisée) ou indigne et pas de prise en compte du besoin en matière d'amélioration, réhabilitation du parc de logement.

Conclusion de l'O13 :

Telle que présentée, la part de logements aidés est compatible avec les objectifs du SCoT.

014 : La cohérence entre politique de transport et urbanisation

L'axe 3 - Orientation 3.8 : Développer des mobilités durables et reliées pour une ville apaisée prévoit :

[...]

- *D'assurer une meilleure desserte du territoire saint-leusien entre ses différentes strates altitudinales (le littoral, les mi-pentes et les Hauts) et ses nombreux quartiers ;*
- *De mettre à disposition des solutions de mobilités et des espaces publics renouvelés et de qualité,*
- *D'anticiper la mobilité des ménages dans tous les futurs projets d'urbanisation afin de ne pas engendrer de nouvelles saturations. [...]*

Trois Zones d'Aménagement et de Transition vers les Transports (ZATT) sont identifiées au SCoT sur la commune de Saint-Leu : sur le centre-ville de Saint-Leu, sur centre-ville de Piton et sur le secteur de Stella, le pôle secondaire de Piton Saint-Leu étant par ailleurs considéré comme l'un des 3 principaux centres d'échanges entre modes à l'O14 A/du DOO.

Or sur les 54 emplacements réservés (ER) prévus et la trentaine dédiée aux voies et ouvrages publics, aucun n'est identifié pour la réalisation d'une infrastructure ou d'un lieu d'échange entre les modes, types et réseaux de transports en ou hors périmètre de ZATT.

S'agissant du stationnement, le règlement prévoit des règles adaptées en fonction des vocations des constructions notamment limitant à une place de stationnement par logement social ou localisé à moins de 500 m d'un pôle d'échange.

Conclusion de l'O14 :

Le projet ne retranscrit pas dans son projet l'outil « ZATT » défini au SCoT visant à favoriser l'intermodalité et l'intensification urbaine.

Prescriptions à lever :

- Au regard des développements attendus sur les dix années à venir, notamment des 1300 logements attendus sur le Pôle secondaire et les 741 attendus sur la Ville relais, le projet gagnerait en qualité en anticipant les besoins liés aux déplacements futurs particulièrement par l'identification d'emplacements réservés dédiés, favorisant l'échange et l'intermodalité.

O15 : Les localisations préférentielles des activités économiques

Le règlement définit les zonages Ue1, Ue2, Ue3 et U4 pour les secteurs destinés aux différentes activités économiques (environ 42 ha) :

- La zone Ue1 couvre l'ensemble des espaces qui accueillent des activités économiques industrielles et artisanales (5,6 ha) (extension ZA Pointe des Châteaux)
- La zone Ue2 couvre l'ensemble des espaces qui accueillent des activités économiques à vocation commerciale (24,3 ha) (ZA Portail + un redéploiement de 2 700 m² en continuité du Bourg de proximité du Plateau traversé par la limite de la ZPU)
- La zone Ue3 couvre l'ensemble des espaces qui accueillent des activités économiques industrielles, artisanales, à vocation commerciale et de services (10,9 ha) (ZA Pointe des Châteaux)
- La zone Ue4 couvre l'ensemble des espaces qui accueillent des activités économiques à vocation tertiaire (1,15ha) (Stella).

Le projet de PLU prévoit plusieurs zones dédiées à l'activité économique, parmi lesquelles les 2 secteurs de projets suivants :

- Le secteur 9 - Projet de zone d'activités à la Pointe des Châteaux (classé en 2Aue)

Un projet de structuration d'une zone d'activité « ZF Acacias » sur ce secteur sous maîtrise d'ouvrage Territoire de l'Ouest contribuerait à encadrer le développement de cette zone et à répondre à un besoin avéré en matière de foncier économique et affirmé dans le SCoT en vigueur à l'O15 et s'inscrit dans une logique de rééquilibrage du Territoire vers le sud.

En effet, dans le cadre de l'O15 du DOO, il est attendu un minimum de 21 ha sur la ville relais Saint-Leu Centre-ville. Il s'agit d'un minimum. Pour atteindre cet objectif sur la Ville relais, il y aurait donc encore un minimum de 5 ha de zones d'activités à réaliser.

- Le secteur 10 - Piton - Bois de Nèfle (classé en 2Aue)

S'agissant des besoins identifiés pour le Pôle secondaire de Piton Saint-Leu : La ZAC Portail, initialement identifiée dans le SCoT 2013 pour de l'activité d'économie productive, ayant perdu sa vocation économique au sens du SAR et du SCoT, elle ne répond pas aujourd'hui aux objectifs du SCoT en vigueur.

Il est donc toujours attendu sur le Pôle secondaire de Piton Saint-Leu un minimum de 10 ha de foncier aménagé destinés à de l'économie productive. Cette zone de projet permettrait de répondre à cet objectif.

Conclusion de l'O15 :

Les secteurs de projets proposés, concourent à l'atteinte des objectifs de l'orientation n° 15.

Avis technique au titre de la compatibilité avec les 15 orientations du SCoT Ouest :

Le nouveau projet de PLU arrêté par le conseil municipal de la commune de Saint Leu en date du 11/12/25 :

- Ne remet pas en cause les grands équilibres des espaces du SCoT notamment par une réduction des espaces ouverts à l'urbanisation par rapport au PLU en vigueur, à la fois au sein des « espaces urbains de références du SCoT » et des « espaces urbains d'appui et SDU » ;
- Redéfinit et prévoit de maîtriser son enveloppe urbaine et son rythme d'artificialisation, réduisant ainsi son impact sur les espaces naturels et agricoles ;
- Décline un traitement spécifique de la trame verte et bleue à la fois à travers son règlement et une AOP thématique environnement ;
- Apporte des réponses, bien qu'à moyen/long termes aux objectifs du territoire en matière de développement économique et de rééquilibrage vers le sud du Territoire.
- Il revoit la temporalité de ses secteurs de projets dit « d'extension » à plus long termes, en les classant en zone 2AU et en les conditionnant à la réalisation des travaux nécessaires pour garantir la capacité des réseaux (eau potable, assainissement) à accueillir de nouveaux ménages.

Quelques points de nature à fragiliser la compatibilité du projet avec le SCoT fragilisent néanmoins la compatibilité du projet avec le SCoT. Ils concernent les orientations O1, O5, O7, O8, O11, et O14.

Aussi la compatibilité du projet sera assurée si :

- **(O1) et (O7)** - la zone 2Aut (Secteur de projet n°8 projet d'hébergement insolite) en extension du SDU « Les Colimaçons les Hauts » n'est pas maintenue et que certaines sous-destinations de constructions autorisées en Usdu sont réexaminées au regard de l'article L121-8 du Code de l'Urbanisme ;
- **(O5)** - un rééquilibrage des potentialités de logements évaluées en « villages de rang 5 et SDU en TRH » est effectué, soit en faveur des Bourgs de proximité, soit en faveur de la ville relai ou du pôle secondaire. A défaut, une plus grande justification des

besoins en logements au sein des espaces urbains d'appui et SDU sera attendue, car ses espaces n'ont pas vocation à être attractifs mais à contenir l'urbanisation ;

- **(O8)** - le projet intègre les densités minimales et maximales attendues à l'O8 au regard de l'armature du SCoT ;
- **(O11)** - concernant l'assainissement, le règlement intègre aux différents zonages situés en Pôle secondaire Piton Saint-Leu - Portail et en ville relais Saint-Leu Centre-ville les dispositions de l'O11 B/. Il est rappelé que les développements résidentiels sont conditionnés à l'existence de réseaux d'assainissement collectifs ou semi-collectifs au sein des polarités de rang 2 et 3 et que seuls le rang 4 et les espaces urbains d'appui et SDU avoir recours à l'assainissement autonome ;
- **(O14)** - au regard des développements attendus sur les dix années à venir, notamment des 1400 logements attendus sur le Pôle secondaire et les 850 logements attendus sur la Ville relai, le projet anticipe les besoins liés aux déplacements futurs particulièrement par l'identification d'emplacements réservés dédiés favorisant l'échange et l'intermodalité.

