



NORD EST GEO ENVIRONNEMENT

123 rue Mac Mahon 54 000 Nancy
nege.associes@gmail.com



BIOTOPE

910 Chemin Lagourgue
97440 Saint-André
oceanindien@biotope.fr



ECOSYS

12 Avenue d'Elné 66 570 Saint-Nazaire
Tel : 04.68.80.11.45
petiau@ecosys.tm.fr

Conformément aux articles L.151-4 et R.151-3 du Code de l'urbanisme, le Rapport de Présentation : « explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement » et comporte les justifications de la cohérence des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et des dispositions édictées par le règlement, au regard des orientations et objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). C'est là la fonction du Tome 4 du Rapport de présentation. Ce tome est complémentaire du Tome 5 du Rapport de présentation consacré à l'évaluation environnementale tel que défini en particulier par les articles L122-1 à L122-15 du code de l'environnement.

1. ÉTABLISSEMENT DU PROJET D'AVENIR DE SAINT-LEU	4
1.1 LES CHOIX RETENUS POUR CONSTRUIRE LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES.....	5
1.2 LE SCÉNARIO DÉMOGRAPHIQUE RETENU ET LES OBJECTIFS CHIFFRÉS EN MATIÈRE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS.....	9
1.2.1 L'AMBITION DÉMOGRAPHIQUE POUR SAINT-LEU À HORIZON 2035.....	9
1.2.2 UN OBJECTIF DE PRODUCTION DE LOGEMENTS FINEMENT DÉTERMINÉ AU REGARD DES BESOINS.....	11
1.3 LES OBJECTIFS DE RÉPARTITION DE LA PRODUCTION DES 3 100 LOGEMENTS.....	15
1.3.1 UN OBJECTIF D'UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS QUI S'APPUIE À HAUTEUR DE 42% SUR LA DENSIFICATION DU TISSU URBAIN EXISTANT.....	15
1.3.2 UNE VOLONTÉ DE LIMITER LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS.....	34
A) ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS.....	36
B) BILAN ET ÉVOLUTION DES ZONES À URBANISER DU PLU DE 2007 AVEC LA RÉVISION.....	37
C) LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES.....	43
1.4 JUSTIFICATION DES CAPACITÉS D'ACCUEIL DE LA COMMUNE AU SENS DE L'ARTICLE L.121-21 DU CODE DE L'URBANISME.....	45
1.5 FOCUS SUR LA CAPACITÉ DES RÉSEAUX.....	50
2. LES CHOIX RETENUS POUR LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD	53
2.1 LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE ET ÉCRIT.....	54
2.1.1 LES ÉVOLUTIONS DE LA ZONE URBAINE.....	55
2.1.2 LES ÉVOLUTIONS DES ZONES À URBANISER.....	75
2.1.3 LES ÉVOLUTIONS DES ZONES NATURELLES.....	103
2.1.4 LES ÉVOLUTIONS DES ZONES AGRICOLES.....	107
2.1.5 LES AUTRES DISPOSITIONS GRAPHIQUES.....	112
2.2 LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	126
2.2.1 LES OAP SECTORIELLES.....	126
2.2.2 L'OAP THÉMATIQUE.....	128
3. INTÉGRATION DES STRATÉGIES POSÉES PAR LES DOCUMENTS DE RANG SUPÉRIEUR	130
3.1 L'INTÉGRATION DES POLITIQUES SECTORIELLES - LE CADRE LÉGAL.....	131
3.2 LE SCHÉMA DE MISE EN VALEUR DE LA MER - SMVM -.....	133
3.3 LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIAL - SCOT DU TERRITOIRE DE L'OUEST.....	139
3.4 LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT - PLH -.....	155
3.5 LES PLANS DE PRÉVENTIONS DES RISQUES.....	156
4. INDICATEURS DE SUIVI, MÉTHODOLOGIE ET STRATÉGIE DE MISE EN ŒUVRE DU PLU	159
4.1 LE CADRE LÉGAL.....	160
4.2 LA MOBILISATION DES CRITÈRES ET INDICATEURS.....	160
4.2.1 LA NÉCESSITÉ DE LA MISE EN PLACE D'UN DISPOSITIF PRO-ACTIF DE SUIVI ET D'ÉVALUATION.....	161
4.2.2 LES INDICATEURS ET MESURES DE SUIVI DU PLU DE SAINT LEU.....	161

**LES CHOIX
RETENUS POUR
CONSTRUIRE**

1. LE PADD

LE PLU, LA TRADUCTION DU PROJET SOUHAITÉE PAR LA MUNICIPALITÉ ● ● ●

1.1 LES CHOIX RETENUS POUR CONSTRUIRE LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Parmi les pièces constitutives du PLU, le PADD s'impose comme la pièce centrale du document. Communément appelé « clef de voûte du PLU », il constitue la retranscription du projet politique pour les années à venir.

Le PADD est en quelque sorte le principe, l'explication, la philosophie de l'ensemble du PLU. Il est le document de synthèse des décisions des élus de Saint-Leu. Son élaboration est basée sur :

- le socle législatif qui fixe le cadre légal du PADD ainsi que son contenu,
- les documents supra-communaux puisque le PADD doit être un point de convergence des différentes politiques territoriales menées aux échelles géographiques supra-communales,
- les enjeux issus du diagnostic et de l'état initial de l'environnement,
- les réflexions de la collectivité sur l'aménagement, le renouvellement et l'organisation de son espace communal.

Le PADD s'impose comme la pièce maîtresse du PLU de Saint-Leu, mais également comme la base du projet de territoire de la collectivité. Ce projet stratégique met en perspective un horizon de moyen terme fixé à 2035. Les pièces réglementaires du PLU doivent être établies en cohérence avec les orientations retenues au sein du PADD.

La collectivité s'est donnée trois ambitions fondatrices pour construire l'avenir du territoire. Le PADD s'articule ainsi autour de trois ambitions transversales.

Le projet politique repose sur la recherche d'un équilibre entre les facteurs de tensions identifiés au sein du diagnostic et une réponse concrète aux besoins humains de Saint-Leu et de la Réunion en ramenant le triptyque Homme-Milieu-Espèces au sein de tous les projets. Le paysage et l'environnement sont centraux dans la construction du projet de territoire de Saint-Leu puisqu'ils sont support de vie et de bien-être des populations.

Saint-Leu, pour répondre à cet enjeu se donne trois ambitions fondatrices pour construire l'avenir du territoire.

L'AMBITION DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE vise à contribuer efficacement à la lutte contre le réchauffement climatique, à protéger et reconquérir la biodiversité et à assurer la préservation des ressources. Cette ambition vise simultanément à valoriser le potentiel et le capital naturel de la commune. Cette ambition doit ainsi préparer la commune à répondre au défi climatique et au défi de préservation de la biodiversité.

Pour répondre au défi climatique, le PADD vise de manière transversale à activer le plus solidement trois leviers :

- Le levier des économies d'énergie,
- Le levier des énergies renouvelables,
- Le levier de la gestion parcimonieuse des ressources et de l'eau en particulier.

Pour répondre au défi de la biodiversité, le PADD vise en particulière à activer trois leviers :

- Le levier du renforcement de la biodiversité des milieux naturels et forestiers, composants essentiels au maintien d'une trame verte viable et vivante,
- Le levier du renforcement de la biodiversité des espaces agricoles,
- Le levier du renforcement de la biodiversité des espaces habités et urbains, en particulier par un travail de sensibilisation, d'accompagnement et de conseils.

L'AMBITION TERRITORIALE vise à conforter une armature urbaine efficace et solidaire au service de tous les quartiers de Saint-Leu. La conception de l'armature urbaine se décline en 6 composantes thématiques :

- petite enfance, écoles et périscolaire,
- commerces et services aux habitants,
- équipements, sports, culture, loisirs,
- habitat,
- transports et déplacement,
- économie et emplois.

Pour chacune de ces composantes, le PADD vise à rechercher la meilleure efficacité stratégique, c'est-à-dire le meilleur rapport entre la qualité, les synergies, le coût, l'attractivité et la proximité.

L'armature urbaine vise notamment à répondre à la problématique de l'accès aux équipements, services et commerces de proximité pour les habitants. Il s'agit d'un enjeu particulièrement important, notamment pour les villages. Cependant, leur maintien ne pourra s'opérer qu'avec un renforcement de la dynamique démographique.

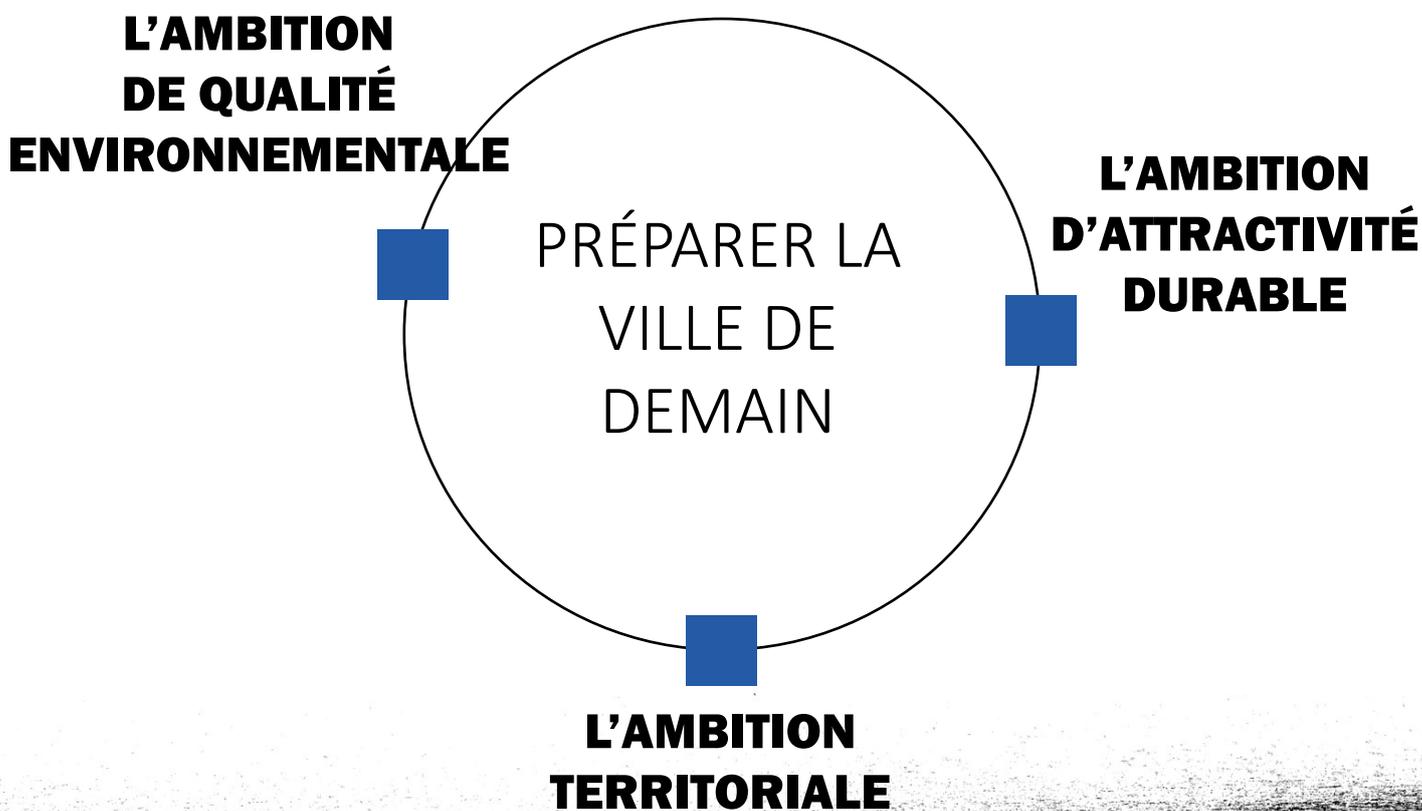
L'AMBITION D'ATTRACTIVITÉ DURABLE vise à promouvoir la ville tout en conservant son authenticité et respectant son histoire. Saint-Leu possède de grands atouts où il fait bon vivre :

- À l'échelle de l'île, c'est une ville attractive avec des paysages diversifiés, du battant des lames au sommet des montagnes.
- C'est aussi une ville chargée d'histoire, aux patrimoines importants à tous les niveaux (bâti et naturel).

- Il s'agit aussi d'une ville à l'identité créole forte qui possède un cadre et une douceur de vivre appréciés qu'il conviendra de préserver, notamment en luttant contre la banalisation des paysages.
- Aussi c'est une ville à l'économie diversifiée et dynamique.

L'ambition d'attractivité durable est indissociable des deux autres ambitions exposées précédemment. Ces trois ambitions fonctionnent en interaction. Elles ont été pensées en réponse aux enjeux stratégiques identifiés au sein du diagnostic et de l'état initial de l'environnement présentés dans les tomes 1.1 et 1.2 du rapport de présentation.

Ces trois ambitions forment le cœur du PADD. Ce dernier repose sur quatre axes stratégiques, eux-mêmes déclinés en orientations :



AXE 1

SAINT-LEU, UNE VILLE RÉSILIENTE ET APAISÉE :
CONSIDÉRER LES MILIEUX COMME SUPPORT DE
QUALITÉ DE VIE DES ESPÈCES ET UN **LEG** À
TRANSMETTRE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'ambition de qualité environnementale **est placée au cœur de la stratégie de développement de la commune** de Saint-Leu. Apporter une réponse au défi climatique et de ce fait au défi du maintien de la biodiversité, est un **enjeu transversal**. Il est à la fois la raison d'être de l'axe 1 mais également décliné directement au sein des trois autres axes du PADD.

L'environnement qui compose le paysage saint-leusien doit être central puisqu'il représente un support pour la vie et de bien-être des habitants. Le PLU doit donc veiller à ne pas fragiliser des milieux déjà sous fortes pressions et tensions urbaines comme le Lagon, tout en préparant la ville de demain : Saint-Leu, une ville résiliente.

AXE 2

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La santé économique, et son corollaire l'emploi, sont d'autant plus vitaux au devenir des territoires que ceux-ci fonctionnent de manière endogène comme c'est le cas pour la commune de Saint-Leu où 51,3% des actifs saint-leusiens travaillent dans une autre commune. Aussi, le renforcement de la production de richesse de la commune induit par ses activités industrielles, artisanales, tertiaires, de services, commerciales, agricoles et touristiques constitue un objectif majeur du PADD.

Pour atteindre cet objectif de vitalité économique durable et génératrice d'emploi, il importe de s'appuyer sur le tissu économique existant et de favoriser l'implantation de nouvelles structures.

En matière de développement économique, l'incidence de la conjoncture et des facteurs supra-locaux a et aura dans le futur toujours une importance déterminante, cependant les actions que le PADD se propose de mettre en perspective doivent créer un contexte favorable, être un facilitateur et, d'une certaine manière, le terreau permettant et encourageant l'initiative d'un maximum d'acteurs économiques.

AXE 3

SAINT-LEU UNE VILLE DE PROXIMITÉ : CONSTRUIRE

LA VILLE **DES PROXIMITÉS** ET DES **COMPLÉMENTARITÉS TERRITORIALES** AFIN DE RÉPONDRE AUX **BESOINS HUMAINS** DE SAINT-LEU

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

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

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

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

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

Orientation n° 3.6 : Continuer à œuvrer pour satisfaire les besoins en équipements de l'ensemble des quartiers en renforçant les différentes centralités de Saint-Leu dans un souci d'équilibre infra-communal

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

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

Limiter l'étalement urbain implique d'activer différents leviers permettant de retrouver au sein du tissu urbain existant une offre en logements, activités, équipements et services correspondant aux perspectives de développement de Saint-Leu. Plus globalement, afin de construire la ville des proximités et des complémentarités territoriales, cela revient à répondre aux besoins de chacun. Cette dynamique suggère de réinventer progressivement l'espace urbain et ses usages : des services de proximité assurés, des densités adaptées, des typologies de logements variées ou encore des espaces publics pacifiés et appropriables par tous les usagers.

Basée sur une armature urbaine solidaire et complémentaire, il s'agit d'apporter une réponse plurielle qui s'inscrit dans une stratégie globale (logements, mobilité, équipements, services, cadre de vie etc.).

AXE 4

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

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

Orientation n° 4.2 : Promouvoir la qualité des

espaces à dominante urbaine en portant une ambition architecturale, urbaine et paysagère pour tous les futurs projets

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

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

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

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

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

Riches et variés, les paysages de la Réunion témoignent de l'ingéniosité des générations passées à s'être adaptées à des variétés de socles naturels et des contraintes liés aux milieux (topographique, morphologique, climatique etc.)

Du battant des lames au sommet des montagnes, de la Pointe au sel au Brulé de Saint-Leu, la commune offre une diversité paysagère incroyable et diversifiée qui est couplée avec un patrimoine bâti marquant toute l'intensité de son histoire (four à chaux, Église, cases créoles etc.).

L'approche paysagère et patrimoniale est une approche aussi émotionnelle que rationnelle qui touche à l'attachement des habitants à leur territoire. La notion de patrimoine doit par ailleurs aller au-delà de la simple préservation du bâti historique d'intérêt architectural. Il s'agit de valoriser un «art de vivre» encore bien présent à Saint-Leu.

Les élus de Saint-Leu désirent que la ville raisonne dans toute son authenticité pour son développement à venir. Il s'agira pour cela de valoriser l'histoire du développement local par le biais de la construction d'une identité forte reposant sur la mise en valeur des paysages, du patrimoine bâti mais aussi naturel ainsi que la préservation de l'identité créole à toutes les échelles de la ville.

Le devoir collectif est bien la transmission des patrimoines et identités locales tout en permettant leurs adaptations aux enjeux d'aujourd'hui et au défi climatique.

Le projet est également construit de sorte à s'inscrire dans les ambitions et stratégies supra-communales. La troisième partie de ce tome expose la compatibilité du projet de PLU avec les documents de rang supérieur.

LES PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES ET LOGEMENTS



1.2 LE SCÉNARIO DÉMOGRAPHIQUE RETENU ET LES OBJECTIFS CHIFFRÉS EN MATIÈRE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

Fruit d'un travail approfondi, le projet est construit en intégrant pleinement les objectifs nationaux, régionaux et intercommunaux en matière de lutte contre le dérèglement climatique. Ces dernières années, des bouleversements urbanistiques ont eu lieu invitant les collectivités à penser un nouveau développement urbain. En ce sens, le projet de Saint-Leu intègre pleinement ces ambitions de sorte à tendre vers un aménagement du territoire raisonné, proportionné et juste.

Cet équilibre est d'autant plus important puisque la commune ne dispose pas de capacités illimitées et des facteurs de tensions la contraignent fortement. C'est pourquoi, afin de conserver sa qualité de vie mais aussi pouvoir accueillir de nouveaux habitants dans de bonnes conditions, la municipalité vise un objectif raisonné et en lien avec ses capacités à y répondre. Ce projet s'inscrit dans une forme de ménagement territorial qui doit :

- être le point de convergence des stratégies supra-communales,
- traduire le projet politique de la municipalité saint-leusienne,
- répondre aux besoins humains des habitants,
- respecter le triptyque Homme, milieux, espèces,
- respecter le socle du territoire qui impose de fortes contraintes à l'aménagement du territoire.

1.2.1 L'AMBITION DÉMOGRAPHIQUE POUR SAINT-LEU À HORIZON 2035

UN PADD QUI PREND EN COMPTE LES TENDANCES DÉMOGRAPHIQUES OBSERVÉES

De manière globale, l'île de La Réunion est marquée par de grandes mutations récentes. En effet, depuis les années 1940 et la départementalisation de l'île, La Réunion connaît une croissance démographique très importante comme l'atteste l'évolution historique : + 106% d'habitants entre 1968 et 2020, principalement alimentée par la dynamique naturelle. Cette croissance fut soutenue jusqu'au milieu des années 2000 où un

ralentissement est observé.

Historiquement, l'évolution de la population saint-leusienne suit les courbes d'évolution de la population réunionnaise et les tendances observées. Après plusieurs décennies de croissance démographique très importante, celle-ci a tendance à ralentir à l'échelle communale.

Ce ralentissement est dû à une dynamique naturelle de moins en moins excédentaire. Les pratiques des ménages évoluent à l'échelle de l'île affectant ainsi la courbe démographique.

D'après les projections établies par l'INSEE, en 2050, un peu plus d'un million de personnes habiteraient à La Réunion, si les tendances récentes se prolongeaient. La population de La Réunion dépasserait le million d'habitants au cours de l'année 2044. La croissance démographique diminuerait au fil des années du fait d'un solde naturel de moins en moins excédentaire.

C'est donc en application des tendances observées que les élus de Saint-Leu ont souhaité construire le projet d'avenir de la commune. Cette stratégie repose donc sur la mise en place d'un scénario tendancielle tout en étant cohérent avec les capacités de la commune.

ENTRE 38 500 ET 39 000 SAINT-LEUSIEN À HORIZON 2031

Le diagnostic a mis en évidence les multiples pressions auxquelles la ville doit faire face :

- Problématiques environnementales liées à la pollution qui est le pendant de l'attractivité de la commune, et notamment l'enjeu central de pollution du lagon qui doit conditionner les projets de ce présent PLU,
- Dégradation des espaces naturels malgré les précautions et les contraintes législatives,
- Réduction et mitage des espaces agricoles,
- Capacités limitées en réseaux divers, et notamment saturation de la station d'épuration,
- Réseaux de distribution obsolètes.

Afin de trouver un équilibre entre l'évolution démographique de la ville et sa capacité à accueillir de nouveaux habitants, la municipalité s'est donné une ambition démographique raisonnée : **Entre 38 500 et 39 000 habitants à horizon 2035.**

Les projections qui permettent de définir le nombre de logements satisfaisants aux besoins communaux se basent sur une projection de l'évolution de la population,

ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE PROJÉTÉE

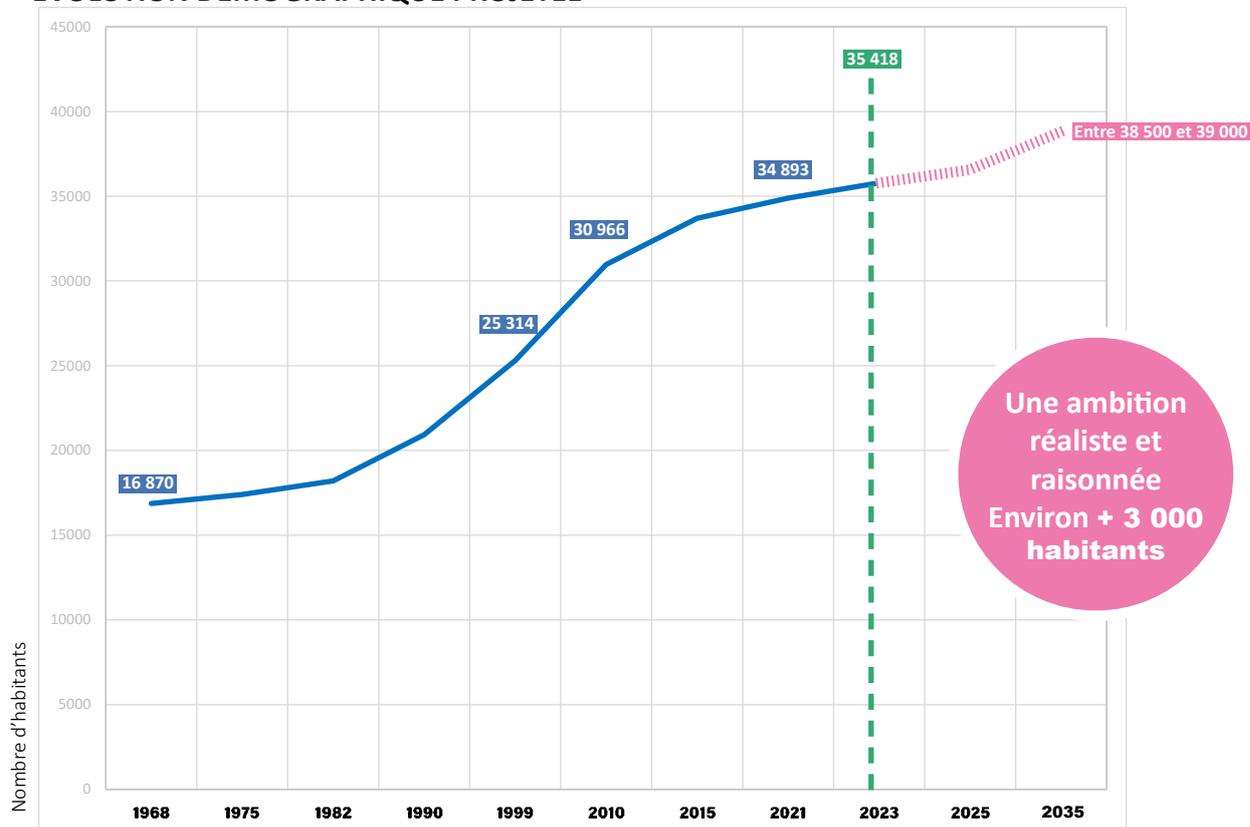


Figure n°1 : courbe démographique projetée.

une projection du nombre de résidences secondaires, de logements vacants et une projection du desserrement des ménages. Ainsi, le projet des élus de Saint-Leu s'inscrit dans les dynamiques régionales observées avec une augmentation annuelle de la population de 0,99% par an et ce jusque 2031.

En faisant le parallèle avec les objectifs inscrits au sein du SCoT du Territoire de l'Ouest (TO), à cette échelle, l'objectif démographique visé est de 17 000 habitants supplémentaires pour la période 2016-2026. Cet objectif démographique couvre les 5 communes du TO.

Concernant Saint-Leu, en tenant compte de l'évolution démographique depuis 2015 et la projection démographique à horizon 2026 pour correspondre au pas de temps du SCoT, la commune compterait 2 792 habitants supplémentaires (soit près de 16% des objectifs SCoT).

L'objectif visé de 3 000 habitants supplémentaires à horizon 2035 représente une évolution annuelle moyenne d'environ 0,74%.

La poursuite du scénario tendanciel retenu par la collectivité se veut à la fois quantitative pour répondre aux évolutions démographiques attendues mais également qualitative afin d'accueillir chacun dans de bonnes conditions. Cette évolution devrait reposer principalement sur la dynamique naturelle (bien qu'en baisse) en raison d'un solde migratoire devenu au dernier

recensement négatif. La fragilisation progressive de la dynamique naturelle va conduire incontestablement à des besoins nouveaux liés au desserrement des ménages. C'est sur ce phénomène que repose la méthodologie visant à fixer les besoins quantitatifs en matière de production de logements.

Années	Population	Augmentation annuelle de la population	% évolution de la population
2009	30 966		
2015	33 701	547	1,62%
2020	34 740	173	
2021	34 893	1 192	0,57%
2022	35 155	262	
2023	35 418	264	0,74%
2024	35 684	266	0,74%
2025	35 952	268	0,74%
2026	36 221	270	0,74%
2027	36 493	272	0,74%
2028	36 767	274	0,74%
2029	37 042	276	0,74%
2030	37 320	278	0,74%
2031	37 600	280	0,74%
2032	37 882	282	0,74%
2033	38 166	284	0,74%
2034	38 452	286	0,74%
Évolution projetée 2024 - 2034	3 034		

1.2.2 UN OBJECTIF DE PRODUCTION DE LOGEMENTS FINEMENT DÉTERMINÉ AU REGARD DES BESOINS

Les ambitions communales de développement pour répondre à l'ambition démographique visent à assurer une offre en logements équilibrée et proportionnée.

A) LE BESOIN EN LOGEMENTS LIÉ AU DESSERREMENT RÉSIDENTIEL DES MÉNAGES

Concernant les réponses à apporter aux questions suivantes, «où construire ? Combien de nouveaux logements ? Quelle typologie ?», la méthodologie repose sur une méthode de calcul visant à déterminer le nombre de logements nécessaires pour répondre aux besoins en logements liés au desserrement des ménages.

La détermination des objectifs chiffrés en matière de production de logements se base donc sur le scénario démographique retenu qui est de maintenir la population actuelle et de maintenir la progression observée depuis 2015 sur le territoire communal.

Le desserrement des ménages est un phénomène national et régulier depuis les années 1960 et est engendré par différents facteurs : baisse du nombre d'enfants par ménage, augmentation du nombre de divorces, décohabitation, allongement de la durée de la vie, etc.

Pour exemple, la taille moyenne des ménages réunionnais est passée de 2,8 en 2010 à 2,48 en 2021 (dernières données disponibles de l'INSEE). Couplé à l'augmentation de la population pendant cette période (+50 000 habitants), cela représente 55 000 ménages en plus, dont plus de 60% sont composés d'une personne.

Pour anticiper les futurs besoins en logements d'un territoire, il faut donc projeter le desserrement des ménages.

Pour ce faire, il convient dans un premier temps de déterminer les besoins liés au desserrement des ménages, ce qui implique de prendre en compte l'évolution de la taille moyenne des ménages.

Pour calculer ce besoin, nous nous basons sur la méthode de calcul du point mort projeté qui correspond au nombre de nouveaux logements dont la commune a besoin sur une période donnée pour stabiliser sa population et repose sur l'addition des 3 piliers suivants : le renouvellement, l'évolution des résidences secondaires et de la vacance et le desserrement des ménages :

- **Le renouvellement** désigne l'évolution des constructions (changement de destination d'une grange ou d'un commerce par exemple, insalubrité,

destruction, etc.)

- **La variation des résidences secondaires et des logements vacants** : ce critère permet d'analyser l'augmentation ou la diminution de ce type de logements et leur influence sur les besoins globaux de la commune.
- **Le desserrement de la population** : la variation du nombre de personnes par ménage entraîne une évolution des besoins en logements. En effet, les modes de vies évoluant (divorces, départs des jeunes du foyer familial, allongement de la durée de la vie, etc.), le nombre de personnes par logement change. Si l'on pose l'hypothèse d'une stabilité du nombre d'habitants, l'évolution du taux d'occupation entraîne une augmentation ou une diminution du besoin en logements. Mathématiquement, maintenir le même nombre d'habitants avec une baisse de personnes par ménage, nécessite logiquement d'accueillir plus de ménages, ce qui entraîne un besoin supplémentaire en logements.

La méthode de calcul du point mort et du point mort projeté a été élaborée par le cabinet Guy Taieb conseil. Cette technique a été testée et validée dans les années 90 par le département des Yvelines. Elle est aujourd'hui reconnue, nous avons donc choisi d'appliquer ce protocole pour estimer les besoins de Saint-Leu.

Le recours à l'utilisation de la méthode de calcul du point mort permet donc de fixer les besoins de la commune compte tenu du contexte supra-communal évolutif actuellement. Pour rappel, la taille moyenne des ménages diminue à Saint-Leu comme l'atteste le graphique suivant :

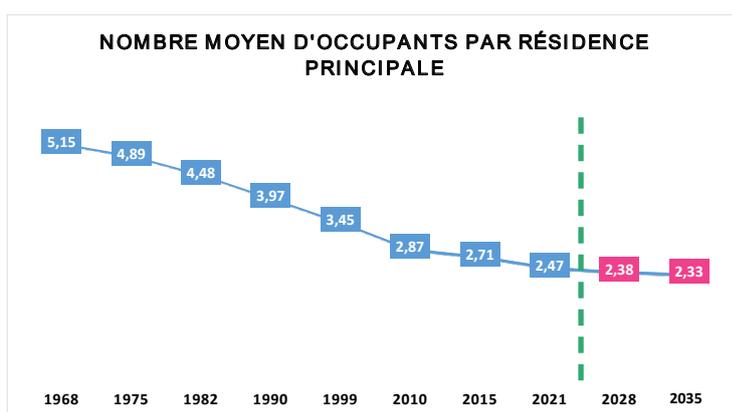


Figure n°2 : Taille moyenne des ménages projetée.

En France, sur les trente dernières années, le nombre de ménages tend à croître plus vite que la population. Par conséquent, le nombre moyen de personnes par ménage diminue en raison des évolutions sociétales. Bien que cette diminution tende à ralentir ces dernières années, elle se poursuit. À l'échelle de l'île de la Réunion, la taille des ménages réunionnais a fortement diminué depuis les années 1960.

Ainsi pour le projet du PLU de Saint-Leu à l'horizon 2035, nous prenons comme hypothèse la poursuite de la baisse de la taille moyenne des ménages qui s'inscrit dans un contexte régional et national. Même si le nombre de personnes en moyenne par ménage reste actuellement élevé (2,47) à Saint-Leu, le vieillissement de la population observé, la fragilisation de la dynamique naturelle ainsi que le solde migratoire déficitaire va entraîner incontestablement une baisse de la taille des ménages à l'horizon 2031.

Cette hypothèse projette une diminution de -0,17 personnes par ménage entre 2024 et 2035, passant ainsi de 2,45 personnes par ménage en moyenne en 2021 à 2,28 personnes par ménage en moyenne en 2035.

Le besoin en logement lié au desserrement des ménages est de **1 153 logements** pour Saint-Leu.

B) LE BESOIN EN LOGEMENTS LIÉ À LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

La commune vise une hausse de population d'environ 3 000 habitants entre 2024 et 2035. Pour répondre à cet objectif, la commune a besoin de produire **3 100 nouveaux logements**.

Le besoin de nouveaux logements lié à la croissance démographique est de **1329**.

C) FINALISATION DES BESOINS EN INTÉGRANT LES OBJECTIFS DE LOGEMENTS SECONDAIRES, DE RÉCUPÉRATION DE LA VACANCE ET DE RENOUVELLEMENT DU BÂTI

LES POTENTIALITÉS LIÉES À L'ÉVOLUTION DES RÉSIDENCES SECONDAIRES

La part des résidences secondaires à logement augmenté au sein de la commune comme l'atteste les données issues des derniers recensements de l'INSEE.

Alors qu'en 2010 la commune compte 336 résidences secondaires, elle en dénombre 887 en 2021 (5,4% du parc total de logements). Ces dernières sont dix fois plus nombreuses que dans les années 1960 où la commune comptait quelques 80 résidences secondaires.

Force est de constater que ces dernières vont continuer à se développer sur la commune.

Le projet prévoit une hausse **618 nouveaux logements** liée à la poursuite de la hausse des résidences secondaires. Cette hausse repose sur la poursuite du scénario tendanciel à horizon 2031.

LES POTENTIALITÉS LIÉES À LA VACANCE DES LOGEMENTS

Au sein du marché immobilier de Saint-Leu, la vacance est

pour le moment maîtrisée mais tend à augmenter. Ceci est la traduction de la pression foncière très importante qui s'opère sur la commune.

En 2021, le taux de vacance des logements était de 8,5% (INSEE). Il est communément admis que pour qu'un marché immobilier soit fluide, le taux de vacances de logements doit se situer entre 5% et 7%. Un taux de vacance inférieur est signe d'une forte pression foncière et un taux de vacance supérieur révèle un dysfonctionnement du parc.

Afin d'aboutir à une analyse plus fine, le Territoire de l'Ouest a mené une étude sur les logements vacants afin d'y dresser un état des lieux et d'y apporter des solutions. Cette étude date de 2023. En excluant la vacance conjoncturelle et par conséquent en isolant la vacance structurelle (vacance de 2 ans et plus) la commune de Saint-Leu rassemble 416 logements structurellement vacants.

Ainsi, les logements vacants représenteront une part infime et négligeable des objectifs de la commune en termes de création de logements. Ils ne pourront alors pas être retenus dans le calcul du potentiel de développement urbain de la commune dans le cadre du présent PLU.

Par ailleurs, la commune de Saint-Leu est confrontée à une véritable problématique liée aux locations meublées touristiques. Ces locations ont envahi le marché immobilier saint-leusien et sont venues directement alimenter la crise du logement.

Au total, pour répondre au desserrement des ménages et à l'accroissement de la population et en intégrant les résidences secondaires, le besoin est de **3 100 nouveaux logements** (1 153 + 1 329 + 618). à horizon 2035, soit une production d'environ 310 logements par an.

D) DES OBJECTIFS QUANTITATIFS MAIS PAS SEULEMENT

Le diagnostic a permis de mettre en évidence des enjeux nouveaux pour le territoire en raison des mutations sociétales : vieillissement de la population, baisse de la taille moyenne des ménages, etc. En ce sens, la réponse en logement doit être plurielle et être en adéquation avec les besoins actuels et à venir des habitants de Saint-Leu.

Bien que la case à terre doive continuer à être proposée, il convient de veiller à proposer des typologies de logements variés et adaptés aux ressources des ménages. Finalement, cela permet d'apporter une réponse au parcours résidentiel des ménages dont le principe repose

sur un logement à chaque étape de la vie des individus.

La commune de Saint-Leu est déficitaire en matière de production de logements sociaux. Pour autant, des besoins accrus en logements à des loyers adaptés aux ressources des saint-leusiens existent.

Afin d'atteindre le seuil réglementaire fixé à 25%, 1 734 logements sociaux devraient être produits et aucun logement libre supplémentaire ne devrait être produit. Cet objectif est intenable à l'échelle du PLU. Néanmoins, le projet fixe des objectifs de production de logements sociaux afin de répondre aux forts besoins sur la commune et de diminuer l'écart entre le taux actuel et le seuil des 25%.

C'est pourquoi, la collectivité a identifié des objectifs quantitatifs. Sur les 2 482 logements (hors résidences secondaires) à produire pour répondre au desserrement des ménages et à la hausse démographique, **1 489 devront être des logements aidés (dont 1 167 locatifs sociaux).**

En 2025, la production de logements sociaux se poursuit avec des opérations dont certaines ont été livrées récemment à la ZAC Roche Café (31 logements). D'autres programmes sont en cours de réalisation Eugénia (38 logements), RHI le Plate (20 logements) et ZAC Roche Café (13 logements).

Enfin plusieurs opérations sont prévues représentant un total de 111 logements.

Afin que l'objectif chiffré de production de logements aidés se traduisent dans les faits les pièces réglementaires du PLU imposent des obligations.

Le règlement écrit pose les règles suivantes :

- Au sein des secteurs UA et UB correspondant aux secteurs Piton et au secteur du centre-ville : «En cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure à 600 m², au minimum 30% de la surface de plancher de ce programme doit être affecté à des logements financés par un prêt aidés de l'état dont 20% de logements sociaux».
- Au sein des secteurs Uc, correspondant aux bourgs du Plate et à la Chaloupe, et Ud, correspondant aux secteurs ruraux habités : «En cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure à 800 m², au minimum 30% de la surface de plancher de ce programme doit être affecté à des logements financés par un prêt aidés de l'état dont 20% de logements sociaux».

SYNTHÈSE DES OBJECTIFS CHIFFRÉS DU PROJET DE DÉVELOPPEMENT DE SAINT-LEU À HORIZON 2035

ENTRE 38 500 ET 39 000 HABITANTS EN 2035
ENVIRON **+ 3 000** HABITANTS



+ 3 100 LOGEMENTS À PRODUIRE



1 489 logements aidés (dont 1 167 logements locatifs sociaux)

L'objectif est de spatialiser ces logements en **limitant la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers**. La partie suivante vise à exposer la manière dont la collectivité vise cette ambition.

Où ?

1 051
LOGEMENTS PAR
COMPLEMENT DES
DENTS CREUSES ET
MUTATION

1 430
LOGEMENTS AU
SEIN DES SECTEURS
D'EXTENSION

+ environ 600
résidences
secondaires

LA SPATIALISATION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ET LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



1.3 LES OBJECTIFS DE RÉPARTITION DE LA PRODUCTION DES 3 100 LOGEMENTS

1.3.1 L'OBJECTIF D'UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS QUI S'APPUIE À HAUTEUR DE 42% SUR LA DENSIFICATION DU TISSU URBAIN EXISTANT

Sur la production de logements mise en perspective par le PADD, soit environ 3 100 logements à l'horizon 2031, l'objectif est de s'appuyer à hauteur de **42%** sur le renouvellement urbain et les potentialités existantes offertes par le tissu bâti.

Cet objectif est basé sur une analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis menée dans le cadre de la révision du PLU de Saint-Leu.

Le code de l'Urbanisme pose les principes fondamentaux que les documents d'urbanisme doivent décliner à l'échelle locale. En ce sens, la commune de Saint-Leu a construit son projet en veillant non seulement à respecter ces grands fondements, mais également à les décliner à son échelle. Ces principes sont codifiés aux articles suivants :

Article L.101-1 du Code de l'Urbanisme

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L.101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

Article L.101-2 du Code de l'Urbanisme

« 1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre

l'étalement urbain ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation

à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

La révision du PLU a permis à la collectivité d'analyser finement le tissu bâti de chacun de ses quartiers afin de déployer une stratégie d'aménagement du territoire en concordance avec les principes législatifs précités, son projet politique et les besoins à venir de ses habitants. Le point de départ de cet équilibre repose sur les objectifs quantitatifs visant l'adéquation entre l'ambition démographique et les besoins en matière de logements conformément à l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme.

Article L.151-4 du Code de l'Urbanisme

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements notamment sportifs, et de services.

En zone de montagne, ce diagnostic est établi également au regard des besoins en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »

Fruit d'un travail approfondi, le projet s'est donc construit en intégrant pleinement les objectifs nationaux et régionaux en matière de lutte contre le dérèglement climatique. Ces dernières années des bouleversements urbanistiques ont eu lieu invitant les collectivités à repenser leur développement urbain en priorité au sein du tissu bâti existant pour répondre à leurs besoins. En ce sens, le projet de Saint-Leu intègre pleinement ces ambitions de sorte à tendre vers un aménagement du territoire raisonné, proportionné et juste. Cela est rendu possible grâce à la mise en place d'une méthodologie précise et adaptée au contexte local.

UNE MÉTHODOLOGIE ADAPTÉE POUR DÉFINIR LE TISSU URBAIN EXISTANT : LA DÉLIMITATION DE LA PARTIE ACTUELLEMENT URBANISÉE (PU)

Afin de répondre aux objectifs de renouvellement urbain et de densification, le cadre législatif impose au document d'urbanisme de recenser et d'analyser les capacités de densification et de mutation des tissus urbains existants. L'élaboration de cette analyse ne peut s'appréhender sans l'élaboration d'une démarche à la fois quantitative et qualitative des parcelles susceptibles de muter et d'alimenter la stratégie foncière de la collectivité.

Dans ce cadre, un travail fin est indispensable. Une analyse à la parcelle basée sur la connaissance des élus et le croisement des différents enjeux (urbains, environnementaux etc.) a été réalisée. Cette démarche a permis d'apprécier la part du développement lié à l'habitat que peut absorber le tissu urbain existant par le comblement des interstices urbains non construits (communément appelés « dents creuses »). Il convient néanmoins de rappeler que le résultat de cette analyse ne peut être exhaustif en raison de la non-maîtrise foncière des parcelles potentiellement mobilisables (les dents creuses) et du caractère non figé du marché immobilier. Leur urbanisation est dépendante de la volonté des propriétaires de vendre et/ou bâtir leur terrain. Néanmoins, ce référentiel des dents creuses a été l'occasion :

- de porter un nouveau regard sur le tissu urbain,
- d'évaluer dans son ensemble le potentiel en renouvellement urbain et ce, même si ce dernier n'a pas vocation à être comblé dans sa totalité à l'échelle du pas de temps du PLU,
- de faire prendre conscience aux acteurs du territoire du potentiel global en renouvellement.

Afin d'identifier le potentiel de constructibilité au sein des enveloppes bâties existantes, une méthodologie adaptée au contexte local a été développée afin de définir les limites des tissus urbains existants (communément

appelé « enveloppe urbaine »).

Le PLU faisant l'objet de cette révision générale a été approuvé en 2007. Cela signifie que ce dernier a été élaboré avant les dernières grandes avancées législatives (Grenelle, ALUR, Climat et résilience, etc.). Les limites des zones urbaines du PLU de 2007 sont donc amenées à évoluer avec la révision. Pour définir les limites de l'enveloppe urbaine, les zones urbaines ont été requestionnées au regard de la méthodologie mise en place pour la détermination des PU.

Pour identifier le potentiel au sein du tissu urbain existant, il est donc nécessaire de construire la méthodologie sur une base juridique solide et sur une terminologie ayant un fondement en droit. Afin de répondre à cet objectif, la méthodologie mise en place pour définir les limites des tissus urbains existants a consisté à identifier les Parties Urbanisées (PU) de chaque quartier.

La méthodologie d'élaboration des PU a été construite sur un principe consolidé par l'analyse du Code de l'Urbanisme et des critères cumulatifs fournis par la jurisprudence. C'est en effet le Code de l'Urbanisme qui a introduit cette notion (article L.111-3, L.111-4 et L.111-5).

La notion de PU a donné lieu à un nombre important de décisions des juridictions administratives dont l'analyse permet de dégager plusieurs critères d'identification.

En effet, la plupart des arrêts du Conseil d'État se fondent sur le croisement de plusieurs de ces critères pour déterminer si une parcelle intègre ou non la Partie Urbanisée ; un seul ne semble jamais déterminant pour démontrer que la parcelle se situe au sein de la PU. En la matière, les jugements font le plus souvent autorité « au regard des circonstances de l'espèce », ce qui signifie que chaque décision est donnée au cas par cas. Les services instructeurs de l'État procèdent de la même manière en examinant le projet au regard du faisceau de critères décrit ci-dessus.

Les critères posés par la jurisprudence sont les suivants :

- **La distance par rapport au bourg** : Entre 50 et 100 m, au-delà, le terrain n'est pas intégré à la PU,
- **Le nombre de constructions existantes** : Pour tracer une PU, il faut au minimum 5 constructions d'habitation. Il faut donc un nombre « suffisant » d'habitations pour déterminer une PU.
- **La taille** : L'ampleur du terrain ne doit pas engendrer une consommation excessive des espaces naturels, agricoles et forestiers. Si le terrain est jugé trop

grand par la jurisprudence et contribuerait à la consommation des terres, il ne peut pas faire partie de la PU.

- **La continuité** : Sont continues à l'espace urbanisé, les parcelles se situant sur le même compartiment de terrain. S'il y a un obstacle, la PU n'est plus continue (par exemple : une dénivellation importante, des espaces forestiers, une voie ferrée, un cours d'eau, etc.).
- **La protection de l'activité agricole** : Même si un terrain est situé en PU, il convient de vérifier qu'il n'est pas rendu inconstructible en application de la règle de réciprocité relative aux bâtiments agricoles (Installation classée pour la Protection de l'environnement – ICPE – 100 mètres / Règlement Sanitaire Départemental – RSD- 50 mètres.). L'exploitation ne bloquera pas le développement urbain de la commune, en revanche l'urbanisation ne se dirigera pas vers l'exploitation en application du principe de réciprocité.
- **Les réseaux** : La desserte par les réseaux d'un terrain est une condition nécessaire mais non suffisante à sa constructibilité. Des terrains peuvent être desservis par les réseaux mais ne font pas forcément partie de la PU. À l'inverse, la desserte par les réseaux doit être suffisante pour accueillir le nombre de constructions programmé dans le PLU.
- **L'insertion paysagère** : Il s'agit de s'assurer qu'un projet ne sera pas de nature à compromettre la qualité d'un site ou d'un paysage. Ce critère est à utiliser avec prudence. Il faut justifier de l'intérêt paysager.

La notion de « Partie Urbanisée » pour identifier les enveloppes urbaines des différents quartiers de Saint-Leu a dû être adaptée au contexte local

La méthodologie a donc évolué afin d'affiner les critères, de les adapter au contexte local et de correspondre au parti d'aménager de la collectivité. Cette méthodologie repose sur le tracé du « Périmètre Actuellement Urbanisé // PU » qui a trois caractéristiques :

- La PU couvre pour chaque quartier les espaces déjà urbanisés, destinés à rester constructibles et urbanisables et au sein desquels peuvent être identifiés les potentialités de densification,
- Globalement, la PU préfigure la future zone U du PLU,
- L'adéquation de la démarche avec les principes posés par le DOO du SCoT du TO notamment avec lequel la commune doit assurer la compatibilité du PLU révisé.

La délimitation des PU est conçue autour de 4 grands

objectifs mis en perspective par le diagnostic et formalisés dans le PADD :

- Prendre en compte la genèse du tissu bâti existant, favoriser sa densification et privilégier son évolution vers une forme plus compacte.
- Limiter les pressions urbaines au sein des espaces agricoles et établir une meilleure partition entre les différents espaces.
- Prendre en compte l'exposition des terrains aux risques, notamment d'inondation et de ruissellement, et aux nuisances notamment liées aux infrastructures.
- Prendre en compte la sensibilité environnementale des espaces.

Sur la base de ces ambitions, les critères ont été affinés afin de délimiter les «Parties Urbanisées» pour chaque quartier de la commune.

La délimitation des PU est fondée sur 8 critères qualitatifs :

- **CRITÈRE n°1 : RENFORCER ET CONFORTER LES FORMES URBAINES** : Tenir compte de la morphologie des quartiers et de leur classement au sein de l'armature urbaine du SCoT du TO,
- **CRITÈRE n°2 : PRENDRE EN COMPTE LE GRAND PAYSAGE** : Le territoire bénéficie de paysages remarquables et reconnus ; il convient de préserver de toute urbanisation des espaces qui offrent des ouvertures paysagères qualitatives. Cela permet d'agir en faveur du cadre de vie du territoire. En ce sens, la délimitation du tracé intègre des dynamiques de respiration et des perspectives vers les éléments paysagers qui constituent des marqueurs du territoire (compartiments agricoles, etc.).
- **CRITÈRE n°3 : RENFORCER ET PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ** : Présentant des enjeux forts pour la biodiversité locale et la qualité de vie des habitants, certains espaces sont préservés de toutes constructions en étant exclus du PU.
- **CRITÈRE n°4 : PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES** : Il s'agit de limiter l'exposition de la population face aux risques et nuisances connues (inondations, Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), etc.). Cela vise à préserver la sécurité de la population. Ainsi les terrains concernés par des risques forts et connus sont retirés du PU.
- **CRITÈRE n°5 : PRENDRE EN COMPTE L'ACTIVITÉ**



AGRICOLE : Prise en compte des périmètres agricoles (Installation Classée pour la Protection de l'environnement (ICPE) et Règlement Sanitaire Départemental (RSD)). Il s'agit là d'intégrer les enjeux spatiaux liés à l'activité agricole en assurant le développement des exploitations grâce à l'instauration de périmètres de réciprocité. En ce sens l'exploitation pourra se développer sans être contrainte par des extensions de l'urbanisation. Inversement cela évite les éventuelles nuisances pour les habitants.

- **CRITÈRE n°6 : TENIR COMPTE DE L'EXISTENCE ET DE LA CAPACITÉ SUFFISANTE DES RÉSEAUX** : Les réseaux doivent être existants et suffisants pour intégrer des terrains au sein du PU.
- **CRITÈRE n°7 : CONTRAINTES CONNUES** : Les terrains concernés par des contraintes connues sont, lorsque cela est nécessaire, retirés de la délimitation du PU (ruissellement, pente forte, servitudes, etc).
- **CRITÈRE n°8 : LES ÉLÉMENTS DE RUPTURE** : Afin de limiter l'impact de l'urbanisation sur les espaces agricoles et naturels, si une rupture au sein du tissu bâti est observée, celle-ci est préservée et plusieurs PU distincts sont tracés.

Ce travail a permis de requestionner l'ensemble des pourtours de la zone urbaine du PLU de 2007. Ce travail était nécessaire au regard de l'ancienneté du document.

Ainsi, des reclassements et des déclassements ont été effectués :

- Les reclassements en zone agricole (A) ou naturelle (N), suivant l'occupation du sol observée et la vocation souhaitée, ont été motivés par les raisons suivantes :
 - >> les parcelles classées en zone urbaine au sein du PLU de 2007 ne sont pas desservies par les réseaux et les choix de la municipalité ne portent pas sur l'extension des réseaux pour desservir ces secteurs,
 - >> les parcelles enclavées, ne bénéficiant d'aucun accès n'ont pas pu être maintenues au sein du périmètre de la PU,
 - >> Les parcelles concernées par des risques naturels connus, notamment par les zones rouges et oranges des PPR, sont exclues de la PU.
- Les déclassements de parcelles afin de les intégrer à la PU.

DÉTERMINATION DES POTENTIALITÉS DE DENSIFICATION DES PU

La recherche de densité apparaît comme un processus efficace pour lutter contre l'étalement urbain. Celle-ci permet de concentrer les efforts de production de logements, d'équipements, de services ou de locaux commerciaux au sein des zones déjà urbanisées et de limiter ainsi l'ouverture à l'urbanisation des terres agricoles ou naturelles. Elle se retranscrit à travers la production de nouvelles constructions ou des opérations plus denses dans le tissu existant et par la reconstruction du tissu urbain sur lui-même. Cette solution pour limiter l'étalement urbain se fait de deux manières :

- **La récupération des immeubles vacants, dégradés, insalubres ou en friche** qui peuvent être réhabilités ou démolis en l'absence d'intérêt patrimonial et en fonction de leur degré de dégradation.
- **Le comblement d'interstices urbains non bâtis**. Ces espaces se présentent comme étant les espaces résiduels non bâtis de l'aménagement : terrains vacants communément appelés « dents creuses », friches ferroviaires, etc.

Pour les centralités de la ville, l'un des enjeux de la densification est de retravailler la configuration des usages afin d'assurer une plus grande proximité entre les lieux de vie, de travail, de loisirs et de consommation.

L'objectif est ainsi d'assurer une part des nouveaux logements au sein du tissu bâti déterminé par le PU.

Ce travail, mené en collaboration avec les élus de la commune, a consisté en l'élaboration d'une cartographie, conçue comme un support de discussion pour identifier l'ensemble des terrains susceptibles de muter et d'accueillir de nouveaux logements. Ainsi, le PU qui préfigurait la future zone U, a permis d'identifier en son sein les capacités d'accueil de nouveaux logements et donc d'apporter une réponse aux objectifs démographiques visés par le PADD.

L'ensemble des potentialités constitue un « champ des possibles » qui a fait l'objet d'une analyse afin de déterminer les secteurs qui semblaient les plus pertinents à retenir pour le PLU, au regard du contexte urbain et des faisabilités de mise en œuvre des projets (complexité parcellaire, rétention foncière à prévoir, contraintes connues, etc.). La rétention foncière se définit comme « la conservation par les propriétaires de terrains

potentiellement urbanisables alors qu'ils pourraient être mis en vente sur le marché foncier du territoire. Dit autrement, la rétention foncière se définit par l'absence de mutabilité d'un terrain potentiellement constructible ». Ce phénomène est une réalité incontestable, bien connue des élus locaux, principalement en zone rurale voire même périurbaine.

Dans la réalité des faits, elle s'explique par des indivisions ou successions non résolues, des propriétaires ne souhaitant pas voir de nouvelles constructions à côté de leur maison, des réserves pour les enfants etc.

L'analyse est détaillée par quartier dans la partie suivante par strate de l'armature urbaine. Il apparaît qu'au total, le tissu urbain existant, déterminé par le tracé de la PU, permet d'accueillir potentiellement 1 051 logements par comblement des dents creuses ou mutation des espaces bâtis, **soit 42%** de l'objectif total de production de logements.

En revanche, il n'y a pas de potentiel densification possible par récupération de locaux en friche. La densification se fera par le comblement des dents creuses ou la mutation des espaces bâtis existants.

Potentiel logements en densification et mutation	Armature SCoT
NIVEAU 1	
419	2 – Place urbaine de rang 2 ou Pôle secondaire Portail Piton Saint-Leu
232	3 - Place urbaine de rang 3 ou Ville relais Saint-Leu Centre
NIVEAU 2 ET HORS ARMATURE	
207	4 – Bourgs de proximité de rang 4 La Chaloupe et Le Plate
166	Villages de rang 5 Les Colimaçons, Bras Mouton, Saint-Christophe, Les Camélias, Le Cap, le Cap Camélias, Le Cap Lelièvre
27	Secteurs déjà urbanisé - SDU
1 051	Total

SYNTHÈSE DES POTENTIALITÉS IDENTIFIÉES AU SEIN DES PARTIES URBANISÉES

Tableau n°1 : Répartition des potentialités de densification par strate de l'armature urbaine.

PÔLE SECONDAIRE

PITON SAINT-LEU / STELLA / GRAND FOND

L'analyse des potentiels de densification au sein de la PU indique **qu'environ 420 logements** peuvent s'y développer. Tous les terrains nus non bâtis ne peuvent pas accueillir de nouveaux logements :

- **Contraintes liées aux milieux** : topographie trop contraignante, configuration parcellaire complexe, parcelles enclavées.
- **Les secteurs de projets** : la collectivité, dans le cadre de la révision du PLU de Saint-Leu, a identifié tous les secteurs visés par des projets et a déterminé ses besoins en matière d'emplacement réservé.
- **Les parcelles destinées aux activités économiques** qui représentent 22,4 ha de la surface totale du périmètre de la PU de Piton.
- **Les parcelles destinées aux équipements publics**. Les équipements publics occupent 43,18 ha de la surface totale du périmètre de la PU de Piton.

La surface totale de Piton représente 458,4 ha (voiries exclues). Les nouveaux logements pourront se développer en densification au sein des secteurs destinés au développement résidentiel.

392,8 ha des surfaces sont occupés par une mixité des fonctions urbaines et de proximité (habitat, commerces de proximité, services etc.).

Afin de favoriser la densification de ce secteur et répondre aux objectifs chiffrés globaux de développement de

l'habitat, des règles de hauteur spécifiques sont édictées de 9 mètres à 12 mètres suivant les secteurs de Piton.



Figure n°3 : Pourtours de la PU.

PITON SAINT-LEU

Le secteur Piton est identifié au sein de l'armature urbaine du SCoT du Territoire de l'Ouest comme étant un pôle secondaire de l'Ouest. La stratégie de développement repose sur le développement de ce secteur en augmentant le nombre d'emplois, en accroissant son niveau d'équipement, en renforçant sa qualité urbaine. Il s'agit d'assurer son statut de pôle d'équilibre de l'armature urbaine. Les principes du projet urbain, posé par le PADD du SCoT, sont :

- **Le développement mesuré** de l'enveloppe urbaine,
- **Le renforcement des centralités,**
- **Une densification adaptée,**
- Des limites d'urbanisation affirmée, un **environnement protégé,**
- **Des déplacements et des accessibilités optimisés.**

Ces principes s'inscrivent dans la volonté politique locale d'intensifier le secteur Piton tout en améliorant la qualité de vie de ses habitants.



Figure n°4 : Vocation des espaces.

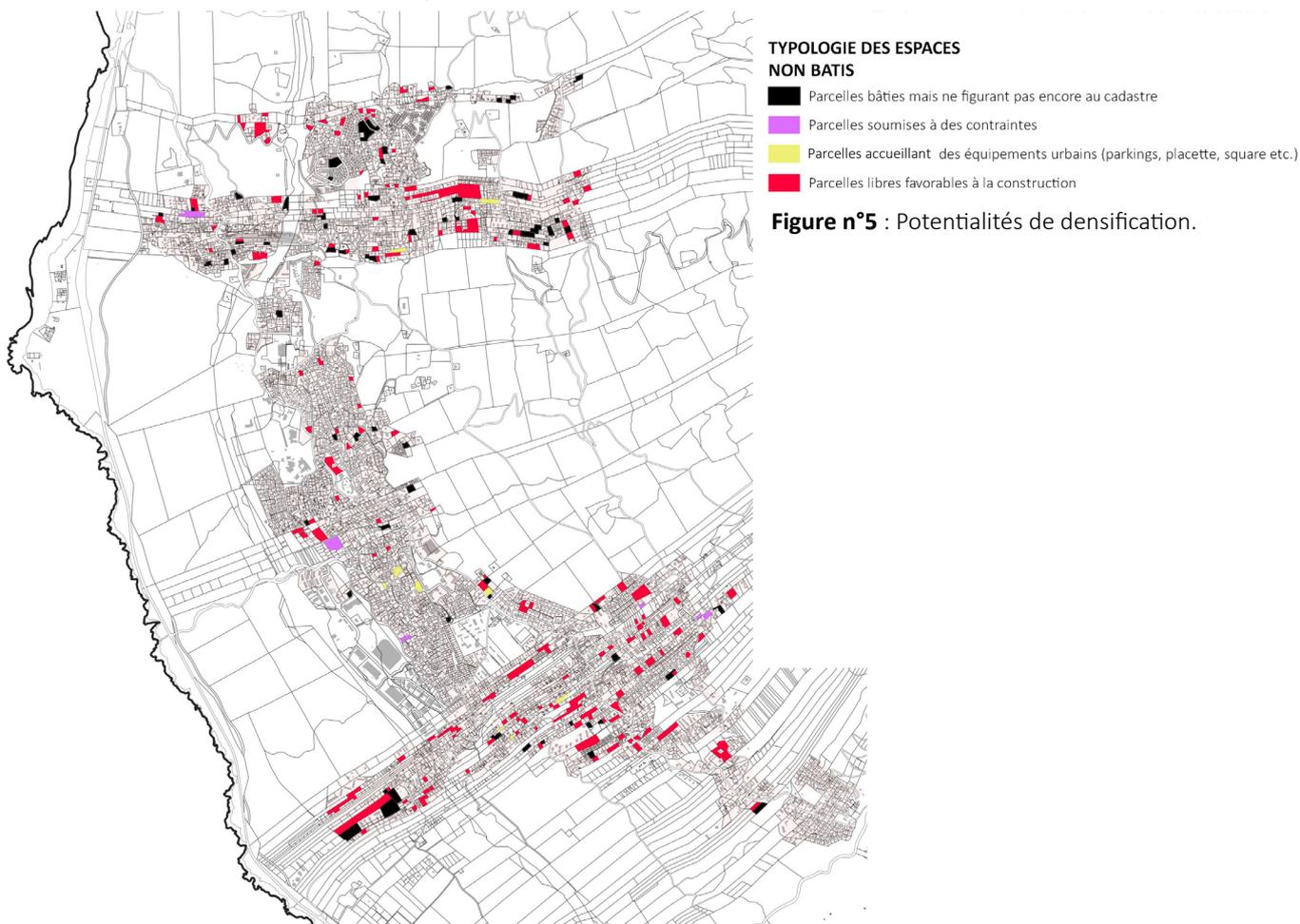


Figure n°5 : Potentialités de densification.

VILLE RELAIS

SAINT-LEU



Figure n°6 : Pourtours de la PU.

VILLE RELAIS

La ville relais du littoral est caractérisée par une situation socio-économique des résidents plus élevée et une attractivité balnéaire qui lui confère une vocation touristique qu'il convient de conforter.

La ville relais comprend le secteur du centre-ville ainsi que la Pointe des Châteaux, le quartier de l'Étang et celui de la Fontaine.

L'ambition de la collectivité est de conforter ce secteur mais aussi, et surtout d'y conforter la qualité de vie.

L'analyse des potentiels de densification au sein de la PU indique environ **232 logements** peuvent s'y développer. Tous les terrains nus non bâtis ne peuvent pas accueillir de nouveaux logements :

- **Contraintes liées aux milieux** : topographie trop contraignante, configuration parcellaire complexe, parcelles enclavées.
- **Les secteurs de projets** : la collectivité, dans le cadre de la révision du PLU de Saint-Leu, a identifié tous les secteurs visés par des projets et a déterminé ses besoins en matière d'emplacement réservé.
- **Les parcelles destinées aux équipements publics**. Les équipements publics occupent 43,18 ha de la surface totale du périmètre de la PU de la ville relais.

- Les parcelles destinées aux activités économiques, principalement au sein de la ZAE de la Pointe des Châteaux. Les surfaces destinées aux activités économiques représentent 15,6 ha de la surface totale de la ville relais.

La surface totale de la ville relais représente 244,73 ha (voiries exclues). Les nouveaux logements pourront se développer en densification au sein des secteurs destinés au développement résidentiel. 208,04 ha des surfaces sont occupés par une mixité des fonctions urbaines et de proximité (habitat, commerces de proximité, services etc.). C'est au sein de ces espaces que pourra avoir lieu le processus de densification.



Figure n°7 : Vocation des espaces.

Afin de favoriser la densification de ce secteur, de répondre aux objectifs chiffrés globaux de développement de l'habitat mais aussi d'agir en faveur de la qualité de vie, des règles de hauteur spécifiques sont édictées de 6 mètres à 12 mètres suivant les secteurs de du centre-ville.

