





**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

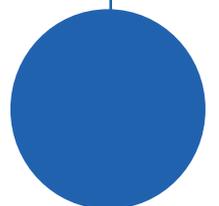


**ECOSYS**

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



**LE PROJET  
D'AMÉNAGEMENT ET  
DE DÉVELOPPEMENT  
DURABLES**



# PARTIE 1

## PARTIE 1 / STRATÉGIE GÉNÉRALE : LES AMBITIONS DU PADD P / 6

PARTIE 1 / LE PLU : UN VÉRITABLE PROJET DE  
TERRITOIRE AU SERVICE DE TOUS P / 7

### 1. LE CADRE LÉGAL DU PADD P / 7

1.1 LE CONTEXTE LÉGAL DU PLU P / 7

1.2 LA CLEF DE VOÛTE DU PLU P / 8

1.3 LE PADD : UN DOCUMENT INTÉGRATEUR DES POLITIQUES SUPRA-COMMUNALES P / 8

2. LA STRATÉGIE GÉNÉRALE : TROIS AMBITIONS FONDATRICES POUR UN  
PROJET D'AVENIR P / 8

# PARTIE 2

## PARTIE 2 / DÉCLINAISON DE LA STRATÉGIE GÉNÉRALE / AXES ET ORIENTATIONS P / 10

**AXE 1 / SAINT-LEU, UNE VILLE RÉSILIENTE ET APPAISÉE :  
CONSIDÉRER LES MILIEUX COMME SUPPORT DE QUALITÉ DE  
VIE DES ESPÈCES ET UN LEG À TRANSMETTRE P / 14**

**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 P / 15

**Orientation n° 1.2 :** (Ré)Intégrer la trame verte, bleue et noire à toutes les échelles P / 15

**Orientation n° 1.3 :** Préserver le lagon et son récif corallien pour son rôle primordial dans la pérennité de la ville P / 16

**Orientation n° 1.4 :** Tendre vers une gestion économe et durable des ressources par tous les usages, notamment la ressource en eau P / 17

**Orientation n° 1.5 :** Viser l'adéquation entre la capacité actuelle et à venir des réseaux et les besoins liés à la croissance démographique P / 17

**Orientation n° 1.6 :** Limiter les pressions urbaines au sein des espaces naturels, agricoles et forestiers P / 18

**Orientation n° 1.7 :** Œuvrer contre les îlots de chaleur en milieux urbains afin d'agir en faveur du bien-être des habitants P / 19

**Orientation n° 1.8 :** S'adapter aux enjeux de la transition climatique en permettant le déploiement des énergies renouvelables P / 20

**Orientation n° 1.9 :** Assurer aux habitants une mise en sécurité vis-à-vis des risques naturels et anthropiques pour un développement responsable P / 20

**Orientation n° 1.10 :** Anticiper les effets du changement climatique en intégrant les conséquences liées au recul du trait de côte P / 21

**Orientation n° 1.11 :** Objectifs chiffrés de limitation de la consommation de l'espace P / 21

**AXE 2 / SAINT-LEU, UNE VILLE DE RESSOURCES : CONCILIER MÉNAGEMENT  
TERRITORIAL ET ÉCONOMIE DURABLE P / 24**

**Orientation n° 2.1 :** Poser les jalons d'une économie durable, à l'écoute des filières et en cohérence avec l'armature urbaine P / 25

**Orientation n° 2.2 :** Se doter d'une vision stratégique de l'offre foncière immobilière à vocation économique P / 26

**Orientation n° 2.3 :** La modernisation du centre-ville, un nouvel élan d'attractivité P / 26

**Orientation n° 2.4 :** Assurer une offre commerciale dynamique contribuant à une armature urbaine équilibrée P / 26

**Orientation n° 2.5 :** Favoriser le maintien d'une agriculture productive, durable et garante du maintien des paysages P / 26

**Orientation n° 2.6 :** S'appuyer sur les formidables richesses locales pour promouvoir un tourisme durable et responsable P / 29

**Orientation n° 2.7 :** Faire du tourisme un levier majeur de vitalité économique P / 29

**Orientation n° 2.8 :** Promouvoir l'aménagement numérique au service de l'innovation économique, des nouvelles formes du travail et du quotidien des habitants P / 30