Ainsi, le projet de PLU arrêté par le conseil municipal de la commune de Saint Leu en date du 11/12/25 est globalement compatible avec le SCoT en vigueur sous condition de lever les quelques points de fragilités relevés ci-dessus, notamment le principal point d'incompatibilité relevé au titre de l'O11.

4. Examen du projet de PLU au regard de sa compatibilité avec le 3^{ème} Programme local de l'Habitat (2019-2025) du Territoire de l'Ouest adopté en Conseil Communautaire du 16 décembre 2019

(Le PLH 3 en vigueur jusqu'en décembre 2025 a été prorogé de 2 ans suite à l'accord de Préfet et du fait de la décision du Conseil Communautaire du 25 Juin 2025 d'engager la procédure d'élaboration du PLH 4)

Les orientations et objectifs du SCoT 2017-2027 en matière d'habitat sont principalement définis à travers l'orientation n° 13 du DOO. Dans un rapport de compatibilité, le PLH 3 a décliné de manière plus précise et territorialisée, ce cadre donné par le SCoT sur une période de 6 ans (2019-2025).

De manière générale, le rapport de présentation fait peu référence aux orientations et aux objectifs territorialisés par quartier du PLH 3 en vigueur (récemment prorogé jusqu'en décembre 2027). La compatibilité avec le PLH n'est abordée qu'à l'échelle communale pour le rythme de production de logement, la part de logements aidés et de logements sociaux. L'ensemble du diagnostic est territorialisé à l'échelle des IRIS et les potentiels de logements fait référence au SCoT.

Le PLU doit être compatible avec le PLH qui décline en compatibilité avec le SCoT la politique de l'Habitat pour l'Ouest.

L'analyse de la compatibilité avec le PLH est faite au regard des orientations 1, 2, 3, 4 et 6 du document, l'orientation 5 portant essentiellement sur la gouvernance et l'observatoire du PLH 3.

Orientation 1 « Placer l'Humain au cœur du projet » (Objectifs 1 à 3) :

L'ensemble des orientations de l'axe 3 du PADD - « *Saint-Leu une ville de proximité : construire la ville des proximités et des complémentarités territoriales afin de répondre aux besoins humains de Saint-Leu* » contribue à la mise en œuvre de l'orientation 1 du PLH.

Elles font notamment échos aux 3 conditions d'accessibilité, de proximité et d'opportunité guidant la production de logements de l'Objectif n° 1 : Améliorer la qualité de vie des habitants du TCO.

S'agissant des actions d'amélioration du parc existant, l'Orientation 3.4 : « *Lutter contre l'habitat Indigne et insalubre* », prévoit de maintenir les actions résorption et de réhabilitation de certains secteurs prioritaires, sans préciser/identifier ces secteurs.

Le rapport de présentation fait référence au Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PILHI) et au bilan des actions de 2022.

Pour rappel, le PILHI n'est pas porté par l'Etat, mais par le Territoire de l'Ouest et ses 5 communes depuis 2013 avec le soutien de l'Etat.

Le bilan 2019-2025, fait toujours état de 917 habitations indignes sur le territoire communal. Le PILHI identifie 8 secteurs prioritaires sur la commune de Saint-Leu.

Les besoins en termes de réhabilitation du parc locatif social ne sont pas identifiés.

La situation du quartier de Bois-de-Nèfles, prioritaire au titre de la politique de la ville (QPV) représentant environ 30% des logements locatifs sociaux de la commune, n'est pas évoquée dans les objectifs. (Mentionnée au 1.1 Diagnostic s'agissant du taux de pauvreté)

Conclusions de l'Orientation 1 :

Les orientations de l'axe 3 du PADD - « Saint-Leu une ville de proximité : construire la ville des proximités et des complémentarités territoriales afin de répondre aux besoins humains de Saint-Leu » contribuent à la mise en œuvre de l'orientation 1 du PLH.

Points d'amélioration :

- Le projet de PLU pourrait davantage cibler/définir les secteurs prioritaires à la résorption de l'habitat insalubre et à la réhabilitation du parc peut-être dans une OAP dédiée ou dans les documents graphiques.

Orientation 2 « *Rendre possible l'équilibre territorial recherché (prescrit) par le SCoT 2017-2027* » (Objectifs 4 à 7) :

Le PLH3 décline de manière précise, et encadrée (d'un minimum et d'un maximum), le volume attendu sur chaque quartier, prenant en compte l'équilibre de l'armature urbaine.

Commune de de Saint-Leu	Objectif global	
	Nombre de Résidences Principales	
	min	max
Centre - Etang - Les Colimaçons	300	500
Forêt des Hauts de Saint-Leu		
La Chaloupe	200	250
Le Plate	150	200
Stella - Piton Saint-Leu	1 300	1 500
Saint-Leu	2 100	

(Extrait du PLH3)

Ainsi, il fixe un objectif de 2 100 logements sur 6 ans pour la commune de Saint-Leu, soit un rythme de production moyen annuel de 350 logements/an.

La justification des choix aborde le rôle du PLH en décrivant brièvement les objectifs pour la commune de Saint-Leu. Pour autant, il n'est fait aucune référence dans le projet aux objectifs territorialisés ou aux quartiers du PLH présentés ci-dessus.

Le projet de PADD définit un besoin de 3 100 logements à horizon 2035 dont 600 résidences secondaires et 2 500 logements dit « classiques ».

Le potentiel de 3 130 logements estimés page 21 du tome 1.3 couvre les besoins définis :

- 1310 logements par comblement de dents creuses ;
- 400 logements par mutation/renouvellement ;
- 1420 logements en secteurs de projets (zone 2AU).

Le projet de PLU n'est pas incompatible avec le PLH du fait qu'il permet la production d'un volume de logements à horizon 10 ans, supérieur à l'objectif minimum fixé par le PLH sur 6 ans.

Cependant, le rythme de production de 310 logements/an est inférieur à celui attendu par le PLH 3 (2019-2025 prorogé à décembre 2027 en CC du 29/09/25), alors que la commune présente un taux de réalisation de 60 % de réalisation de ses objectifs à 6 ans, avec environ 1260 logements autorisés entre 2020 et 2024.

Cet objectif inférieur peut s'entendre considérant les capacités d'accueil réelles de la commune notamment s'agissant des conditions particulières en matière d'eau potable et d'assainissement.

Conclusion de l'Orientation 2 :

Le potentiel de logements identifié de 2 730 logements plus les 400 estimés par mutation du bâti n'est pas réparti au regard des objectifs territorialisés du PLH 3, bien qu'il le soit en partie à l'échelle des polarités du SCoT. Le rythme de production envisagé est inférieur aux objectifs du PLH 3, mais understandable du fait de la capacité d'accueil réelle de la commune à court terme.

Points d'amélioration :

- Faire apparaître la cohérence entre la programmation de logements (potentiel de logements) et la territorialisation des objectifs du PLH ;
- S'appuyer et/ou faire référence aux quartiers du PLH dont les limites correspondent aux limites administratives des quartiers de la commune.

Orientation 3 « Rechercher un meilleur équilibre social, renforcer la mixité au sein des quartiers » (Objectifs 8 à 12) :

Commune de de Saint-Leu	Objectif Logements Locatifs Sociaux		Objectif Accession Aidée
	Nombre de Logements Locatifs sociaux (LLTS, LLS, PLS)	Part de logements locatifs sociaux / RP	Nombre de logements en Accession Aidée
Centre - Etang - Les Collimaçons	>300	60%	>50
Forêt des Hauts de Saint-Leu	<75	30%	>25
La Chaloupe	<70	35%	>15
Le Plate	>500	33%	>150
Stella - Piton Saint-Leu	990	47%	270

(Extrait du PLH3)

L'objectif du PLH est d'atteindre un taux SRU d'au moins 17% à l'horizon 2025. Pour atteindre cet objectif la commune doit produire au moins 60 % de son offre nouvelle en logements aidés, soit 47% en logement locatif social (soit 990 logements) et 13% en accession aidée (soit 270 logements).

