Département de La Réunion

Enquête publique

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU de Saint-Leu)

RAPPORT et CONCLUSIONS MOTIVÉES

Partie 1 - Rapport

Du 1er septembre au 9 octobre 2026

Commission d'enquête

Table des matières

A. Historique et cadre règlementaire....4
A.1 Evolution des PLU....4
A.2 Cadre règlementaire de l'enquête....4
B. Compatibilité avec les documents supra communaux....5
C. Déroulement de l'enquête publique....5
D. Composition du dossier soumis à enquête publique....7
I.1 Le territoire communal : identité, géographie, enjeux....8
I.1.1 Caractéristiques géographiques et paysagères....8
I.1.2 Histoire et identité créole....9
I.1.3 Les transformations du territoire depuis le PLU de 2007....10
I.2 Les enjeux du territoire....11
I.2.1 Enjeux démographiques et sociaux....11
I.2.2 Enjeux environnementaux et patrimoniaux....12
I.2.3 Enjeux agricoles et fonciers....13
I.2.4 Enjeux économiques et touristiques....14
II.1 Le PADD : socle stratégique....15
II.2 Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)....16
II.2.1 L'OAP thématique « Habitat »....16
II.2.2 L'OAP thématique « Environnement »....17
II.2.3 Répondre aux besoins en logements....18
II.2.4 Maîtriser le développement urbain....18
II.2.5 Préserver les espaces naturels, agricoles et paysagers....19
II.2.6 Organiser les fonctions économiques et les équipements....19
II.2.7 Identité créole et qualité urbaine....20
II.2.8 Adaptation aux contraintes des réseaux et des risques....20
II.3 Traduction dans le PLU....20
II.3.1 Le zonage – règlement graphique....20
II.3.2 Le règlement écrit....22
II.3.3 Les emplacements réservés....22
II.3.4 Les servitudes d'utilité publique....23
III.1 Principaux enjeux environnementaux....23
III.1.1 Analyse et commentaires....24
III.1.2 Incidences du PLU et mesures ERC....25
III.1.3 Suivi des effets du PLU sur l'environnement....28
IV.1 Cadre et objectifs de la concertation....29
IV.2 Principales actions de concertation....29
IV.3 Bilan des observations....30
IV.4 Réponses apportées aux observations....30
IV.5 Analyse de la concertation....31
IV.5.1 Une démarche d'information diversifiée et inscrite dans la durée....31
IV.5.2 Une concertation orientée vers les demandes foncières individuelles....31
IV.5.3 Une prise en compte effective des demandes, mais des justifications de refus souvent insuffisantes....31

VII.1 Personnes publiques associées (PPA).....35
VII.2 Les personnes publiques consultées (PPC).....40
VIII.1 Bilan chiffré de la participation – Nombre de contributions.....41
VIII.2 Bilan qualitatif des contributions du public.....41
VIII.3 Les différents thèmes relevés.....41
VIII.4 Les questions de la commission d'enquête.....43
VIII.5 Procès-verbal de l'enquête.....44
VIII.6 Mémoire en réponse de la commune.....44
VIII.6.1 Sur l'économie générale du PLU (Q1 à Q8).....45
VIII.6.2 Sur la question agricole (Q6, Q13).....45
VIII.6.3 Sur les questions récurrentes du public (Q16 à Q20).....46
VIII.6.4 Sur les réponses individualisées aux demandes issues des contributions.....46
VIII.6.5 Engagements pris avant approbation.....47
IX. Synthèse générale de l'enquête publique sur la révision du PLU de Saint-Leu

PARTIE 1 - RAPPORT

Généralités

Le présent rapport d'enquête publique est relatif au projet de révision générale du PLU de la commune de Saint-Leu prescrit par délibération du conseil municipal en date du 12 décembre 2025.

A. Historique et cadre règlementaire

A.1 Evolution des PLU

Les PLU, créés par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) de décembre 2000 ont considérablement évolué au fil des réformes.
- Le 12 juillet 2010 : loi Grenelle II (dite loi ENE), qui renforce fortement la dimension environnementale de tout projet, plan ou programme. Elle impose notamment la prise en compte de la trame verte et bleue et soumet les documents d'urbanisme à évaluation environnementale.
- Le 24 mars 2014 : loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), qui fait du PLU un document intercommunal par principe et l'inscrit au-delà des limites géographiques du territoire communal, au regard des mobilités socio-économiques induites par la croissance démographique et la mixité sociale. Elle supprime également le coefficient d'occupation des sols (COS) et la taille minimale des terrains constructibles.
- Le 13 octobre 2014 : loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, qui renforce la protection des espaces agricoles et naturels dans les documents d'urbanisme.
- Le 7 août 2015 : loi NOTRe, qui renforce le rôle des intercommunalités dans l'élaboration des documents d'urbanisme.
- Le 8 août 2016 : loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, qui intègre la biodiversité comme enjeu transversal de l'urbanisme.
- Le 23 novembre 2018 : loi Élan, qui modifie les règles de constructibilité et de densification, ainsi que les conditions de révision des PLU.
- Le 22 août 2021 : loi Climat et résilience, qui impose l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) et intègre les enjeux climatiques et d'adaptation aux documents d'urbanisme.

Ces évolutions successives, qui ont progressivement élargi le champ des considérations environnementales, sociales et climatiques, constituent le cadre juridique dans lequel s'inscrit la présente révision du PLU de Saint-Leu.

A.2 Cadre règlementaire de l'enquête

Arrêté n° 579/2026:DAD portant ouverture de l'enquête publique relative au projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Leu.

Codes, textes et actes réglementaires suivants :

Codes

- Code général des collectivités territoriales ;
- Code de l'environnement, notamment les articles L. 123-1 à L. 123-18 et R. 123-2 à R. 123-24 ;
- Code de l'urbanisme, notamment les articles L. 153-19 et R. 153-8.

Actes de la procédure

Date	Acte
17 mai 2022	Délibération n° 09/17052022 du conseil municipal prescrivant la révision générale du PLU.
24 septembre 2024	Débat du conseil municipal sur les orientations générales du PADD (affaire n° 0224092024).
21 août 2025	Délibération n° 02/21082025 du conseil municipal portant sur le bilan de la concertation.
11/12/25	Délibération n° 03/11122025 du conseil municipal arrêtant le projet de PLU.
18 juin 2026	Décision n° E26000014/97 du vice-président du tribunal administratif désignant la commission d'enquête.

B. Compatibilité avec les documents supra communaux

Le PLU révisé doit être compatible avec les documents suivants :
Le SMVM / SAR de La Réunion - SAR adopté le 22 novembre 2011 ;
Le SCoT du TO - En vigueur, approuvé le 21 décembre 2016, modifié simplifié le 3 octobre 2022 ;
Le PGRI 2022-2027 - Approuvé le 14 mai 2022, postérieur au SCoT ;
Le SDAGE 2022-2027 - Adopté le 16 mars 2022, postérieur au SCoT.

C. Déroulement de l'enquête publique

Commission d'enquête
La commission d'enquête a été désignée par décision du tribunal administratif en date du 18 juin 2026. Elle est composée de :

- M. Philippe MASTERNAK, président ;
- M. Janil VITRY, membre titulaire ;
- Mme Dany ANDRIAMAMPANDRY, membre titulaire ;
- M. Hubert DINATALE, membre suppléant.

Information du public
L'information du public a été assurée par voie numérique, par affichage et par voie de presse.

Information par voie numérique

- Mise en ligne des informations sur le site internet de la commune de Saint-Leu : https://www.saintleu.re ;
- Mise à disposition d'un registre dématérialisé : https://www.registre-numerique.fr/revision-plu-stleu.

Affichage et information dans la presse

- Affichage à l'hôtel de ville de Saint-Leu et dans les mairies annexes ;
- Installation de panneaux à proximité de l'hôtel de ville, de la mairie annexe de Piton Saint-Leu, de la Maison France Services de La Chaloupe et de la Maison France Services du Plate
- Publication d'avis dans la presse locale :

- le quotidien : les 14 août et 7 septembre 2026
- l'info.re : les 15 août et 1er septembre 2026

Le rapport d'information n° 160/2026 de la police municipale de Saint-Leu et les copies des parutions dans la presse en font foi.

Participation du public

L'enquête publique s'est déroulée du 1er septembre au 9 octobre 2026 inclus, soit 39 jours consécutifs. Durant cette période, le public a pu consigner ses observations et propositions selon les modalités suivantes :

- Sur le registre dématérialisé : https://www.registre-numerique.fr/revision-plu-stleu ;
- Par courrier électronique à l'adresse : revision-plu-stleu@mail.registre-numerique.fr ;
- Par courrier adressé à la commission d'enquête, au 58 avenue du Général Lambert, BP 1004, Saint-Leu Cedex, ou déposé en mairie de Saint-Leu ;
- Sur les registres papier mis à disposition à la mairie de Saint-Leu, à la mairie annexe de Piton Saint-Leu, à la Maison France Services de La Chaloupe et à la Maison France Services du Plate, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Permanences de la commission d'enquête

20 Permanences ont été organisées sur 4 sites de la commune afin de permettre au public de rencontrer la commission d'enquête : huit à la mairie centrale, six à la mairie annexe de Piton Saint-Leu, trois à la Maison France Services de La Chaloupe et trois à celle du Plate.

Mairie centrale de Saint-Leu		**Mairie annexe de Piton Saint-Leu**	
Mardi 1er septembre 2026	9 h – 12 h	Mercredi 2 septembre 2026	13 h – 16 h
Samedi 5 septembre 2026	9 h – 12 h	Vendredi 11 septembre 2026	9 h – 12 h
Jeudi 17 septembre 2026	9 h – 12 h	Mercredi 16 septembre 2026	9 h – 12 h
Lundi 21 septembre 2026	13 h – 16 h	Samedi 26 septembre 2026	9 h – 12 h
Vendredi 25 septembre 2026	9 h – 12 h	Vendredi 2 octobre 2026	9 h – 12 h
Mercredi 30 septembre 2026	9 h – 12 h	Mercredi 7 octobre 2026	9 h – 12 h
Lundi 5 octobre 2026	9 h – 12 h		
Vendredi 9 octobre 2026	13 h – 16 h		

Maison France Services de La Chaloupe Saint-Leu		**Maison France Services du Plate Saint-Leu**	
Lundi 7 septembre 2026	13 h – 16 h	Mercredi 9 septembre 2026	13 h – 16 h
Mercredi 23 septembre 2026	9 h – 12 h	Lundi 14 septembre 2026	9 h – 12 h

Samedi 3 octobre 2026	9 h – 12 h	Mardi 29 septembre 2026	9 h – 12 h

Clôture des registres
À l'expiration de l'enquête publique, la commission d'enquête a procédé à la clôture des registres papier.

D. Composition du dossier soumis à enquête publique

Le dossier soumis à l'enquête publique comporte les pièces suivantes :

Rapport de présentation		
Pièce n°1	Le rapport de présentation	. Partie 1 : Le diagnostic détaillé du territoire . Partie 2 : L'état initial de l'environnement . Partie 3 :La justification des choix retenus . Partie 4 : L'incidence du projet sur l'environnement / L'évaluation environnementale . Partie 5 : Étude de la loi « loi Barnier » / amendement Dupont
Pièce n°2	Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)	. Partie 1 : Les ambitions du PADD . Partie 2 : Axes et orientations
Pièce n°3	Les documents réglementaires	. Réglement écrit . Règlement graphique
Pièce n°4	Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)	. Partie 1 : Le cadre légal des OAP . Partie 2 : Echéancier d'ouverture à l'urbanisation . Partie 3 : Les OAP thématiques (Habitat/Environnement)
Pièce n°5	Les annexes	. Délibérations . Servitudes . Porter à connaissance (PAC) ; . Plan de prévention des risques (PPR) . Régime forestier . Voirie . Réseaux d'eaux usées (EU) et d'alimentation en eau potable (AEP) . Servitudes aéronautiques . Règlement collecte des déchets . Règlement local de publicité (RLP)
Pièce n°6	Concertation	Bilan de la concertation
	Cadre législatif et réglementaire	Note sur le cadre législatif et réglementaire
		. Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS)

Autres pièces	Avis reçus	. Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) . Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DEAL) . Conseil Départemental . Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) . Parc National . Région Réunion . Syndicat du sucre . Chambre de Commerce et d'Industrie de la Réunion (CCIR) Territoire de l'Ouest (TO)
		Mémoire en réponse à l'avis de Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe)
		Arrêté n° 579/2026/DAD portant ouverture de l'enquête publique relative au projet de révision générale du PLU de Saint-Leu.

I. Présentation du projet

I.1 Le territoire communal : identité, géographie, enjeux

I.1.1 Caractéristiques géographiques et paysagères

Les entités paysagères

La commune de Saint-Leu occupe un espace triangulaire « du battant des lames au sommet des montagnes », inséré entre Trois Bassins au Nord et les Avirons au Sud. Le diagnostic de territoire identifie quatre entités paysagères délimitées selon les courbes de niveau :

- Le Brûlé de Saint-Leu, en amont de la route forestière des Tamarins, où verdoient branles, prairies et forêt des Hauts propices à l'élevage, jusqu'au Petit Bénare « en bord du rempart de Cilaos ».
- Les Hauts, en forêt et prairies d'élevage en amont de la route Hubert Delisle, comprenant des quartiers authentiques : Colimaçons, La Chaloupe, L'Étang, La Fontaine, Le Plate, Piton, Stella, Bois de Nèfles.
- Les mi-pentes, entre la route des Tamarins (RN1) et la route Hubert Delisle : Nord urbanisé, Sud cultivé, au cœur le bourg résidentiel de Piton Saint-Leu. Dans ces espaces inter-ravines, les zones urbanisées sont appelées à se densifier pour épargner les exploitations agricoles.
- Le littoral, en aval de la route des Tamarins (RN1) : une bande côtière de 37 kilomètres comprenant successivement, depuis la Grande Ravine au Nord, lagons, plages et criques, spot de surf, port de pêche et de plaisance en front de mer sous les filaos, anciennes salines (Pointe au Sel), coulées basaltiques tourmentées avec « souffleurs » spectaculaires jusqu'à la ravine des Avirons au Sud.

Des ravines sèches, sauf pluies intenses, balafrent l'ensemble du territoire. Leur cours et abords constituent naturellement des corridors écologiques, sanctuaires de biodiversité, Trames Vertes et Bleues (TVB), zones classées N et EBC. Ces réalités géologiques confinent l'anthropisation dans les

espaces à mi-pente entre deux ravines. Le territoire communal s'étend ainsi sur la planèze du Grand Bénare culminant à 3 000 mètres dans la partie « sous le vent » de La Réunion, favorisant une végétation naturelle étagée depuis la forêt des Hauts de l'Ouest (Tévelave) jusqu'au littoral balnéaire.

Le rôle structurant de la route des Tamarins

Livrée le 23 juin 2009, la route des Tamarins constitue depuis lors l'axe majeur de mobilités de toute nature et délimite artificiellement deux secteurs : en aval le « littoral », en amont les « Hauts ». Cette infrastructure trace une ligne de démarcation nette dont les effets sur l'occupation des sols sont considérables : les espaces riverains des voies connectées à la RN1 appellent une urbanisation, les prairies et forêts des Hauts deviennent plus accessibles, et la tache urbaine tend à s'étaler vers les espaces en aval au détriment des exploitations agricoles historiques.

L'ancienne route nationale (RN1A) se trouve ainsi repositionnée en route côtière dédiée à une mobilité « douce » : marche, vélo, balades touristiques avec halte au Souffleur spectaculaire, chasse visuelle aux baleines en hiver. Les infrastructures relatives aux différentes formes de mobilité se construisent désormais selon une double axialité : historique (RN1A) et nouvelle (RN1).