## SAINT-LEU UNE VILLE DE PROXIMITÉ : CONSTRUIRE LA VILLE DES PROXIMITÉS ET DES COMPLÉMENTARITÉS TERRITORIALES AFIN DE RÉPONDRE AUX BESOINS HUMAINS DE SAINT-LEU P / 34

**Orientation n° 3.1 :** Mettre en place les conditions d'une croissance raisonnée P / 35

**Orientation n° 3.2 :** Accompagner la croissance démographique en apportant une réponse en logements adaptée aux besoins des ménages actuels et à venir P / 35

**Orientation n° 3.3 :** Lutter contre l'isolement des plus fragiles et rompre avec la spécialisation socio-Économique des quartiers P / 37

**Orientation n° 3.4 :** Lutter contre l'habitat insalubre et indigne P / 37

**Orientation n° 3.5 :** Assurer une économie présentielle pour répondre aux besoins quotidiens de tous P / 37

**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 P / 38

**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. P / 38

**Orientation n° 3.8 :** Développer des mobilités durables et reliées pour une ville apaisée P / 39

## SAINT-LEU UNE VILLE AUTHENTIQUE : PROMOUVOIR LA VILLE RAYONNANTE À L'IDENTITÉ CRÉOLE PRÉSERVÉE P / 42

**Orientation n° 4.1 :** Faire valoir le patrimoine hérité de la commune, véritable témoin de l'histoire qui symbolise l'identité saint-leusienne P / 43

**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 P / 43

**Orientation n° 4.3 :** Affirmer l'identité réunionnaise et créole pour une ville authentique P / 44

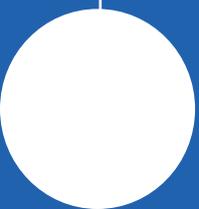
**Orientation n° 4.4 :** Assurer la préservation des grands paysages et des sites emblématiques (Pointe au Sel, Ravines etc.) P / 44

**Orientation n° 4.5 :** Veiller à la qualité des franges urbaines afin d'assurer des transitions douces avec les espaces agricoles et naturels environnants P / 45

**Orientation n° 4.6 :** mettre en valeur et déployer les aménités pour redécouvrir le territoire (voies vertes, sentiers etc.) pour l'attractivité mais aussi la qualité de vie «vécu» au quotidien P / 45

**Orientation n° 4.7 :** Préserver et mettre en valeur le caractère rural des Hauts tant pour ses habitants que pour ses visiteurs P / 46

**STRATÉGIE  
GÉNÉRALE,  
LES AMBITIONS  
1. DU PADD**



# LE PLU : UN VÉRITABLE PROJET DE TERRITOIRE AU SERVICE DE TOUS

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est la seconde pièce constitutive du PLU. Il s'agit de la **pièce centrale du PLU** puisqu'elle va retranscrire le projet de territoire de la collectivité. Communément appelé **la clef de voûte du PLU**, le PADD va permettre de définir **la stratégie d'aménagement et de développement durables** pour les 10 à 15 années à venir. Il est ainsi établi pour une durée suffisamment longue afin que la volonté politique qui a présidé à sa rédaction, ait le temps de se traduire sur le territoire.

Le PADD exprime un véritable projet de territoire. Il constitue un document d'objectifs et de cadrage qui détermine un ensemble d'orientations générales (cadre de vie, habitat, démographie, économie, équipements, environnement, mobilités etc.) constitutives d'une politique locale d'urbanisme cohérente et compatible avec les conditions et les nécessités d'un développement durable du territoire.

Sa construction se base sur une analyse croisée issue :

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

## 1. LE PLU : UN DOCUMENT ENCADRÉ

### 1.1 LE CADRE LÉGAL DU PLU

La commune est libre de retenir les orientations d'aménagement et d'urbanisation qui lui apparaissent les plus appropriées pour répondre aux enjeux identifiés. Toutefois, elles doivent répondre aux objectifs fixés par le code de l'urbanisme et notamment ceux visés à l'article L.151-5.

L'article L.151-5 du code de l'Urbanisme dispose que :

« Le projet d'aménagement et de développement durables

définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

*Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.*

*Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait*

de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.».