Le projet prévoit la production de 3100 nouveaux logements dont :

- 1 875 logements aidés soit 60% de l'offre totale ;
- 1 469 logements locatifs sociaux (LLS) soit 47% de l'offre totale.

Afin de favoriser la production de logements aidés les pièces réglementaires du PLU imposent des obligations de mixité :

- Au sein des secteurs UA et UB (Piton et centre-ville) : « En cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure à 600 m²,

au minimum 30% de la surface de plancher de ce programme doit être affecté à des logements financés par un prêt aidés de l'état dont 20% de logements sociaux ».

- Au sein des secteurs Uc (bourgs du Plate et à la Chaloupe) et Ud (Villages en TRH) : « En cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure à 800 m², au minimum 30% de la surface de plancher de ce programme doit être affecté à des logements financés par un prêt aidés de l'état dont 20% de logements sociaux ».

7 emplacements réservés (ER) sont identifiés en faveur de logements aidés et ou sociaux. D'une taille moyenne de 3 500 m² ces ER représentent environ 2,4 ha.

Conclusion de l'Orientation 3 :

La part des logements aidés et des LLS prévue à l'échelle communale est compatible avec le PLH. Cette programmation ne tient néanmoins pas compte des objectifs territorialisés par quartier du PLH et n'y fait pas référence.

Pour rappel, la commune de Saint-Leu présente le taux de réalisation le plus bas du Territoire de l'Ouest en matière de logement locatif social, de 11 % en 2024 et potentiellement de 20 % en intégrant la programmation prévisionnelle 2025 dernière année d'exercice initiale du PLH3.

Points d'amélioration :

- Prévoir un rythme de production plus proche des objectifs du PLH pour les logements aidés, particulièrement pour les LLS ;
- Faire apparaître la cohérence entre la programmation de logements aidés et la territorialisation des objectifs du PLH ;
- S'appuyer et/ou faire référence aux quartiers du PLH ;

Orientation 4 « Mener une stratégie foncière intercommunale au service de la stratégie d'Habitat de l'Ouest » (Objectifs 13 et 14) :

Dans le cadre de la stratégie foncière du PLH3, 19 fonciers ont été recensés avec la commune dont 14 fonciers pouvaient contribuer à l'atteinte des objectifs du PLH3, sous réserve de leur compatibilité avec l'armature urbaine et les orientations du SCOT.

Commune	Quartier PLH	Localisation/armature urbaine du SCOT	Opération	Surface foncier (m ²)	Initiative	Logements PLH3
Saint-Leu	Centre - Etang - Les Colimacons	VR - Saint-Leu	Colline group partie haute	5329,4	Privée	40
Saint-Leu	Centre - Etang - Les Colimacons	VR - Saint-Leu	Colline Groupe partie basse	5804,21	Privée	0
Saint-Leu	Centre - Etang - Les Colimacons	VR - Saint-Leu	Operation Saint-Leu Ocean - concession	101003,66	Publique	250
Saint-Leu	Centre - Etang - Les Colimacons	VR - Saint-Leu	Operation Saint-Leu Ocean - Lot 1	12792,75	Publique	75
Saint-Leu	Centre - Etang - Les Colimacons	VR - Saint-Leu	Operation Saint-Leu Ocean - Lot 2	27527,13	Publique	82
Saint-Leu	Centre - Etang - Les Colimacons	VR - Saint-Leu	RHI sentier canal	24332,97	Publique	0
Saint-Leu	Centre - Etang - Les Colimacons	VR - Saint-Leu	SPAG	7622,21	Privée	38
Saint-Leu	Centre - Etang - Les Colimacons	VR - Saint-Leu	UC Petit Etang	54229,05	Privée	60
Saint-Leu	Centre - Etang - Les Colimacons	TRH - Saint-Leu	Virapatin	10437,5	Privée	30
Saint-Leu	Centre - Etang - Les Colimacons	Hors espace urbain de référence	ZAD la salette	70533,18	Publique	0
Saint-Leu	Centre - Etang - Les Colimacons	VR - Saint-Leu	Zone AUs IFR	37325,27	Privée	0
Saint-Leu	La Chaloupe	BP - La Chaloupe Saint-Leu	Operation Casuarina	8464,92	Privée	43
Saint-Leu	La Chaloupe	TRH - Camélias	ZAC Camélias	33364,14	Privée	61
Saint-Leu	Le Plate	BP - Le Plate	RHI Le Plate site 1	11218,53	Publique	26
Saint-Leu	Le Plate	BP - Le Plate	RHI Le Plate site n 2	45875,57	Publique	48
Saint-Leu	Stella - Piton Saint-Leu	P2 - Piton Saint-Leu	Operation chemin Thenor	11977,64	Privée	40
Saint-Leu	Stella - Piton Saint-Leu	P2 - Piton Saint-Leu	Terrain DE676	12867,02	Privée	60
Saint-Leu	Stella - Piton Saint-Leu	P2 - Piton Saint-Leu	ZAC Roche Cafe CBO	25129,08	Publique	180
Saint-Leu	Stella - Piton Saint-Leu	P2 - Piton Saint-Leu	Zone AUs privée Roche Cafe	33958,83	Publique	0

(Extrait du PLH3)

Certains de ces fonciers impactés par le PPR, isolés ou jugés inopportuns sont reclassés en Nbio ou en Apf au projet de PLU (ex : ZAD Salette, UC Petit Etang etc, Zone AUs FR).

D'autres sont totalement ou partiellement construits. Ils ne présentent donc plus de potentiel (ex : Opération Casuarina, Opération Saint-Leu Océan Lot 2). L'enveloppe urbaine a été resserrée autour de la partie construite de l'opération ZAC Camélia.

Enfin certains sont confortés par des zonages U/AU maintenus, notamment « Opération Saint-Leu Océan Lot 1 », « Opération Saint-Leu Océan Concession », « Zone AUS privée Roche Café », « Chemin Thénor » qui font parties des 5 secteurs de projets identifiés au PLU à vocation habitat et pour lesquels une OAP thématique « habitat » a été créée.

En effet, le projet de PLU met en avant 5 zones de projets, classées en 2AU, destinées au développement de l'habitat pouvant contribuer à hauteur de 1 420 logements à moyen/long terme soit environ 46 % des besoins identifiés par le projet de PLU.

Les secteurs de projets « Frangipaniens » (140 logements) et « Piton » (600 logements) viennent compléter en termes de potentiel de logements les fonciers identifiés pour contribuer aux objectifs du PLH.

Pour autant, situés en zone 2AU2 et en 2AU2, ils s'inscrivent à moyen/long termes et répondront plutôt aux objectifs du futur PLH4.

Les 7 emplacements réservés (ER) identifiés en faveur de logements aidés et ou sociaux, viennent compléter dans une moindre mesure ce potentiel.

Conclusion de l'Orientation 4 :

Le projet de PLU nettoie de fait les potentiels de la stratégie foncière du PLH 3 par des reclassements entiers et partiels en zone N et A. Il dégage un potentiel de 1 420 logements en zones 2AU soit à moyen/long termes et donc pas à horizon du PLH3 prorogé à 2027.

Orientation 6 « Anticiper de PLH 4 » (Objectifs 17 et 19) :

Des OAP accompagneront les 5 secteurs de projets (en zone 2AU) à vocation d'habitat à moyen/long termes qui se réaliseront plutôt sur la temporalité moyen/long terme du futur PLH4.

Avis au titre de la compatibilité avec le PLH 3 :

Le projet prévoit un volume de 3 100 logements à horizon 2035. La part des logements aidés et des LLS prévue à l'échelle communale est compatible avec le PLH.