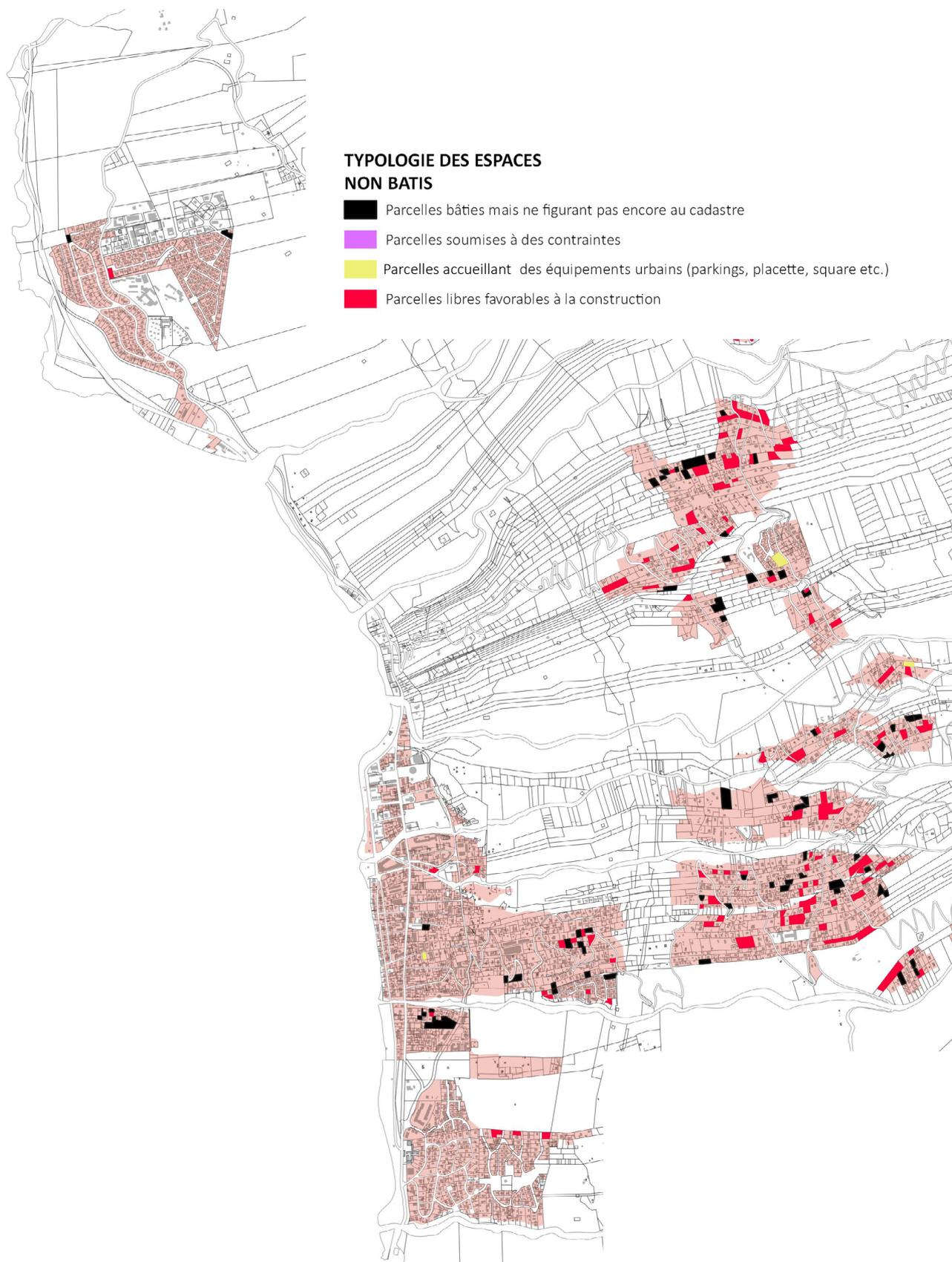


Figure n°8 : Potentialités de densification.

BOURGS DE PROXIMITÉ

LE PLATE ET LA CHALOUBE



Figure n°9 : Pourtours de la PU.

BOURGS DE PROXIMITÉ

Le Plate et la Chaloupe sont identifiés comme étant des bourgs de proximité. Ce sont des lieux d'urbanisation rurale historique. Ces derniers jouent, à leur échelle, un rôle de places de services et donc d'équité territoriale au profit des populations résidant dans la planèze. L'ambition de la collectivité est d'y conforter le cadre de vie et la ruralité des Hauts.

L'analyse des potentiels de densification au sein de la PU indique que **207 logements** environ peuvent s'y développer. Tous les terrains nus non bâtis ne peuvent pas accueillir de nouveaux logements :

- **Contraintes liées aux milieux** : topographie trop contraignante, configuration parcellaire complexe, parcelles enclavées.
- **Les secteurs de projets** : la collectivité, dans le cadre de la révision du PLU de Saint-Leu, a identifié tous les secteurs visés par des projets et a déterminé ses besoins en matière d'emplacement réservé.
- **Les parcelles destinées aux équipements publics**. Les équipements publics occupent 12,25 ha de la surface totale du périmètre de la PU des bourgs de proximité.

La surface totale des bourgs de proximité représente 157,7ha (voiries exclues). Les nouveaux logements pourront se développer en densification au sein des secteurs destinés au développement résidentiel.

145,5 ha des surfaces sont occupés par une mixité des fonctions urbaines et de proximité (habitat, commerces de proximité, services etc.).

Afin de favoriser la densification de ce secteur et répondre aux objectifs chiffrés globaux de développement de l'habitat, des règles de hauteur spécifiques sont fixées à 9 mètres.

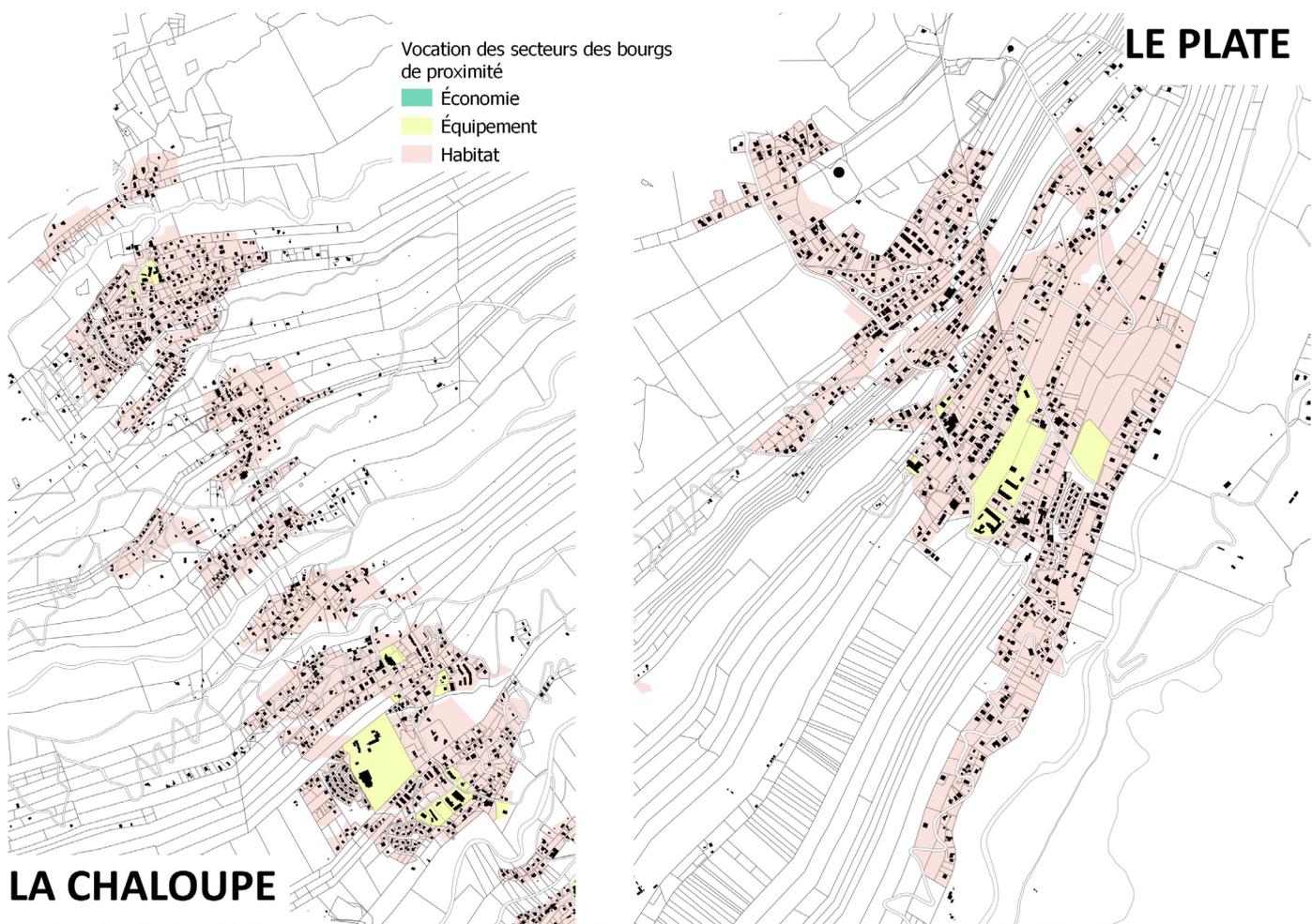


Figure n°10 : Vocation des espaces.

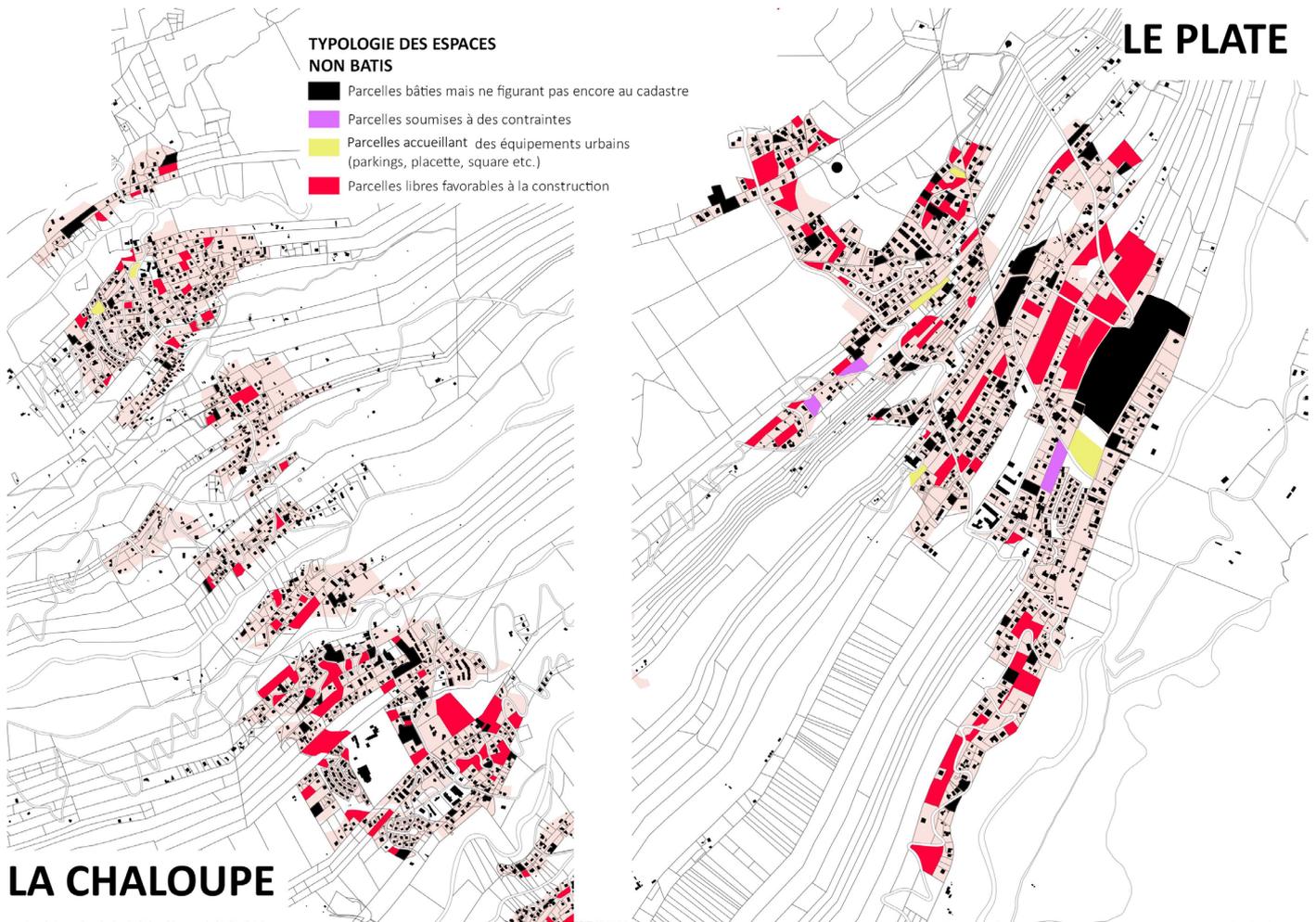


Figure n°11 : Potentialités de densification.



LES VILLAGES

LES COLIMACONS, BRAS MOUTON, SAINT-CHRISTOPHE, CAP CAMÉLIAS, CAP LELIEVRE

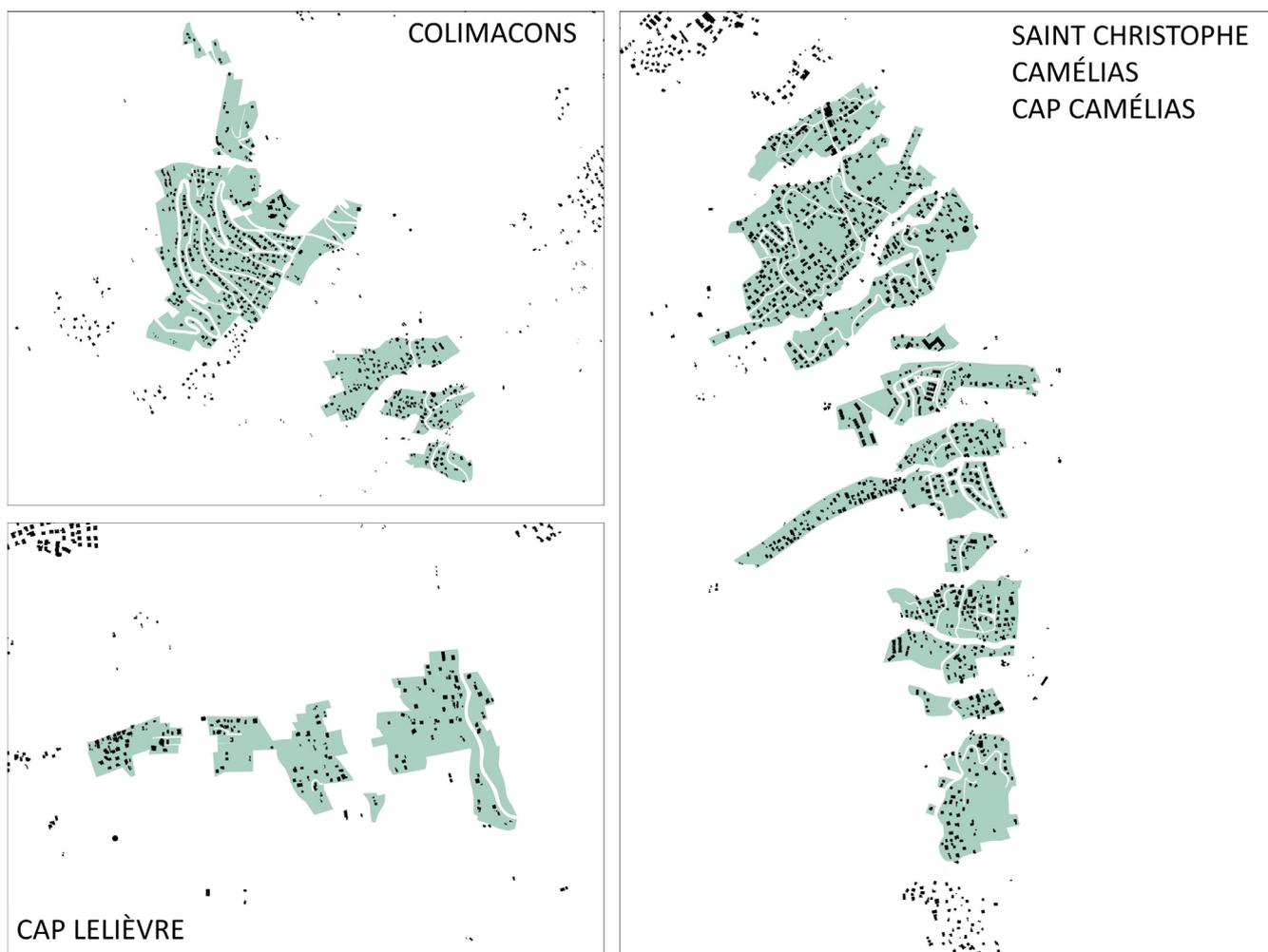


Figure n°12 : Pourtours de la PU.

LES VILLAGES

Les villages sont caractérisés par une faible densité, une qualité de vie, un attachement à la terre, une qualité paysagère et des modes de vie et d'habiter, vecteur de cohésion sociale du monde rural. Au sein de ces espaces, l'enjeu en termes d'urbanisation doit se limiter aux zones déjà habitées. Les villages sont dotés d'un appareillage non négligeable d'équipements collectifs et de commerces. Ils jouent à leur niveau, selon une logique plus fine et décentralisée, le rôle d'espaces urbains d'appui au profit des populations de la planète.

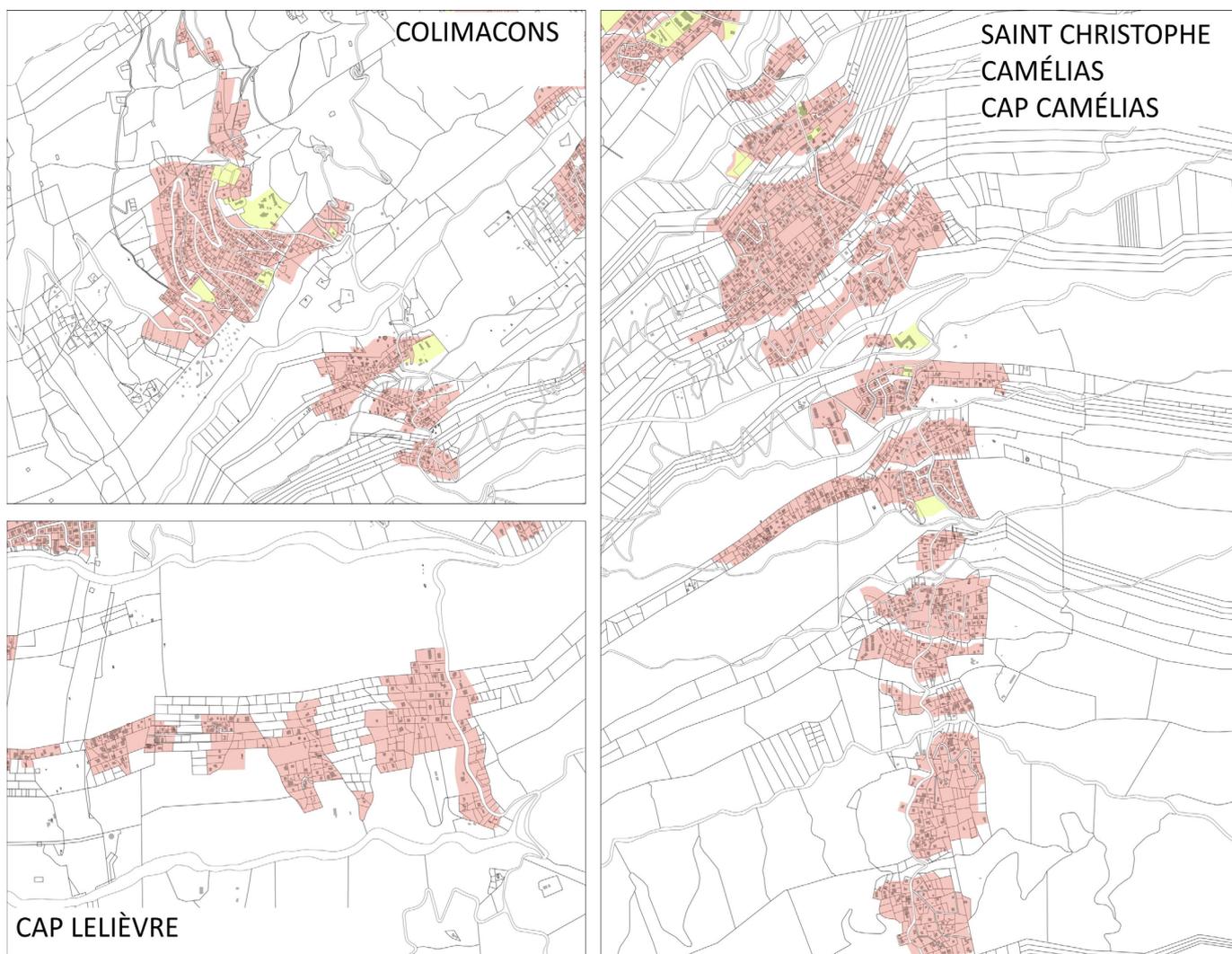
L'analyse des potentiels de densification au sein de la PU indique que **166 logements** environ peuvent s'y développer. Tous les terrains nus non bâtis ne peuvent pas accueillir de nouveaux logements :

- **Contraintes liées aux milieux** : topographie trop contraignante, configuration parcellaire complexe, parcelles enclavées.
- **Les secteurs de projets** : la collectivité, dans le cadre de la révision du PLU de Saint-Leu, a identifié tous les secteurs visés par des projets et a déterminé ses besoins en matière d'emplacement réservé.
- **Les parcelles destinées aux équipements publics**. Les équipements publics occupent 7,69 ha de la surface totale du périmètre de la PU des villages.

La surface totale des villages représente 156,5 ha (voiries exclues). Les nouveaux logements pourront se développer en densification au sein des secteurs destinés au développement résidentiel.

148,81 ha des surfaces sont occupés par une mixité de fonctions urbaines et de proximité (habitat, commerces de proximité, services etc.).

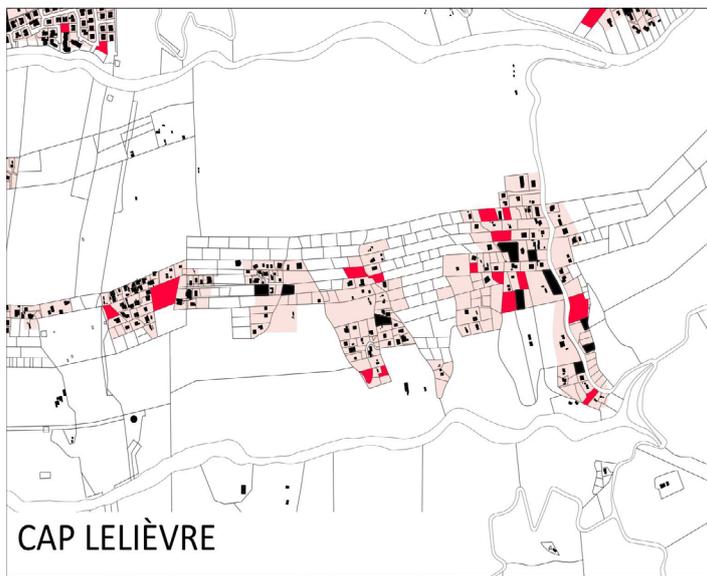
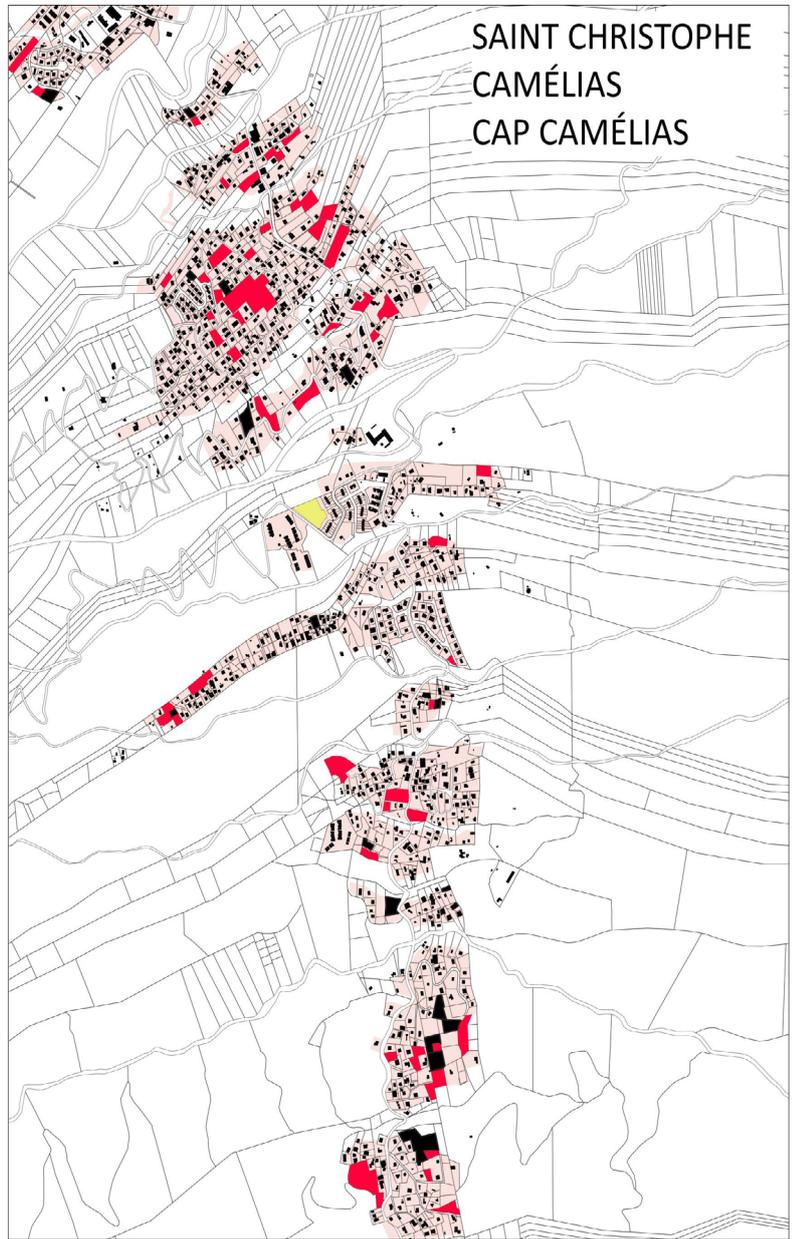
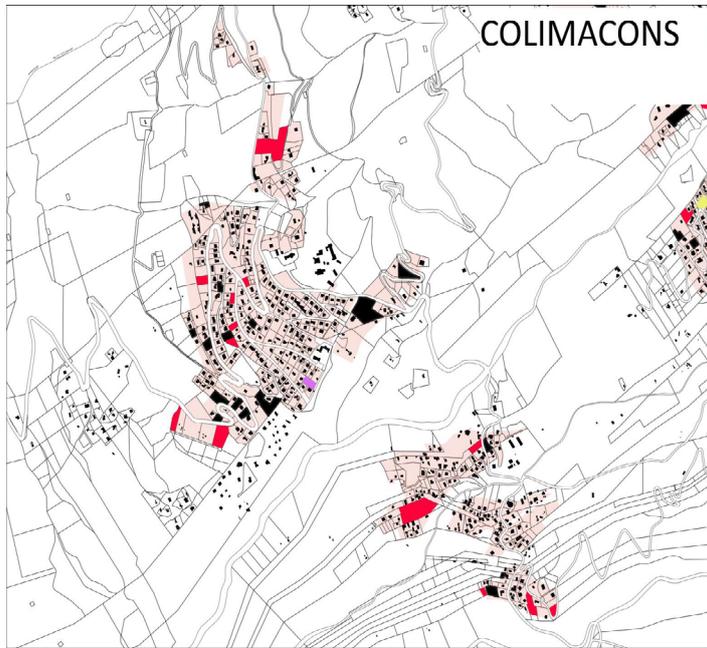
Afin de favoriser la densification de ce secteur et répondre aux objectifs chiffrés globaux de développement de l'habitat, des règles de hauteur spécifiques sont édictées de 6 mètres à 9 mètres suivant les villages.



Vocation des secteurs des vilages

- Équipement
- Habitat

Figure n°13 : Vocation des espaces.



**TYPLOGIE DES ESPACES
NON BATIS**

- Parcelles bâties mais ne figurant pas encore au cadastre
- Parcelles soumises à des contraintes
- Parcelles accueillant des équipements urbains (parkings, placette, square etc.)
- Parcelles libres favorables à la construction

Figure n°14 : Potentialités de densification.

LES SECTEUR DÉJÀ URBANISÉS



Figure n°15 : Pourtours de la PU.

LES SDU

Les secteurs déjà urbanisés au sens de la loi littoral ont été définis dans le cadre de la modification simplifiée du document du SCoT. En tenant compte des particularités locales, ils se distinguent de l'urbanisation diffuse et sont urbains au sens morphologique du terme. Ils contribuent cependant très peu à l'organisation générale de l'espace, c'est-à-dire à sa structuration. À ce titre, ils n'appartiennent pas à l'armature urbaine du Territoire de l'Ouest mais ils sont reconnus comme "déjà urbanisés" et, constituent un potentiel d'urbanisation "en dents creuses".

Tous les SDU identifiés au sein du SCoT ne sont pas reconnus avec la révision du PLU en raison de l'absence de réseaux ou de la localisation de ces derniers.

L'analyse des potentiels de densification au sein de la Partie Actuellement Urbanisée indique que **27 logements** environ peuvent s'y développer. Tous les terrains nus non bâtis ne peuvent pas accueillir de nouveaux logements :

- **Contraintes liées aux milieux** : topographie trop contraignante, configuration parcellaire complexe, parcelles enclavées.
- **Les secteurs de projets** : la collectivité, dans le cadre de la révision du PLU de Saint-Leu, a identifié tous les secteurs visés par des projets et a déterminé ses besoins en matière d'emplacement réservé.
- **Les parcelles destinées aux équipements publics**. Les équipements publics occupent une part infime avec 0,13 ha de la surface totale du périmètre de la PU des SDU.

La surface totale de la PU des SDU représente 56,25 ha (voiries exclues). Les nouveaux logements pourront se développer en densification au sein des secteurs destinés au développement résidentiel.

56,12 ha des surfaces sont occupés par l'habitat.

1.3.2 UNE VOLONTÉ DE LIMITER LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Conformément aux attentes de l'**article L.151-4 du code de l'urbanisme**, le rapport de présentation du PLU «*analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.*».

Outre cette obligation législative, cette analyse apparaît comme centrale dans un contexte de lutte contre l'étalement urbain. La superficie totale des espaces naturels, agricoles et forestiers diminue chaque année au profit de l'artificialisation des sols. Face à cette problématique, la législation a très largement évolué ces dernières années en vue de limiter l'impact de l'urbanisation sur ces espaces.

A) UNE LÉGISLATION QUI ÉVOLUE

À l'échelle du territoire national, la superficie totale des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) diminue chaque année au profit de l'artificialisation des sols.

Face à cette problématique, la législation a très largement évolué ces dernières années en vue de limiter l'impact de l'urbanisation sur ces espaces. Le phénomène d'étalement urbain correspond à une artificialisation des terres non urbanisées, des terres agricoles et naturelles, au profit de l'urbanisation (habitat, activités, routes etc.).

Ce phénomène a été alimenté par l'usage étendu de l'automobile depuis plusieurs décennies. L'État a donc, depuis le début des années 2010, apporté de profonds changements législatifs afin de tendre vers un meilleur équilibre entre développement urbain, préservation des terres et développement durable.

La promulgation des Lois Grenelles 1 et 2, ainsi que l'entrée en vigueur de la loi pour un Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, ont participé pleinement à la lutte contre la consommation foncière des espaces agricoles, naturels et forestiers. Depuis, les documents de planification et d'urbanisme comme le Plan Local d'Urbanisme, ont pour obligations de :

- Mesurer la consommation d'espace au cours des dix dernières années précédant l'approbation du document,
- Fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

La préservation des terres est un enjeu primordial pour le territoire. Les préserver c'est agir en faveur de la protection de la faune et flore locales qui jouent un rôle important dans l'écosystème local, mais aussi préserver la valeur agronomique des sols.

Depuis la loi promulgation de la loi Grenelle II, marquant un premier tournant, d'autres lois sont venues se superposer, toujours avec un objectif affiché de limiter et réduire la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

La dernière grande évolution en date est la loi dite climat et résilience du 22 août 2021 qui traduit une partie des 146 propositions de la Convention citoyenne pour le climat (CCC). Elle vise à réduire massivement nos émissions de gaz à effet de serre, dans un esprit de justice sociale. La mesure la plus impactante en matière de planification urbaine c'est l'objectif du zéro artificialisation nette (ZAN). La loi fixe des objectifs quantitatifs pour tendre vers cet objectif. Toutefois, la même disposition permet au législateur de moduler à l'avenir le respect de cet objectif, notamment en fonction des territoires.

40 ANNÉES DE PRISE EN COMPTE CROISSANTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

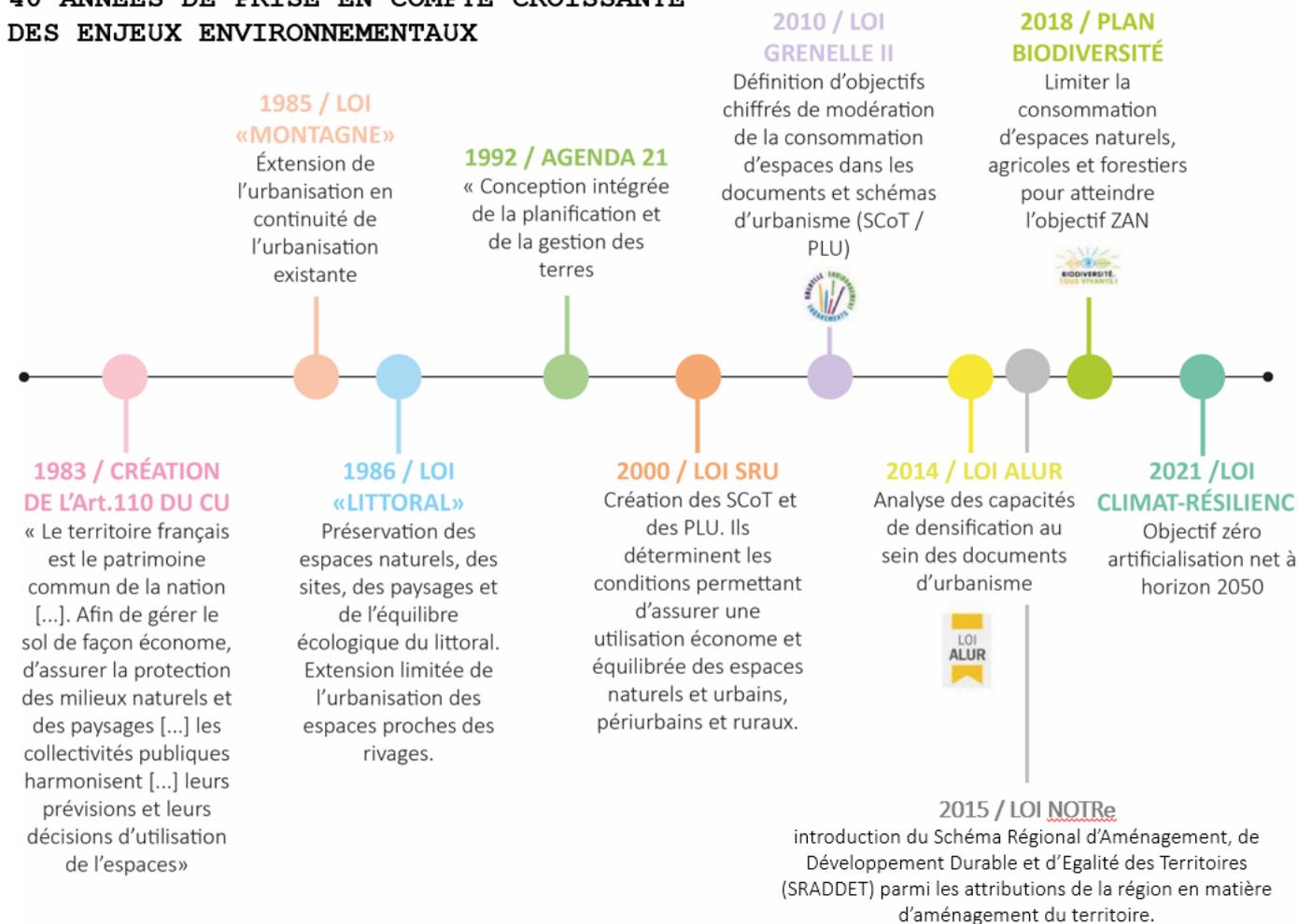


Figure n°6 : Principales évolutions législatives concernant les ambitions de lutte contre la consommation des espaces naturels, agricoles et forestier.

L'application de cette mesure phare sera ainsi territorialisée.

À la Réunion, le SAR sera chargé de territorialiser les objectifs de la loi. Ceux-ci seront ensuite déclinés par le SCoT du TO qui devront être traduits localement par les documents d'urbanisme communaux.

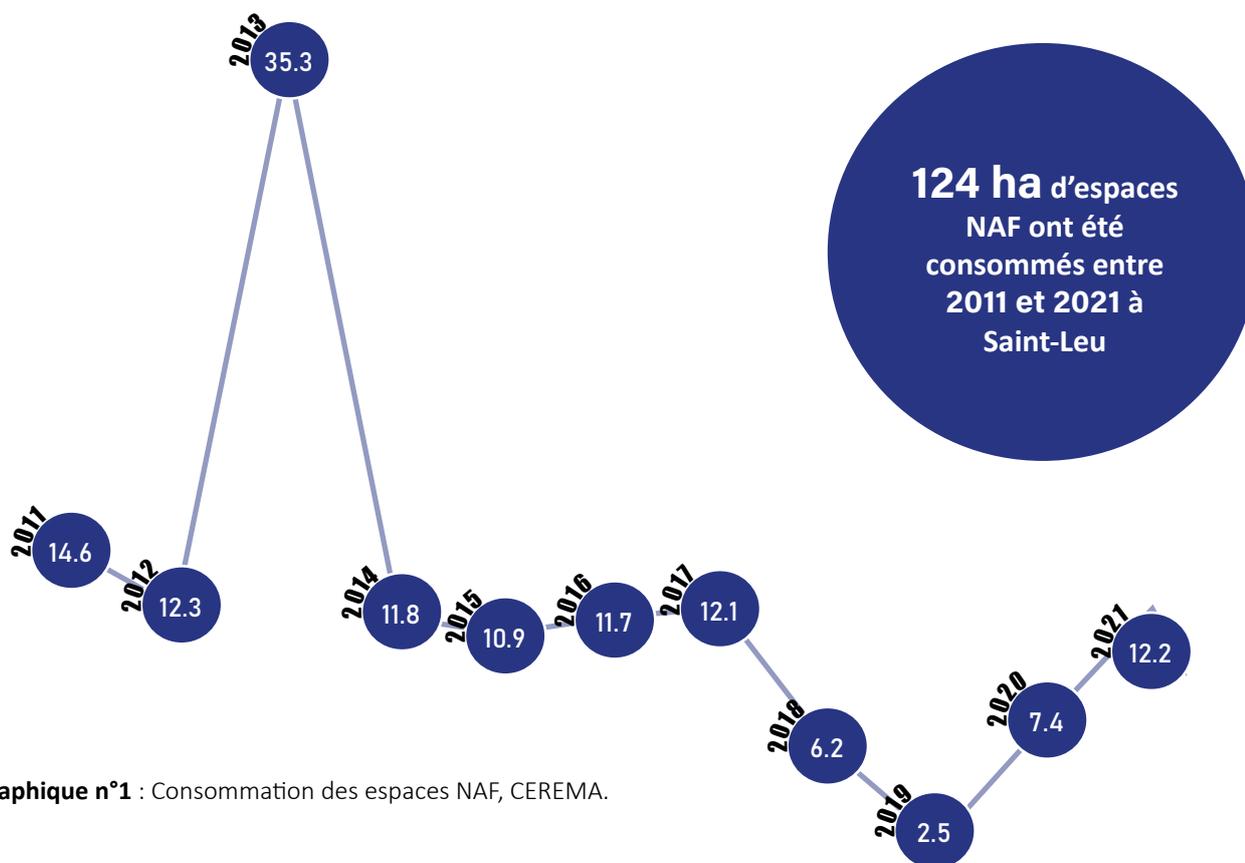
Ainsi, ce présent chapitre à plusieurs objectifs :

- Faire le bilan de la consommation foncière de Saint-Leu,
- Exposer les objectifs chiffrés en matière de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers dans le cadre de la révision du PLU de Saint-Leu.

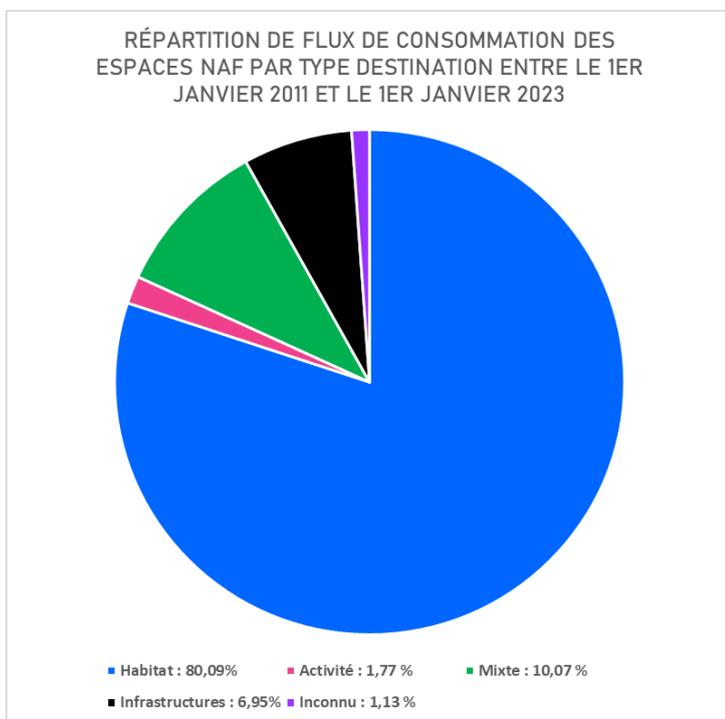
L'analyse de la consommation foncière doit être la plus objective possible mais également la plus réaliste avec les tendances observées ces dix dernières années. Pour cette analyse, nous avons décidé de retenir les données issues des fichiers fonciers traités par le CEREMA.

B) ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS ISSUE DES FICHIERS FONCIERS EXPLOITÉS PAR LE CEREMA

ÉVOLUTION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE SUR LES ENAF SELON LES FICHIERS FONCIERS DU CEREMA (EN HA)



Graphique n°1 : Consommation des espaces NAF, CEREMA.



Graphique n°2 : Vocation des espaces NAF consommés, CEREMA.

Les données du CEREMA indiquent une consommation des espaces NAF de 124,7 ha entre 2011 et 2021. Cette consommation est en grande majorité, 80,09%, le résultat du développement résidentiel. La loi Climat et résilience a défini un cadre juridique pour décliner la trajectoire ZAN au sein des documents de planification et d'urbanisme. En effet, pour garantir la mise en œuvre locale du ZAN, l'objectif de réduction par tranches de dix ans du rythme de l'artificialisation des sols doit être territorialisé dès l'échelon régional, dans le cadre de l'évolution des documents de planification régionale. Ainsi, pour La Réunion, le SAR dans sa version révisée, indiquera la trajectoire qui s'inscrira dans les objectifs fixés par la loi Climat-Résilience. Une fois que ce dernier sera révisé, par ricochet, le SCoT devra intégrer cette trajectoire par son rôle intégrateur, puis, les documents d'urbanisme communaux. La révision du PLU de Saint-Leu, bien que ne pouvant afficher une trajectoire ZAN, doit néanmoins afficher des objectifs de modération de la consommation des espaces NAF.

C) BILAN ET ÉVOLUTION DES ZONES A URBANISER ACTUELLES DU PLU DE 2007 AVEC LA RÉVISION

Le PLU approuvé en 2007 a mis en place un projet de développement qui s'est appliqué sur près de 17 ans. Ce recul est intéressant pour tirer le bilan des zones à urbaniser (AU) qui avaient été identifiées.

Ce travail d'analyse a permis, comme pour les pourtours de la zone urbaine, de questionner le maintien à l'urbanisation de certaines zones.

Au total, le PLU de 2007 comporte 14 zones à urbaniser. Ces dernières sont réparties de la manière suivante :

- 2 zones étaient destinées au développement des activités économiques pour un total de 28,76 ha.
- 1 zone avait pour vocation le développement touristique pour un total de 6,1 ha,
- 13 zones étaient réservées au développement résidentiel pour un total de 95,85 ha. Parmi ces zones, certaines étaient des réserves foncières fermées à l'urbanisation (2AU). Ces dernières représentaient une surface de 22,88 ha.

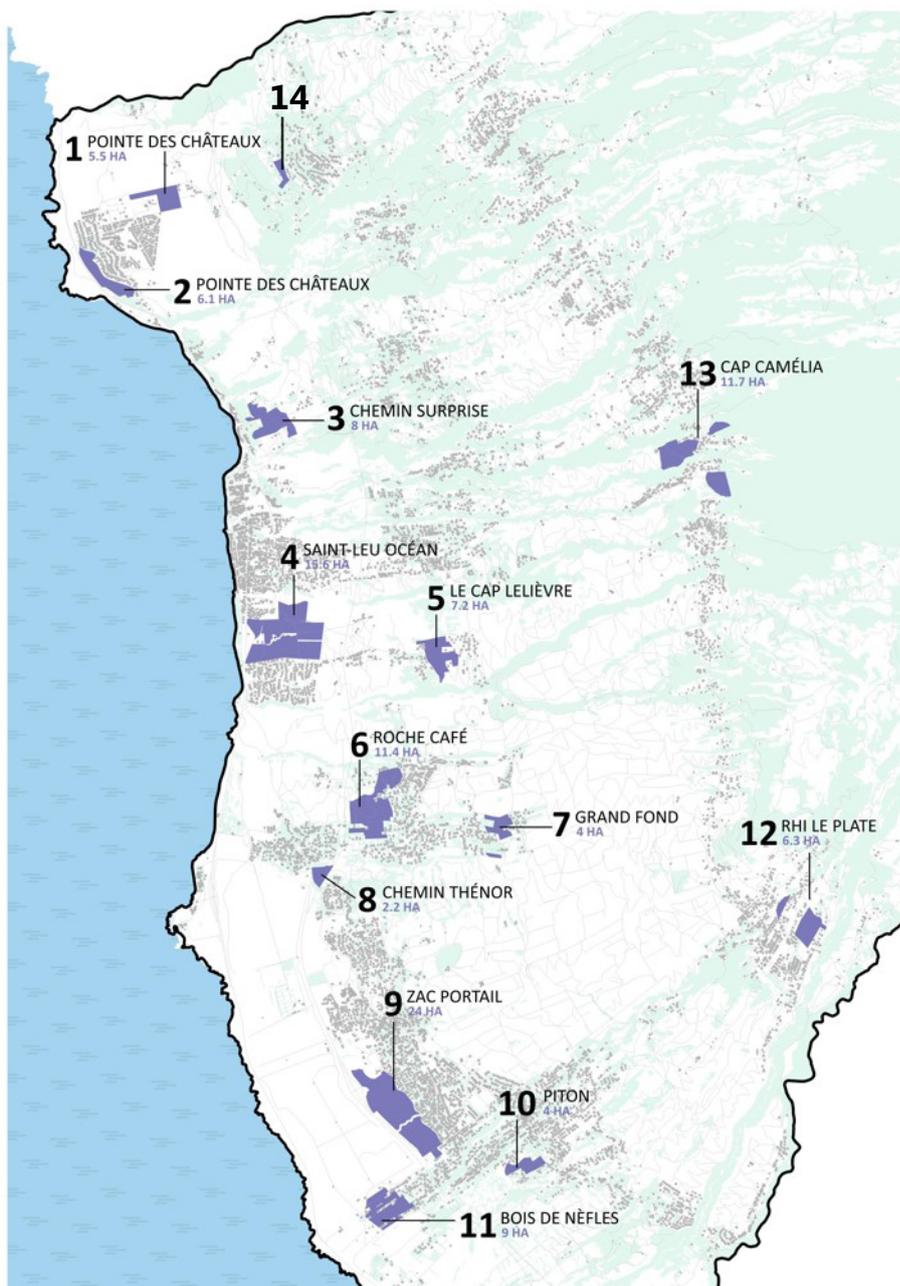


Figure n°17 : Les zones AU du PLU approuvé en 2007.

Au total, le PLU de 2007 avait identifié 130,71 ha de zones à urbaniser.

Cette partie vise à dresser le bilan de chacune de ces zones et d'identifier leur devenir dans le cadre de la révision générale du PLU de Saint-Leu. Pour les zones à urbaniser qui n'ont pas été urbanisées depuis 2007, comme pour le pourtour de la zone urbaine, leur maintien a été questionné au regard de plusieurs

critères : existence et suffisance des réseaux, rétention foncière connue, contraintes connues etc.

Les potentiels reclassements ont donc été comptabilisés dans le cadre de la stratégie de redéploiement vers des sites dont la concrétisation d'urbanisation est plus forte.

130,71 HA DE ZONES AU



95,85 ha
HABITAT



28,76 ha
ÉCONOMIE



6,1 ha
TOURISME

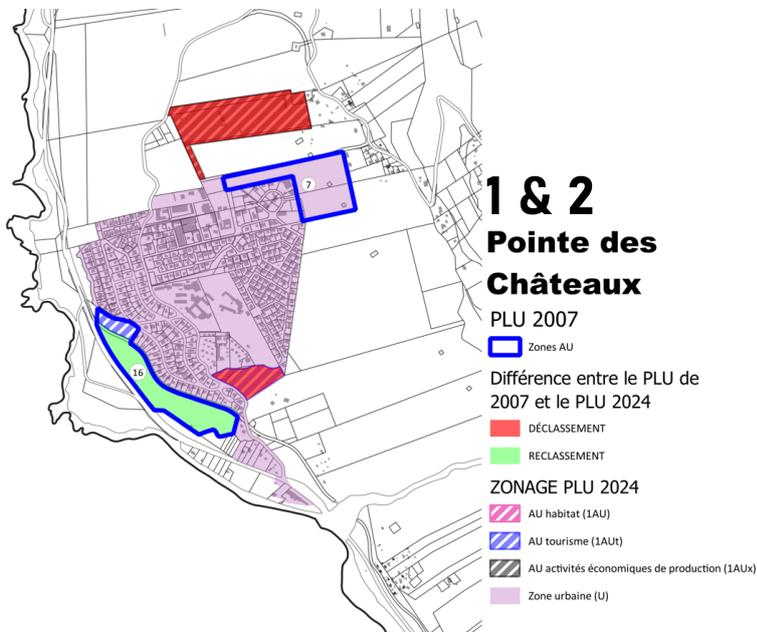
Justification des choix pris pour la révision du PLU

ZONES 1 & 2 // POINTE DES CHÂTEAUX

Le secteur de la Pointe des Châteaux comptait deux zones à urbaniser. L'une était destinée au développement économique et la seconde au développement touristique.

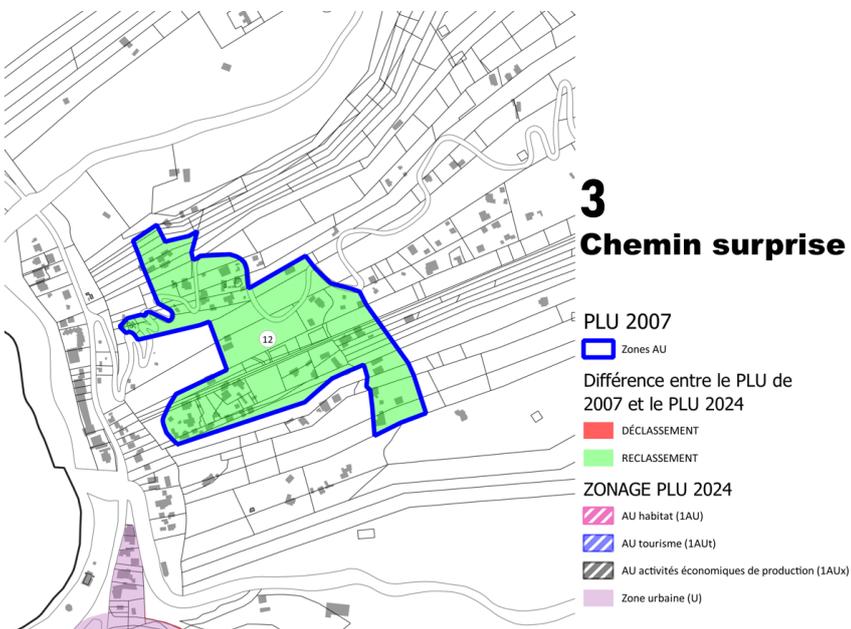
La zone AUe (n°7 sur le plan) est aménagée et en cours de construction et est donc classée en zone urbaine dans la révision du PLU.

La zone AUt (n°16 sur le plan) est en grande partie reclassée en zone naturelle. La parcelle CD389 est en effet stratégique dans cette révision de PLU. Située en entrée de ville depuis la RN1a, elle offre un cadre de vue paysager et environnemental exceptionnel pour Saint-Leu.



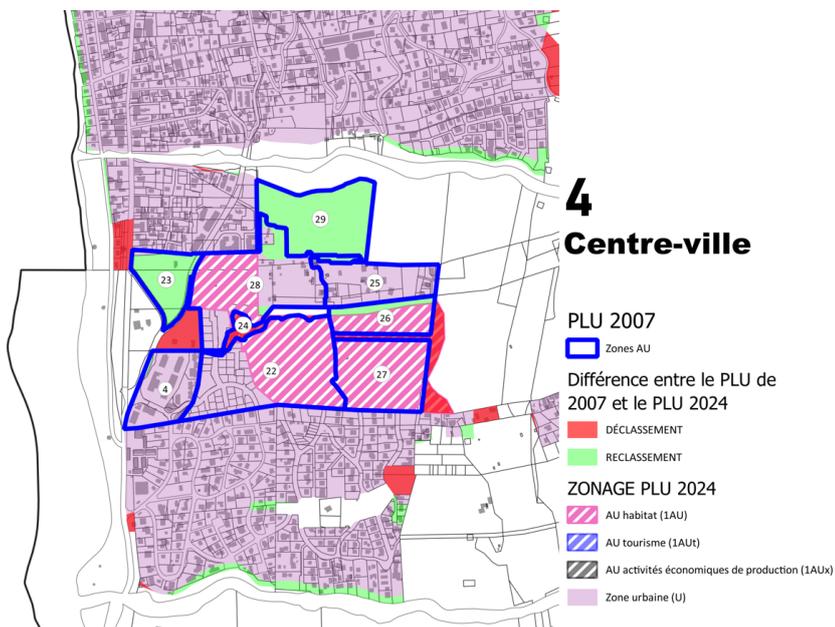
ZONES 3 // CHEMIN SURPRISE

La zone à urbaniser située Chemin Surprise était classée en zone constructible à long terme et sous condition d'extension des réseaux. En effet, cette zone n'est actuellement pas desservie par les réseaux. L'extension des réseaux n'est pas envisageable à cet endroit. La municipalité souhaite reclasser cette zone en espace naturel. Par ailleurs, cette zone était une zone AUs (2AU) depuis plus de 6 ans.



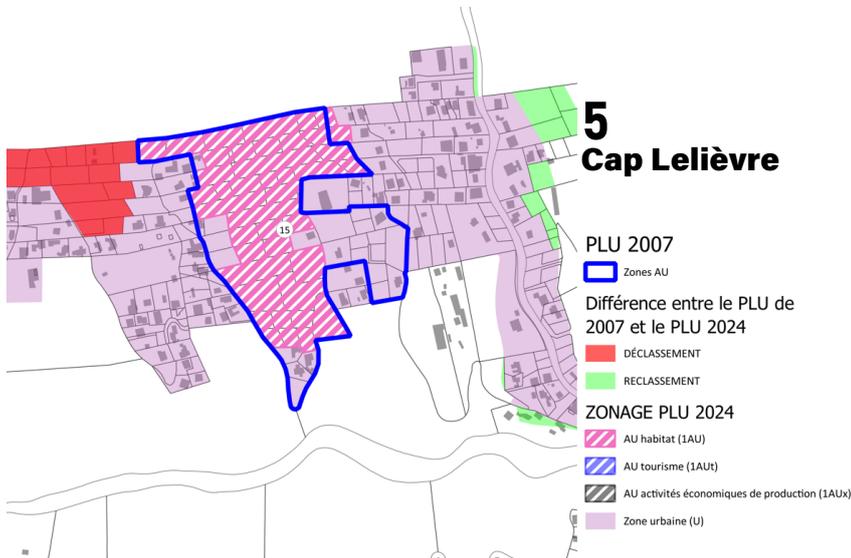
ZONES 4 // CENTRE-VILLE

Le PLU de 2007 avait identifié plusieurs secteurs destinés à être urbaniser au niveau du centre-ville. La révision du PLU permet de retravailler finement ce secteur afin de l'adapter aux différents projets. Les parties qui ont été urbanisées ou qui historiquement étaient bâties, sont intégrées à la zone urbaine. Deux zones (n°23 et n°29 sur le plan) sont reclassées en zone naturelle. Le reste, hachuré en rose, est maintenu en zone à urbaniser. Cette zone est destinée à accueillir le projet de Saint-Leu Océan dont le contenu est détaillé dans la présentation des zones à urbaniser du PLU dans sa version révisée.



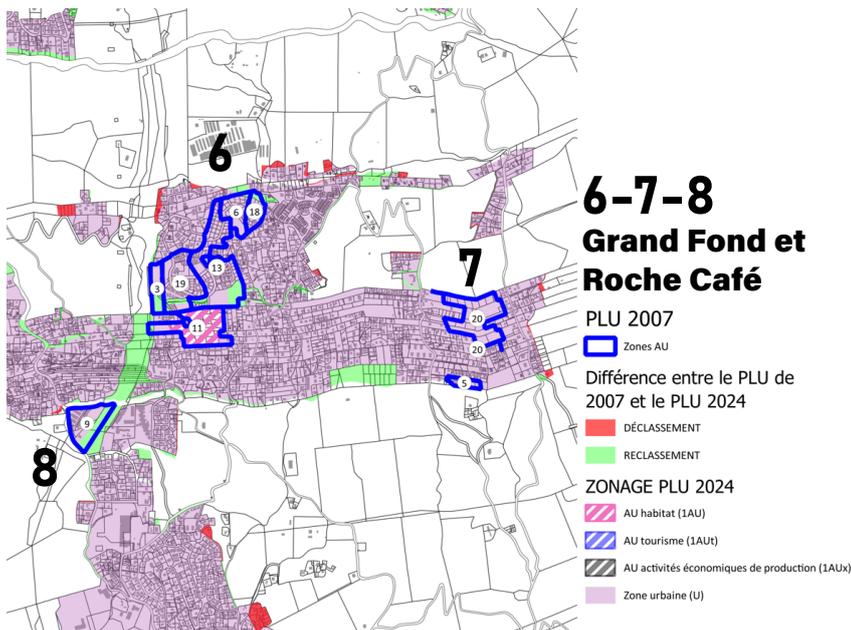
Figures n°18, 19 et 20 : Évolution des zones AU du PLU approuvé en 2007 avec la révision.

Justification des choix pris pour la révision du PLU



ZONES 5 // Cap Lelièvre

La zone de Cap Lelièvre est en grande partie maintenue en zone à urbaniser dans la version révisée du PLU. Ces pourtours sont redéfinis afin d'être cohérent avec la réalité. Des constructions historiquement présentes avaient été intégrées à la zone à urbaniser. Ces dernières sont réintégrées à la zone urbaine.



ZONE 6 // ROCHE CAFÉ

La zone de Roche Café a été urbanisée et est donc intégrée à la zone urbaine. En revanche les secteurs touchés par la zone rouge et la zone orange du Plan de Prévention des Risques sont reclassés en zone naturelle.

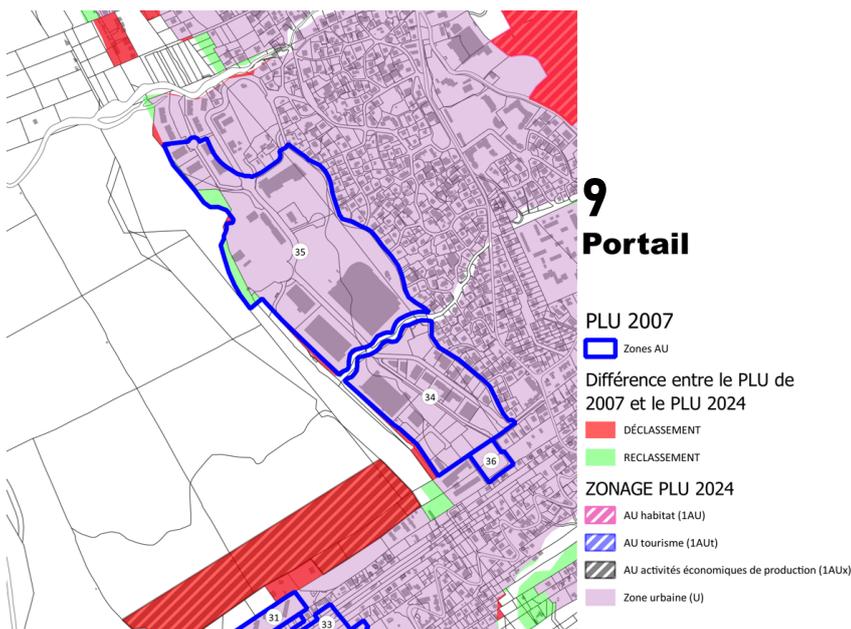
Il reste le secteur n°11 au plan qui est maintenu en zone à urbaniser dans la version révisée du PLU.

ZONE 7 // GRAND FOND

La zone est classée entièrement en zone urbaine en raison des projets d'aménagement en cours.

ZONE 8 // RUE DU MUSÉE

La zone n°9 au plan intègre la zone urbaine puisque depuis 2007, elle a été construite.



ZONES 9 // PORTAIL

La ZAC Portail avait été identifiée au sein du PLU de 2007 afin d'y développer des activités commerciales.

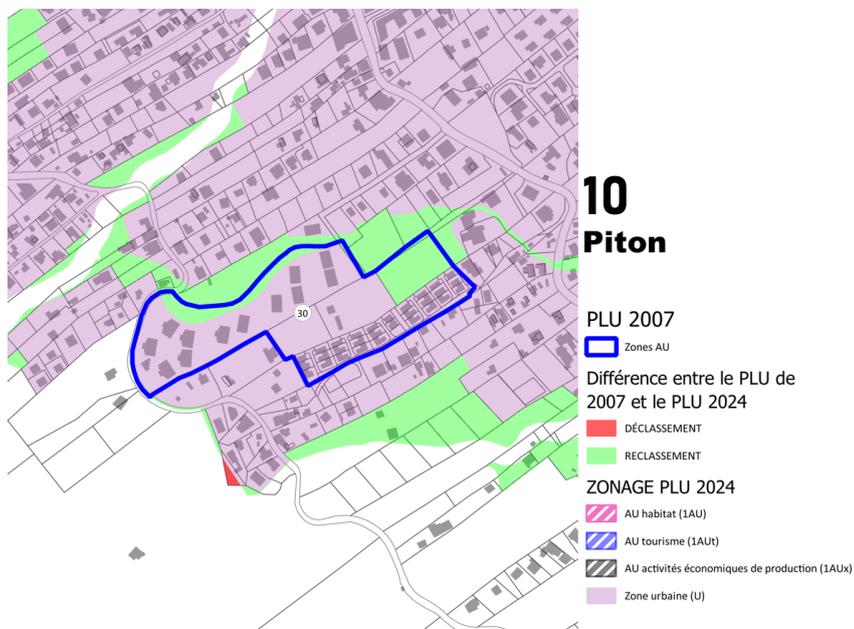
Depuis l'approbation de ce dernier, la ZAC a été réalisée et l'ensemble de la zone a été aménagé. Ainsi, dans la version révisée du PLU, elle rejoint la zone urbaine.

Figures n°21, 22 et 23 : Évolution des zones AU du PLU approuvé en 2007 avec la révision.