I.1.2 Histoire et identité créole

Du village de pêcheurs à la commune contemporaine

L'histoire de la commune est emblématique de l'histoire de La Réunion. Le village de pêcheurs au temps de la Compagnie des Indes Orientales accueille colons et grands propriétaires terriens. Progressivement, savane et forêt semi-sèche à mi-pente font place à des activités de production agricole : café, épices, canne à sucre, élevage bovin. L'urbanisation se développe depuis le littoral jusqu'à mi-pente, « en chapelet » le long du réseau viaire, avec émergence de « quartiers » bien identifiés.

La paroisse de Saint-Leu (du nom du premier résident Laleu) est créée en 1776, avant la commune en 1790, selon la configuration classique du village français : église et mairie. Le régime esclavagiste laisse le souvenir de la révolte des esclaves d'Hibon. L'église de la Salette, construite en 1859, reste un lieu de pèlerinage essentiel en hommage à Notre-Dame qui exauça les prières pour protéger Saint-Leu du choléra.

En 1946, la départementalisation impose une urgence : faire évoluer les modes d'occupation du sol hérités d'une organisation de type colonial vers le droit commun en vigueur sur le territoire métropolitain. L'objectif affiché dans le dossier est de « pallier le retard avec la métropole », compte tenu d'une croissance démographique évaluée à + 264 % entre 1946 et 2022.

Une situation géographique sur la côte « sous le vent », à mi-chemin entre les bassins économiques majeurs de Saint-Denis au Nord et de Saint-Pierre au Sud, place Saint-Leu au cœur de deux microrégions : Ouest et Sud. La commune échappe toutefois au statut de ville-dortoir grâce à une activité économique soutenue. On observe par ailleurs une migration progressive des implantations de type résidentiel et touristique depuis le littoral saint-paulois surfréquenté.

Le patrimoine à préserver et transmettre

Le diagnostic de territoire fait état de cette donnée socio-économique historique par l'évocation d'un « village de pêcheurs » originel à transmettre en tant que « leg » aux générations futures. Le projet de révision du PLU met l'accent sur la restauration d'une « identité créole » en valorisant les vestiges emblématiques : four à chaux, ancien chemin de fer, usine sucrière-musée de Stella, bâtiments de la Compagnie des Indes, vieilles cases. La commune cultive une tradition cultuelle (temples tamouls, églises chrétiennes, chapelles), culturelle (festivals de musique et de théâtre) et artisanale (pêche).

Le projet de révision du PLU revendique un « équilibre » à mettre en œuvre entre une ruralité historique — cultures vivrières, vergers, épices, café, canne à sucre — et une urbanisation à maîtriser. À cet égard, la « case Tomi » mériterait une valeur patrimoniale au même titre que la « case créole ».

I.1.3 Les transformations du territoire depuis le PLU de 2007

Principaux aménagements et évolutions observées

Depuis l'adoption du PLU de 2007, le territoire a connu des mutations profondes, structurées autour de plusieurs aménagements majeurs.

La livraison de la route des Tamarins en 2009 a désenclavé les secteurs des Hauts (La Chaloupe, Colimaçons, Le Plate, Piton) et induit de nouvelles perspectives d'occupation des sols. Les voies construites en aval pour la logistique du chantier se sont pérennisées, appelant l'étalement des taches urbaines depuis le littoral.

Depuis juillet 2014, le centre commercial du Portail à rayonnement extra-communal regroupe 26 enseignes et augmente l'attractivité en amont du bourg de Piton Saint-Leu. L'entrée Sud de la ville est progressivement occupée par des immeubles à vocation résidentielle, touristique et commerciale. Les bords du lagon, lieu jadis de pique-nique dominical sous les filaos, accueillent désormais une vaste aire de stationnement. La gendarmerie et le four à chaux mitoyen se retrouvent au milieu des nouvelles constructions.

L'entrée Nord comprend le secteur de la Pointe des Châteaux où voisinent une zone artisanale et une zone résidentielle aux alentours de l'hôtel Seaview Iloha créé en 1994, dont l'extension est prévue. Le site Kelonia, voué aux tortues marines, connaît une fréquentation constante depuis sa création en 1989 ; à proximité se développe l'activité touristique du parapente. Du site Kélonia jusqu'au cimetière marin, le spot de surf, interdit en 2013 en raison de la crise requins, bénéficie depuis huit ans d'une vigie requin renforcée (VRR) autorisant la pratique de ce sport.

Parmi les bâtiments édifiés depuis 2007 : l'hôtel des postes, monument historique, restauré en 2013 et 2018, fait office de salle d'expositions artistiques et de salle des mariages. Des programmes de résorption de RHI ont été engagés depuis 2015 en centre-ville (Les Attes) ainsi que dans le quartier de Bois de Nèfles. Des immeubles se sont construits progressivement en amont de la rue Haute. À l'entrée Nord, la RN1A est bordée côté montagne d'installations précaires transformées en lieux de restauration de type snack ; côté mer, l'ancienne emprise du monorail désaffecté a vu la consolidation et le développement d'hébergements touristiques « pieds dans l'eau ». En définitive, les bâtiments édifiés depuis 2007 répondent surtout aux besoins liés à l'accueil touristique.

Du projet ILO, initié en 1989 et poursuivi jusqu'en 2016, à l'irrigation du littoral Ouest irriguant les terres agricoles et alimentant les communes de l'Ouest, en passant par le réseau de transports publics (Car jaune, Kar Ouest) ayant progressivement désenclavé les territoires des Hauts, et par les événements culturels et cultuels réputés — pèlerinage de La Salette, festival Leu Tempo —, la commune a construit une attractivité multidimensionnelle. Le front de mer sous les filaos a quant à lui fait l'objet d'aménagements propices aux activités de loisirs : rondavelles, aires de jeux, parcours de promenade.

Persistance du mitage

Malgré les évolutions observées, le mitage perdure, même si un ralentissement est lié à la prise de conscience progressive des obligations légales et réglementaires. Un phénomène aggravant accroît le stock de demandes de déclassement en instance : le lotissement des parcelles dans le cadre d'un règlement de succession. La surface réduite des parcelles fait progressivement obstacle à une activité agricole rentable, alimentant ainsi la pression sur les terres à vocation agricole.

La pression démographique et l'attractivité de Saint-Leu suscitent par ailleurs une promotion immobilière spéculative. Le stock relativement important de demandes de déclassement de terres à vocation agricole en vue d'un permis de construire confirme un réel besoin de logement. Les programmes immobiliers neufs mis en vente ne sont pas accessibles aux héritiers des agriculteurs eux-mêmes sollicités par les promoteurs, d'où la nécessité d'une réglementation stricte.

I.2 Les enjeux du territoire

I.2.1 Enjeux démographiques et sociaux

Croissance soutenue, cohabitation intergénérationnelle

La population connaît une croissance soutenue. Les lois SRU et ALUR préconisent une mixité sociale à mettre en œuvre dans les dispositions du PLU. Il s'agit d'un enjeu donnant lieu à une forte pression urbaine. Le diagnostic de territoire fait état d'« inégalités persistantes » liées à un taux de chômage élevé malgré une hausse statistique des « actifs », à une hausse des « inactifs » jeunes cohabitant avec des parents, à un vieillissement de la population et à une pauvreté persistante, plus ou moins flagrante selon les quartiers. Ces inégalités accroissent les besoins en logements sociaux, amplifiés par une pérennisation du phénomène de co-habitation intergénérationnelle.

Données INSEE : ménages, chômage, pauvreté

Les données statistiques disponibles (source : INSEE) traduisent l'ampleur des défis :

- Les ménages : en 2022, Saint-Leu compte 14 338 ménages, soit + 558 par rapport à 2020. La taille moyenne des ménages est de 2,52 personnes, supérieure à la moyenne départementale.
- Le chômage : le taux de chômage s'établit à 29,6 % en 2023, soit 5 224 personnes au chômage pour 12 443 personnes en activité.

- Le parc de logement : en 2021, la commune compte 16 370 logements, soit + 12 733 par rapport à 1968 (+ 350 %), mettant Saint-Leu en tête au plan intercommunal et départemental. La part des habitats collectifs est passée de 14,4 % en 2010 à 20,8 % en 2021, essentiellement dans les Bas.

Déficit de logement social (carence SRU)

La part du parc à vocation sociale atteint 13 % en 2025, pour un objectif SRU fixé à 25 %. Ces 13 % valent constat de carence. La cause en est identifiable : la production de logements à vocation sociale est en concurrence avec la forte production de « logements libres » sur un territoire accusant une raréfaction des emprises foncières disponibles. Le stock de demandes de logements locatifs sociaux (LLS) est passé de 928 en 2016 à 1 435 en 2024 (+ 55 %), traduisant une forte tension. La mise en œuvre d'une offre d'habitat dans le domaine des actions sociales se heurte ainsi à une forte tension foncière causée notamment par la raréfaction des parcelles accessibles aux promoteurs « sociaux ».

Insalubrité et opérations RHI

Les opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI) ont été lancées voici une décennie dans les quartiers des Attes et de Bois de Nèfles. Par ailleurs, les cases de style traditionnel — maison individuelle dans une cour — ont connu une croissance notable, passant de 967 en 2015 à 1 325 en 2021. Cette évolution répond positivement à l'enjeu patrimonial de préservation d'une identité « créole », à condition que les constructions soient conformes aux normes attendues.

I.2.2 Enjeux environnementaux et patrimoniaux

Espaces naturels : ravines (TVB), EBC, littoral

Le projet de révision du PLU revendique le maintien ou la restauration des espaces naturels. Les EBC (espaces boisés classés) font l'objet d'une très forte protection faisant obstacle à toute dérogation. Les ravines valent TVB (Trame Verte et Bleue) en tant que corridors écologiques et sanctuaires de biodiversité ; les espaces naturels — lit et abords des ravines — sont sanctuarisés. La loi Littoral s'applique dans toute sa rigueur dans l'emprise des « 50 pas du Roy » sous l'autorité du Conservatoire du Littoral. Les espaces littoraux appellent des actions de préservation compatibles avec les dispositions spécifiques du SAR ; de la même façon, l'aménagement des espaces à mi-pente s'inscrit dans le champ d'action du SAR et du TO (ex TCO).

Biodiversité endémique, lagon, récif corallien

Les espèces endémiques faunistiques et floristiques font l'objet d'une protection adéquate. La biodiversité du lagon et du récif corallien constitue un enjeu patrimonial de premier ordre, d'autant que le climat sec et ensoleillé de la côte « sous le vent » favorise une végétation naturelle étagée remarquable, depuis la forêt des Hauts de l'Ouest jusqu'au littoral balnéaire.

Transition écologique et changement climatique

Le changement climatique avéré implique la mise en œuvre d'une transition écologique conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, face aux effets négatifs désormais perceptibles : cyclones plus intenses, sécheresse récurrente. La réussite de la transition

numérique impose par ailleurs d'intégrer harmonieusement dans les paysages les infrastructures de communication non filaires, garantissant un accès universel aux NTIC dans tous les domaines de la vie quotidienne.

Plans de prévention des risques (PPR) applicables à la commune

La commune dispose de deux plans de prévention distincts : un Plan de prévention des risques naturels (PPRN) « Inondations et mouvements de terrain », approuvé le 23 novembre 2015, et un Plan de prévention des risques littoraux (PPRL) « Submersion marine et recul du trait de côte », approuvé le 18 décembre 2019. Le PPRN devrait faire l'objet d'une révision à court terme.

Ces deux PPR s'imposent au PLU comme servitudes et se superposent à son règlement. Ils doivent être intégrés à la révision du PLU, en application de la hiérarchie des normes.

La révision du PLU de Saint-Leu s'inscrit dans une dynamique de prise en compte renforcée des risques naturels. Le territoire communal est fortement exposé : les aléas forts d'inondation et de mouvements de terrain concernent 5 257 hectares, soit 44 % de la superficie de la commune, auxquels s'ajoutent 19,8 hectares soumis à un aléa fort de submersion littorale. Le PLU en vigueur protège déjà très largement ces espaces, puisque 98,66 % des surfaces exposées à un aléa fort d'inondation et de mouvements de terrain y sont classées en zone inconstructible, naturelle ou agricole.

La révision vise à compléter cette protection. Environ 69,3 hectares soumis au zonage d'interdiction du plan de prévention des risques, jusqu'alors classés en zones urbaines ou à urbaniser, sont reclassés en zones inconstructibles. Cette évolution concerne principalement des espaces urbains convertis en espaces naturels, à hauteur de 64,8 hectares, ainsi que 2 hectares convertis en zone agricole et 2,4 hectares d'espaces à urbaniser reclassés en espaces naturels ou agricoles. Il s'agit essentiellement de hauts de berges, de zones d'expansion des crues, ainsi que de secteurs de mi-pentes et du Piton Saint-Leu. À l'issue de la révision, 99,98 % des espaces soumis à un aléa fort d'inondation et de mouvements de terrain bénéficient ainsi d'un zonage inconstructible.

Cette tendance générale comporte toutefois une exception. Environ 0,53 hectare, soit 0,01 % des espaces exposés à un aléa fort, passent d'un zonage naturel ou agricole à un zonage urbain ou à urbaniser.

S'agissant de la submersion littorale, la situation est déjà très protectrice : 99,12 % des espaces soumis à un aléa fort sont classés en zone naturelle inconstructible dans le PLU en vigueur. La révision reclasse en outre 0,08 hectare (0,41 %) de zone urbaine vers le zonage naturel, ce qui renforce encore la protection des populations exposées.

I.2.3 Enjeux agricoles et fonciers

Pression spéculative sur les terres agricoles

La pression démographique et l'attractivité de Saint-Leu suscitent une promotion immobilière spéculative très offensive. Le stock relativement important de demandes de déclassement de terres à vocation agricole en vue d'un permis de construire confirme un réel besoin de logement, mais également une tension foncière structurelle menaçant la vocation agricole de secteurs entiers. Les

programmes immobiliers neufs mis en vente ne sont pas accessibles aux héritiers des agriculteurs eux-mêmes sollicités par les promoteurs.

Raréfaction des emprises disponibles

Le lotissement des parcelles dans le cadre des règlements de succession accroît le stock de demandes de déclassement en instance. La surface réduite des parcelles ainsi constituées fait progressivement obstacle à une activité agricole rentable. Dans ce contexte, le SAR opposable au PLU préconise la densification du bâti existant pour épargner, voire restaurer les espaces ruraux et les espaces naturels.

Projet ILO et ressource en eau

De 1989 à 2016, le projet ILO (irrigation du littoral Ouest) a irrigué les terres agricoles, alimenté les communes de l'Ouest et protégé les ressources hydriques par basculement des eaux depuis l'Est. La garantie d'une gestion économe des ressources naturelles — l'eau principalement — et des espaces emblématiques constitue l'un des défis majeurs identifiés par le PLU révisé.

I.2.4 Enjeux économiques et touristiques

Attractivité résidentielle et touristique

Saint-Leu est au cœur de deux microrégions : Ouest et Sud. Son étendue littorale relativement vaste en fait une liaison naturelle entre les bassins économiques du Nord-Nord-Ouest et du Sud, expliquant une forte attractivité résidentielle. Le charme des Hauts et les multiples activités de loisirs balnéaires font de la commune une destination touristique. La commune accueille des événements culturels et cultuels réputés — pèlerinage de La Salette, festival Leu Tempo — et développe un accueil touristique dynamique : deux hôtels étoilés, site de La Ravine, lagon, parapente, conservatoire botanique de Colimaçons, fête de l'artichaut.