## 1.2 LA CLEF DE VOÛTE DU PLU

Le PADD est un projet communal servant d'assise aux choix communaux du PLU. Par conséquent, les objectifs et programmes d'actions communaux doivent être établis en cohérence avec lui. Le PADD n'a donc pas un caractère d'opposabilité aux autorisations d'urbanisme, par contre le règlement écrit et graphique - pièces opposables - doit être établie en cohérence avec les orientations du PADD de sorte qu'il ne doit contenir aucune disposition contraire au projet.

## 1.3 LE PADD : UN DOCUMENT INTÉGRATEUR DES POLITIQUES SUPRA-COMMUNALES

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.

Les documents d'urbanisme doivent donc respecter des règles qui leur sont imposées (par le principe de conformité, de compatibilité ou de prise en compte) par les orientations d'autres documents dits de rang supérieur. Ces derniers sont :

- soit l'expression de politiques sectorielles (schéma régional des carrières, plan de gestion des risques naturels ou technologiques, etc.) ;
- soit des stratégies issues d'un document d'aménagement d'un échelon supérieur, tel que le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) ou le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM).

Le PADD du PLU de Saint-Leu doit donc être établi en cohérence avec les orientations des documents de portée supérieure (SCoT, PLH, PPR, etc.).

# 2. LA STRATÉGIE GÉNÉRALE : TROIS AMBITIONS FONDATRICES POUR UN PROJET D'AVENIR

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) s'impose comme la **pièce maîtresse du PLU**, mais également comme **la base du projet de territoire de Saint-Leu**. Ce projet stratégique met en perspective un horizon de moyen terme fixé à 2035.

Le PLU doit chercher l'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-Milieus-Especies au sein de tous les projets. Le paysage et l'environnement doivent ainsi être 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 quatre 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 aux défis climatique et 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 :

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

Pour chacune de ces composantes, le PADD visera 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, certains services pouvant être menacés lorsque les seuils de population sont insuffisants à leur pérennisation.

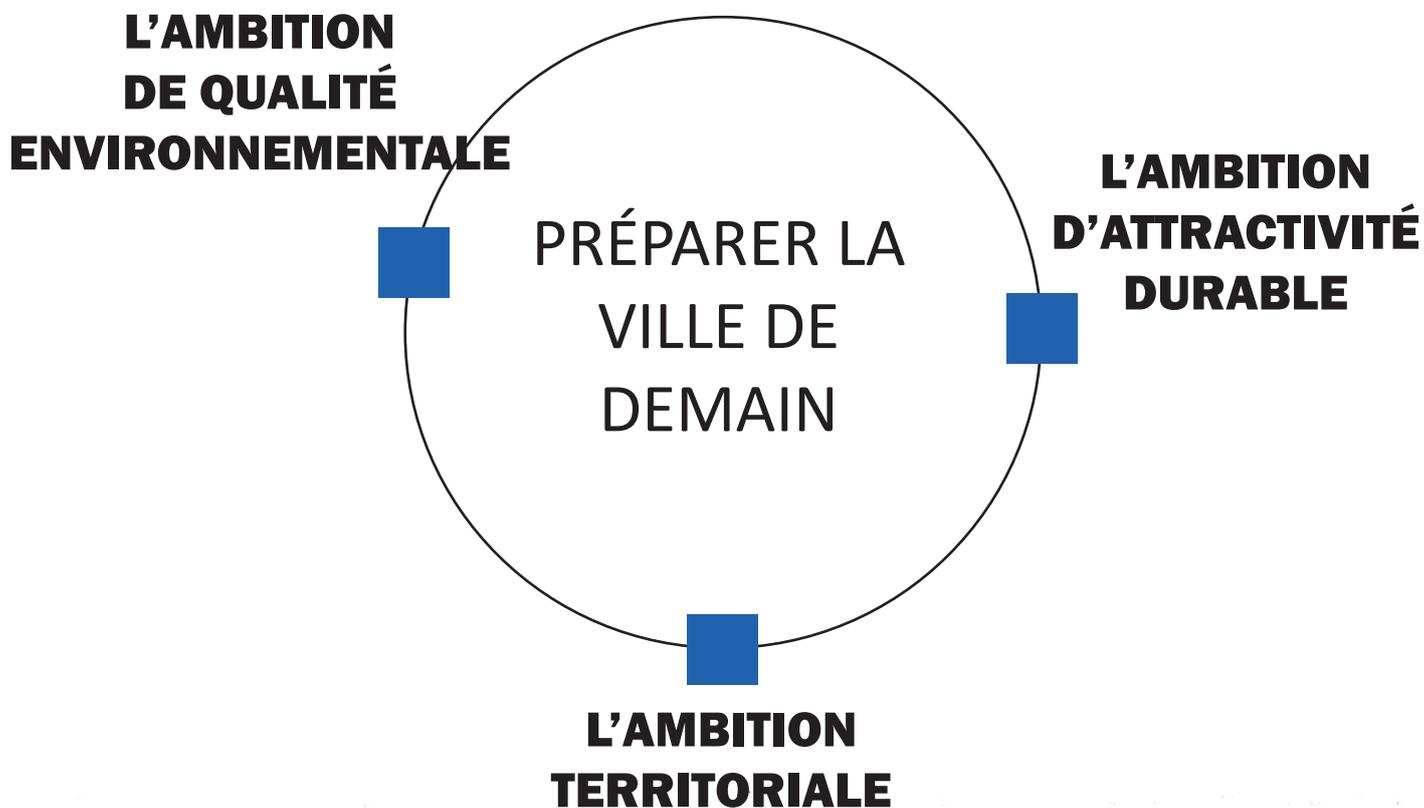
**L'AMBITION D'ATTRACTIVITÉ DURABLE** vise à promouvoir la ville tout en conservant son authenticité et respectant son histoire. Saint-Leu possède de grands atouts où il fait bon vivre :

