



DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL SEANCE DU 11 DECEMBRE 2025

DELIBERATION N° 03 /11122025

OBJET : REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) – NOUVEL ARRÊT DU PROJET DE PLU

Nombre des conseillers en exercice	38
Présents	23
Procurations	03
Votants	26
Abstention / Opposition	01

NOTA : Le Maire certifie que la liste des délibérations examinées lors de cette séance a été affichée en Mairie et sur le site internet de la Ville le :

L'an deux mille vingt-cinq, le jeudi onze décembre, le Conseil Municipal, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la SALLE DU FOIRAIL à PITON SAINT-LEU, sous la présidence de Monsieur Bruno DOMEN (Maire).

NOM – PRENOMS	QUALITE	PARTICIPATION
DOMEN Bruno	Maire	Présent
GUINET Pierre	1er Adjoint	Absent – Arrivée avant examen de l'affaire n° 8
BERNON Nadège	2ème Adjointe	Absente
DALLY Brigitte	3ème Adjointe	Présente
LEAR Elie	4ème Adjoint	Présent
PLANESSE Nadine	5ème Adjointe	Présente
	6ème Adjoint	
BELIN Gisèle	7ème Adjointe	Présente
AUBIN Jimmy	8ème Adjoint	Présent
ANAMALE Marie Claude	9ème Adjointe	Absente
MAILLOT Bertrand	10ème Adjoint	Présent
ALEXANDRE Marie	Conseillère	Absente - Procuration à VION Marie-Claire
LUCAS Philippe	Conseiller	Présent
SILOTIA Jacqueline	Conseillère	Absente
BADAT Rahfick	Conseiller	Absent
PERMALNAICK Armande	Conseillère	Absente
CODARBOX Jacky	Conseiller	Absent
HAMILCARO Annick	Conseillère	Présente
ZETTOR Josian	Conseiller	Présent
FERARD Sylvie	Conseillère	Présente
ABAR Dominique	Conseiller	Absent
LAURET Bruno	Conseiller	Présent
DOMPY Brigitte	Conseillère	Absente
ELLIN Fabrice	Conseiller	Présent

Conformément au Règlement Européen sur la Protection des données, chaque usager bénéficie d'un droit d'accès, de rectification, de suppression ou d'opposition aux informations qui le concernent. Pour l'exercice de ces droits, merci de vous adresser au Délégué à la Protection des Données (dpo@mairie-saintleu.fr).

SORET Pascaline	Conseillère	Absente
FELICITE Roland	Conseiller	Présent
VEMINARDI Mylène	Conseillère	Présente
LEE AH NAYE Wei-Ming	Conseiller	Absent – Procuration à LUCAS Philippe
ZITTE Nicolette	Conseillère	Absente
EUZET Jean-Paul	Conseiller	Présent – Départ avant examen de l'affaire n° 14
BARBIN Suzelle	Conseillère	Absente – Procuration à PLANESSE Nadine
VIRAMA Stéphane	Conseiller	Présent
SINAPAYEL Marie Josée	Conseillère	Présente – Départ avant examen de l'affaire n° 04
MULQUIN Christophe	Conseiller	Présent – Départ avant examen de l'affaire n° 04
VION Marie-Claire	Conseillère	Présente
MARIVAN Serge	Conseiller	Absent
LENCLUME Marjorie	Conseillère	Présente
RENE David	Conseiller	Présent
HODGI Claudio	Conseiller	Présent

Il a été procédé, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris au sein du Conseil. Madame Brigitte DALLY (3^{ème} Adjointe) a été désignée comme secrétaire à l'unanimité des suffrages pour remplir cette fonction qu'elle a acceptée et a procédé à l'appel pour vérifier le quorum.

Le Conseil Municipal étant en nombre suffisant pour délibérer valablement, le Président a déclaré la séance ouverte à dix-sept heures et cinquante minutes.

DELIBERATION N° 03 /11122025

REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) – NOUVEL ARRÊT DU PROJET DE PLU

Direction Aménagement et Développement

Le Maire expose :

Le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération en date du 17 mai 2022 (Affaire n° 09/17052022), rendue nécessaire afin de :

- Relancer la procédure de révision ;
- Mettre en place un projet stratégique de développement de la Commune ;
- Rendre le document compatible avec les dernières avancées législatives ;
- Disposer d'un projet cohérent répondant aux enjeux du territoire.