Justification des choix pris pour la révision du PLU

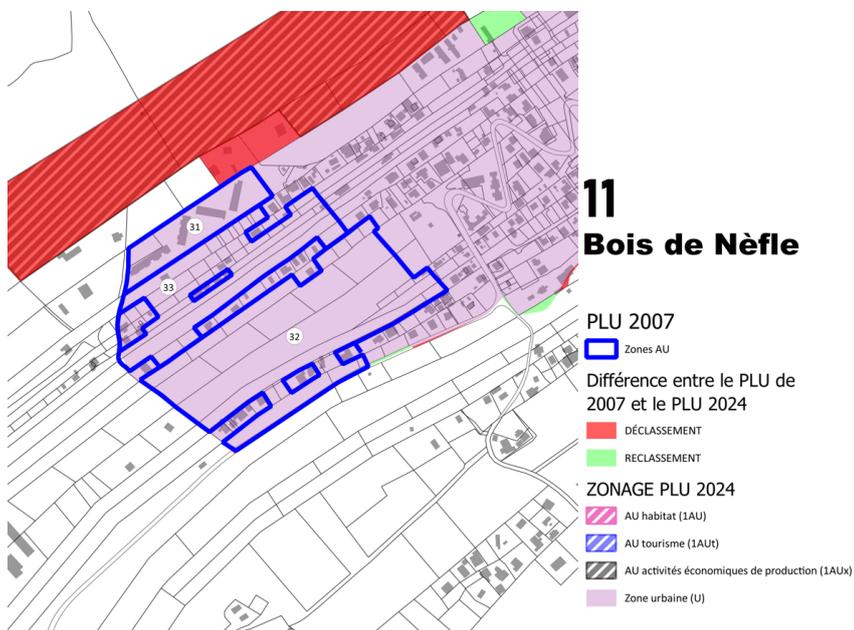
ZONES 10 // PITON

Afin de renforcer la centralité de Piton, une zone à urbaniser avait été identifiée afin d'y développer des logements collectifs dans le respect des densités imposées sur le secteur. La zone a été quasiment entièrement urbanisée et intègre donc la zone urbaine. En revanche, une parcelle est reclassée en zone naturelle en raison des contraintes d'urbanisation qui y sont présentes : absence d'accès, absence de réseaux et topographie contraignante.



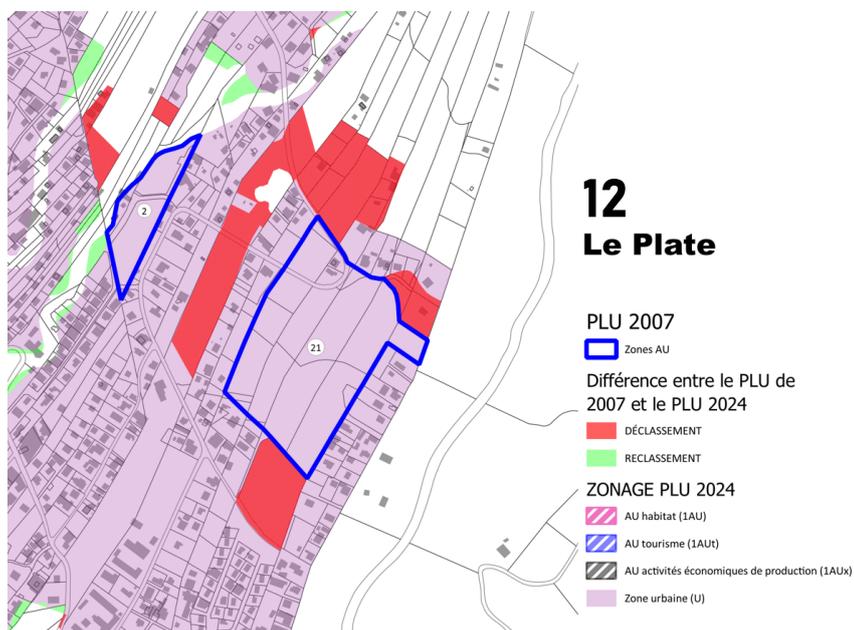
ZONE 11 // Bois de Nèfles

La zone de Bois de Nèfles a fait l'objet de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. L'entièreté de la zone intègre la zone urbaine afin d'éviter le pastillage. Les parcelles restantes sont identifiées dans le potentiel de densification.

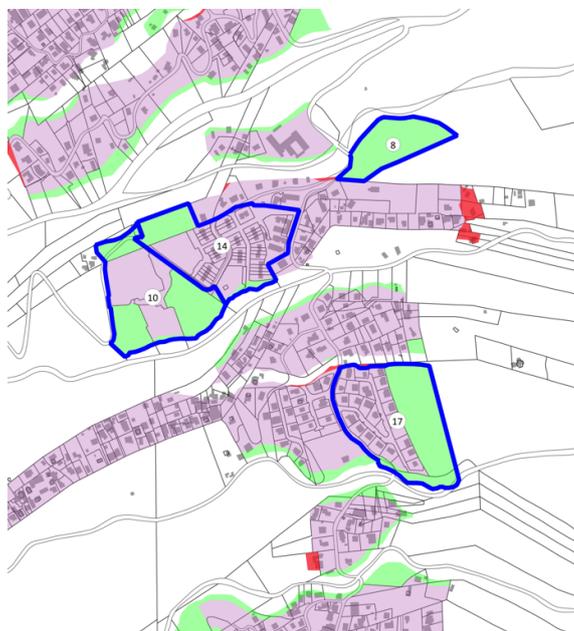


ZONE 12 // LE PLATE

La zone du Plate qui fait l'objet d'un permis d'aménager est en cours d'aménagement dans le cadre de l'opération RHI. Cette dernière intègre ainsi la zone urbaine.



Figures n°24, 25 et 26 : Évolution des zones AU du PLU approuvé en 2007 avec la révision.

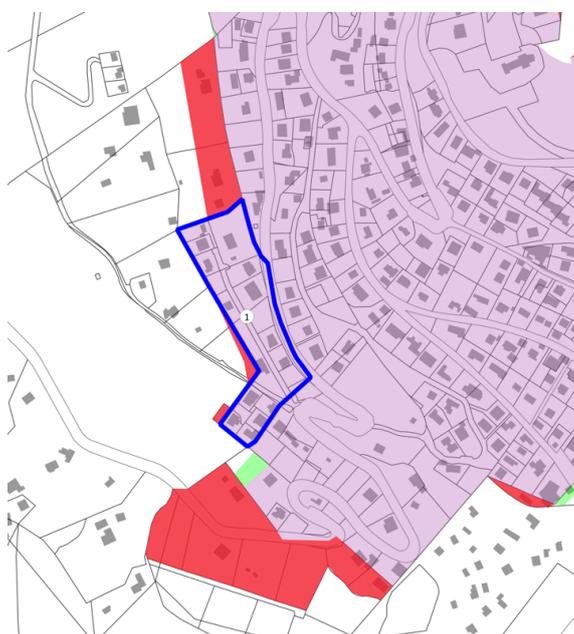


13 Camélias

Justification des choix pris pour la révision du PLU

ZONES 13 // CAMÉLIAS

Le secteur comptait plusieurs zones à urbaniser au sein du PLU de 2007. Les zones qui ont été aménagées intègrent la zone urbaine. En revanche les sites non aménagés sont reclassés, principalement en zone naturelle. Ce reclassement s'explique par des contraintes limitant ou empêchant même toute urbanisation : accès inexistant, proximité immédiate de la ravine, zone rouge du Plan de Prévention des Risque ou encore problématique des réseaux.



14 Colimaçons

ZONE 14 // Colimaçons

La zone a été urbanisée et intègre donc la zone urbaine dans la version révisée du PLU.

Figures n°27 et 28 : Évolution des zones AU du PLU approuvé en 2007 avec la révision.

SYNTHÈSE DES ZONES A URBANISER DU PLU DE 2007

ZONAGE PLU 2007	VOCATION AU SEIN DU PLU RÉVISÉ
Zones AU : 130,71 ha	Reclassement en zone Naturelle (N) ou Agricole (A) : 28,8 ha
	Passage en zone urbaine (U) : 81,9 ha
	Maintien en zone À Urbaniser (AU) : 20,81 ha

Tableau n°4 : Synthèse de l'évolution des zones AU du PLU approuvé en 2007 avec la révision.

	ZONAGE PLU 2007	ZONAGE PLU 2025
1. Pointe des Châteaux	Aue : 5,47 ha	U : 5,47 ha
2. Pointe des Châteaux	Aut : 6,10 ha	N : 5,3 ha 1AUt : 0,8 ha
3. Chemin Surprise	AUs : 7,97 ha	N : 7,97 ha
4. Saint-Leu-Océan	Au : 2,26 ha Aua : 11,03 ha Aub : 2,37 ha Aus : 10,45 ha	N : 6,39 ha 1AU : 11,94 ha U : 7,78 ha
5. Cap Lelièvre	Auc : 7,17 ha	1AU : 5,26 ha U : 1,91 ha
6. Roche Café	Aua-rc : 11,37 ha Aus : 4,46 ha	N : 1,83 ha 1AU : 2,81 ha U : 11,19
7. Grand Fond	Auc : 3,96 ha	U : 3,96 ha
8. Rue du Musée	Aub : 2,24 ha	U : 1,26 ha N : 0,98 ha
9. ZAC Portail	Aua : 0,05 ha Aue : 23,3 ha	U : 23,35 ha
10. Piton	Aub : 3,37 ha	N : 0,35 ha U : 3,02 ha
11. Bois de Nèfles	Aua : 5,24 ha Aub : 1,14 ha Auc : 2,67 ha	U : 9,05 ha
12. Le Plate	Auc : 6,3 ha	U : 6,3 ha
13. Cap Camélia	Aub : 3,42 ha Auc : 1,32 ha Aud : 6,93 ha	U : 5,37 ha N : 5,47 ha
14. Bois de Lait	Auc : 1,63 ha	U : 1,63 ha

Tableau n°5 : Synthèse de l'évolution des zones AU du PLU approuvé en 2007 avec la révision.

D) LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES

La modération de la consommation des espaces NAF qui doit être intégrée à la révision du PLU repose sur deux principes :

- Un principe législatif qui est codifié au sein du code de l'urbanisme.
- Un travail à «enveloppe urbaine constante» dans un rapport de compatibilité avec le SCoT du Territoire de l'Ouest.

UN PRINCIPE LÉGISLATIF

Le stratégie communale, posée par le PADD, repose sur le principe de limiter les pressions urbaines sur les ressources et les milieux. En ce sens, la collectivité souhaite afficher une réduction de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers. Cette volonté s'inscrit également dans les obligations posées par la législation en vigueur.

Au sein de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme le rapport de présentation « analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. »

En ce sens, la révision du PLU de Saint-Leu permet une réduction importante de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la consommation observée au cours des dix dernières années.

Au regard des données du CEREMA exposées précédemment, la commune a consommé 124,7 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Dans sa version révisée, le PLU permet une réduction de la consommation des espaces NAF grâce aux objectifs chiffrés suivants :

- 62,15 ha de zone AU (1AU et 2AU),

- Sur les 22,6 ha de nouvelles zones urbaine, 9,35 sont considérées comme étant de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (détaillés au sein de ce présent tome). Le reste correspond à des ajustements du cadastre, des intégrations de zones classées jusque-là en zone à urbaniser mais depuis ont été bâties etc. Les parties suivantes détaillent ces ajustements.

La consommation des espaces attendus au maximum à horizon 2035 représente 71,5 ha, soit une réduction de 42,3% par rapport à la période 2011-2021.

UN PRINCIPE DE CONSTITUER UNE «ENVELOPPE URBAINE CONSTANTE»

Des évolutions intéressantes sont observées entre la version du PLU de 2007 et la présente révision.

	Les surfaces des zones du PLU de 2007 en ha	Les surfaces des zones du PLU de 2025 en ha	Évol.
ZONE «U»	1 157,6	1 180,2	+ 22,6
ZONE «AU»	130,7	62,15	-68,56
TOTAL	1 288,3	1 242,3	- 45,9

Tableau n°6 : Évolution de l'enveloppe urbaine entre le PLU approuvé en 2007 et la révision.

Alors qu'en 2007 la surface totale de «l'enveloppe urbaine» représentait 1 288,3 ha, elle couvre 1 242,3 ha avec la révision. Les évolutions des délimitations des zones entraînent une diminution de 45,9 ha.

La carte page suivante donne un aperçu de la «nouvelle enveloppe urbaine» de Saint-Leu en indiquant :

- La zone urbaine «inchangée» entre 2007 et 2025,
- Les espaces classés A ou N au sein du PLU de 2007 et qui sont déclassés et donc intégrés à la zone urbaine avec la révision du PLU,
- Les zones à urbaniser définies dans la révision du PLU.

« ENVELOPPE URBAINE » DANS SA VERSION RÉVISÉE

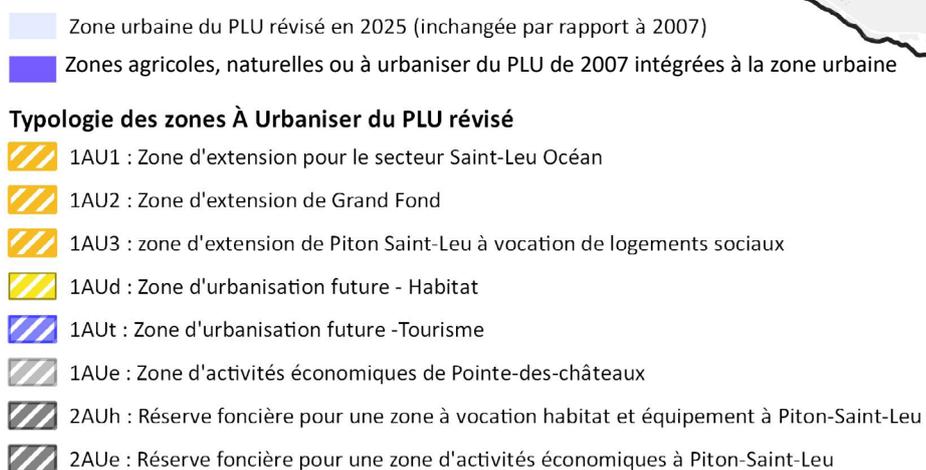


Figure n°29 : Évolution de l'enveloppe urbaine du PLU approuvé en 2007 avec la révision.

ANALYSE DES CAPACITÉS D'ACCUEIL DU TERRITOIRE AU REGARD DE LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET DE LA RÉVISION



1.4 JUSTIFICATION DES CAPACITÉS D'ACCUEIL DE LA COMMUNE AU SENS DE L'ARTICLE L.121-21 DU CODE DE L'URBANISME

La capacité d'accueil des territoires littoraux est inscrite dans la Loi Littoral (article L .121-21 du code de l'urbanisme). Pour déterminer la capacité d'accueil l'article L.121-21 du Code de l'urbanisme dispose que « *les documents d'urbanisme doivent tenir compte :*

- *1° De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 ;*
- *1° bis De l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine, et de la projection du recul du trait de côte ;*
- *2° De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;*
- *3° Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.*

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes. ».

Pour rappel, le PADD, dans le cadre de la révision du PLU fixe une ambition démographique à horizon 2035. La trajectoire démographique retenue par les élus fixe un gain visé d'environ 3 000 habitants. La population saint-leusienne projetée à horizon 2035 serait située autour de 38 000 et 39 000 habitants.

Pour répondre aux besoins actuels et à venir de ses habitants, la collectivité s'est fixé un objectif de production de logements qui représente environ 3 100 logements. Au regard de l'objectif fixé et de l'ensemble des orientations retenues au sein du PADD, au titre du code de l'urbanisme, le projet doit d'une part déterminer la capacité d'accueil du territoire, et d'autre part évaluer la compatibilité du projet avec cette dernière.

Il doit notamment tenir compte de la préservation des espaces remarquables du littoral, de l'existence de risques littoraux, des espaces nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, forestières et maritimes et des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels et du rivage. L'analyse est exposée sur les pages suivantes sous forme de tableau avec un série d'indicateurs.

Les conclusions de l'analyse sont les suivantes : malgré le développement urbain attendu, le projet politique a été construit de sorte à trouver un équilibre entre préservation des milieux, réponses à apporter aux besoins actuels et attendus des habitants et les capacités existantes de la commune. Pour compenser les impacts négatifs attendus, des mesures s'inscrivant dans la démarche «Éviter, réduire et compenser», visant notamment la préservation des milieux et le cadre de vie, sont mises en place. Parmi ces mesures, peuvent être cités : le redéploiement en zone agricole ou naturelle pour une meilleure partition des espaces et en compensation des déclassements effectués, les travaux à venir visant à améliorer la qualité et la capacité des réseaux sanitaires et de déplacements, poursuite du développement des équipements en lien avec la projection démographique attendue, etc.

Par ailleurs, cette analyse est complétée par l'évaluation environnementale qui expose les impacts du projet sur toutes les thématiques et le cas échéant, les mesures ERC mises en place.



PRÉSERVATION DES ESPACES REMARQUABLES

Critères d'évaluation de la capacité d'accueil	Objectif du PLU	Capacités actuelles et futures de la ressource et influence	Mesures prises pour éviter, réduire ou compenser l'impact de la réalisation du projet sur la ressource
LES ESPACES REMARQUABLES	La révision du PLU de Saint-Leu a identifié des pressions importantes sur la ville et ses milieux. Un des objectifs du PLU est de préserver le capital naturel exceptionnel de la commune qui est nécessaire au maintien de la biodiversité et du bien-être humain (AXE 1 - ORIENTATION 1.1 - PADD).	Les espaces remarquables sont identifiés et délimités dans le PLU (notamment Nerl). Toute construction y est interdite à l'exception de certains aménagements légers conformément à la législation en vigueur.	

L'EXISTENCE DE RISQUES LITTORAUX ET LA PROJECTION DU REcul DU TRAIT DE CÔTE

Critères d'évaluation de la capacité d'accueil	Objectif du PLU	Capacités actuelles et futures de la ressource et influence	Mesures prises pour éviter, réduire ou compenser l'impact de la réalisation du projet sur la ressource
ÉROSION CÔTIÈRE	La commune doit faire face à différents risques naturels dont l'ampleur et l'intensité s'accroissent au fil des ans. En ce sens, les élus souhaitent engager un développement responsable afin d'assurer aux habitants une mise en sécurité vis-à-vis des risques naturels et anthropiques mais également d'anticiper les effets du changement climatique. Cette anticipation passe par l'intégration des conséquences liées au recul du trait de côte (AXE 1 - ORIENTATION 1.10 du PADD).	Le risque lié au recul du trait de côte est très marqué sur la commune. L'érosion côtière est très visible et, à terme, devrait se poursuivre. Le centre-ville est particulièrement exposé à ce risque.	La limite du recul du trait de côte a été prise en compte et est délimitée au règlement graphique.
SUBMERSION MARINE		Les risques mouvement de terrain et inondation sont très marqués sur la commune comme l'atteste les limites du PPR en vigueur. Aussi, depuis 2019, la commune est couverte par un PPR Littoral.	Le PLU révisé décline le zonage urbain au profit du zonage naturel des parcelles exposées à un fort aléa inondation et mouvement de terrain. Le projet de révision limite également l'aggravation des risques de débordement des cours d'eau avec une bande inconstructible de 10 mètres de part et d'autre des berges.

CONDITIONS DE FRÉQUENTATION PAR LE PUBLIC DES ESPACES NATURELS, DU RIVAGE ET DES ÉQUIPEMENTS QUI Y SONT LIÉS



Critères d'évaluation de la capacité d'accueil	Objectif du PLU	Capacités actuelles et futures de la ressource et influence	Mesures prises pour éviter, réduire ou compenser l'impact de la réalisation du projet sur la ressource
CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	La lutte contre la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers s'inscrit comme étant l'une des orientations stratégiques posées par le PADD (AXE 1 - ORIENTATION 1.6 du PADD). Les élus souhaitent, en conformité avec la législation en vigueur, afficher une volonté de réduction de la consommation des espaces, tout en veillant à trouver un équilibre avec la réponse à apporter aux besoins des ménages actuels et à venir.	Entre 2011 et 2021, la commune a consommé 124,7 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers (soit une consommation annuelle de 12,4 ha).	Le PLU révisé pose des objectifs de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Il vise notamment une consommation foncière potentielle maximum de 71,5 ha pour la période 2024-2035 soit 12 années pleines. Ainsi la consommation foncière annuelle maximum sera de 6 ha.
POTENTIEL AGRONOMIQUE DES TERRES	La commune de Saint-Leu, dans le cadre de la construction de son projet veille à préserver les activités agricoles mais également à pérenniser les exploitations présentes.	Dans le cadre de la révision du projet, des terres ont été reclassées en zone agricole (anciennement en zone urbaine ou en zone naturelle) afin de se rapprocher de la réalité de l'occupation du sol.	la zone agricole augmente considérablement avec une évolution de +9,6% comparé au PLU de 2007. Avec +3,43 % du territoire, soit + 405,32 ha , elle atteint 4 830,02 ha et 40,7 % des surfaces communales avec la révision, contre 4 424,7 ha en 2007.
CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DE L'ESPACE BÂTI	En lien avec les ambitions affichées de limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, la révision du PLU s'inscrit dans une démarche d'urbanisme durable et raisonnée. Le projet s'est construit de manière à favoriser la densification avant de recourir aux extensions pour répondre à ses besoins.	La commune dispose au sein de son tissu urbain de nombreuses potentialités de densification. Ces espaces ont été repérés dans le cadre de la révision. Ainsi, avant d'ouvrir (ou maintenir) des secteurs constructibles en extension, la commune a veillé à étudier ses capacités existantes au sein de sa partie actuellement urbanisée.	Près de 42% du développement de logements sera effectué au sein du tissu bâti.



<p>CAPACITÉ DE GESTION DES DÉCHETS</p>	<p>La commune de Saint-Leu est engagée dans la lutte contre la réduction des déchets.</p>	<p>Sur la commune, la compétence collecte des déchets ménagers et assimilés est assuré par le Territoire de l'Ouest qui détient cette compétence. La commune dispose de différents équipements de collecte et de traitement des déchets.</p> <p>Une augmentation de la production de déchets est attendue avec la mise en place du projet. Même si le rapport du TO met en lumière en baisse des OMR et que le tri est de plus en plus pratiqué, la gestion des déchets n'est pas efficient et de nombreuses stations dépassent leur capacité d'accueil. L'enjeu réside dans la mise en place d'un système de traitement/élimination des déchets pour l'ensemble des communes du TO. En termes de développement et d'aménagement du territoire, il est également nécessaire de limiter l'étalement urbain qui rend difficile et coûteuse la collecte des déchets.</p>	<p>Poursuivre la réduction des déchets. Selon le rapport publié par le TO, «suite aux travaux initiés en 2021, le Conseil Communautaire a validé en mars 2022 la stratégie du TCO en matière de prévention et de gestion des déchets ménagers à horizon 2024 avec des objectifs de réduction ambitieux au vu des obligations réglementaires en matière de tri à la source des biodéchets avec le compostage individuel notamment.». Une poursuite des actions entreprises se poursuivra pour accompagner la croissance démographique.</p>
<p>RÉSEAU D'EAU POTABLE</p>	<p>La ressource en eau est un enjeu majeur à l'échelle de l'île notamment au regard des pénuries qui sont de plus en plus nombreuses. L'un des grands objectifs des élus est donc de pouvoir garantir les différents usages de l'eau d'un point de vue qualitatif et quantitatif et ce, tout au long de l'année. Cet objectif s'inscrit au sein de l'AXE 1 - ORIENTATION 1.4 du PADD.</p>	<p>Augmentation de la consommation globale puisque la population augmente et le projet prévoit également l'accueil de nouvelles activités économiques.</p> <p>Par ailleurs, la fréquentation touristique est également une source d'utilisation de la ressource.</p>	<p>Un travail a été mené en concertation avec le TO (qui détient la compétence). La partie qui suit ce tableau expose les capacités des réseaux et les travaux envisagés.</p>
<p>RÉSEAU D'EAUX PLUVIALES</p>	<p>Un des grands enjeux du territoire est de garantir une bonne gestion des eaux pluviales. Le territoire communal est fortement soumis aux aléas d'inondations. De ce fait, il est indispensable d'engager des actions et d'établir des règles visant à réduire ces risques pour mieux protéger les habitants. Cette ambition s'inscrit au sein de l'AXE 1 - ORIENTATION 1.9 du PADD.</p>	<p>L'augmentation des rejets dans le réseau est une conséquence attendue de la mise en place du projet.</p>	<p>Le règlement du PLU et les OAP posent des principes concernant la gestion des eaux pluviales. Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.</p>

<p>RÉSEAUX D'EAUX USÉES</p>	<p>Sur la commune, le nombre d'assainissement non collectif demeure encore important (51% des foyers). Les élus souhaitent viser l'adéquation entre la capacité actuelle et à venir des réseaux et les besoins liés à la croissance démographique. Cette ambition s'inscrit au sein de l'AXE 1 - ORIENTATION 1.5 du PADD.</p>		<p>Depuis fin 2022, le Centre-ville de Saint-Leu connaît des travaux de modernisation de son réseau d'eaux usées. Ces travaux importants et nécessaires, sont la condition préalable à tout projet d'aménagement de grande envergure sur cet espace. Le TO, détenteur de la compétence, va poursuivre les actions d'amélioration des réseaux.</p> <p>Pour 2025, la prévision d'intervention s'affine avec des travaux qui seraient engagés sur quelques chemins au deuxième semestre. Après 2025, la prévision doit encore être consolidée, notamment sur la base de la priorisation actualisée transmise très récemment par le délégataire. Les choix se feront notamment sur les critères techniques, de coût, de gain de rendement, de facilité d'intervention (domaine public par exemple).</p>
<p>STATION D'ÉPURATION</p>	<p>Un zonage spécifique "Ue" pour favoriser le développement de ce type d'équipement a été mis en place.</p>	<p>L'augmentation des rejets sur la station est une conséquence attendue de la mise en place du projet.</p>	
<p>RÉSEAUX ROUTIERS</p>	<p>La commune, consciente des coûts environnementaux, sociaux et économiques liés à la forte dépendance à l'automobile, souhaite agir en faveur des mobilités pour une ville apaisée (meilleure circulation routière, déploiement des mobilités douces, promouvoir les transports en commun, améliorer le stationnement). Cette ambition est retranscrite au sein de orientations au sein du PADD. l'AXE 3 - ORIENTATION 3.8 du PADD.</p>	<p>Les mobilités sont une préoccupation publique majeure à la Réunion. Le trafic est saturé par l'utilisation majoritaire de l'automobile.</p>	<p>Le projet de révision prévoit plusieurs emplacements réservés afin d'améliorer les conditions de circulation sur la commune. Les secteurs d'OAP posent également des conditions de desserte interne. Par ailleurs, l'étude de modernisation du centre-ville de Saint-Leu vise à redéfinir ce secteur en faveur du cadre de vie. L'un des enjeux de cette étude vise à conforter des usages diversifiés dans le centre-ville.</p>
		<p>Le recours aux mobilités alternatives est encore très limité en raison d'une mauvaise cohabitation entre les différents usages mais également en raison d'une topographie contraignante. Des travaux ont déjà été initiés afin de sécuriser les aménagements et vont se poursuivre.</p>	<p>Des emplacements réservés sont prévus afin de déployer les mobilités douces à l'échelle de la ville.</p>
<p>ÉQUIPEMENTS (SCOLAIRES ET SOCIAUX, SOCIO-CULTURELS, SPORTIFS ET LOISIRS)</p>	<p>La commune souhaite agir en faveur des espaces publics de qualité. Pour ce faire, elle souhaite continuer à œuvrer pour satisfaire les besoins en équipements de l'ensemble des quartiers en renforçant l'armature urbaine existante.</p>	<p>La commune compte une moyenne globale de 75 équipements pour 10 000 habitants. L'ensemble des équipements est représenté et permet de satisfaire les besoins des ménages.</p>	<p>Le projet de PLU permet de conforter et de prévoir de nouveaux équipements en lien avec l'augmentation de la population. Des emplacements réservés sont définis pour l'installation d'un nouveau collège, la création d'une nouvelle école, d'équipements publics etc. Par ailleurs, concernant les futures zones d'extension, l'implantation d'un équipement public en faveur de la vie quotidienne des habitants est prévue, notamment à Saint-Leu Océan et Piton.</p>

1.5 FOCUS SUR LA CAPACITÉ DES RÉSEAUX

Les secteurs de projets ont été transmis au Territoire de l'Ouest. Ce dernier détient la compétence concernant les réseaux. Une analyse a été produite et est reprise dans le tableau suivant.

La présentation et la justification de la définition de ces zones à urbaniser sont exposées à partir de la page 75 de ce présent tome.

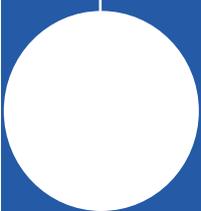
id	Zonage	Surface	Potentiel logements	Problématiques Eau Potable	Mesures correctrices possibles et commentaires	Échéance	Remarques
Habitat							
1	1AU	15,24	Piton : 600 logements (50 lgts/ha)	Capacité insuffisante des réseaux actuels, malgré un renouvellement complet réalisé dernièrement, nécessitant un redimensionnement et une extension	Redimensionnement et raccordement à prévoir	Long terme	Réserves complémentaires à ce stade : > Incertitude forte sur l'obtention des subventions > Nécessité d'extension de la station d'épuration de Bois de Nèfles
2	1AU	11,94	Saint-Leu Océan : 509 lgts	Insuffisance des infrastructures existantes (stockage et réseaux), nécessitant un redimensionnement et une extension	Redimensionnement et raccordement à prévoir Etude à engager sur la possibilité de séparer le projet en deux parties Travaux éligibles aux subventions	Long terme	Échéance globale à long terme. A moyen terme, une réponse progressive pourrait, au cas par cas, être étudiée en fonction notamment du rythme de livraison des logements. Réserves complémentaires à ce stade : > Nécessité d'obtention des subventions > Nécessité d'extension de la station d'épuration de Bois de Nèfles

3	1AU	5,26	Cap Lelièvre : 40 lgts (10 à 20 lgts/ha)	Insuffisance des infrastructure s existantes (stockage, pompage, réseaux), nécessitant un redimensionne ment et une extension Ressource provenant uniquement des achats d'eau (MADURAN) Secteur non prioritaire au titre du SCOT	Redimensionne ment et raccordement à prévoir	Long terme	Opportunité à confirmer : Ce secteur devra faire l'objet d'une analyse plus approfondie dans le cadre des Schémas Directeurs Intercommunaux, au regard notamment des enjeux d'urbanisme et des forts coûts d'investissements potentiels associés.
4	1AU	2,81	Grand Fond : 80 lgts (50 lgts/ha)	Capacité insuffisante des réseaux actuels	Redimensionne ment et raccordement à prévoir	Moyen terme (*)	(*) = Sous réserve de l'obtention de subventions, sachant que le secteur a déjà bénéficié de travaux récents (réceptionnés en 2017) Réserves complémentaires à ce stade : > Nécessité d'extension de la station d'épuration de Bois de Nèfles
5	1AU	3,38	Frangipanier : 80 lgts (50 lgts/ha)	Capacité insuffisante des réseaux actuels	Redimensionne ment et raccordement à prévoir	Court terme	Le secteur ayant déjà bénéficié de travaux très récents en 2023, les nouveaux travaux ne devraient pas être subventionnables. Réserves complémentaires à ce stade : > Nécessité d'extension de la station d'épuration de Bois de Nèfles

Tourisme							
6	1AUt	0,79	Appel à projet - parcelle communale	Ressource insuffisante (forage)	A ce stade, il est nécessaire de lancer les Schémas Directeur Intercommunaux pour les mesures possibles (recherche de nouvelles ressources mobilisables, amélioration du rendement de réseaux, ...)	Long terme	Réserves complémentaires à ce stade : > Nécessité d'extension de la station d'épuration de Bois de Nèfles
7	1AUt	0,37	Projet d'hébergements insolites et snack	Capacité insuffisante des réseaux actuels			
8	1AUt	1,73	Extension du complexe hôtelier	Ressource insuffisante (forage)			Réserves complémentaires à ce stade : > Nécessité d'extension de la station d'épuration de Bois de Nèfles
Economie							
9	1AUx	7,23	Economie de production	Insuffisance des infrastructures existantes (stockage, pompage, réseaux), nécessitant un redimensionnement et une extension Ressource insuffisante (forage)	Travaux renforcement renouvellement conduite	Moyen terme	Réserves complémentaires à ce stade : > Nécessité d'extension de la station d'épuration de Bois de Nèfles
					Schéma Directeur Intercommunal (recherche de nouvelles ressources mobilisables)	Long terme	
10	1AUx	9,61	Economie de production	Capacité insuffisante des réseaux actuels	Travaux renforcement renouvellement conduite	Long terme	Le secteur ayant déjà bénéficié de travaux très récents, les nouveaux travaux ne devraient pas être subventionnables.

Long terme	Après 2030 : La planification précise sera définie à l'issue des conclusions des Schémas Directeurs Intercommunaux
Moyen terme	2027 / 2029
Court terme	2025 / 2026

**LES CHOIX
RETENUS POUR
LA TRADUCTION
RÉGLEMENTAIRE
2. DU PADD**



LA CONCRÉTISATION EN DROIT OPPOSABLE DES ORIENTATIONS DU PADD



Le but du règlement écrit et graphique mais aussi des OAP du PLU est de fixer le droit du sol et de la construction dans le but de permettre la concrétisation des orientations du PADD tout en assurant le respect de la hiérarchie des normes.

Les pièces réglementaires du PLU de Saint-Leu ont été construites en cherchant un équilibre et un compromis entre :

- L'objectif de qualité urbaine, architecturale et paysagère qui fait la préservation du patrimoine d'hier et la fabrique du patrimoine de demain,
- L'objectif de liberté permettant aux propriétaires de concrétiser leurs projets et d'optimiser l'utilisation de leur espace,
- L'objectif de sécurité garant du respect du cadre de vie pour tous.

2.1 LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE RÈGLEMENT

Le règlement répond de manière classique à une décomposition du territoire communal en quatre zones :

- La zone Urbaine (U) qui couvre l'espace déjà urbanisé destinée à être constructible,
- La zone À Urbaniser (AU) destinée à l'urbanisation future à court, moyen ou long terme.
- La zone Agricole (A) qui couvre l'espace agricole et se trouve confortée dans cette vocation,
- La zone Naturelle (N) qui couvre l'espace naturel et qui se trouve également confortée dans cette vocation.

Pour tenir compte des spécificités locales, chacune de ces zones est elle-même subdivisée en sous-secteurs.

Le PLU actuellement applicable à Saint-Leu a été approuvé en 2007. Ce dernier est donc considéré comme étant «ancien» au regard des évolutions législatives des 15 dernières années, des évolutions cadastrales, instauration de nouvelles servitudes ou encore des besoins identifiés. C'est pourquoi, des changements sont à observer entre le règlement graphique du PLU de 2007 et celui de la révision. Le tableau suivant synthétise les évolutions surfaciques des grandes zones.

Les parties suivantes visent à expliquer les choix retenus pour chaque zone et les différentes évolutions qui peuvent être observées.

De manière globale, le projet de révision de Saint-Leu affiche des réductions en matière de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

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

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

2.1.1 LA ZONE URBAINE

UNE HAUSSE DE LA ZONE URBAINE

LES ÉVOLUTIONS DU TRACÉ DE LA ZONE URBAINE

Le PLU approuvé en 2007 est ancien. Depuis, de nombreux changements législatifs et sociétaux sont intervenus, invitant les collectivités à penser autrement l'aménagement de leur territoire.

Dans le cadre de la révision du PLU, le choix s'est porté sur une refonte globale de la zone urbaine. Toutes les zones urbanisées ont été analysées au regard de toutes les contraintes et nuisances connues afin de déterminer leur maintien ou leur reclassement en zone naturelle ou agricole mais également des potentiels déclassements au regard de la cohérence urbaine et morphologique.

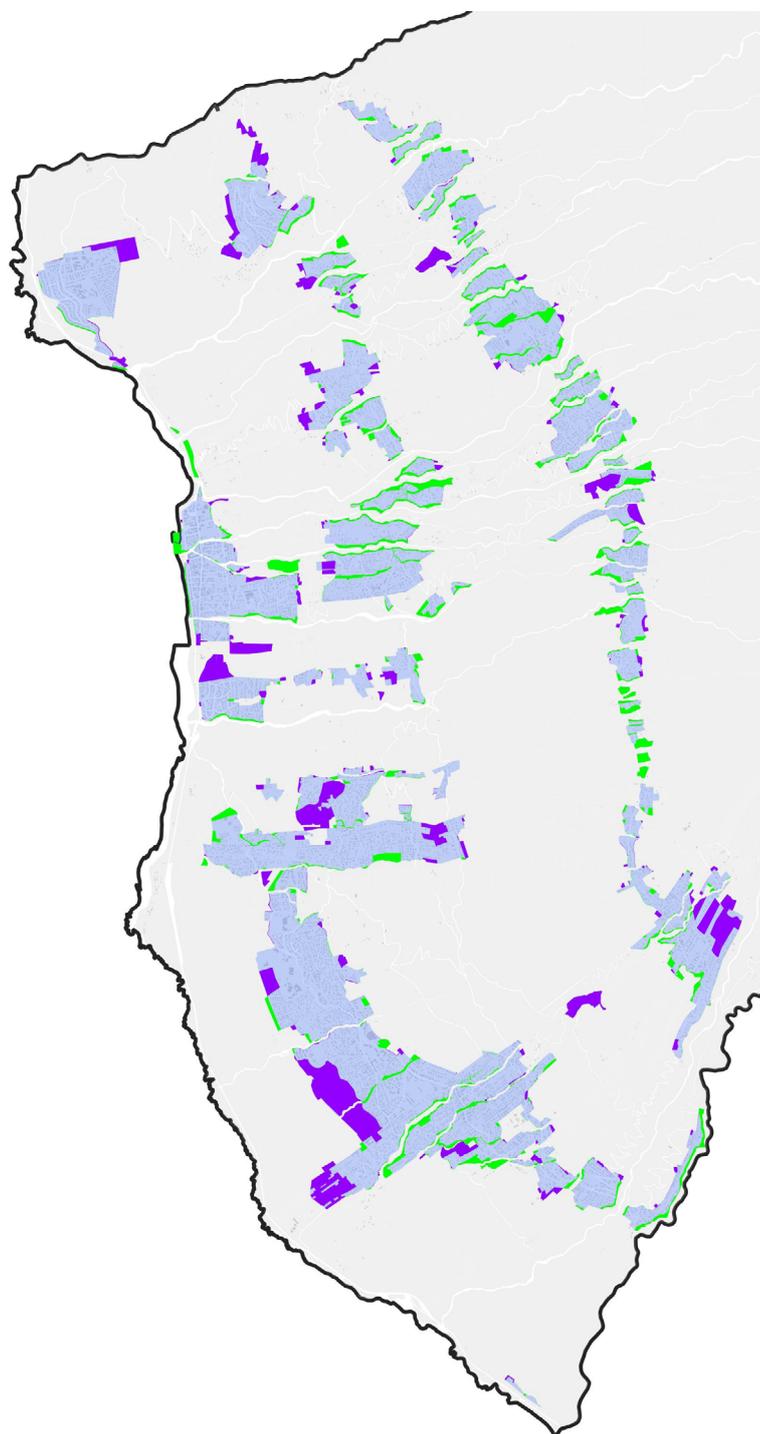
De ce travail, il résulte de nombreux changements qui sont détaillés au sein de cette partie.

La zone urbaine au sein du PLU de 2007 représentait une surface totale de **1 157,56 ha**. Dans la version révisée du PLU, après un travail fin d'analyse des pourtours de la zone urbaine, elle représente désormais **1 178 ha**, soit une hausse de **+ 20,44 ha**. Plusieurs raisons expliquent la hausse de la superficie de la zone «U» avec des déclassement effectuées pour les motivations suivantes :

- A. Les évolutions des zones AU du PLU de 2007,
- B. Les espaces à enjeux spécifiques,
- C. Les zones déjà bâties,
- D. Les ajustements du cadastre,
- E. Les secteurs de cohérence urbaine.

En parallèle de ces déclassements, des reclassements en zone naturelle et/ou agricole sont effectués pour plusieurs raisons :

- F. Les évolutions liées au Plan de Prévention des Risques Naturels,
- G. Les secteurs de contraintes : topographique, parcelles enclavées, inaccessibilité, absence de réseaux etc.



Zone urbaine du PLU révisé en 2025

Évolution par rapport à la zone urbaine de 2007

Espaces ajoutés à la zone urbaine, déclassement

Zones ajoutées, déclassement

Zones retirées, reclassement

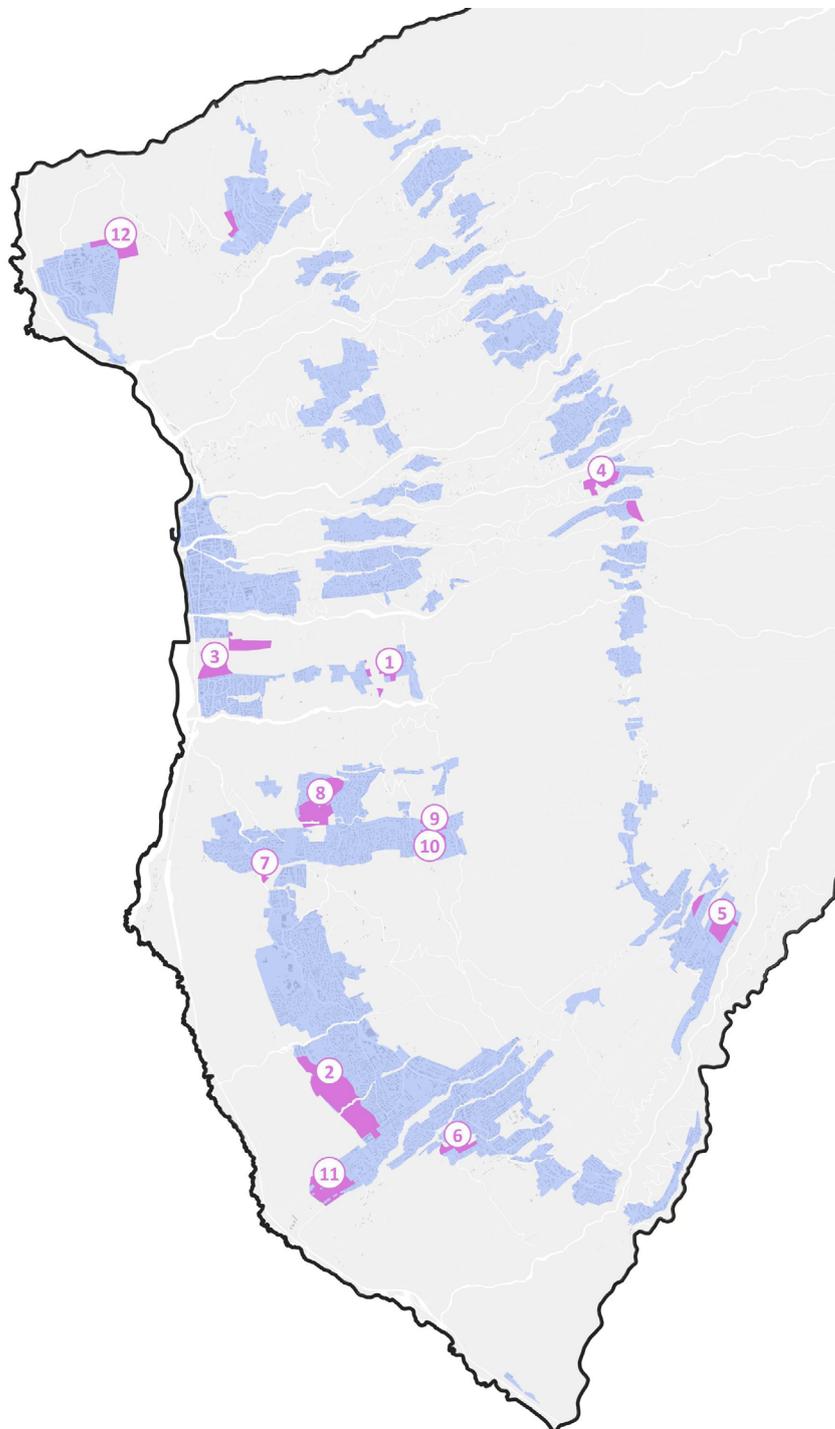
Figure n°30 : Bilan des évolutions de la limite de la zone urbaine entre le PLU approuvé en 2007 et sa révision.

A. LES ZONES À URBANISER INTÉGRÉES À LA ZONE URBAINE

Des opérations au sein des zones À Urbaniser (AU) ont été achevées ou sont en cours d'aménagement. Ainsi, conformément à l'article R.151-18 du code de l'urbanisme, «les zones urbaines sont dites « zones U». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.» Ainsi, ces secteurs basculent d'une zone 1AU à la zone U. Ainsi, **81.9 hectares** de zones 1AU (à vocation habitat, économique et commerciale) sont classées en zone urbaine en raison de la concrétisation des projets depuis 2007.

- 1 : La zone 1AU de Cap Lelièvre
- 2 : La zone 1AU de Portail
- 3 : Les zones 1AU du centre-ville
- 4 : Les zones 1AU du secteur Camélia
- 5 : Les zones 1AU du Plate
- 6 : Zone 1AU Piton
- 7 : Zone AU Rue du Musée
- 8 : Zone 1AU Roche Café
- 9 : Zone 1AU secteur Grand Fond
- 10 : Zone 1AU secteur Grand Fond
- 11 : Zone 1AU secteur Bois de Nèfles
- 12 : Zone 1AU Pointe des Châteaux

Le bilan des zones à urbaniser du PLU de 2007 ainsi que leur évolution sont détaillés dans la partie C de la partie 1 de ce présent tome.



Zone urbaine du PLU révisé en 2025

Évolution par rapport à la zone urbaine de 2007

Espaces ajoutés à la zone urbaine, déclassement

Zones AU du PLU de 2007 intégrées à la zone urbaine

Figure n°31 : Les zones à urbaniser du PLU approuvé en 2007 intégrées à la zone urbaine avec la révision.

B. LES ESPACES À ENJEUX SPÉCIFIQUES

La nouvelle zone urbaine intègre des espaces spécifiques que nous nommons les espaces à enjeux spécifiques. Il s'agit de cinq espaces dont la vocation n'est pas liée à l'habitat. Leur intégration à la zone urbaine répond au principe de l'intérêt général de la commune en permettant une traduction cohérente des orientations du PADD, notamment en matière économique, d'équipement et de tourisme. Au total, **ces espaces sont au nombre de 5 et représentent 4,94 ha**. La justification de leur intégration à la zone urbaine est détaillée ci-dessous.

1 : Secteur roche Café

Il s'agit d'une parcelle communale qui était rattachée à la zone 1AU. Étant donné que le secteur s'est urbanisé, cette parcelle s'apparente désormais à une « dent creuse ». La commune souhaiterait y développer un équipement au service des habitants de ce quartier qui est particulièrement dense. Cette parcelle, desservie par les réseaux, est désormais classée en zone urbaine destinée aux équipements publics et collectifs.

2 : Secteur Piton, au niveau de la piscine municipale

Il s'agit de deux parcelles qui sont destinées au développement des équipements sportifs déjà présents sur le secteur (terrain de tennis, piscine municipale etc.). En lien avec les ambitions de développement démographique, il s'agit d'apporter des réponses concrètes aux besoins humains croissants de Saint-Leu et d'agir en faveur du cadre de vie des habitants.

La commune souhaite donc pérenniser et développer ses équipements sportifs structurants qui participent à la vie locale, assurent un lien social et encouragent la pratique sportive.

3 : Au niveau du centre-ville, l'espace dédiés à l'accueil d'événements culturels « la Ravine Saint-Leu »

Le secteur, entièrement artificialisé, accueille un parking et un équipement (scène de concert). Au sein du PLU de 2007, cet espace est un STECAL « Nt ». Ne pouvant plus être qualifié comme un STECAL du fait des évolutions de la loi Littoral, cette zone est intégrée à la zone urbaine. Au regard de l'occupation du sol, ce classement est plus cohérent.

Les projets concernant les secteurs **n°1 - 2 et 3** sont le reflet de la volonté de

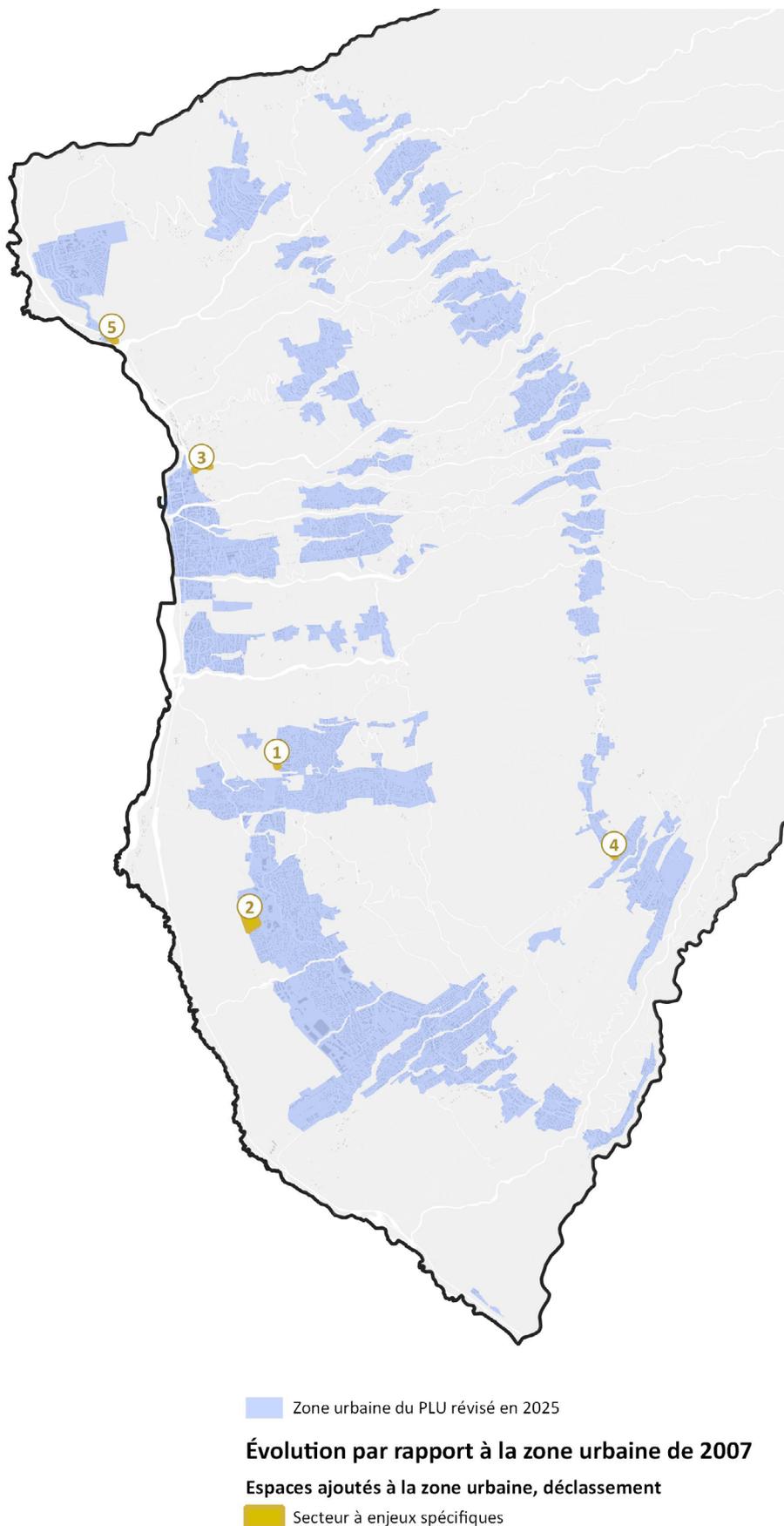


Figure n°32 : Les espaces à enjeux intégrées à la zone urbaine avec la révision.

la municipal  t   à construire une ville de proximité en continuant à œuvrer pour satisfaire les besoins en équipements de l'ensemble des quartiers.

4 : Secteur Le Plate

En cohérence avec l'ambition d'assurer une équité spatiale des équipements de proximité, la collectivité souhaite permettre et encourager l'installation de commerces et services pour répondre aux besoins courants des habitants des Hauts.

Il s'agit pour la commune d'assurer une armature urbaine équilibrée et plus proche de ses habitants. Comme cela est inscrit au PADD, il s'agit, au-delà de maintenir une vie locale, d'anticiper le vieillissement de la population en offrant des solutions de ravitaillement de proximité qui limiteront par ailleurs les besoins de déplacements motorisés sur le territoire.

Le secteur n  4, dont l'occupation est actuellement agricole, fait l'objet d'un projet d'implantation d'un commerce de proximité (station-service / épicerie).

5 : Secteur de la Pointe des Châteaux, au niveau de Kélonia

Extrait de la note de présentation du projet de la Région

Ouvert au public en 2006, Kélonia, l'Observatoire des tortues marines, remplit les missions suivantes :

- Sensibilisation aux enjeux liés à l'environnement et sur les tortues marines au niveau du grand public,
- Développement des programmes d'études, de conservation des tortues marines et de leurs habitats dans le cadre de coopération régionale,
- Diffusion de l'information spécifique et médiation culturelle autour de la thématique, de la recherche et des actions de coopération,
- Valorisation du patrimoine naturel et culturel associé aux tortues marines.

Il s'agit donc d'un équipement scientifique et culture qui accueille des activités liées au tourisme et des activités liées à la présentation au public d'animaux appartenant à la faune sauvage et la recherche sur la biologie des tortues marines et de leurs habitats à la Réunion et dans l'océan Indien.

   l'origine, le site de Kélonia avait été dimensionné pour accueillir un maximum de 120 000 visiteurs par an. Depuis 2018, la fréquentation du site dépasse largement cette jauge maximale avec une moyenne de 190 000 visiteurs par an. Face à cette sur-fréquentation et consciente des enjeux et du succès de Kélonia, la Région Réunion a mis en œuvre plusieurs actions entre 2016 et 2024 (création d'un second parking etc.).

Néanmoins, pour faire face d'une part au succès et à l'afflux de visiteurs toujours plus nombreux, et d'autre part à la nécessité de renouvellement pour maintenir la qualité de visite pour le public et de soin pour les animaux, il est nécessaire de conduire un projet global d'extension de Kélonia. Le projet prévoit d'étendre le parcours de visite de Kélonia sur la parcelle CD61 située en face du site actuel de Kélonia, en bordure de la RN1-A. Cette extension du parcours serait consacrée aux «Iles    tortues» et à leurs spécificités qui ont permis à des éco-systèmes singuliers de s'y développer.

Afin de s'intégrer harmonieusement dans le paysage sans dénaturer la zone, le projet s'attachera à proposer des aménagements paysagers qualitatifs ainsi qu'une muséographie transparente et interactive tout en limitant autant que possible les aménagements lourds.

Là aussi, ce projet est pensé en cohérence avec les ambitions de la collectivité inscrites au sein du PADD et notamment avec la volonté de développer un tourisme responsable et durable.

C. LES SECTEURS DÉJÀ BÂTIS

La limite de la zone U a également été retravaillée de sorte à correspondre avec la réalité et d'avoir une application cohérente des règles d'urbanisme. Ces secteurs ont été classés en zone agricole alors que ces derniers sont bâtis, cadastrés et n'ont aucune vocation agricole. Ces derniers ne sont pas inscrits au Registre Parcellaire Agricole (RPG) ni au sein d'un classement environnemental spécifique. Par ailleurs, ces espaces s'inscrivent en continuité immédiate de la partie urbanisée. Ces secteurs représentent une surface totale de **38 ha**.

La cartographie ci-contre indique les zones bâties ajoutées à la zone urbaine. La carte ci-dessous indique tous les secteurs bâtis qui sont intégrés à la zone urbaine.

Par ailleurs, la révision du PLU, a permis de reconnaître certains secteurs en cohérence avec les évolutions du SCoT du Territoire de l'Ouest.

Certains secteurs bâtis intégrés à la zone urbaine sont plus importants en terme de surface et sont détaillés ci-dessous :

- **Le secteur n°1** : SDU du secteur Piton qui compte environ 25 maisons. Ce secteur, classé en zone agricole au sein du PLU n'a, dans les faits, aucune vocation agricole. Reconnu depuis comme étant un SDU au sein du SCoT, la municipalité saint-leusienne a donc souhaité intégrer ce secteur à une zone urbaine.
- **Le secteur n°2** : SDU du Chemin Potier qui est entièrement occupé par environ 30 maisons. Comme pour le secteur n°1, ce dernier est classé en zone agricole au PLU approuvé en 2007. Ayant depuis été reconnu comme étant un SDU par le SCoT, la collectivité a donc également souhaité identifier une zone urbaine à cet endroit.
- **Les secteurs n°3, 4 et 5** étaient jusque là classés en zone agricole. La révision permet de reconnaître ces secteurs en zone urbaine et en cohérence avec leur rattachement à la strate des «villages».
- **Le secteur n°6** comporte plusieurs espaces qui sont entièrement bâtis. Ils sont rattachés à la zone urbaine (Ville relais de Saint-Leu).

Tous les autres secteurs ont une taille plus limitée.

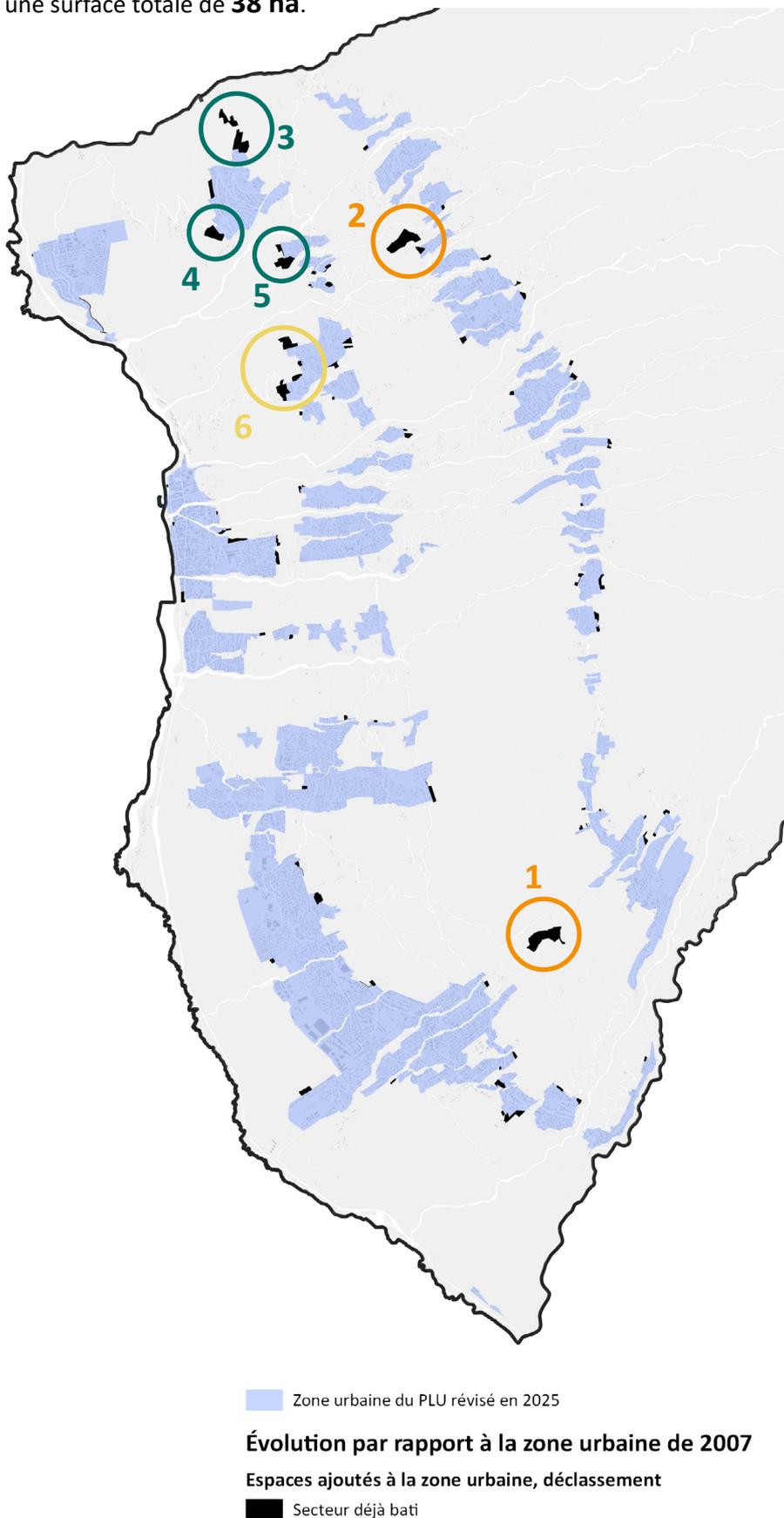


Figure n°33 : Les zones déjà bâties intégrées à la zone urbaine du PLU avec la révision.

D. LES AJUSTEMENTS LIÉS À L'ÉVOLUTION DU CADASTRE

Le règlement graphique est élaboré sur la base des données cadastrales numérisées conformément aux obligations en vigueur. Ces planches cadastrales permettent ainsi une précision géométrique lors du tracé des différentes zones. Étant donné l'ancienneté du cadastre utilisé en 2007, la révision emporte alors des évolutions liées aux différences cadastrales observées entre 2007 et le cadastre utilisé pour la révision.

Ainsi les ajustements du cadastre opérés contribuent à augmenter les surfaces de la zone urbaine entre le PLU en vigueur et sa version révisée.

Par ailleurs, la révision permet également de réajuster des limites liées aux routes cadastrées.

Le tracé de la zone urbaine a donc été réalisé de sorte à suivre au maximum le cadastre. Cet ajustement conduit incontestablement à l'ajout de plusieurs secteurs au sein de la zone urbaine : fond de parcelle, ajustement cadastral, routes etc. Ces ajustements représentent une surface de **6,45 ha**. Là encore ces espaces n'avaient pas une vocation agricole ou naturelle.

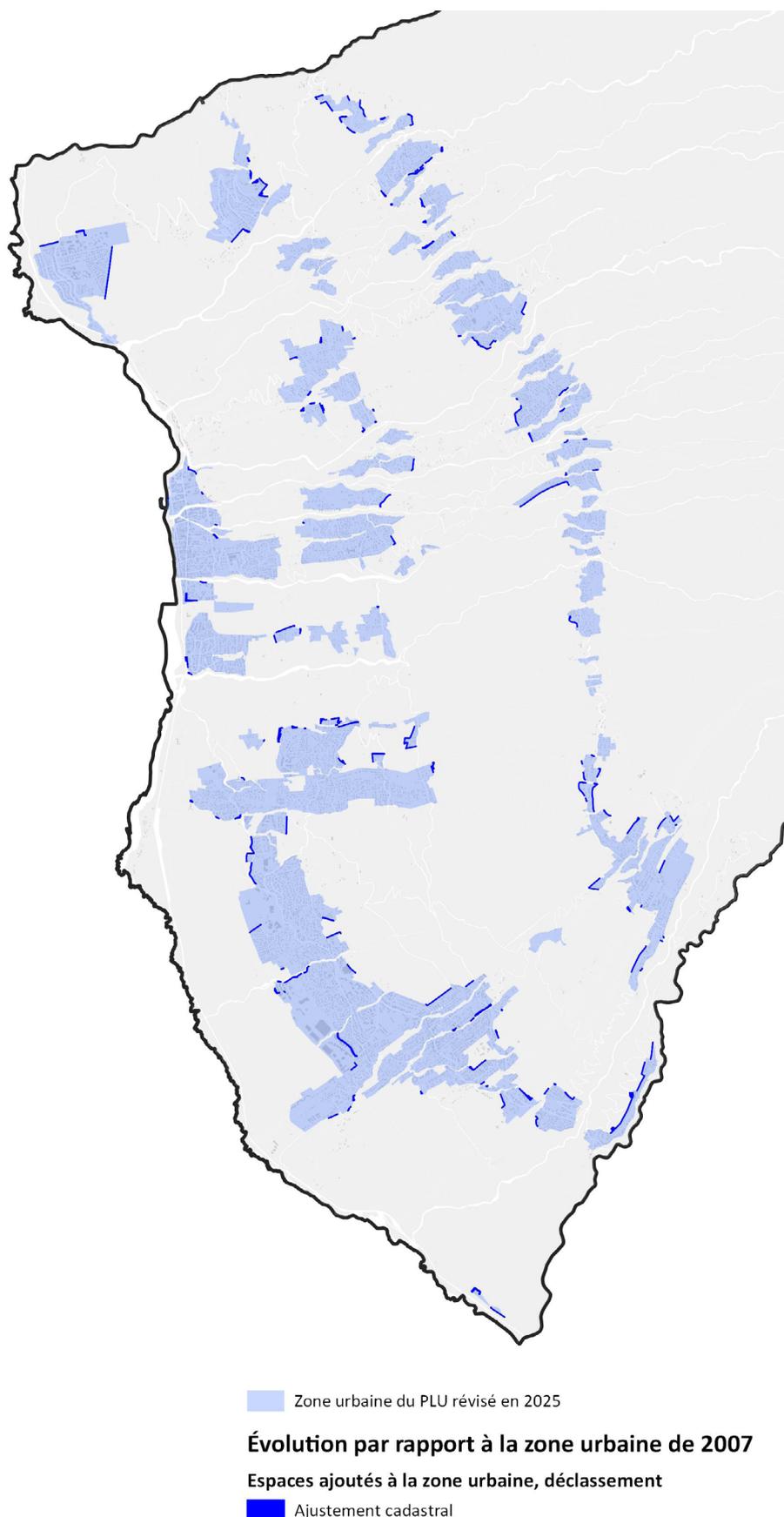


Figure n°34 : Les zones intégrées à la zone urbaine du PLU avec la révision en raison des évolutions du cadastre.