- À l'échelle de l'île, c'est une ville attractive avec des paysages diversifiés, du battant des lames au sommet des montagnes.

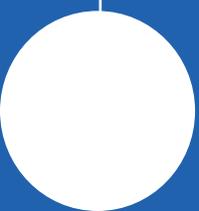
- C'est aussi une ville chargée d'histoire, aux patrimoines importants à tous les niveaux (bâti et naturel).
- Il s'agit aussi d'une ville à l'identité créole forte qui possède un cadre et une douceur de vivre appréciés qu'il conviendra de préserver, notamment en luttant contre la banalisation des paysages.
- Aussi c'est une ville à l'économie diversifiée et dynamique.

L'ambition d'attractivité durable est indissociable des deux autres ambitions exposés 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 et 2 du rapport de présentation.

La présentation détaillée de ces trois ambitions forment le cœur de cette première partie du PADD. La seconde partie du PADD vise à présenter les axes et orientations qui déclinent la



**DÉCLINAISON  
DE LA STRATÉGIE  
GÉNÉRALE : axes  
2. et orientations**



# AXE 1.

## SAINT-LEU, UNE VILLE RÉSILIENTE ET APPAISÉE : 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

**Orientation n° 1.11** : Objectifs chiffrés de limitation de la consommation de l'espace

# AXE 2.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# AXE 3.

## SAINT-LEU UNE VILLE DE PROXIMITÉ : CONSTRUIRE LA VILLE DES PROXIMITÉS ET DES COMPLÉMENTARITÉS TERRITORIALES AFIN DE RÉPONDRE AUX BESOINS HUMAINS DE SAINT-LEU