Développement artisanal, agrotourisme

Une telle attractivité favorise les niches de production de type artisanal dans le cadre de la micro-entreprise : agrotourisme thématique, agriculture biologique, activités pédagogiques en milieu naturel, commerces à vocation touristique. Le PLU révisé entend exploiter ces opportunités porteuses de ressources dans tous les domaines, notamment les zones dédiées aux activités artisanales, industrielles et commerciales.

Location saisonnière : un encadrement nécessaire

Les résidences en location saisonnière à vocation principalement touristique, gérées par des plateformes de portée internationale, prolifèrent de manière quasi exponentielle depuis 2010. Les résidences secondaires représentent 5,4 % du parc en 2021, soit 887 unités (contre 97 en 1990). La loi du 19 novembre 2024 répond à ce constat et appelle une traduction réglementaire dans les documents d'urbanisme.

Mobilités : route des Tamarins, RN1A, mobilités douces

La livraison de la route des Tamarins en 2009 appelle un raccordement des réseaux viaires existants. L'ancienne route nationale (RN1A) devient route côtière dédiée à une mobilité « douce » : marche, vélo, balades touristiques. Les infrastructures relatives aux différentes formes de mobilité se construisent selon une double axialité : historique (RN1A) et nouvelle (RN1). Le réseau de transports publics a par ailleurs progressivement désenclavé les territoires des Hauts (Car jaune et Kar Ouest). L'organisation des mobilités en vue de fluidifier le réseau complexe des interactions socio-économiques, sans perdre de vue la préservation d'un environnement chargé d'histoire, constitue l'un des défis centraux du PLU révisé.

II. Traduction des choix

II.1 Le PADD : socle stratégique

Les trois objectifs stratégiques

Le PADD identifie des objectifs compte tenu des enjeux selon une approche intégrant « toutes les fonctions urbaines, paysagères et environnementales du territoire communal ». Les Personnes Publiques Associées (PPA) ont été dûment sollicitées en amont, et la phase de consultation a produit des éléments pris en compte dans la détermination des objectifs du PLU.

Trois objectifs stratégiques sont retenus :

- Conjuguer croissance démographique et économique avec la préservation du patrimoine naturel, agricole et littoral, compte tenu des effets négatifs du dérèglement climatique avéré (cyclones plus intenses, sécheresse récurrente).
- Mettre en œuvre une dynamique d'équilibre entre les besoins et les ressources disponibles.
- Construire, à l'horizon de la décennie à venir, les fondations d'un développement intégré dans la préservation d'une biosphère fragile à transmettre comme « leg » aux générations futures.

Les quatre axes dynamiques

Ces ambitions se déclinent en quatre axes dynamiques :

- Axe 1 : préserver les milieux identifiés dans l'environnement au titre d'un « leg à transmettre ».
- Axe 2 : concilier aménagement territorial et économie durable.
- Axe 3 : répondre aux besoins humains dans une ville de proximités et de complémentarités territoriales.
- Axe 4 : préserver l'identité créole d'une ville rayonnante.

Les ambitions retenues : qualité environnementale, attractivité durable, ambition territoriale

Les leviers mis en œuvre sur les points d'appui identifiés - compatibilité avec les plans et documents opposables, quatre entités paysagères bien caractérisées, valorisation d'un patrimoine culturel, paysager et économique - concourent à « préparer la ville de demain ». À cette fin, trois ambitions sont retenues :

- Qualité environnementale : maintien et restauration des espaces naturels, protection des corridors écologiques, gestion économe des ressources.
- Attractivité durable : valorisation du patrimoine, développement touristique et artisanal maîtrisé, encadrement de la location saisonnière, organisation des mobilités.
- Ambition territoriale : instaurer un équilibre entre les Saint-Leusiens descendant des premiers habitants et les nouveaux venus.

II.2 Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les OAP constituent avec le règlement graphique et le règlement écrit la traduction réglementaire des ambitions communales fixées au sein du PADD. Si le PADD vaut déclaration de principes relatifs à l'élaboration du projet de PLU, les OAP prescrivent le cadre de mise en œuvre concrète des objectifs retenus. Elles expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie de la collectivité territoriale, tandis que les aménagements prévus dans leur périmètre sont en outre quantifiés.

Le concept « thématique » induit une flexibilité du projet propice aux ajustements à court ou moyen terme auxquels se prête un PLU assimilé à un schéma directeur des actes urbanistiques — aménagements ou constructions. La MRAe note avec satisfaction que l'instauration d'OAP thématiques « habitat » et « environnement » intègre ses recommandations, en lieu et place des différentes OAP sectorielles inscrites dans le PLU arrêté en août 2025.

II.2.1 L'OAP thématique « Habitat »

La commune fait état d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation intéressant les zones classées « 2AU », articulé à deux horizons temporels à partir de l'approbation du projet de révision du PLU : à moyen terme (4 à 6 ans) et à long terme (au-delà de 6 ans).

Un préalable s'impose à toute ouverture à l'urbanisation : la réalisation des réseaux de viabilisation — adduction d'eau potable, évacuation des eaux usées, énergie, télécommunications, desserte viaire. Les différents secteurs 2AU identifiés au PLU, aujourd'hui inconstructibles, ont à cette fin fait l'objet d'un déclassement.

Dix secteurs sont identifiés sous le zonage 2AU, dont cinq pour l'habitat, trois pour le tourisme et deux pour l'économie. L'OAP Habitat concerne les cinq secteurs dédiés à la construction de logements, selon une programmation quantifiée assortie d'un quota de logements sociaux (LS) :

2AU1 Saint-Leu Océan Ville	- 500 logts dont 300 LS
2AUd Cap Lelièvre	- 70 logts
2AU2 Grand Fond	- 110 logts dont 80 LS
2AU2 Frangipaniers	- 140 logts dont 100 LS
2AUh Piton	- 600 logts dont 350 LS
Totaux : 1 420 logts dont 830 LS	

Le programme de construction de logements comprend ainsi 58,5 % de logements sociaux sur le parc prévu.

Il convient de relativiser ce taux. Le stock de demandes s'élève à 1 435, appelé à évoluer. Surtout, l'état des lieux révèle que le parc actuel ne compte que 13 % de logements à vocation sociale, taux nettement en deçà de l'objectif de 25 % préconisé par la loi SRU. L'effort programmé, s'il est significatif, s'inscrit donc dans un contexte de rattrapage sensible.

L'OAP habitat reflète en définitive l'ambition communale d'« accompagner un développement résidentiel équilibré, cohérent et adapté aux capacités d'accueil ».

II.2.2 L'OAP thématique « Environnement »

L'OAP environnement répond aux enjeux de continuité écologique sur un territoire emblématique de l'île de La Réunion. Les « cirques, pitons et remparts » de la partie sommitale — soit 42 % du territoire — sont classés patrimoine mondial par l'UNESCO et sanctuarisés au sein d'un Parc National. Le territoire communal en périphérie comprend une aire d'adhésion faisant l'objet d'une charte non signée à ce jour par la commune.

Néanmoins, s'imposent via un cadre légal et réglementaire exigeant la préservation et, le cas échéant, la restauration d'un environnement propice à la biodiversité, aux corridors et continuités écologiques (trame verte et bleue), aux biosphères originels — ZNIEFF, zones humides, forêt primaire semi-sèche, lagon, EBC.

L'OAP se décline en trois orientations assorties d'actions.

Préserver les réservoirs et corridors écologiques

Il s'agit d'assurer la protection des milieux naturels, aquatiques et agricoles, avec mise en place d'une gestion appropriée. Les projets urbains comprendront des bandes végétalisées buissonnantes ou herbacées en limite des différents réservoirs de biodiversité, afin de garantir le recul des constructions et le maintien des lisières. Cette orientation exclut notamment le dépôt de déchets et de matériaux.

Renforcer les continuités écologiques

Les actions concourant à cette orientation visent à assurer le renforcement des continuités écologiques, à faciliter l'intégration de la nature en ville et à adopter des modes de gestion adaptés aux milieux ouverts et boisés. Parmi les actions proposées : encourager la végétalisation en milieu urbain ; reconquérir et restaurer les continuités naturelles dégradées ; conserver et renforcer les connexions écologiques agricoles par la restauration des lisières végétales ; favoriser les plantations indigènes en écartant les espèces exotiques envahissantes (EEE) ; encourager l'intégration des constructions dans le paysage ; limiter l'impact du mitage — phénomène récurrent intéressant les 24 communes du département ; lutter contre l'imperméabilisation des sols ; limiter les éclairages nocturnes en faisant appel à l'expertise de la SEOR ; privilégier les clôtures naturelles et perméables.

Lutter contre l'érosion des sols

Les épisodes pluvieux intenses causent inondations et mouvements de terrains, aggravés par l'intensité que renforcent des météores de plus en plus puissants dans un contexte de dérèglement climatique. L'érosion des sols et la destruction des lagons exposés à des inondations dévastatrices avec coulées de boues appellent des dispositifs physiques de prévention et de protection : stabilisation des réseaux viaires ; aménagement des parcelles agricoles selon la dynamique éprouvée

des courbes de niveau (terrasses étagées) ; gestion pertinente des eaux pluviales, problématique partagée avec les communes du département.

Synthèse — Les deux OAP thématiques traduisent la volonté de la commune d'inscrire ses propres projets dans le droit fil des objectifs du PLU : garantir la réalisation de projets à venir, subordonnés à la construction d'infrastructures de viabilisation (OAP Habitat) ; mettre en œuvre une reconquête de la biodiversité en harmonie avec l'identité saint-leusienne (OAP Environnement).

II.2.3 Répondre aux besoins en logements

Le projet retient un objectif de production de 3 100 logements à l'horizon 2035. Cette production repose sur le renouvellement urbain, la densification des quartiers existants et l'aménagement de nouveaux secteurs, parmi lesquels Saint-Leu Océan, Cap Lelièvre, Grand-Fond, Frangipanier et Piton.

Les objectifs sont différenciés selon les caractéristiques et les capacités de chaque site. À titre d'exemple, Saint-Leu Océan prévoit un potentiel de 500 logements, dont 300 logements sociaux, sur environ 11,94 hectares ; Grand-Fond et Frangipanier prévoient respectivement 110 et 140 logements, avec une part importante de logements sociaux.

Le PLU vise à favoriser la mixité sociale et territoriale, en luttant contre l'isolement des populations les plus fragiles et contre l'habitat indigne ou insalubre, en diversifiant les formes d'habitat et en développant le logement locatif social.

Le PLU encadre l'évolution démographique de la commune en proposant une offre de logements diversifiée, adaptée aux besoins des habitants et aux caractéristiques de chaque quartier. La diversification des formes d'habitat constitue à ce titre l'un des leviers essentiels du projet.

Le renforcement des commerces et services de proximité pour répondre aux besoins quotidiens, ainsi que le développement des mobilités durables, complètent cet axe résidentiel.

II.2.4 Maîtriser le développement urbain

Le PADD fait de la densification la priorité avant toute extension urbaine et fixe un objectif de réduction de la consommation foncière à l'horizon 2035. Le PLU traduit ces orientations notamment par la production d'environ 55 % des logements à créer au sein du tissu urbain existant, ce qui conforte les centralités, optimise les espaces déjà desservis et rapproche les habitants des commerces, des services et des équipements.

Les densités sont modulées selon les secteurs, de 10 à 50 logements par hectare.

Face à la pression foncière et à la raréfaction des espaces disponibles, la commune encadre les extensions urbaines et leur ouverture dans le temps, afin de répondre aux besoins futurs en logements, en équipements et en activités économiques, tout en limitant l'étalement urbain et en préservant ses terres agricoles, naturelles et forestières.

Un réexamen du zonage régularise le classement de certains secteurs déjà aménagés et reclasse en zones agricoles ou naturelles les espaces dont l'urbanisation n'est plus justifiée ou qui présentent des contraintes particulières. Ce réexamen concourt à la lutte contre le mitage et l'urbanisation diffuse.

II.2.5 Préserver les espaces naturels, agricoles et paysagers

La protection de l'environnement est une composante essentielle du projet de territoire. Le PLU entend préserver la diversité des milieux naturels et les paysages qui participent à l'identité et à l'attractivité de Saint-Leu.

Les orientations retenues visent notamment à préserver le lagon et le récif corallien, en limitant les pressions exercées par les activités et les aménagements terrestres, notamment par la limitation de l'imperméabilisation des sols.

La protection du patrimoine naturel et de la biodiversité passe par la préservation des espaces naturels remarquables, des continuités écologiques et des coupures d'urbanisation — ce que le PLU traduit notamment par la sanctuarisation des ravines et le classement des espaces boisés classés (EBC).

Les terres agricoles constituent une ressource essentielle pour l'économie locale, l'identité paysagère de la commune et le maintien de son caractère rural. Le projet affirme la volonté de préserver leur vocation et leur potentiel de production, de maintenir les activités des exploitants et de soutenir une agriculture productive et durable.

Le projet encourage une agriculture durable et de proximité, respectueuse des ressources naturelles et de l'environnement, et entend préserver les paysages agricoles en maintenant le caractère rural des Hauts.

La protection foncière doit rester compatible avec une activité agricole viable : les dispositions réglementaires préservent les terres tout en permettant aux exploitations de s'adapter à leurs besoins et à leur évolution. Cette orientation concilie ainsi la protection du foncier agricole et le développement économique des exploitations.

Les coupures d'urbanisation et les franges urbaines font l'objet d'une attention particulière, afin d'assurer une transition harmonieuse entre espaces urbanisés, agricoles et naturels.

II.2.6 Organiser les fonctions économiques et les équipements

Le PLU vise à conforter l'armature urbaine de Saint-Leu en organisant de manière cohérente les fonctions résidentielles, économiques et les équipements.

Le développement économique s'organise autour de l'optimisation des zones d'activités existantes, en privilégiant les terrains déjà aménagés et viabilisés, et du développement d'une offre foncière adaptée aux besoins des entreprises, en limitant l'impact sur les espaces naturels et agricoles.

Le renforcement de l'attractivité des centralités passe par la modernisation du centre-ville de Saint-Leu, le soutien aux commerces de proximité à Saint-Leu et à Piton Saint-Leu, ainsi que l'amélioration de l'accessibilité et de la qualité des espaces urbains.

Le PLU entend développer un tourisme durable et responsable, en valorisant les richesses naturelles, paysagères et patrimoniales ainsi que l'identité créole, en promouvant les activités de pleine nature et le tourisme dans les Hauts, et en faisant du tourisme un levier de développement économique et d'emploi.

Le projet identifie des secteurs à vocation économique et touristique, tels que la Pointe des Châteaux et Piton–Bois de Nèfles. Ces secteurs sont identifiés dans le projet, mais ils ne font pas l'objet d'une OAP : le dossier OAP retient deux thématiques, l'habitat et l'environnement. Ce point mérite d'être relevé, dans la mesure où ces secteurs stratégiques auraient pu bénéficier d'un cadrage plus précis de leurs conditions d'aménagement.

II.2.7 Identité créole et qualité urbaine

La commune possède un patrimoine historique, des paysages remarquables et une identité réunionnaise qui fondent son rayonnement. Le choix de cet axe repose sur la volonté de préserver cette identité culturelle, architecturale et paysagère tout en renforçant l'attractivité de Saint-Leu.

Les orientations visent à préserver et valoriser le patrimoine bâti qui témoigne de l'identité saint-leusienne, et à améliorer la qualité architecturale et urbaine en veillant à l'intégration des futurs projets dans leur environnement bâti et paysager.