E. LES AMÉLIORATIONS DE LA COHÉRENCE URBAINE

Depuis 2007, les évolutions urbaines observées conduisent à redéfinir les limites de la zone urbaine pour viser une meilleure cohésion d'ensemble des espaces bâtis. Certains de ces secteurs sont historiquement bâtis. Ces espaces intégrés à la zone urbaine pour une meilleure cohérence étaient classés en zone agricole et représentent une surface de **7,02 ha**.

Le secteur **n°1** était intégré à la zone 1AU. Néanmoins, ce classement n'était pas cohérent pour les motifs suivants :

- la parcelle est détachée du reste de la zone 1AU par la route,
- La parcelle est ceinturée de part et d'autre de parcelles construites intégrées à la zone urbaine.

Les deux espaces **n°2** du centre-ville sont intégrés à la zone urbaine. Il s'agit :

- pour le premier, d'une parcelle contenant une construction historique de la commune. Le décrochement de la zone urbaine n'était pas cohérent
- pour le second, l'espace est ceinturé de part et d'autre par des constructions.

Concernant l'espace **n°3**, cette parcelle est intégrée à la zone urbaine par traitement équitable avec les parcelles voisines qui étaient en zone urbaine.

Concernant les parcelles identifiées **n°4**, le décrochage n'était pas cohérent, là aussi, dans une approche équitable du traitement des parcelles, ces dernières sont intégrées à la zone urbaine.

Pour les espaces sous l'identification **n°5**, l'intégration de la zone À Urbaniser modifie la morphologie urbaine de ce secteur du Plate. Plusieurs espaces, bâtis ou non, sont intégrés à la zone urbaine pour une meilleure lecture du front bâti.

En ce qui concerne le secteur **n°6**, ne présentant aucune contrainte connue, le découpage initial de la zone urbaine est retravaillé. Cette parcelle constitue une dent creuse du tissu bâti.

Enfin, pour le secteur **n°7**, dans la même configuration que le **n°3**, ce dernier est intégré à la zone urbaine en application du principe de traitement équitable des parcelles.

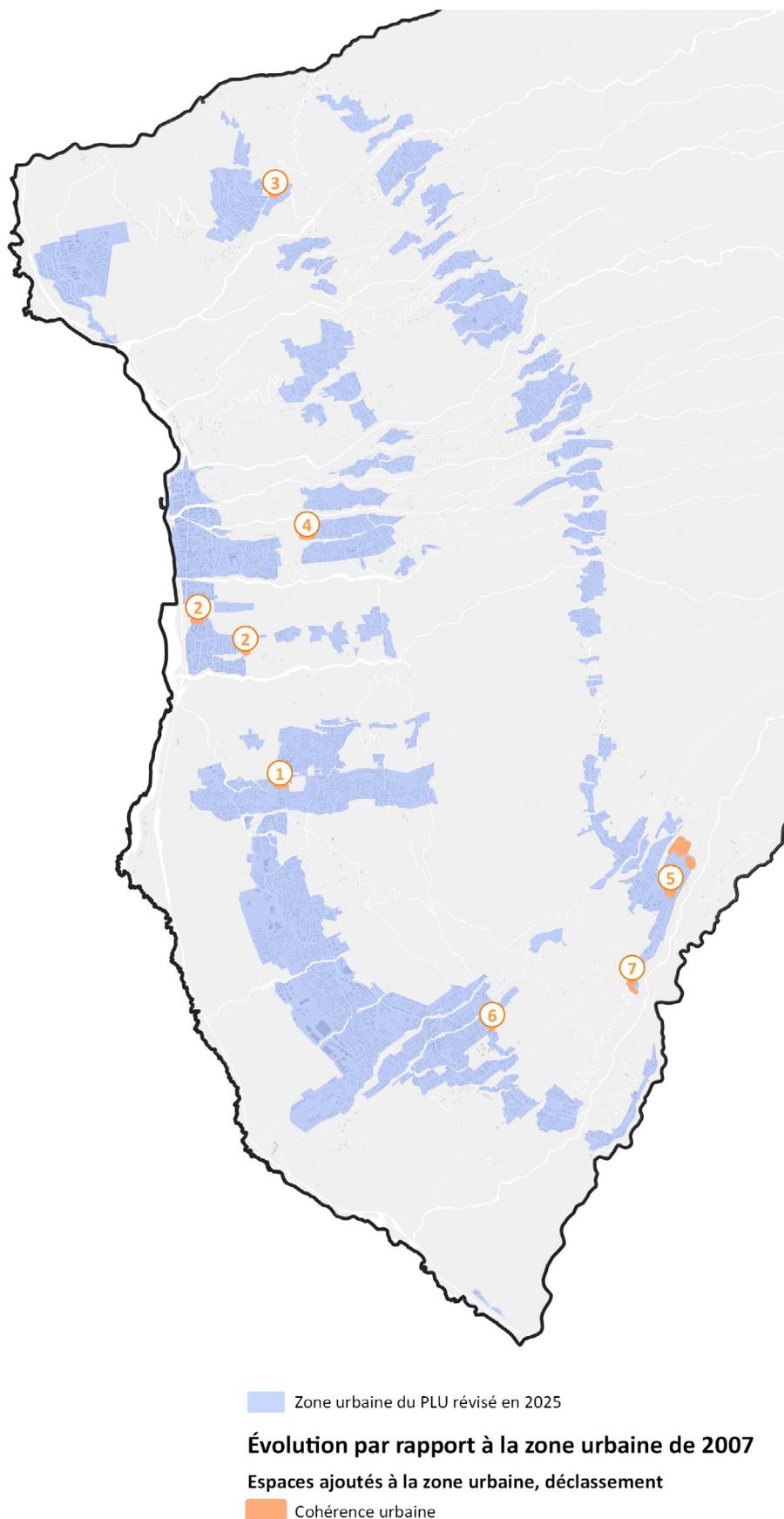


Figure n°35 : Les zones intégrées à la zone urbaine du PLU avec la révision en raison d'une meilleure cohérence urbaine.

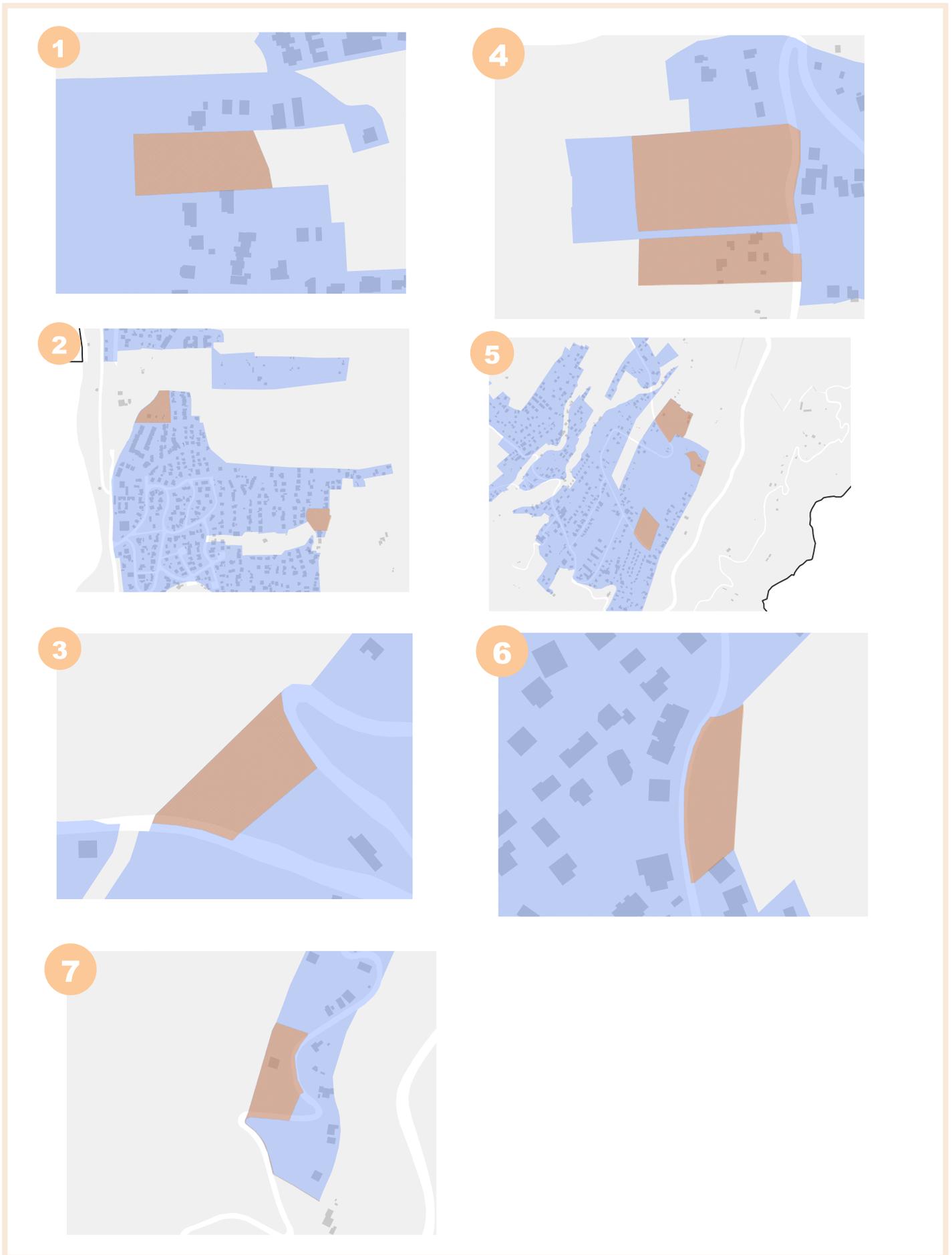


Figure n°36 : Focus sur les espaces de cohérence urbaine.

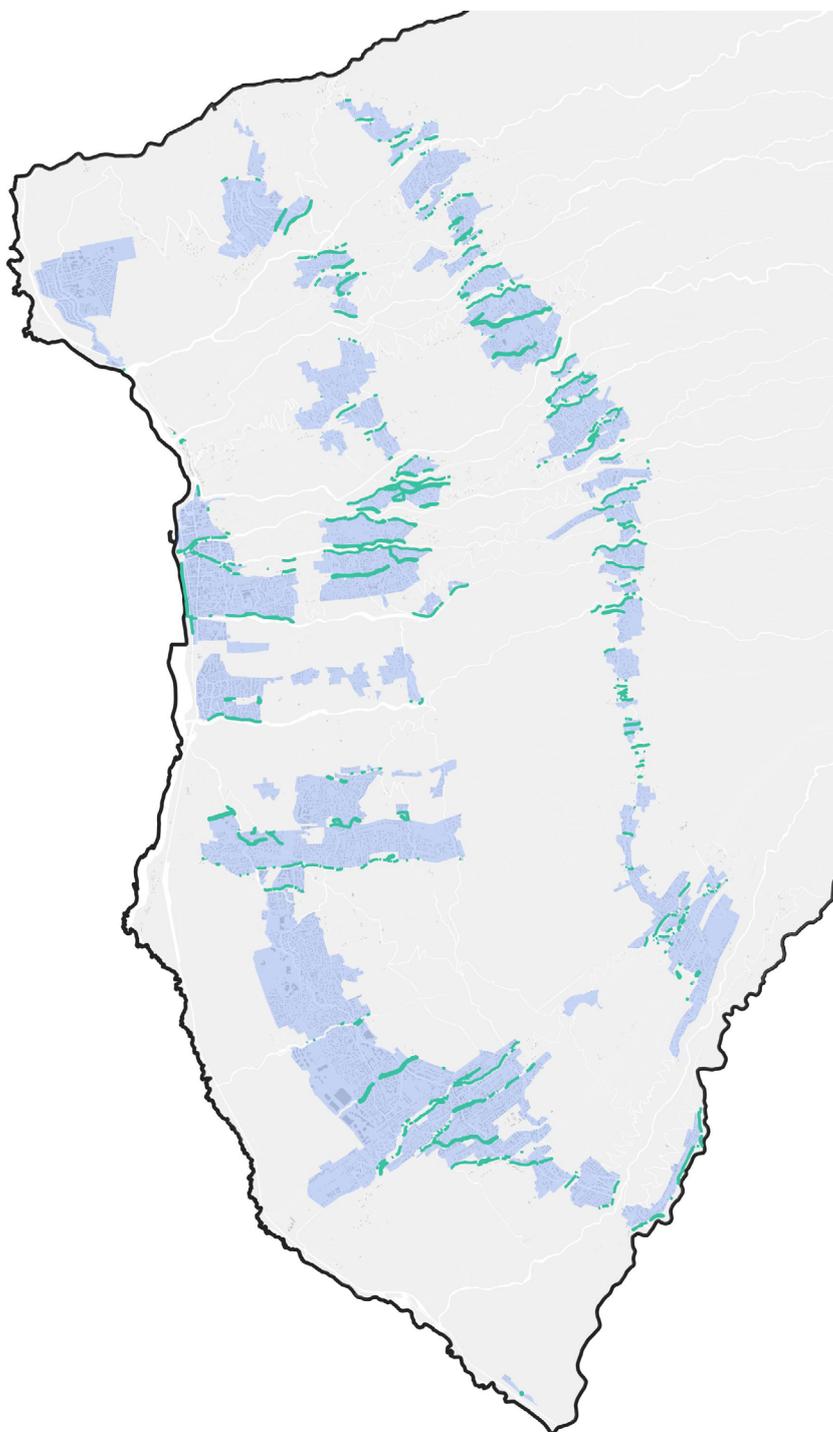
F. LES ÉVOLUTIONS LIÉES AUX PLANS DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS

Les parties précédentes ont détaillé les raisons qui ont conduit à effectuer des déclassements et ont ainsi contribué à faire évoluer la zone urbaine. Cette partie et la partie suivante visent quant à elles à expliquer les reclassements en zone naturelle ou agricole d'un certain nombre de parcelles. La première raison qui explique ces déclassements est la présence des risques naturels et de leur traduction réglementaire.

Deux Plans de Prévention des Risques Naturels sont applicables à Saint-Leu et viennent se superposer au règlement du PLU comme une servitude. Ces documents, dans le cadre du respect de la hiérarchie des normes doivent être intégrés à la révision du PLU par lien de **conformité**.

- Le Plan de Prévention des Risques «Inondations et mouvements de terrain» -PPRm - a été approuvé le 23 novembre 2015. Son approbation rend inconstructibles un certain nombre de parcelles. De fait, toutes les parcelles concernées par la zone rouge et la zone orange inconstructible du PPR sont reclassées en zone naturelle.
- Le Plan de Prévention des Risques Littoral - PPRI «recul du trait de côte et submersion marine) a été approuvé le 18 décembre 2019. Ce dernier identifie également des zones inconstructibles. Ces dernières sont également reclassées en zone naturelle.

Au total, ces nombreux reclassements représentent une surface de **23,14 hectares**.



Zone urbaine du PLU révisé en 2025

Évolution par rapport à la zone urbaine de 2007

Espaces retirés de la zone urbaine, reclassement

Espaces retirés de la zone urbaine en raison de l'application des PPR

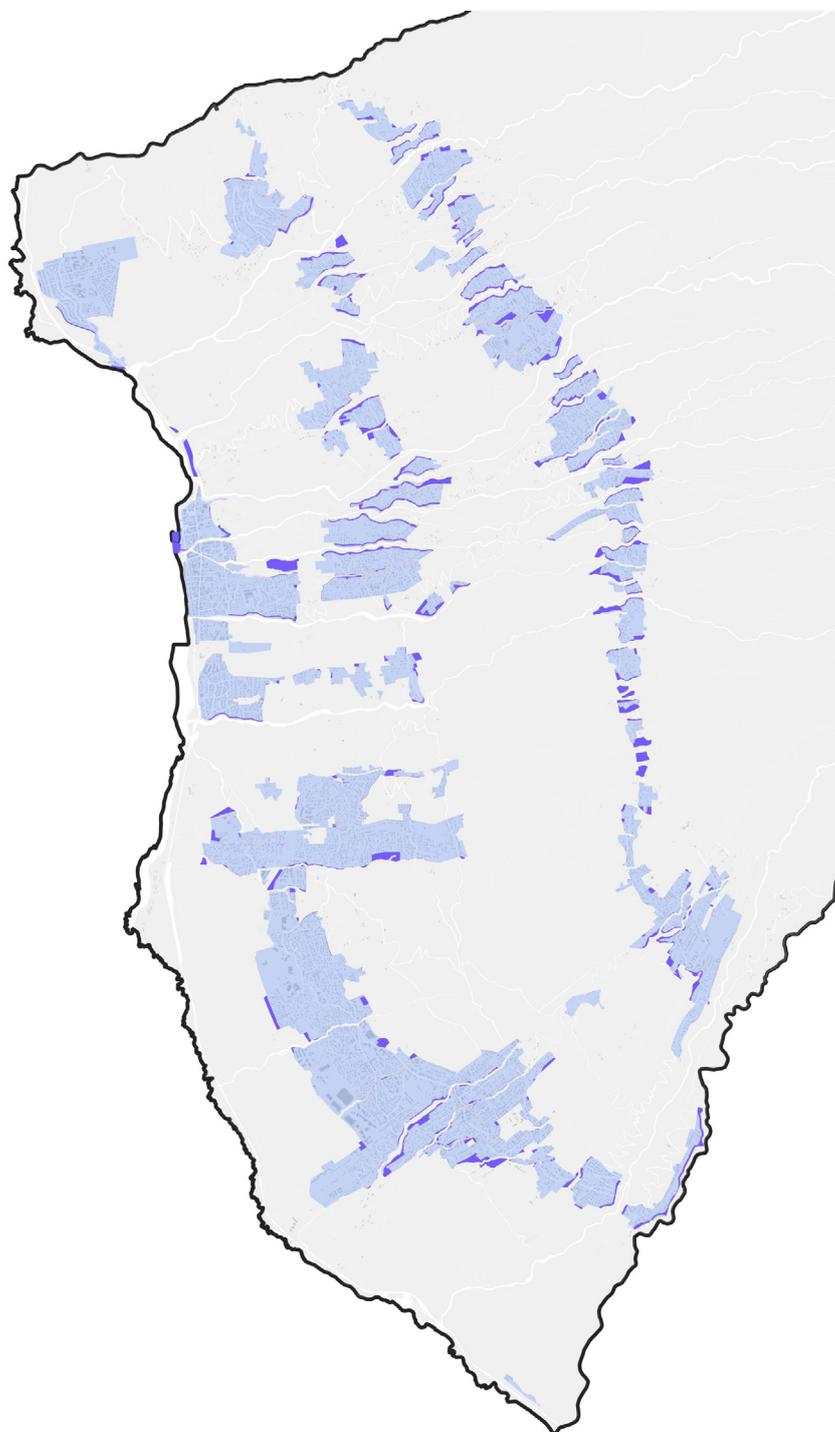
Figure n°37 : Les secteurs reclassés en raison des PPR.

G. LES CONTRAINTES ET CONFIGURATIONS COMPLEXES

Le socle sur lequel repose la commune, avec sa géographie spectaculaire, engendre des contraintes d'aménagement. Ainsi, tous les espaces urbains de Saint-Leu ont été analysés et leur maintien en zone constructible a été questionné en fonction de plusieurs critères :

- Contrainte topographique pouvant entraîner un fort risque de ruissellement et accroître la vulnérabilité des secteurs limitrophes en contre-bas,
- Configuration parcellaire trop complexe et notamment les parcelles qui n'ont aucun accès et qui sont enclavées. Pour limiter le développement des servitudes privées posant des difficultés d'accès notamment pour les secours et le ramassage des ordures ménagères, certains secteurs sont reclassés.
- La présence des réseaux et leurs capacités suffisantes pour supporter l'arrivée de nouveaux ménages. Les secteurs non desservis par les réseaux ne peuvent pas être classés, conformément au code de l'urbanisme, en zone urbaine constructible. Là où l'extension des réseaux n'est pas en projet, les secteurs sont alors reclassés.
- Des ajustements cadastraux ont également conduit à reclassés des espaces dans une logique de cohérence globale.

Au total, ces nombreux reclassements représentent une surface de **96,02 hectares**.



Zone urbaine du PLU révisé en 2025

Évolution par rapport à la zone urbaine de 2007

Espaces retirés de la zone urbaine, reclassement

Zones retirées pour des motifs de contraintes ou de configurations complexes

Figure n°38 : Les secteurs reclassés en raison des configurations complexes

SYNTHÈSE DES ÉVOLUTIONS DE LA ZONE URBAINE

RÉCAPITULATIF		SURFACES EN HA	
MOTIFS DES DÉCLASSEMENTS	LES ZONES À URBANISER INTÉGRÉES À LA ZONE URBAINE	+81,9	+ 138,3
	LES ESPACES À ENJEUX SPÉCIFIQUES INTÉGRÉS A LA ZONE URBAINE	+4,94	
	LES SECTEUR DÉJÀ BÂTIS	+38	
	LES AJUSTEMENTS LIÉS À L'ÉVOLUTION DU CADASTRE	+6,45	
	LES AMÉLIORATIONS DE LA COHÉRENCE URBAINE	+7,02	
MOTIFS DES RECLASSEMENT	LES ÉVOLUTIONS LIÉES AUX PLANS DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS	-23,14	-119,16
	LES CONTRAINTES ET CONFIGURATIONS COMPLEXES	-97,02	

Tableau n°7 : Synthèse des raisons des évolutions de la zone urbaine entre le PLU approuvé en 2007 et sa révision.

CONSÉQUENCE SUR LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Tous les secteurs intégrés à la zone urbaine ne sont pas considérés comme étant consommateur d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. Néanmoins certains espaces intègrent la zone urbaine et sont comptabilisés dans les objectifs de consommation foncière fixés à horizon 2035. Cela représente 9,35 ha.

Ces espaces sont déclassés principalement pour deux raisons :

- certains comportent des enjeux spécifiques (déploiement des équipements)
- pour d'autres, au regard de leur positionnement, leur déclassé permet de tendre vers une meilleure cohésion urbaine.

Sur ces 9,35 ha :

- 6,13 ha étaient classés en zone agricole du PLU (A),
- 0,45 ha étaient déjà déclassés avec un zonage A Urbaniser (AU). Mais étant donné l'urbanisation d'une partie de cette zone AU depuis 2007, son intégralité est intégrée à la zone urbaine.
- 2,8 ha étaient classés en zone naturelle (N).

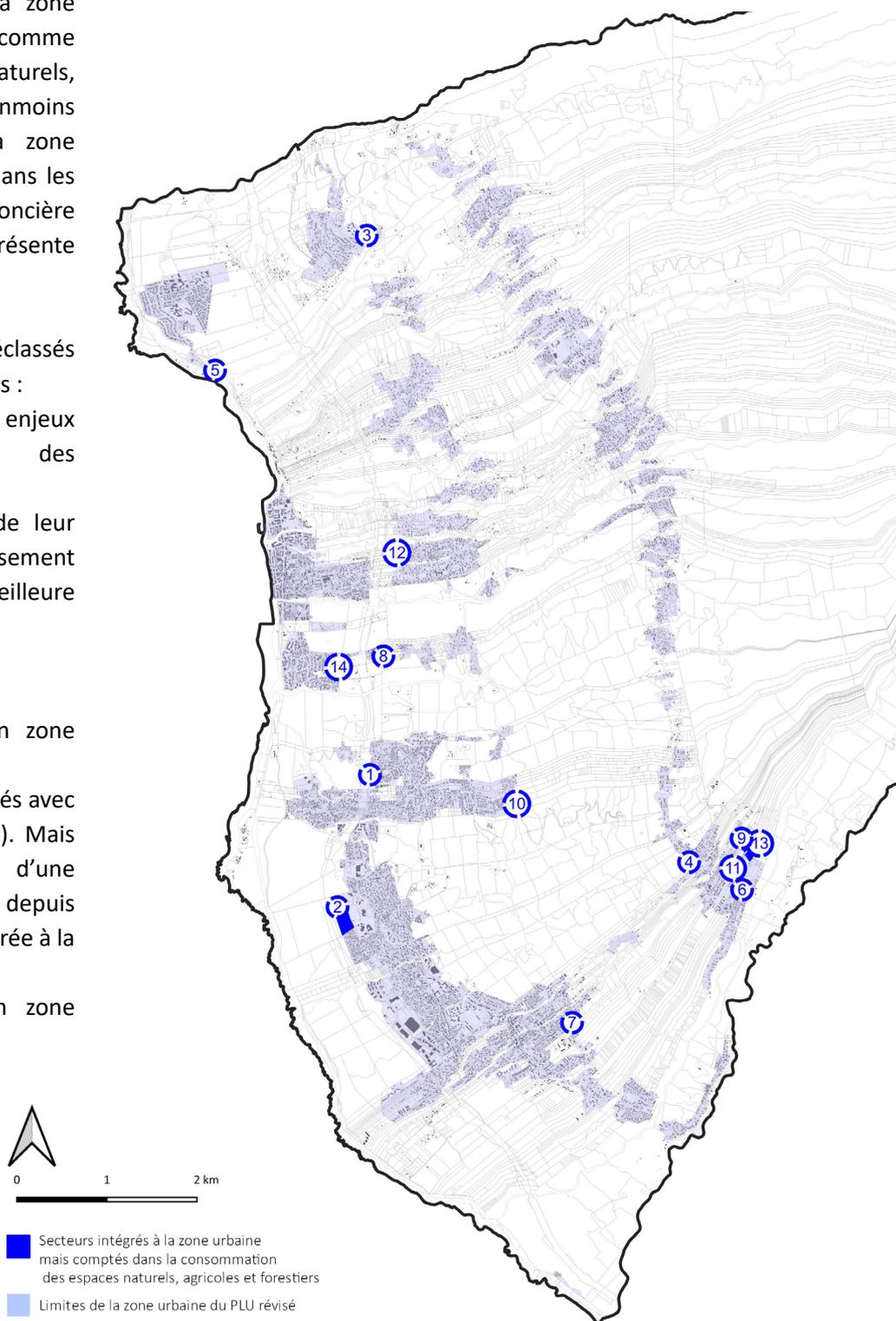
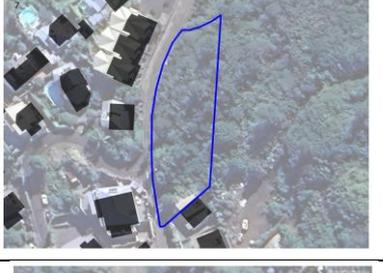


Figure n°39 : Les secteurs déclassés compatibles dans les objectifs de consommation foncière.

Identifiant cartographique	Secteur PLU révisé	Photographie aérienne	Typologie	Évolution entre le PLU de 2007 et le PLU révisé	Surface en ha
1	Uep		Secteur à enjeux spécifiques Implantation équipement public	AU vers U	0,45
2	Uep		Secteur à enjeux spécifiques Implantation équipement public	A vers U	2,16
2	Uep		Secteur à enjeux spécifiques Implantation équipement public	N vers U	1,07
3	Ud		Cohérence urbaine	A vers U	0,31
4	Ue		Secteur à enjeux spécifiques Activité économique	A vers U	0,26

5	Ut		Secteur à enjeux spécifiques Projet Kélonia 2	A vers U	0,15
6	Uc		Cohérence urbaine Cimetière	N vers U	0,38
7	Ub		Cohérence urbaine	A vers U	0,22
8	Ud		Équité parcellaire	A vers U	0,16
9	Uc		Cohérence urbaine	A vers U	0,24
10	Ub1		Équité parcellaire	A vers U	0,47

11	Uc		<i>Cohérence urbaine</i>	N vers U	0,93
12	Ua		<i>Cohérence urbaine</i>	A vers U	1,03
13	Uc		<i>Cohérence urbaine</i>	A vers U	1,13
14	Ua		<i>Cohérence urbaine</i>	N vers U	0,42

LES ÉVOLUTIONS DES RÈGLES DE LA ZONE URBAINE

La révision du PLU a permis de retravailler les sous-secteurs et les règles qui sont liées.

Avec un PLU approuvé en 2007, la collectivité ainsi que le service instructeur disposent d'un recul intéressant sur l'application des règles qui avaient été inscrites au PLU.

Afin de mieux s'adapter aux réalités du terrain, aux nouveaux enjeux, de viser une meilleure intégration des futurs projets et de répondre à la stratégie posée par le PADD, tout le règlement a été revu.

Pour ce faire, la zone urbaine a été redélimitée en plusieurs sous-secteurs :

- Ua, Ua1 et Ua2 correspondant aux secteurs du centre-ville,
- Ub, Ub1 et Ub2 correspondant aux secteurs constituant le pôle secondaire de Piton,
- Uc pour les secteurs des bourgs de proximité,
- Ud pour les secteurs ruraux habités,
- Ut pour les secteurs touristiques,
- Uep pour les secteurs destinés aux équipements publics et d'intérêt collectif,
- Ue1, Ue2, Ue3 et Ue4 pour les secteurs destinés aux différentes activités économiques,
- Up pour le secteur spécifique du port.

SOUS-SECTEURS DE LA ZONE URBAINE DU PLU RÉVISÉ

- Ua : Secteur du centre-ville
- Ua1 : Secteurs agglomérés autour du centre-ville
- Ua2 : Secteurs urbains du Lagon où les hauteurs sont limitées
- Ub : Secteur Pôle secondaire Piton
- Ub1 : Secteurs agglomérés autour du pôle secondaire de Piton
- Ub2 : Secteurs moins denses pôle secondaire Piton
- Ut : Secteurs destinés au développement touristique
- Uep : Secteurs destinés aux équipements publics et d'intérêt collectif
- Ue1 : Secteurs destinés aux activités économiques industrielles et artisanales (hors commerce)
- Ue2 : Secteurs destinés aux activités commerciales
- Ue3 : Secteurs destinés aux activités industrielles, services, artisanales et commerciales
- Ue4 : Secteurs destinés au développement tertiaire
- Up : Secteur dédié aux activités portuaires
- Ud : Secteurs ruraux habités
- Uc : Secteurs des bourgs de proximité

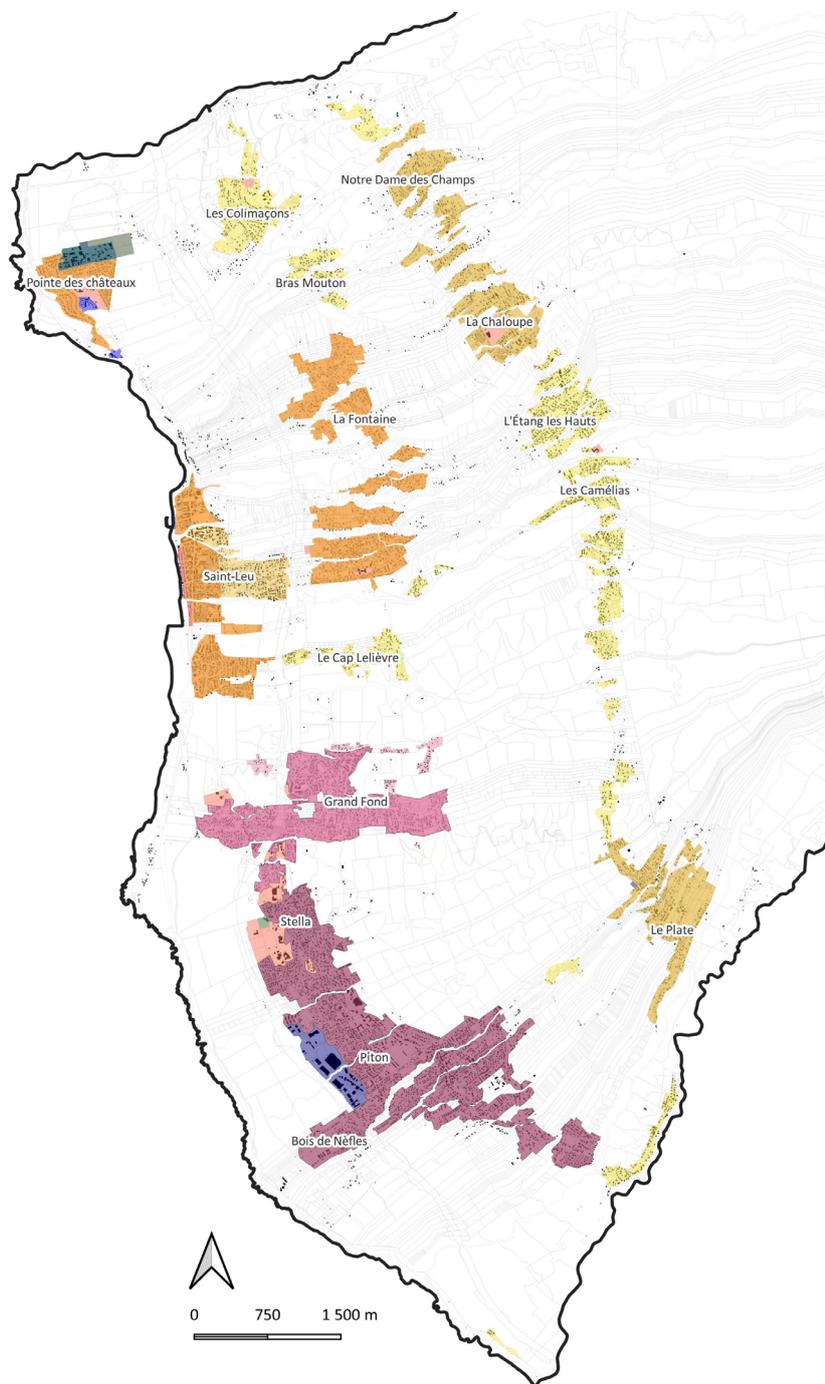


Figure n°40 : La zone urbaine après la révision.

LA ZONE URBAINE DU PLU RÉVISÉ

PLU 2025

<p>Ua Ua1 Ua2</p>	<p>OBJECTIF ET COHÉRENCE DU RÈGLEMENT</p> <p>Les secteurs Ua (226,17 ha), Ua1 (35,23 ha) et Ua2 (3,58 ha) correspondent aux différents quartiers de la ville relais de Saint-Leu, intégrant notamment le périmètre de l'étude de modernisation du centre-ville. Il s'agit d'y offrir une mixité des fonctions urbaines (logements, équipements et commerces) tout en garantissant une densité non compromettante pour le cadre de vie et l'identité des lieux. Il s'agit du centre-historique, initialement un petit port de pêcheur, que la municipalité souhaite préserver. Ainsi, la densité urbaine et les fonctions centrales doivent y être confortées tout en contrôlant les hauteurs pour conserver la cohérence générale des différentes rues ; l'habitat mais également les commerces, services, activités et équipements structurent ce rôle attractif.</p> <p>Le secteur Ua1 correspond aux espaces qui autorisent des hauteurs supérieures pour favoriser la densité en limitant l'impact sur les cônes de vues notamment.</p> <p>Le secteur Ua2, correspondant à la rue autour du lagon, limite les hauteurs maximum.</p> <p>Aussi, afin de viser une meilleure mixité sociale au sein des quartiers et tendre vers l'atteinte des objectifs communaux de production de logements sociaux, une règle spécifique est intégrée au règlement. En cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure à 600 m², au minimum 30% de la surface de plancher de ce programme doit être affecté à des logements financés par un prêt aidés de l'état dont 20% de logements sociaux.</p> <p>Au sein de cette zone, là aussi, les activités non nuisantes et compatibles avec le caractère résidentiel de la zone sont admises.</p>
<p>Ub Ub1 Ub2</p>	<p>OBJECTIF ET COHÉRENCE DU RÈGLEMENT</p> <p>La zone Ub (291,5 ha) couvre les espaces urbains agglomérés du pôle secondaire de Piton Saint-Leu. La zone est caractérisée par une densité importante, parfois issue d'une urbanisation contemporaine. Cette zone doit assurer la mixité des fonctions urbaines tout en garantissant une densité. Il existe un secteur Ub1 (133,9 ha) couvrant les quartiers résidentiels et pavillonnaires autour de Stella et de Piton Saint-Leu Sud. Elle est destinée à permettre la mixité des occupations et utilisations du sol tout en garantissant une dominante résidentielle et une densification harmonieuse et maîtrisée. Il existe un secteur Ub2 (11,5 ha) qui correspond à des secteurs de marges autour de Stella afin de limiter la hauteur maximum des constructions.</p> <p>Au sein de cette zone, les activités non nuisantes et compatibles avec le caractère résidentiel de la zone sont admises.</p> <p>Aussi, afin de viser une meilleure mixité sociale au sein des quartiers et tendre vers l'atteinte des objectifs communaux de production de logements sociaux, une règle spécifique est spécifiée au règlement. En cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure à 600 m², au minimum 30% de la surface de plancher de ce programme doit être affecté à des logements financés par un prêt aidés de l'état dont 20% de logements sociaux.</p>
<p>Uc</p>	<p>OBJECTIF ET COHÉRENCE DU RÈGLEMENT</p> <p>La zone Uc (165,77 ha) couvre les bourgs du Plate et de la Chaloupe. Il s'agit d'un tissu urbain essentiellement résidentiel qu'il convient d'organiser. En effet, ces deux bourgs sont des centralités qui concentrent des équipements de proximité pour les habitants des hauts. Outre les logements, les équipements, services et commerces de proximité y sont autorisés afin d'assurer la mixité des fonctions urbaines de ces quartiers.</p> <p>Aussi, afin de viser une meilleure mixité sociale au sein des quartiers et tendre vers l'atteinte des objectifs communaux de production de logements sociaux, une règle spécifique est intégrée au règlement. En cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure à 800 m², au minimum 30% de la surface de plancher de ce programme doit être affecté à des logements financés par un prêt aidés de l'état dont 20% de logements sociaux.</p>

Ud	<p>OBJECTIF ET COHÉRENCE DU RÈGLEMENT</p> <p>La zone Ud (225 ha) correspond aux secteurs ruraux habités. Il s'agit le plus souvent d'un tissu résidentiel peu dense avec un cadre de vie rural à préserver. La zone Ud a une vocation principalement résidentielle. Le développement de ces espaces ruraux est à contenir et les nouvelles constructions doivent être intégrées aux paysages naturels et agricoles environnants.</p> <p>Aussi, afin de viser une meilleure mixité sociale au sein des quartiers et tendre vers l'atteinte des objectifs communaux de production de logements sociaux, une règle spécifique est intégrée au règlement.</p> <p>En cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure à 800 m², au minimum 30% de la surface de plancher de ce programme doit être affecté à des logements financés par un prêt aidé de l'état dont 20% de logements sociaux.</p>
Uep	<p>OBJECTIF ET COHÉRENCE DU RÈGLEMENT</p> <p>Le secteur Uep (42,05 ha) correspond à l'ensemble des espaces dédiés à l'accueil des équipements collectifs. Ce zonage n'existait pas au sein du PLU de 2007. La création de ce secteur doit permettre d'apporter une meilleure lecture de la zone urbaine et fixer des règles mieux adaptées aux besoins de ces constructions (écoles, terrains de sport, etc.).</p>
Ut	<p>OBJECTIF ET COHÉRENCE DU RÈGLEMENT</p> <p>La zone Ut (3,18 ha) correspond aux secteurs d'intérêt touristique pour la commune. Deux secteurs sont classés ainsi : le complexe hôtelier situé à la Pointe des Châteaux ainsi que l'emprise de Kélonia. L'objectif est d'y développer les activités déjà présentes et/ou de loisirs. Au sein de cette zone sont autorisées uniquement les destinations en lien avec le développement touristique visé (hôtels, commerces, les équipements liés aux loisirs, etc.).</p>
Up	<p>OBJECTIF ET COHÉRENCE DU RÈGLEMENT</p> <p>La zone Up (0,44 ha) correspond à la zone dédiée aux activités portuaires. Seulement les équipements et installations liés à l'activité du port sont autorisés.</p>

LE TRAVAIL SPÉCIFIQUE SUR LES HAUTEURS AUTORISÉES DES FUTURES CONSTRUCTIONS

À Saint-Leu, le socle sur lequel repose la ville représente la principale force de la commune mais aussi son principal défi. En effet, «du battant des lames au sommet des montagnes» la commune a dû penser son développement urbain par le prisme de la topographie.

Tantôt une force par les points de vue remarquables qu'elle offre, tantôt une contrainte lorsqu'il s'agit d'aménager l'espace.

C'est pourquoi, chaque décision prise en matière d'urbanisme, notamment en ce qui concerne les opérations d'aménagement, aura des conséquences, irréversibles, sur le grand paysage, que l'on soit sur la bande littorale ou dans les hauts.

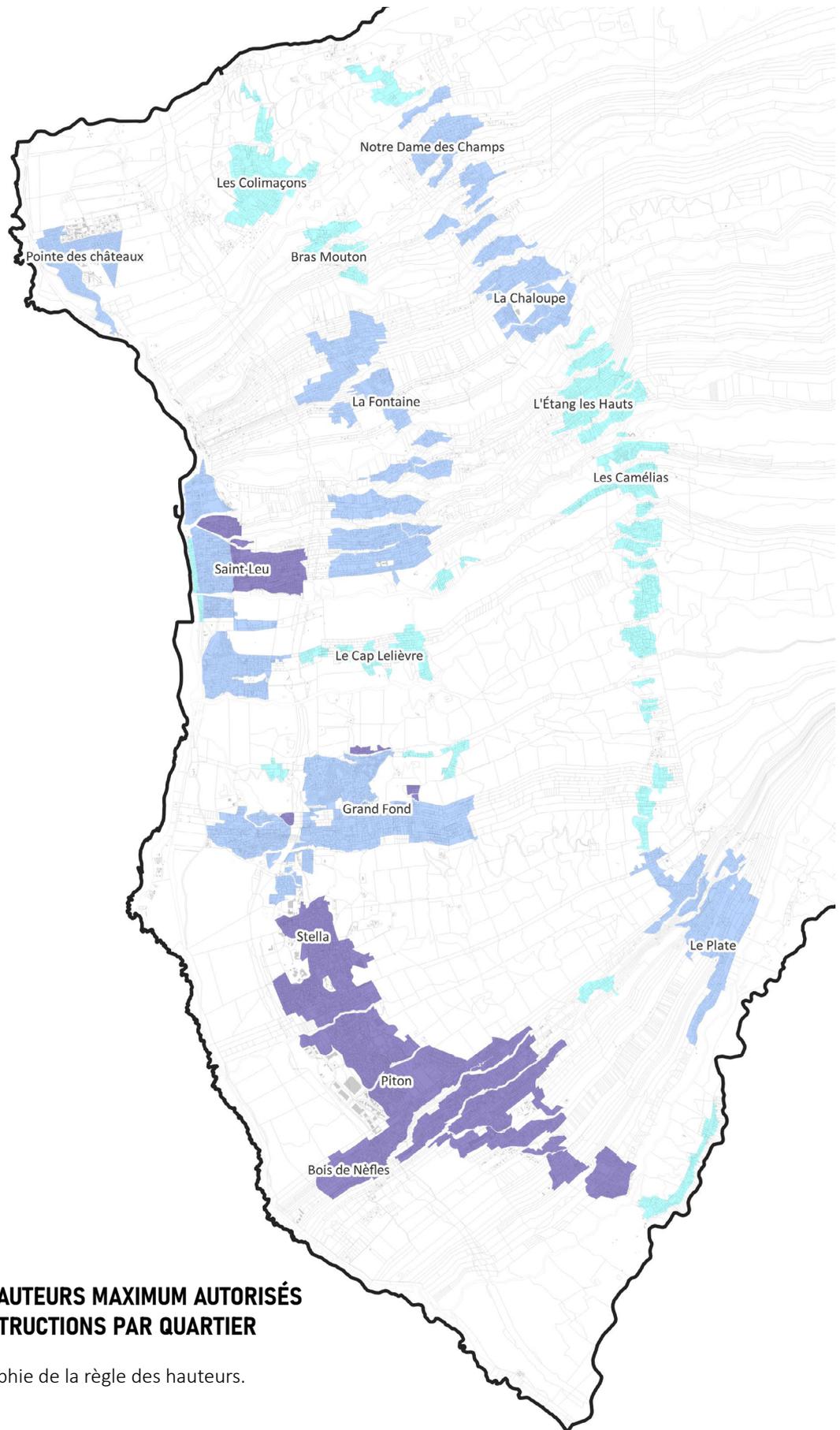
C'est pourquoi, pour l'écriture du règlement, un travail d'analyse par quartier a été effectué en co-construction entre les élus et le service instructeur. L'objectif est de veiller à maintenir un équilibre entre la préservation du paysage, densification en lien avec les intentions d'intensification urbaine et préservation du cadre de vie des saint-leusiens.

La règle des hauteurs autorisées pour les futures constructions peut s'avérer très impactante pour le paysage.

En fonction des différents quartiers de la ville et de leur rôle au sein de l'armature urbaine il en résulte les règles représentées sur la cartographie page suivante.

Globalement les hauteurs autorisées oscillent entre 6 mètres et 12 mètres suivants les secteurs. Pour déterminer ces seuils, l'équipe s'est attachée à identifier les hauteurs pratiquées au sein des quartiers et à cibler les projets qui ont, par le passé, pu compromettre le paysage et/ou le cadre de vie des habitants. Rappelons, que le présent règlement a été rédigé avec le souci d'unir de manière ambitieuse et équilibrée :

- l'objectif de QUALITÉ urbaine, architecturale et paysagère qui fonde la préservation du patrimoine d'hier et la fabrique du patrimoine de demain. l'objectif de LIBERTÉ permettant aux propriétaires de concrétiser leurs projets et d'optimiser l'utilisation de leur espace.
- l'objectif de SÉCURITÉ garant du respect du cadre de vie de tous.



NOUVELLE RÈGLE DES HAUTEURS MAXIMUM AUTORISÉS DES FUTURES CONSTRUCTIONS PAR QUARTIER

Figure n°41 : Cartographie de la règle des hauteurs.



0 750 1 500 m



- 4 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère / 6 mètres au faîtage
- 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère / 9 mètres au faîtage
- 9 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère / 12 mètres au faîtage

COHÉRENCE AVEC LE PADD

AXE 1 #

AXE 2 #

AXE 3 #

AXE 4 #

Les sous-secteurs de la zone urbaine ont été définis de sorte à traduire les ambitions de la municipalité inscrites au PADD :

- En veillant à limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Bien que la surface de la zone urbaine soit en hausse entre le PLU approuvé en 2007 et sa révision, un grand nombre de reclassement en zone agricole ou naturelle est effectué.
- En privilégiant le principe de l'intensification urbaine,
- En s'assurant la mixité des fonctions urbaines,
- En veillant à maintenir une mixité sociale au sein des quartiers de la ville,
- En construisant la ville des proximités et des complémentarités en fonction de l'armature urbaine identifiée. L'objectif est que chacun puisse avoir accès à des équipements répondant aux besoins de la vie courante,
- En s'assurant de préserver le cadre de vie des habitants et l'identité des quartiers.
- En apportant des réponses aux besoins de développement des activités économiques.

Finalement, au regard du caractère transversal des quatre axes du PADD, les sous-secteurs de la zone urbaine sont en cohérence avec un grand nombre d'orientations du PADD. L'ambition multiple visée est bien d'améliorer le cadre de vie, de favoriser le bien-être des habitants et de répondre à leurs besoins actuels et à venir.

2.1.2 LES ZONES À URBANISER



UNE DIMINUTION DES ZONES À URBANISER

La délimitation des zones à urbaniser doit permettre à la collectivité de répondre aux besoins actuels et à venir des Saint-Leusiens. La première partie de ce présent tome s'est attaché à exposer la méthodologie qui a été appliquée afin de déterminer les objectifs chiffrés du PLU ainsi que leur répartition spatiale. Les objectifs quantitatifs de développement retenus ont été mis en parallèle avec l'étude de densification menée lors de l'élaboration du diagnostic ainsi que les zones à urbaniser du PLU de 2007. Toutes les zones AU ont ainsi été questionnées afin de déterminer leur pertinence, leur maintien et/ou leur redéploiement éventuel. Ainsi, la délimitation des zones AU repose sur les logiques suivantes :

- **Le maintien de certaines zones à urbaniser** qui sont pertinentes et permettent de répondre aux objectifs poursuivis par la collectivité. Cela concerne 22,68 hectares qui sont répartis de la manière suivante : 21,89 hectares pour l'habitat et 0,79 ha pour le développement touristique. Il s'agit des zones suivantes :
 - Le projet Saint-Leu Océan dont les pourtours ont été redélimités (11,94 ha),
 - La zone AU située à Cap Lelièvre avec redélimitation des pourtours. La zone entre le PLU de 2007 et la révision passe de 7,16 ha à 7,14 ha. La surface est quasiment semblable mais la délimitation est modifiée.
 - La zone AU située à Grand Fond d'une surface de 2,81 ha.
 - La zone AU destinée au développement touristique de la Pointe des châteaux qui représente 0.79 ha.
- **La création de nouvelles zones à urbaniser** permettant de traduire le projet de la collectivité et répondre aux besoins actuels et à venir de ses habitants. Ces nouvelles zones doivent permettre de concrétiser le projet politique en matière de logements mais également de la définition de la stratégie économique de la commune. Au total, 39,47 hectares de nouvelles surfaces ont été classés «AU» dont 16,84 hectares à vocation économique, 22,63 hectares à vocation habitat et équipement. Ces nouvelles zones sont les suivantes :
 - Les nouvelles zones destinées au développement

touristique à la Pointe des Château et au secteur des Colimaçons. Ces zones représentent une surface totale de 1,48 ha.

- Les zones économiques situées à la Pointe des Châteaux et à Piton. La surface totale de ces deux zones représente 16,84 ha.
- La zone 1AU destinée à l'habitat et aux équipements à Piton, au niveau du secteur des Frangipaniers dont la surface totale représente 3,38 ha.
- La zone 2AU à Piton également destinée au développement de l'habitat et des équipements collectifs. Cette zone représente 17,47 ha.

- **Le passage des zones à urbaniser vers un zonage «U».** Certaines zones à urbaniser du PLU de 2007 ont été urbanisées ou sont en cours d'aménagement. Cela représente 81,9 hectares de zones à urbaniser transférées vers la zone urbaine.
- **Le redéploiement en zone agricole (A) ou naturelle (N)** de certaines zones à urbaniser en raison de différentes contraintes en raison d'un potentiel agronomique, de diverses contraintes (risques, desserte et accès etc.) ou encore de l'absence de projets cohérents connus sur ces terrains. Ce redéploiement représente une surface de 28,8 hectares.

Au total, les zones à urbaniser représentaient 130,71 ha dans le PLU de 2007 contre 62,15 ha dans sa version révisée. Ces surfaces sont réparties de la manière suivante :

- 42,67 hectares pour l'habitat et les équipements,
- 2,64 hectares pour le tourisme,
- 16,84 hectares à destination économique.

Au total, la révision du PLU de Saint-Leu comporte une dizaine de zone à urbaniser. Ces dix zones couvrent une surface de 62,15 ha et sont réparties de la manière suivante :

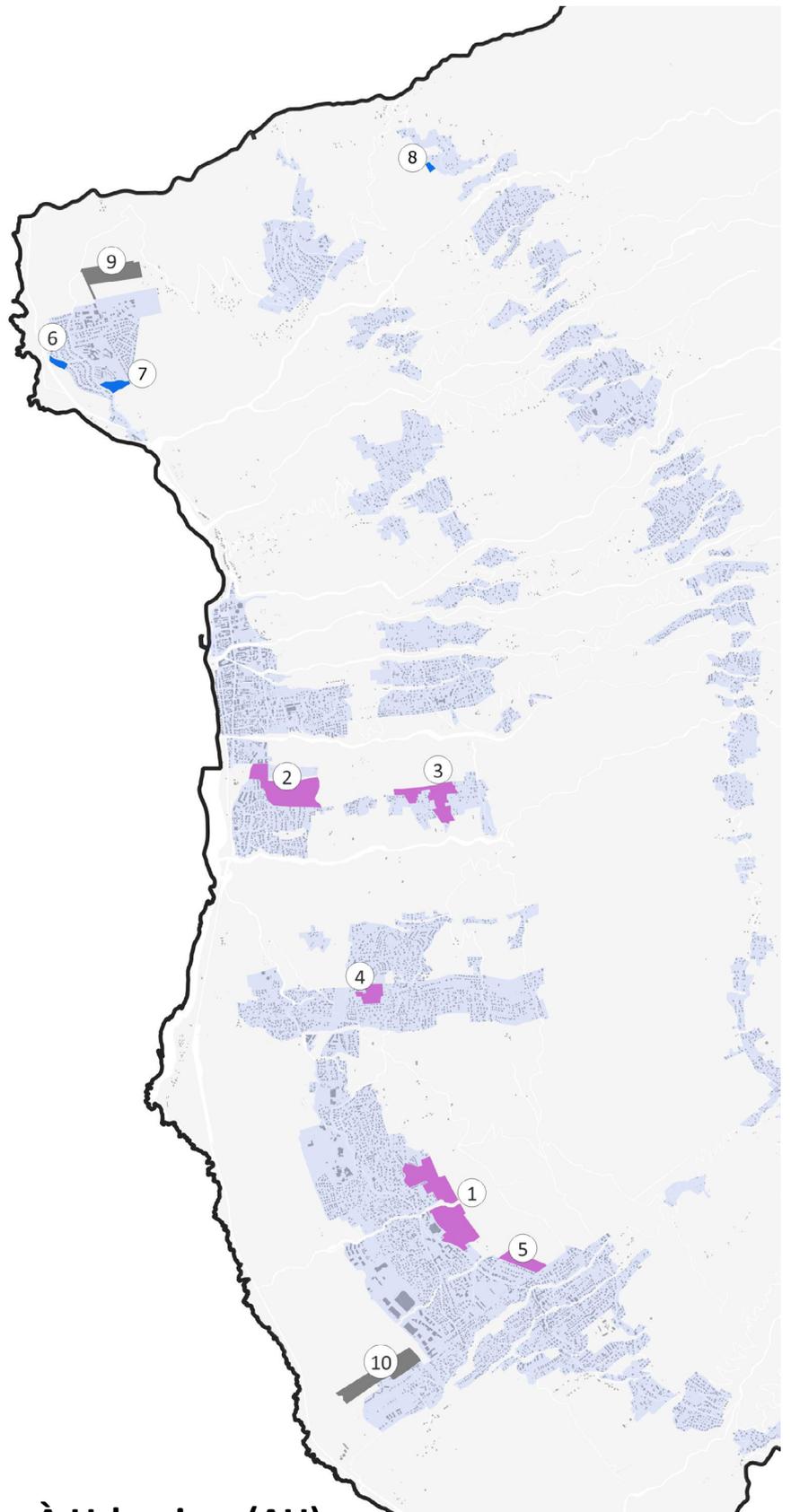
- 5 zones AU destinées au développement de l'habitat dont une zone 2AU,
- 3 zones AU vouées au développement touristique,
- 2 zones AU, dont l'objectif est le développement de l'économie de production. Sur ces deux zones, l'une

d'elle est classée en zone 2AU.

Le tableau et les pages suivantes détaillent et expliquent les choix retenus pour chacune des zones AU.

Identifiant	ZONAGE	SURFACE EN HA	ARMATURE SCoT	PROGRAMMATION
HABITAT				
1	2AUh	17,4	Pôle secondaire	Piton : 600 logements (50 lgts/ha)
2	1AU1	11,94	Ville relais	Saint-Leu Océan : 509 logements
3	1AUd	7,14	Village	Cap Lelièvre : 40 logements (10 à 20 logements/ha)
4	1AU2	2,81	Pôle secondaire	Grand Fond : 80 logements (50lgts/ha)
5	1AU3	3,38	Pôle secondaire	Frangipaniers : 80 logements (50 lgts/ha)
TOURISME				
6	1AUt	0,79	Ville relais	Appel à projet en cours - parcelle communale
7	1AUt	1,48	Ville relais	Extension de l'offre hôtelière
8	1AUt	0,37	Village	Projet d'hébergements insolites et point de restauration (snack)
ÉCONOMIE				
9	1AUe	7,23	Ville relais	Économie de production
10	2AUe	9,61	Pôle secondaire	Économie de production

Tableau n°8 : Les zones AU de la révision du PLU.



Spatialisation des zones À Urbaniser (AU)

HABITAT 42,67 HA
TOURISME 2,64 HA
ÉCONOMIE 16,84 HA

- Zones AU destinées au développement de l'habitat
- Zones AU destinées au développement économique
- Zones AU destinées au développement touristique
- Zone urbaine "U"

Figure n°42 : Les zones AU du PLU révisé.

LOCALISATION DES ZONES A URBANISER ET LEUR VOCATION

VOCATION ET ÉVOLUTION PAR RAPPORT AU PLU DE 2007

- Économie- Ouverture
- Habitat- équipement- Ouverture
- Habitat- Maintien
- Habitat- Ouverture
- Tourisme- Maintien
- Tourisme- Ouverture

- 1 : 2 AU - habitat et équipements - secteur Piton
- 2 : 1AU - habitat et équipements - projet Saint-Leu Océan
- 3 : 1AU : habitat - secteur Cap Lelièvre
- 4 : 1 AU - habitat - secteur Grand Fond
- 5 : 1AU - habitat - secteur Frangipanier
- 6 : 1AUt - tourisme - secteur Pointe des Châteaux
- 7 : 1AUt - tourisme - secteur Pointe des Châteaux
- 8 : 1AUt - tourisme - secteur Colimaçons
- 9 : 1AUe - économie - secteur Pointe des Châteaux
- 10 : 2AUe - économie - Secteur Piton

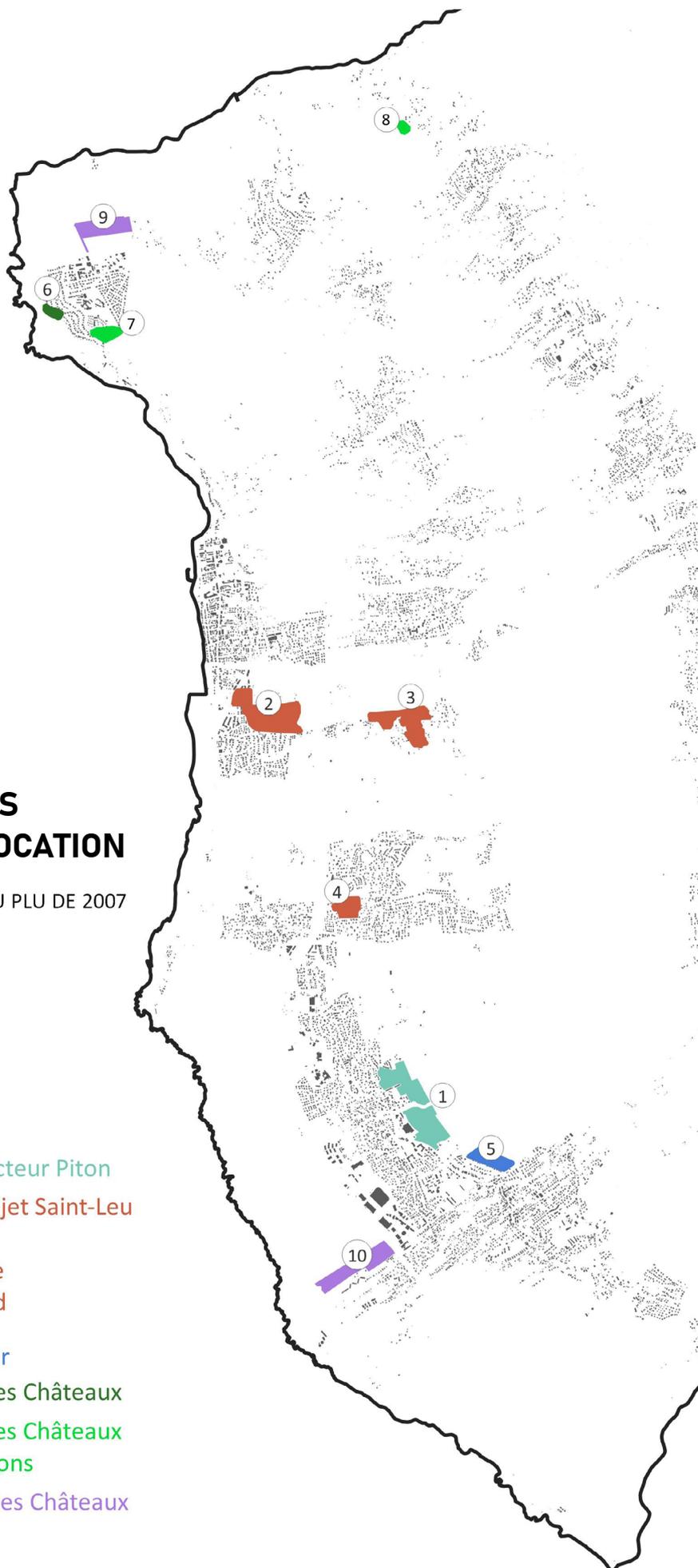


Figure n°43 : Les zones AU du PLU révisé.

LES ZONES D'EXTENSION DESTINÉES À L'HABITAT

LES ZONES À URBANISER DESTINÉES AU DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

#1. Zone 2AU - Secteur Piton

La zone 2AU est destinée à accueillir le projet Piton qui est un projet important à l'échelle de la ville. Il s'agit d'y développer, sur 17,4 ha, environ 600 logements dont plus de la moitié est consacrée à la construction de logements sociaux.

Ce projet s'inscrit dans la volonté politique de renforcer le pôle secondaire de Piton. **Ce projet d'envergure s'inscrit dans une logique de redéploiement au sein de la Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU) identifiée par le SAR.**

Néanmoins, au regard de l'ampleur du projet, les élus ont souhaité que le développement de ce quartier réponde à **des critères qualitatifs renforcés**. En effet, la création de 600 logements afin de répondre à la densité souhaitée (50 lgts/ha), doit être accompagnée d'une programmation urbaine qui favorise un cadre de vie apaisé.

C'est pourquoi la programmation devra intégrer des éléments en faveur du cadre de vie des futurs habitants : espaces verts, stationnement, équipements publics de proximité pour répondre aux besoins des futurs habitants et un réseau encourageant les mobilités actives.

Étant donné l'importance de ce futur quartier, ce dernier devra également être intégré à la trame viaire existante et tisser des liens avec les îlots voisins.

Son classement en 2AU plutôt qu'en 1AU s'explique par les enjeux liés à l'importance d'un tel projet et qui ne sont pas encore satisfaits. En effet, la municipalité souhaite

que ce nouveau quartier soit une réussite en matière d'intégration paysagère, environnementale, de trame viaire etc.

Ainsi, son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une évolution du PLU lorsque le projet sera suffisamment abouti et soit la traduction concrète des ambitions communales inscrites au PADD. C'est pourquoi au regard de l'importance du projet et des éléments qui ne sont pas encore définis, la municipalité a souhaité classer ce secteur en zone 2AU.

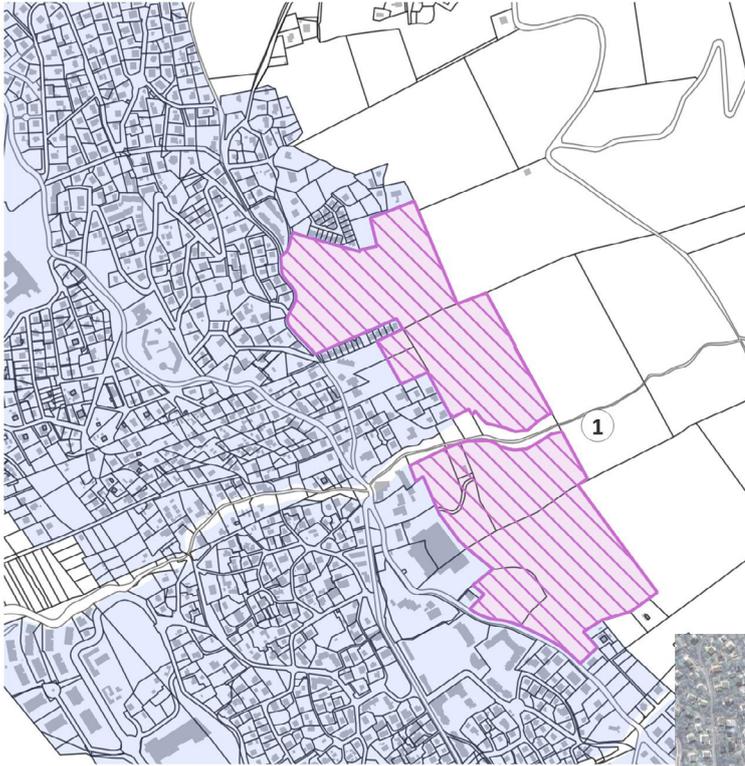
L'urbanisation de ce secteur s'inscrit donc à long terme afin de permettre d'aboutir à un projet qui réponde aux enjeux précités mais également aux objectifs chiffrés fixés par le PADD.