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

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

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

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

**Orientation n° 3.5** : Assurer une économie 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

## AXE 4.

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

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

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

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

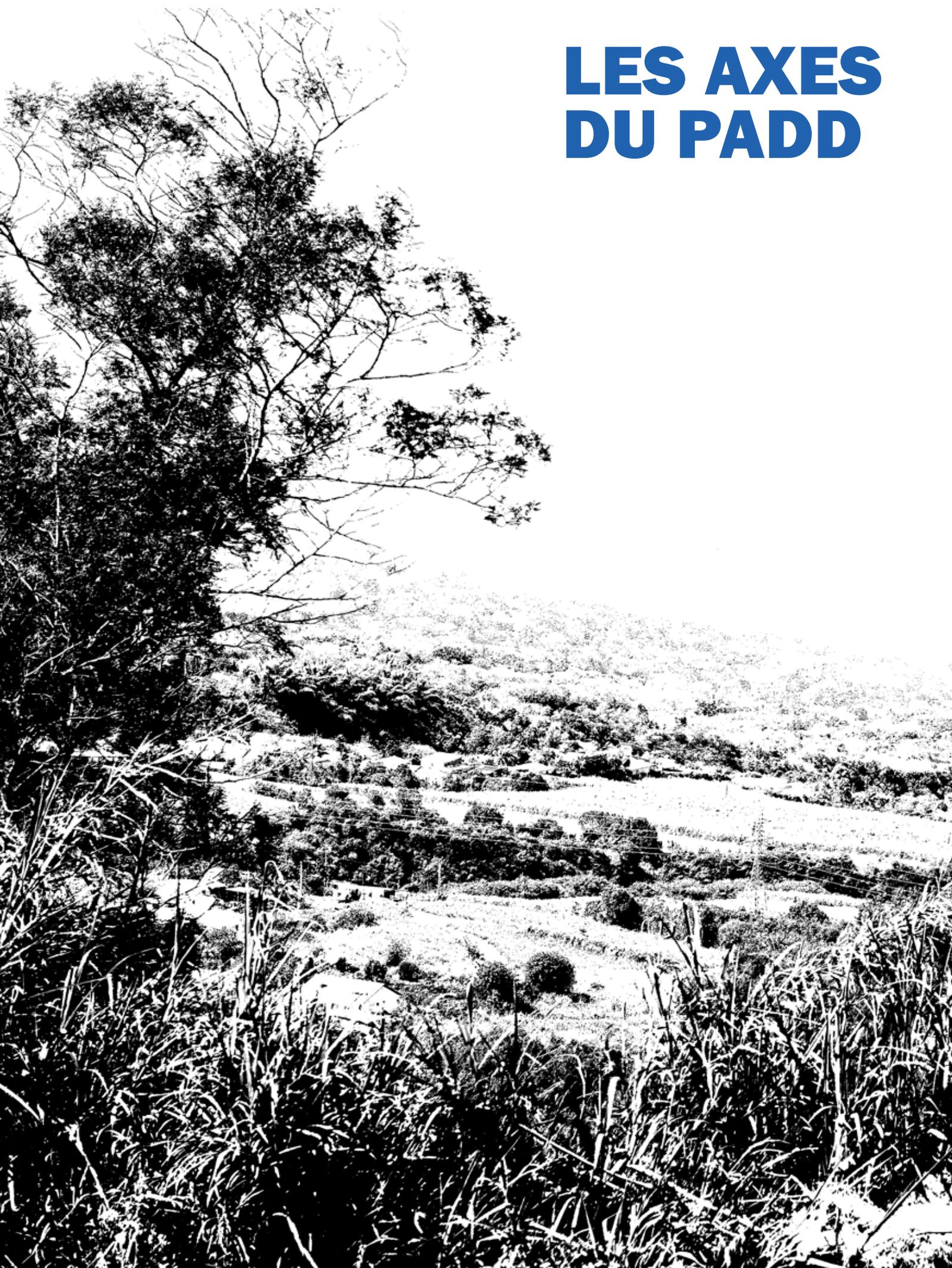
**Orientation n° 4.4** : Assurer la préservation des grands paysages et des sites emblématiques (Pointe au Sel, Ravines etc.)

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

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

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

# LES AXES DU PADD





## AXE 1

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

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 de ce présent 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.

# 1

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

Le PLU doit chercher l'équilibre entre les facteurs de tensions mis en lumière par le diagnostic et une réponse concrète aux besoins humains de Saint-Leu en ramenant le triptyque **Homme-Milieu-Espèces au sein de tous les projets**. Le paysage et l'environnement doivent ainsi être centraux dans la construction du projet de territoire de Saint-Leu puisqu'ils sont support de vie et de bien-être des populations.

La biodiversité représente **un défi collectif majeur du 21e siècle**, qui plus est face aux effets du changement climatique. Ce défi implique un engagement mondial, européen, national et local. La commune de Saint-Leu vise à assumer pleinement sa contribution à ce chantier collectif, ceci en faisant également de **la qualité et de la richesse écologique des espaces un vecteur à la fois d'identité, d'image et d'attractivité**.