Les voies vertes et les cheminements sont valorisés par le développement de sentiers qui favorisent la découverte du territoire et améliorent le cadre de vie. Le soin apporté aux franges urbaines vise à assurer une transition harmonieuse entre les espaces urbanisés, agricoles et naturels.

II.2.8 Adaptation aux contraintes des réseaux et des risques

Le PLU conditionne l'urbanisation des secteurs d'extension classés en zones 2AU à la disponibilité suffisante des réseaux d'eau potable et d'assainissement, ainsi qu'à la réalisation préalable des travaux nécessaires. Cette programmation progressive évite une urbanisation prématurée, susceptible d'entraîner des difficultés d'approvisionnement en eau, d'assainissement ou de fonctionnement des équipements.

La ressource en eau appelle une vigilance particulière : la réalisation des objectifs de logements et d'activités devra rester compatible avec les capacités actuelles et prévisionnelles des infrastructures.

Les choix d'aménagement intègrent les risques naturels et anthropiques susceptibles d'affecter le territoire communal, notamment les inondations, les mouvements de terrain, les risques littoraux et le recul du trait de côte dans un contexte de changement climatique. Ces contraintes conditionnent les possibilités de construction, les conditions d'aménagement et la localisation des secteurs de développement ; elles sont prises en compte dans la définition du zonage et dans les dispositions réglementaires applicables à chaque secteur.

II.3 Traduction dans le PLU

II.3.1 Le zonage – règlement graphique

Le zonage adapte les possibilités d'occupation et d'utilisation des sols aux caractéristiques et aux fonctions des différents espaces communaux. Conformément à l'article L.151-6 du code de l'urbanisme, le règlement « fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols » permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 103-3.

Le règlement écrit du PLU fait l'objet du tome 3 du dossier soumis à enquête publique. Il est composé d'un règlement écrit et d'un règlement graphique, et met en œuvre trois objectifs :

- Qualité urbaine, intégrant la fabrique du patrimoine de demain dans le patrimoine d'hier ;
- Liberté accordée aux propriétaires désireux d'optimiser l'utilisation de leur espace ;
- Sécurité, garantissant le respect du cadre de vie de tous.

Le PLU de Saint-Leu s'organise autour de quatre grandes catégories de zones, déclinées en secteurs adaptés aux spécificités du territoire communal.

Zone U – Zones urbaines
La zone U a pour vocation de consolider les quartiers existants, favoriser la densification et adapter les possibilités de construction aux capacités d'accueil. Elle se décline en plusieurs secteurs :

Ua, Ua1 - Centre-ville (Saint-Leu, « ville relais »)
Ub, Ub1, Ub2 - Espaces urbains agglomérés du pôle secondaire de Piton Saint-Leu
Uc - Bourgs du Plate et de La Chaloupe |
Ud - Secteurs riverains de la route Hubert Delisle, secteur Colimaçons
Usdu - Secteurs déjà urbanisés (SCoT)
Uep - Espaces accueillant des équipements publics (stades, gymnase, STEP)
Ue1 à Ue4 - Espaces accueillant diverses activités économiques
Ut - Sites d'accueil et d'activités touristiques
Up - Zone dédiée aux activités portuaires

Zone AU – Zones à urbaniser
La zone AU encadre les extensions urbaines en fonction des besoins, des contraintes et de la disponibilité des réseaux et équipements. Elle comprend :

2AU1, 2AU2 - Logements sociaux (Océan Centre Ville, Piton St-Leu, Grand Fond)
2Auh - Habitat (dont logements sociaux) et équipement à Piton St-Leu
2AUd - Extension Cap Lelièvre à vocation pavillonnaire
2Aue - Extension Pointe des Châteaux à vocation économique et Bois de Nèfles
2Aut - Secteurs d'extension à vocation touristique

Zone A – Zones agricoles
La zone A a pour objectif de préserver les terres agricoles et de permettre le maintien des activités de production, dans une logique de pérennisation. Elle comprend le secteur Apf (zones de protection forte agricole correspondant aux coupures d'urbanisation du SAR).

Zone N – Zones naturelles et forestières
La zone N vise à protéger les espaces naturels, les paysages, les milieux écologiques et la biodiversité. Elle se décline en cinq secteurs :

Npnr - Cœur du Parc National de La Réunion, sanctuarisé
Nbio - Réservoirs de biodiversité, trames vertes et bleues (TVB), corridors écologiques
Nv - Espaces de nature ou culturels en ville
Nerl - Espaces remarquables du littoral.
Nsc - Site classé Pointe au Sel

Le secteur Nbio correspond aux réservoirs de biodiversité et aux corridors écologiques synonymes de trames vertes et bleues, hors du Parc National de La Réunion. Il couvre notamment des espaces naturels de protection forte identifiés par le SAR. Sont reclassés Nbio les secteurs antérieurement classés N répondant à ces critères.

II.3.2 Le règlement écrit

Le règlement écrit expose en détail les prescriptions, contraintes, interdictions et autorisations propres à chacune de ces zones.
Les évolutions de classement tiennent compte de la présence des réseaux, des risques naturels, de la configuration des parcelles, de leur vocation agricole ou naturelle et de la cohérence avec l'armature urbaine définie par les documents de planification. Elles adaptent les droits à construire aux caractéristiques réelles des secteurs et évitent une urbanisation diffuse ou insuffisamment équipée.

II.3.3 Les emplacements réservés

Les « emplacements réservés » (ER) constituent une réserve communale foncière dédiée à l'emprise des infrastructures ou équipements d'intérêt général et à la construction de logements aux fins de mixité sociale. Dans les zones urbaines et à urbaniser, il est en effet possible de réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements. Les ER sont identifiables sur le règlement graphique par des espaces quadrillés en bleu.

Le projet de PLU comprend au total 61 emplacements réservés, répartis comme suit entre les différents bénéficiaires :

6 → Territoire de l'Ouest (TCO)
2 → Département (création d'un collège)
1 → Région
9 → Conservatoire du Littoral (création du sentier littoral Ouest)
Le solde → projets communaux

Parmi les exemples notables d'emplacements réservés à vocation communale :
ER 6 : aménagement du site de décollage des parapentes à Colimaçons
ER 1 (deux ER 1) : aménagement d'un nouveau cimetière à Piton
ER 11 : création d'un cimetière à La Chaloupe
ER 18 : extension du cimetière de Colimaçons
ER 21, 44, 55 à 58, 9 : logements aidés et sociaux

S'agissant des droits des propriétaires grevés, le propriétaire d'une parcelle frappée par un ER peut soit conserver la jouissance de son bien jusqu'à la réalisation du projet, soit mettre en demeure le bénéficiaire de l'ER d'acquérir sa parcelle.

II.3.4 Les servitudes d'utilité publique

Une servitude est une charge ou une limitation administrative imposée sur un terrain ou un bâtiment dans un but d'intérêt général — sécurité, salubrité, esthétique ou protection du patrimoine.

Les servitudes d'utilité publique recensées sur le territoire communal sont régies par des législations qui leur sont propres et indépendantes du PLU. Elles s'imposent néanmoins aux documents d'urbanisme et aux autorisations délivrées sur leur fondement.

Les SUP applicables sur le territoire de Saint-Leu sont notamment :
- Protection des monuments historiques (église de Colimaçons, hôtel des Postes, four à chaux Meralikan, cheminée le Portail, distillerie)
- Protection des sites naturels (Pointe au Sel, Réserve marine)
- Parc national de La Réunion
- Canalisations électriques en aérien
- Plans de prévention des risques (PPRN et PPRI)
- Infrastructures des transmissions radio-électriques (stations hertziennes)
- Protection des ressources en eau
- Limite supérieure des 50 pas géométriques (bande littorale)
- Passage des piétons sur le littoral
- Abords des rivières et des ravines
- Entrées de ville
- Classement sonore des infrastructures de transports terrestres

III. L'évaluation environnementale

Le Plan local d'urbanisme (PLU) constitue le principal document de planification urbaine à l'échelle communale. Son évaluation environnementale vise à identifier les effets potentiels de ses orientations sur l'environnement et à définir les conditions permettant de les éviter, de les réduire ou, si nécessaire, de les compenser.
La révision générale du PLU de Saint-Leu s'inscrit dans un contexte marqué par la diversité des milieux naturels, la valeur paysagère et écologique du littoral, l'importance des espaces agricoles et naturels ainsi que l'exposition du territoire à plusieurs risques naturels. L'enjeu est de concilier les besoins de développement de la commune avec la préservation des ressources, des écosystèmes et du cadre de vie.

III.1 Principaux enjeux environnementaux

Thématique	Enjeux principaux
Eau	Préserver durablement la ressource en eau potable ; améliorer la gestion des eaux pluviales et des eaux usées ; prévenir les pollutions et protéger le lagon.
Milieux naturels	Préserver les paysages, les espaces naturels et le littoral ; protéger les habitats ainsi que la biodiversité terrestre et marine.
Risques naturels	Intégrer les risques d'inondation, de mouvements de terrain, d'érosion et les aléas littoraux dans les choix d'aménagement.
Climat	Anticiper les effets du changement climatique, favoriser les mobilités

	moins émettrices et encourager une utilisation plus sobre de l'énergie.

III.1.1 Analyse et commentaires

Ressource en eau potable
La disponibilité de la ressource en eau potable constitue un enjeu majeur pour le développement de Saint-Leu. La fragilité des systèmes de production et les rendements insuffisants des réseaux soulèvent des interrogations quant à la capacité du territoire à répondre aux besoins futurs, notamment dans la perspective d'une population estimée à environ 39 000 habitants à l'horizon 2035.
La révision du PLU doit ainsi s'appuyer sur une évaluation de l'adéquation entre les ressources disponibles et les besoins liés au développement urbain. La sécurisation de l'approvisionnement, l'amélioration des réseaux et la maîtrise des consommations apparaissent indispensables pour garantir un développement compatible avec les capacités du territoire, y compris en période de sécheresse. L'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation devra donc tenir compte de ces contraintes.

Eaux usées et protection du lagon
Les capacités d'assainissement représentent un facteur déterminant pour la poursuite du développement communal. La saturation de la station d'épuration de Bois de Nèfles et les limites des infrastructures existantes sont susceptibles d'accroître les risques de pollution des eaux, avec des conséquences potentielles sur la santé publique, les milieux aquatiques et les écosystèmes marins.
Dans ce contexte, le développement urbain doit être étroitement lié à la capacité effective des équipements à traiter les volumes supplémentaires d'eaux usées. La modernisation des infrastructures, l'adaptation des capacités de traitement et le contrôle des rejets constituent des conditions essentielles pour limiter les incidences environnementales. La préservation du lagon nécessite une gestion cohérente des eaux usées et pluviales à l'échelle du territoire.

Milieux naturels, paysages et biodiversité
La commune de Saint-Leu bénéficie d'un patrimoine naturel et paysager diversifié, comprenant notamment le littoral, les ravines, les espaces boisés, les secteurs agricoles et naturels. Ces milieux contribuent à la richesse écologique du territoire, mais restent soumis aux pressions de l'urbanisation et à la fragmentation des habitats.
La préservation des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques constitue donc une priorité de la révision du PLU. Elle suppose de limiter l'artificialisation des sols, de protéger les secteurs les plus sensibles et de maintenir les connexions entre les différents milieux naturels, notamment au niveau des ravines et des boisements. L'intégration des enjeux écologiques et paysagers dès la conception des projets permettra de mieux concilier développement urbain et préservation du patrimoine naturel, terrestre comme marin.

Risques naturels et gestion des eaux pluviales
Le territoire communal est exposé aux risques naturels, notamment les inondations, les mouvements de terrain, les phénomènes cycloniques, l'érosion et les aléas littoraux. Ces contraintes doivent orienter les choix d'aménagement afin de limiter l'exposition des populations et des biens.
L'imperméabilisation des sols liée à l'urbanisation pourrait accentuer le ruissellement, perturber les écoulements naturels et favoriser le transfert de sédiments et de polluants vers le littoral. La gestion des eaux pluviales est essentielle à la préservation des risques et des milieux aquatiques.

Le classement en zones inconstructibles des secteurs les plus exposés participe à la réduction de la vulnérabilité du territoire. Elle doit être complétée par la limitation de l'imperméabilisation, le maintien des espaces végétalisés, la protection des ravines et la prise en compte de l'évolution des aléas dûs au changement climatique.

Climat, énergie et mobilités

Le climat chaud et relativement sec de la côte ouest, les contrastes pluviométriques liés au relief et l'exposition aux événements climatiques extrêmes appellent une planification attentive de l'urbanisation et de la gestion des ressources naturelles. Les choix d'aménagement peuvent contribuer à limiter les émissions, à réduire la vulnérabilité aux fortes chaleurs et à améliorer la qualité de vie.

Il est notamment important de rapprocher les logements, les services et les équipements lorsque cela est pertinent, et de faciliter les déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs. Les objectifs climatiques gagneraient également à être traduits en indicateurs mesurables et suivis dans le temps, tels que :

-l'évolution des surfaces artificialisées et végétalisées ;
-la part des déplacements effectués à pied, à vélo et en transports collectifs ;
-la consommation énergétique des bâtiments ;
-l'évolution de l'exposition des habitants aux fortes chaleurs.

Le suivi de ces indicateurs permettrait d'apprécier les effets réels des orientations du PLU et, si nécessaire, d'ajuster les mesures mises en œuvre.

Conclusion

L'analyse des enjeux environnementaux fait ressortir plusieurs facteurs déterminants pour la réussite de la révision du PLU de Saint-Leu, notamment la sécurisation de l'approvisionnement en eau potable, l'adéquation des capacités d'assainissement aux besoins du territoire, la préservation du patrimoine naturel et paysager, la prévention des risques ainsi que la prise en compte des effets du changement climatique.

Ces enjeux soulignent la nécessité de subordonner le développement urbain aux capacités des équipements et à la sensibilité environnementale des secteurs concernés. Le recours aux zones 2AU et la densification des espaces déjà urbanisés doivent notamment être appréciés au regard de leurs incidences sur les ressources naturelles, les réseaux et les milieux écologiques.

La pertinence du PLU dépendra de sa capacité à traduire ces enjeux en orientations opérationnelles, accompagnées de mesures adaptées et d'indicateurs de suivi. Cette démarche doit permettre d'assurer un développement communal maîtrisé, fondé sur la sobriété foncière, la prévention des risques et la préservation durable du patrimoine naturel et littoral de Saint-Leu

III.1.2 Incidences du PLU et mesures ERC

L'évaluation environnementale consiste à :

- Identifier et analyser les effets potentiels du futur PLU sur les milieux naturels (biodiversité, continuités écologiques, espaces naturels), les paysages, les terres agricoles et la santé publique.
- Prendre en compte les risques naturels : inondations, mouvements de terrain, érosion du littoral ;
- Mesurer les conséquences de l'urbanisation sur l'eau potable et l'assainissement ;
- Appliquer la démarche « Eviter, Réduire, Compenser »

Au regard des enjeux environnementaux identifiés, il importe d'apprécier les incidences du projet de PLU sur l'environnement et de vérifier la prise en compte de la séquence ERC (Éviter, Réduire,

Compenser) dans la définition des orientations d'aménagement et des dispositions réglementaires du plan.