Pour autant, le rythme de production de logements attendu à horizon 2035 est en dessous des objectifs du PLH 3. Cet objectif inférieur peut s'entendre au regard des conditions particulières que connaît le territoire en matière d'eau potable et d'assainissement.

Par ailleurs, le projet mobilise différents outils réglementaires et identifie des secteurs de projet dédiés à l'habitat, permettant notamment de consolider/compléter la stratégie foncière du PLH (règle de mixité, la création d'une OAP thématique Habitat pour l'ouverture à l'urbanisation future des secteurs de projets concernés, l'ajout de quelques emplacements réservés pour du logement aidé).

Il présente néanmoins un manque de référence aux objectifs de production et de mixité territorialisés par quartier PLH, fragilisant sa compatibilité avec le document.

Le projet de PLU sécuriserait sa compatibilité avec le PLH3 en intégrant les points d'amélioration proposés dans l'analyse ci-dessus.

5. Examen du projet de PLU au regard de sa compatibilité avec le PCAET 2025-2031

→ La prise en compte du PCAET 2025-2031 du Territoire de l'Ouest dans le projet de PLU :

Selon l'article L. 131-5 du Code de l'urbanisme modifié par l'ordonnance du 17 juin 2020, le PLU ne doit plus seulement prendre en compte mais doit être compatible avec le PCAET et intégrer ses orientations stratégiques en matière de transition énergétique, de mobilité et de lutte contre le changement climatique.

Le projet arrêté du PLU ne fait ainsi aucune référence explicite au PCAET 2025-2031 du Territoire de la Côte Ouest, document constituant la feuille de route stratégique pour le climat, l'air et l'énergie du territoire hormis au Tome 1.2 - Etat initial de l'environnement et au Tome 1.4 - Evaluation environnementale datant respectivement de septembre 2024 et août 2025.

Ces seules références au PCAET prennent en compte une version précédant l'arrêt. Or celui-ci a été arrêté en conseil communautaire le 4 novembre 2024 et approuvé le 25 juin 2025. Le rapport (Tome 1.4) fait néanmoins l'exercice d'analyse de compatibilité au regard du document provisoire sans indiquer la version utilisée.

→ Ce manque de prise en compte peut s'expliquer en raison du calendrier d'élaboration déjà bien avancés du PLU au moment de l'arrêt du projet de PCAET en novembre 2024 (un projet arrêté n'est pas opposable) et de l'adoption récente du PCAET le 25 juin 2025 moins de 2 mois avant le 1^{er} arrêt du projet de PLU en août 2025. Pour autant, le nouveau projet présenté, n'a pas actualisé ces références en conséquence.

Sur le plan de la transition énergétique et de la lutte contre le changement climatique, le PADD de Saint-Leu mentionne certaines initiatives, telles qu'une stratégie de développement du photovoltaïque sur toitures, parkings et friches, ainsi que la promotion des mobilités douces et alternatives afin de limiter l'usage systématique de l'automobile.

De par la réduction de son enveloppe urbaine, le projet réduit également son impact sur les espaces naturels agricoles et forestiers renforçant leur rôle de puits carbone de ces espaces. La progression des espaces boisés classés de 1 200 ha par rapport au PLU en vigueur y contribue également à maintenir le rôle de puit de carbone de la végétation dans la lutte contre le réchauffement climatique et de purificateur d'air en termes de qualité de l'air.

De plus, il étend son aire de protection en mer en compatibilité avec le SMVM et contribue donc davantage à la protection des espaces littoraux et contre les chocs climatiques. Il est à noter que le PLU prend en compte du recul du trait de côte lié aux changements climatiques (PPRI), le matérialise aux documents graphiques du projet et adapte en conséquence son enveloppe urbaine sur le littoral.

→ Quelques remarques et points de vigilances sont donc proposés ci-dessous pour une meilleure compatibilité avec le PCAET et à des fins d'amélioration du projet de PLU :

- Remarques générales

Le PCAET du Territoire de l'Ouest a été adopté en Conseil communautaire du 25 juin 2025.

L'ensemble des pièces du projet concernées, pourraient faire référence au PCAET approuvé en juin, et être actualisées/complétées, le cas échéant, de ses Orientations et objectifs approuvés.

Pour rappel, le PCAET se structure autour de six orientations stratégiques majeures :

- Orientation 1 : Développer les mobilités alternatives et décarbonées sur le territoire ;
- Orientation 2 : Baisser les consommations énergétiques et développer les énergies renouvelables ;
- Orientation 3 : Aménager un territoire résilient ;
- Orientation 4 : Orienter notre économie vers un modèle plus durable ;
- Orientation 5 : Assurer la préservation de la qualité de l'air ;
- Orientation 6 : Faire vivre et mettre en œuvre le PCAET ;

Il présente également des objectifs chiffrés, notamment :

- Pour la réduction des émissions : une diminution de 22% des gaz à effet de serre en 2030 et de - 81% en 2050 dans les secteurs des transports, des bâtiments et de l'agriculture.
- Pour la réduction des consommations énergétiques : une diminution de 22 % à horizon 2030 puis de 54 % en 2050.

- **Au niveau du PADD :**

A défaut d'identifier des « Zones d'accélération pour le développement des énergies renouvelables » (ZAER), ou de faire référence de manière spécifique aux objectifs du PCAET, l'orientation 1.8 du PADD, « S'adapter aux enjeux de la transition climatique » prévoit notamment de favoriser le déploiement des énergies renouvelables pour contribuer à la lutte contre le réchauffement climatique (valorisation des toitures et des espaces déjà artificialisés en faveur du photovoltaïque, diminution des consommations notamment sur le patrimoine communal, sécurisation des réseaux électriques, valoriser d'autres gisements locaux etc.).

Le PADD n'aborde pas de manière de manière spécifique les enjeux liés à la qualité de l'air et la limitation des émissions polluantes, notamment celles susceptibles de résulter de l'ouverture de nouvelles zones d'activités.

- **Au niveau du règlement :**

La plupart des zonages constructibles à vocation résidentielle en U (Ua, Ub, Uc, Ud et Usdu) du règlement prévoit des prescriptions de « Toitures » qui imposent que celles-ci permettent « *l'implantation des panneaux solaires pour la production d'eau chaude ou d'électricité photovoltaïque, dans des conditions optimales d'orientation, de pente et d'intégration architecturale* ». Ces panneaux sont également autorisés en zone N sous conditions.

Les zonages en faveur du tourisme, du développement économique et des équipements, ne prévoit pas de prescription de toitures, mais une disposition au titre de la Qualité architecturale, Environnementale et Paysagère concernant les appareils de captage de l'énergie solaire devant « s'intégrer harmonieusement aux volumes de construction et à l'aspect des couvertures et terrasses ».

→ Afin d'améliorer le projet et sa compatibilité avec le PCAET, quelques points d'amélioration sont proposés :

- Accélérer/favoriser le développement des Énergies renouvelables :

En complément de l'orientation 1.8 du PADD, la définition de zones d'accélération pour le développement des énergies renouvelables permettrait de contribuer efficacement à la transition énergétique et à l'atteinte des objectifs du PCAET. Le PADD pourrait préciser ces zones ou prévoir de les identifier .

- Dans les secteurs de projet d'aménagement, notamment des zonages et secteurs de projets en faveur du développement d'activités économiques de production :

Les futures OAP et le règlement pourraient préciser davantage ou recommander les éléments suivants :

- Favoriser l'utilisation de matériaux biosourcés ;
- Compenser la perte de captation carbone liée au changement d'usage des sols ;
- Intégrer une gestion exemplaire des déchets et promouvoir l'économie circulaire et le réemploi ;
- Encourager davantage le recours aux énergies renouvelables en toitures notamment dans les zones d'activités de production et touristiques, en accord avec la volonté de développer un tourisme durable ;
- Améliorer la performance énergétique par la mise en place de solutions telles que l'autoconsommation collective, la valorisation énergétique ou la méthanisation ;
- Encourager une gestion durable et économe de la ressource en eau et la Gestion Intégrée des Eaux Pluviales ;

A noter que l'OAP thématique environnement a été enrichie d'une orientation 3 «Lutter contre l'érosion des sols».