Tout comme le petit patrimoine contribue à créer les ambiances locales, **la présence d'une riche biodiversité** permettra d'enrichir la qualité des espaces naturels et in fine des paysages saint-leusien, offerts tant aux déambulations de la population qu'aux touristes.

Pour agir structurellement en faveur de la biodiversité, de la fonctionnalité des milieux, de la préservation / reconquête de la trame verte et bleue, le PADD se dote de plusieurs orientations.

Ces objectifs sont pensés comme autant de contributions écosystémiques, c'est-à-dire autant de bénéfices offerts aux sociétés humaines par les écosystèmes. La sauvegarde des milieux n'est pas bénéfique seulement aux espèces mais bien à l'ensemble du vivant. Il s'agit là d'une réelle opportunité pour améliorer la qualité de vie des habitants.

### # 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

Saint-Leu abrite **une grande diversité de milieux naturels** forêts semi-sèches, forêt des Hauts, la savane, la façade littorale, les ravines, etc.) et ce, du battant des lames au sommet des montagnes. **Les relations entre ces milieux fondent et garantissent des écosystèmes fonctionnels**, accueillant une

biodiversité particulièrement riche (habitats, faune et flore) qu'il est essentiel de préserver. Les nombreux périmètres de gestion, de protection et d'inventaires témoignent de cette richesse (11 ZNIEFF de type 1, 5 ZNIEFF de type 2, un site inscrit, une réserve naturelle marine, l'espace conservatoire du littoral, le cœur du Parc etc.). Ce patrimoine naturel se trouve principalement polarisé au niveau du littoral et des Hauts avec des ravines traversantes.

Il s'agit donc de conforter la préservation de l'ensemble des milieux naturels inventoriés et/ou protégés garants de la richesse écologique saint-leusienne pour faire de ces acquis l'emblème de base de la richesse des milieux naturels du territoire, tout en préservant la fonctionnalité de ces milieux remarquables.

Pour autant, tous les milieux naturels de Saint-Leu ne bénéficient pas d'un classement, d'un inventaire ou d'une protection. Ainsi, le PLU doit permettre d'aller loin en préservant d'autres milieux naturels afin de **garantir la diffusion de la biodiversité locale**.

Afin de concilier aménagement vertueux et ménagement de ces espaces naturels, le projet de Saint-Leu se doit de respecter son capital naturel qui doit être considéré comme un véritable **leg à transmettre**.

### # 1.2 : (RÉ)INTÉGRER LA TRAME VERTE, BLEUE ET NOIRE À TOUTES LES ÉCHELLES

La trame verte et bleue est considérée comme un élément structurant du territoire qui permet l'expression de la biodiversité au sein des paysages utilisés et aménagés par l'homme. Au-delà de sa valeur intrinsèque, une biodiversité qualifiée comme tant en « bon état » contribue notamment :

- Au maintien de la biodiversité en permettant les mobilités animales, la trame verte et bleue assure est un véritable support de diffusion pour la biodiversité,
- Au bien-être des populations (atténuation des pics de chaleur par la végétation, sites de promenades 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.

À 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 à venir face au défi climatique qui est porté par la commune de Saint-Leu.

Le préservation de la trame verte et bleue locale permettra donc d'assurer l'équilibre recherché entre les espaces remarquables et la nature ordinaire ainsi que l'équilibre ville / nature, notamment au sein des quartiers urbains denses. La préservation ou la remise en état de ces systèmes est essentiel. La sauvegarde de la trame verte et bleue passera notamment par :

- La préservation des milieux naturels remarquables, des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques dans les projets d'urbanisation.
- La préservation et le maintien des corridors écologiques en :
  - Favorisant les conditions permettant d'améliorer la perméabilité au niveau des obstacles.
  - La restauration/maintien de la trame bleue en conservant l'ensemble des milieux humides (cours d'eau, zones humides, les ravines qui par leur continuités établissent un lien permanent étroit et fort,
- La préservation et la régénération des éléments de biodiversité ordinaire, ce qui nécessitera de :
  - > Maintenir et renforcer un réseau de haies de qualité en milieu agricole ouvert et y préserver les éléments

naturels déjà en place. Cette action vise également à agir sur les problématiques liées à l'érosion,

- > Favoriser l'implantation de nouveaux vergers/jardins,
- > Réintégrer des poches vertes au sein des quartiers urbains afin de tendre vers une déclinaison de la trame verte et bleue à l'échelle intra-urbaine.