Composante environnementale	État initial	Incidences potentielles du projet PLU	Mesures ERC
Climat **Energie**	Climat sec et chaud Territoire soumis aux épisodes cycloniques.	Vulnérabilité au changement climatique (Hausse des températures, du niveau de la mer, recul du trait de côte). Augmentation possible des émissions de gaz à effet de serre et des consommations énergétiques.	**E**: Extension des EBC contribuant à la qualité de l'air et à la régulation climatique **R**: Incitation à la sobriété énergétique des bâtiments, développement de la production individuelle d'énergie renouvelable et promotion des mobilités douces.
Paysage	Forte diversité paysagère Paysages remarquables du littoral, des mi-pentes et des Hauts	Impact visuel Modification des perspectives. Dégradation des paysages, banalisation des formes urbaines et disparition d'éléments patrimoniaux.	**E** :Prescriptions architecturales et paysagères : traitement qualitatif des lisières et façades. Espaces boisés à conserver. Protection des arbres remarquables et des éléments bâtis identifiés **R**: Intégration paysagère des nouvelles constructions. Encadrement des hauteurs, des façades et choix des matériaux. Végétalisation des lisières urbaines
Ressource en eau **Eaux usées/Milieux aquatiques** **Eaux**	Territoire structuré par de nombreuses ravines. Aucun aquifère stratégique ; aucun cours d'eau classé. Ressource limitée et vulnérable , déficit hydrique Saturation des capacités actuelles de traitement.	Augmentation des besoins en eau. Pollution accidentelle. Augmentation des volumes d'eaux usées et risques de pollution des cours d'eau et des milieux littoraux en cas d'insuffisance de l'assainissement.	**E**: Protection des captages : -Classsement en zone inconstructible ; -Arrêté de protection de la ressource **E**: Prise en compte du zonage d'assainissement dans la localisation des zones à urbaniser. **E**: Maintien des écoulements naturels. **R**: Limitation de l'imperméabilisation ;

Composante environnementale	État initial	Incidences potentielles du projet PLU	Mesures ERC
pluviales		Augmentation des débits, risque d'inondation	Maintien d'espaces végétalisés ; Gestion des eaux pluviales à la parcelle.
Espaces agricoles	Forte valeur agricole Pression foncière importante. Sols volcaniques fertiles sensibles à l'érosion. Territoire dominé par les forêts, savanes et espaces agricoles.	Consommation d'espaces agricoles pour répondre aux besoins de développement. Artificialisation des sols, réduction des terres agricoles, diminution des espaces naturels disponibles.	**E**: Reclassement de zones U en zones N inconstructibles **R**: Réduction des ouvertures à l'urbanisation .des zones agricoles et naturelles. Limitation du morcellement. Densification des secteurs urbanisés..
Milieux aquatiques et littoraux	Lagon, récifs coralliens, ravines et littoral à forte valeur écologique.	Augmentation du ruissellement. Pollution diffuse.	Protection réglementaire des espaces remarquables du littoral. Gestion qualitative des eaux pluviales, limitation des rejets, traitement à la parcelle
Risques naturels	Forte exposition aux inondations, mouvements de terrain, submersion marine et recul du trait de côte.	Aggravation des risques par l'urbanisation. Augmentation du ruissellement, modification des débits et aggravation potentielle des inondations en aval.	.**E** : Éviter les secteurs les plus exposés aux risques et préserver les éléments naturels qui contribuent à la régulation hydraulique. Prise en compte des PPR : exclusion des secteurs soumis aux aléas forts. **R** : limitation de l'imperméabilisation ; choix de matériaux perméables pour les stationnements ;gestion des eaux pluviales adaptée à la parcelle ; conservation des ravines, boisements, zones humides, intégration d'une marge de recul de 10 m autour des cours d'eau.
Santé publique/	Problématiques liées à l'assainissement et aux pollutions. STEP Bois-de-Nèfles vieillissante	Augmentation des besoins en assainissement, pression sur les infrastructures.	**E** :Conditionner l'urbanisation à la capacité des réseaux. Renforcer les équipements.

Mesures : E : éviter R: Réduire

Les mesures d'évitement et de réduction prévues dans le cadre du PLU visent à limiter les incidences de l'urbanisation et à assurer une meilleure prise en compte de l'environnement dans les choix d'aménagement.
Leur efficacité repose sur leur traduction réglementaire et leur mise en œuvre effective, en tenant compte des caractéristiques et de la sensibilité des secteurs concernés..
L'évitement repose notamment sur la protection des milieux sensibles et la limitation de l'urbanisation dans les secteurs les plus exposés aux risques naturels La réduction vise, quant à elle, à limiter les effets des aménagements grâce à des mesures adaptées, telles que la limitation de l'imperméabilisation des sols et l'intégration paysagère des constructions.
Toutefois, les éléments présentés ne permettent pas de préciser les éventuelles mesures de compensation ni d'évaluer les incidences résiduelles après la mise en œuvre des mesures prévues.
La prise en compte effective des enjeux environnementaux dépendra de la mise en œuvre des mesures retenues et de leur suivi dans le temps.

III.1.3 Suivi des effets du PLU sur l'environnement

Les mesures définies dans le cadre de la démarche « Éviter, Réduire, Compenser » (ERC) doivent être accompagnées d'un dispositif de suivi permettant d'évaluer leur mise en œuvre effective et d'apprécier leur efficacité au regard des objectifs environnementaux fixés.

Ce dispositif poursuit les objectifs suivants :

Évaluer l'efficacité des mesures d'évitement et de réduction intégrées au PLU, afin de vérifier leur mise en œuvre et leur contribution à la limitation des incidences sur l'environnement.

Suivre l'évolution des principaux enjeux environnementaux du territoire, Notamment en matière de biodiversité, de consommation d'espaces naturels et agricoles, de gestion de la ressource en eau, de prévention des risques naturels et d'adaptation au changement climatique.

Ce dispositif de suivi permettra d'adapter la politique d'aménagement si nécessaire .

Thématique	Indicateurs de suivi	Objectif du suivi
Consommation d'espace et artificialisation	Évolution des surfaces urbanisées, agricoles, naturelles et des zones AU ; consommation foncière	Maîtrise de l'artificialisation et de la consommation d'espaces
Biodiversité et continuités écologiques	Évolution des surfaces naturelles protégées suivi de la trame verte et bleue ; évolution des espaces à enjeux écologiques	Maintien des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques
Agriculture	Évolution des surfaces classées en zone agricole ; évolution de la consommation des terres agricoles	Préservation et la pérennité des espaces agricoles
Eau et milieux aquatiques	Évolution de la qualité et de la disponibilité de la ressource en eau ; surfaces imperméabilisées ; état des cours d'eau et zones humides	Préservation de la ressource Maîtrise des incidences liées au ruissellement

Thématique	Indicateurs de suivi	Objectif du suivi
Risques naturels	Évolution du nombre de logements et d'activités exposés ; évolution de l'urbanisation dans les secteurs soumis aux risques (érosion ; secteurs littoraux sensibles)	Vérifier que le PLU contribue à réduire l'exposition des populations et des biens Suivi de la vulnérabilité du territoire face aux risques naturels et littoraux
Paysage et patrimoine	Évolution des espaces et éléments paysagers protégés ; suivi des secteurs soumis à prescriptions paysagères	Préservation des paysages et du patrimoine
Climat, énergie et qualité de l'air	Évolution des consommations énergétiques, des émissions de GES et du développement des énergies renouvelables	Mesurer la contribution du PLU à la transition énergétique et à l'adaptation climatique

IV. Bilan de la concertation

IV.1 Cadre et objectifs de la concertation

La révision du Plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Leu a été prescrite par délibération du du conseil municipal du 17 mai 2022. La concertation engagée dans ce cadre visait à informer la population sur l'évolution du projet communal, à permettre aux habitants et aux acteurs locaux de faire part de leurs observations et de recueillir leurs propositions.

Moyens d'information et de participation :

- publications dans la presse locale ;
- informations diffusées sur le site internet et la page Facebook de la commune ;
- informations relayées par l'application Intramuros ;
- affichage de panneaux de présentation ;
- mise à disposition de registres en mairie principale et dans les mairies annexes ;
- recueil des observations par courrier électronique et postal ;
- organisation de réunions publiques, d'ateliers thématiques et de permanences individuelles.

La diversité de ces supports témoigne de la volonté de sensibiliser et d'informer le public en s'appuyant sur différentes formes de participation.

IV.2 Principales actions de concertation

Actions	Dates et participation	objectifs
Atelier consacré aux acteurs économiques	10 novembre 2023 ; une vingtaine de participants	Recueillir les attentes des acteurs économiques.
Atelier consacré à l'habitat	16 novembre 2023	Échanger avec les acteurs du logement et de l'habitat.
Permanences individuelles	13 novembre 2023	Permettre aux habitants d'exposer leurs demandes particulières.

Atelier avec le milieu associatif	18 avril 2024 ; près de 40 participants	Recueillir les contributions des associations.
Réunions publiques	13, 20 et 26 septembre 2024	Présenter la révision du PLU, ses enjeux et les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
Réunion spécifique au monde agricole	26 juin 2025 ; près de 300 participants	Échanger sur les enjeux agricoles et les difficultés rencontrées par les professionnels.

Source dossier" bilan de la concertation"

Des registres ont été également mis à la disposition du public à la mairie principale de Saint-Leu et dans les mairies annexes. Le nombre de requêtes recensées est réparti comme suit :

Registre	**Nombre de requêtes**
Mairie de Saint Leu	15
Mairie annexe du Piton	1
Mairie annexe du Plate	6
Mairie annexe de la Chaloupe	8
TOTAL	30

Source dossier" bilan de la concertation"

Ces rencontres ont permis d'aborder plusieurs composantes du projet de territoire, notamment l'habitat, le développement économique, l'agriculture, l'évolution des quartiers et les conditions de constructibilité des parcelles.

IV.3 Bilan des observations

Selon les informations portées au dossier :
- 95 % des demandes portent sur la modification du règlement graphique, notamment la constructibilité de parcelles privées.
- Prise en compte de 801 demandes de déclassement.
- Réponses favorables, partiellement ou totalement, de 481 demandes.
- Réception de plusieurs dizaines de courriels, concernant principalement les demandes de déclassement.
- Présence de 300 personnes à la réunion consacrée au monde agricole.

Les préoccupations foncières ont constitué le principal motif de mobilisation des administrés dans le cadre de la concertation.
Le bilan fait apparaître une prédominance des demandes individuelles relatives au classement des terrains et à leur constructibilité.

IV.4 Réponses apportées aux observations

L’examen des observations recueillies et les réponses apportées par la commune s’appuient sur les critères suivants :

- Cohérence des demandes avec le tissu urbain existant et orientations d’aménagement retenues ;
- Conditions de desserte et d’accessibilité des terrains concernés ;
- Disponibilité, capacité et adéquation des réseaux existants ou projetés ;
- Préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- Compatibilité avec les documents de planification de rang supérieur.

IV.5 Analyse de la concertation

IV.5.1 Une démarche d’information diversifiée et inscrite dans la durée

La concertation s’appuie sur une pluralité de moyens d’information et de participation : publications, supports numériques, affichage, registres, courriers, réunions publiques, ateliers thématiques et permanences individuelles.
La diversité des dispositifs mis en oeuvre a permis au public de prendre connaissance des éléments du projet et de formuler ses observations tout au long de la procédure de concertation.

IV.5.2 Une concertation orientée vers les demandes foncières individuelles

La prédominance des demandes de déclassement constitue l’un des principaux enseignements du bilan.
Cette tendance traduit les attentes de propriétaires souhaitant faire évoluer le classement de leurs terrains ou bénéficier de possibilités de construction. Elle met également en évidence un décalage entre la portée générale de la révision du PLU, qui vise à organiser le développement du territoire, et la nature majoritairement individuelle des demandes exprimées.

IV.5.3 Une prise en compte effective des demandes, mais des justifications de refus souvent insuffisantes

Le traitement des 801 demandes de déclassement formulées constitue un élément important du bilan de la concertation. Ces demandes ont fait l'objet d'un examen par la commune, qui a retenu certaines d'entre elles et en a écarté d'autres.

Un tableau récapitulatif des principaux éléments de traitement des contributions aurait contribué à renforcer la transparence de la démarche et à améliorer la lisibilité des arbitrages effectués. Un tel document aurait utilement présenté :

- le nombre de demandes acceptées, partiellement satisfaites ou rejetées ;
- les principaux motifs justifiant les décisions prises ;
- les évolutions du zonage effectivement apportées à la suite de l'examen des contributions ;
- les demandes ayant conduit à une modification du projet initial ;
- les demandes n'ayant donné lieu à aucune suite, assorties des motifs justifiant cette absence de prise en compte.

La commission estime en outre que de nombreuses justifications de refus n'identifient pas suffisamment la norme en cause. Ainsi, l'incompatibilité avec le SCoT est fréquemment invoquée sans que soit précisée la prescription méconnue : coupure d'urbanisation, limite d'extension, espace

agricole protégé, trame verte et bleue, ou autre. Une motivation de cette nature ne permet pas au pétitionnaire de comprendre le fondement du refus.

La situation concrète des parcelles est également peu qualifiée. Le qualificatif « isolé » est employé sans être défini. Or la notion d'extension de l'urbanisation et celle de continuité, qui conditionnent l'application de la loi Littoral et du SMVM, supposent une analyse concrète du bâti environnant, de la densité construite et de l'existence ou non d'une coupure d'urbanisation. Un simple constat d'isolement ne suffit pas à établir l'incompatibilité du projet de déclassement avec ces dispositions.

En conclusion, le bilan de la concertation a confirmé :

- une démarche de concertation inscrite dans la durée ;
- des dispositifs d'information et de participation diversifiés ;
- une concertation associant une pluralité d'acteurs du territoire ;
- un examen des demandes individuelles et des observations formulées.

Ces éléments attestent de la qualité de la concertation. Toutefois, la motivation des décisions prises sur les demandes de déclassement doit être renforcée.

V. Les documents supra-territoriaux

Le PLU révisé doit être compatible avec les documents suivants :

Le SMVM / SAR de La Réunion - SAR adopté le 22 novembre 2011 ;
Le SCoT du TO - En vigueur, approuvé le 21 décembre 2016, modifié simplifié le 3 octobre 2022 ;
Le PGRI 2022-2027 - Approuvé le 14 mai 2022, postérieur au SCoT ;
Le SDAGE 2022-2027 – Approuvé le 29 mars 2022, postérieur au SCoT.

Le rapport précise une règle d'articulation importante : Grâce au caractère intégrateur du SCOT qui doit lui-même être compatible aux documents répertoriés aux articles L. 131-1 et L. 131-2 du code de l'urbanisme, si un SCoT est en vigueur sur le territoire il n'est pas nécessaire de s'assurer également de la compatibilité du PLU révisé aux documents suivants : PDU et PLH du TO, PCAET, SRADDET, Charte du parc national, SAGE, SRC, SRCE et DSBM Océan Indien. Toutefois, la compatibilité doit néanmoins être vérifiée si l'un de ces documents a été approuvé après l'adoption du SCoT.

Pour le PLU de Saint-Leu, les documents postérieurs au SCoT de 2016 (SDAGE 2022-2027 et PGRI 2022-2027) doivent faire l'objet d'une vérification de compatibilité. **Le projet de PLU de Saint-Leu doit ainsi être compatible avec les documents de rang supérieur suivants :**

Le schéma d'aménagement régional (SAR) de La Réunion et son chapitre valant schéma de mise en valeur de la mer (SMVM).
Le SAR de 2011, modifié en 2020, est le document actuellement en vigueur. Il a été approuvé par le décret n° 2011-1609 du 22 novembre 2011, et modifié par l'arrêté préfectoral n°2020-1993 du 10 juin 2020. Une révision du SAR est engagée depuis 2022 (SAR 2050). La procédure de révision devrait conduire à présenter le nouveau document à l'enquête publique en 2027. Le PLU doit être compatible avec les orientations du SAR, notamment en matière de coupures d'urbanisation, de

zones préférentielles d'urbanisation et de villages, et le chapitre SMVM encadre l'aménagement du littoral.