Le Maire rappelle à l'Assemblée que le Conseil Municipal réuni le 21 août 2025 a tiré le bilan de la concertation considéré comme favorable et arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Conformément au Code de l'Urbanisme, le projet de PLU a été transmis pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA) et autres commissions compétentes.

En séance du 14 novembre 2025, la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers a émis un avis défavorable au projet de PLU et a demandé à la Ville de :

- retravailler la partition entre les zones A et N du PLU afin de renforcer la cohérence du dossier ;
- conforter davantage la justification des besoins pour l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones ;

- édicter des règles plus précises de constructibilité en zones A au règlement écrit et de supprimer la possibilité de réaliser des structures d'agrotourisme ;
- apporter des précisions aux règlements écrit et graphique.

Afin de lever ces réserves, la Commune a procédé aux modifications et ajustements suivants :

- une justification mieux argumentée sur la partition entre les zones A et N ainsi que sur les ouvertures à l'urbanisation ;
- des modifications du règlement écrit et du règlement graphique.

Ces modifications permettent de mieux intégrer les enjeux de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers en assurant la cohérence du projet communal sans le remettre en cause.

Par ailleurs, par arrêté préfectoral n° 2025-2257/SG/SCOPP/BCPE du 27 octobre 2025, le Préfet de la Réunion a mis en demeure le Territoire de l'Ouest d'engager les actions nécessaires à la mise en conformité de la station d'épuration des eaux usées (STEP) de Bois de Nèfles et de respecter le calendrier transmis aux services de l'Etat qui prévoit la fin des travaux de mise en conformité pour décembre 2030.

Le projet de PLU tient également compte de ce nouvel élément et classe en conséquence l'ensemble des zones à urbaniser en « 2AU ». Ces zones seront donc ouvertes à l'urbanisation une fois que les travaux de mise en conformité de la STEP seront terminés et que les autres réseaux seront disponibles à proximité.

Ces modifications nécessitent de procéder à un nouvel arrêt du projet de PLU.

Rappel des OBJECTIFS poursuivis

Les objectifs ainsi poursuivis sont de :

- a) Doter la Commune d'un document de planification traduisant fidèlement les aspirations locales à l'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 la nécessité de développement attendue (urgence économique et sociale) ;
- c) Adopter une stratégie de développement touristique et patrimoniale 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 différents strates altitudinales (littoral, mi-pente et haut) et ses nombreux quartiers à partir de la Route des Tamarins et de ses grands axes (RN1A, RD etc.) ;
- f) Mettre à disposition des solutions de mobilités et des espaces publics renouvelés et de qualité garantissant le maintien du lien et de la cohésion sociale et générationnelle du territoire ;
- g) Engager la transition écologique et numérique du territoire.

Le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été débattu en Conseil Municipal dans sa séance du 24 septembre 2024 (Affaire n° 02/24092024).

Le PADD du PLU de la Commune de Saint-Leu s'articule autour de quatre grandes orientations déclinées elles-mêmes en sous-orientations :

AXE 1 : SAINT-LEU, UNE VILLE RÉSILIENTE ET APPAISÉE : CONSIDÉRER LES MEILLEUX COMME SUPPORT DE QUALITÉ DE VIE DES ESPÈCES ET UN LEG À TRANSMETTRE

Orientation n° 1.1 : Préserver, partager et mettre en valeur le capital naturel exceptionnel de la Commune qui est nécessaire au cycle de vie des espèces, au maintien de la biodiversité et au bien-être humain

Orientation n° 1.2 : (Ré)Intégrer la trame verte, bleue et noire à toutes les échelles

Orientation n° 1.3 : Préserver le lagon et son récif corallien pour son rôle primordial dans la pérennité de la ville

Orientation n° 1.4 : Tendre vers une gestion économe et durable des ressources par tous les usages, notamment la ressource en eau