La trame noire est également à considérer. En effet, la pollution lumineuse affecte la faune dont l'activité est essentiellement nocturne. Afin d'agir efficacement en faveur de la trame noire, des actions différentes peuvent être engagées et/ou poursuivies :

- Réduction de la durée d'éclairage nocturne,
- Réduction de l'intensité de l'éclairage
- Mise en place d'un éclairage directionnel, plus efficace et moins nocif pour la biodiversité.

Ces actions sont d'autant plus importantes au regard de la morphologie urbaine de Saint-leu et du caractère diffus des différents quartiers.

## # 1.3 : PRÉSERVER LE LAGON ET SON RÉCIF CORALLIEN POUR SON RÔLE PRIMORDIAL DANS LA PÉRENNITÉ DE LA VILLE



**CONSIDÉRER LES MILIEUX  
COMME UNE RICHESSE ET  
UN ATOUT À VALORISER**

Saint-Leu est une ville sous fortes pressions urbaines. La pression exercée sur les milieux et les ressources montre déjà ses effets néfastes et dévastateurs sur les écosystèmes et en particulier le lagon. Dans une logique de continuum Terre/Mer, qui est le lien entre les actions ayant lieu sur terre et l'impact qu'elles ont en mer, le lagon de Saint-Leu fait face aujourd'hui à des constats plus que préoccupants avec un récif corallien en grande souffrance. Ce dernier est déjà largement fragilisé en réseau du réchauffement des océans qui affichent des seuils de température bien supérieurs à ce que peut supporter le corail pour vivre. S'ajoute à cela, une pollution grandissante en raison des coulées de boues de plus en plus nombreuses et intenses qui peuvent alors produire des risques de mortalité importante sur les espèces. Pourtant, le récif corallien a un rôle déterminant en servant de barrière naturelle et est une protection pour la ville et notamment pour le centre-ville. Sa disparition aurait de graves conséquences avec notamment des inondations côtières destructrices qui se multiplieront. Pour lutter contre les coulées de boues dans le lagon, la ville s'est engagée aux côtés de différents partenaires afin de mettre en place des actions concrètes.

La révision du PLU de Saint-Leu devra donc placer le Lagon au cœur des choix opérés en partant notamment du « socle » comme fil conducteur d'un ménagement territorial. Chaque projet urbain devra être questionné au regard des enjeux précités.

## # 1.4 : TENDRE VERS UNE GESTION ÉCONOME ET DURABLE DES RESSOURCES PAR TOUS LES USAGES, NOTAMMENT LA RESSOURCE EN EAU

La pression urbaine et l'étalement urbain galopant observés ces dernières décennies sous l'effet démographique s'intensifient et s'amplifient :

- la concurrence dans l'usage des sols et notamment avec l'agriculture,
- les risques naturels (ruissellement des pentes jusqu'au lagon, glissements de terrain),
- accroît la pression sur les ressources et plus particulièrement sur la ressource en eau qui est une thématique centrale sur l'Ouest réunionnais.

L'eau est un marqueur du paysage, visible via la topographie, le chevelu hydrographique dense. La préservation de cette ressource, primordiale pour répondre aux besoins des espaces naturels et des espèces, ainsi qu'aux usages humains, constitue un enjeu majeur pour Saint-Leu et plus généralement pour l'ensemble de la Réunion. Face aux effets du changement climatique et aux actions de l'Homme, elle apparaît vulnérable. Pourtant, l'accès à l'eau est un besoin vital qui doit être assuré

à tous. À Saint-Leu, la consommation globale en eau ne cesse d'augmenter en raison d'une pression urbaine croissante et continue. En outre, les ressources sont fragiles et le rendement des réseaux demeurent insuffisant pour pouvoir assurer satisfaire tous les usages.