Avis au titre du PCAET

Au regard du calendrier d'arrêt du projet de PLU, la mise en compatibilité anticipée avec le PCAET approuvé du Territoire de l'Ouest n'a pas pu être optimale.

Néanmoins, les orientations du PCAET se retrouvent partiellement dans le PADD du PLU de Saint-Leu, notamment en matière de transition énergétique et de mobilités douces. Certaines orientations générales du projet de PADD, telles que la gestion durable des ressources en eau ou la préservation de la biodiversité (OAP thématique environnementale), contribueront à atteindre les objectifs du PCAET.

Cette compatibilité pourrait être renforcée par une actualisation de l'évaluation environnementale et de l'Etat Initial de l'environnement avec les références au PCAET approuvé en juin 2025, l'intégration d'éléments en faveur de la préservation de la qualité de l'air et de la réduction des GES (notamment au regard de l'importance et de la localisation des secteurs de projets prévus au PLU).

REMARQUES ET QUESTIONNEMENTS

**DANS LE CADRE DES DIFFERENTES
COMPETENCES OPERATIONNELLES DU
TERRITOIRE DE L'OUEST**

**TRANSMIS A DES FINS D'AMELIORATION DU
PROJET**

6. Remarques et avis de la Direction de la Mobilité et des Transports sur le projet de PLU de la commune de Saint-Leu

L'avis sur le projet de PLU arrêté le 11/12/2025 est favorable au titre du Plan de Déplacements urbain en vigueur.

7. Remarques et avis de la Direction de Direction de la Gestion des Déchets et de l'Errance Animale sur le projet de PLU de la commune de Saint-Leu

Document 1.2 :

En page 82, il est fait mention que le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets était en cours d'élaboration avec des travaux débuté en 2017. Le PRPGD a été approuvé par la Région en mars 2024 (données issues du site de la Région et document téléchargeable).

En page 84 : il est fait mention que le tonnage global de déchets de l'agglomération est de 30 928,32 T en 2021, soit environ 147 kg/hab/an. Or en page 52 du rapport annuel sur service public de prévention et de gestion des déchets de 2021, le total de la production de déchets est de 134 706 T, soit une production de 639 kg/hab. en reprenant les annexes, la part de St-Leu serait (sans prendre en compte la collecte des écoles et des hôtels restaurants qui reste globalisée à l'échelle du territoire) de 21 834 T, soit pour une population municipale de 34 196 habitants en 2021, une production de l'ordre de 638,5 kg/hab. Les données de 639 kg/hab peuvent être conservées pour les ratios de production à venir en lien avec l'accroissement de population estimé dans les autres documents. De la même manière, si on se base sur les chiffres avancés dans ce document, avec 30 928 T de déchets et une population de 34 196 habitants, on obtient un ratio de 904 kg/hab en 2021. Ce nombre ce ratio est loin des 147 kg mentionnés dans le document. Cette rédaction devrait être réajustée.

Document 1.3 :

En page 49 dudit document, concernant les critères d'évaluation relatifs à la « capacité de gestion des déchets », dans la colonne « capacités actuelles et futures de la ressource et influence », il est fait mention que *« Sur la commune, la compétence collecte des déchets ménagers et assimilés est assuré par le Territoire de l'Ouest qui détient cette compétence. La commune dispose de différents équipements de collecte et de traitement des déchets. Une augmentation de la production de déchets est attendue avec la mise en place du projet. Même si le rapport du TO met en lumière en baisse des OMR et que le tri est de plus en plus pratiqué, la gestion des déchets n'est pas efficiente et de nombreuses stations dépassent leur capacité d'accueil. L'enjeu réside dans la mise en place d'un système de traitement/élimination des déchets pour l'ensemble des communes du TO. En termes de développement et d'aménagement du territoire, il est également nécessaire de limiter l'étalement urbain qui rend difficile et coûteuse la collecte des déchets. »*

Sur ces éléments, des reformulations sont souhaitées :

- *« la commune dispose de différents équipements de collecte et de traitement des déchets »* : La commune « accueille différents équipements de collecte (déchèteries, bornes d'apport volontaire) et de traitement (installation de traitement des végétaux d'ILEVA). Les équipements ont été construits ou installés sur le territoire communal. »
- *« La gestion des déchets n'est pas efficiente et de nombreuses stations dépassent leur capacité d'accueil »* : Sur quelle base, s'appuie cette affirmation que la gestion n'est pas efficiente ? Le propos pourrait être étayé. Cela concerne-t-il la prévention ou la qualité du tri ? Une telle formulation semble questionner les prestations réalisées tous les jours par l'EPCI. De plus, à quelles capacités d'accueil dépassées est-il fait allusion ?

Il ne semble pas que Etat ait mis ILEVA en demeure sur un dépassement de leur capacité d'acceptation des déchets sur la Pointe des Châteaux. Sur les déchèteries de l'EPCI il n'y a pas de souci particulier. Cela questionne fortement l'analyse qui est faite dans le document de la capacité de gestion des déchets.

Enfin, le syndicat ILEVA porte la création et l'exploitation future d'un outil multifilières intégrant plusieurs équipements afin de trier un maximum de matières, de valoriser la matière organique (des biodéchets) et de transformer les déchets en un combustible pour y produire de l'électricité à travers une unité de valorisation énergétique. Ce projet de construction a démarré en 2019-2020 et sera livré fin 2026. Le syndicat dispose de la compétence des 3 EPCI du Sud-Ouest de la Réunion, soit un bassin de 15 communes sur les 24 que compte La Réunion.

Document 1.4 :

En page 81, l'augmentation du gisement de déchets est fausse car le ratio de calcul pris en compte est 4 fois inférieur. Le ratio utilisé est de 147 kg/hab alors qu'il faudrait prendre celui à 639 kg (voire de 904 kg si le bureau d'études maintient son tonnage de 30 928 T et la population de 34 196 habitants). Le tonnage projeté serait donc de + 2 828 T en 2031 au lieu de + 650 T sur la base du ratio à 639 kg/hab.

En page 82, il est fait mention de création d'un centre de collecte par bassin de population. Cette notion de centre de collecte fait-elle référence à une déchèterie ? Il ne sera pas possible de créer autant de déchèteries que de bassins de population. Les déchèteries sont conçues et disposées pour desservir environ 15 à 18 000 habitants avec un temps de parcours de l'ordre de 15 minutes entre le domicile et la déchèterie. La commune de St-Leu dispose de 3 déchèteries fixes qui permettent une desserte optimale du territoire communal (renforcée par la déchèterie éphémère du Plate).

En page 141 (il n'y a plus de pagination du doc), sur la « Septième partie : Programme de suivi des effets du PLU sur l'environnement », s'agissant des indicateurs relatifs à la capacité de collecte :

- à la place des « tonnages ou volumes pouvant être accueillis par les centres de collecte » il serait plus pertinent de transmettre « les tonnages collectés en porte à porte sur St-Leu » et « les tonnages collectés en apport volontaire (déchèteries, bornes à verre, bornes CS et biodéchets) ». Par contre, s'il est fait référence aux tonnages des sites de traitement, la source de données serait ILEVA et non le Territoire de l'Ouest.
- De même sur l'indicateur « nombre de déchèteries, centre de collectes et centres de tri » : les déchèteries relèvent du Territoire de l'Ouest et les « centres de tri » relèvent d'ILEVA. La définition des « centres de collectes » est à préciser.

La production de déchets collectés par habitant en kg/hab sera fournie annuellement. Cependant, l'intitulé « Volume moyen de déchets collectés par an » est à revoir en « Production de déchets collectés par habitant par an ». En cohérence avec la remarque ci-dessus sur la page 81 du document 1.4, l'indicateur état zéro est de 639 au lieu de 147 kg/hab/an.