Orientation n° 1.5 : Viser l'adéquation entre la capacité actuelle et à venir des réseaux et les besoins liés à la croissance démographique

Orientation n° 1.6 : Limiter les pressions urbaines au sein des espaces naturels, agricoles et forestiers

Orientation n° 1.7 : Œuvrer contre les îlots de chaleur en milieux urbains afin d'agir en faveur du bien-être des habitants

Orientation n° 1.8 : S'adapter aux enjeux de la transition climatique en permettant le déploiement des énergies renouvelables

Orientation n° 1.9 : Assurer aux habitants une mise en sécurité vis-à-vis des risques naturels et anthropiques pour un développement responsable

Orientation n° 1.10 : Anticiper les effets du changement climatique en intégrant les conséquences liées au recul du trait de côte

AXE 2 : SAINT-LEU, UNE VILLE DE RESSOURCES : CONCILIER MÉNAGEMENT TERRITORIAL ET ÉCONOMIE DURABLE

Orientation n° 2.1 : Poser les jalons d'une économie durable, à l'écoute des filières et en cohérence avec l'armature urbaine

Orientation n° 2.2 : Se doter d'une vision stratégique de l'offre foncière immobilière à vocation économique

Orientation n° 2.3 : La modernisation du centre-ville, un nouvel élan d'attractivité

Orientation n° 2.4 : Assurer une offre commerciale dynamique contribuant à une armature urbaine équilibrée

Orientation n° 2.5 : Favoriser le maintien d'une agriculture productive, durable et garante du maintien des paysages

Orientation n° 2.6 : S'appuyer sur les formidables richesses locales pour promouvoir un tourisme durable et responsable

Orientation n° 2.7 : Faire du tourisme un levier majeur de vitalité économique

Orientation n° 2.8 : Promouvoir l'aménagement numérique au service de l'innovation économique, des nouvelles formes du travail et du quotidien des habitants

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

Orientation n° 3.1 : Mettre en place les conditions d'une croissance raisonnée

Orientation n° 3.2 : Accompagner la croissance démographique en apportant une réponse en logements adaptée aux besoins des ménages actuels et à venir

Orientation n° 3.3 : Lutter contre l'isolement des plus fragiles et rompre avec la spécialisation socio-économique des quartiers

Orientation n° 3.4 : Lutter contre l'habitat insalubre et indigne

Orientation n° 3.5 : Assurer une économie présente pour répondre aux besoins quotidiens de tous

Orientation n° 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

Orientation n° 3.7 : Retenir des principes d'aménagement contribuant à l'adaptation au changement climatique : lutte contre les îlots de chaleur, végétalisation des espaces publics, approche climatique de l'aménagement des emprises constructibles etc.

Orientation n° 3.8 : Développer des mobilités durables et reliées pour une ville apaisée

AXE 4 : SAINT-LEU UNE VILLE AUTHENTIQUE : PROMOUVOIR LA VILLE RAYONNANTE À L'IDENTITÉ CRÉOLE PRÉSERVÉE

Orientation n° 4.1 : Faire valoir le patrimoine hérité de la commune, véritable témoin de l'histoire qui symbolise l'identité saint-leusienne

Orientation n° 4.2 : Promouvoir la qualité des espaces à dominante urbaine en portant une ambition architecturale, urbaine et paysagère pour tous les futurs projets

Orientation n° 4.3 : Affirmer l'identité réunionnaise et créole pour une ville authentique

Orientation n° 4.4 : Assurer la préservation des grands paysages et des sites emblématiques (Pointe au Sel, Ravines etc.)

Orientation n° 4.5 : Veiller à la qualité des franges urbaines afin d'assurer des transitions douces avec les espaces agricoles et naturels environnants

Orientation n° 4.6 : mettre en valeur et déployer les aménités pour redécouvrir le territoire (voies vertes, sentiers etc.) pour l'attractivité mais aussi la qualité de vie «vécu» au quotidien

Orientation n° 4.7 : Préserver et mettre en valeur le caractère rural des Hauts tant pour ses habitants que pour ses visiteurs.