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Territoire de l'Ouest (TCO).
Le SCoT Ouest a été approuvé le 21 décembre 2016 et a fait l'objet d'une modification simplifiée afin d'intégrer les dispositions de la loi Littoral issues de la loi ELAN du 23 novembre 2018. Le TO a par ailleurs prescrit la révision de son Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) par délibération du Conseil Communautaire du 16 décembre 2022, et cette révision est destinée à valoir plan climat-air-énergie territorial. Pour la commune de Saint-Leu, l'application du SCoT du TO se traduit par un encadrement strict de son aménagement, structurant le développement entre le littoral et les mi-pentes tout en préservant l'identité de ses Hauts.

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) de La Réunion 2022-2027.
Le SDAGE a été approuvé par arrêté du 29 mars 2022 et entre en vigueur le 18 avril 2022. Le PLU doit être compatible avec ses orientations, notamment en matière de gestion des eaux pluviales, de protection des captages et de préservation des milieux aquatiques.

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) de La Réunion. Le PGRI a été approuvé par arrêté du 14 mai 2022. Pour la commune de Saint-leu, ses objectifs stratégiques ciblent deux vulnérabilités majeures du territoire : le ruissellement torrentiel des ravines et la submersion marine / le trait de côte sur la frange littorale (lien avec le PPRL approuvé le 18 décembre 2019).

Pour chacun de ces documents, la commune a exposé dans le rapport de présentation la manière dont le PLU en assure la compatibilité ou la prise en compte. Le rapport d'incidences environnementales (RIE), réalisé par le bureau d'études Biotope et intégré au dossier soumis à enquête, conclut à une compatibilité globalement satisfaisante avec l'ensemble des documents examinés : le SCoT TCO, le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) de La Réunion, le Plan de Déplacements Urbains (PDU) du TCO, le Programme Local de l'Habitat (PLH) du TCO, le Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) du TCO, le SDAGE 2022-2027, le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) 2022-2027, et le Document Stratégique du Bassin Maritime (DSBM) Océan Indien 2020-2026.

Le RIE identifie cependant, pour chacun de ces documents, des points de compatibilité partielle ou des lacunes, qu'il présente comme des points de vigilance sans en tirer de conséquences rédhibitoires pour le projet.

Le tableau ci-dessous synthétise les conclusions du RIE :

Document	**Conclusion du RIE**	**Principaux points de vigilance identifiés**
SCoT TCO	Compatible	Mobilités collectives, risque TMD, aquifères, ravines
SMVM La Réunion	Compatible	Ouverture sur la mer, aquaculture, mobilités littorales
PDU TCO	Partiellement compatible	TC non traité ; politique de stationnement en tension avec les objectifs du PDU

PLH TCO	Compatible	Aucun point de vigilance majeur
PCAET TCO	Compatible	Rénovation du parc tertiaire non abordée
SDAGE 2022-2027	Compatible	Approche par bassin versant absente ; restauration des cours d'eau non prévue
PGRI 2022-2027	Partiellement compatible	Urbanisation en zones inondables peu traitée ; absence d'approche bassin versant
DSBM Océan Indien	Compatible	Approche à l'échelle du bassin maritime absente pour les risques côtiers

VI. Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer la conception de celui-ci, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis n'est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Synthèse de l'avis

Un premier projet de PLU arrêté en août 2025 a fait l'objet d'un avis de la MRAe le 19 novembre 2025. Si la stratégie affichée dans le PADD témoignait d'une ambition environnementale réelle, cet avis relevait plusieurs lacunes significatives : divergences de chiffres entre documents, absence d'analyse de la compatibilité avec la Charte du Parc national de La Réunion, incompatibilités persistantes avec le SCoT, et insuffisances dans le traitement des enjeux liés à l'eau, aux risques naturels et à la biodiversité. La MRAe soulignait également que le non-respect constaté des zonages du PLU en vigueur posait la question de la capacité de la collectivité à faire appliquer son règlement d'urbanisme.

La commune a arrêté un nouveau projet de PLU le 12 décembre 2025, soumis à un second avis rendu le 12 mars 2026. La MRAe reconnaît dans ce second avis des progrès substantiels. Le PADD a été enrichi d'orientations environnementales renforcées, notamment sur la protection du lagon, des ravines et la maîtrise du trait de côte. Sur le plan foncier, le changement le plus notable réside dans le reclassement de plusieurs secteurs majeurs (Saint-Leu Océan, Cap Lelièvre, Grand Fond, Frangipanier) de zones 1AU en zones 2AU, rendant leur urbanisation conditionnelle à la réalisation préalable des réseaux et à une procédure de modification du PLU. La stratégie de densification prioritaire du tissu urbain existant progresse également, avec un objectif porté à 55 % de la production de logements dans l'enveloppe urbaine. L'instauration de deux OAP thématiques « habitat » et « environnement » constitue une avancée notable, la seconde s'inscrivant directement dans le cadre de la convention partenariale de lutte contre l'érosion et la pollution du lagon.

Néanmoins, la MRAe identifie des points de fragilité persistants qui conditionnent la soutenabilité du projet : - La ressource en eau potable demeure structurellement insuffisante au regard des besoins futurs, dans un contexte de réseaux vieillissants aux rendements médiocres et de quatre captages dont les périmètres de protection appellent une analyse approfondie.
- Le système d'assainissement des eaux usées reste saturé : les charges excédant de 30 % les capacités de la station de Bois de Nèfles, mise en demeure par le préfet en octobre 2025, ce qui

fragilise à la fois la salubrité publique et l'écosystème corallien du lagon, déjà très affecté par les épisodes récents de coulées boueuses et de blanchissement.
- Enfin, le PLU n'intègre pas de réflexion sur les mobilités alternatives ni d'objectifs quantifiés de réduction des émissions de gaz à effet de serre, lacunes que la MRAe réitère dans ce second avis.

La réponse de la commune a été jointe au dossier avant ouverture de l'enquête.

Pour le détail des demandes de la MRAe et les réponses de la commune de Saint-Leu, se reporter au mémoire en réponse.

VII. Avis des personnes publiques associées (PPA) et consultées (PPC)

Dix PPA ont été sollicitées pour avis ainsi qu'un PPC. Le délai de remise des avis était fixé au 15 mars 2026.
Deux PPA n'ont pas répondu (Chambre d'agriculture et Chambre des métiers et de l'artisanat de La Réunion),
et les avis de deux autres PPA ont été réceptionnés hors délai de la consultation (Chambre de commerce et d'industrie de La Réunion et Territoire de l'Ouest).

VII.1 Personnes publiques associées (PPA)

1. Avis de l'État

Rendu le 26/02/2026

L'État (DEAL) émet un avis favorable avec réserves : il reconnaît les efforts de la commune en matière de sobriété foncière et de densification, mais soulève des incompatibilités juridiques (notamment avec le SAR et la loi littoral sur les coupures d'urbanisation), ainsi que de nombreuses lacunes sur les thématiques de l'eau, des risques naturels, des énergies renouvelables et de la mobilité. L'avis est structuré en 4 réserves impératives, 23 recommandations et 11 observations.

Réserves
R1: Les coupures d'urbanisation (733 ha identifiées au SAR/SCoT) ne sont pas intégralement protégées : 126 ha sont classés en zones A, N, AU ou U trop permissives ;
R2 : Certaines zones reclassées en N semblent en réalité à vocation agricole, sans justification suffisante ;
R3 : Absence d'analyse sur la concordance entre les règles du zonage AU et les objectifs de production de logements ;
R4 : Le PPR littoral (approuvé le 18/12/2019) ne figure pas dans la liste des servitudes d'utilité publique (SUP) en annexe.

Recommandations majeures
- Logement social : La commune fait l'objet d'un arrêté de carence SRU (déc. 2023) — taux à 12,26 % au lieu des 25 % requis, soit 1 800 logements sociaux manquants. La stratégie communale doit être renforcée ;
- Résidences secondaires : Besoin estimé à + 618 logements, sans aucune mesure de régulation prévue dans le PLU (Rec. N°2) ;
- Eau potable et assainissement : Réseau défaillant (rendement 46,1 % seulement), STEU de Bois de Nèfles saturée à 151 % en hydraulique et 113 % en organique. Le TO a été mis en demeure par

arrêté préfectoral (oct. 2025). Les zones d'extension sont judicieusement classées en 2AU (long terme, conditionnées) ;
- Carrière "Ravine du Trou" : Non intégrée dans le PLU alors qu'elle figure dans le projet de Schéma Régional des Carrières (SRC) - incompatibilité future à anticiper (Obs. N°2) ;
- Énergies renouvelables : Interdiction générale du photovoltaïque au sol en zone N jugée incohérente (Rec. n°15) ; interdiction en zone A à revoir au regard de la loi APER de mars 2023 (Rec. N°16) ;
- ZNIEFF : Plusieurs zones reclassées de N en A malgré leur reconnaissance en ZNIEFF - justifications attendues (Rec. N°4) ;
- Risques naturels : Coulées de boues récurrentes - mesures anti-érosion à intégrer au règlement, notamment pour les pentes >10 % (Rec. N°20) ;
- Coupures d'urbanisation : 46 ha en zone A + 59 ha en N + 16 ha en AU + 5 ha en U - règlements trop permissifs au regard du SMVM du SAR (aucune construction nouvelle ne doit y être possible).

Points positifs reconnus par l'État
- Objectif de réduction de 50 % de la consommation des ENAF (62 ha/2026-2035 contre 124,7 ha/2011-2021) - stratégie de sobriété foncière saluée ;
- Prescription 55 % de logements en densification du tissu existant respectée ;
- Zonage des SDU en Usdu compatible avec les exigences réglementaires ;
- Prise en compte des PPR et des ERL dans les documents graphiques ;
- Classement des extensions en 2AU conditionné à l'amélioration des réseaux : approche prudente et cohérente.

Pour les réponses de la commune aux demandes de l'Etat, se reporter au mémoire en réponse.

2. Avis de la Région Réunion

Rendu le 11/03/2026

La Commission Permanente de la Région a émis un avis défavorable, subordonné à la levée de réserves regroupées par thème.

Au titre du SAR :
- Extensions hors cadre : 4,7 ha d'extensions hors cadre du SAR et 10,4 ha d'extensions économiques situées dans les Espaces proches du rivage, non prévues au SMVM, jugées incompatibles avec le SAR.
- Densité minimale : non-respect de la densité sur la polarité de Piton Saint-Leu, avec une densification attendue de 50 logements par hectare.
- Transport régional : absence de mention du Réseau Régional de Transport Guidé, dont la possibilité de réalisation est demandée dans le PLU.
- Zones N et A : le règlement autoriserait constructions et extensions de logements sans prendre en compte les équipements d'intérêt général ; la Région demande d'autoriser les ouvrages liés à l'énergie, aux services publics, aux déchets et à l'eau, et de limiter les extensions de logements et les logements de gardiennage.
- Coupures d'urbanisation : le règlement n'interdit pas clairement les constructions, y compris les installations de production d'énergie renouvelable, en zones Apf.
- Besoins en logements et équipements : justification jugée incomplète des besoins fonciers ; la Région demande de préciser les besoins en équivalents-logements, en renouvellement urbain et en lutte contre l'habitat insalubre.

- Reclassements en zones A et N : 70 ha prévus en reclassement (redéploiement) alors qu'ils seraient déjà habités ou artificialisés.
- Enveloppe urbaine : 12 ha d'extensions jugées incompatibles avec le principe d'enveloppe urbaine constante du SCoT.

Au titre des politiques publiques régionales :
- Kélonia : incohérence de zonage (zone Ut) rendant impossible le fonctionnement et l'extension de la structure ; classement en zone Ua demandé, ainsi que le changement du zonage Apf en N sur la parcelle CD261.
- Patrimoine bâti : inventaire jugé insuffisant et incomplet ; la Région demande de compléter le diagnostic à l'échelle communale.
- Stockage d'énergie : le règlement de la zone A ne permet pas un projet de stockage sur une parcelle régionale.
- Parcelles régionales : reclassement en zone N de la parcelle CD389 (projet touristique), classement partiel en zone A de la parcelle DJ50 (évolution du CFPPA), classement en EBC d'une partie de la parcelle CD147.
- Routes : incohérence de classement de la RN1 et de la RN1a (Apf, Nbio) contraignant l'exploitation routière ; zonage incohérent des aires de service le long de la RN1.
- Parcelles CY 1531 à 1539 : classement en Ub ne permettant pas de respecter les servitudes de vue sur le musée ; classement en Uep demandé.

Remarques complémentaires : vigilance sur la mobilisation de terres agricoles à fort potentiel, capacités d'assainissement jugées facteur limitant majeur, et poursuite de la concertation sur le pôle d'échanges multimodal avec la ville et le Territoire de l'Ouest.

Pour les réponses de la commune aux demandes de la Région, se reporter au mémoire en réponse.

3. Avis du Département de La Réunion

Rendu le 02/03/2026

Le Département émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte de ses observations dans la version définitive du PLU. Il salue des évolutions significatives entre les deux arrêts, notamment sur le phasage des zones à urbaniser.

Observations principales :

- Infrastructures routières départementales : plusieurs radiers restent à supprimer ou à sécuriser ; la plupart sont situés en zones EBC. Le Département demande le déclassement d'EBC sur les emprises concernées, selon des prescriptions précises (6 m de part et d'autre des axes, 10 m en amont et 30 m en aval des radiers, bande de 20 m), ainsi que la création d'emplacements réservés. Une liste de radiers est annexée.
- Espaces agricoles : le Département distingue deux OAP de déclassement agricole. Pour la « Pointe des Châteaux » (OAP n°9), la justification est jugée suffisante ; pour le « Bois de Nèfles » (OAP n°10), elle est jugée insuffisante au regard de la valeur agronomique des terres. Il recommande de préserver les périmètres irrigués (ILO et Bras de Cilaos), de reconsidérer le maintien d'EBC sur les nouvelles zones agricoles et d'envisager un PAEN.

- Chaîne de refoulement des Hauts de Saint-Leu : équipement majeur d'irrigation, concerné par plusieurs dispositions (ER n°6, zones 1AUt, EBC). Le Département demande que le PLU identifie et protège cet ouvrage, et permette les travaux d'entretien.
- Espaces naturels : le classement de l'ENS « Terrain des Hauts » en zone Nbio assortie d'EBC sur l'ensemble du périmètre risquerait de restreindre la valorisation du site, encore exploité pour l'élevage. Le Département propose de limiter les EBC aux ravines et cours d'eau, et envisage soit une zone « Nens », soit une adaptation du règlement de la zone Nbio.
- Équipements scolaires : l'emplacement réservé n°17, destiné à un collège, est traversé par une ravine et situé partiellement en zone inondable au PPR. Le Département recommande sa suppression ou sa relocalisation en zone U ou AU.
- Règlement de voirie départementale : intégration complète des prescriptions relatives aux accès et à la gestion des eaux pluviales (catégories de routes, alignements, accès limités à un par unité foncière, pente maximale de 5 %, interdiction des rejets d'eaux pluviales vers le domaine public).

Pour les réponses de la commune aux demandes du Conseil départemental, se reporter au mémoire en réponse.

4. Avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)

Rendu le 18/02/2026

Rappel :
14 novembre 2025 : 1er passage en CDPENAF
11 décembre 2025 : Second arrêt du projet de PLU (évolutions suite aux réserves)
28 janvier 2026 : Nouveau passage en CDPENAF
Le document a évolué entre les deux passages pour lever les réserves émises lors du 1er passage en CDPENAF et par les services de l'État.

Avis : La CDPENAF émet un avis favorable majoritaire (7 pour, 2 contre, 3 abstentions), avec une réserve.
Réserve : le périmètre de réciprocité des bâtiments d'élevage (100 m) n'a pas été porté au règlement graphique - il est demandé à la commune de l'y intégrer.

Les réserves de la première commission ont été traitées par une nouvelle rédaction. La CDPENAF formules les demandes complémentaires suivantes :
Le Règlement a été modifié pour tenir compte des retours des services de l'État sur les bâtiments autorisés.
- Bâtiments « nécessaires » à l'activité agricole précisés : critères de justification à renforcer (présence permanente, type de production, pérennité, statut du pétitionnaire…) ;
- La commune doit informer les pétitionnaires de l'obligation d'accompagnement environnemental (mesures ERC) ;
- Intégration paysagère des bâtiments techniques : réflexion recommandée avec les professionnels agricoles (guide d'insertion paysagère).

Pour les réponses de la commune aux demandes de la CDPENAF, se reporter au mémoire en réponse.

5. Avis de la Chambre de commerce et d'industrie de La Réunion (CCIR)

Rendu le 17/03/2026

La Chambre de Commerce et d'Industrie de La Réunion (CCIR) émet un avis défavorable sur le projet de PLU de Saint-Leu dans sa version actuelle. Cet avis articule plusieurs points de remarques qui peuvent être regroupés en deux grandes catégories : le développement économique et la cohérence urbanistique.

La STEP et la requalification en zones 2AU

La CCIR pointe que l'ensemble des zones à vocation économique (16,84 ha en 2AUe) et touristique (2,64 ha en 2AUt) ont été requalifiées en zones 2AU, au motif de travaux préalables sur les réseaux (notamment la STEP). La CCIR souligne que cela :

- repousse toute ouverture à l'urbanisation après 2030 au minimum,
- fragilise la disponibilité foncière à court et moyen terme,
- crée une incertitude pour les entreprises en recherche d'implantation,
- nécessitera une procédure de révision ou de modification du PLU pour passer en 1AU.

Absence d'OAP économiques

Le dossier de PLU ne comporte plus aucune OAP à vocation économique, alors que le PADD (axe 2) affiche la volonté de soutenir le développement économique. La CCIR y voit une contradiction entre ambition affichée et outils opérationnels.

Les Hauts et le centre-ville

- Les centralités des Hauts (le long de la RD3) ne sont ni identifiées, ni valorisées dans le PLU.
- Le centre-ville ne bénéficie d'aucune programmation concrète malgré la mention de sa modernisation dans le PADD (axe 2.3), et compte pourtant près de 400 établissements actifs.
- La CCIR appelle à des actions opérationnelles concertées avec les acteurs économiques.

Règlement Ue/2AUe et tourisme

- Certaines prescriptions du règlement (matériaux, façades, équipements solaires, stationnement) sont jugées potentiellement disproportionnées pour les TPE/PME.
- Le PLU prévoit en 2AUt deux petites structures d'hébergement et l'extension d'un hôtel classé : la CCIR y est favorable mais propose son accompagnement aux porteurs de projets.

La CCIR donne également un avis sur la qualité documentaire du dossier : doublons et annotations non supprimés, légendes illisibles, teintes trop proches entre zones, planches 7 et 8 inversées, erreur de localisation de l'OAP tourisme (« Camélia » au lieu des Colimaçons) et erreur de quartier sur la carte du PADD (Piton indiqué comme « la Chaloupe »).

Pour les réponses de la commune aux demandes de la CCIR, se reporter au mémoire en réponse.

6. Avis du Territoire de l'Ouest (TO)

Rendu le 20/03/2026

Le TO émat un avis global favorable sous réserve de levée des points de fragilité.

Points positifs :

- Compatibilité globale avec le SCoT, réduction d'environ 49 ha de l'enveloppe urbaine et environ 17 ha de zones d'activité prévus ;

- Conformité à la loi Littoral (suppression des STECAL, délimitation des espaces urbains d'appui et SDU) ;
- Compatibilité de la part de logements aidés avec le PLH 3 et intégration du règlement de collecte intercommunal.

Points de fragilité :
- Assainissement (O11) : principal point d'incompatibilité. Le règlement n'intègre pas suffisamment les dispositions de l'O11 dans les pôles secondaire et ville relais, et les développements en rangs 2 et 3 doivent être conditionnés à l'assainissement collectif ou semi-collectif.
- Loi Littoral (O1 + O7) : la zone 2AUt n'est pas maintenue en extension du SDU des Colimaçons, et certaines sous-destinations en Usdu sont à réexaminer.
- Équilibre logement (O5) : rééquilibrage insuffisant vers les bourgs et pôles.
- Mobilités (O14) : anticipation insuffisante des déplacements (1 400 logements attendus au pôle secondaire, 850 à la ville relais), sans emplacements réservés à l'intermodalité.
- PLH 3 : production de 3 100 logements à l'horizon 2035, inférieure aux objectifs, absence de territorialisation par quartier et de ciblage de l'habitat insalubre.
- PCAET : mise en compatibilité non optimale (PCAET approuvé le 25 juin 2025) et évaluation environnementale à actualiser.

Pour les réponses de la commune aux demandes du TO, se reporter au mémoire en réponse.

7. Avis du Parc national de La Réunion

Rendu le 06/03/2026

Le Parc national émet un avis favorable sur le projet de PLU. Selon l'avis, le document est compatible avec la charte du Parc et intègre les obligations, servitudes, objectifs de protection du cœur de parc et orientations de développement durable pour l'aire d'adhésion.

Remarques accompagnant l'avis

Les remarques portent sur quatre enjeux communs au cœur et à l'aire d'adhésion : la diversité des paysages, la perte de biodiversité, la valorisation du patrimoine culturel des Hauts et le développement économique des Hauts.

- Paysages : le Parc recommande que la séquence paysagère « De la planèze étagée au cœur habité » soit déclinée pour pérenniser la prise en compte du paysage. Il souligne que l'action paysagère et architecturale devra accompagner le projet.
- Plan de paysage : le plan de paysage du Parc, en cours d'élaboration, pourra nourrir le projet communal.
- Agriculture et espaces naturels : l'avis relève que la réduction de la zone naturelle dans les Hauts se fait presque entièrement au profit du zonage agricole, et identifie la menace d'implantation d'espèces végétales exotiques envahissantes.
- Interfaces et friches : le Parc suggère que la valorisation des espaces d'interface entre zones agricoles et naturelles, notamment les friches, pourrait compléter les réflexions communales, notamment par des projets agroforestiers.
- Cœur de parc : l'avis salue l'identification de la protection contre les incendies et de la valorisation écotouristique. Il cite le site de Piton Rouge comme point de vue et la valorisation patrimoniale liée à l'histoire du marronnage. Il invite la commune à s'appuyer sur le livret de la Valeur Universelle Exceptionnelle du bien « Pitons, cirques et remparts ».

- Trame verte et bleue : la composante nocturne de la trame pourrait être davantage étoffée, et le programme des « Jours de la Nuit » du Parc pourrait alimenter la politique d'éclairage communale.

Le Parc demande également à la commune de rectifier deux points restés sans suite après son avis précédent portant sur la qualification du Parc et sur le rapport de l'Etat Initial de l'Environnement qui indique que la commune a adhéré à la Charte du Parc. Le Parc précise que ce n'est pas le cas, cette adhésion restant une possibilité pour l'avenir.

Pour les réponses de la commune aux demandes du Parc national, se reporter au mémoire en réponse.

8. Avis de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS)

Rendu le 11/02/2026

La CDNPS rend un avis favorable unanime sur les EBC, sans réserve.

VII.2 Les personnes publiques consultées (PPC)

Avis du Syndicat du Sucre

Rendu le 05/03/2026

Le Syndicat constate le déclassement de 13 ha de sole cannière.

Pour les réponses de la commune à la contestation du Syndicat du Sucre, se reporter au mémoire en réponse.

VIII. Observations du public lors de l'enquête

VIII.1 Bilan chiffré de la participation – Nombre de contributions

Sur le registre dématérialisé :

- 309 observations déposées : 224 e-contributions ; 85 e-mail ;
- 307 observations publiées : 224 e-contributions ; 83 e-mail ;
- 2019 visites ;
- 873 visiteurs ;
- 827 téléchargements (principalement règlement graphique et écrit) ;

La commission a procédé à des modérations partielles sur deux contributions et refusé la publication de deux autres contributions (anonymes).

Sur les registres papiers :

- Hôtel des Postes : 202
- Mairie annexe Piton Saint-Leu : 100
- Maison France Services La Chaloupe : 50
- Maison France Services Le Plate : 17

Courriers : 28

Total : 706 contributions, pour 540 contributeurs uniques. De très nombreuses contributions sont des doublons, renvois croisés, confirmations ou compléments d'une contribution antérieure.

VIII.2 Bilan qualitatif des contributions du public

Le décompte est le suivant, organisé à partir du thème principal issu des contributions :

1- Contestation zonage Nbio sur parcelles bâties - 22% (le plus important en poids)
2 - Déclassement agricole A/Apf → constructible - 29% (le plus important en chiffres bruts)
3 - Maintien ou reclassement en zone U/UC/UD - 9%
4 - Zones N / EBC : contestation ou soutien - 10%
5 - Cohérence avec documents supérieurs (SAR, SCoT, PPR) - 6%
6 - Règlement écrit : hauteurs, retraits, règles - 4%
7 - Développement touristique et économique - 6%
8 - Protection des terres agricoles - 6%
9 - Eau, risques, environnement - 5%
10 - Lisibilité et qualité du dossier - 3%

VIII.3 Les différents thèmes relevés

Thème 1 - Contestation du zonage Nbio sur parcelles bâties
Contributions explicitement opposées au reclassement en zone Nbio de parcelles bâties (résidence principale, lotissement autorisé), demandant le maintien en zone U ou la création d'un zonage Ur.

Thème 2 - Déclassement agricole (A / Apf) → zone constructible
Contributions de propriétaires de terrains classés en zone A ou Apf demandant leur passage en zone constructible (U, UC, UD, AU) pour un projet résidentiel, familial ou de valorisation non agricole.

Thème 3 - Maintien ou reclassement en zone U / UC / UD
Contributions demandant le maintien d'un zonage U existant menacé de déclassement vers N ou A, ou le reclassement d'une parcelle vers une zone urbaine (sans lien direct avec Nbio ni avec le déclassement agricole).

Thème 4 - Zones N / EBC : contestation ou soutien
Contributions portant principalement sur le classement en zone naturelle N (hors Nbio sur parcelles bâties déjà comptées en thème 1) ou sur les Espaces Boisés Classés, que ce soit pour les contester ou pour en demander le maintien/l'extension.
Inclus : contestations EBC, soutien classement N, demande de maintien N, opposition à déclassement N vers U ou A par des tiers riverains.

Thème 5 - Cohérence avec documents supérieurs (SAR, SCoT, PPR)
Contributions soulevant principalement une contradiction entre le projet de PLU et un document supérieur : SAR, SCoT, PPRN, loi Littoral, loi ZAN. Inclut les contributions contestant le "copier-coller" PPR→PLU ou invoquant le SCoT pour justifier une demande de classement.

Thème 6 - Règlement écrit : hauteurs, retraits, règles

Contributions ne portant pas sur un zonage particulier mais sur les dispositions écrites du règlement : marges d'isolement, hauteurs, règles d'implantation, division parcellaire, enclavement, sous-sols, escaliers, etc.

Thème 7 - Développement touristique et économique
Contributions portant principalement sur un projet à vocation touristique, hôtelière, agrotouristique ou économique (hors usage résidentiel exclusif).

Thème 8 - Protection des terres agricoles
Contributions de propriétaires ou organisations demandant le maintien d'un zonage agricole (A, Apf) contre un risque de déclassement en U, N ou Nbio, ou dénonçant les effets du zonage Apf sur les exploitations.

Thème 9 - Eau, risques, environnement
Contributions portant principalement sur la ressource en eau, les risques naturels (hydraulique, inondation, mouvement de terrain) indépendamment d'une demande de reclassement, ou sur des questions environnementales (continuités écologiques, EBC, ruissellement, bassin versant).

Thème 10 - Lisibilité et qualité du dossier d'enquête
Contributions portant principalement sur la qualité formelle du dossier : illisibilité des planches graphiques, absence de planche d'assemblage, demande d'outil SIG, absence de tableau comparatif, manque de transparence, demande de prolongation.

Les demandes de déclassement, reclassement ou maintien du zonage représentent la part la plus importante des contributions du public. Les argumentaires présentés par les personnes concernées par le zonage Nbio sont particulièrement développés. La commission note que si les enjeux et objectifs fondamentaux du PLU ont été globalement peu commentés, certaines contributions se démarquent par leur documentation, ce qui présente un intérêt notable pour la commune, à qui il est demandé une réponse à chaque contribution.

VIII.4 Les questions de la commission d'enquête

La commission a identifié cinq grands enjeux qui interrogent l'économie générale du projet :
- la consommation d'espace et la sobriété foncière (cohérence entre densification affichée et déclassements, fiabilité de l'inventaire des dents creuses) ;
- la compatibilité avec le SAR, le SCoT et le PPRN ;
- la question agricole (zonage A, coupures d'urbanisation, emplacements réservés) ;
- les espaces boisés classés et le zonage Nbio ;
- la production de logements au regard de la situation de carence SRU de la commune.

Demandes de la commission : Sous la forme de 20 questions, détaillées dans le procès-verbal de synthèse. Les questions de la commission s'articulent autour des thématiques suivantes, calées sur les enjeux identifiés ci-dessus :

1. Consommation d'espace et densification (Q1, Q2, Q3)
Ces trois questions portent sur la méthode d'inventaire des potentialités de densification (critères d'inclusion ou d'exclusion des parcelles), sur la méthode de compensation entre surfaces déclassées

et reclassées en zone urbaine, et sur la cohérence des zonages N, Nbio ou agricoles appliqués à des parcelles enclavées avec l'objectif de production d'environ 3 100 logements du PADD.

2. Compatibilité avec les documents supérieurs (Q4, Q5, Q9, Q11)
Cette thématique regroupe la compatibilité avec le SAR, le SCoT et le PPRN, le cas particulier de la zone 2AU maintenue à Cap Lelièvre au regard du statut de village TRH, la réponse aux avis de la CCIR et du TCO, et la compatibilité de la zone 2AU de 10,4 ha avec le SMVM.

3. Question agricole (Q6, Q10, Q13)
Elle couvre le bilan agricole global et la prise en compte des emplacements réservés en zone agricole, le reclassement en zone naturelle de surfaces décrites comme cultivées, la distinction entre zones A et Apf, la compatibilité des EBC situés en zone A avec les projets agricoles, ainsi que les observations de la SAFER.

4. Espaces boisés classés (EBC) et zonage Nbio (Q7, Q8, Q12, Q17)
Cette thématique concerne la méthode de délimitation des EBC et du zonage Nbio, leur superposition avec la cartographie TVB (BIOTOPE 2024), le traitement des terrains bâtis ou artificialisés, la compatibilité de l'ENS des Hauts de Saint-Leu avec les activités d'élevage, et la présence d'espèces exotiques invasives.