8.Remarques et avis de la Direction de l'Eau sur le projet de PLU de la commune de Saint-Leu

Le PADD du PLU de Saint-Leu s'organise autour de 3 ambitions :

- L'ambition territoriale
- L'ambition d'attractivité durable
- L'ambition de qualité environnementale

La déclinaison de ces ambitions au travers du PADD et des autres documents constitutifs du PLU est soutenue par le développement de compétences qui ont été transférées aux intercommunalités depuis le précédent PLU, la GEMAPI d'une part en 2018, et l'eau potable, l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales urbaines en 2020.

Le PADD évoque bien la nécessité d'activer le levier d'une gestion parcimonieuse des ressources et de l'eau en particulier.

Les orientations suivantes en lien avec les compétences transférées visent également la déclinaison des ambitions précédemment citées, à savoir :

- Orientations n°1.3 : Préserver le lagon et son récif corallien pour son rôle primordial dans la pérennité de la ville
- Orientations n°1.4 : Tendre vers une gestion économe et durable des ressources par tous les usagers notamment ressource en eau
- Orientations 1.5 : Viser l'adéquation entre capacité actuelle et à venir des réseaux et les besoins liés à la croissance démographique
- Orientations 1.9 : Assurer aux habitants une mise en sécurité vis-à-vis des risques naturels et anthropiques pour un développement responsable
- Orientation 1.10 : Anticiper les effets du changement climatique en intégrant les conséquences liées au recul du trait de côte

Indirectement :

- Orientations 3.2 : Accompagner la croissance démographique en apportant une réponse en logements adaptée aux besoins des ménages actuels et à venir
- Orientations 3.6 : Continuer à œuvrer pour satisfaire les besoins en équipements de l'ensemble des quartiers en renforçant les différentes centralités de Saint-Leu dans un souci d'équilibre infra-communal

Les remarques portent principalement sur le rapport de présentation, particulièrement sur la justification des choix retenus, et sur la déclinaison des ambitions du PADD au sein du règlement :

Au titre de la compétence GEMAPI :

Compétent depuis 2018 le Territoire de l'Ouest a développé ses feuilles de routes en la matière. Celles-ci ne sont pourtant pas reprises dans l'EIE. Elles concernent :

- La Stratégie de Gestion Intégrée du Trait de Côte (Transmission de la Délibération validant la SLGITC) :

Ce plan d'action concerne particulièrement le territoire de la commune de Saint-Leu :

- Le Territoire de l'Ouest entend de devenir le chef de fil de la gestion sédimentaire à l'échelle des 56 km de côte et à ce titre développe actuellement un Plan de Gestion de Sédiments en lien avec les gestionnaires de ports et autres parties prenantes de la gestion du littoral ;
 - Le Territoire de l'Ouest à prévoit la régularisation administrative de certains ouvrages dont les épis maritimes situés aux embouchures des ravines La Fontaine et Grand et petit étang ainsi que l'enrochement de l'esplanade du centre-ville.
- La stratégie de Gestion des Milieux Aquatiques (Transmission de la Délibération approuvant la Stratégie GEMA)

Les actions suivantes concernent en particulier la commune :

- Action 1.5.3 : Pose de filet anti-déchets sur un exutoire en ravine du réseau pluvial urbain ;
 - Action 5.2.1 : Restaurer les zones humides pour leur rendre leurs fonctions écosystémiques - embouchures des ravines de Petit et Grand Étang et Ravine Fontaine (si opportunité financière) ;
- La gestion des inondations : Depuis la prise de compétence le Territoire de l'Ouest s'est attaché à mettre en œuvre les Plans d'Actions et de Préventions des Inondations (PAPI) déjà initié par les communes, à régulariser administrativement les ouvrages transférés et entretenir les espaces concernés.
- Sur la commune, la régularisation administratives des ouvrages concerne les endiguements des ravines La Fontaine et Grand et Petit Étang en tant que système d'endiguement de classe B. Les dossiers sont en cours d'instruction (Transmission de la délibération validant les SE de la commune de Saint-Leu). Une fois autorisé ceux-ci seront repris lors de la révision du Plan de Prévention des Risques Inondations.

Au titre des compétences EAU POTABLE et ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES ET DES EAUX PLUVIALES URBAINES :

Les données présentées dans l'EIE datent au mieux de 2022 sur le volet Eau. Il conviendrait de prendre en compte les données SISPEA à jour datant de 2024 (Transmission de la délibération approuvant le RPQS 2024).

La station de potabilisation de MADURAN a été livrée et mise en service en Aout 2024.

Les différents documents évoquent bien la raréfaction de la ressource en eau, la nécessité de la préserver et de prévoir un développement urbain qui soit en adéquation avec la capacité des réseaux.

La justification des choix fait mention de la consultation du Territoire de l'Ouest et fait un focus particulier sur la capacité des réseaux en lien avec les espaces projets projetés.

Le développement des espaces projet est bien conditionné au développement des infrastructures réseaux à long terme.

Compte tenu du rendement de réseau (< 50%), de la fragilité des ressources l'accent sera porté sur le renouvellement de réseaux permettant de répondre en priorité au besoin de la population existante et à la continuité du service public de l'eau potable.

Afin de répondre à ces enjeux le Territoire de l'Ouest développe actuellement une planification dédiée au travers des Schéma Directeurs Intercommunaux, eau potable, assainissement des eaux usées et gestion des eaux pluviales urbaines.

Le Schéma Directeur Intercommunal des Eaux Pluviales Urbaines permettra de définir les limites de la compétences GEPU en lien notamment avec les gestionnaires de voiries et de développer les modalités de collaboration nécessaires à la gestion intégrée de cette compétence.

L'intégration de ces Schémas Directeurs Intercommunaux dans les documents d'urbanisme aux 1ers rangs desquels le SCOT et les PLU est la condition nécessaire à un développement urbain qui soit en adéquation avec la capacité des réseaux.

9. Remarques et avis de la Direction de l'Économie et de l'Innovation sur le projet de PLU de la commune de Saint-Leu

Les remarques et avis de la Direction de l'Economie et de l'Innovation formulées ci-dessous au regard du précédent projet de PLU arrêté en août 2025 sont toujours valables pour le nouveau projet de PLU arrêté en décembre 2025 malgré les quelques évolutions intervenues, notamment la suppression des OAP. L'évolution de la pagination n'a cependant pas été actualisée au regard du nouveau projet.

1/ Rapport de présentation/ Diagnostic

- Il manque un glossaire explicatif des abréviations utilisées
- Pour la section 6, pas de référence au SAE (Schéma d'Aménagement Economique) issu de l'étude sur l'armature économique du Territoire de l'Ouest qui fixe la trajectoire en termes de développement économique à 10 ans.
- **Page 86** est-ce pertinent de donner les statistiques de 2025 (année en cours) qui n'est pas significative ? (3 PC au moment de la rédaction du document)
- **Page 89** Il est dit que « le prix du foncier à Saint-Leu est exorbitant » pas de chiffres pour corroborer cette affirmation, il aurait été intéressant d'avoir ces informations.
- **Page 99** l'étude ZHPI de 2007 est citée sans mentionner la source (Agorah)
- **Page 112** la route des Tamarins a été ouverte à la circulation le 23 juin 2009 et non 2023
- **Page 118** carte de l'évolution de la tâche urbaine entre 2011 et 2023, l'extension de la ZA Pointe des Châteaux n'apparaît pas
- **Page 137** il est fait mention des créations d'entreprises mais les radiations n'apparaissent pas ; il aurait été pertinent d'avoir cette information afin de connaître le solde net afin d'obtenir la véritable dynamique économique du territoire
- **Page 139** « la zone de production de la Pointe des Châteaux qui a fait l'objet d'une extension. Cette dernière est en cours d'aménagement » L'aménagement a été entièrement réalisé, la zone est en cours de commercialisation. Apparaît 2 fois / La cartographie n°79 est sourcée Agorah, néanmoins des données plus précises sur la localisation et la typologie des ZA sont disponible via le service commun SIG du Territoire de de l'Ouest, accessible par la Commune.
- **Page 140** carte n°80, le périmètre de la ZAC Portail est incorrect, le périmètre réglementaire de la ZAC est disponible sur le service commun SIG du Territoire de l'Ouest (DigDig)
- **Page 141** « inscrire le projet dans la stratégie économique du Territoire de l'ouest » Le Schéma d'Aménagement Economique, volet programmatique de l'étude d'armature économique inscrit le territoire dans une trajectoire de développement économique d'ici 2035. Dans le cadre de cette vaste étude, un focus a été réalisé sur les 5 communes membres, dont Saint-Leu, afin d'évaluer notamment les potentialités de développement économique. Les livrables seront joints au présent avis. / « Optimiser au mieux le foncier disponible » cet objectif sera mis en œuvre lors de la future modernisation de la ZA Pointe des Châteaux qui interviendra en 2027/2028.