La municipalité souhaite donc à terme la concrétisation du projet Piton à condition que celui-ci phase l'objet d'un aménagement d'ensemble sur l'entièreté de la zone afin de traduire les orientations du PADD et assurer un quartier viable et relié au tissu urbain existant.

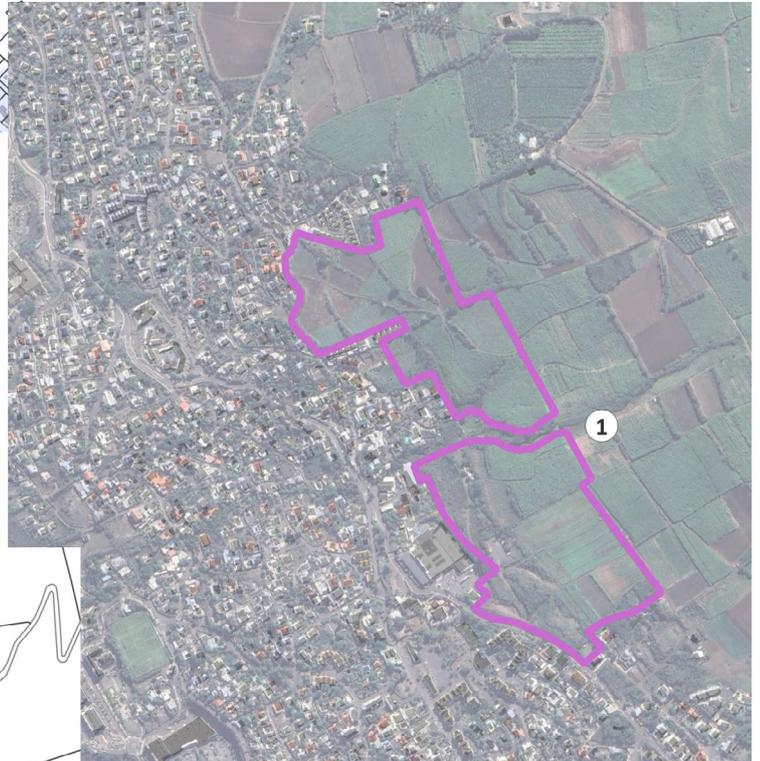
L'ouverture à l'urbanisation de la zone sera accompagnée de la réalisation d'une OAP.

.Critères	Atouts	Contraintes	Enjeux
.Situation géographique 	La zone 2AU se situe au sein du pôle secondaire de Piton et répond à ses enjeux de développement en tant que pôle secondaire.	Le site est occupé par des espaces agricoles. Le classement en zone 2AU repose sur la démarche du redéploiement.	
.Foncier 	Pas de morcellement du foncier.	La propriété n'est pas communale. Il s'agit de terrains privés.	La maîtrise de la totalité de l'espace semble être primordiale afin d'envisager un aménagement d'ensemble du site.
.Occupation du sol 	La zone est vierge de toute construction et est occupée par un espace agricole.	La partie concernée par la zone rouge du PPR a été retirée de la zone constructible et est classée en zone naturelle.	Afin de ne pas créer de nouveaux îlots de chaleur et limiter une hyperminéralisation des sols, la future OAP imposera des règles spécifiques en matière environnementale (plantations d'arbres, création d'un espace vert etc.). Le projet devra s'y référer.
.Fonctions urbaines 	Piton est un quartier rayonnant identifié comme étant un pôle secondaire à l'échelle du SCoT. Le quartier dispose de tous les services et équipements nécessaires à son attractivité (école, commerces etc.). La zone 2AU est destinée à accueillir des logements diversifiés mais aussi des équipements publics proportionnés aux besoins de la future zone.		Afin de respecter les densités du SCoT, soit 50 lgts/ha, cette zone devrait accueillir environ 600 logements.
.Accès et déplacements 	La zone 2AU est située en continuité immédiate du tissu bâti existant.		L'accès et la desserte des secteurs d'urbanisation font parties des enjeux forts à Saint-Leu. Cette zone devra être parfaitement intégrée à la trame viaire existante en évitant de créer de nouvelles situations de saturation étant donné le nombre de logements fixés (600) et l'équipement automobile des ménages.
.Paysages 			Afin de permettre une bonne intégration dans le paysage environnant, le projet devra répondre à des ambitions architecturales et paysagères fortes qui seront déterminées dans la future OAP.
.Desserte par les réseaux 	Les réseaux se situent à proximité immédiate de la zone.		Les réseaux devront être calibrés pour accueillir 600 nouveaux logements.
.Données réglementaires 	La zone s'inscrit dans une logique de redéploiement au sein de la zone d'urbanisation préférentielle (ZPU) selon l'orientation n°7 du DOO du SCoT		

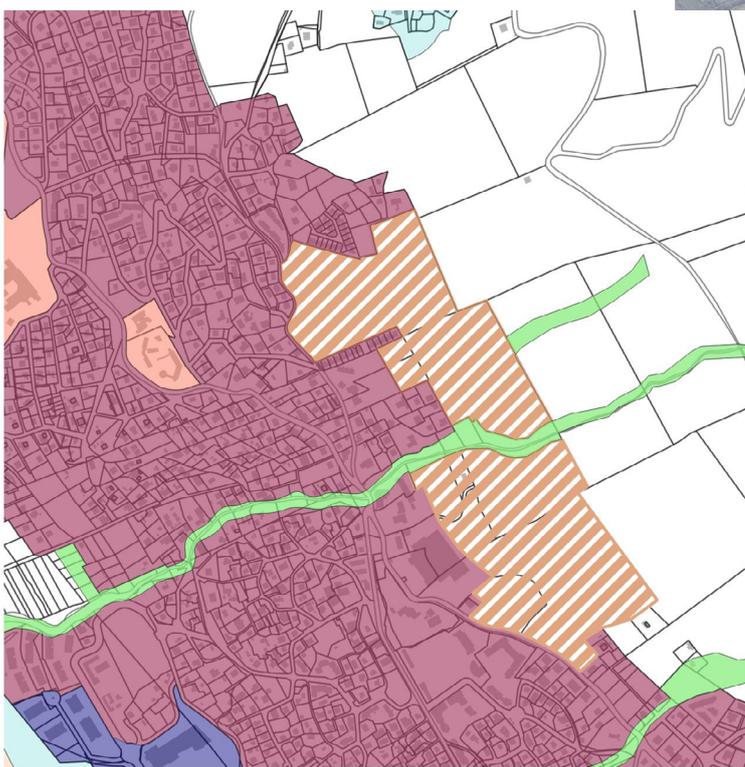
EMPRISE DE LA ZONE



VUE AÉRIENNE



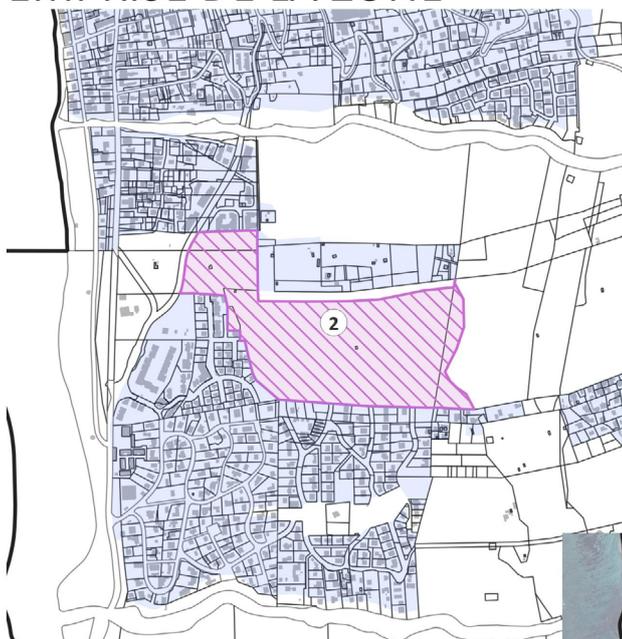
EXTRAIT DU ZONAGE



Figures n°44, 45 et 46 : Localisation de la zone 2AU du projet Piton.

#2. Zone 1AU1 - Secteur du centre-ville de Saint-Leu

EMPRISE DE LA ZONE

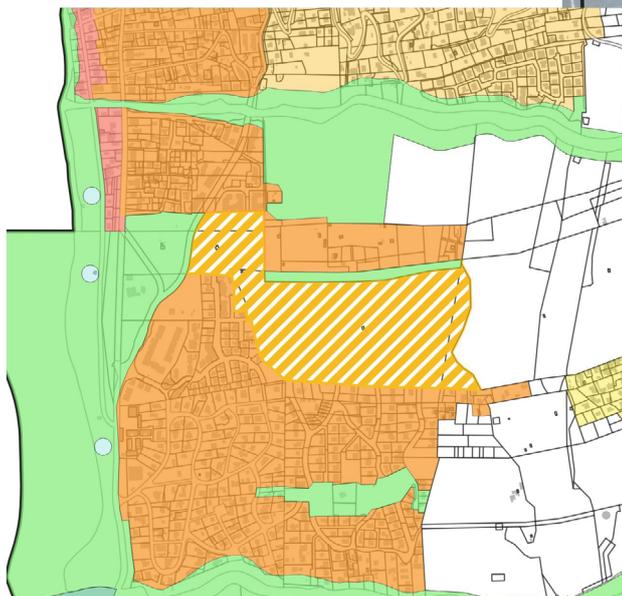


Figures n°47, 48 et 49 : Localisation de la zone 1AU du centre-ville du projet Saint-Leu Océan.

VUE AÉRIENNE



EXTRAIT DU ZONAGE



La zone 1AU située au niveau du centre-ville de Saint-Leu est destinée à y accueillir le projet Saint-Leu Océan. Cette zone était déjà classée comme telle au sein du PLU de 2007 mais ses limites ont été retravaillées pour exclure les zones déjà bâties ainsi que les secteurs touchés par la zone rouge du PPR.

Cette zone représente une surface de 11,94 ha. Ce projet combine :

- la création de 509 logements dont une partie sera des logements sociaux afin d'assurer la mixité sociale au sein de ce futur quartier. Cet objectif est fixé en cohérence avec la densité souhaitée : 30 logements/ha au regard du statut de «ville relais» au sein de l'armature urbaine définie par le SCoT.

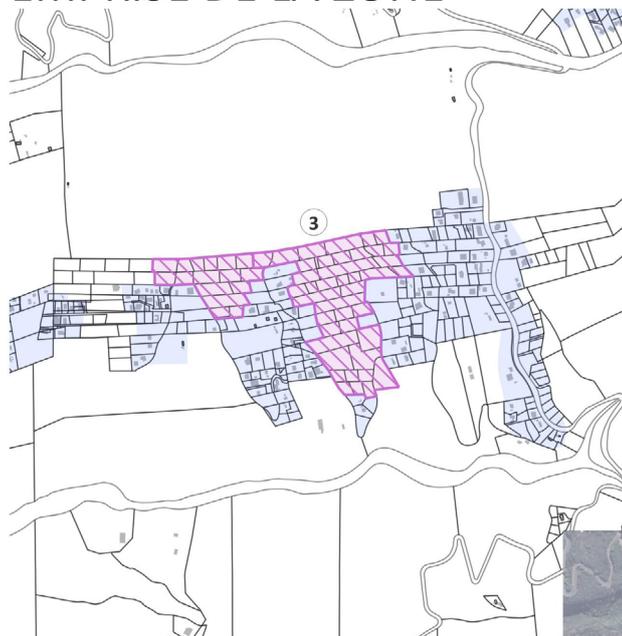
- la création d'équipements en lien avec les besoins quotidiens des futurs habitants du quartier afin d'assurer une mixité des fonctions urbaines.
- des espaces de respiration (végétalisation, espaces verts etc.).

Le projet est à un stade déjà bien avancé. En effet, les porteurs de projet ont déjà initié un certain nombre d'études dont une étude d'impact importante. Les résultats de cette étude expliquent la redéfinition des pourtours de la zone en application de la démarche Éviter-Réduire-Compenser.

.Critères	Atouts	Contraintes	Enjeux
.Situation géographique 	La zone 1AU1 se situe au sein de la ville relais de Saint-Leu en continuité immédiate du tissu bâti existant et proche du centre-ville.		
.Foncier 	Le foncier a été acquis par l'EPFR pour le compte de la commune. Aujourd'hui l'aménagement de cette zone a été confié par la ville à la SEMADER.	Il reste une emprise foncière d'environ 6 000 m ² à acquérir en partie haute.	
.Occupation du sol 	La zone est vierge de toute construction et est en friche. L'étude d'impact est conséquente au regard des enjeux environnementaux présents (ZNIEFF etc.). La démarche éviter-réduire-compenser (ERC) a été appliquée.	La partie concernée par la zone rouge du PPRn a été retirée de la zone constructible et est classée en zone naturelle.	Afin de ne pas créer de nouveaux îlots de chaleur et limiter une hyper-minéralisation des sols, l'OAP impose des règles spécifiques en matière environnementale (plantations d'arbres, création d'un espace vert etc.). Le projet devra s'y référer.
.Fonctions urbaines 	Le centre-ville est un quartier rayonnant identifié comme étant «ville relais» à l'échelle du SCoT. Il dispose de tous les services et équipements nécessaires à son attractivité (école, commerces etc.). La zone 1AU1 est destinée à accueillir des logements diversifiés mais aussi des équipements publics proportionnés aux besoins de la future zone.		Afin de respecter les densités du SCoT, soit 30 lgts/ha, cette zone devrait accueillir entre environ 509 logements dont une partie sera des logements sociaux.
.Accès et déplacements 	La zone 1AU1 est située en continuité immédiate du tissu bâti existant et à proximité du centre-ville commerçant.		L'accès et la desserte des secteurs d'urbanisation font parties des enjeux forts à Saint-Leu. Cette zone devra être parfaitement intégrée à la trame viaire existante en évitant de créer de nouvelles situations de saturation étant donné le nombre de logements fixés (509) et l'équipement automobile des ménages.
.Paysages 			Afin de permettre une bonne intégration dans le paysage environnant, le projet devra répondre à des ambitions architecturales et paysagères.
.Desserte par les réseaux	Les réseaux se situent à proximité immédiate de la zone.		Les réseaux devront être calibrés pour accueillir 509 nouveaux logements.
.D ^{on} né ^{ment} réglementaires 	La zone se situe au sein d'un espace d'urbanisation prioritaire en lien avec ce qui est inscrit au sein de l'orientation n°6 du DOO du SCoT.		La zone est concernée par une ZNIEFF de type 1 (Bois de Lait et bonducs identifiés).

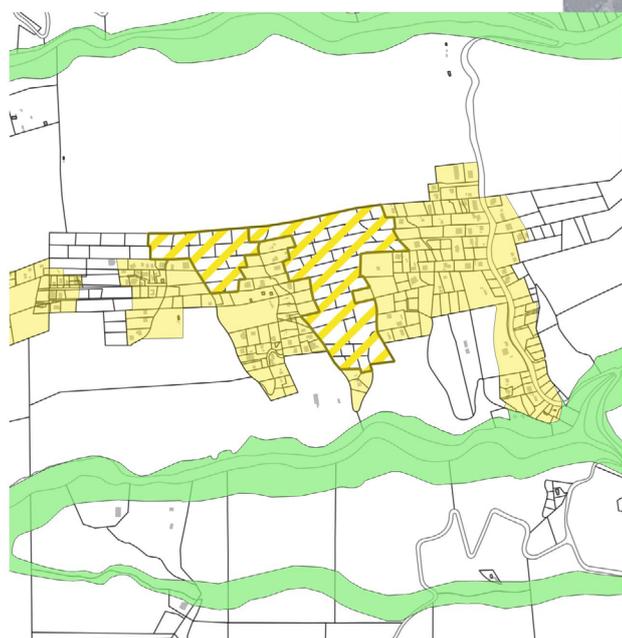
#3. Zone 1AUd - Secteur Cap Lelièvre

EMPRISE DE LA ZONE



Figures n°50, 51 et 52 : Localisation de la zone 1AUd à Cap Lelièvre.

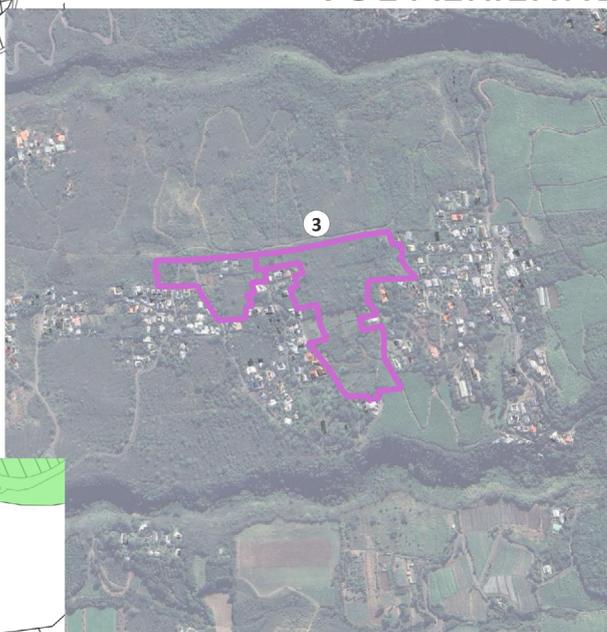
EXTRAIT DU ZONAGE



La zone 1AUd située à Cap Lelièvre représente une surface de 7,14 ha. Cette zone était déjà classée comme telle au sein du PLU de 2007 mais ses limites ont été retravaillées pour exclure les zones déjà bâties. Par ailleurs, le choix de la municipalité s'est porté sur une extension de l'emprise de la zone afin d'assurer un bouclage de l'urbanisation de ce secteur.

Il s'agit d'une zone dédiée au développement résidentiel. 40 logements y sont prévus afin de respecter la densité souhaitée (10 à 20 logements/ha). Il s'agit d'un village au sein de l'armature urbaine du SCoT. L'objectif est de permettre le développement de ce secteur situé à proximité du centre-ville de Saint-Leu et de toutes les commodités sans pour autant dénaturer le caractère rural préservé de la zone.

VUE AÉRIENNE



Le site présente plusieurs enjeux :

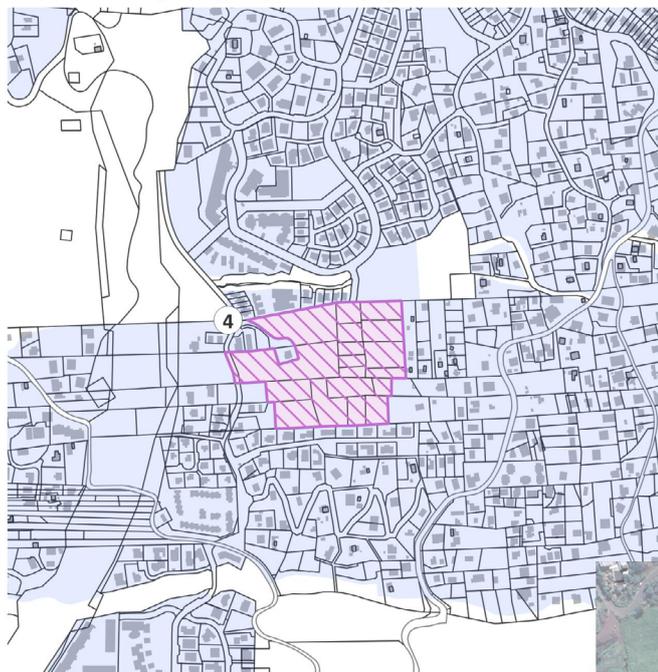
- Les multiples propriétaires qui devront s'accorder afin d'éviter des enclavements de parcelles et la création de nombreuses servitudes,
- Les réseaux qui ne sont pas présents. Le site devra être desservi par les réseaux pour pouvoir être urbanisé.

Au regard de ces enjeux, la zone devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble pour assurer son intégration et veiller à une desserte interne efficace.

.Critères	Atouts	Contraintes	Enjeux
.Situation géographique 	La zone 1AUd se situe au sein du village Cap Lelièvre. Le secteur doit permettre de relier les parties urbanisées du village.		
.Foncier 		Il y a de nombreuses parcelles appartenant à des propriétaires différents qui devront s'accorder pour que ce secteur puisse être urbanisé.	L'enjeu est d'éviter la création de multiples servitudes privées avec des parcelles qui se retrouvent enclavées. C'est pourquoi la zone devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble.
.Occupation du sol  	La zone est vierge de toute construction et est occupée par un espace naturel.		La zone est occupée par un espace naturel. L'évaluation environnementale établie dans le cadre de la présente révision du PLU a permis de fixer des préconisations qui sont reprises au sein de l'OAP. Par ailleurs, la faible densité permettra ainsi de maintenir des espaces de respiration.
.Fonctions urbaines  	Le centre-ville de Saint-Leu se situe à proximité et comporte toutes les commodités nécessaires pour répondre aux besoins des habitants.		Afin de respecter les densités du SCoT, soit 10 à 20 lgts/ha, cette zone devrait accueillir environ 40 logements. Le caractère rural du secteur est préservé.
.Accès et déplacements 			L'accès et la desserte des secteurs d'urbanisation font parties des enjeux forts à Saint-Leu. Cette zone devra être parfaitement intégrée à la trame viaire existante. La desserte interne devra également être facilitée.
.Paysages 			Afin de permettre une bonne intégration dans le paysage environnant, le projet devra répondre à des ambitions architecturales et paysagères.
.Desserte par les réseaux 	Les réseaux devront être étendus pour desservir cette future zone.		Les réseaux devront être calibrés pour accueillir 40 nouveaux logements.
.Données réglementaires 	S'inscrit en partie en continuité direct (moins de 100 mètres) du «village».		

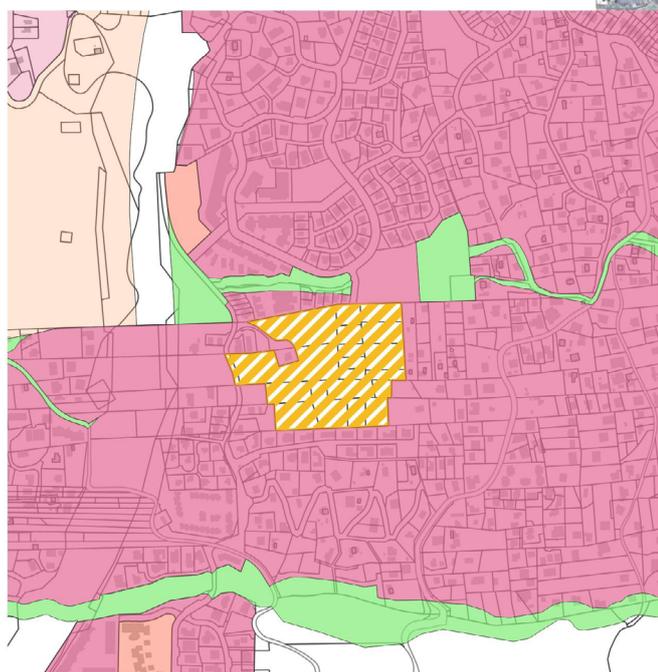
#4. Zone 1AU2 - Secteur Grand Fond

EMPRISE DE LA ZONE



Figures n°53, 54 et 55 : Localisation de la zone 1AU à Piton, secteur Grand Fond.

EXTRAIT DU ZONAGE



La zone 1AU2 située à Grand Fond représente une surface de 2,81 ha. Cette zone était classée AU (2AU) au sein du PLU de 2007.

Il s'agit d'une zone dédiée au développement résidentiel. 80 logements (dont 60 logements sociaux) y sont prévus afin de respecter la densité souhaitée (50 logements/ha). Le secteur est rattaché au pôle secondaire de Piton. Le site présente plusieurs enjeux :

- Les multiples propriétaires qui devront s'accorder afin d'éviter des enclavements de parcelles et la création de nombreuses servitudes,
- Les îlots limitrophes présentent une forte densité de logements. La zone devra être aménagée de façon à limiter les impacts de la densité avec des espaces de respiration, des équipements publics en faveur du

VUE AÉRIENNE



lien social entre les habitants (aire de jeux, etc.),

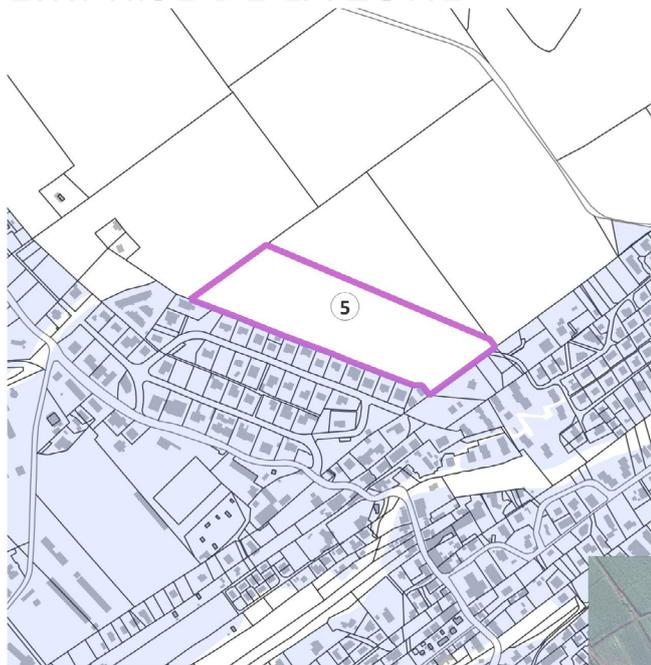
- La desserte interne devra permettre une entrée et une sortie afin de connecter ce nouveau quartier aux îlots voisins et permettre une desserte interne efficace et optimisée.

Au regard de ces enjeux, la zone devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble pour assurer son intégration et veiller à une desserte interne efficace.

.Critères	Atouts	Contraintes	Enjeux
.Situation géographique 	La zone 1AU2 se situe au sein du quartier Grand Fond qui fait partie du pôle secondaire de Piton. Le secteur doit permettre une urbanisation en faveur de l'intensification urbaine (densification d'une poche non bâtie).		Les îlots voisins présentent une forte densité, il conviendra de limiter ces effets en intégrant des espaces de respiration au sein de cette zone.
.Foncier 		Il y a de nombreuses parcelles appartenant à des propriétaires différents qui devront s'accorder pour que ce secteur puisse être urbanisé.	L'enjeu est d'éviter la création de multiples servitudes privées avec des parcelles qui se retrouvent enclavées. C'est pourquoi la zone devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble.
.Occupation du sol 			La zone est occupée par un espace naturel. L'évaluation environnementale établie dans le cadre de la présente révision du PLU a permis de fixer des préconisations qui sont reprises au sein de l'OAP. Par ailleurs, la faible densité permettra ainsi de maintenir des espaces de respiration.
.Fonctions urbaines 	La zone se situe à proximité du centre de Piton, de la zone d'activité commerciale Portail mais aussi du centre-ville de Saint-Leu où se trouvent toutes les commodités nécessaires pour répondre aux besoins des habitants.		Afin de respecter les densités du SCoT, soit 50 lgts/ha, cette zone devrait accueillir environ 80 logements.
.Accès et déplacements 	La zone est ceinturée par des axes routiers. Cela permet d'imaginer la création d'une entrée et d'une sortie permettant ainsi une réelle connexion à la trame viaire.		L'accès et la desserte des secteurs d'urbanisation font parties des enjeux forts à Saint-Leu. Cette zone devra être parfaitement intégrée à la trame viaire existante. La desserte interne devra également être facilitée.
.Paysages 			Afin de permettre une bonne intégration dans le paysage environnant, le projet devra répondre à des ambitions architecturales et paysagères.
.Desserte par les réseaux 	Les réseaux se situent à proximité.		Les réseaux devront être calibrés pour accueillir 80 nouveaux logements.
.Données réglementaires 	La zone se situe au sein de l'espace d'urbanisation prioritaire conformément à ce qui est inscrit au sein de l'orientation n°6 du DOO du SCoT.		

#5. Zone 1AU3 - Secteur Frangipaniers

EMPRISE DE LA ZONE



Figures n°56, 57 et 58 : Localisation de la zone 1AU à Piton, secteur Frangipaniers.

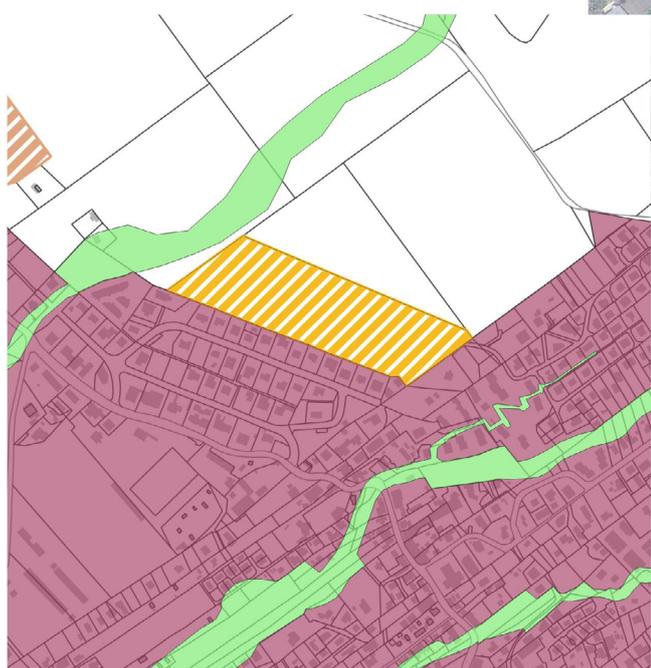
La zone 1AU3 située à Piton, au niveau des Frangipaniers, représente une surface de 3,38 ha. Cette zone est nouvelle et doit permettre la concrétisation des objectifs que se sont fixés les élus avec cette révision. Il s'agit d'une zone dédiée au développement résidentiel. 80 logements (dont 60 logements sociaux) y sont prévus afin de respecter la densité souhaitée (50 logements/ha). Le secteur est rattaché au pôle secondaire de Piton. Le site présente plusieurs enjeux :

- La parcelle appartient à un unique propriétaire. En revanche, le site, occupé par un espace agricole, s'inscrit dans une logique de redéploiement puisqu'il n'est pas identifié au sein de la zone d'urbanisation prioritaire. Les îlots limitrophes présentent une forte

VUE AÉRIENNE



EXTRAIT DU ZONAGE



densité de logements. La zone devra être aménagée de façon à limiter les impacts de la densité avec des espaces de respirations, des équipements publics en faveur du lien social entre les habitants (aire de jeux, etc.),

- La desserte interne devra être efficace et facilitée pour tous les usagers en n'ayant pas recours aux voies en impasse.

Au regard de ces enjeux, la zone devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble pour assurer son intégration et veiller à une desserte interne efficace.

.Critères	Atouts	Contraintes	Enjeux
.Situation géographique 	La zone 1AU3 se situe au sein du quartier Frangipaniers qui fait partie du pôle secondaire de Piton.		
.Foncier  	Il s'agit d'une parcelle avec un seul propriétaire, facilitant ainsi les potentiels échanges.		L'enjeu est d'éviter la création de multiples servitudes privées avec des parcelles qui se retrouvent enclavées. C'est pourquoi la zone devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble.
.Occupation du sol  			La zone est occupée par un espace naturel. L'évaluation environnementale établie dans le cadre de la présente révision du PLU a permis de fixer des préconisations qui sont reprises au sein de l'OAP. Par ailleurs, la faible densité permettra ainsi de maintenir des espaces de respiration.
.Fonctions urbaines  	La zone se situe à proximité du centre de Piton et de la zone d'activité commerciale Portail où se trouvent toutes les commodités nécessaires pour répondre aux besoins des habitants.		Afin de respecter les densités du SCoT, soit 50 lgts/ha, cette zone devrait accueillir entre environ 80 logements dont 60 logements sociaux.
.Accès et déplacements  	La zone est desservie par une voie. Cela permet d'imaginer la création d'un bouclage interne permettant ainsi une réelle connexion à la trame viaire.		L'accès et la desserte des secteurs d'urbanisation font parties des enjeux forts à Saint-Leu. Cette zone devra être parfaitement intégrée à la trame viaire existante. La desserte interne devra également être facilitée.
.Paysages 			Afin de permettre une bonne intégration dans le paysage environnant, le projet devra répondre à des ambitions architecturales et paysagères.
.Desserte par les réseaux  	Les réseaux se situe à proximité.		Les réseaux devront être calibrés pour accueillir 80 nouveaux logements.
.Données réglementaires 	S'inscrit en continuité directe de la zone d'urbanisation préférentielle (ZPU) du SAR.		

LES ZONES D'EXTENSION DESTINÉES AU TOURISME

LES ZONES À URBANISER DESTINÉES AU DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE

LES ZONES 1AUt

Le projet détermine trois zones dédiées au développement des activités touristiques et de loisirs.

Ces trois zones répondent à la volonté de conforter et développer le rôle touristique de la ville dont le rayonnement est régional.

Effectivement, la commune reçoit un grand nombre de touristes chaque année en raison de ses nombreuses richesses paysagères et architecturales.

Un des grands attraits touristiques réside dans les activités sportives (parapente, surf etc.). Afin de confirmer ce rayonnement, la commune souhaite donc affirmer sa vocation touristique. Néanmoins, afin de préserver ce qui fait la renommée de la ville, la municipalité a souhaité fixer un cadre précis pour les futures constructions à vocation touristique.

Le diagnostic a fait état de certaines faiblesses que les élus souhaitent palier : manque d'hébergements touristiques type hôtellerie ou encore absence de structure dans les hauts dont la commune souhaite faire découvrir l'identité.

Ainsi, trois secteurs ont été ciblés. Ces trois secteurs font l'objet de projet avec pour deux zones, un porteur de projet identifié.

Ces trois zones permettent une traduction concrète de la volonté politique inscrite au sein du PADD. Afin d'assurer l'insertion paysagère de ces futures zones, le règlement écrit fixe des règles qui sont complétées par les orientations inscrites au sein des OAP. Cette zone fera l'objet d'un aménagement d'ensemble.

Elles couvrent une surface totale de **2,64 ha** et sont situées sur deux secteurs :

- Une zone **1AUt** à la Pointe des Châteaux destinée au développement du complexe hôtelier déjà présent.
- Une zone **1AUt** à la Pointe des Châteaux qui couvre une parcelle communale. Un appel à projet est en cours pour ce site.
- Une zone **1AUt** au niveau du départ des parapentes au niveau de Colimaçons les Hauts.

EMPRISE DE LA ZONE



Figures n°59, 60 et 61 : Localisation de la zone 1AUt à la Pointe des Châteaux.

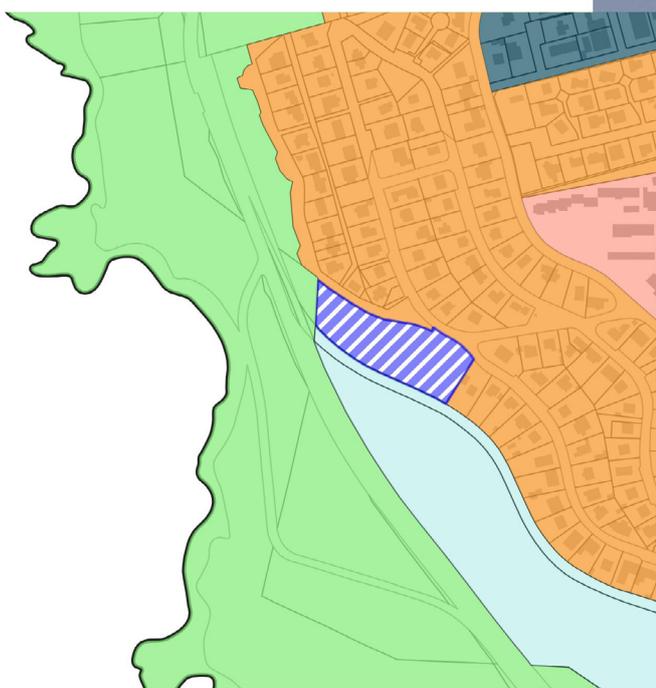
Cette zone 1AUt se situe à la Pointe des Châteaux. Elle était déjà classée 1AUt au sein du PLU approuvé en 2007. Cette zone couvre une parcelle anciennement communale qui a fait l'objet d'un appel à projet récemment et un opérateur économique a fait l'acquisition foncière à la fin de l'année 2024 pour un projet d'hôtel. Elle ne présente aucune contrainte et est d'ailleurs située au sein de l'Espace d'Urbanisation Prioritaire -EUP.

En revanche, étant donné son ouverture paysagère, le projet devra veiller à être intégré visuellement afin d'en limiter les impacts visuels depuis la route du littoral RN1a.

VUE AÉRIENNE



EXTRAIT DU ZONAGE

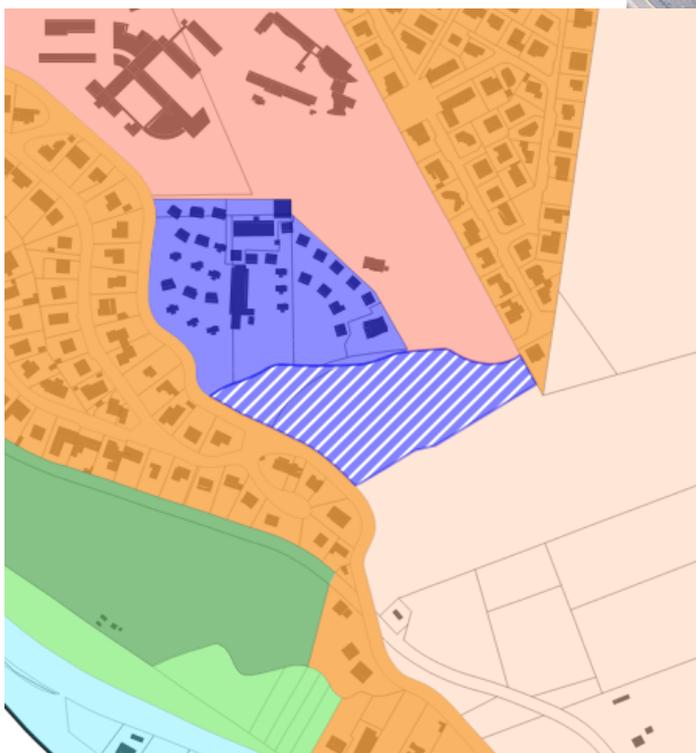


EMPRISE DE LA ZONE



Figures n°62, 63 et 64 : Localisation de la zone 1AUt à la Pointe des Châteaux.

EXTRAIT DU ZONAGE



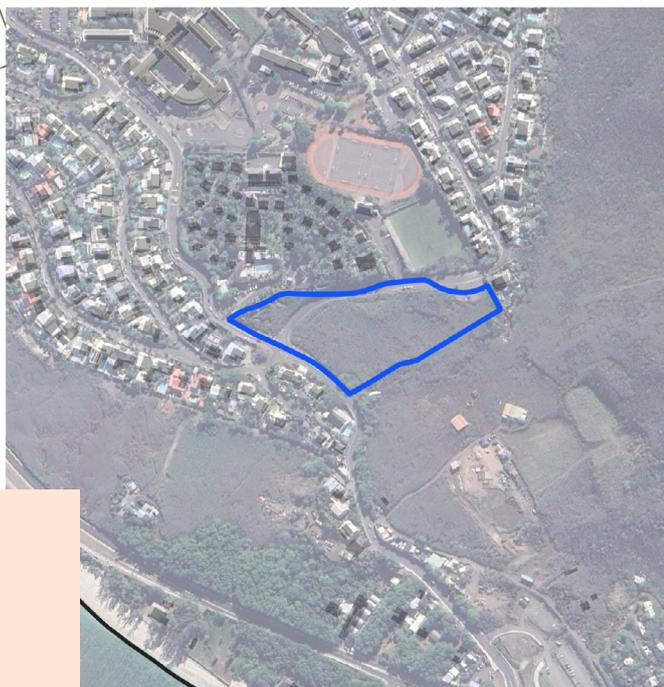
Cette zone 1AUt se situe également à la Pointe des Châteaux. Il s'agit d'une nouvelle zone à urbaniser définie par la révision.

Cette zone s'inscrit en continuité du tissu bâti et plus particulièrement du complexe hôtelier qui a comme projet d'effectuer une extension de son activité. Son emprise foncière actuelle étant déjà entièrement occupée, le porteur de projet a donc besoin d'une extension de son emprise.

Cette zone, qui permet le développement touristique, s'inscrit dans une logique de redéploiement au sein de la ZPU du SAR.

Étant donné son positionnement, le projet devra veiller à être intégré visuellement afin d'en limiter les impacts visuels depuis la route.

VUE AÉRIENNE



EMPRISE DE LA ZONE



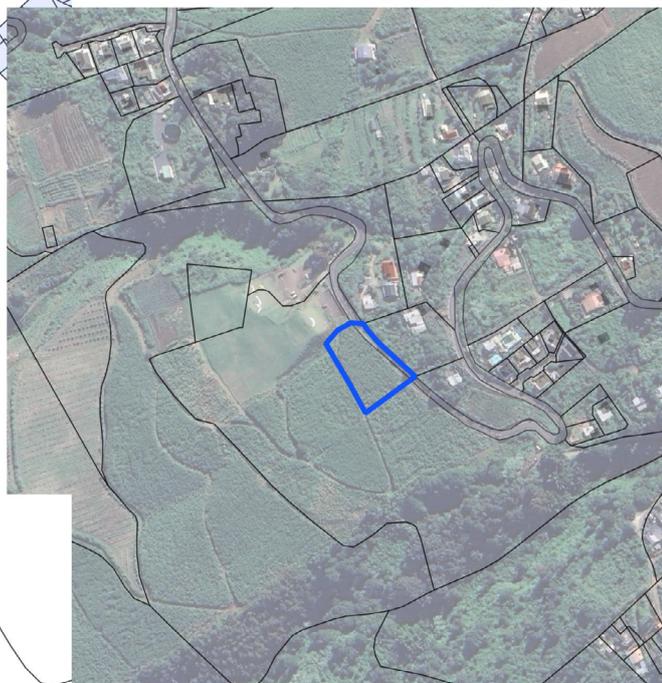
Figures n°65, 66 et 67 : Localisation de la zone 1AUt à Colimaçons les Hauts.

Cette dernière zone 1AUt se situe au niveau de Colimaçons les Hauts, à proximité immédiate du site des départs des parapentes. Un porteur de projet souhaite y développer un projet touristique comportant des hébergements insolites ainsi qu'un point de restauration (snack). Ce projet de développement touristique s'inscrit en lien avec le site des parapentes.

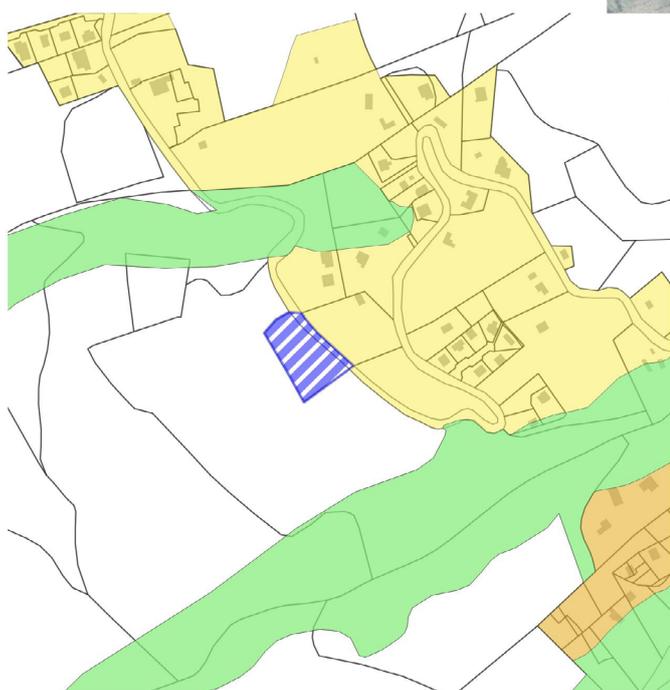
Cette zone, qui permet le développement touristique, se situe en dehors de l'EUP mais en limite de la ZPU.

Étant donné son positionnement, le projet devra veiller à être intégré visuellement afin d'en limiter les impacts visuels.

VUE AÉRIENNE



EXTRAIT DU ZONAGE



LES ZONES D'EXTENSION DESTINÉES À L'ÉCONOMIE

LES ZONES À URBANISER DESTINÉES AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

#1. Zone 2AUe - Secteur Piton

La zone 2AUe est une réserve foncière située au niveau de Piton - Bois de Nèfles. Cette zone est destinée à créer un parc d'activités économiques mixtes (PAEM) où prennent place tant des activités manufacturières, tertiaires que de production de services aux entreprises (Orientation n°15 du DOO du SCoT).

Le pôle secondaire de Piton est un pôle à renforcer tant sur le plan habitat, équipement que sur le plan économique.

Il s'agit d'un objectif inscrit au sein du SCoT du Territoire de l'Ouest qui définit une enveloppe foncière de l'ordre de 10 ha pour le secteur Portail-Piton.

Le diagnostic a mis en évidence différents enjeux en matière de développement économique. L'une des problématiques actuelles réside dans l'insuffisance de foncier disponible répondant à plusieurs conditions cumulatives pour accueillir des entreprises.

Ces conditions sont :

- une surface suffisante permettant une rentabilité économique sur l'aménagement global de la zone,
- à proximité d'un échangeur donnant accès sur la route des Tamarins,
- limiter les nuisances liés au trafic en évitant la traversée de zones résidentielles et de voiries étroites,
- limiter les configurations parcellaires complexes (propriétaires multiples, etc.),
- une topographie peu contraignante pour la circulation interne de la zone.
- absence de risques naturels connus.

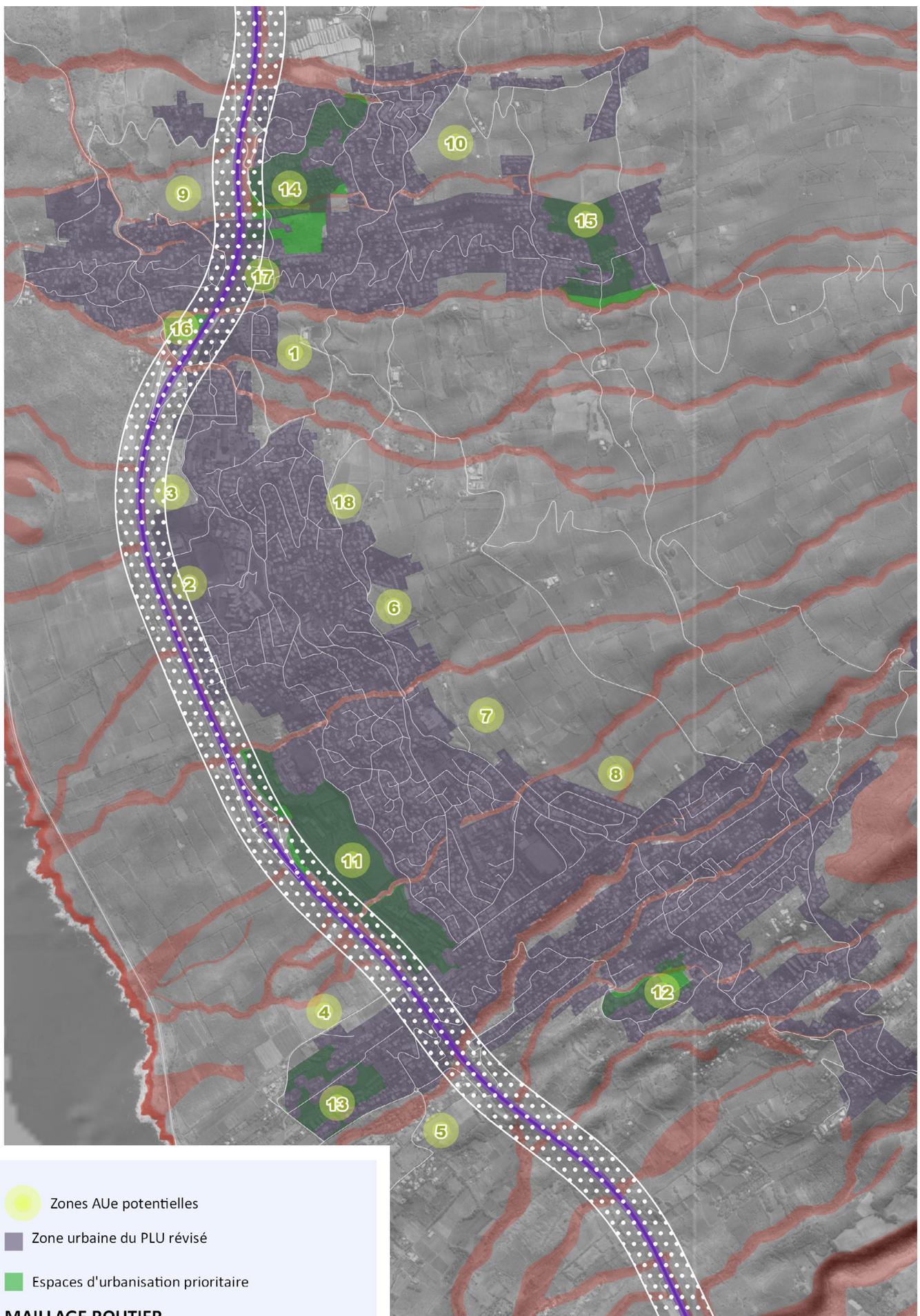
La carte et le tableau sur les pages suivantes indiquent tous les sites étudiés pour identifier une zone destinée au développement d'un parc d'activités économiques mixtes. La municipalité a tenté de trouver des terrains

présentant le moins de contraintes possibles à Piton. Il s'avère que trouver une dizaine d'hectares constructibles sur le pôle secondaire de Piton est très compliqué. En effet, les problématiques liées à la pente, les multiples propriétaires, les zones résidentielles à traverser avec des routes non dimensionnées, etc. rendent impossible d'imaginer une zone d'activité économique (hors commerce) ailleurs. De cette analyse, exposée sur les pages suivantes, il ressort :

- qu'il n'est pas possible de s'inscrire au sein des espaces urbains à densifier en raison du caractère nuisant des potentielles futures activités et donc incompatibles avec le caractère résidentiel du tissu bâti.
- qu'il n'est pas possible de s'inscrire au sein des espaces d'urbanisation prioritaire qui ont tous été aménagés depuis 2007. Les surfaces restantes sont trop petites pour accueillir un PAEM ou fortement impactées par le PPR.
- qu'il n'est pas possible de permettre l'implantation d'un PAEM au-delà de la route des Tamarins en raison des zones résidentielles à traverser.
- Seul un espace répond à tous les critères (n°4) sur la carte. Ce dernier permet de répondre au besoin d'installer un PAEM à Piton, besoin identifié au sein du SCoT du TO.

Néanmoins, il a été décidé de classer cette zone en **2AUe (9,61 ha)** pour deux principales raisons :

- Au regard des contraintes réglementaires, son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la révision générale du SAR et du SMVM.
- Au regard du caractère agricole du secteur, une étude agricole détaillée devra être menée.



- Zones AUe potentielles
- Zone urbaine du PLU révisé
- Espaces d'urbanisation prioritaire

MAILLAGE ROUTIER

- Axe structurant
- Réseau routier secondaire

LIMITATION DE LA CONSTRUCTIBILITÉ

- PPR (R) : Principe d'interdiction
- Marge de 100 mètres autour de la route des Tamarins

Figure n°68 : Analyse des potentialités d'installation d'un PAEM.

Id.	Atouts	Faiblesses
1	<p>Configuration parcellaire peu complexe (peu de propriétaires)</p> <p>Proximité de la route des Tamarins avec une entrée et une sortie.</p> <p>S'inscrit en continuité directe de la zone d'urbanisation préférentielle (ZPU).</p>	<p>Secteur entrecoupée par la zone rouge du PPR.</p> <p>Nécessite de traverser des zones résidentielles.</p> <p>Projet d'implantation d'un futur collège en lien avec les besoins démographiques.</p> <p>Vocation agricole.</p>
2	<p>Topographie relativement plate.</p> <p>S'inscrit en continuité directe de la zone préférentielle d'urbanisation (ZPU).</p> <p>Configuration parcellaire peu complexe (peu de propriétaires).</p>	<p>Superficie trop restreinte.</p> <p>Éloignement des échangeurs de la route des Tamarins.</p> <p>Nécessite de traverser plusieurs zones résidentielles.</p> <p>Projet de développer des équipements publics en lien avec la vocation de ce secteur.</p>
3	<p>Absence du PPR.</p>	
4	<p>Topographie relativement plate.</p> <p>S'inscrit en continuité directe de la zone préférentielle d'urbanisation (ZPU).</p> <p>Proximité immédiate de l'échangeur de la route des Tamarins.</p> <p>Configuration parcellaire peu complexe (peu de propriétaires).</p> <p>Désenclavement de Bois de Nèfless.</p> <p>Ne nécessite pas la traversée des zones résidentielles.</p> <p>La zone rouge du PPR peut être facilement éviter.</p>	<p>Nécessite de créer une desserte secondaire pour relier l'échangeur la route des Tamarins.</p> <p>S'inscrit au sein du SMVM et ne permet pas une urbanisation à court et moyen terme.</p> <p>Nécessite son intégration dans la révision du SAR.</p> <p>Vocation agricole.</p>
5	<p>Topographie relativement plate.</p>	<p>S'inscrit en discontinuité.</p> <p>Secteur concerné par la zone rouge du PPR.</p> <p>Configuration parcellaire complexe (plusieurs propriétaires)</p> <p>Nécessite de traverser des zones résidentielles pour rejoindre les échangeurs de la route des Tamarins.</p> <p>Desserte du site sous-calibrée traversant des zones habitées, ce qui limite la possibilité d'effectuer des travaux d'élargissement de voiries.</p> <p>Vocation agricole.</p>
6	<p>S'inscrit en continuité directe de la zone préférentielle d'urbanisation (ZPU).</p>	<p>Nécessite de traverser des zones résidentielles pour rejoindre les échangeurs de la route des Tamarins.</p> <p>Desserte du site sous-calibrée traversant des zones habitées, ce qui limite la possibilité d'effectuer des travaux d'élargissement de voiries.</p> <p>Vocation agricole.</p>
7	<p>Configuration parcellaire peu complexe (peu de propriétaires).</p> <p>Absence du PPR.</p>	
8	<p>S'inscrit en continuité directe de la zone préférentielle d'urbanisation (ZPU).</p> <p>Configuration parcellaire peu complexe (peu de propriétaires).</p>	<p>Nécessite de traverser des zones résidentielles pour rejoindre les échangeurs de la route des Tamarins.</p> <p>Desserte du site sous-calibrée traversant des zones habitées, ce qui limite la possibilité d'effectuer des travaux d'élargissement de voiries.</p> <p>Secteur traversé par la zone rouge du PPR.</p> <p>Vocation agricole.</p>

9	S'inscrit en continuité directe de la zone préférentielle d'urbanisation (ZPU). Configuration parcellaire peu complexe (peu de propriétaires).	Nécessite de traverser des zones résidentielles pour rejoindre les échangeurs de la route des Tamarins. Desserte du site sous-calibrée traversant des zones habitées, ce qui limite la possibilité d'effectuer des travaux d'élargissement de voiries. Secteur traversé par la zone rouge du PPR. Vocation agricole.
10	S'inscrit en continuité directe de la zone préférentielle d'urbanisation (ZPU). Configuration parcellaire peu complexe (peu de propriétaires).	Nécessite de traverser des zones résidentielles pour rejoindre les échangeurs de la route des Tamarins. Desserte du site sous-calibrée traversant des zones habitées, ce qui limite la possibilité d'effectuer des travaux d'élargissement de voiries. Secteur traversé par la zone rouge du PPR. Vocation agricole.
11	Secteur s'inscrivant dans les espaces d'urbanisation prioritaire... Secteur s'inscrivant dans les espaces d'urbanisation prioritaire...	... mais entièrement urbanisé par les activités commerciales (Portail).
12		...mais en grande partie urbanisé par l'habitat. Le secteur encore non urbanisé présente trop de contraintes (surface restreinte, desserte du site pour supporter le trafic des poids-lourds, etc.). Cette zone est destinée au développement résidentiel.
13		
14		... mais en cours d'urbanisation.
15		... mais entièrement urbanisé par l'habitat.
16		

EMPRISE DE LA ZONE



Figures n°69, 70 et 71 : Localisation de la zone 2AUe à Piton, secteur Bois de Nèfles.

Cette zone est donc identifiée au sein du PLU afin de traduire les ambitions de la municipalité en matière de développement économique. Néanmoins, son ouverture à l'urbanisation est conditionnée au regard des enjeux en matière réglementaire (liés aux documents supra-communaux) et des enjeux liés à l'occupation agricole du site.

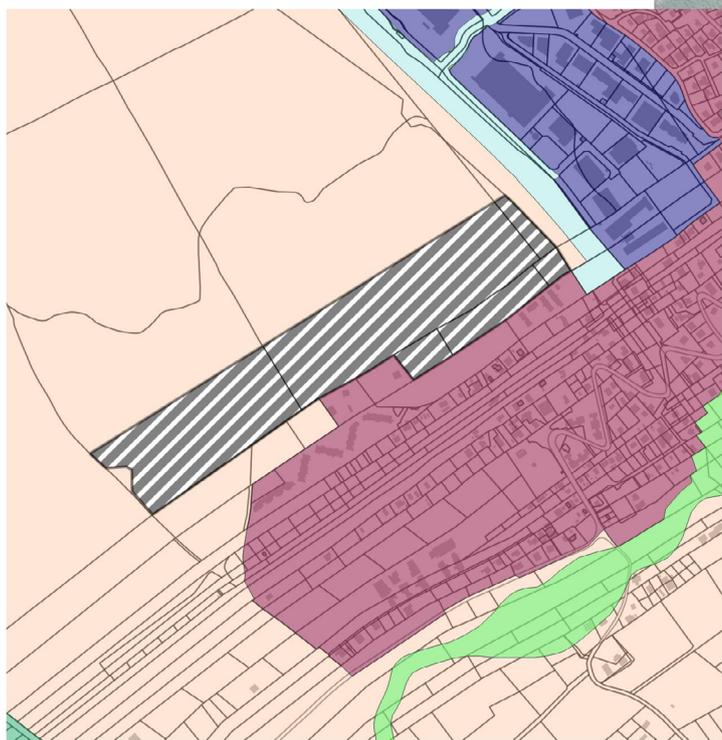
La zone est donc identifiée au sein du PLU afin de traduire les ambitions de la municipalité en matière de développement économique. Néanmoins, son ouverture à l'urbanisation est conditionnée au regard des enjeux en matière réglementaire (liés aux documents supra-communaux) et des enjeux liés à l'occupation agricole du site.

Lors de son ouverture à l'urbanisation, une OAP devra être également produite.

VUE AÉRIENNE



EXTRAIT DU ZONAGE



#2. Zone 1AUe -La Pointe des Châteaux

Depuis plusieurs années, le foncier destiné aux activités économiques s'est développé à la Pointe des Châteaux. Récemment l'offre s'est étoffée grâce à l'aménagement d'une zone qui s'inscrit en continuité directe d'une autre zone d'activité. Afin de répondre aux besoins liés au développement économique et aux objectifs fixés dans les documents cadres, une nouvelle zone est déterminée à la Pointe des Châteaux.

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à la création d'un parc d'activités économiques mixtes ou prennent place tant des activités manufacturières, tertiaires que de production de services aux entreprises (Orientation n°15 du DOO du SCoT). Elles couvrent une surface de **7,23 ha**. Cette zone vise à compléter les zones économiques existantes à proximité.

Elle couvre l'actuelle zone de remisage dont la parcelle appartient à la commune. Bien que contribuant à l'extension du tissu bâti, le site a été retenu pour son caractère déjà artificialisé et à proximité immédiate des zones existantes.

Cette zone a été déterminée en cohérence avec les orientations du PADD et plus particulièrement en réponse aux besoins d'implantation des entreprises. Les zones d'activité actuelles ne sont pas nombreuses et ont atteints leur capacité d'occupation. Le développement économique répond à un double objectif :

- répondre aux besoins des acteurs économiques
- répondre aux enjeux liés à la situation socio-démographique des ménages mis en lumière par le diagnostic (Taux de chômage, etc.).

Cette zone a été définie en veillant à limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Elle se limite donc strictement au besoin exprimé par la municipalité sur des terrains déjà artificialisé.

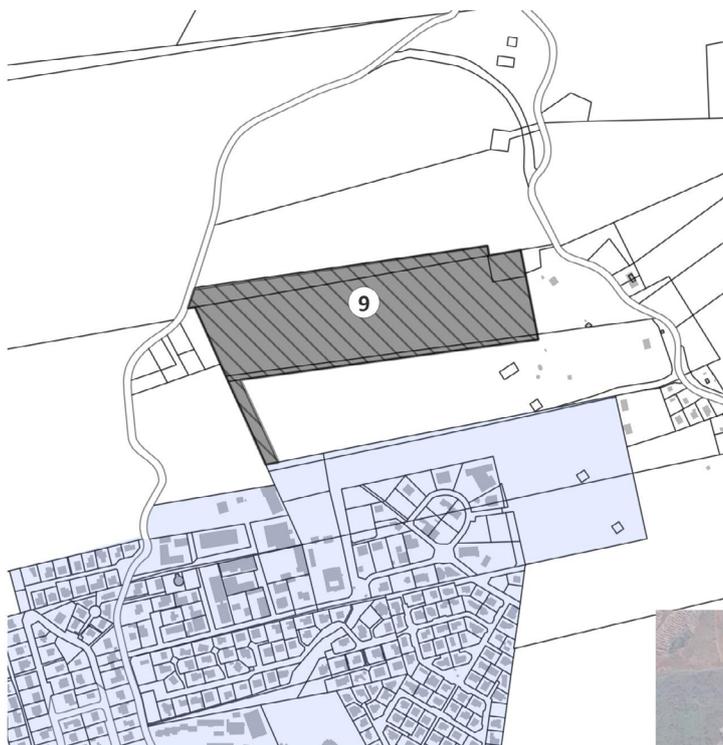
Par ailleurs, une contrainte réglementaire se pose. La zone se situe non seulement en dehors de la ZPU et des espaces d'urbanisation prioritaire. Elle est située en coupure d'urbanisation identifiée par les documents supra-communaux. Elle fait également partie du périmètre du SMVM.

Néanmoins, le caractère déjà artificialisé du secteur permet de justifier ce choix.

La délimitation de la zone se limite donc strictement à l'emprise de la zone de remisage.

Par ailleurs, afin d'assurer l'insertion paysagère de cette future zone, le règlement écrit fixe des règles qui sont complétées par les orientations inscrites au sein des OAP. Cette zone fera l'objet d'un aménagement d'ensemble.

EMPRISE DE LA ZONE



Figures n°72, 73 et 74 : Localisation de la zone 1AUe à la Pointe des Châteaux.

VUE AÉRIENNE



EXTRAIT DU ZONAGE



PLU 2025

OBJECTIF

Les zones 1AU correspondant aux zones d'extension à vocation habitat. Il existe quatre secteurs destinés au développement résidentiel :

- **La zone 1AU1 (11,94 ha)** qui est située au centre-ville. Elle est destinée à la concrétisation du projet Saint-Leu Océan. Ce projet combine la réalisation de 509 logements et d'équipements en lien avec les besoins quotidiens des futurs habitants du quartier. Ce futur quartier répondra au principe de mixité sociale.
- **La zone 1AU2 (2,81 ha)** qui correspond au développement d'un nouveau quartier résidentiel situé au sein du secteur Grand Fond. L'OAP prévoit 80 logements pour cette zone en application de la densité souhaitée : 50 logements/ha.
- **La zone 1AU3 (3,38 ha)** qui est située à Piton, secteur Frangipaniers. Cette zone est destinée au développement résidentiel, plus précisément à la réalisation d'environ 80 logements sociaux en application de la densité souhaitée : 50 logements/ha. L'objectif de production de logements est inscrit au sein de l'OAP.
- **La zone 1AUd (7,14 ha)** correspond à la zone d'extension de Cap Lelièvre. Il s'agit d'une zone à vocation pavillonnaire. L'OAP fixe l'objectif de production de logements pour cette zone : 40 logements en application de la densité souhaitée, 10 à 20 logements/ha.

Le règlement écrit, qui complète le règlement graphique, autorise uniquement la création de logements et d'équipements de proximité au sein de ces zones.