5. Droits des propriétaires et situations acquises (Q16, Q18, Q19)
Elle englobe les conséquences du classement Nbio sur les droits à construire, la valeur patrimoniale et la transmission des biens, les possibilités de travaux, d'extension et de reconstruction après sinistre, et le traitement des constructions régulièrement autorisées situées dans des zones reclassées.

A ces thématiques s'ajoutent les questions suivantes :

a. Cohérence de la concertation et de la traduction réglementaire (Q20)
Elle porte sur les requêtes mentionnées « demande acceptée » dans le bilan de la concertation mais non traduites sur le plan de zonage.

b. Qualité réglementaire et propositions du CAUE (Q14)
Cette thématique concerne les suites données aux propositions d'amélioration et de clarification du règlement écrit formulées par le CAUE.

c. Projets présentés par le public (Q21)
Cinq projets, présentés par le public, ont été déposés au cours de l'enquête (projet agrivoltaïque et station-service de Bois Blanc, aménagement de la zone 2AUe de Bois de Nèfles, projet touristique de la Pointe des Châteaux, plateforme de recyclage de déchets inertes). La commune est invitée à les apprécier au regard des orientations du PLU et des documents supérieurs.

La commission a également invité la commune **à répondre individuellement à chaque contribution du public**, dans un délai de quinze jours.

VIII.5 Procès-verbal de l'enquête

Le procès-verbal de synthèse a été remis le 20 octobre en mairie principale de Saint-Leu en présence de Monsieur Karim Juhoor, maire de la commune et de Monsieur Kelvin Pavadépoullé - Chargé de Mission auprès du DGS de la commune.
La commission a demandé à la commune de produire :
- une réponse aux 20 questions de la commission (5 d'entre elles sont des questions récurrentes exprimées par le public) ;
- une réponse individualisée à chaque contribution.
Les réponses pouvaient être délivrées en complément du tableau récapitulatif sous tableur joint au PV ou sous une autre forme, à condition de satisfaire la demande précitée.

Mémoire en réponse de la commune
Le mémoire en réponse a été communiqué sous forme informatique à la commission le 3 novembre pour la partie "réponses aux questions de la commission d'enquête". Les réponses individualisées de la commune aux contributions papier et numérique ont été remises à la commission le 10 novembre, sous la même forme.

Remise du rapport
La complexité des enjeux thématiques, le volume des contributions ainsi que le retard apporté aux réponses individualisées de la commune ne permettaient pas à la commission de garantir le respect du délai de remise de son rapport. La commission a sollicité et obtenu un délai supplémentaire de 10 jours *(cf. accords Président TA et Maire de Saint-Leu en annexe)*
Les deux parties du rapport ont été remises à la commune le 19 novembre.

VIII.6 Mémoire en réponse de la commune
Le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse, établi en application de l'article R.153-21 du code de l'urbanisme, est organisé en cinq parties (A à E) correspondant aux questions Q1 à Q21 de la commission. Il est complété par un tableau de réponses individualisées aux 706 contributions reçues (dont 166 renvoyant à la contribution principale). La commune rappelle en liminaire que les modifications post-enquête doivent procéder de l'enquête et ne pas remettre en cause l'économie générale du projet.

VIII.6.1 Sur l'économie générale du PLU
Méthode de densification et potentiel de logements : La commune confirme que le potentiel de 1 310 logements en dents creuses résulte d'un examen parcelle par parcelle conduit avec les élus de l'ancienne majorité, et non d'un relevé brut. La rétention foncière (indivisions, successions, terrains réservés aux enfants) a été intégrée au cas par cas. La mutation du bâti existant (division, surélévation, démolition-reconstruction) est estimée à environ 400 logements supplémentaires. En cas d'insuffisance de la densification, les zones 2AU (~1 420 logements) constituent un relais, conditionné au renforcement des réseaux.

Contraintes structurelles justifiant les reclassements : La commune rappelle que le PLU révisé doit intégrer une série de normes postérieures au PLU de 2007 : loi ELAN (extension de l'urbanisation limitée aux agglomérations et villages ou SDU), PPR inondation (2015) et PPR littoral (2019), SCoT du Territoire de l'Ouest (2016, modifié 2022), loi Climat et Résilience (ZAN). Ces normes s'imposent à la commune et expliquent l'essentiel des reclassements contestés.

Parcelles enclavées maintenues en N, Nbio ou A : La commune reconnaît que des erreurs ont pu être commises. Elle s'engage à réexaminer avant approbation les parcelles signalées lors de l'enquête, et indique qu'une parcelle accessible, hors zone d'interdiction des PPR, hors trame verte et bleue et en continuité d'une agglomération ou d'un village pourra être reclassée en zone U. Les secteurs N, Nbio ou A entièrement entourés de zones U représentent 5,5 ha à l'échelle de la commune.

Zonage Nbio / EBC : La commune reconnaît une confusion partielle entre les motifs écologiques et les motifs de risque dans le tracé du Nbio : sur 89 parcelles bâties classées en Nbio, 60 n'intersectent ni réservoir ni corridor de la TVB, et 48 de ces 60 sont partiellement en zone d'interdiction R2 du PPR. Elle propose de clarifier la règle avant approbation : le Nbio sera réservé aux réservoirs et corridors de la TVB, et les zones d'interdiction du PPR sans fonction écologique seront basculées en zone N simple. Les EBC contestés seront vérifiés et ceux couvrant des constructions ou des espaces non boisés seront retirés.

Compatibilité avec le SAR, le SCoT et les PPR : Le PLU est présenté comme compatible avec le SCoT et le SAR. La commune reconnaît cependant que certains SDU et villages n'ont pas été intégrés au document arrêté et que la méthode de compensation O7 peut être remise en question. Elle s'engage à corriger ces points.

VIII.6.2 Sur la question agricole

La zone agricole progresse globalement de 405 ha par rapport au PLU de 2007 (de 4 424,7 ha à 4 830 ha). La commune reconnaît néanmoins des imperfections significatives du document arrêté, corroborées par les observations de la SAFER Réunion : des surfaces effectivement cultivées ont été classées en zone naturelle, des zones de pâturage avec bâtiments d'élevage ne sont pas reconnues en zone A, et certains déclassements s'avèrent incompatibles avec le SAR. La commune s'engage à reclasser en zone A les ensembles cultivés d'une certaine surface, contigus à la zone agricole et situés hors trame verte et bleue (de l'ordre de 100 ha). Le secteur Apf sera restreint aux seules coupures d'urbanisation identifiées par le SAR et le SCoT ; les autres secteurs Apf seront reclassés en zone A. Le règlement sera corrigé pour permettre en Apf les extensions et annexes des habitations existantes régulièrement autorisées.

VIII.6.3 Sur les questions récurrentes du public

Droits des propriétaires en zones N, Nbio et Apf : La commune rappelle que les constructions existantes légalement autorisées peuvent être entretenues et étendues (≤ 30 % de l'emprise, annexes ≤ 40 m²) et reconstruites à l'identique après sinistre (sauf disposition contraire du PPR). Elle reconnaît une lacune du règlement actuel sur la zone Apf (extensions et annexes non permises) et s'engage à corriger cette omission.

Parcelles bâties en zone R2 dans un quartier constitué : La commune soumet à l'arbitrage des élus deux options : un secteur U indicé « ppr » (inconstructible mais maintenant le caractère urbain), ou une zone N simple avec le régime de l'article L.151-12. Elle note que la DEAL a indiqué qu'un zonage U en zone rouge nécessite validation.

Demandes « acceptées » à la concertation non reportées au zonage : La commune reconnaît des erreurs matérielles possibles entre le tableau de bilan de concertation et les plans graphiques, et s'engage à les examiner une par une avant approbation.

VIII.6.4 Sur les réponses individualisées aux demandes issues des contributions

Défavorables : 53%
Favorables (totales ou partielles) : 16%
Étude / à voir / renvoi : 24%
Erreurs graphiques à corriger : 2%, incluses dans les favorables
Sans objet / hors PLU / RAS : 7%

Les principaux motifs de refus portent sur :
- La loi Littoral et discontinuité de l'urbanisation : motif le plus fréquent dans le registre papier. Les parcelles « en diffus » ou situées entre deux ravines ne peuvent être classées en zone constructible ;
- Les risques naturels (PPR R1/R2) : motif le plus fréquent dans le registre numérique, où la mention « Parcelle en PPR R1 et R2 » apparaît dans plus de 60 réponses. Le PPR s'impose au PLU comme servitude, et les demandes de révision doivent être portées lors de l'enquête relative au PPR ;
- La protection des terres agricoles irriguées (réseau ILO) : second motif dans le registre numérique, avec le maintien systématique en zone A ou Apf des parcelles irriguées ;
- SCoT, SAR et SDU : densification prioritaire des tissus existants, coupures d'urbanisation, interdiction d'extension dans les Secteurs de Densification Urbaine.

Des motifs spécifiques au registre papier s'ajoutent : le zonage Nbio (corridors écologiques), la consommation d'ENAF, la suppression des STECAL Nh par la loi ELAN et l'interdiction de l'agritourisme en zone littorale agricole.

Les principales réponses favorables concernent principalement la correction d'erreurs graphiques (EBC maintenu par erreur, zonage non transcrit), le passage de zone Apf à A sans ouverture à l'urbanisation, le retravail de limites de zones, et le reclassement partiel de parcelles en PPR R2 vers la zone N plutôt que Nbio. Le registre papier mentionne également une trentaine de réexamens promis avant approbation, lorsque des éléments nouveaux ont été transmis.

La commission relève que les réponses individualisées aux contributions du registre dématérialisé procèdent d'une synthèse extrême : chaque réponse identifie la demande principale et lui oppose un motif général de refus ou d'acceptation, sans examiner les arguments développés à l'appui. Ainsi, les contestations du classement PPR, les arguments sur l'état d'abandon des cultures, les éléments de continuité urbaine de fait, ou les critiques du zonage Nbio n'ont pas reçu de réponse circonstanciée. Cette carence, relevée formellement par la commission, ne permet pas à celle-ci d'apprécier si la position de la commune est fondée au regard de chaque situation individuelle (plusieurs contributeurs ont développé des argumentaires très documentés qui appelaient une analyse précise et complète), et prive les contributeurs de la compréhension des raisons précises pour lesquelles leurs arguments n'ont pas été retenus.

VIII.6.5 Engagements pris avant approbation

Le mémoire recense plusieurs engagements de modification avant approbation, dont la commission prend acte tout en relevant qu'ils ne constituent pas, à ce stade, des modifications effectives du dossier :

- Réexamen des parcelles enclavées injustement maintenues en N/Nbio/A ;
- Clarification du tracé Nbio (séparation TVB / motif de risque) ;
- Vérification et retrait des EBC sur constructions ou espaces non boisés ;

- Reclassement en zone A des ensembles cultivés hors TVB (environ 100 ha) ;
- Restriction du secteur Apf aux seules coupures d'urbanisation du SAR/SCoT ;
- Correction du règlement Apf pour les extensions et annexes des habitations existantes ;
- Intégration des emplacements réservés au bilan agricole et au calcul de la consommation d'espace ;
- Examen des demandes « acceptées » à la concertation non reportées au plan ;
- Visites de terrain sur les situations les plus litigieuses.

La commission souligne que le nombre et l'étendue de ces engagements témoignent d'imperfections substantielles du dossier arrêté, au-delà de simples ajustements techniques, et devront être pris en compte dans l'appréciation portée sur la solidité et la maturité du projet soumis à l'enquête.

IX. Synthèse générale de l'enquête publique sur la révision du PLU de Saint-Leu

L'enquête publique relative à la révision du plan local d'urbanisme de Saint-Leu s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes. Le public a privilégié le contact direct avec les commissaires enquêteurs lors des permanences, particulièrement suivies sur l'ensemble des sites mis à disposition, et la commune a apporté un appui utile, notamment pour la recherche de références cadastrales et pour l'appui à l'utilisation du logiciel QGIS. Aucun incident n'a été relevé et la commission a pu, à chaque permanence, réunir l'ensemble de ses membres.

La participation a été soutenue : 706 contributions émanant de 540 contributeurs uniques ont été recueillies, réparties entre le registre dématérialisé, les registres papier et 28 courriers. Une part notable de ces contributions sont toutefois des doublons, renvois ou compléments, la commission ayant recensé 166 contributions renvoyant à la contribution principale. Les demandes de déclassement agricole vers une zone constructible constituent le volume le plus important, avec 29 % des contributions, tandis que la contestation du zonage Nbio sur parcelles bâties pèse le plus en termes de poids, à hauteur de 22 %. Les argumentaires des propriétaires concernés par le Nbio se distinguent par leur niveau de documentation.

La commission observe cependant que les échanges ont été largement dominés par des demandes de déclassements individuels, alors que les grands choix structurants du PLU ont fait l'objet de peu d'analyses. Les contributions les plus argumentées se sont le plus souvent présentées comme des oppositions au classement de parcelles. L'opposition au zonage Nbio s'est exprimée avec force à travers plusieurs collectifs, tandis qu'aucune association environnementale ne s'est manifestée.

La lisibilité du dossier a constitué une difficulté récurrente soulignée par le public. Les plans de zonage ont été jugés malaisés à lire, en raison de la difficulté à repérer les sections cadastrales, de l'absence de repères de terrain et d'une colorimétrie peu différenciée, tandis que la superposition de couches, notamment pour le plan de prévention des risques naturels, a rendu sa compréhension délicate. L'absence de présentation des changements de zonage au regard du PLU antérieur a également été regrettée, et plusieurs erreurs ou coquilles ont été relevées dans les pièces écrites.

La commune a répondu à vingt et une questions de la commission et de manière individuelle aux contributions des registres papier et dématérialisé. L'essentiel des reclassements contestés sont justifiés par l'intégration de normes postérieures au PLU de 2007, qu'il s'agisse de la loi ELAN, des plans de prévention des risques, du SCoT ou de la loi Climat et Résilience. Elle reconnaît

néanmoins des erreurs, parmi lesquelles des parcelles enclavées injustement maintenues en zone naturelle ou agricole, une confusion entre motifs écologiques et motifs de risque dans le tracé Nbio, des surfaces cultivées classées en zone naturelle et des lacunes du règlement Apf, et s'engage à les corriger avant approbation. La commune se prononce défavorablement sur 53 % des contributions et favorablement, totalement ou partiellement, sur 14 %.

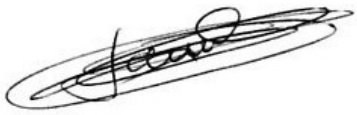
La commission relève toutefois une synthèse extrême des réponses individualisées apportées aux contributions déposées sur le registre dématérialisé, chaque demande étant rattachée à un motif général sans examen approfondi des arguments développés, alors que nombre d'entre elles étaient particulièrement renseignées. La commission estime que le nombre et l'étendue des engagements pris avant approbation traduisent des imperfections substantielles du dossier arrêté, qui vont au-delà de simples ajustements techniques et devront peser dans l'appréciation de la maturité du projet.

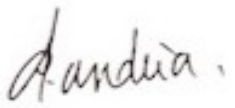
A Saint-Pierre, le 18 novembre 2026,

la commission d'enquête

Philippe MASTERNAK	Janil VITRY	Dany ANDRIAMAMPANDRY
Président	Membre	Membre







Annexes au rapport

A1. Arrêté et avis d'enquête
A2. Publicité de l'enquête et Certificat d'affichage
A3. Procès verbal de synthèse
A4. Mémoire en réponse de la commune – Parties 1,2 et 3
A.5 Accord de prorogation du délai de remise du rapport de la commission
A6. Mémoire en réponse de la commune à la MRAe et aux PPA