2/ Rapport de présentation/ Etat Initial de l'Environnement

- La plupart des cartes sont peu lisibles, notamment au niveau typographique, la carte 3 est illisible
- **Page 10** « SCOT Est » → SCOT Territoire de l'Ouest
- **Page 17** carte 3 illisible

- **Page 57** Masse d'eau côtières : il manque le paragraphe introductif
- **Page 59** partage de la ressource en eau : « On ne retrouve pas d'industriel sur la commune » il y a deux projets industriels en cours sur la pointe des châteaux et de sérieuses problématiques d'adduction en eau potable sont présentes sur le secteur.
- **Page 64** à retenir : il n'est pas fait mention du taux de rendement du réseau AEP de Saint-Leu (57.66% en 2011 : source Office de l'Eau)
- **Page 81** : il convient de préciser que les deux principaux facteurs responsables des échouages sont l'orientation de l'éclairage (ULOR) et la température de couleur de l'éclairage. La SEOR préconise un ULOR de 0 (orientation à 100% vers le sol) et une température de l'éclairage avoisinant les 2200 Kelvin. Ces préconisations pourraient être intégrées au règlement du PLU.
- **Page 83** : légende décalée par rapport à la carte

3/ Justification des choix retenus

- **Page 36** : Qu'est-ce qui explique le pic de consommation foncière de 2013, 3 fois supérieur aux autres années ?
- **Page 44** Carte n°29 : Le Territoire de l'Ouest est favorable à l'inscription des deux réserves foncières à vocation économique (1AUe sur Pointe des Châteaux et 2AUe sur Piton Saint-Leu) au regard de l'importance des besoins économiques non pourvus sur l'Ouest en générale et sur St Leu en particulier.
- **Page 70** La division du zonage économique en 4 sous-secteurs est une bonne idée, notamment pour distinguer le commerce des autres types d'activités, en revanche le sous-zonage tertiaire apparaît comme limitant pour le développement de futures opérations. Un zonage différencié commerce / industriel / mixte aurait été peut-être plus judicieux.
- **Page 98** : le Territoire de l'Ouest partage l'analyse de la Commune sur la complexité de trouver du foncier économique aménageable dans les conditions précitées dans le rapport (accessibilité, topographie, nuisances). Saint-Leu subit une forte pression sur le foncier économique sur son territoire de par son attractivité, sa localisation privilégiée à l'interface des micro régions Ouest et Sud. Clairement, les évolutions de zonage proposées ne seront pas suffisantes pour absorber à moyen terme (1AUe Pointe des Châteaux) et à long terme (2AUe Piton Bois-de-Nèfles) les besoins en développement économique de la Ville, estimés à 2,5 ha par an par le Schéma d'Aménagement Economique.
- **Page 162** indicateurs Thématique économique :
 - o 1/ Création d'entreprises : rajouter la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Réunion
 - o 2/ Evolution de l'emploi : rajouter France Travail (le Territoire de l'Ouest n'a pas de données spécifiques à fournir)
 - o 3/ Evolution du chômage : rajouter France Travail (le Territoire de l'Ouest n'a pas de données spécifiques à fournir)
 - o 5/ nouveaux bâtiments dédiés à l'immobilier d'entreprises : rajouter le Territoire de l'Ouest
 - o 6/ offre touristique : rajouter l'OTI et l'IRT
- **Page 164** indicateurs Thématique équipements et commerces :
 - o 17 évolutions de l'appareillage appareil commercial : rajouter la CCIR et la DEAL (dossiers validés/refusés en CDAC / CNAC)

4/ Evaluation Environnementale

- **Page 18** La saturation de la STEP actuelle pose un véritable problème sur le développement futur de la commune, en particulier dans le domaine économique
- **Page 48** : 2.2 offre foncière et immobilière économique : il convient de préciser que la future modernisation de la ZAE Pointe des Châteaux (2027/2028) entre dans les objectifs

du ZAN en limitant l'artificialisation des sols, l'optimisation foncière et la potentielle récupération de friches.

- **Page 77** : le Taux de rendement des réseaux d'eau potable à l'échelle départementale est de 63 % mais sur St Leu il n'est que de 52%, il est donc prioritaire de réaliser des travaux de rénovation des réseaux sur la commune, sous peine de freiner le développement des activités économiques notamment. Le périmètre de protection rapprochée de Fonds petit louis va grever de 1,2 ha de foncier sur la future zone.
- **Page 79** : le sujet de l'assainissement est crucial pour le développement futur de St Leu, la sous-capacité actuelle de la station d'épuration est de nature à compromettre le développement de la commune, notamment pour la mise en œuvre de nouvelles zones d'activités économiques.

4/ Etude Loi Barnier amendement Dupont

- La zone 2 est concernée par cette dérogation Loi Barnier. Au regard des besoins en développement économique sur le Territoire de l'Ouest en général et sur St Leu en particulier, le Territoire de l'Ouest est favorable à cette dérogation.

5/ PADD

- **Page 26** : « L'objectif n'est pas de multiplier les zones économiques mais d'adopter une complémentarité avec les communes voisines » Saint-Leu ne possède qu'une zone d'activité économique (La Pointe des Châteaux et son extension), la ZAC Portail étant une zone commerciale. La complémentarité avec les ZA des communes voisines est inexistante (Trois-Bassins, une seule zone artisanale dans les Hauts, Les Avirons se situe sur le Territoire de la Civis. Ainsi il est primordial de développer une ou plusieurs zones d'activités supplémentaires sur St Leu, qui est structurellement sous doté en la matière.

6/ Règlement

De manière générale, l'indice Economique (e) comporte trop de sous-zonages (au nombre de 4 (ue1, ue2, ue3, ue4). S'il est important de dissocier le zonage commercial et le zonage purement industriel (industries lourdes et ICPE), le reste des fonctions économiques pourrait être regroupé sous un zonage mixte (artisanat, production, et tertiaire). Concrètement le Territoire de l'Ouest propose de supprimer le zonage Ue4 tertiaire et de le regrouper avec le zonage Ue3 qui a déjà une vocation mixte.

- **Page 19** : proposition du Territoire de l'Ouest :
 - o Ue1 : activités industrielles
 - o Ue2 : activités commerciales
 - o Ue3 ; activités mixtes (artisanat, production, logistique, tertiaire)
 - o Suppression de la zone Ue4 intégrée dans la zone Ue3
- **Page 70** : la prescription des 5% de la destination commerciale, issue du SAR (lui-même en cours de révision), pourrait être limitante dans le développement des zones ou de plus en plus d'opérations intégrées (opérations mixtes production/tertiaire/commerce) sont mises en œuvre.

7/ OAP

- Avis favorable pour l'OAP 8 ; l'OAP 9 sera soumise à la révision du SAR.