COHÉRENCE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD

Ces zones ont été déterminées en cohérence avec les orientations du PADD et plus particulièrement en réponse aux objectifs chiffrés fixés par le PADD (Objectifs démographique et habitat) tout en veillant à limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Elles se limitent donc strictement aux besoins exprimés par la municipalité. Afin d'assurer une couture urbaine entre ces futurs quartiers et le tissu urbain existant, le règlement écrit fixe des règles qui sont complétées par les orientations inscrites au sein des OAP en faveur du cadre de vie des habitants. Afin de s'assurer que ces zones fassent l'objet d'une urbanisation globale et cohérente (voirie, réseaux, circulation interne, etc.), elles devront toutes faire l'objet d'un aménagement d'ensemble.

AXE 1 # AXE 2 # AXE 4 #

1AU1
1AU2
1AU3
1AUd

OBJECTIF

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future destinée au développement des activités économiques (hors commerce). Elles couvrent une surface de **7,23 ha**. Cette zone est située au niveau de la Pointe des Châteaux et vient compléter les zones économiques existantes à proximité. Elle couvre l'actuelle zone de remisage dont le foncier appartient à la commune. Le règlement autorise uniquement les activités économiques hors commerce (artisanat, industrie, etc.)

COHÉRENCE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD

Cette zone a été déterminée en cohérence avec les orientations du PADD et plus particulièrement en réponse aux besoins d'implantation des entreprises. Les zones d'activité actuelles ne sont pas nombreuses et ont atteints leur capacité d'occupation. Le développement économique répond à un double objectif : répondre aux besoins des acteurs économiques et répondre aux enjeux liés à la situation socio-démographique des ménages mis en lumière par le diagnostic (Taux de chômage, etc.). Ainsi, comme pour les quatre zones 1AU, cette zone a été définie en veillant à limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Elle se limite donc strictement au besoin exprimé par la municipalité et porte sur une emprise déjà artificialisée (zone de remisage). Afin d'assurer l'insertion paysagère de cette future zone, le règlement écrit fixe des règles qui sont complétées par les orientations inscrites au sein des OAP. Cette zone fera l'objet d'un aménagement d'ensemble.

AXE 1 # AXE 2 # AXE 4 #

1AUe

<p style="text-align: center; font-size: 24pt; color: white;">1AUt</p>	<p>OBJECTIF</p> <p>Il s'agit de trois zones d'urbanisation future destinée au développement des activités touristiques et de loisirs. Elles couvrent une surface totale de 2,64 ha et sont situées sur deux secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une zone 1AUt à la Pointe des Châteaux destinée au développement du complexe hôtelier déjà présent. • Une zone 1AUt à la Pointe des Châteaux qui couvre une parcelle communale. Un appel à projet est en cours pour ce site. • Une zone 1AUt au niveau du départ des parapentes au niveau de Colimaçons les Hauts. <p>Le règlement autorise uniquement des constructions et installations liées aux activités touristiques et de loisirs.</p> <p>COHÉRENCE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD</p> <p>Ces trois zones répondent à la volonté de conforter et développer le rôle touristique de la ville dont le rayonnement est régional. Ces trois zones permettent une traduction concrète de la volonté politique inscrite au sein du PADD. Afin d'assurer l'insertion paysagère de ces futures zones, le règlement écrit fixe des règles qui sont complétées par les orientations inscrites au sein des OAP. Cette zone fera l'objet d'un aménagement d'ensemble.</p> <p>AXE 1 # AXE 2 # AXE 4 #</p>
<p style="text-align: center; font-size: 24pt; color: white;">2AUe</p>	<p>OBJECTIF</p> <p>Il s'agit d'une réserve foncière destinée au développement d'activités économiques (hors commerce) située à Piton. Son ouverture à l'urbanisation devra faire l'objet d'une procédure d'évolution du PLU. Il a été décidé de classer cette zone en 2AUe (9,61 ha) pour deux principales raisons :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Au regard des contraintes réglementaires, son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la révision générale du SAR et du SCoT. • Au regard du caractère agricole du secteur, une étude agricole détaillée devra être menée. <p>COHÉRENCE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD</p> <p>Cette zone est donc identifiée au sein du PLU afin de traduire les ambitions de la municipalité en matière de développement économique. Néanmoins, son ouverture à l'urbanisation est conditionnée au regard des enjeux en matière réglementaire (liés aux documents supra-communaux) et des enjeux liés à l'occupation agricole du site.</p> <p>AXE 2 # AXE 4 #</p>
<p style="text-align: center; font-size: 24pt; color: white;">2AU</p>	<p>OBJECTIF</p> <p>Il s'agit d'une réserve foncière destinée au développement d'environ 600 logements et d'équipements de proximité pour répondre aux besoins des habitants. La zone 2AU (17,4 ha) est destinée à accueillir le «projet Piton».</p> <p>Son classement en 2AU plutôt que 1AU s'explique par les enjeux liés à l'importance d'un tel projet et qui ne sont pas encore satisfaits. En effet, la municipalité souhaite que ce nouveau quartier soit une réussite en matière d'intégration paysagère, environnementale, de trame viaire etc. Ainsi, son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une évolution du PLU lorsque le projet sera suffisamment abouti et soit la traduction concrète des ambitions communales inscrites au PADD.</p> <p>COHÉRENCE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD</p> <p>La municipalité souhaite la concrétisation du projet Piton à condition que celui-ci phase l'objet d'un aménagement d'ensemble sur l'entièreté de la zone afin de traduire les orientations du PADD et assurer un quartier viable et relié au tissu urbain existant.</p> <p>AXE 1 # AXE 2 # AXE 4 #</p>

2.1.3 LES ZONES NATURELLES



UNE DIMINUTION DES ZONES NATURELLES

Conformément à l'article R.151-24 du code de l'urbanisme :

«Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N».
Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.»

LES ÉVOLUTIONS ENTRE LE PLU DE 2007 ET LA VERSION RÉVISÉE DU PLU

La préservation des espaces naturels et la limitation de la consommation des espaces naturels représentent un enjeu sociétal majeur avec comme fil rouge **la préservation, la sauvegarde et la reconquête de la biodiversité**.

La révision du PLU de Saint-Leu a permis de réajuster les zones naturelles pour une meilleure partition et prise en compte des réalités locales.

La zone Naturelle demeure le zonage majoritaire sur le ban communal avec 5 777,9 ha (soit 48% du ban communal). Toutefois, une diminution est observée entre la révision et le PLU de 2007 où la zone naturelle représentait 6 089,82 ha. Cette diminution représente 311,92 ha.

Plusieurs raisons expliquent l'évolution de la zone naturelle :

- La réduction de la zone naturelle se fait presque entièrement (99%) au profit du zonage agricole, en raison d'un important travail de délimitation des zones N et A, dans les hauts et sur la bande littorale.

En revanche, des secteurs ont été reclassés en zone naturelle.

- Plusieurs espaces à urbaniser (AU) ont été redéployés

en zone naturelle. Les motifs de ces redéploiements sont détaillés dans la partie précédente sur les évolutions des zones à urbaniser.

- Aussi, comme pour la zone urbaine, des changements cadastraux ont également fait sensiblement évoluer le tracé des zones naturelles, notamment pour celles limitrophes à la zone urbaine.
- Parallèlement, un travail important de reclassement a été effectué entre la zone urbaine en limite de ravine.
- Des secteurs situés au sein de la zone urbaine sont concernés par la zone rouge des deux PPR en vigueur où toutes les constructions sont interdites. Ces espaces sont reclassés en zone naturelle.

LA RÉGLEMENTATION DE LA ZONE NATURELLE

Des changements sont observés quant aux différents sous-secteurs avec une simplification des indices. Le PLU révisé comporte une zone N et quatre secteurs qui peuvent être classés comme suit :

- Les espaces naturels à fort enjeux de protection :
 - Les espaces situés dans le Cœur du parc national de la Réunion sont repérés en secteur Npnr qui est créé avec la révision.
 - Sur le périmètre classé de la Pointe-au-Sel (de la Ravine du Cap à la ravine des Avirons), le secteur Nsc est maintenu en l'état.
 - Le secteur Nerl qui correspond principalement aux espaces naturels remarquables du littoral identifiés par le SAR et son chapitre «SMVM»
- Les corridors écologiques et les poumons verts :
Les espaces qui participent pleinement à la trame verte et bleue locale sont identifiés Nbio.

LE CAS DES ZONES NATURELLES ANTHROPISÉES

Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL), en conformité avec les dispositions de la loi littoral et ses évolutions législatives opérées depuis 2007, sont supprimés : Nt, Nb Nh. Ces suppressions expliquent la diminution du nombre de secteurs.

Néanmoins, pour les habitations situées en zone naturelle, le règlement écrit prévoit des règles spécifiques conformément à la législation en vigueur.

Le règlement prévoit ainsi que pour les bâtiments d'habitation légalement réalisés peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'extension doit être d'une hauteur inférieure ou égale et être de moins de 30% de l'emprise du bâtiment existant. Les annexes ne doivent pas dépasser 40 m² en surface cumulée. L'autorisation est soumise à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et/ou de la La Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

COHÉRENCE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD

La zone N et ses secteurs Nbio, Nsc, Nerl et Npnr, ont été tracés de sorte à traduire les volontés de la municipalité, inscrites au PADD et plus particulièrement :

- Préserver, partager et mettre en valeur le capital naturel exceptionnel de la commune qui est nécessaire au cycle de vie des espèces, au maintien de la biodiversité et au bien-être humain,
- Préserver la trame verte et bleue à toutes les échelles,
- Limiter les pressions urbaines au sein des espaces naturels et forestiers.

LA ZONE NATURELLE DU PLU RÉVISÉ

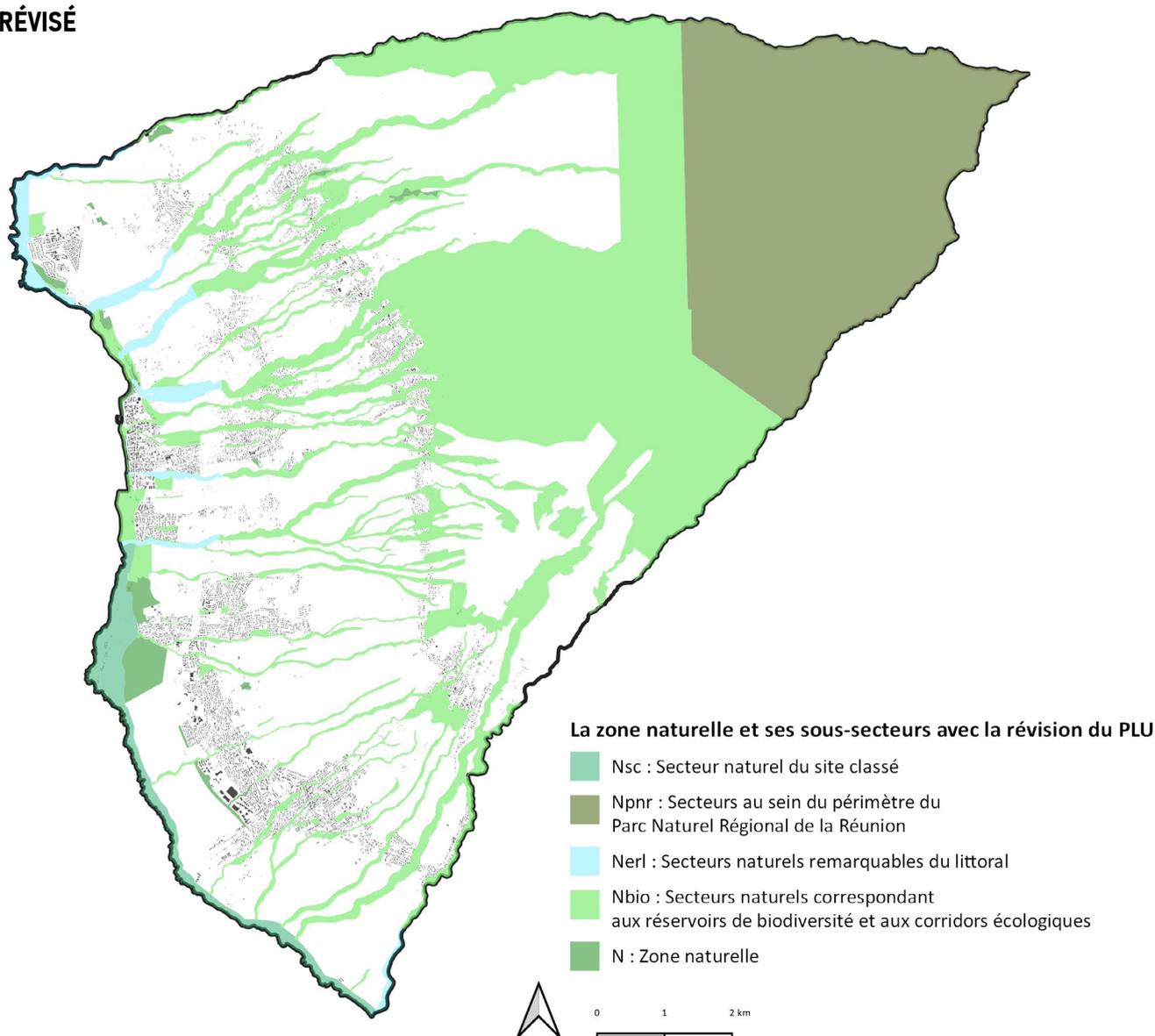


Figure n°75 : La zone naturelle du PLU révisé.

PLU RÉVISÉ

Nbio	<p>OBJECTIF Les espaces les plus remarquables, hors du parc national de la Réunion sont inscrits en secteur Nbio et couvrent 3 661,84 ha. Il s'agit des espaces correspondant aux réservoirs de biodiversité et corridors écologiques constitutifs de la trame verte et bleue. Ces espaces regroupent les espaces naturels de protection forte identifiés au SAR, les continuités écologiques identifiées au SCoT ainsi que les périmètres d'inventaire faisant état d'une faune et flore remarquables.</p> <p>TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE L'intégralité de ce secteur doit être préservée. Les possibilités de valorisation sont pour l'essentiel très strictement encadrées par les dispositions législatives et réglementaires.</p>
N	<p>OBJECTIF Avec une superficie de 101,4 ha, cette zone couvre des espaces naturels mixtes, parfois contenant quelques habitations isolées.</p> <p>TRADUCTION PARLEMENTAIRE L'intégralité de ce secteur doit être préservée. Les possibilités de valorisation sont pour l'essentiel strictement encadrées par les dispositions législatives et réglementaires.</p>
Npnr	<p>OBJECTIF Les espaces situés dans le cœur du parc national de la Réunion sont repérés en secteur Npnr et couvrent 1 901,81 ha. Il s'agit d'un espace naturel à fort enjeux de protection.</p> <p>TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE Dans ce secteur aucune construction n'est admise sauf autorisation spéciale du parc.</p>
Nerl	<p>OBJECTIF Les espaces remarquables du littoral identifiés au SMVM sont retranscrits au sein du PLU. La surface de la zone Nerl est de 151,74 ha.</p> <p>TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE Seuls les aménagements légers prévus à l'article R.146-2 du Code de l'urbanisme peuvent être autorisés.</p>
Nsc	<p>OBJECTIF Sur le périmètre classé de la Pointe au Sel (de la Ravine du Cap à la ravine des Avirons), un secteur Nsc est maintenu, dans la mesure où une réglementation spécifique s'applique et que l'instruction n'est plus de compétence communale. En effet, dans un site classé, toute modification de l'état des lieux est soumise à l'autorisation spéciale du ministre chargé de l'environnement, après avis de la commission départementale des sites. Ce sous-secteur couvre une surface de 161,45 ha.</p> <p>TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE Dans ce secteur aucune construction n'est admise.</p>

COHÉRENCE AVEC LE PADD

AXE 1 # 1.1 / 1.2 / 1.3 / 1.6 / 1.9

ÉVOLUTION DE LA ZONE NATURELLE ET DE SES SOUS-SECTEURS ENTRE LE PLU APPROUVÉ EN 2007 ET LA RÉVISION

En résumé :

- Diminution globale de l'emprise de la zone N,
- Disparition des STECAL conformément à la législation en vigueur,
- Les zones à fort enjeux sont préservées,
- Les possibilités d'extension et de création d'annexes des bâtiments d'habitation existants sont strictement encadrées.

Ci-dessous, la cartographique permet de synthétiser les évolutions.

SYNTHÈSE DES ÉVOLUTIONS DE LA ZONE NATURELLE

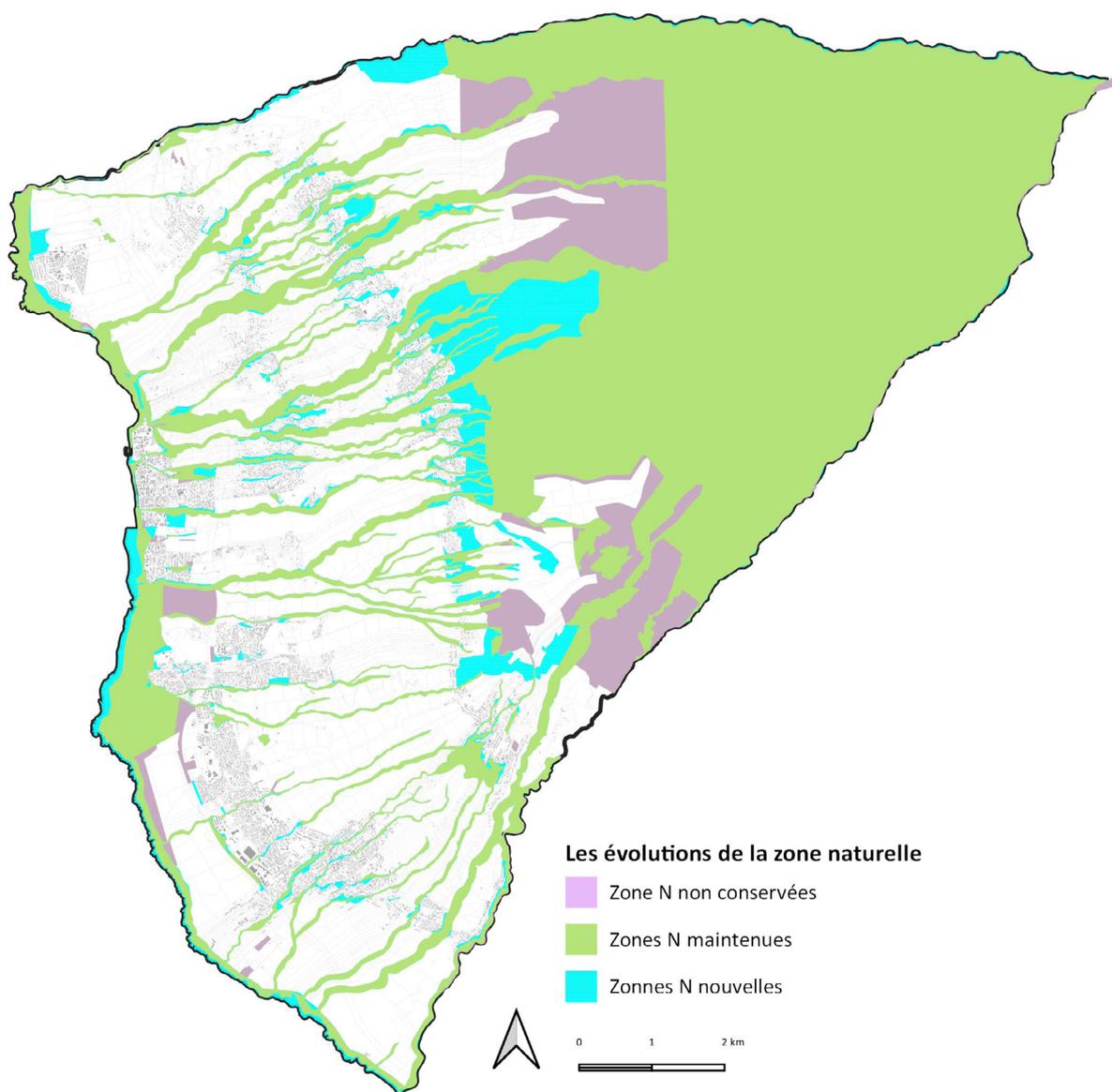


Figure n°76 : Synthèse des évolutions de la zone naturelle.

2.1.4 LES ZONES AGRICOLES



UNE HAUSSE ET UNE MEILLEURE PARTITION

Conformément à l'article R.151-22 du code de l'urbanisme, «peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles».

LES ÉVOLUTIONS ENTRE LE PLU DE 2007 ET LA VERSION RÉVISÉE DU PLU

La superficie de la zone agricole est **en hausse** entre la version du PLU de 2007 et la révision.

Le diagnostic établi dans le cadre de cette présente révision a mis en lumière plusieurs enjeux sur les espaces agricoles dont deux ayant un fort impact :

- Les agriculteurs sont fortement contraints avec le zonage du PLU de 2007 puisque quasiment tous les espaces agricoles sont classés en zone «Agricole de Protection Forte». Ce classement empêche les agriculteurs de se développer ou s'implanter. Ce choix de classement était le résultat de l'ancien SAR.
- La mauvaise partition entre la zone naturelle et la zone agricole au sein du PLU de 2007. Ce dernier avait classé de nombreux secteurs à vocation de pâturage manifeste en zone naturelle. En effet, de nombreux terrains cultivés sans caractère naturel se sont retrouvés en zone naturelle.

Ainsi, **un travail fin a été réalisé afin de retravailler la délimitation des zones agricoles**. Les fluctuations des surfaces résultent :

- D'un reclassement en zone agricole des terres qui étaient intégrées à la zone naturelle alors que leur occupation est agricole,
- D'un reclassement en zone agricole des terrains faisant l'objet d'une exploitation agricole,
- D'un redéploiement en zone agricole de quelques zones ouvertes à l'urbanisation (AU ou U) au PLU approuvé en 2007 et n'ayant jamais fait l'objet d'aménagement.

Parallèlement des déclassements sont effectués vers la zone urbaine pour plusieurs raisons qui sont exposées dans les parties présentant les évolutions des zones urbaines et zones à urbaniser de ce présent tome (ajustement cadastrale, zone déjà bâties, redéploiement etc.)

Avec ce travail, la zone agricole augmente

considérablement avec une évolution de **+9,6%** comparé au PLU de 2007. Avec +3,43 % du territoire, soit **+ 405,32 ha**, elle atteint 4 830,02 ha et 40,7 % des surfaces communales avec la révision, contre 4 424,7 ha en 2007. La zone agricole augmente essentiellement sur de l'ancienne zone naturelle (98%), en raison du travail de redélimitation des zones A et N.

Malgré une diminution des zones agricoles à certains endroits au profit des zones urbaines et à urbaniser (+86 ha), cela est largement compensé par les reclassements en zone agricole.

LA RÉGLEMENTATION DE LA ZONE AGRICOLE

La zone agricole définie au PLU approuvé en 2007 pose de grandes difficultés pour l'activité agricole. La définition des sous-secteurs «Apf» et «Ad» limite fortement les possibilités pour les agriculteurs. Ainsi, la révision du PLU a permis de redéfinir les sous-secteurs de la zone agricole. Le PLU, dans sa version révisée délimite la zone agricole et un secteur.

Les secteurs agricoles de protection forte (Apf) couvrent dorénavant uniquement les espaces de coupure d'urbanisation du SAR ou à enjeux agricoles forts et très forts. Les secteurs Apf sont donc considérablement réduits et se limitent aux espaces à forts enjeux agricoles.

COHÉRENCE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD

La zone A et son sous-secteur Apf ont été tracés de sorte à répondre aux attentes de la municipalité, inscrites au PADD et plus particulièrement :

- Préserver le caractère rural des Hauts avec une redélimitation des pourtours de la zone A pour une meilleure partition entre les zones agricoles et naturelles,
- Favoriser la diversification agricole grâce à un règlement écrit adapté et encadré (agritourisme, agrivoltaïsme, etc.),
- Soutenir et pérenniser les exploitations agricoles avec une meilleure délimitation du secteur Apf,
- Limiter les pressions sur les espaces agricoles grâce à une limitation de la consommation des espaces agricoles.

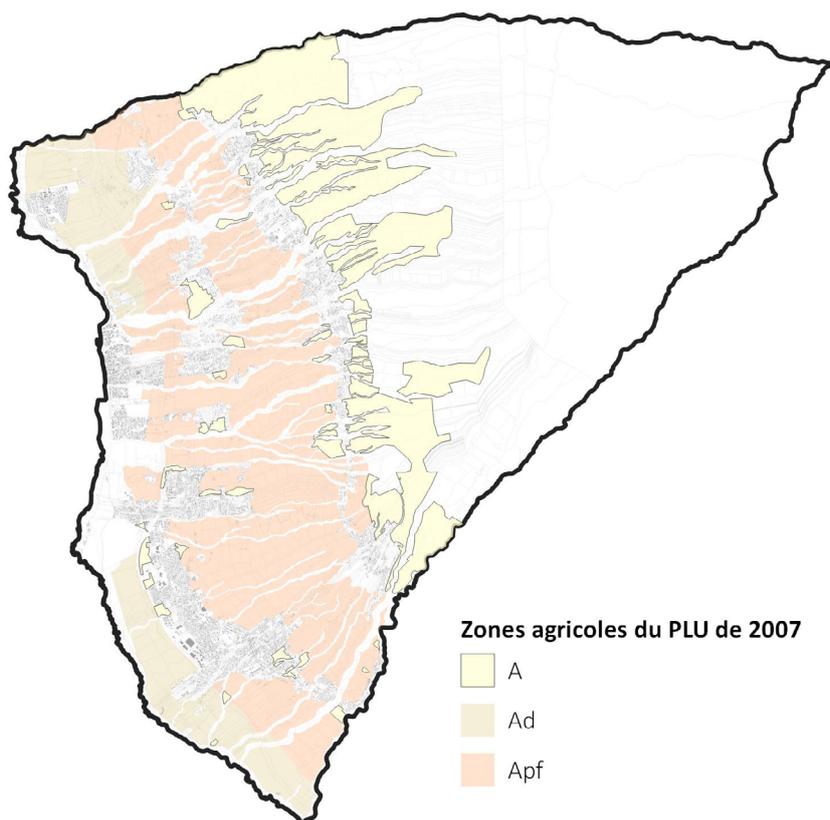
PLU RÉVISÉ

A	<p>OBJECTIF Avec une superficie de 4 115,96 ha, la zone A couvre les secteurs agricoles de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles.</p> <p>TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE L'intégralité de ce secteur doit être préservée. Les possibilités de valorisation sont pour l'essentiel très strictement encadrées par les dispositions législatives et réglementaires. Sont autorisées par le règlement :</p> <ul style="list-style-type: none">• Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime (article. R.151-23 1er alinéa). Peuvent être considérés comme nécessaire :<ul style="list-style-type: none">• Les constructions pour le logement de l'exploitant et de sa famille en tant que siège d'exploitation et pour des raisons fonctionnelles.• Les constructions d'hébergement pour l'activité d'agritourisme.• Le demandeur doit apporter la preuve d'un lien suffisant entre le projet de construction et le projet agricole ainsi que de la nécessité de sa présence sur l'exploitation.• Peuvent être autorisées les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11 et L.151-12, dans les conditions fixées par ceux-ci (article R.151-23 2ème alinéa) :<ul style="list-style-type: none">• Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et agricoles,• Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.• Les bâtiments d'habitation bénéficiant d'une autorisation d'urbanisme peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'extension doit être d'une hauteur inférieure ou égale et être de moins de 30% de l'emprise du bâtiment existant. Les annexes ne doivent pas dépasser 40 m2 en surface cumulée.
Apf	<p>OBJECTIF Ce secteur qui peut être traduit par la zone «Agriculture de Protection forte» correspond aux espaces de coupure d'urbanisation identifiés par le SAR approuvé en 2011. Sont considérés comme tels, les secteurs agricoles en deçà de la Route des Tamarins ou en covisibilité forte du rivage et les secteurs à enjeux agricoles forts et très forts (qualité des sols, relief, structure parcellaire, équipés à l'irrigation). Sa surface représente 714,06 ha.</p> <p>TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE L'intégralité de ce secteur doit être préservée. Les constructions sont interdites dans ce sous-secteur.</p>

COHÉRENCE AVEC LE PADD

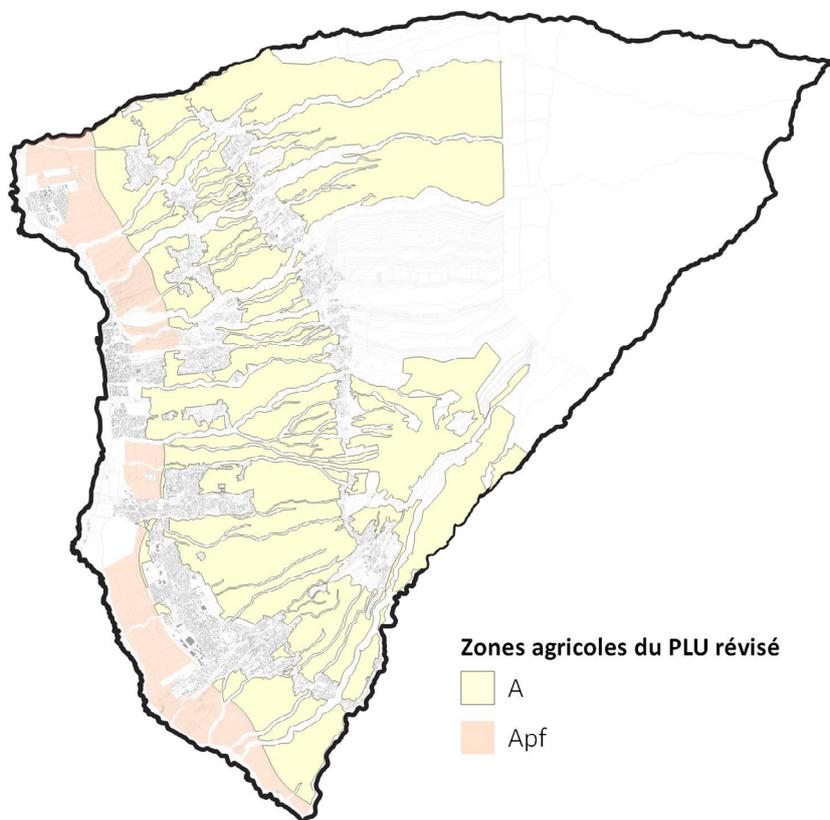
AXE 1 # 1.6

AXE 2 # 2.1 / 2.5 / 2.6



Zones agricoles du PLU de 2007

- A
- Ad
- Apf



Zones agricoles du PLU révisé

- A
- Apf

LA ZONE AGRICOLE DU PLU DE 2007 ET CELLE DU PLU RÉVISÉ

ÉVOLUTION DE LA ZONE AGRICOLE ET DE SES SOUS-SECTEURS ENTRE LE PLU APPROUVÉ EN 2007 ET LA RÉVISION

En résumé :

- Hausse de l'emprise de la zone A,
- Disparition du sous-secteur «Ad»,
- Diminution de la surface du secteur Apf afin de se limiter aux coupures d'urbanisation identifiées au SAR.
- Entre le PLU approuvé en 2007 et la révision, la zone agricole est en hausse avec + 405,32 hectares.

Sur la page suivante, la cartographique permet de synthétiser les évolutions.

Figures n°77 et 78 : Les zones agricoles du PLU de 2007 et du PLU révisé.

**SYNTHÈSE DES ÉVOLUTIONS DE
LA ZONE AGRICOLE**

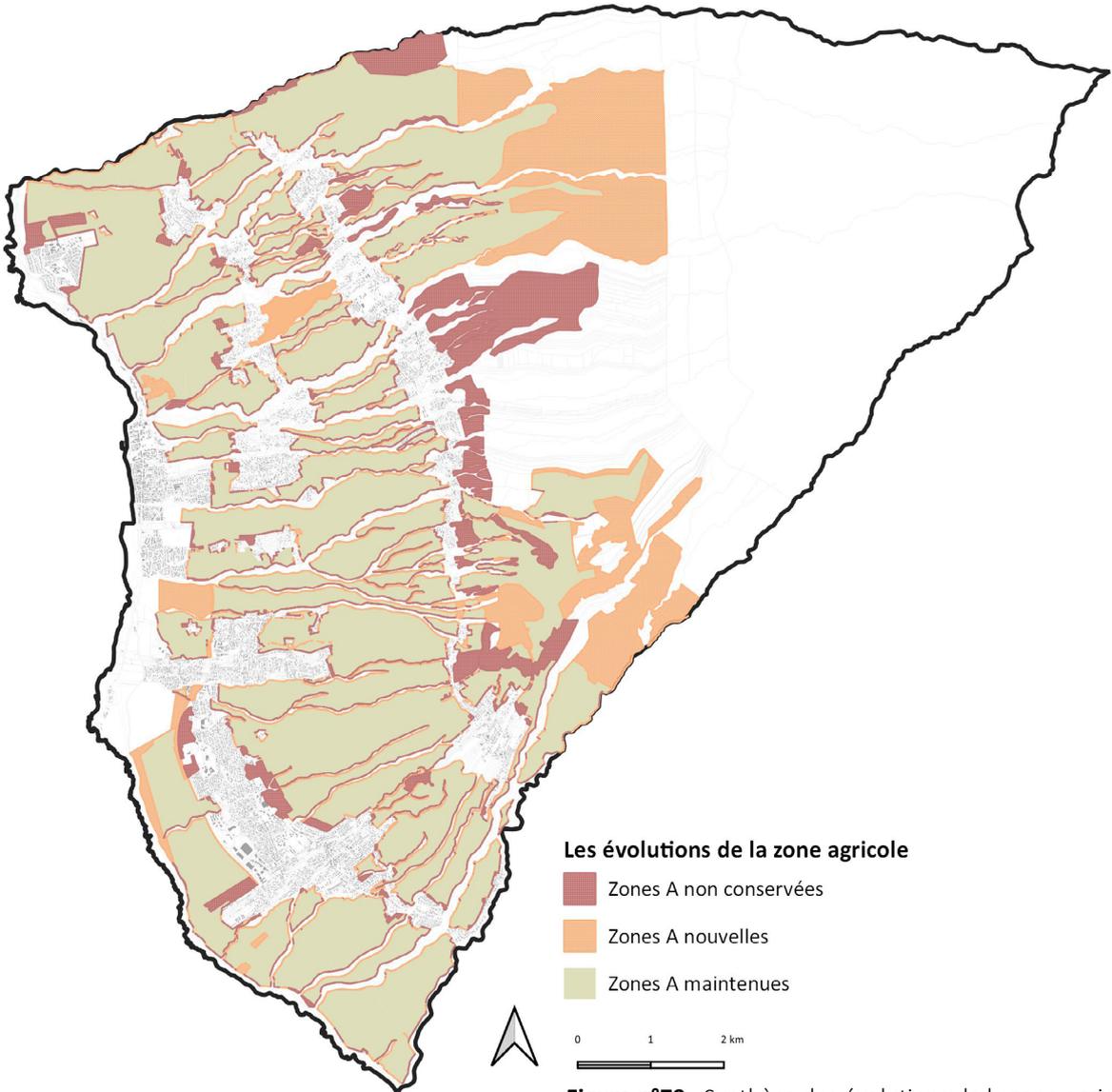


Figure n°79 : Synthèse des évolutions de la zone agricole.

TABLEAU DE MODIFICATION DE LA ZONE A

Secteurs agricoles des Hauts

La stratégie des limites et la limite stratégique retenues pour un tracé du zonage :

Le véritable enjeu du zonage A, et par voie de conséquence N, est d'instaurer une limite plus aboutie que le zonage du PLU en vigueur pour répondre à l'enjeu territorial d'une « partition plus lisible entre les espaces agricoles et forestiers » sur les Hauts, au-dessus de la Route Hubert Delisle avancé dans le PADD. En effet, l'analyse territoriale et paysagère du diagnostic a mis en avant une interpénétration entre les espaces agricoles et forestiers pouvant générer notamment des problèmes d'érosion des sols. Il ne s'agit pas que d'un affichage sur le plan de zonage mais les implications en termes réglementaires, de constructibilité et d'éligibilités aux aides notamment, sont importantes pour l'agriculture.

Sans instaurer une barrière entre agriculture et forêt dont les activités et usages sont souvent à bénéfices réciproques (notion d'agroforesterie), il s'agit de clarifier la vocation des espaces, adaptée aux potentiels et usages agricoles ou forestiers, en fonction d'abord de **l'occupation des sols** (données CIRAD, ortho photoplan) qui traduit notamment les conditions climatiques altitudinales. **L'occupation des sols en prairies montent beaucoup plus haut que la zone A en vigueur.**

Sont aussi pris en compte :

- 1) La qualité des sols avec des sols ferrallitiques beiges - propices à l'élevage mais également aux cultures de géraniums et artichaut - et dans une moindre mesure ferrallitiques bruns (Cf. diagnostic). **La qualité des sols n'apparaît pas comme un critère limitatif pour l'agriculture sur Les Hauts.**
- 2) Le relief, plus ou moins accidenté et donc des planèzes plus ou moins larges favorables aux travaux agricoles. **Le relief n'apparaît pas non plus comme un facteur limitant pour l'agriculture sur Les Hauts.**
- 3) La structure parcellaire, également plus ou moins favorable à tel ou tel système d'exploitation. **La structure parcellaire apparaît en règle générale comme un facteur favorable sur Les Hauts pour l'élevage.**
- 4) L'équipement à l'irrigation concerne très peu Les Hauts. Seuls un projet d'extension limité est prévu sur Les Colimaçons.

Sont également pris en compte :

- 5) **Les données écologiques (espaces protégé, trame verte et bleue, proposition d'EBC).**
- 6) A moindre degré, les risques naturels (PPRi)

La continuité de l'occupation du sol, et plus globalement la dynamique végétale, avec la proposition d'EBC, sont les 2 déterminants principaux retenus pour une stratégie de reclassement en A des prairies actuellement en N ou de N vers A pour les espaces qui ne sont plus cultivés et boisés dans Les Hauts. L'objectif est donc de limiter l'interpénétration entre les espaces agricoles et les espaces et forestiers.

2.1.5 LES AUTRES

DISPOSITIONS GRAPHIQUES



LES SECTEURS DE PROJET : LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Conformément à l'**article L.151-41 du code de l'urbanisme**
« le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont
institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages
publics dont il précise la localisation et les caractéristiques
;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt
général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer
ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités
écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des
emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le
respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de
logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes
interdisant, sous réserve d'une justification particulière,
pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de
l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement
global, les constructions ou installations d'une superficie
supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes
ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant
pour objet l'adaptation, le changement de destination,
la réfection ou l'extension limitée des constructions
existantes.

6° Des emplacements réservés à la relocalisation
d'équipements, de constructions et d'installations exposés
au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par
ce recul.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le
règlement peut instituer des servitudes consistant à
indiquer la localisation prévue et les caractéristiques
des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations
d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier,
en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par
ces équipements. ».

La notion d'intérêt général constitue **une condition sine qua non** de mise en œuvre des emplacements réservés. Les emplacements réservés peuvent ainsi être délimités et traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements et aménagements projetés sur leur territoire. Les bénéficiaires de ces emplacements

réservés sont les collectivités territoriales.

Le PLU de Saint-Leu comporte **54** emplacements réservés. Ils figurent au règlement graphique et les informations sur la nature du projet et la surface sont présentées dans le tableau ci-dessous.

Les emplacements réservés peuvent être de plusieurs types :

- **Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics** : ces emplacements visent à l'aménagement des aires de retournement, des aires de stationnement, des élargissements de voiries, des sentiers visant à développer les mobilités douces etc.
- **Les emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer et/ou modifier** : Ces emplacements réservés concernant : des aménagements d'espaces publics, des extensions de secteurs d'équipements tels que les cimetières, les salles polyvalentes etc.
- **Les emplacements réservés nécessaires à la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale**. En l'occurrence, il s'agit ici du développement de logements sociaux.

L'ensemble des emplacements réservés a été travaillé finement avec les services techniques de la ville. Certains ont pu être repris du PLU de 2007 et ont été réévalués afin de décider, avec les élus, s'il fallait les garder, les modifier ou les supprimer. Le tableau et la carte sur les pages suivantes reprennent l'ensemble des emplacements réservés précisant l'identifiant cartographique, le type, l'objet, leur surface ainsi que le bénéficiaire.

Tous les emplacements réservés sont établis en cohérence avec les orientations du PADD. Ils visent à traduire de manière réglementaire le projet politique et plus particulièrement les orientations suivantes du PADD :

- **AXE 1 # 1.5**
- **AXE 3 # 3.2 / 3.3 / 3.6 / 3.8**

LOCALISATION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

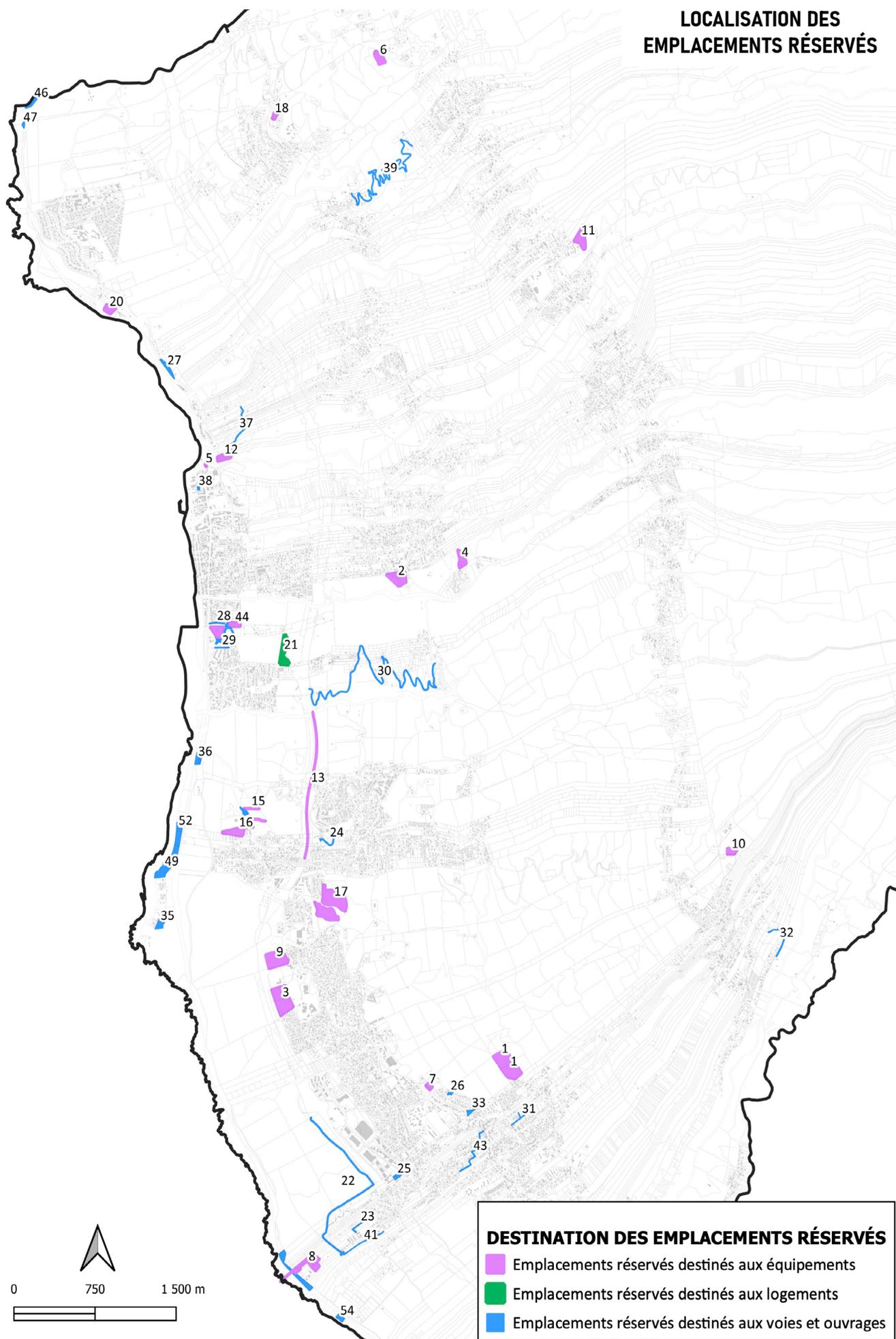


Figure n°80 : Les emplacements réservés du PLU révisé.

	Identifiant	Objet de l'emplacement réservé	Bénéficiaire	Surface en ha
ÉQUIPEMENTS	2	Création d'une école à L'Étang	Commune	1,46
	3	Création d'équipements publics	Commune	3,07
	4	Extension du réservoir de L'Étang	Commune	0,73
	5	Amenagement de carrefour	Commune	0,01
	6	Aménagement du site de décollage des parapentes à Colimaçons	Commune	0,82
	7	Réalisation d'un équipement public	Commune	0,2
	9	Création d'un équipement public	Commune	2,27
	10	Station de traitement et extension du réservoir du Plate	Territoire de l'Ouest	0,41
	11	Réalisation d'un cimetière à La Chaloupe	Commune	1,17
	12	Aménagement du point de vue de chemin Batterie	Commune	0,62
	13	Canalisation AEP-EU	Territoire de l'Ouest	0,26
	14	Canalisation AEP-EU	Territoire de l'Ouest	0,06
	15	Canalisation AEP-EU	Territoire de l'Ouest	0,06
	16	Création d'équipements publics	Commune	1,32
	17	Réalisation d'un collège	Département	2,87
	17	Réalisation d'un collège	Département	1,73
	18	Extension du cimetière de Colimaçons	Commune	0,21
	19	Réalisation d'un ouvrage eaux pluviales et de places de stationnement	Commune	0,76
	20	Aménagement de la piste d'atterrissage des parapentes	Commune	0,54
	LOGEMENTS	1	Aménagement d'un nouveau cimetière à Piton	Commune
1		Aménagement d'un nouveau cimetière à Piton	Commune	2,29
8		Implantation de la station d'épuration de Bois de Nèfles et émissaire de rejet	Territoire de l'Ouest	1,43
44		Réalisation d'un équipement public	Commune	0,38
21		Logements aidés dans le cadre de l'opération Saint-Leu Océan	Commune	0,81
VOIES ET OUVRAGE	22	Désenclavement de Bois de Nèfles par l'aménagement de la liaison existante de 10 mètres	Commune	1,87
	23	Création d'une voie de bouclage des opérations de logements sociaux	Commune	0,19
	24	Création d'une voie de desserte du secteur Roche Café	Commune	0,23
	25	Aménagement d'un parking, école Mario Hoarau	Commune	0,24
	26	Voie de connexion	Commune	0,1

27	Aménagement d'un parking - Entrée Nord	Commune	0,46
28	Jonction rue du Général Lambert (RN1a) - rue Haute	Commune	0,12
29	Aménagement d'une liaison piétonne de 4 mètres d'emprise	Commune	0,05
30	Elargissement de la chaussée du chemin Lelièvre	Commune	2,53
31	Accès au réservoir Piton 800 d'une emprise de 4 mètres	Commune	0,13
32	Elargissement du chemin Chamand au Plate (emprise 5 m)	Commune	0,25
33	Aménagement d'un parking, Piton	Commune	0,27
34	Création d'un carrefour rue Haute/Général Lambert	Région	0,25
35	Aménagement d'un parking, Pointe au Sel	Commune	0,58
36	Aménagement d'un parking, entrée Sud	Commune	0,47
37	Elargissement du chemin Batterie, emprise de 6 mètres	Commune	0,33
38	Aménagement d'un parking, centre-ville	Commune	0,06
39	Aménagement Chemin Mutel	Commune	1,52
40	Création d'un parking	Commune	0,23
41	Élargissement de voirie pour les mobilités douces	Commune	0,2
42	Aménagement du carrefour rue Haute - Opération Saint-Leu Océan	Commune	0,15
43	Elargissement de la rue Thomy Dany et liaison avec la rue Félicien d'une emprise de 6 m	Commune	0,33
45	Création d'un embranchement depuis le giratoire	Commune	0,34
46	Création de sentier littoral de l'Ouest	Conservatoire du littoral	0,39
47	Création de sentier littoral de l'Ouest	Conservatoire du littoral	0,08
48	Création de sentier littoral de l'Ouest	Conservatoire du littoral	0,04
49	Création de sentier littoral de l'Ouest	Conservatoire du littoral	1,45
50	Création de sentier littoral de l'Ouest	Conservatoire du littoral	0,65
51	Création de sentier littoral de l'Ouest	Conservatoire du littoral	0,57
52	Création de sentier littoral de l'Ouest	Conservatoire du littoral	0,2
53	Création de sentier littoral de l'Ouest	Conservatoire du littoral	1,28
54	Création de sentier littoral de l'Ouest	Conservatoire du littoral	0,27

Tableau n°9 : Les emplacements réservés et leur objectif de la révision du PLU.

LES PRESCRIPTIONS RELATIVES À LA MISE EN VALEUR ET À LA PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL - ERP

Conformément à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. ».

Le territoire communal est marqué par la présence d'un patrimoine riche et varié, hérité de son histoire. Pour disposer d'une vision plus complète de cette richesse culturelle parfois méconnue et peu mise en valeur, la collectivité a souhaité, avec la révision de son PLU encourager la préservation des éléments patrimoniaux vernaculaires.

Bien que la collectivité dispose d'un certain nombre d'éléments patrimoniaux protégés, notamment au titre des monuments historiques, le diagnostic a révélé que, malgré toute sa valeur, un grand nombre d'éléments du patrimoine vernaculaire au sein de la commune ne fait l'objet d'aucune protection. Ce patrimoine se concentre principalement au niveau du centre-ville, de Piton Saint-Leu et du secteur des Colimaçons.

Ces éléments participent pleinement à l'identité du territoire. Ils racontent l'histoire des lieux et méritent d'être sauvegardés.

En lien avec les objectifs affichés au PADD de valorisation touristique du territoire, de conservation de la qualité du cadre de vie, de protection de la diversité des paysages et du patrimoine de son territoire, la collectivité a souhaité profiter des outils mis à sa disposition par l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour préserver sa richesse patrimoniale.

Ces éléments sont identifiés sur le règlement graphique par une étoile contenant un numéro. Le numéro renvoie au tableau des ERP au sein du règlement écrit.

Au total, ce sont **18** éléments qui font l'objet d'une

préservation au titre des Éléments Remarquables du Patrimoine.

Cet outil permettra d'une part, de soumettre à autorisation les démolitions et d'autre part, de motiver un éventuel refus des autorisations d'urbanisme lorsque les travaux projetés sur l'existant viennent dénaturer l'intérêt patrimonial de l'élément.

Tous les éléments du patrimoine sont établis en cohérence avec les orientations du PADD. Ils visent à traduire de manière réglementaire le projet politique et plus particulièrement les orientations suivantes du PADD et notamment **L'AXE 4 : SAINT-LEU UNE VILLE AUTHENTIQUE : PROMOUVOIR LA VILLE RAYONNANTE À L'IDENTITÉ CRÉOLE et son Orientation n°4.1 : Faire valoir le patrimoine hérité de la commune, véritable témoin de l'histoire qui symbolise l'identité saint-leusienne.**

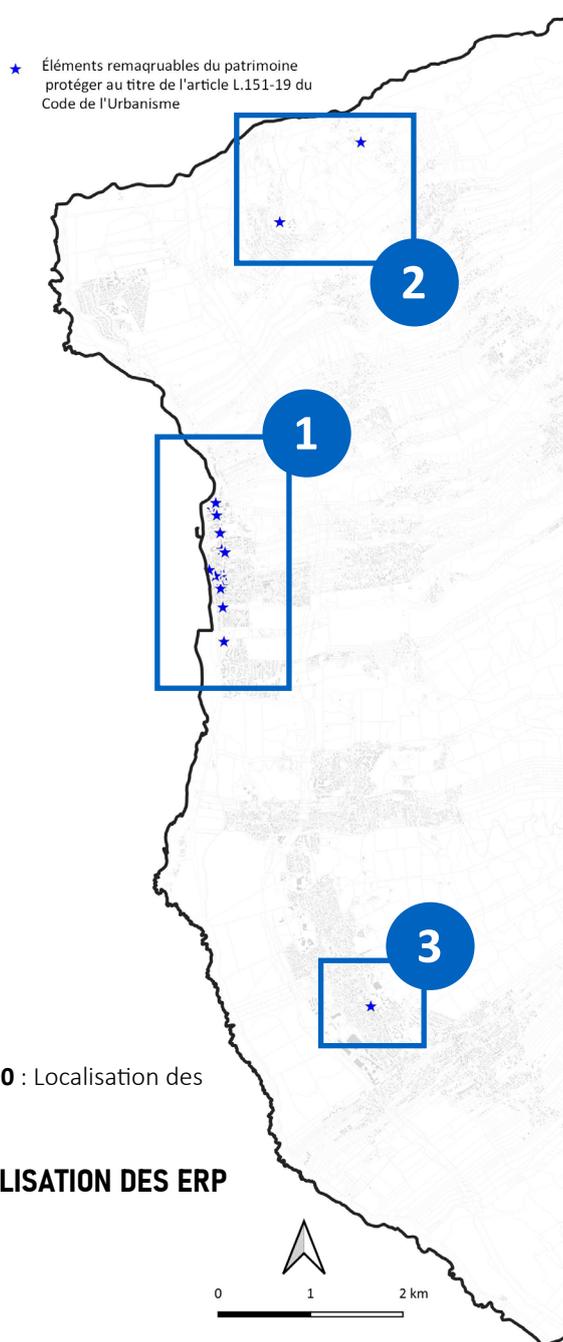


Figure n°80 : Localisation des ERP.



Le secteur du centre-ville (1) concentre logiquement la grande partie des éléments du patrimoine bâti à préserver.

D'autres éléments ponctuellement répartis s'ajoutent également à l'identification, notamment à Piton (3) et au niveau de la Chaloupe et des Colimaçons (2).

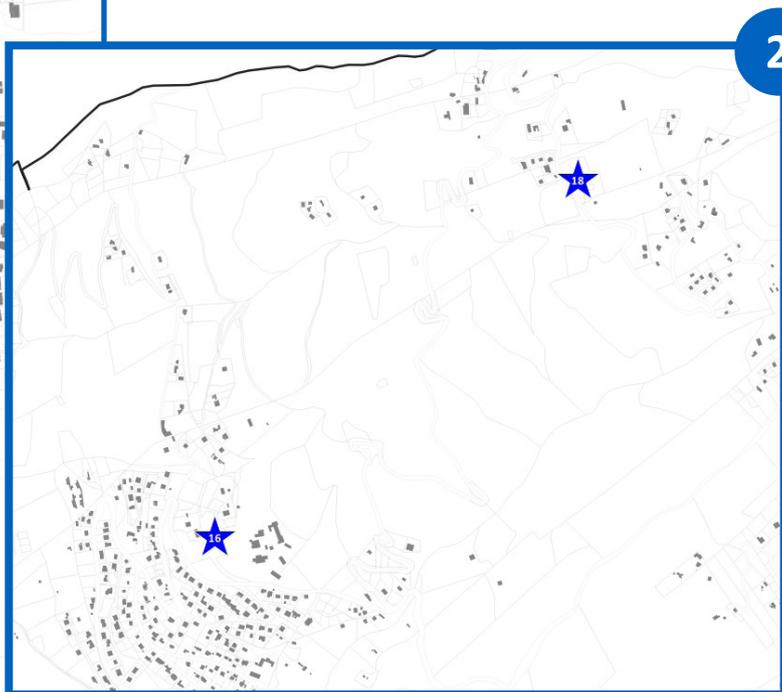
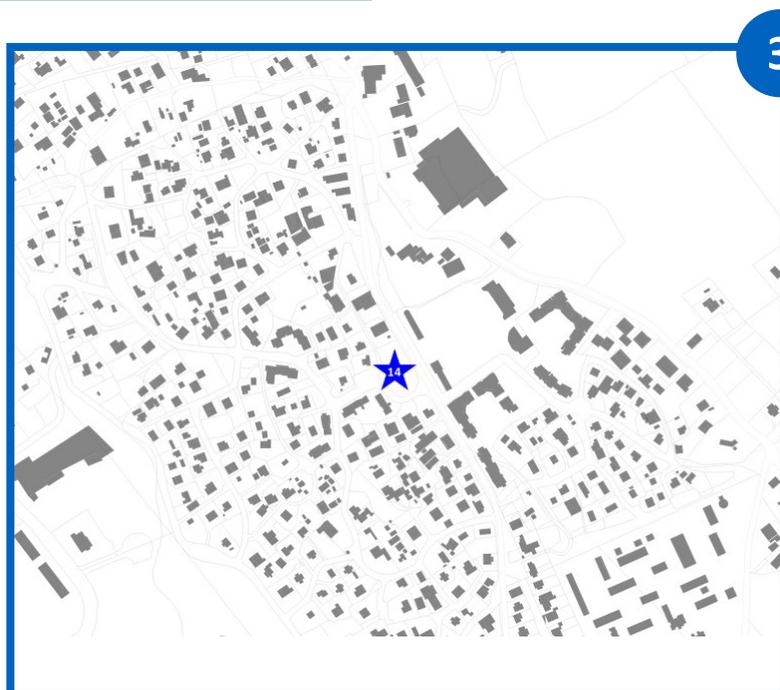


Figure n°81, 82 et 83 : Focus sur la localisation des ERP.

FOCUS SUR LA LOCALISATION DES ERP



LES PRESCRIPTIONS RELATIVES À LA CONSERVATION DES SENTIERS PÉDESTRES

Conformément à l'article L.151-38 du code de l'urbanisme « Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public. ».

A St Leu, dans la ville et tout autour, entre les quartiers, les bas, les mi-pentes, les hauts, un réseau unique de sentiers existe encore et est emprunté quotidiennement pour des usages de loisirs mais aussi pour des déplacements au quotidien. Ces derniers font d'ailleurs l'objet d'un projet de préservation et de mise en valeur porté par quatre associations saint-leusiennes : l'Athlétique Club de Saint-Leu, Leu VTT, l'Athlétique Club de la Chaloupe et la Team Éclair.

Les sentiers constituent pour la commune un véritable patrimoine qui présente des enjeux multiscales :

- Ils constituent des lieux de pratiques sportives et de loisirs qui fait la renommée saint-leusienne,
- Ils constituent un potentiel touristique non négligeable participant à la découverte du territoire,
- Ils offrent de remarquables vues sur le paysage. Au-delà, de ces ouvertures paysagères, ils façonnent les paysages vécus.
- Ils participent au cadre de vie des habitants. Véritable portée récréative, les chemins permettent de proposer aux habitants et aux visiteurs des lieux de promenade et de ressourcement à la découverte du territoire.

Vecteurs de loisirs, de dynamique sportive mais également de lien social, leur conservation apparaît donc comme une évidence pour la municipalité.

Ainsi, au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme, les élus ont pu délimiter les tracés des voies de circulation à conserver. Cet article offre la possibilité aux collectivités de préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables.

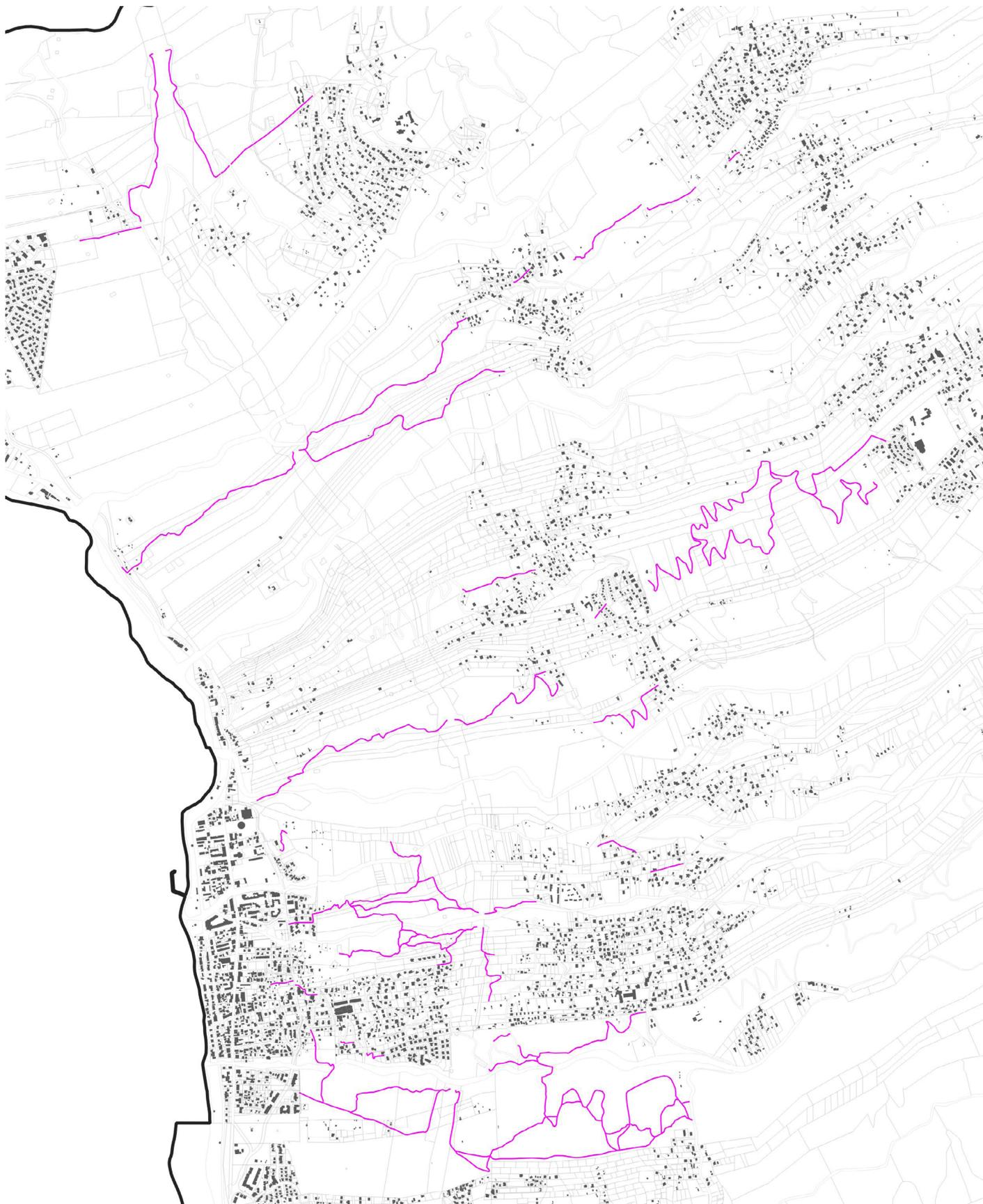
L'objectif est ainsi d'assurer le maintien de ces chemins de manière stricte, évitant ainsi toute disparition ou aliénation de ces sentiers.

Tous les éléments du patrimoine sont établis en cohérence avec les orientations du PADD. Ils visent à traduire de manière réglementaire le projet politique et plus particulièrement les orientations suivantes du

PADD et notamment l'AXE 4 : SAINT-LEU UNE VILLE AUTHENTIQUE : PROMOUVOIR LA VILLE RAYONNANTE À L'IDENTITÉ CRÉOLE et son Orientation n°4.6 : Mettre en valeur et déployer les aménités pour redécouvrir le territoire (voies vertes, sentiers etc.) pour l'attractivité mais aussi la qualité de vie «vécue» au quotidien.

Au total, 26,3km de sentiers sont concernés par l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme dans le cadre de cette présente révision. La page suivante indique les sentiers concernés.





**FOCUS SUR LA
LOCALISATION DES SENTIERS**

— Sentiers concernés par l'article L.121-38 du Code de l'Urbanisme

Figure n°84 : Focus sur la localisation des sentiers.

LES HABITATIONS ISOLÉES EN ZONE AGRICOLE ET NATURELLE

Conformément à l'article L.151-12 du code de l'urbanisme

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. ».

Conformément à l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, le règlement graphique identifie les habitations isolées afin de leur permettre de se développer en matière d'extensions et d'annexes. Le règlement écrit expose les conditions. Seules les habitations légalement autorisées par une autorisation d'urbanisme peuvent faire l'objet d'extension ou d'annexes. Cette mesure permet à ces habitations de pouvoir évoluer, sans remettre en cause la valeur agronomique des espaces agricoles ou le caractère naturel des milieux. Étant donné l'impossibilité de les intégrer à une zone Urbaine, cet outil permet de sécuriser et d'encadrer les projets de développement des habitations existantes isolées.

Ces habitations existantes isolées sont identifiées comme telle, dès lors qu'elles figurent au plan de cadastre 2024 et qu'elles aient été légalement autorisées par une autorisation d'urbanisme avant l'approbation du PLU.