En conséquence,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment son article L.2121-29 ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.103-2 à L.103-6, L.132-7, L.132-9, L.151-31 à L.153-35, R.153-20 et R.153-21 ;

Vu le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) ;

Vu le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Territoire de l'Ouest (TO) ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération en date du 26 février 2007 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 17 mai 2022 (Affaire n° 09/17052022) prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), débattu en Conseil Municipal dans sa séance du 24 septembre 2024 (Affaire n° 02/24092024) ;

Vu la délibération du Conseil Municipal du 21 août 2025 (Affaire n°02/21082025) tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU ;

Vu l'avis défavorable de la CDPENAF rendu dans sa séance du 14 novembre 2025,

Vu l'arrêté préfectoral n°2025-2257/SG/SCOPP/BCPE du 27 octobre 2025, le Préfet de la Réunion a mis en demeure le Territoire de l'Ouest d'engager les actions nécessaires à la mise en conformité de la station d'épuration des eaux usées de Bois de Nèfles et de respecter le calendrier transmis aux services de l'État ;

Vu le projet de PLU annexé (<https://cloud.leviia.com/s/ZnIx.dt9YQj8wAMa4RkC>);

Considérant que l'avis défavorable de la CDPENAF et le calendrier de réalisation des travaux de mise aux normes de la STEP nécessitent des ajustements au projet de PLU ;

Considérant que ces ajustements ne rendent pas nécessaire l'organisation d'une nouvelle concertation préalable,

Considérant que le bilan tiré de la concertation préalable, considéré comme favorable par le Conseil Municipal le 21 août 2025, demeure valide et conserve tous ses effets ;

Ceci exposé, il est proposé au Conseil Municipal de :

- **CONFIRMER** le maintien du bilan de la concertation préalable tiré et considéré comme favorable par délibération N°02/21082025 du 21 août 2025
- **ARRETER** le projet de Plan Local d'Urbanisme (en annexe) ;
- **PRECISER** que le projet de PLU arrêté sera notifié pour avis à l'autorité environnementale (MRAE) et aux Personnes Publiques Associées (PPA) tel que prévu par le Code de l'Urbanisme ;

- **DIRE** que seront saisis pour avis :
 - ✓ La Commission Départementale pour la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)
 - ✓ La Commission Départementale de la Nature, des Paysages, et des Sites (CDNPS)
 - ✓ Le Syndicat du sucre de la Réunion qui a demandé à être consulté
- **AUTORISER** le Maire à saisir le Tribunal Administratif en vue de la désignation d'une Commission d'Enquête qui sera chargée de l'enquête publique ;
- **DIRE** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois ;
- **AUTORISER** le Maire à signer toutes les pièces et à accomplir tous les actes dans le cadre de cette affaire.

Le Conseil Municipal est invité à en délibérer.

Les annexes sont téléchargeables en copiant le lien suivant dans votre barre de recherche :
<https://cloud.leviia.com/s/Znlx.dt9YQj8wAMa4RkC>

**Après en avoir délibéré,
le Conseil Municipal, à la majorité,
(1 abstention : M. MULQUIN Christophe)**

- **CONFIRME** le maintien du bilan de la concertation préalable tiré et considéré comme favorable par délibération N°02/21082025 du 21 août 2025
- **ARRETE** le projet de Plan Local d'Urbanisme (en annexe) ;
- **PRECISE** que le projet de PLU arrêté sera notifié pour avis à l'autorité environnementale (MRAE) et aux Personnes Publiques Associées (PPA) tel que prévu par le Code de l'Urbanisme ;
- **DIT** que seront saisis pour avis :
 - ✓ La Commission Départementale pour la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)
 - ✓ La Commission Départementale de la Nature, des Paysages, et des Sites (CDNPS)
 - ✓ Le Syndicat du sucre de la Réunion qui a demandé à être consulté
- **AUTORISE** le Maire à saisir le Tribunal Administratif en vue de la désignation d'une Commission d'Enquête qui sera chargée de l'enquête publique ;
- **DIT** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois ;
- **AUTORISE** le Maire à signer toutes les pièces et à accomplir tous les actes dans le cadre de cette affaire.

**Pour extrait certifié conforme,
Saint-Leu, le 12 DEC. 2025
Le Président de séance,**

Bruno DOMEN