Au regard de ces éléments, la DEI donc un avis **favorable** à votre projet de révision de votre PLU

10. Remarques et avis de la Direction du Tourisme et de la Culture sur le projet de PLU de la commune de Saint-Leu

10.1 Service Développement et Promotion du Tourisme :

Les remarques et avis du service Tourisme et de la Culture formulées ci-dessous au regard du projet de PLU arrêté en août 2025 sont toujours valables pour le nouveau projet de PLU arrêté en décembre 2025 malgré les quelques évolutions intervenues, notamment la suppression des OAP.

A travers le PLU, la Ville de Saint-Leu souhaite promouvoir un tourisme durable, respectueux des patrimoines naturel et culturel, et intégrant les enjeux environnementaux et paysagers. La protection du littoral, du récif corallien, des zones forestières et agricoles ainsi que du patrimoine architectural est un atout majeur pour préserver l'attractivité touristique de la commune.

En effet, le PADD exprime une prise de conscience croissante de la nécessité de préserver le lagon, la qualité architecturale et le patrimoine naturel.

L'approche proposée s'inscrit en cohérence avec la stratégie territoriale du Projet Ouest 2040, qui encourage un développement équilibré et durable dans l'Ouest de l'île. La Ville souhaite préserver la qualité de vie de son territoire, et aussi, l'authenticité de son bâti et de son patrimoine.

Le règlement du PLU permet la création d'hébergements en zone U, et certaines activités et hébergement en zones N et A, en respectant les prescriptions nécessaires. Cela offre des possibilités d'un développement d'un tourisme durable et rural. L'importance accordée aux trames vertes et bleues met l'accent sur la volonté de préserver les paysages et la biodiversité.

Nous notons toutefois que seules trois OAP concernent le tourisme, 2 à la Pointe des Châteaux, zone résidentielle et artisanale, et 1 à Colimaçons les Hauts, près de la piste de décollage de parapente. Ces OAP représentent 2ha64, ce qui semble insuffisant pour répondre à l'ensemble des enjeux de la commune. Les 3 OAP sont vouées à de l'hébergement touristique. Ce choix limite le champ d'action pour le développement de projets innovants, notamment dans les domaines du tourisme expérientiel, éducatif et écologique, mais peut également permettre de concentrer les efforts sur des projets réalisables. Cette restriction peut freiner l'exploitation du potentiel touristique de la commune et la diversification de l'offre, tout en limitant l'initiative des acteurs locaux. En effet, la demande des touristes est croissante, et les initiatives locales doivent être stimulées, pour développer une offre raisonnable de restaurants, d'activités et d'hébergements sur les mi-pentes et le Hauts (autour de la route Hubert-Delisle, du chemin Surprise, ou encore de la RD 13.

Des OAP thématiques pourraient être proposées (sur les thèmes tourisme et loisirs, patrimoine et culture, actuellement seulement 1 OAP thématique sur l'environnement) afin de mieux intégrer les orientations du projet Ouest 2040, de la stratégie de tourisme durable et de la stratégie culturelle du Territoire de L'Ouest. Ces OAP thématiques pourraient aussi être sectorisées, afin de participer au rééquilibrage du territoire en faveur des zones décrites plus haut.

Autre axe fort du PADD qui concerne le tourisme, l'axe 3 et plus précisément « développer les mobilités durables et reliées pour une ville apaisée ». Les ambitions sont d'améliorer les liaisons entre les Hauts et les Bas, entre les différents quartiers, et d'apaiser le centre-ville. Des aménagements favorisant le partage des voies et la circulation piétonne sont imaginés, ce qui ne peut qu'améliorer la qualité de vie des citoyens et visiteurs. Au niveau des sentiers pédestre, les sentiers historiques sont consolidés dans leur emprise et leur tracé.

Ces sentiers sont des atouts pour la découverte touristique et le développement d'activités sportives et de loisirs, il faudra donc être particulièrement vigilant pour les sentiers traversant des zones amenées à être urbanisées. Nous sommes plus nuancés sur le manque d'espaces voués à du stationnement en entrée de ville, stationnements qui font défaut lors des diverses manifestations que connaît la ville de Saint-Leu, à moins que le développement des pôles d'échange permette d'apporter des solutions sur cette problématique.

Afin de mieux articuler protection et valorisation des patrimoines au sens large et affirmation d'un développement touristique durable, nous recommandons donc :

- D'envisager une plus grande souplesse dans certaines zones tampons ou modulables, permettant par exemple l'implantation de projets légers et réversibles favorisant l'agrotourisme, l'écotourisme (OAP ou adaptation des règlements).
- D'encourager des projets à faible impact environnemental, tels que écolodges, circuits pédagogiques et activités culturelles ou sportives respectueuses de l'environnement, à travers des règlements plus incitatifs
- De proposer des zones ou des orientations intégrant les problématiques liées au développement d'un tourisme durable et à la valorisation des patrimoines (préservation des paysages, hébergements et activités respectueux de l'environnement, valorisation de la culture et du patrimoine, prise en compte du recul du trait de côte...) permettant de mieux affirmer les axes du PADD dans les projets des 10 prochaines années
- D'intégrer éventuellement ces orientations dans les OAP existantes, et de créer si nécessaire des OAP supplémentaires spécifiquement dédiées au tourisme durable et au tourisme culturel.

Il est opportun de mettre l'accent sur la préservation du patrimoine de la commune, tel que la batterie des sans-culottes, le four à chaux, le musée du sel, les citernes sur le DR13 et autres. Les axes du PADD affichent des ambitions fortes et adaptées.

Le Service Tourisme apporte donc son soutien aux orientations touristiques du PLU, tout en recommandant fortement des ajustements pour renforcer la souplesse, l'anticipation des nouvelles tendances touristiques et favoriser des projets innovants et durables. Ces mesures permettraient à Saint-Leu de valoriser pleinement ses ressources naturelles et culturelles, de diversifier son offre touristique et de s'inscrire dans la dynamique territoriale du Projet Ouest 2040.

10.1 Service Promotion du Patrimoine et de la Culture

→ Au Diagnostic

Saint-Leu : Un patrimoine riche et varié

- **Page 182** : Précision à apporter : Le four à chaux n'appartient pas à la ville de Saint-Leu mais au Territoire de l'Ouest ;
- **Pages 183-187** : Les éléments incontournables indiqués ne reprennent pas la liste des éléments patrimoniaux remarquables à préserver au titre de l'article 123-1-5 du Code de l'urbanisme, indiqués dans le PLU de Saint-Leu du 21/02/2007. Ils sont pourtant indiqués dans DigDig (ATE-PLU divers - Périmètre particulier patrimoine)
- Aucune mention n'est faite de l'inventaire participatif réalisé dans le cadre de la candidature du Territoire de l'Ouest au label « Ville et pays d'art et d'histoire »
- Rajouter dans le **paragraphe 7.1.2** : « Les bâtiments notables » la liste des éléments remarquables issus du précédent Plu (cartographiés dans DigDig) ainsi que la liste des éléments inventoriés par le service culturel en lien avec le Territoire de l'Ouest dans le cadre du label « Pays d'art et d'histoire »

→ Au PADD

Axe 4 : Saint-Leu une ville authentique : Promouvoir la ville rayonnante à l'identité créole préservée

- Rajouter un point après le #4.3 et le #4.4 intitulé : Participer au label « Pays d'art et d'histoire » du Territoire de l'Ouest qui permet de comprendre l'adhésion de la ville au label « Ville et pays d'art et d'histoire » à travers le répertoire, l'étude, la valorisation, l'expertise et la sauvegarde des patrimoines matériel, immatériel mémoriel et paysager de la ville.

→ Au document des OAP

- Pages 14-15 : 4 - OAP Saint-Leu PLU : Thématique Habitat
Rajouter le paragraphe suivant : « Respecter l'identité réunionnaise de l'architecture du bâti existant, repérée et identifiée dans les différents inventaires du patrimoine depuis 1976. »