En matière de consommation des espaces, l'impact attendu est limité puisque le règlement écrit fixe un cadre strict. Le règlement précise que seuls les bâtiments d'habitation bénéficiant d'une autorisation d'urbanisme isolés en zone A et N peuvent faire l'objet d'une extension ou d'annexes dès lors que ces bâtiments ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'extension doit être d'une hauteur inférieure ou égale et être de moins de 30% de l'emprise du bâtiment existant. Les annexes ne doivent pas dépasser 40 m² en surface cumulée. L'autorisation est soumise à l'avis de la commission

départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Ces bâtiments sont identifiés en cohérence avec les ambitions du PADD et notamment l'AXE 1 : SAINT-LEU UNE VILLE RÉSILIENTE ET APAISÉE : CONSIDÉRER LES MILIEUX COMME SUPPORT DE QUALITÉ DE VIE DES ESPÈCES ET UN LEG À TRANSMETTRE et son Orientation n°1.6 : Limiter les pressions urbaines au sein des espaces naturels, agricoles et forestiers.

ÉTUDE AMENDEMENT DUPONT

Le territoire saint-leusien est traversé par la route des Tamarins qui est une voie express générant un périmètre inconstructible de 100 mètres de part et d'autre de l'axe. Les secteurs concernés sont majoritairement sans conséquence eu égard à la dominante agricole, naturelle ou déjà urbanisée du territoire traversé. Néanmoins, deux secteurs doivent faire l'objet de cette présente étude au regard de leur localisation hors agglomération. Les deux secteurs sont situés à Piton.

- La zone Uep au niveau des équipements de loisirs à Piton,
- La zone 2AUe de Piton - Bois de Nèfless.

L'étude entrée de ville concerne la zone Uep et fait l'objet du tome 5 du rapport de présentation. La zone 2AUe devra faire l'objet d'une étude dérogatoire également lorsque celle-ci sera ouverte à l'urbanisation.

Pour les terrains de la zone Uep, étant donné que les terrains ne sont pas visibles en grande partie depuis la RN1, aucun impact paysager n'est attendu. Par ailleurs, le classement en zone agricole de la bande qui borde la RN1 garantit cette coupure visuelle. Ainsi, le recul minimal ramené à 40 mètres par rapport à RN1 ne porte pas atteinte à la sécurité des usagers de l'axe routier, ni à celle des futurs usagers du secteur.



LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS POUR ASSURER UN DÉVELOPPEMENT RESPONSABLE

Conformément à l'article L.151-34 du code de l'urbanisme « Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu : 1° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ; [...] ».

Ainsi le règlement graphique fait apparaître les secteurs où l'existence de risques naturels justifie que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et aménagements divers.

Sont représentés sur les planches du règlement graphique les limites des zones des Plans de Prévention des Risques applicables à la commune de Saint-Leu :

- LE PLAN DE PRÉVENTION LITTORAL - REcul DU TRAIT DE CÔTE ET SUBMERSION MARINE)
- LE PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES INONDATION ET MOUVEMENTS DE TERRAIN

Cette traduction est établie en cohérence avec les orientations du PADD et notamment l'AXE 1 : SAINT-LEU UNE VILLE RÉSILIENTE ET APAISÉE : CONSIDÉRER LES MILIEUX COMME SUPPORT DE QUALITÉ DE VIE DES ESPÈCES ET UN LEG À TRANSMETTRE et son Orientation n°1.9 : Assurer aux habitants une mise en sécurité vis-à-vis des risques naturels et anthropiques pour une développement responsable.

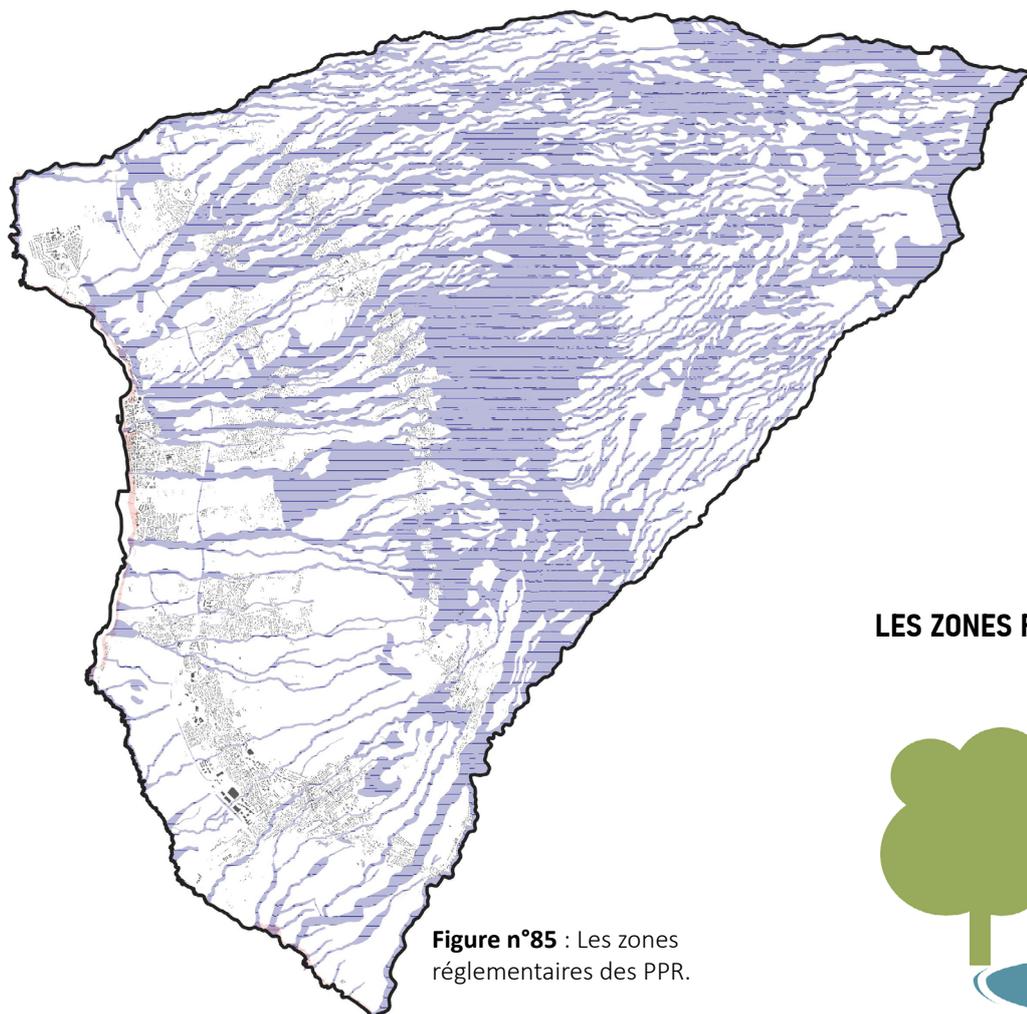


Figure n°85 : Les zones réglementaires des PPR.

- PPRL (secteurs soumis à interdiction ou prescriptions)
- PPRn (secteurs soumis à interdiction)

LES ZONES RÉGLEMENTAIRES DES PPR EN VIGUEUR



LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Le projet de révision du PLU de Saint-Leu comporte des Espaces Boisés Classés (EBC).

Cette protection édictée au titre de **l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme** se superpose au zonage et interdit tout changement ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il s'agit d'une protection stricte très rigoureuse. La révision du PLU a permis de retravailler finement les EBC applicables à Saint-Leu. Ainsi, les surfaces boisées classées augmentent pour renforcer la protection des formations végétales. **Ces derniers progressent ainsi de 1 213 ha.**

Cette augmentation résulte essentiellement du classement des boisements anciennement en zone naturelle et déclassés en zone agricole, surtout sur les pentes de La Chaloupe et du Plate. Cette meilleure protection des espaces naturels et des espaces boisés permet de protéger et maintenir le rôle de puit de carbone de la végétation dans la lutte contre le réchauffement climatique et de purificateur d'air en termes de qualité de l'air.

Ainsi le PLU révisé comporte au total près **5 470 hectares** correspondant essentiellement aux secteurs

Npnr (parc national de la Réunion) et Nbio (réservoir de biodiversité). Cette classification est ainsi conforme avec **l'article L.146-6 du code de l'urbanisme** qui stipule que pour les communes soumises à la Loi Littoral, le PLU «doit classer en espaces boisés les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs». Par ailleurs, des EBC sont supprimés. Il s'agit d'espace qui ne sont pas boisés et n'ont donc pas lieu d'être classés en EBC.

A noter que les espaces naturels non boisés ou boisés mais d'intérêt patrimonial et écologique moindre qui ne font pas l'objet d'un classement en EBC, sont néanmoins classés en zonage naturel au PLU (zone N) avec un règlement garantissant leur protection et leur vocation.

Les EBC sont identifiés en cohérence avec les ambitions du PADD et notamment **l'AXE 1 : SAINT-LEU UNE VILLE RÉSILIENTE ET APAISÉE : CONSIDÉRER LES MILIEUX COMME SUPPORT DE QUALITÉ DE VIE DES ESPÈCES ET UN LEG À TRANSMETTRE** et son Orientation n°1.1 : **Préserver, partager et mettre en valeur le capital naturel exceptionnel de la commune qui est nécessaire au cycle de vie des espèces, au maintien de la biodiversité et au bien-être humain.**

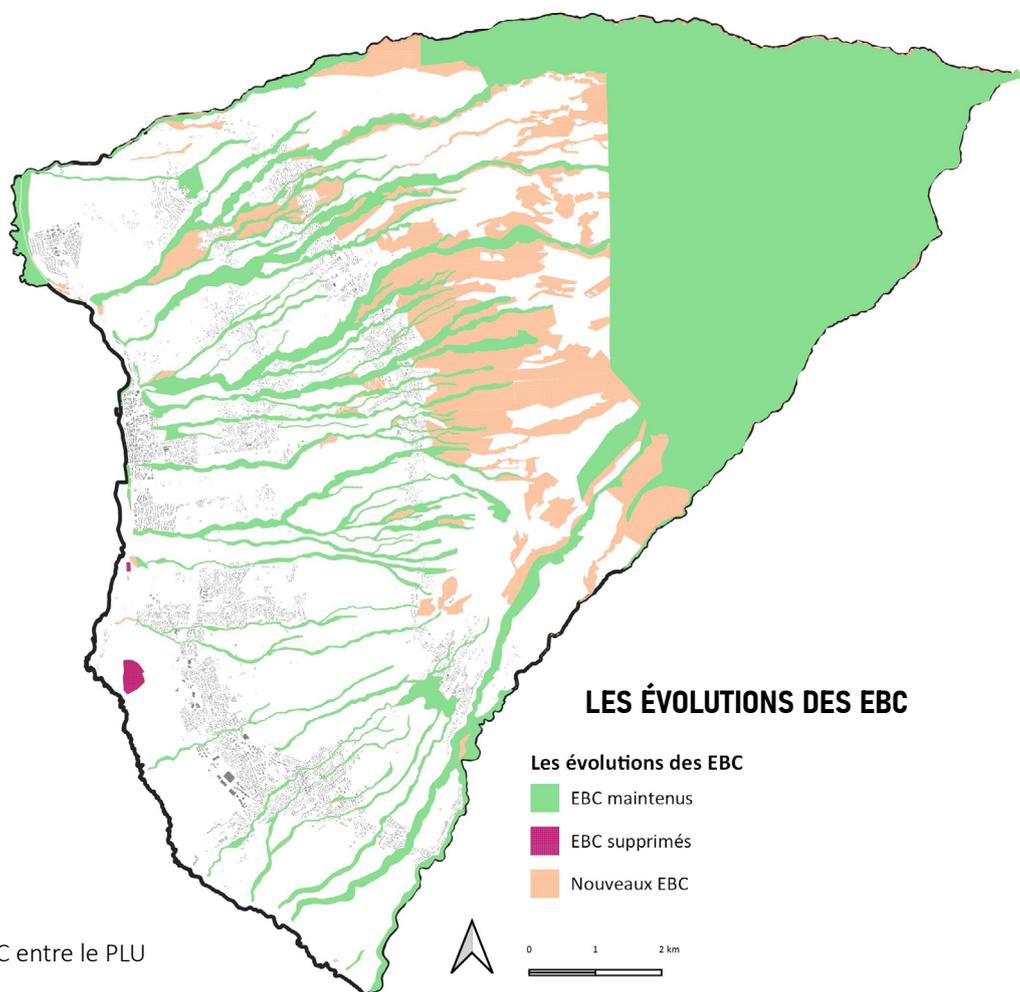


Figure n°86 : Les évolutions des EBC entre le PLU approuvé en 2007 et sa révision.

LES PRESCRIPTIONS RELATIVES À LA MISE EN VALEUR ET À LA PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL - ERP

Conformément à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. ».

L'ensemble des éléments identifiés au règlement graphique vise à assurer la préservation des éléments naturels qui concourent au fonctionnement écologique du territoire. Ces prescriptions se basent sur l'état initial de l'environnement réalisé en phase diagnostic mais également le diagnostic paysager. Ce travail a donné lieu à une connaissance fine des richesses naturelles locales et notamment les secteurs faisant l'objet d'une protection ou appartenant à un périmètre d'inventaire et des éléments de la nature ordinaire (arbres, etc.).

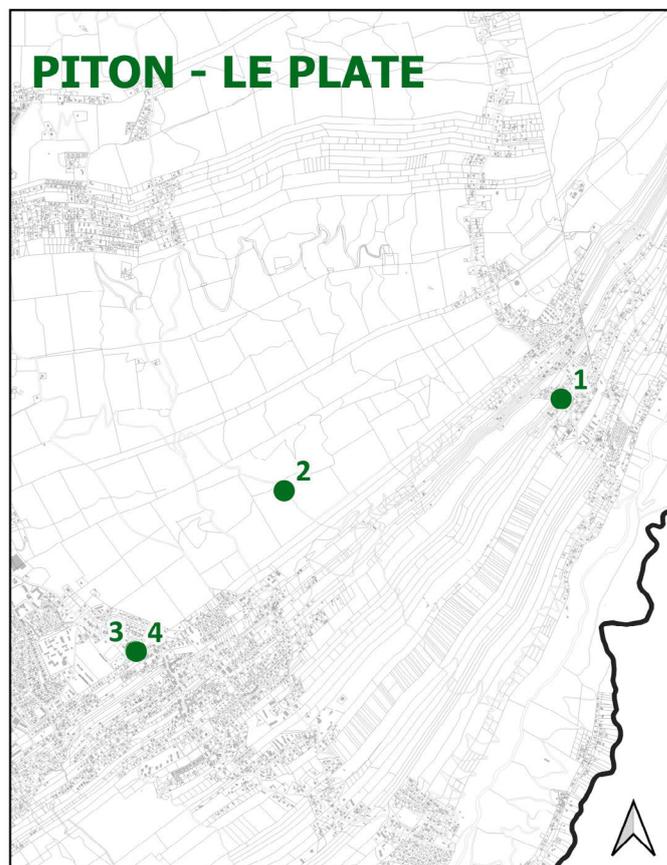
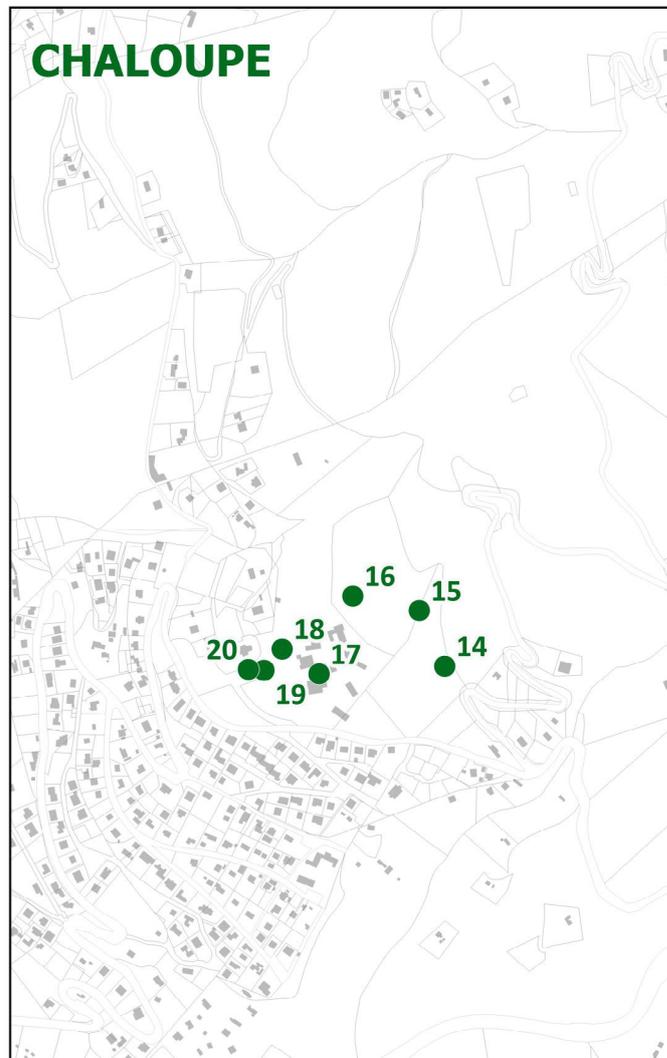
En lien avec les orientations du PADD et notamment celles concernant la préservation de la nature dite « ordinaire », la municipalité a souhaité profiter des outils mis à sa disposition par l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme afin d'identifier des arbres remarquables. Appartenant souvent à des personnes privées, ces éléments peuvent être menacés de destruction. Leur protection stricte est recherchée par le biais de la prescription réglementaire. Ces éléments indiqués au plan sont de nature ponctuelle. Grâce au travail réalisé en phase diagnostic, **20 arbres font l'objet d'une préservation au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.** La liste ci-dessous précise l'essence de chaque arbre :

- 1 : cactus cierge
- 2 : Bois rouge - Elaeodendron orientale Jacqu. - Piton Saint-Leu
- 3 : Cordia africana - Teck d'arabie
- 4 : Arbre à dauphins - Hura crepitens

- 5 : Frangipaniers - Plumeria alba
- 6 : Delonix regia - Flamboyant
- 7 : Adansonia digitata - Baobab
- 8 : Tamarinus indica - Tamarin
- 9 : Moringa drouhardii Jum - Mouroungue de Madagascar
- 10 : Albizia lebbek - Bois noir
- 11 : Badamier(s)
- 12 : Terminalia catappa - Badamier
- 13 : Barringtonia asiatica - Bonnet d'évêque
- 14 : Ceiba pentandra - Kapokier
- 15 : Ceiba pentandra - Kapokier
- 16 : Eucalyptus
- 17 : Ruizia cordata - Bois de senteur blanc
- 18 : 1 (974)
- 19 : Araucaria columnaris - Araucaria
- 20 : Melaleuca quinquenervia (Cav.) S.T. Blake - Niaouli

Les arbres remarquables sont identifiés en cohérence avec les ambitions du PADD et notamment **l'AXE 1 : SAINT-LEU UNE VILLE RÉSILIENTE ET APAISÉE : CONSIDÉRER LES MILIEUX COMME SUPPORT DE QUALITÉ DE VIE DES ESPÈCES ET UN LEG À TRANSMETTRE** et s'Orientation n°1.1 : **Préserver, partager et mettre en valeur le capital naturel exceptionnel de la commune qui est nécessaire au cycle de vie des espèces, au maintien de la biodiversité et au bien-être humain.**





Figures n°87, 88 et 89 : Focus sur ERP.

LOCALISATION DES 20 ARBRES REMARQUABLES

SYNTHÈSE

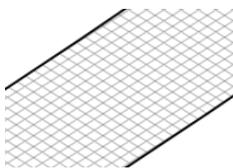
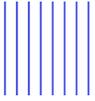
PRESCRIPTIONS	SYMBOLE DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE	DÉCLINAISON DES ORIENTATIONS DU PADD
LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS		
LES SECTEURS DE PROJETS		AXE 1 # AXE 2 # AXE 3 # AXE 4 #
LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES RELATIVES À LA MISE EN VALEUR ET LA PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET BÂTI		
L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME		AXE 4 # Orientation n°4.1
LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES RELATIVES AUX PAYSAGES ET AUX CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES		
ESPACES BOISÉS CLASSÉS		AXE 1 # Orientation n°1.1 / 1.2
L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME		AXE 1 # Orientation n°1.1 / 1.2
LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES		
LE PLAN DE PRÉVENTION LITTORAL (RECUIL DU TRAIT DE COTE ET SUBMERSION MARINE)		AXE 1 # Orientation n°1.9
LE PLAN DE PRÉVENTION DU RISQUE INONDATION ET MOUVEMENTS DE TERRAIN		AXE 1 # Orientation n°1.9
LA PRÉSERVATION DES SENTIERS		
LA CONSERVATION DES SENTIERS		AXE 1 # Orientation n°4.6
LA MAÎTRISE DE L'URBANISATION AU SEIN DES ZONES AGRICOLES ET NATURELS		
LES EXTENSIONS ET ANNEXES AUTORISÉES DES HABITATIONS ISOLÉES EN ZONE A ET N	Bâti cadastré	AXE 1 # Orientation n°1.6
MODULATION DE LA MARGE INCONSTRUCTIBLE LIÉE À LA VOIE EXPRESS		
MARGE RAMENÉE À 40 MÈTRES		AXE 1 #

Tableau n°10 : Synthèse des autres prescriptions graphiques du PLU révisé.

2.2 LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - OAP

2.2.1 LES OAP SECTORIELLES

Les OAP jouent un rôle important dans le PLU. Elles rendent concrètes les grandes orientations du PADD à travers de véritables pré-projets. Elles amènent une réflexion qualitative et sont d'ailleurs obligatoires pour toute zone d'extension (AU) définie dans le PLU. Il s'agit de mieux prendre en compte à la fois les zones urbanisées existantes, mais également les zones naturelles et agricoles en continuité desquelles s'inscrit le nouveau secteur d'aménagement. Les OAP doivent proposer des formes urbaines qui respectent les qualités des quartiers existants, et traiter les lisières entre les nouvelles constructions et le paysage qui les entoure.

Aussi, elles doivent témoigner d'un projet construit en accord avec les qualités intrinsèques du site, les objectifs que les élus se sont fixés et son potentiel de développement. Les OAP doivent donc témoigner de ce soin apporté à penser son avenir dans une volonté affichée de préservation de l'environnement et d'intégration au paysage naturel, agricole et urbain.

Le PLU de Saint-Leu comporte plusieurs OAP sur les futures zones d'urbanisation (AU) à vocation économique, touristique et d'habitat.

Au total, ce sont 8 sites de projet qui sont encadrés par des OAP. Sur ces 8 sites :

- 4 sont des secteurs à vocation résidentielle (Saint-Leu Océan, Cap Lelièvre, Grand Fond et Frangipaniers),
- 3 sont des secteurs à vocation touristique (deux à Pointe des Châteaux et un au sein des Colimaçons les

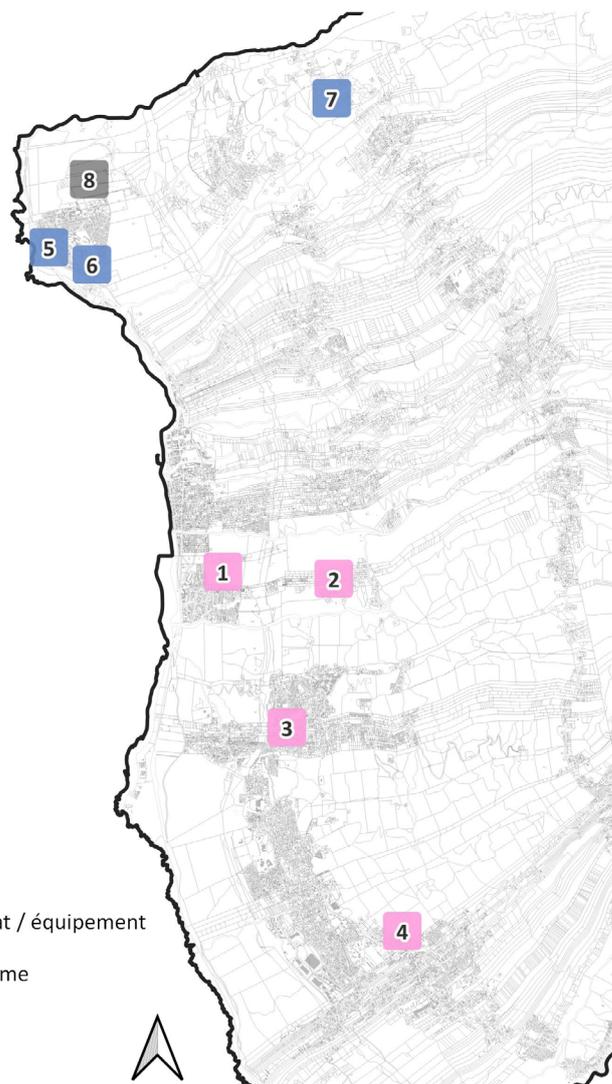
Hauts)

- 1 est un secteur à vocation économique de production (Pointe des Châteaux).

Ces OAP sont réalisées conformément à la législation en vigueur qui dispose que toutes les zones AU doivent faire l'objet d'une OAP afin d'anticiper au mieux l'intégration des futurs secteurs au reste du tissu bâti.

Les OAP ont été réalisées de sorte à fixer des orientations globales. Les OAP sectorielles se présentent sous la forme suivante :

- Un schéma de principe
- Un texte explicatif qui expose les objectifs à respecter en termes de production de logements, d'insertion urbaine, environnementale et paysagère et de continuité de la trame viaire.



SECTEURS CONCERNÉS PAR UNE OAP SECTORIELLE

Localisation des OAP

- OAP de la zone 1AUe
- OAP des zones 1AU habitat / équipement
- OAP des zones 1AU tourisme

0 1 2 km

Figure n°90 : Localisation des secteurs concernés par une OAP sectorielle.

ID	ZONAGE	VOCATION	HA	AMÉNAGEMENT	PROGRAMMATION	LOCALISATION
1	1AUa	Habitat	11,94	Coup par coup conditionné	509 logements (40 lgts / ha)	Saint-Leu Océan, centre-ville
2	1AUd	Habitat	7,14	Coup par coup conditionné	40 logements (10 à 20 logements / ha)	Cap Lelièvre
3	1AU2	Habitat	2,81	Coup par coup conditionné	80 logements (50 lgts/ha)	Piton, Grand Fond
4	1AU3	Habitat	3,38	Coup par coup conditionné	80 logements (50 lgts / ha)	Piton secteur Frangipaniens
5	1AUt	Tourisme	0,79	Coup par coup	Appel à projet en cours - parcelle communale	La Pointe des Châteaux
6	1AUt	Tourisme	1,48	Coup par coup	Extension du complexe hôtelier	La Pointe des Châteaux
7	1AUt	Tourisme	0,37	Coup par coup	Projet d'hébergements insolites et point de restauration (snack)	Camélias
8	1AUe	Économie	7,23	Coup par coup conditionné	Zone d'activité (économie de production)	La Pointe des Châteaux

Tableau n°11 : Les secteurs faisant l'objet d'une OAP sectorielle avec la révision du PLU.

Le texte explicatif se compose de 6 chapitres :

- **1. La localisation du projet et son zonage réglementaire** : dans cette partie est indiquée l'adresse du site, sa superficie, l'occupation du sol actuel et le cas échéant l'objectif de l'aménagement de la ou les zones (permis d'aménager en cours etc.).
- **2. Les principes d'aménagement des voiries et desserte** : cette partie vise à expliquer comment sera desservie la zone afin d'assurer les coupures urbaines avec les trames viaires existantes par le développement d'une nouvelle voirie mais aussi par l'instauration le cas échéant des modes doux. Pour les secteurs qui ne sont pas desservis directement, cette partie indique la nécessité de créer une aire de retournement ou encore un espace de retournement en « T » ou un bouclage de sorte à anticiper la circulation interne de la zone. Sur ce dernier point, une vigilance a été portée sur chaque zone afin de s'assurer que les secours, notamment les pompiers, mais aussi les camions poubelles puissent avoir accès à la zone sans effectuer une marche-arrière pour en sortir.
- **3. Les principes d'intégration des enjeux paysagers et environnementaux afin d'intégrer au mieux chaque site**. Suivant la configuration et l'occupation des lieux, l'OAP impose la préservation d'arbres et bosquets ou de replantation en cas de destruction, la plantation d'une trame éco paysagère assurant une transition avec les espaces avoisinants ou encore de préserver des espaces aux alentours. L'objectif est de permettre le maintien des éléments de la nature ordinaire qui font partie intégrante de la Trame Verte et Bleue locale et sa déclinaison intra-urbaine.
- **4. La typologie et la densité recherchées dans une logique d'insertion des formes urbaines et la typologie recherchées dans une logique d'intégration**

avec l'environnement proche. Ici est également indiqué le nombre minimum de logements à produire au sein de la zone. Les OAP doivent en effet respecter les objectifs du PADD en matière de consommation d'espace maximale, de densité et en matière de logements à produire. La commune de Saint-Leu dispose de quartiers existants avec des densités élevées qui engendre des difficultés de circulation voire même des saturations du trafic. En ce sens, pour apaiser certains secteurs, une densité inférieure est imposée. Les OAP permettent à la collectivité de limiter les opérations isolées, notamment pour les secteurs les plus grands, en fixant un nombre de logements à atteindre au sein des OAP. Les permis isolés ne pourront être autorisés qu'aux conditions suivantes :

- L'OAP autorise l'aménagement de la zone au coup par coup. Dans le cas contraire, l'OAP indique que la zone doit faire l'objet d'un aménagement d'ensemble.
- Le projet ne porte pas atteinte à la réalisation d'un objectif globale à l'échelle du site de projet.

Afin d'assurer une réponse aux enjeux démographiques, des zones ont été ciblées afin d'accueillir des logements intermédiaires.

- **5. Desserte des terrains par les réseaux et gestion des eaux pluviales** : ce chapitre vise à exposer des règles particulières lorsque cela est nécessaire. Quant à la desserte par les réseaux, après une concertation avec les gestionnaires, chaque site est soit desservi par les réseaux soit ces derniers se trouvent à proximité immédiate. Les justifications cartographiques et écrites sont présentes au sein des annexes de ce PLU.
- **6. Besoins en matière de stationnement et d'espaces publics** : Afin d'assurer le bon fonctionnement de chaque zone, des logiques de stationnement doivent être aménagées en lien avec les règles du règlement écrit. Pour certaines zones, des orientations viennent s'ajouter (création d'un espace de convivialité etc.) afin d'œuvrer en faveur de la proximité et du lien social.

Le niveau de précision des principes d'aménagement exposés précédemment varie en fonction des enjeux identifiés sur le site.

Les OAP des zones 1AUe et 1AUt reprennent les mêmes chapitres, sauf celui concernant la typologie recherchée. Étant donné que les besoins et la demande sont différents la collectivité n'a pas souhaité imposer des règles strictes dans les OAP à ce sujet. Les règles du règlement écrit suffisent à assurer la meilleure intégration possible

des bâtiments à vocation économique et à vocation d'équipements publics.

L'appréciation des principes d'aménagement exposés ci-dessus est à effectuer dans un lien de compatibilité, c'est-à-dire que les projets ne devront pas aller à leur rencontre. Par ailleurs, les OAP ont été réalisées de sorte à également décliner les grandes orientations du PADD :

OAP	Cohérence avec les orientations du PADD
Les principes d'aménagement des voiries et desserte	AXE 1 # AXE 3 #
Les principes d'intégration des enjeux paysagers et environnementaux	AXE 1 # AXE 4 #
La typologie et la densité recherchées	AXE 1 # AXE 3 #
Desserte des terrains par les réseaux et gestion des eaux pluviales	AXE 1 #
Besoins en matière de stationnement et d'espaces publics	AXE 3 #

Tableau n°12 : Cohérence des OAP avec les orientations du PADD du PLU de Saint-Leu révisé.

Par ailleurs, conformément à la législation en vigueur, le livret des OAP comporte un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation.

2.2.2 L'OAP THÉMATIQUE

L'OAP thématique représente un outil très intéressant puisqu'elle permet d'adopter une approche globale sur un enjeu spécifique. Elle exprime de manière qualitative les ambitions et la stratégie de la collectivité en termes d'aménagement.

OAP THÉMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE

Saint-Leu souhaite retranscrire grâce aux pièces réglementaires du PLU sa volonté de répondre au défi environnemental à son échelle. Ainsi, une OAP thématique environnement a été réalisée dans le cadre de ce PLU.

L'OAP environnement décline le concept de Trame verte et Bleue (TVB) sur le territoire Saint-leusien. Ce dispositif constitue un élément structurant du projet de territoire et répond aux enjeux de préservation de la biodiversité, des paysages, des continuités écologiques, d'aménagement

équilibré du territoire et de nature en ville. Les éléments constitutifs de la trame verte et bleue sont décrits et analysés dans le rapport de présentation.

L'OAP identifie les axes de la trame verte et bleue. L'OAP identifie les axes de la trame verte et bleue. Les actions et mesures envisagées visent la préservation des continuités, la remise en état de certains milieux, et précisent les modalités d'aménagement et de gestion des espaces considérés.

Les actions et mesures envisagées visent la préservation des continuités, la remise en état de certains milieux, et précisent les modalités d'aménagement et de gestion des espaces considérés.

Le projet : La Trame Verte et Bleue comme éléments structurant d'un territoire vivable et agréable et d'un paysage de qualité.

La Trame Verte et Bleue est envisagée ici comme un élément structurant du territoire, qui permet l'expression de la biodiversité au sein de paysages utilisés et aménagés par l'homme.

Au-delà de sa valeur intrinsèque, une biodiversité en bon état contribue notamment :

- Au bien-être des populations (atténuation des pics de chaleur par la végétation, sites de promenade, etc.) ;
- À la sécurité des biens et des personnes (prévention des inondations, etc.) ;
- À la santé publique (régulation des parasites etc.) ;
- À la résilience des territoires face aux changements climatiques.

A travers la Trame Verte et Bleue, c'est donc un projet global de préservation d'un territoire vivable et agréable pour ses habitants, et d'adaptation aux changements climatiques à venir qui est porté par la ville de Saint-Leu.

La Trame Verte et Bleue permettra d'assurer l'équilibre entre les espaces remarquables et la nature ordinaire, ainsi que l'équilibre ville – nature au sein des différents quartiers.

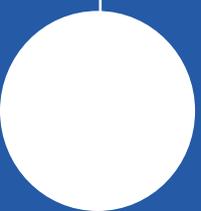
La préservation de la fonctionnalité de la Trame Verte et Bleue sur le territoire s'illustrera par la présence d'un certain nombre d'espèces emblématiques des différentes composantes de cette trame. Les espèces emblématiques sont des espèces remarquables bénéficiant d'un niveau de connaissance satisfaisant sur le territoire et qui sont :

- Particulièrement sensibles à la modification de leur milieu de vie
- Bons indicateurs de la conservation ou de la destruction des milieux naturels ;
- De nombreuses autres espèces remarquables et ordinaires vivent dans le même milieu et profiteront donc des mesures adoptées.

Les actions en faveur de ces espèces profiteront à l'ensemble de la biodiversité liée aux mêmes continuums écologiques.

L'OAP thématique TVB permet d'assurer une meilleure traduction concrète des orientations du PADD.

3. COHÉRENCE AVEC LES STRATÉGIES POSÉES PAR LES DOCUMENTS DE RANG SUPÉRIEUR



LE PLU DE SAINT-LEU : LE POINT DE CONVERGENCE DES POLITIQUES SUPRA-COMMUNALES



3.1 L'INTÉGRATION DES POLITIQUES SECTORIELLES -LE CADRE LÉGAL

Au préalable, il est nécessaire de comprendre qu'un document d'urbanisme tel que le PLU entretient des relations réglementaires avec d'autres documents, règles, et/ou lois : ce principe s'appelle l'opposabilité.

En d'autres termes, les documents de planification ne sont pas égaux : certains sont «supérieurs» aux autres, c'est-à-dire qu'ils doivent être respectés par les documents d'urbanisme de rang «inférieur». Ce système hiérarchique organise les relations entre les différents documents d'urbanisme, de l'échelon supra-communal à la parcelle.

En effet, de nombreuses politiques publiques sont portées par des plans et des schémas opposables aux documents d'urbanisme et, par ricochet, aux décisions relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol. Ainsi, les PLU doivent obéir à la hiérarchie des normes imposée par le législateur.

La hiérarchie des normes est une lecture de l'organisation des normes juridiques. Les lois, obligations et réglementations étant particulièrement nombreuses et s'appliquant à différentes échelles, différents périmètres et différents cas de figure, la législation a établi un rapport hiérarchique entre elles. L'objectif étant que les différentes politiques sectorielles soient intégrées à chaque échelon du maillage territorial.

>> LES RAPPORTS JURIDIQUES

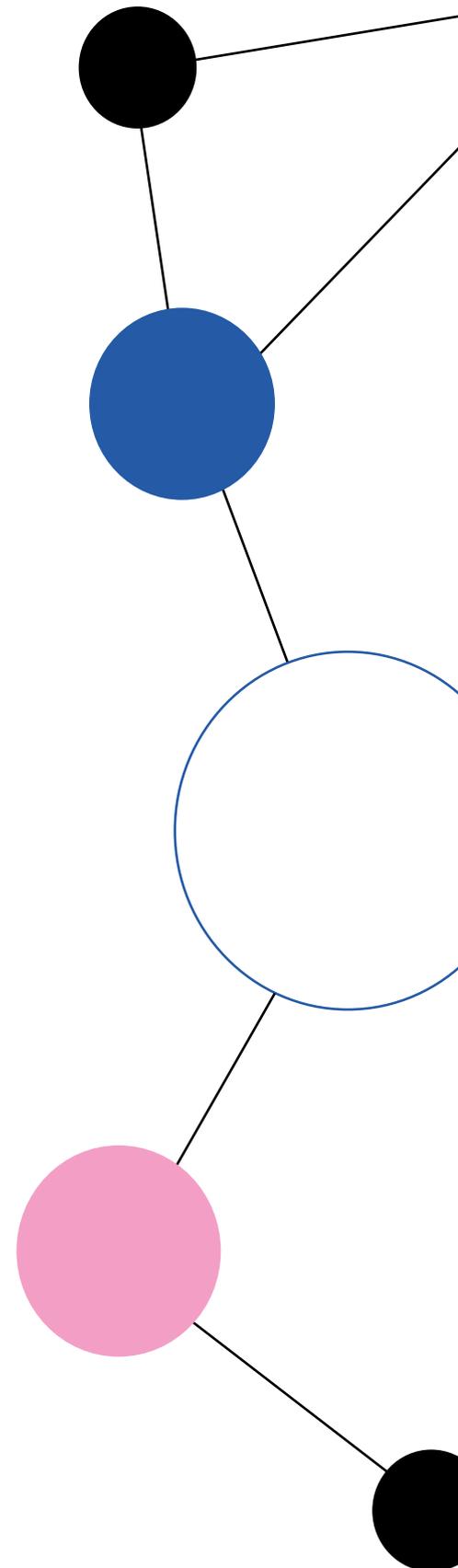
Afin d'ordonner la multitude de normes (loi, décret, document réglementaire, etc.), 2 grands types de rapport juridique sont à retenir dans une logique d'opposabilité :

- **Le rapport de conformité** (le niveau le plus exigeant) implique d'appliquer la règle à la lettre (ex : Code de l'urbanisme, loi littoral, Plan de Prévention des Risques etc.). Si un document doit être conforme à un document supérieur, aucune marge d'appréciation n'est envisageable, il s'agit de retranscrire à l'identique la norme supérieure.
- **Le rapport de compatibilité** qui implique de respecter l'esprit de la règle (ex : ne pas envisager un aménagement invasif dans une zone identifiée comme à préserver). Il s'agit de ne pas aller à l'encontre des orientations fondamentales du document supérieur. Pour autant, une marge de manœuvre existe pour préciser ou approfondir le sujet.

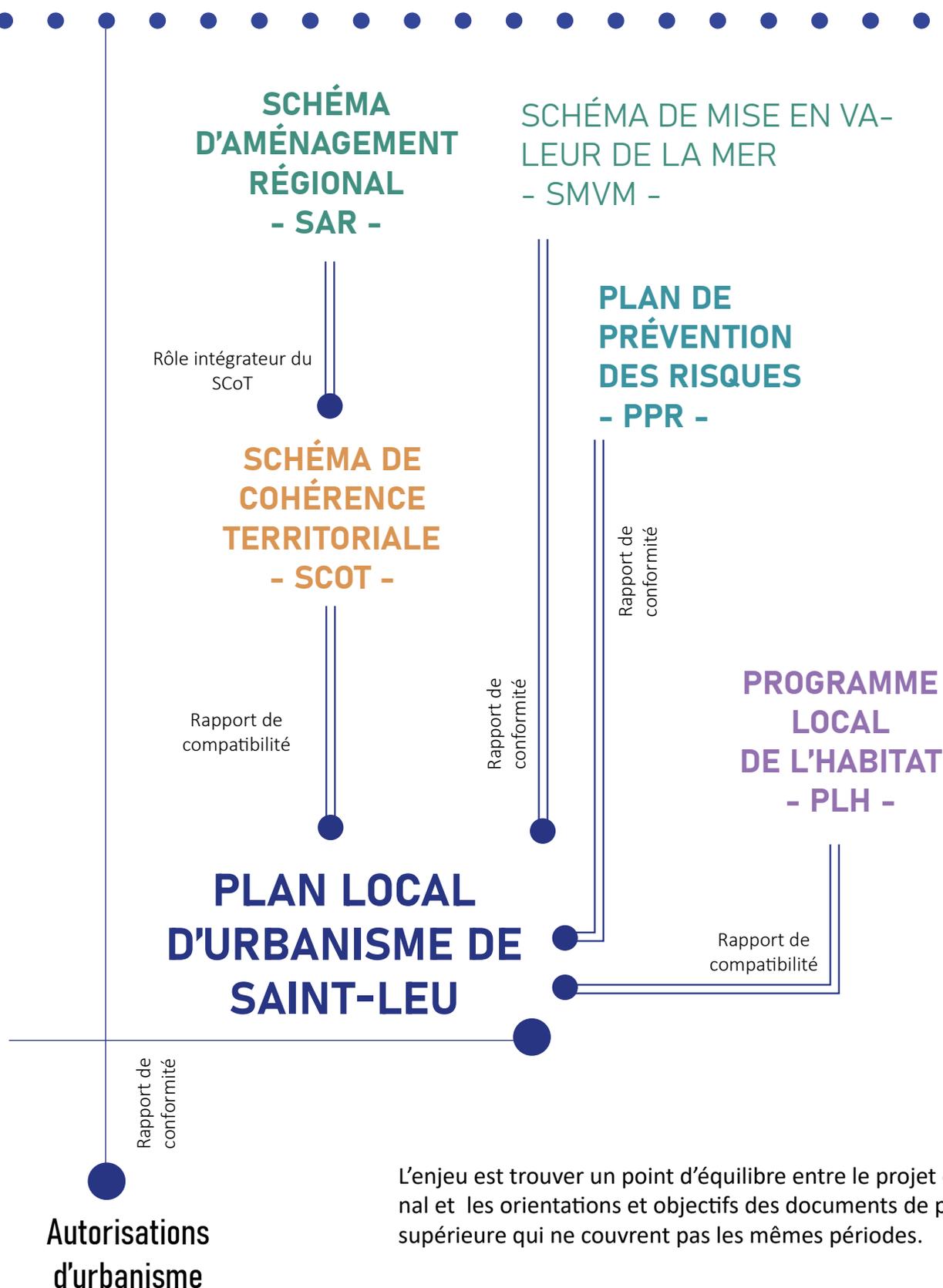
La révision du PLU de Saint-Leu veille à respecter le principe de la hiérarchie des normes.

Le territoire saint-leusien est concerné par plusieurs plans et schémas qui sont repris par le schéma synthétique page suivante.

Cette partie vise à exposer la manière dont la révision du PLU de Saint-Leu a intégré les stratégies et objectifs posés par ces derniers.



LA HIÉRARCHIE DES NORMES APPLIQUÉE AU PLU DE SAINT-LEU



3.2 LE SCHÉMA DE MISE EN VALEUR DE LA MER - SMVM -

L'instrument majeur de planification stratégique à l'échelle des Départements d'Outre-Mer (DOM) est le schéma d'aménagement régional (SAR) régi par les articles **L. 4433-7 et suivants du code général des collectivités territoriales (CGCT)**. La Région est ainsi compétente pour élaborer et adopter le SAR qui est ensuite approuvé par décret en Conseil d'État. Il comprend nécessairement un chapitre particulier, **le schéma de mise en valeur de la mer (SMVM)**, qui doit décliner les modalités d'application de la loi Littoral, notamment en identifiant les espaces proches du rivage sur lesquels des opérations d'aménagement pourront être réalisées.

Document dont l'élaboration est obligatoire, le SAR est doté d'un caractère prescriptif pour garantir l'intégration cohérente des autres outils de planification et d'aménagement.

Étant donné que le SCoT a un rôle intégrateur du SAR, le PLU de Saint-Leu doit démontrer sa compatibilité avec le SCoT qui lui-même assure l'intégration des prescriptions du SAR.

En revanche, le PLU doit se montrer conforme aux dispositions du SMVM. En effet, conformément au CGCT, le SMVM est un chapitre individualisé du SAR qui traduit localement **les orientations fondamentales de la protection, de l'aménagement et de l'exploitation du littoral, ainsi que les dispositions de la loi « littoral »**. Le SMVM a vocation à déterminer les orientations fondamentales de la protection, de l'aménagement et de l'exploitation du littoral et, si besoin est, d'édicter des prescriptions qui permettent de les mettre en œuvre.

Trois objectifs spécifiques du SMVM doivent répondre aux enjeux environnementaux du littoral et avoir les conditions d'un développement équilibré de cet espace :

- 1. Protéger les écosystèmes littoraux
- 2 Organiser les activités littorales,
- 3. Contenir le développement urbain.

Le SMVM permet d'identifier :

- Les espaces proches du rivage, *selon le guide pratique de l'application de la loi littoral à la Réunion de la DEAL*, sont définis sur la base des critères suivants : La distance du rivage, qui tient compte d'éléments de relief et de paysage / La limite physique de l'espace (coupure forte du relief, infrastructure importante) / La covisibilité avec la mer et la nature de l'espace (urbanisé ou non) séparant la zone concernée du rivage / La présence d'écosystème littoraux. Au sein de ces espaces, le SMVM identifie les secteurs déjà occupés par une urbanisation diffuse dans lesquels

les extensions à l'urbanisation sera admise et prévoit des opérations d'aménagement qui pourront y être autorisées. Ce principe se trouve codifié à l'article L.121-40 du Code de l'Urbanisme. Ce dernier dispose que « Dans les espaces proches du rivage, sont autorisées :

- 1° L'extension de l'urbanisation dans les secteurs déjà occupés par une urbanisation diffuse ;
- 2° Les opérations d'aménagement préalablement prévues par le chapitre particulier valant schéma de mise en valeur de la mer du schéma d'aménagement régional prévu par l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales. ».

- Dans la bande littorale et à proximité des parties actuellement urbanisées de la commune, les secteurs occupés par une urbanisation diffuse pouvant être affectés à des services publics, des équipements, collectifs, des commerces, des structures artisanales, des équipements touristiques et hôteliers sous réserve de la préservation des plages et des espaces boisés ainsi que des parcs et jardins.
- Les espaces remarquables du littoral et les coupures d'urbanisation et les aménagements qui peuvent être autorisés.

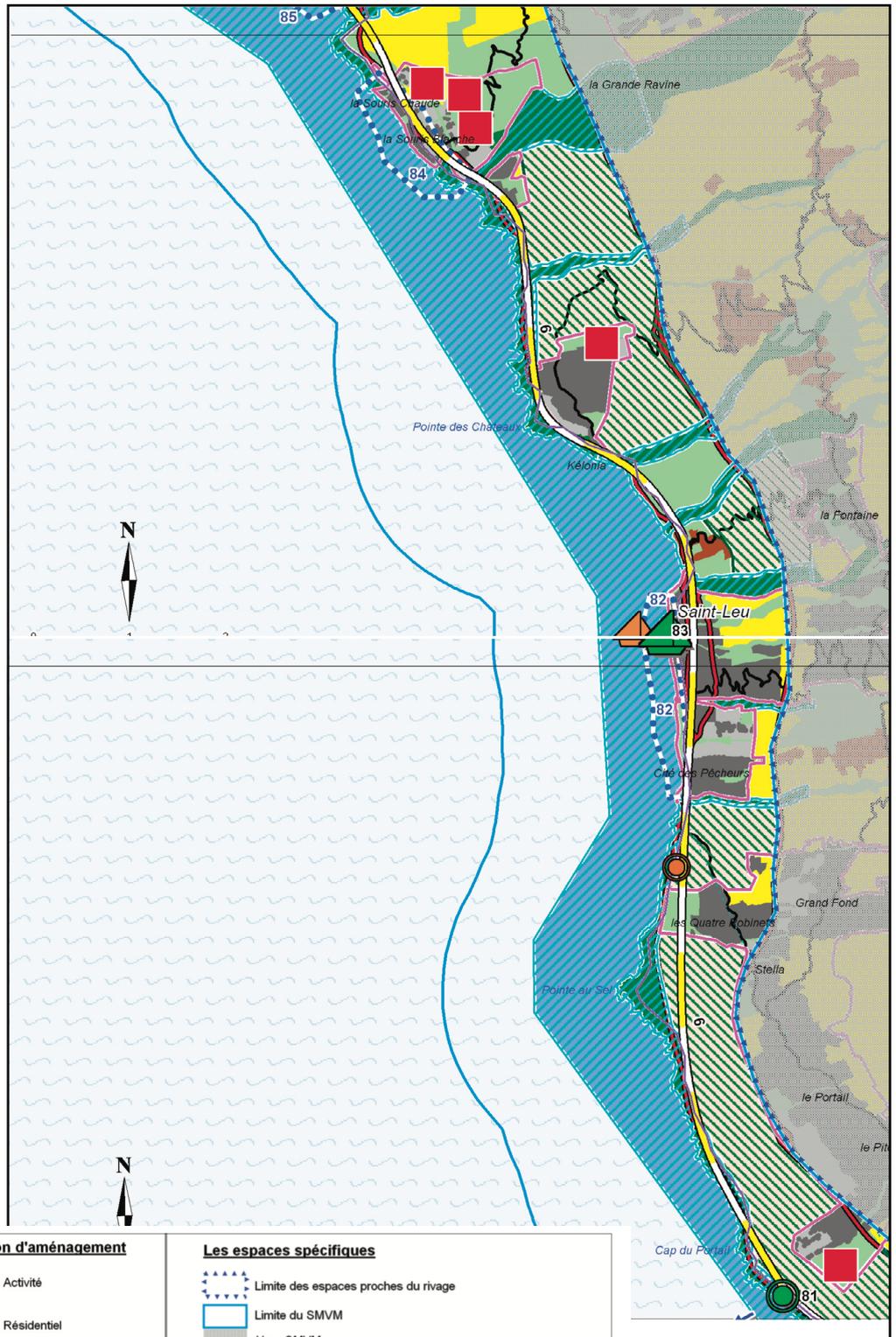
Le SMVM comprend plusieurs annexes cartographiques qui permettent de représenter les espaces urbains de référence, les espaces naturels et agricoles et les opérations d'aménagement.

Ainsi, dans le cadre de l'application de la loi littoral, cinq types d'espaces introduisent des réglementations permettant de répondre aux enjeux de protection à l'intérieur du périmètre du SMVM :

- Les espaces proches du rivage dans lesquels l'urbanisation est encadrée.
- La bande littorale des 50 pas géométrique,
- Les espaces naturels remarquables du littoral à préserver et régis par l'article L.146-6 du code de l'urbanisme. Pour Saint-Leu, il s'agit de la Pointe à Sel, de plusieurs ravines et du littoral de la pointe des châteaux jusqu'à la Grande ravine.
- Les coupures d'urbanisation, «espaces de respiration» qui doivent être préservés et mis en valeur,
- Les espaces marins.

Figure n°91 : Extrait du SMVM.

- 6** : Principe de réseau régional de transport guidé
- 81** : STEP de Saint-Leu
- 82** : Zone d'aménagement liée à la Mer du secteur de Saint-Leu
- 83** : Extension du port de pêche et de plaisance existant et marina
- 84** : Zone d'aménagement liée à la Mer de Trois-Bassins



Equipements	Opération d'aménagement	Les espaces spécifiques
Existant :  Projet : 	 Activité  Résidentiel  Zone d'aménagement liée à la mer	 Limite des espaces proches du rivage  Limite du SMVM  Hors SMVM  Coupures d'urbanisation  Espaces naturels remarquables du littoral à préserver  Limite des 50 pas géométrique
 Abri de pêche  Aéroport  Bassin de baignade  Aquaculture  Cale de mise à l'eau  Centrale thermique / hydroélectrique  Débarcadère  Energie de la mer  Concassage  Stockage d'hydrocarbure  Port de commerce  Port de pêche et de plaisance  Protection contre les crues  Santé / Recherche  STEP Traitement des déchets Rejet ou exutoire des STEP en mer	Voiries - Communications  Route nationale  Route départementale  Principe de liaison  Principe de réseau régional de transport guidé	Destination générale des sols Espaces urbains de référence  Zone préférentielle d'urbanisation  Espaces urbains à densifier  Espaces d'urbanisation prioritaire  Territoires ruraux habités Espaces naturels et agricoles  Espaces naturels terrestres de protection forte  Espaces naturels marins de protection forte  Espaces de continuité écologique  Espaces agricoles

PRESCRIPTIONS DU SMVM	CONTENU DE LA PRESCRIPTION	PLU RÉVISÉ DE SAINT-LEU
1. Les espaces naturels remarquables du littoral à préserver	La localisation des espaces naturels remarquables du littoral à préserver est régie par l'article L.146-6 du code de l'Urbanisme. Ainsi les espaces concernés sont «les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique ». Le SMVM expose une liste indicative des espaces à considérer dès lors qu'ils répondent aux critères énoncés.	>> Conformité assurée Le PLU dans sa version révisée classe en zone naturelle les espaces remarquables du littoral inventoriés par le SMVM : La Pointe au Sel - côté des Souffleurs et la ravine des Avirons, la ravine des Poux, de la Fontaine, de la Chaloupe, des Colimaçons, Petite et Grande Ravine, le littoral de la Pointe des Châteaux jusqu'à la Grande-Ravine et la ravine des Trois-Bassins.
2. Les espaces marins	Les espaces marins inclus dans le périmètre du SMVM s'étendent jusqu'à la limite des masses d'eaux côtières à l'intérieur de ce périmètre, la Réserve Naturelle Marine de La Réunion couvre une surface de 3 500 ha répartie sur 5 communes (Saint-PUL, Trois-Bassins, Saint-Leu, les Avirons et l'Étang-Salé) et s'étend depuis le haut du rivage (arrière-plage) jusqu'à une limite en mer s'approchant de la ligne des 50 mètres de fond, soit une largeur de 200 à 2 000 mètres environ. Trois niveaux de protection réglementaire ont été mis en place au sein de la Réserve Marine.	>> Conformité assurée L'espace marin de Saint-Leu est préservé. Par ailleurs, le règlement graphique du PLU tient compte de la limite communale du cadastre qui exclue en grande partie l'espace naturel marin de protection forte. Au niveau du centre-ville, l'espace répertorié ainsi est classée en zone naturelle biologique. Le port de Saint-Leu est quant à lui classée en secteur portuaire où seuls les travaux et aménagements édictés par le SMVM sont autorisés.
3. Les coupures d'urbanisation	Le SMVM identifie les coupures d'urbanisation d'importance régionale. Par principe, le SAR n'admet aucune construction nouvelle dans les coupures d'urbanisation, sauf sous certaines conditions (impact réduit, intégration paysagère, etc.) pour certains aménagements et travaux liés à l'activité agricole, destinés à la fréquentation touristique ou à l'exploitation des carrières. De plus sous réserve de démontrer qu'aucun autre emplacement ou aucune autre solution technique n'était envisageable à un coût supportable pour la collectivité et à condition de garantir la transparence écologique, sont aussi admis la réalisation d'infrastructures de transport de personnes, de marchandises ou d'énergie ainsi que les installations de distribution, de traitement ou de stockage de l'eau.	>> Conformité assurée Les coupures d'urbanisation d'importance régionale bénéficient majoritairement du classement Apf «agricole protection forte» permettant ainsi de préserver cette vocation.

4. La bande des cinquante pas géométriques	<p>En application de l'article L.156-2 du code de l'Urbanisme « Il est déterminé une bande littorale comprise entre le rivage de la mer et la limite supérieure de la réserve domaniale dite des cinquante pas géométriques définie à l'article L.86 du code du Domaine de l'État. Cette limite ne pouvant être visualisée dans les supports cartographique du SMVM, elle doit toutefois figurer à minima dans les PLU. Au sein de cet espace, il est possible de construire au sein des espaces urbanisés sous certaines conditions. Les zones non urbanisées ne peuvent être utilisées que pour des destinations limitativement énumérées.</p>	<p>>> Conformité assurée Le règlement graphique de Saint-Leu comprend la limite des cinquante pas géométriques. Aucune zone à urbaniser n'est située au sein de cet espace.</p>
5. Les espaces proches du rivage	<p>Dans ces espaces, l'objectif est de prévoir et de limiter l'extension de l'urbanisation, en orientant la mise en place de projets de développement de manière cohérente à l'échelle du territoire. Le SMVM prévoit les opérations d'aménagement admises dans ces espaces.</p>	<p>Certains projets sont situés au sein des espaces proches du rivage et sont détaillés sous ce tableau.</p>

Au sein des espaces proches du rivage, l'extension de l'urbanisation doit respecter un critère de fond, elle doit être limitée, et un critère de forme, elle doit être justifiée et motivée dans le PLU.

Selon l'article L.121-13 du code de l'urbanisme, l'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer. De ce fait, dans ces espaces, l'objectif doit être de prévoir et de limiter l'extension de l'urbanisation, en orientant la mise en place de projets de développement de manière cohérente à l'échelle du territoire. Le SMVM prévoit les opérations d'aménagement admises dans ces espaces. Dans ce cadre, trois circonstances sont envisagées :

- **Au sein des espaces urbains de référence** : les opérations d'aménagement sont autorisées dans la mesure où elles participent à la densification et au renouvellement urbain sous réserve qu'elles soient compatibles avec les orientations générales du SAR,
- **Au sein des zones préférentielles d'urbanisation (ZPU)** : dans ces ZPU, les opérations d'aménagement de plus de 10 hectares, prévisibles dans une perspective de moyen long terme, sont identifiées au SMVM. En-deçà de ce seuil de 10 ha, dans la mesure où il s'agit d'opération de niveau local et qu'il est impossible de toutes les prévoir à échéance moyen long terme, le SMVM autorise les PLU à identifier des

opérations sous réserve toutefois qu'elles :

- o Ne débordent pas de la limite des zones préférentielles d'urbanisation,
- o Soient situées en continuité de l'urbanisation,
- o Ne constituent pas un démantèlement des opérations de plus de 10 ha identifiés au SMVM.

- **En dehors des zones préférentielles d'urbanisation (ZPU)** : à l'exception des projets à vocation touristique non prévisibles à la date d'approbation du SMVM qui devront en tout état de cause respecter les dispositions relatives à la vocation des espaces, seules les opérations d'aménagement explicitement prévues au chapitre individualisé valant SMVM peuvent être autorisées. La typologie des projets pouvant être autorisés au titre du SMVM avec des prescriptions particulières sont les suivants :
 - Projets d'extension d'urbanisation multifonctionnelle qui sont directement identifiés au SMVM. Projets de zones d'activités et d'équipements industriels comprenant les pôles d'intérêt régionaux identifiés au SMVM et les équipements industriels également identifiés au SMVM.
 - Les projets d'équipements en ports de commerce, de pêche, de plaisance et de cales de mise à l'eau
 - Les projets de station d'épuration. Le SMVM en identifie 14.
 - Les projets de centres de traitement des déchets,
 - Les projets de production, de maîtrise et de transport de l'énergie qui sont clairement définis au SMVM,
 - Les projets d'équipements pour l'aquaculture.
 - Les projets d'infrastructures de déplacements,
 - Les projets d'actions de lutte contre les inondations et l'érosion,
 - Les projets de zones d'aménagement liées à la mer. Le SMVM identifie le projet d'extension de la ZALM

LOCALISATION DES PROJETS AU SEIN DU SMVM

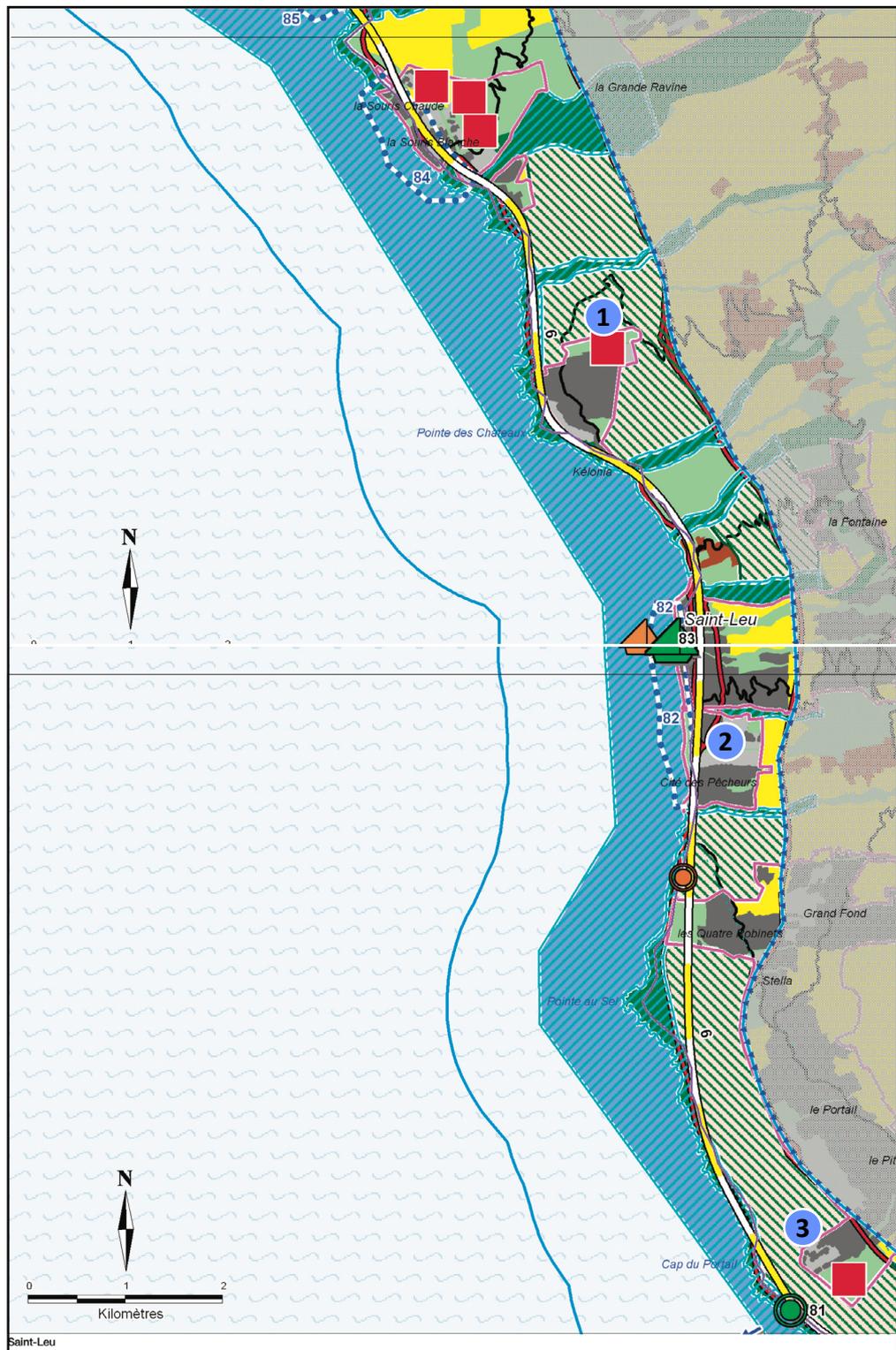


Figure n°92 : Extrait du SMVM.

et structuration d'un espace de loisirs en lien avec la mer,

- Les projets d'aménagement balnéaires.

La page suivante expose l'extrait du SMVM. La localisation des projets de Saint-Leu y sont repérés.

- **1. Zone 1AUe d'une surface de 7,23 ha à la Pointe des Châteaux.** Le SCoT du Territoire de l'Ouest prévoit le développement d'activités économiques sur 21 hectares au sein de la polarité «Villes Relais» Saint Leu : Centre / Pointe des Châteaux. Après analyse

fine des capacités d'accueil de ce secteur, le secteur sélectionné est la seule zone qui permette la création d'une zone économique. Il s'agit d'un secteur déjà artificialisé historiquement et dont le zonage du PLU va permettre la création d'aménagements qualitatifs. La limite Nord de cette zone doit marquer clairement, par un aménagement spécifique, la distinction entre espace urbanisé et espace naturel.

- **2. Zone 1AU1 d'une surface de 11,9 ha au niveau du centre-ville.** Il s'agit du projet Saint-Leu Océan

destiné à développer l'offre de logements sur la commune. Le projet doit permettre la construction de logements sociaux mais aussi d'équipements nécessaires à la vie quotidienne des futurs habitants de ce quartier. La zone s'inscrit au sein des espaces urbains de référence et plus particulièrement au sein des espaces d'urbanisation prioritaire. Cette zone est établie en cohérence avec les prescriptions du SMVM.

- **3. Zone 2AUe d'une surface de 9,61 ha à Piton.** Le SCoT du Territoire de l'Ouest prévoit le développement d'activités économiques sur 10 hectares sur la polarité «Pôle secondaire» Portail Piton Saint Leu. La méthodologie appliquée est la même que pour la zone économique de Pointe des Châteaux. L'ensemble des sites d'accueil potentiels a été analysé et le site sélectionné est celui qui bénéficie du plus d'aménités sur le terrain (accessibilité potentielle, parcellaire, absence de risques, etc.). Cependant, son incompatibilité avec le SAR 2011 et le SMVM 2011 a conduit à classer ce secteur dans un 1er temps en zone 2AUe de réserve foncière. Son aménagement est conditionné à la révision du SAR.

3.3 LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIAL DU TERRITOIRE DE L'OUEST

LE RÔLE DU SCOT

Le SCoT est un document de planification stratégique qui détermine l'organisation spatiale et les grandes orientations de développement d'un territoire. Il est destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles liées à l'urbanisme, à l'habitat, à l'implantation des activités économiques, aux déplacements et à l'environnement. Le SCoT doit ainsi permettre aux communes qui intègrent son périmètre de mettre en cohérence leurs politiques dans les domaines précités. En ce sens, il s'agit avant tout d'un projet politique, économique et social qui oriente le développement du territoire pour les années à venir.

LES LIENS QUI UNISSENT LE PLU ET LE SCOT

Dans le respect de la hiérarchie des normes, les grandes orientations du SCoT s'imposent aux documents d'urbanisme des communes faisant partie de son territoire.

Le SCoT est chargé d'intégrer les orientations des documents qui lui sont supérieurs tel que le Schéma d'Aménagement Régional (SAR). C'est pourquoi, par son rôle intégrateur, il est le document pivot qui permet au PLU de ne se référer juridiquement qu'à lui. Le PLU de Saint-Leu devra être compatible avec les orientations du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT (DOO). En d'autres termes, si le PLU est compatible avec le SCoT, il est ainsi automatiquement considéré comme compatible avec les documents de portée supérieure au SCoT.

LE SCOT DU TERRITOIRE DE LA CÔTE OUEST

Approuvé le 21 décembre 2016, Le Schéma de Cohérence Territoriale est le document de référence définissant sur 10 ans les choix stratégiques du TO en matière de développement et d'aménagement. Ainsi, les orientations du SCoT ont été déterminées pour la période 2016-2026.

Le SCoT

Le périmètre du SCoT du TO est celui de la Communauté d'Agglomération qui regroupe une population de 213 494 habitants en 2021 et s'étend sur une superficie totale de 53 606 hectares. Les communes concernées sont La Possession, Le Port, Saint-Leu, Saint-Paul et Trois Bassins.

LES ORIENTATIONS DU SCOT

Le PLU révisé de Saint-Leu doit être compatible avec les orientations du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT du TCO.

Les orientations du DOO du SCoT sont divisées en deux chapitres :

- celles concernant les grands équilibres relatifs à l'aménagement de l'espace,
- celles des politiques publiques d'aménagement.

Les orientations du SCoT concernent tous les grands fondements de l'aménagement du territoire (démographie, habitat, environnement, économie, agriculture, biodiversité, etc.). Le projet du PLU permettra la déclinaison de ces grandes orientations à l'échelle locale dans une logique de cohérence intercommunale.

Si certaines thématiques sont évidentes et font consensus (environnement etc.), dans la construction de la stratégie communale pour les 10 années à venir, deux grandes thématiques du SCoT seront toutefois plus impactantes : la démographie et l'habitat.

Le PLU doit fixer, en cohérence avec les orientations fixées à l'échelle supra-communale, des objectifs chiffrés en matière de réduction de la consommation des espaces et en matière d'habitat et de démographie.

La caractérisation de ces objectifs quantitatifs sera établie sur la base du diagnostic et conditionnera le développement communal pour les 10 ans à venir.

LA COMPATIBILITÉ DU PLU RÉVISÉ AVEC LE DOO DU SCOT

Les pages suivantes exposent sous forme de tableau la manière dont le PLU de Saint-Leu a veillé à être compatible avec les orientations du DOO du SCoT. Les orientations n°9 à n°11 sont traitées dans la partie évaluation environnementale de la mise en œuvre du PLU révisé.

FOCUS SUR L'ARMATURE URBAINE DÉFINIE PAR LE SCOT ET DÉCLINÉE À L'ÉCHELLE SAINT-LEUSIENNE

Le PLU de Saint-Leu, doit à son échelle, décliner la stratégie posée le SCoT du Territoire de l'Ouest dans le respect du principe de compatibilité.

L'un des grands fondements de ce schéma approuvé en 2016 et modifié en 2022 repose sur la mise en œuvre d'un principe d'équilibre des usages de l'espace. Le DOO décline l'**armature urbaine efficace et solidaire au service de tous au sens de la loi littoral**. La hiérarchie établie entre les différentes strates de l'armature urbaine et leur vocation doivent être respectées.

Le SCoT du TO décline l'armature urbaine selon 5 rangs :

- Cœur d'agglomération,
- Pôles secondaires,
- Villes relais,
- Bourgs de proximité,
- Villages et Secteurs déjà urbanisés (SDU) - hors armature.

Établi dans le respect de la hiérarchie des normes et des documents qui lui sont « supérieurs », le PLU de Saint-Leu décline avec la révision les cinq échelons d'intensité

urbaine qui sont identifiées sur la carte suivante :

- Pôle secondaire Portail Piton Saint-Leu,
- Ville relais Saint-Leu Centre,
- Bourgs de proximité de La Chaloupe et Le Plate,
- Villages : Les Colimaçons, Bras Mouton, Saint-Christophe, Camélias, Le Cap, Cap Camélias et Cap Lelièvre.
- Les Secteur déjà urbanisés.

Le reste du ban communal est occupé part des espaces agricoles, naturels et forestiers qui sont parfois ponctués d'une urbanisation mitée.

La modification récente du SCoT qui visait à intégrer les dernières évolutions législatives avec la loi ELAN, a apporté des changements par rapport à ce qui été identifié dans le PLU de 2007.

La loi ELAN en effet créé une nouvelle catégorie d'espace urbain en plus des villages, les secteurs déjà urbanisés (SDU) en donnant au SCoT un rôle prépondérant. L'article L.121-3 du code de l'urbanisme dispose que «le SCoT précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8 et en définit la localisation. ».

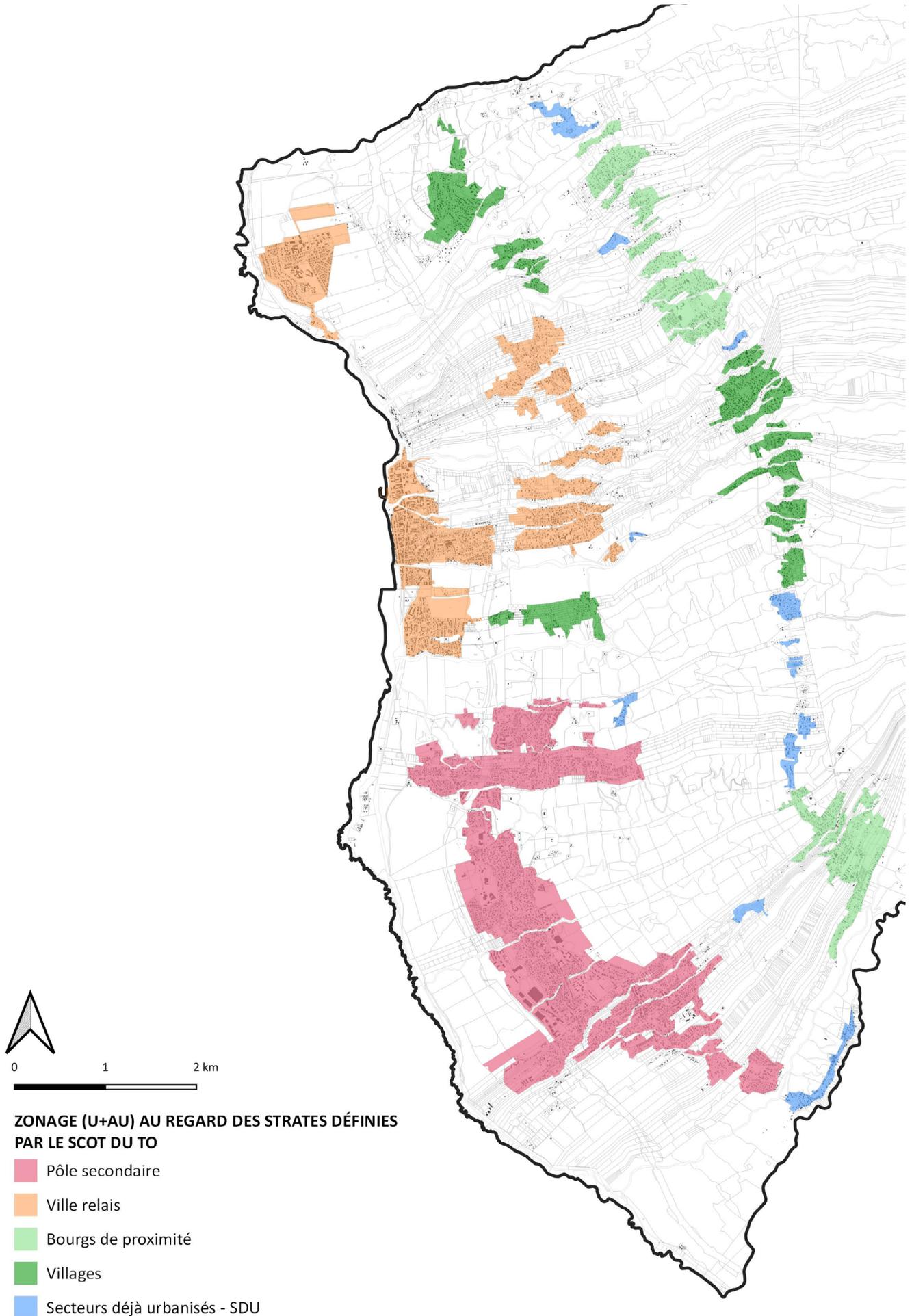
Le SCoT du TO a ainsi par voie de modification identifié les SDU sur chacune des communes intégrant son périmètre au regard d'un faisceau d'indices (densité, nombre de bâtiments, etc.).

Cette reconnaissance de ces secteurs à cette échelle entraîne deux conséquences sur la révision :

- Des secteurs auparavant classés en zone urbaine et qui ne sont pas identifié au sein de l'une des strates de l'armature urbaine ou comme étant des SDU ne peuvent maintenir un zonage urbain. Il en résulte alors un reclassement en zone naturelle au niveau du Plate (auparavant identifiés comme étant des Territoires ruraux habités).
- À l'inverse, des secteurs qui étaient classés en zone agricole ou naturelle au sein du PLU de 2007, peuvent, avec la révision, être déclassés au regard de leur intégration à catégorie des SDU. Il s'agit du SDU Piton et Chemin Potier.

Aussi, il a été fait le choix de déclasser certains secteurs qui ne peuvent pas être urbanisés en raison de l'absence de réseaux malgré que ces derniers soient identifiés au sein de l'armature du SCoT. Il s'agit du Chemin Surprise (Village) avec la partie basse qui est également concerné par le PPR Littoral.

La révision du PLU de Saint-Leu a veillé tout du long à respecter la cohérence et l'équité du développement territorial au regard des cinq échelons d'intensité urbaine.



ZONAGE (U+AU) AU REGARD DES STRATES DÉFINIES PAR LE SCOT DU TO

- Pôle secondaire
- Ville relais
- Bourgs de proximité
- Villages
- Secteurs déjà urbanisés - SDU

Figure n°93 : Armature urbaine de l'enveloppe urbaine du PLU révisé.

I. Les grands équilibres relatifs à l'aménagement de l'espace

1) L'organisation générale de l'espace

01. Principe d'équilibre des usages de l'espace

Quelques 45 000 ha à 46 000 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers sont préservés dans leurs usages et fonctions actuels.

>> **Compatibilité assurée**

Le PLU prévoit :

- Une zone naturelle (zone N) couvrant **5 777,94 ha**.
- Une zone agricole (zone A) couvrant **4 830,02 ha** incluant une zone agricole de protection forte correspondant aux coupures d'urbanisation du SMVM.

La révision du PLU a permis une redéfinition des zones naturelles et agricoles afin d'avoir une meilleure correspondance avec l'occupation du sol. Ce travail de redéfinition des zones engendre une baisse de la surface de la zone naturelle et une hausse de la zone agricole.

Le règlement affecté à ces zones préserve la vocation naturelle, agricole et forestière. Le règlement du PLU encadre strictement les possibilités de construire dans les zones A et N en interdisant les constructions nouvelles à l'exception de quelques secteurs strictement encadrés.

Orientations du PADD :

Axe 1 : Saint-Leu, une ville résiliente et apaisée : considérer les milieux comme support de qualité de vie des espèces et un leg à transmettre.

Orientations n°1.1 / 1.2 / 1.3 / 1.4 / 1.5 / 1.6 / 1.7 / 1.8 / 1.9 / 1.10 / 1.11

Les développements urbains attendus dans les dix prochaines années sont localisés sous forme :

- d'intensification urbaine au sein des quelques 7 000 à 7 200 hectares des espaces urbains de référence, nonobstant les dispositions définies à l'O7. Ils se réalisent sous forme de projets respectivement de redéveloppement urbain dans les espaces urbains à densifier, et de développement urbain dans les espaces reconnus urbanisables, par le schéma d'aménagement régional, et le SCoT1.
- L'urbanisation est contenue dans les 900 à 1 200 ha d'espaces urbaines d'appui et secteurs déjà urbanisés (SDU) issus de la loi ELAN.

>> **Compatibilité assurée**

Le projet de révision porte une ambition démographique cohérente avec les tendances observées. Pour répondre aux besoins actuels et à venir, le PLU révisé fixe un objectif de production de logements. Cette production de logements est à 82% positionnée au sein du pôle secondaire Piton et du secteur du centre-ville.

02. Les espaces naturels, forestiers et littoraux

Les espaces naturels, forestiers et littoraux, ainsi que les zones humides, ne sont pas ouverts à l'urbanisation. Leurs vocations environnementale, écologique, paysagère et urbaine, comme coupures à l'urbanisation, sont préservées.

>> **Compatibilité assurée**

Le PLU prévoit une zone naturelle (zone N) couvrant **5 777,94 ha** qui préserve la vocation de ces espaces. La redéfinition des limites des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles a permis une meilleure partition, notamment entre la zone A et N, en lien avec l'occupation du sol observé.

Le règlement affecté à ces zones préserve la vocation naturelle, agricole et forestière. Le règlement du PLU encadre strictement les possibilités de construire au sein de la zone N en interdisant les constructions nouvelles à l'exception de quelques secteurs strictement encadrés.

Le PLU révisé prévoit une zone naturelle ainsi que quatre sous-secteurs :

- Nbio qui couvre les espaces les plus remarquables en dehors du parc national. Ces secteurs correspondent aux réservoirs de biodiversité et corridors écologiques constitutifs de la trame verte et bleue.
- Nsc qui couvre le périmètre classé de la Pointe au sel (de la ravine du Cap à la ravine des Avirons).
- Nerl qui couvre les espaces remarquables du littoral identifiés au SMVM.
- Npnr couvrant les espaces situés dans le parc national de la Réunion.

Par ailleurs, pour les espaces forestiers, la zone naturelle est le plus souvent assortie de l'inscription en espaces boisés classés (EBC) afin d'interdire tout défrichement pour les boisements les plus significatifs. La révision du PLU emporte également une hausse des surfaces couvertes par un EBC.

Orientations du PADD :

Axe 1 : Saint-Leu, une ville résiliente et apaisée : considérer les milieux comme support de qualité de vie des espèces et un leg à transmettre.
Orientations n°1.1 / 1.2 / 1.3 / 1.4 / 1.5 / 1.6 / 1.7 / 1.8 / 1.9 / 1.10 / 1.11

Toute distraction d'espace naturel et forestier, nécessairement limitée au regard de la présente orientation et de celles qui suivent, s'accompagne de l'application du principe de compensation qui résulte d'un accord entre les parties concernées et prend en compte la qualité des écosystèmes et leurs rôles écologiques.

Comme exposé précédemment, les espaces naturels font l'objet d'un zonage spécifique en lien avec la qualité des écosystèmes et leur rôle écologique. Néanmoins, globalement entre le PLU approuvé de 2007 et la révision, la surface de la zone naturelle diminue (- 312,2 ha). La réduction de la zone naturelle se fait presque entièrement (99%) au profit du zonage agricole, en raison d'un important travail de délimitation des zones N et A, dans les hauts notamment. Ces espaces ne présentent pas de réelles fonctions écologiques et ont une vocation agricole. Par ailleurs, bien qu'en diminution, il est important de souligner que des espaces non artificialisés qui étaient jusque-là classés en zone urbaine ou à urbaniser ont été redéployés vers la zone naturelle. Au total, 119,16 ha ont été redéployés vers les zones agricoles et naturelles.

<p>S'agissant des espaces naturels de protection forte, des espaces de continuité écologique et des coupures d'urbanisation, les prescriptions qui les caractérisent au SAR - P1, 2 et 3- sont reprises à son compte par le schéma de cohérence territoriale.</p>	<p>La révision du PLU prévoit 5 777,94 ha d'espaces classés en zone naturelle. Parmi ces espaces, ceux ayant une protection très forte font l'objet d'un classement spécifique. Il s'agit notamment du sous-secteur N_{pnr} correspondant aux espaces situés dans le Parc Naturel de la Réunion qui couvre 1 901,81 ha et du sous-secteur N_{sc} correspondant au périmètre classé de la Pointe au Sel et couvrant 161,45 ha.</p> <p>Par ailleurs, les coupures d'urbanisation font l'objet d'un classement spécifique en zone agricole. Principalement occupées par des espaces agricoles, ces terres sont classées en zone agricole de protection forte et représentent une surface de 714,06 ha.</p>
<p>Dans les espaces naturels, forestiers et littoraux sont admis les aménagements, constructions et installations légères permettant d'une part leur entretien et valorisation et d'autre part l'accueil du public et la découverte des sites.</p>	<p>Le règlement permet d'admettre sous conditions certains aménagements. Ainsi, au sein de la zone N, le règlement écrit stipule qu'à l'exception du secteur N_{bio}, les aménagements légers et démontables à vocation touristique et de loisirs ouverts au public, sans hébergement et permettant la libre circulation des piétons ou des cycles (points d'arrêts, kiosques, mobilier urbain, terrains de jeux, bassins de baignade, poste de secours, sanitaires etc.) dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant et dans la limite de 30m² d'emprise au sol.</p>
<p>En compatibilité avec la prescription P17 du SAR, sont également admis, dans les espaces naturels de protection forte et de continuité écologique, des structures d'hébergement légères du type écolodge, en nombre limité, sous réserve de la préexistence d'un accès et de la qualité de leur intégration paysagère et environnementale.</p>	<p>Le PLU ne prévoit pas ce type de constructions au sein des zones naturelles.</p>
<p>Les aménagements et constructions correspondant aux infrastructures environnementales définies à l'Objectif 2 du PADD qui contribuent à l'accroissement du recours aux énergies renouvelables, en particulier sous forme de centrales de production photovoltaïque, sont localisés préférentiellement dans les espaces urbains de référence. A titre exceptionnel, ils peuvent aussi être localisés dans les espaces naturels, forestiers et littoraux de moindre valeur.</p>	<p>Le règlement écrit interdit l'installation de photovoltaïque au sol au sein des zones naturelles</p>

03. Les espaces agricoles

Les espaces agricoles ne sont pas ouverts à l'urbanisation.

Le PLU révisé prévoit :

- Une zone agricole d'une surface de 4 115,96 ha. La surface de la zone agricole est en forte hausse par rapport au PLU de 2007 en raison d'une redéfinition des limites avec la zone naturelle. Cette adaptation permet ainsi de tenir compte de la vocation agricole affirmée de certains secteurs, notamment dans les hauts de la commune.
- Un secteur agricole de protection forte correspondant aux coupures d'urbanisation identifiées au SAR d'une surface de 714,06 ha. La surface du secteur Apf est en diminution par rapport au PLU approuvé en 2007. En effet, ce dernier était très restrictif pour l'activité agricole avec un classement trop élargi. La révision diminue donc le secteur Apf afin de le faire correspondre uniquement aux coupures d'urbanisation. Ainsi, en élargissant la zone agricole, cela permet de donner aux agriculteurs davantage de souplesses avec un règlement adapté à leur besoin et leur potentiel développement.

Ainsi, le règlement du PLU encadre strictement les possibilités de construire dans les zones agricoles en interdisant toutes les nouvelles constructions non liées à la production agricole.

Orientations du PADD :

Axe 1 : Saint-Leu, une ville résiliente et apaisée : considérer les milieux comme support de qualité de vie des espèces et un legs à transmettre.
Orientations n°1.6 / 1.11

Axe 2 : Saint-Leu, une ville de ressources :
Orientations 2.1 / 2.5

<p>Toute distraction d'espace agricole, qui ne pourrait être qu'exceptionnelle dans le contexte de la mise en œuvre de l'orientation O1, ouvre droit à l'application du principe de compensation. Celui-ci prend en compte l'ancienneté, l'intensité et la qualité des espaces agricoles faisant l'objet de la compensation. La compensation est prioritairement surfacique, ou sinon, doit être relative à des actions favorisant l'exercice de la profession sur les exploitations concernées, la remise en culture de friches et le maintien de la valeur du produit brut standard tel que défini dans les systèmes d'information relevant du ministère en charge de l'agriculture.</p> <p>Toute distraction d'espaces naturels au profit des espaces agricoles fera l'objet, par les auteurs des PLU, d'une analyse croisée des fonctionnalités respectivement écologique et agricole, passées et présentes, afin de trouver le bon point d'équilibre entre la pérennité des premières et le retour à une mise en valeur agricole.</p>	<p>Dans sa version révisée, le PLU permet une consommation potentielle maximum des espaces NAF de 71,5 ha à horizon 2035. Ce chiffre correspond au 62,15 ha des zones 1AU et 2AU ainsi que l'augmentation de la surface de la zone urbaine (9,35 ha qui correspond uniquement à ce qui est réellement de la consommation. Les espaces déjà bâtis, l'intégration des zones AU aménagés ou encore les ajustements cadastre ne sont pas comptés comme étant de la consommation foncière).</p> <p>Le présent projet de révision du PLU permet d'afficher un objectif de réduction de 53,2 ha >> $124,7 - 71,5 = \mathbf{53,2 \text{ ha}}$.</p> <p>Alors qu'en 2007 la surface totale de «l'enveloppe urbaine» représentait 1 288,3ha, elle couvre 1 242,3 ha avec la révision. Les évolutions des délimitations des zones entraînent une diminution de 45,9 ha.</p> <p>Concernant les zones AU, le PLU révisé ouvre à l'urbanisation 41,34 ha (sur les 62,15 ha total de zone AU) de nouvelles zones à urbaniser qui étaient classées jusque-là en zone agricole ou naturelle (comprenant 27,01 ha sous forme de réserves foncières dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée).</p> <p>Par conséquent, au regard de la volonté de maîtriser la croissance urbaine et démographique et de ce fait de limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, la municipalité a fait le choix de ne pas utiliser l'intégralité de ses possibilités d'extensions urbaines dans son projet de PLU révisé.</p> <p>Une démarche de redéploiement a été appliquée. Avec un PLU approuvé en 2007, un travail fin de redéfinition des limites des zones U, AU, A et N était nécessaire afin d'aboutir à un projet cohérent, en lien avec le projet politique, les besoins à venir et les obligations réglementaires.</p> <p>Orientations du PADD :</p> <p>Axe 1 : Saint-Leu, une ville résiliente et apaisée : considérer les milieux comme support de qualité de vie des espèces et un legs à transmettre. Orientations n°1.6 / 1.11</p> <p>Axe 2 : Saint-Leu, une ville de ressources : Orientations 2.1 / 2.5</p>
--	--

04. Les continuités écologiques- La trame verte et bleue

<p>Les espaces contribuant de manière avérée à la constitution des continuités écologiques sont gérés de manière à contribuer au maintien et à la préservation de la biodiversité caractérisant le territoire de l'Ouest de La Réunion.</p>	<p>Les continuités écologiques sont protégées au PLU par une réglementation stricte et sont préservées de toute urbanisation.</p> <p>Le PLU révisé prévoit un classement spécifique pour les corridors écologiques : Nbio dont la surface couvre 3 461,84 ha. Ce sous-secteur permet une préservation de ces continuités. Certains de ces espaces bénéficient également d'un EBC en superposition.</p> <p>Il concerne les corridors d'importance régionale mais également ceux permettant une déclinaison de la TVB au niveau local en interdisant tout défrichement pour les boisements les plus significatifs.</p>
<p>S'agissant des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques qui ne font pas partie des espaces urbains de référence (voir infra O6), l'orientation O2 s'applique. Pour ceux d'entre eux qui sont localisés en superposition des espaces urbains de référence, les plans locaux d'urbanisme veillent à mettre en œuvre les dispositions (servitudes et règles spécifiques, notamment) visant à préserver leurs fonctionnalités écologiques ou leur remise en bon état.</p>	<p>Les espaces urbains de référence de Saint-Leu ne sont pas concernés par une superposition avec ces entités écologiques.</p> <p>Orientations du PADD :</p> <p>Axe 1 : Saint-Leu, une ville résiliente et apaisée : considérer les milieux comme support de qualité de vie des espèces et un leg à transmettre. Orientations n°1.1 / 1.2</p>
<p>Les plans locaux d'urbanisme, à leur échelle, identifient, au-delà des continuités écologiques avérées, les espaces constitutifs de la trame verte et bleue, réservoirs de biodiversité et corridors écologiques.</p>	<p>Une hiérarchisation de la protection des espaces naturels a été effectuée en fonction de leur situation géographique et ou de leur intérêt écologique et biologique.</p>
<p>Les éléments constitutifs des continuités écologiques qui ne sont pas localisés dans les espaces urbains de référence sont classés en zone N. Pour ceux qui sont localisés dans les espaces urbains de référence, les PLU mettent en œuvre les dispositions (servitudes et règles spécifiques, notamment) visant à préserver leurs fonctionnalités écologiques ou leur remise en bon état.</p>	<p>Ainsi, pour améliorer la cohérence écologique du PLU, le PLU révisé introduit également un sous-zonage Nbio. Celui-ci compose véritablement le maillage écologique fonctionnel de la commune en regroupant les différents éléments des continuités écologiques que sont les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques pour former un réseau unique de biodiversité communale, synonyme de trame verte et bleue. Ce sous-zonage s'étend sur 3 461,8 ha et couvre la majeure partie des espaces naturels littoraux et des ravines, ainsi que les contreforts et les boisements des hauts. Leur incorporation dans le zonage Nbio valorise davantage leur fonctionnalité écologique et permet de les identifier et de les protéger à ce titre. Il s'opère ainsi un large transfert du zonage naturel N vers le sous-secteur Nbio.</p> <p>Ce zonage est souvent assorti de l'inscription en EBC.</p> <p>Orientations du PADD :</p> <p>Axe 1 : Saint-Leu, une ville résiliente et apaisée : considérer les milieux comme support de qualité de vie des espèces et un leg à transmettre. Orientations n°1.1 / 1.2</p>

<p>Les espaces agricoles, naturels, forestiers et urbains, localisés en superposition des espaces de la trame verte et bleue sont gérés en respectant les vocations environnementale, écologique, paysagère et urbaine qui y sont privilégiées.</p>	<p>Le PLU prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none">• Une zone naturelle (zone N) couvrant 5 777,94 ha.• Une zone agricole (zone A) couvrant 4 830,02 ha incluant une zone agricole de protection forte correspondant aux coupures d'urbanisation du SMVM. <p>Le règlement affecté à ces zones préserve la vocation naturelle, agricole et forestière de ces espaces.</p> <p>Orientations du PADD :</p> <p>Axe 1 : Saint-Leu, une ville résiliente et apaisée : considérer les milieux comme support de qualité de vie des espèces et un leg à transmettre. Orientations n°1.6 / 1.11</p> <p>Axe 2 : Saint-Leu, une ville de ressources : Orientations 2.1 / 2.5</p>
---	---

3) Les voies et moyens d'une urbanisation économe en espace et ressources naturelles

05. Principe général de mise en œuvre de l'armature urbaine

Les quelques 18 000 logements supplémentaires à rendre disponibles dans les dix années qui suivent sont répartis entre les niveaux de l'armature urbain

Le PLU prévoit des formes urbaines et des prescriptions réglementaires selon les niveaux de centralité identifié au SCoT avec une modulation des densités recherchées en fonction de la typologie des quartiers tout en veillant à respecter le cadre de vie des habitants.

Le projet fixe un besoin de 2 000 logements à produire pour répondre aux ambitions démographiques et aux besoins des habitants à horizon 2031 (pas de temps lié à la loi dite Climat et Résilience).

Une analyse des capacités de densification a été effectuée. Chaque parcelle potentiellement urbanisable a été analysée. Il en résulte que le tissu urbain (zone U) peut accueillir 1050 logements.

De ce fait, près de 45% des logements à produire seront situés au sein du tissu bâti existant (zone urbaine).

Le reste des logements sera à produire en extension de la manière suivante au sein des zones AU:

- 881 logements au sein du pôle secondaire de Piton (répartis entre deux zones 1AU),
- Environ 500 logements au sein de la ville relais de Saint-Leu (correspondant au projet Saint-Leu Océan),
- 40 logements au sein du village de Cap Lelièvre, situé à proximité immédiate de la ville relais et du pôle secondaire.

Cette répartition entre les niveaux de l'armature urbaine ne vaut que partiellement pour la commune de Saint Leu, où, pour autant que ne soit pas remise en cause l'armature urbaine, il est admis un principe de fongibilité, entre les développements résidentiels respectivement localisés à Portail Piton Saint Leu (Place urbaine de rang 2) et dans le Centre-ville (Place urbaine de rang 3).

06. Les espaces urbains de référence- L'intensification urbaine et l'urbanisation prioritaire

Les développements urbains tous usages (logements, équipements de proximité, commerces, activités économiques, installations touristiques, notamment), à l'exception de ceux qui sont visés à l'orientation O2- 5ème alinéa, seront localisés dans les espaces urbains de référence, nonobstant les dispositions exceptionnelles définies à l'O7.

La révision du PLU privilégie le développement de zone à vocation résidentielle au sein de la zone urbaine mais également la mixité afin de favoriser une vie sociale et économique pour tous les quartiers afin de construire la ville des proximités en cohérence avec le PADD.

Les zones à urbaniser à vocation résidentielle vont devoir prévoir des équipements également pour viser la mixité des fonctions urbaines. C'est d'autant plus important pour la zone du centre-ville destinée à accueillir le projet Piton ainsi que la zone située à Piton en raison de l'importance de ces opérations.

Le développement urbain sera effectué principalement dans les espaces urbains de référence suivant :

- le principe d'intensification urbaine,
- le positionnement de zones à urbaniser.

Certaines zones ne peuvent être positionnées au sein des espaces urbains de référence. Dans ce cas, des localisations au sein de la zone préférentielle d'urbanisation a été privilégiée.

Les deux zones destinées au développement économique n'ont pas pu être localisées au sein de ces secteurs. Néanmoins, leur localisation s'inscrit dans les orientations du SCoT avec une située à la Pointe des Châteaux et la seconde à Piton pour répondre au besoin de développement économique. Ces deux zones sont présentées dans ce présent tome.

Orientations du PADD :

Axe 1 : Saint-Leu, une ville résiliente et apaisée : considérer les milieux comme support de qualité de vie des espèces et un leg à transmettre.
Orientations n°1.6 / 1.11

Axe 2 : Saint-Leu, une ville de ressources : concilier ménagement territorial et économie durable
Orientations n°2.1 / 2.2 / 2.4

Axe 3 : Saint-Leu, une ville de proximité : construire la ville des proximités et des complémentarités territoriales afin de répondre aux besoins humains de Saint-Leu
Orientations n°3.1 / 3.2 / 3.5

<p>S'agissant des fonctions habitat et équipements de proximité, correspondant aux quelques 18 000 logements à mettre sur le marché à l'horizon 2026, les urbanisations correspondantes sont localisées selon la répartition suivante : au moins 50 % dans les espaces urbains à densifier et au plus 50 % dans les espaces d'urbanisation prioritaire.</p>	<p>Les pièces réglementaires du PLU permettent un renouvellement urbain favorable à la production de près de 45% % des logements dans les espaces urbains à densifier.</p> <p>Afin de répondre aux besoins en logements et au projet politique, une production de près de 3 000 logements est estimée à horizon 2035 dont 42% se réaliseront en intensification urbaine au sein des zones urbaines.</p> <p>Orientations du PADD :</p> <p>Axe 1 : Saint-Leu, une ville résiliente et apaisée : considérer les milieux comme support de qualité de vie des espèces et un leg à transmettre. Orientations n°1.6 / 1.11</p> <p>Axe 3 : Saint-Leu, une ville de proximité : construire la ville des proximités et des complémentarités territoriales afin de répondre aux besoins humains de Saint-Leu Orientations n°3.1 / 3.2 / 3.5</p>
<p>En toute généralité, les espaces urbains à densifier et les espaces d'urbanisation prioritaire, sont ceux dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent analyser les capacités de densification et de mutation. Ces analyses seront particulièrement développées s'agissant des zones industrielles du Port répertoriées au rapport de présentation livre I, chapitre III, section D.</p>	<p>Les pièces réglementaires du PLU permettent un renouvellement urbain favorable à la production de près de 45% % au sein des espaces à densifier, notamment par une intensification urbaine dans le centre-ville et Piton Saint-Leu (environ 82% de la production total de logements au sein de ces polarités). L'analyse des capacités de densification et de mutation est intégrée au sein de ce tome justifiant les choix retenus pour définir le projet.</p> <p>Orientations du PADD :</p> <p>Axe 1 : Saint-Leu, une ville résiliente et apaisée : considérer les milieux comme support de qualité de vie des espèces et un leg à transmettre. Orientations n°1.6 / 1.11</p> <p>Axe 3 : Saint-Leu, une ville de proximité : construire la ville des proximités et des complémentarités territoriales afin de répondre aux besoins humains de Saint-Leu Orientations n°3.1 / 3.2 / 3.5</p>

<p>Au sein des espaces d'urbanisation prioritaire, les développements urbains sont mis en œuvre en respectant concomitamment les trois conditions qui suivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Condition d'accessibilité : localisation au plus près des lieux d'échange des réseaux de transports publics existants ou projetés, définis à l'orientation O14. • Condition de proximité : localisation en continuité de l'urbanisation existante et à proximité des services urbains. • Condition d'opportunité : d'abord au regard de l'économie urbaine en minimisant les coûts d'extension des réseaux, ensuite s'agissant de la protection de l'environnement et des espaces agricoles, en privilégiant les localisations dans les espaces de moindre valeur agricole et écologique. 	<p>Dans une vision d'aménagement et de développement global du territoire, les zones à urbaniser ont été localisées au regard de différents critères :</p> <ul style="list-style-type: none"> • En priorité au sein des espaces d'urbanisation prioritaires ou, lorsque cela était impossible, au sein de la zone préférentielle d'urbanisation, • En priorité dans une logique de renforcement du pôle secondaire de Piton et du Centre-ville conformément aux attendus de l'armature urbaine, • En priorité à proximité des transports publics existants ou projetés, • En continuité du tissu urbain existant avec comme objectif de tisser une trame viaire reliée et efficace. • À proximité des équipements, services et commerces, • En tenant compte des difficultés et enjeux liés aux pentes, • En tenant compte de la proximité des réseaux. <p>Elles ont été localisées en priorité dans le centre-ville et à Piton.</p> <p>Orientations du PADD :</p> <p>Axe 1 : Saint-Leu, une ville résiliente et apaisée : considérer les milieux comme support de qualité de vie des espèces et un leg à transmettre. Orientations n°1.6 / 1.11</p> <p>Axe 2 : Saint-Leu, une ville de ressources : concilier ménagement territorial et économie durable Orientations n°2.1 / 2.2 / 2.4</p> <p>Axe 3 : Saint-Leu, une ville de proximité : construire la ville des proximités et des complémentarités territoriales afin de répondre aux besoins humains de Saint-Leu Orientations n°3.1 / 3.2 / 3.5</p>
<p>07. L'intensification urbaine et les redéploiements des possibilités d'extension urbaine</p>	
<p>Dans les dix ans à venir, les développements urbains concernant les constituants de l'armature urbaine, ne seront pas localisés dans les zones d'extension urbaine potentielle que le SCoT1 avait identifiées en compatibilité avec le SAR.</p>	<p>Le PLU ne prend pas en compte les zones d'extension urbaine potentielles que le SCoT1 avait identifiées en compatibilité avec le SAR, ni ne fait référence aux quotas de nouvelles extensions urbaines autorisés par le SAR pour Saint-Leu.</p>

<p>Le principe énoncé ne fait pas, cependant, obstacle aux possibilités d'urbanisation dans les zones d'extension urbaine potentielle que le SCoT1 avait identifiées, selon une modalité d'application du principe général qualifiée de redéploiements des possibilités d'extension urbaine. Ces redéploiements satisfont concomitamment aux quatre conditions suivantes :</p> <p>1°) Ils ne remettent pas en cause, pour l'essentiel, le principe de hiérarchisation de l'armature urbaine et sont donc prioritairement effectués en faveur de localisations relevant des rangs respectivement supérieurs ou équivalent à celles correspondant aux espaces urbains de référence donnant lieu à redéploiements.</p>	<p>En compatibilité avec le principe de redéploiement, le PLU décline des zones constructibles du PLU en vigueur (zones U et AU) en zone A ou N au PLU révisé, permettant d'inscrire de nouvelles zones d'extension urbaine localisées dans des secteurs de rang supérieur ou équivalent fixées par l'armature urbaine du SCoT.</p> <p>L'enveloppe urbaine du PLU révisé (U + AU) est réduite de 47 ha par rapport à celle du PLU de 2007.</p> <p>Dans une vision de l'aménagement du territoire communal traduite par le présent PLU, les extensions urbaines ont été géographiquement localisées dans le centre-ville(ville-relais) et à Piton (pôle secondaire).</p>
<p>2°) Ils s'accompagnent, dans les PLU, d'un classement en N ou A des espaces urbains de référence concernés et ce pour une surface a minima égale à la surface redéployée. En conséquence, ils ne remettent pas en cause la valeur totale de l'enveloppe urbaine susceptible d'accueillir des développements urbains : 7229 hectares, correspondant à la surface des espaces urbains de référence.</p>	<p>Afin de réduire l'exposition des habitants face aux risques naturels connus, la ville a reclassé en zone agricole ou naturelle toutes les zones U et AU du PLU de 2007 qui sont touchées par les zones d'interdiction des PPR. Ces surfaces représentent environ 23 ha.</p>
<p>3°) Au sein des zones préférentielles d'urbanisation définies au SAR ils sont localisés en continuité des espaces actuellement urbanisés, à proximité des lieux d'échange des transports en commun et dans une zone où la disponibilité de la ressource en eau pour l'alimentation en eau potable est assurée.</p>	<p>Les zones à urbaniser de Piton et du secteur Frangipaniers et de Cap Lelièvre sont situées en continuité des espaces actuellement urbanisés comportant toutes les composantes urbaines nécessaires à la vie quotidienne.</p>
<p>4°) Au regard des situations contextuelles spécifiques caractérisant les places urbaines respectivement du Pôle de rang 2 de Piton Portail à Saint-Leu, et les Villes relais de rang 3 de Trois Bassins et de Saint-Leu, les redéploiements communautaires, en provenance éventuelle de localisations relevant d'un rang supérieur dans l'armature urbaine, y sont autorisés, de manière exceptionnelle</p>	<p>La révision du PLU de Saint-Leu n'a pas utilisé cette possibilité.</p>

08. La détermination de densités d'aménagement minimales

<p>Les projets de (re)développement urbain satisfont les conditions de densité qui suivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Au moins 50 lgts/ha dans les localisations correspondant aux niveaux 1 et 2 de l'armature urbaine. - Au moins 30 lgts/ha dans les localisations correspondant au niveau 3 de l'armature urbaine. - Entre 20 et 30 lgts/ha dans les localisations correspondant au niveau 4 de l'armature urbaine. - Entre 10 et 20 lgts/ha dans les localisations correspondant aux territoires ruraux habités. 	<p>Une densité minimale obligatoire à respecter est inscrite dans les pièces réglementaires du PLU en cohérence avec l'armature urbaine identifiée dans le SCoT.</p>
---	--

Le tableau suivant illustre la cohérence de la révision du PLU avec la stratégie posée par le DOO du SCoT.

Armature SCoT	Logements en Densification	Logements en Extension	Part Densification	Part extension	Total logements
NIVEAU 1					
2 – Pace urbaine de rang 2 ou Pôle secondaire Portail Piton Saint-Leu	419	881	32 %	68 %	1300 (52% du total)
3 - Place urbaine de rang 3 ou Ville relais Saint-Leu Centre	232	509	31 %	69 %	741 (30% du total)
NIVEAU 2 ET HORS ARMATURE					
4 – Bourgs de proximité de rang 4 La Chaloupe et Le Plate	207	0	100%	0 %	207 (8,3% du total)
Villages de rang 5 Les Colimaçons, Bras Mouton, Saint-Christophe, Les Camélias, Le Cap, le Cap Camélias, Le Cap Lelièvre	166	40	81 %	19 %	206 (8,3% du total)
Secteurs déjà urbanisé - SDU	27	0	100%	0 %	27 (1% du total)
Total	1051	1430	42 %	58 %	2 478

Tableau n°13 : Synthèse des objectifs chiffrés.

3.4 LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT - PLH

foncière.

LE RÔLE DU PLH

Le Programme Local de l'Habitat (PLH), constitue la feuille de route du TO et de l'ensemble de ses partenaires, acteurs du logement, pour répondre aux besoins en logement et en hébergement de toutes les catégories de population du Territoire de l'Ouest. Compétence exclusive des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), le PLH est élaboré et mis en œuvre pour une durée de 6 ans sous la responsabilité du Territoire de l'Ouest en articulation avec les autres politiques territoriales. C'est un document de planification et de programmation, obligatoirement compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) adopté en décembre 2016. Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) des communes doivent être compatibles avec le PLH adopté.

LE PLH 2019-2025

Le PLH du TO a été adopté le 16 décembre 2019. Ce dernier prévoit 10 800 nouveaux logements à programmer pour l'Ouest. En compatibilité avec le SCoT du TO, la production de logements est définie à l'échelle des communes et des quartiers.

Si les objectifs de productions globaux sont fixés par quartier sous forme de fourchettes présentant un minimum et un maximum, l'objectif global déterminé à l'échelle de la commune est fixe.

Par ailleurs, parmi ces 10 800 logements, le PLH prévoit la production de 5 050 logements locatifs sociaux sur les 6 ans du PLH.

Le PLH est en cours de prorogation de 2 ans.

LE PLH 2019-2025 - LES OBJECTIFS POUR SAINT-LEU

L'objectif pour cette période est de 2100 logements au total, soit 350 par an.

Le bilan de l'observatoire réalisé par l'AGORAH pour les années 2020 et 2021 et de 300 logements par an.

Le PLU de Saint-Leu propose, quant à lui, 310 logements par an. Ce calcul s'appuie sur les logements à réaliser en densification et en extension.

Pour la partie extension, les zones sont limités par la capacité des réseaux saint-leusiens et par la loi Climat et Résilience imposant une réduction de la consommation

3.5 LES PLANS DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS

Du fait de sa nature géologique, de ses caractéristiques climatiques et du dynamisme de sa démographie, l'île de la Réunion est très exposée aux différents risques naturels. L'île a dû se développer en tenant compte d'un certain nombre de contraintes fortes.

Compte tenu de l'exiguïté de l'île (2 512 km²), de la relative faiblesse du potentiel territorial utilisable par les activités humaines et des contraintes environnementales, les villes projettent donc leur extension à des distances relativement modestes, de l'ordre de quelques kilomètres¹.

Cette concentration sur le littoral n'est pas sans conséquence puisqu'elle accroît l'exposition de la population face aux risques naturels connus. Ainsi, ces risques naturels importants cumulés à une forte pression foncière font de l'île un territoire où la gestion des risques constitue un enjeu majeur tant pour l'aménagement du territoire que pour la sécurité des Réunionnais.

En ce sens, l'État, par ses services déconcentrés, joue un rôle important dans la mise en place d'une politique de prévention des risques majeurs.

Pour limiter l'impact des risques naturels sur la société

1. Ninon, J., « Un défi pour La Réunion : une dynamique périurbaine mieux maîtrisée », revue Projets de paysage, 2012.

humaine et garantir sa protection, de nombreuses actions et documents cadres ont été mis en place. Par ailleurs, l'île subit, comme partout à l'échelle planétaire, les effets du dérèglement climatique qui oblige les services de l'État et les collectivités à s'adapter en mettant en place de nouveaux plans de prévention.

Étant donné le rôle intégrateur du SCoT, les autres documents avec lesquels le PLU doit démontrer sa compatibilité et/ou conformité sont limités. Dans le cadre de la hiérarchie des normes, le PLU de Saint-Leu devra établir un lien de conformité direct avec les Plans de Prévention des Risques naturels en vigueur sur son territoire.

Pour Saint-Leu, plusieurs risques connus font l'objet de Plans de Prévention des Risques (PPR).

LE PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES INONDATION ET MOUVEMENTS DE TERRAIN (PPRm)

Ce PPR a été approuvé par arrêté préfectoral le 23 novembre 2005 et prend en compte le risque « mouvements de terrain » et le risque « inondations » pour lesquels l'état des connaissances était suffisant pour pouvoir formuler des prescriptions réglementaires détaillées.

Ce document a été établi dans une logique de prévention (et non d'exposition) en appliquant le principe de précaution et en s'appuyant sur les connaissances disponibles.



Les prescriptions du PPRn viennent donc s'imposer au PLU comme une servitude. Au sein des secteurs soumis aux aléas inondations et/ou mouvements de terrain, délimités par le zonage réglementaire du PPRn, le règlement de ce dernier devra s'appliquer. Ainsi le règlement écrit du PLU de Saint-Leu fait, comme cela est actuellement le cas, au règlement du PPRn.

Le plan de zonage du PPRn sera retranscrit sur les plans de zonage du PLU. Plusieurs niveaux seront affichés tel que cela est indiqué au sein du PPRn :

- // Toutes les zones concernées par un aléa fort inondation ou élevé et très élevé mouvements de terrain sont classées en R1 / zone rouge dotée d'un principe d'inconstructibilité.
- // Toutes les zones concernées par un aléa moyen mouvements de terrain (en dehors de zones d'aléa fort inondation) sont traduites suivant deux zones réglementaires (R2 = zone rouge dotée d'un principe d'inconstructibilité et B2u zone bleue dotée d'un principe de constructibilité avec prescriptions.).
- // En dehors des zones d'aléa moyen et élevé/très élevé mouvements de terrain, l'aléa faible et l'aléa moyen inondation conditionnent la traduction réglementaire des zones B2 (aléa moyen inondation) et B3 (aléa faible inondation), zones bleues dotées d'un principe de constructibilité avec prescriptions.

À noter que le PPRn actuellement en vigueur a été approuvé en 2015, postérieurement à l'approbation du PLU de 2007. Dans le cadre de la révision, les pourtours des zones urbaines et à urbaniser ont été retravaillés afin d'exclure toutes les parcelles soumises à la zone rouge du PPRn. Ces parcelles sont alors reclassées en zone naturelle ou agricole suivant l'occupation du sol.

>> Conformité assurée

Ainsi, par lien de conformité, le PLU de Saint-Leu intègre les prescriptions du PPRn :

- En affichant les zones soumises au PPRn au sein du règlement graphique,
- En faisant un renvoi au PPRn au sein du règlement écrit,
- En intégrant dans les annexes le dossier du PPRn.

LE PLAN DE PRÉVENTION LITTORAL - REcul DU TRAIT DE CÔTE ET SUBMERSION MARINE)

La commune de Saint-Leu est affectée par des phénomènes d'érosion littorale et de submersion marine, impactant plus ou moins durement les hommes et les activités.

Le développement important de l'urbanisation et

l'accroissement de l'exposition de la population face aux phénomènes naturels ont justifié l'élaboration d'un Plan de Prévention des Risques littoraux (PPRI).

Ce dernier a été approuvé par arrêté préfectoral le 18 décembre 2019.

Les aléas littoraux sont de deux types :

- Le recul du trait de côte qui se définit comme la progression durable de la mer sur l'espace continental, résultant de l'action répétée des processus précités, d'origine naturelle ou anthropique.
- Le risque submersion marine dû aux fortes houles et aux marées de tempête. Compte tenu de la localisation « au vent » de la commune, elle est d'avantage concernée par les houles d'alizés et houles cycloniques.

Ces deux aléas sont amplifiés par les conséquences du changement climatique sur le milieu marin et notamment l'élévation du niveau de la mer.

La circulaire du 27 juillet 2011 relative à la prise en compte du risque de submersion marine dans les PPR littoraux demande la prise en compte de 2 aléas :

- L'aléa de référence évalué sur la base du niveau marin centennal auquel est rajouté 20 cm constituant la 1^{ère} étape de prise en compte du changement climatique.
- Un aléa 2100 prenant en compte l'hypothèse pessimiste de l'Observatoire National sur les effets du réchauffement climatique - ONERC qui correspond à une augmentation de 60 cm du niveau marin à l'horizon 2100.

Concrètement, comme pour le PPR naturels inondation et mouvements de terrain, les dispositions réglementaires du PPR Littoral viennent s'imposer au PLU de Saint-Leu par lien de conformité.

Au sein du règlement du PPR littoral, trois niveaux réglementaires sont identifiés :

- Les dispositions générales applicables à tout le territoire de la commune.
- Les dispositions applicables à la zone rouge R qui est très exposée aux aléas submersion marine et recul du trait de côte. Les principes généraux sont : l'interdiction de nouvelles constructions, la non augmentation de la population exposée et la non aggravation des risques.
- Les dispositions applicables à la zone bleue B qui est une zone moins exposée aux aléas submersion marine. Les principes généraux de cette zone sont de permettre les constructions et aménagements sous réserve de se mettre au-dessus de la côte de référence submersion marine.

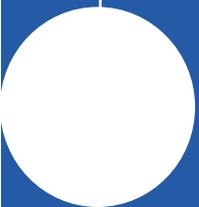
À noter que ce PPR actuellement en vigueur a été

approuvé en 2019, postérieurement à l'approbation du PLU de 2007. Dans le cadre de la révision, les pourtours des zones urbaines et à urbaniser ont été retravaillés afin d'exclure toutes les parcelles soumises à la zone rouge du PPRI. Ces parcelles sont alors reclassées en zone naturelle ou agricole suivant l'occupation du sol.

>> **Conformité assurée**

Ainsi, par lien de conformité, le PLU de Saint-Leu intègre les prescriptions du PPRI :

- En affichant les zones soumises au PPRI au sein du règlement graphique,
- En faisant un renvoi au PPRI au sein du règlement écrit,
- En intégrant dans les annexes le dossier du PPRI.



**4. INDICATEURS DE SUIVI,
MÉTHODOLOGIE ET
STRATÉGIE DE MISE EN
ŒUVRE DU PLU**

DE LA RÉVISION DU PLU À SA CONCRÉTISATION : L'ENJEU ESSENTIEL DE L'ÉVALUATION ET DE SUIVI DE SA MISE EN ŒUVRE



4.1 LE CADRE LÉGAL

Le code de l'urbanisme donne au PLU un rôle majeur de devenir des territoires. L'article L.101-1 du code de l'urbanisme dispose que :

«Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.»

Ce cadre et cette responsabilité, bien évidemment centraux au moment de la révision du PLU. Mais de fait l'efficacité de ce dernier se joue dans le temps au travers de son application concrète. C'est donc également dans le temps que s'évalue et se mesure son apport au devenir du patrimoine commun.

Conformément à l'**Article R.151-3 du Code de l'urbanisme** :

« [...] 6° Le rapport de présentation définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L.153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L.153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et

envisager, si nécessaire, les mesures appropriées. »

Conformément à l'**Article L.153-27 du Code de l'urbanisme** :

« Six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.»

Dans les communes mentionnées à l'article L. 121-22-1, cette analyse porte en outre sur la projection du recul du trait de côte.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération sur l'opportunité de réviser ce plan.

Cette analyse intervient donc au plus tard six ans après la délibération portant approbation du PLU, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan.

L'objectif recherché dans la mise en œuvre d'un dispositif de suivi est d'apprécier l'efficacité de la politique d'urbanisme mise en œuvre en comparant les résultats aux objectifs assignés dans le PADD et aux moyens mis en œuvre. Il s'agit concrètement

d'analyser différentes évolutions observées sur le territoire et de mesurer les effets du PLU sur celles-ci.

La finalité du suivi est de permettre à la fois de déterminer le niveau de mise en œuvre du PADD et de mesurer les impacts positifs comme négatifs de celui-ci sur le territoire, en particulier sur son environnement.

Dans le cadre du présent PLU, la mise en place d'un suivi rigoureux de thématiques permettra de faire un bilan objectif.

4.2 LA MOBILISATION DES CRITÈRES ET INDICATEURS

Alors que le critère permet de juger, d'évaluer les effets de la mise en œuvre du plan, l'indicateur sert à fournir une « indication », une mesure, un renseignement sur une dynamique territoriale. Il s'agit d'un outil de mesure qui sert à alimenter le critère de suivi.

Les indicateurs définis doivent répondre à plusieurs critères leur conférant une réelle légitimité et une utilité pour le futur du PLU. Ils doivent donc présenter les caractéristiques suivantes :

- Etre pertinents, c'est-à-dire refléter une information sur laquelle le PLU a une incidence réelle ;
- Mesurables et actualisables facilement, en appui sur des recueils de données, des observatoires existants, au travers desquels la donnée est facilement

accessible par le biais des différentes ressources / institutions recensées sur le territoire.

- Compréhensibles par tous les partenaires et applicable à l'échelle du territoire.

4.2.1 LA NÉCESSITÉ DE LA MISE EN PLACE D'UN DISPOSITIF PRO-ACTIF DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

DE L'AMBITION À LA CONCRÉTISATION

Doté d'un PLU approuvé en 2007, la commune a souhaité se doter d'un document d'urbanisme à jour se présentant comme le reflet des ambitions de développement de la municipalité. Conçu comme un véritable projet de territoire, le PADD pose les jalons du développement de Saint-Leu.

Les outils réglementaires, les OAP, le règlement graphique et le règlement écrit ont été conçus au service de ces ambitions, le tout formant un dispositif cohérent et adapté au territoire saint-leusien.

En acte cependant, tout dispositif est confronté à la pratique, à l'épreuve du temps et à l'évolution des enjeux. Ainsi, la réalité est toujours en devenir et il est donc essentiel d'intégrer cette dimension dans le processus de vie du PLU.

C'est le rôle majeur du dispositif de suivi et d'évaluation du PLU. Pour être efficace, il importe de faire de ce dispositif une instance dynamique et pro-active, c'est-à-dire capable d'initier et proposer des évolutions, des adaptations, des corrections et, le cas échéant des actions d'accompagnement.

LES TROIS OBJECTIFS MAJEURS DU DISPOSITIF DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

L'action et le travail du dispositif de suivi et d'évaluation sont globalement structurés autour de trois axes :

- 1. SUIVRE ET ÉVALUER : Le PLU est construit autour d'objectifs à la fois quantitatifs et qualitatifs. La concrétisation de ces objectifs doit être évaluée et objectivée au long cours à une somme d'indicateurs. Ces derniers pourront être évolutifs dans le temps, les tableaux présentés en seconde partie du présent chapitre fixe leur trame de départ.
- 2. IDENTIFIER DES BESOINS D'ADAPTATION, DE CORRECTION ET D'ACCOMPAGNEMENT : Le travail de suivi et d'évaluation des indicateurs doit permettre d'identifier, chapitre par chapitre, si les signaux sont au vert, à l'orange ou au rouge. De là, peuvent découler des adaptations, des corrections et des

accompagnements, impliquant le cas échéant des modifications du PLU.

- 3. IDENTIFIER LE CAS ÉCHÉANT UN BESOIN DE REFONTE DES OBJECTIFS : Au long cours, l'évolution des enjeux, l'évolution des législations et l'éventuelle perte d'efficacité des dispositions du PLU, peuvent conduire à la nécessité de refondre les objectifs même de ce dernier. Le rôle du dispositif de suivi et d'évaluation est de poser un système d'alerte sur ce point.

4.2.2 LES INDICATEURS ET MESURES DE SUIVI DU PLU DE SAINT-LEU

Les pages suivantes exposent les indicateurs mis en place dans le cadre de l'analyse du suivi du PLU.

Les indicateurs liés à la thématique environnementale se trouvent au sein du tome exposant l'évaluation environnementale du PLU.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Afin d'analyser dans le temps la concrétisation de ces orientations qui se posent comme des objectifs stratégiques, les indicateurs suivants devront être étudiés :

[THÉMATIQUE ÉCONOMIQUE]

Numéro indicateur	Indicateurs mobilisables	Données à mobiliser	Sources des données	Valeur départ	Valeur cible
1	CRÉATION D'ENTREPRISES	Nouveaux établissements Nouvelles entreprises Nouveaux établissements par secteur d'activité Évolution de la taille moyenne des entreprises en termes d'emploi	INSEE, recensement Mairie AGORAH TO CCI	TOME1_ Diagnostic	+ / Augmentation
2	ÉVOLUTION DE L'EMPLOI	Nombre d'emploi créé par secteur d'activité	INSEE, recensement Mairie AGORAH TO	TOME1_ Diagnostic	+ / Augmentation
3	ÉVOLUTION DU CHÔMAGE	Évolution du taux de chômage Évolution de nombre de chômeurs	INSEE, recensement Mairie AGORAH TO	TOME1_ Diagnostic	- / Diminution
4	OCCUPATION DES ZONES D'ACTIVITÉ ET ÉVOLUTION DES NOUVELLES ZONES	Surfaces consommées au sein des zones d'activité en ha	Mairie AGORAH TO	TOME1_ Diagnostic	+ / Augmentation
5	CRÉATION DE NOUVEAUX BÂTIMENTS DÉDIÉS À L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE	Nombre de nouveaux établissements dédiés à l'immobilier d'entreprise (espace de coworking, pépinière etc.)	Mairie	TOME1_ Diagnostic	+ / Augmentation
6	ÉVOLUTION DE L'OFFRE TOURISTIQUE	Évolution de l'offre hôtelière en nombre d'établissements, de lits et répartition Bilan des zones 1AUt	INSEE, Mairie, Agorah To	TOME1_ Diagnostic	+ / Augmentation
7	ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE	Évolution de la surface agricole en ha Évolution du nombre d'exploitations agricoles par nature d'activité Évolution des friches agricoles	Mairie, Agorah, DAAF, Chambre d'agriculture	TOME1_ Diagnostic	+ / Augmentation

AXE 3 // SAINT-LEU, UNE VILLE DE PROXIMITÉ : CONSTRUIRE LA VILLE DES PROXIMITÉS ET DES COMPLÉMENTARITÉS TERRITORIALES AFIN DE RÉPONDRE AUX BESOINS HUMAINS DE SAINT-LEU

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

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

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

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

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

Orientation n° 3.6 : Continuer à œuvrer pour satisfaire les besoins en équipements de l’ensemble des quartiers en renforçant les différentes centralités de Saint-Leu dans un souci d’équilibre infra-communal

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

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

Afin d’analyser dans le temps la concrétisation de ces orientations qui se posent comme des objectifs stratégiques, les indicateurs suivants devront être étudiés :

[THÉMATIQUE DÉMOGRAPHIE ET HABITAT]

Numéro indicateur	Indicateurs mobilisables	Données à mobiliser	Sources des données	Valeur départ	Valeur cible
8	ÉVOLUTION DE LA POPULATION COMMUNALE	Évolution globale de la population Évolution du solde migratoire Évolution du solde naturel	INSEE, recensement Mairie	TOME1_ Diagnostic	+ / Augmentation
9	ÉVOLUTION DE LA STRUCTURE DE LA POPULATION	Évolution de la population par tranche d’âge Évolution de l’indice de vieillissement	INSEE, recensement	TOME1_ Diagnostic	Confirmation des tendances
10	ÉVOLUTION DE LA COMPOSITION DES MÉNAGES	Évolution du nombre de ménages Évolution de la taille moyenne des ménages Évolution de la composition des ménages	INSEE, recensement	TOME1_ Diagnostic	Confirmation des tendances
11	ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS	Évolution du nombre de logements (résidences principales, secondaires et logements vacants)	INSEE, recensement	TOME1_ Diagnostic	+ / Augmentation
12	DYNAMIQUE DE LA CONSTRUCTION	Nombre de nouvelles constructions à usage d’habitation et localisation en fonction de l’armature urbaine Bilan des nouvelles constructions au sein des zones urbaines et des zones à urbaniser	Mairie SITADEL Fichiers fonciers	TOME1_ Diagnostic	+ / Augmentation dans le respect de l’armature urbaine
13	TYPOLOGIE DES LOGEMENTS	Évolution des typologies de logements : • Maison / appartements, • Nombre de pièces	INSEE, recensement Fichiers fonciers	TOME1_ Diagnostic	+ / Augmentation
14	STATUT D’OCCUPATION	Évolution du statut d’occupation des résidences principales	INSEE, recensement	TOME1_ Diagnostic	+ / Augmentation
15	LUTTE CONTRE L’HABITAT INDIGNE	Évolution des programmes et dispositifs liés à la résorption de l’habitat indigne	Mairie, DEAL TO	TOME1_ Diagnostic	- / Diminution
16	LE PARC DE LOGEMENTS AIDÉS	Création de nouveaux logements aidés (dont logements sociaux)	Mairie, DEAL TO RPLS	TOME1_ Diagnostic	+ / Augmentation

[THÉMATIQUE ÉQUIPEMENTS ET COMMERCES]

Numéro indicateur	Indicateurs mobilisables	Données à mobiliser	Sources des données	Valeur départ	Valeur cible
17	ÉVOLUTION DE L'APPAREILLAGE COMMERCIAL	Évolution des commerces et services selon : <ul style="list-style-type: none"> • Leur nombre • Leur localisation • Leur nature Bilan de la modernisation du centre-ville	INSEE, base permanente des Équipements Mairie AGORAH TO	TOME1_ Diagnostic	+ / Augmentation
18	ÉVOLUTION DES ÉQUIPEMENTS	Évolution des équipements selon : <ul style="list-style-type: none"> • Leur nombre • Leur localisation • Leur nature 	INSEE, base permanente des Équipements Mairie AGORAH TO	TOME1_ Diagnostic	+ / Augmentation

[THÉMATIQUE MOBILITÉ]

Numéro indicateur	Indicateurs mobilisables	Données à mobiliser	Sources des données	Valeur départ	Valeur cible
19	LE DÉPLOIEMENT DES MODES ACTIFS	Évolution des modes actifs : développement des linéaires cyclables et piétons	MAIRIE	TOME1_ Diagnostic	+ / Augmentation
20	LA PLURALITÉ DES TRANSPORTS	Évolution des transports collectifs	MAIRIE	TOME1_ Diagnostic	+ / Augmentation

AXE 4 // SAINT-LEU, UNE VILLE DE PROXIMITÉ : CONSTRUIRE LA VILLE DES PROXIMITÉS ET DES COMPLÉMENTARITÉS TERRITORIALES AFIN DE RÉPONDRE AUX BESOINS HUMAINS DE SAINT-LEU

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

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

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

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

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

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

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

Afin d'analyser dans le temps la concrétisation de ces orientations qui se posent comme des objectifs stratégiques, les indicateurs suivants devront être étudiés :

[THÉMATIQUE PATRIMOINE]

Numéro indicateur	Indicateur mobilisable	Données à mobiliser	Sources des données	Valeur départ	Valeur cible
21	ÉVOLUTION DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE	Bilan du recensement des éléments patrimoniaux Évolution du patrimoine protégé	Mairie	TOME1_ Diagnostic	+ / Augmentation
22	ÉVOLUTION DE LA STRUCTURE DE LA POPULATION	Développement et bilan sur la préservation des sentiers Mise en place de projets en lien avec la mise en valeur paysagère	Mairie	TOME1_ Diagnostic	+ / Augmentation