De fait, la préservation quantitative et qualitative de la ressource en eau est un objectif de grande importance. Pour répondre à cet objectif, le PADD prévoit de :

- Préserver/restaurer la qualité chimique et écologique de l'ensemble des cours d'eau en :
  - > Améliorant le traitement et la gestion des eaux usées, notamment en conditionnant le développement aux capacités d'assainissement de la commune.
  - > Rétablissant les continuités écologiques aquatiques.
- Préserver les zones humides de l'urbanisation
- Préserver les périmètres de protection des ressources
- Favoriser la désimperméabilisation des sols en :
  - > Favorisant les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (noues, gestion à la parcelle, infiltration...),
  - > Favorisant l'utilisation de matériaux perméables dans le cadre des projets d'aménagement,
  - > Encourageant le verdissement des projets d'aménagement.

se fixer des objectifs démographiques en adéquation avec les capacités de la ressource

identifier des zones à urbaniser au sein des secteurs garantissant un accès suffisant et continu à l'eau potable etc.).

Les élus de Saint-Leu souhaite donc activer tous les outils du PLU possibles afin de préserver autant que faire se peut cette ressource et assurer son accès à tous, Pour tous les projets à venir, la problématique de la ressource en eau devra systématiquement être questionnée.

## # 1.5 : VISER L'ADÉQUATION ENTRE LA CAPACITÉ ACTUELLE ET À VENIR DES RÉSEAUX ET LES BESOINS LIÉS À LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

L'aménagement du territoire est conditionné à l'existence et à la capacité suffisante des réseaux à accueillir de nouveaux raccordements qu'il s'agisse de nouvelle infrastructures d'activité économiques ou bien de l'habitat.

Les réseaux, notamment d'eau potable et d'assainissement,



**FAIRE DE LA BIODIVERSITÉ UN  
ÉLÉMENT CENTRAL DE LA GESTION  
DES ESPACES, AU SERVICE DE LA  
VALORISATION DU CADRE DE VIE**

demeurent le préalable à tout aménagement. Étant donné le caractère étendu de Saint-Leu et les évolutions nécessaires à apporter aux infrastructures actuelles (station d'épuration de Bois de Nèfles), la collectivité souhaite que le PLU prévoit des règles spécifiques en la matière afin que chaque habitant puisse s'installer et vivre dans de bonnes conditions à Saint-Leu. Cela passera notamment par :

- Dans les secteurs où l'assainissement collectif sera difficile à mettre en œuvre, en particulier dans les secteurs des Hauts, il convient de prévoir des systèmes de traitement adaptés.
- De mettre en corrélation les dynamiques territoriales à venir et la capacité des réseaux.
- D'envisager la possibilité d'étendre la station d'épuration de Bois de Nèfles.

## **# 1.6 : LIMITER LES PRESSIONS URBAINES AU SEIN DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS**

L'ambition environnementale du PADD implique de limiter la consommation foncière et l'artificialisation des sols.

Pour le PADD, la concrétisation de cette ambition a également pour vertu de contribuer à l'attractivité du territoire par la préservation du cadre de vie et du paysage qui découle de ce choix d'une gestion parcimonieuse de l'espace.

Le PADD mobilise quatre leviers pour atteindre son objectif :

- Une limitation des constructions neuves liées à l'habitat qui permet une ambition chiffrée de modération de la consommation foncière,
- Des constructions futures localisées au sein de l'enveloppe urbaine existante qui permet une ambition chiffrée de modération de la consommation foncière en privilégiant la densification avant l'extension ;
- Une offre foncière de sites d'activités conçue de manière qualitative et strictement proportionnée aux besoins ;
- Les futurs équipements publics localisés prioritairement dans le tissu urbain existant.

**UNE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE**

## LIÉE À L'HABITAT EN LIMITANT LE RECOURS AUX EXTENSIONS URBAINES

Le PLU doit être élaboré en cohérence avec les politiques sectorielles menées aux échelles supra-communales et en particulier avec les orientations fixées par le Schéma de Cohérence Territoriale du Territoire de l'Ouest (SCoT) mais aussi avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Territoire de l'Ouest.

Ainsi, en ce qui concerne la consommation foncière, le PLU doit être compatible avec les possibilités d'extensions urbaines autorisées par le SCoT qu'il s'agisse du développement résidentielle (habitat, commerces, équipements etc.) et du développement de l'économie de production (artisanat, industrie, entrepôt). Le SCoT du Territoire de l'Ouest est très ambitieux pour limiter les recours aux extensions urbaines. Ainsi, il interdit d'avoir recours à de nouvelles extensions urbaines, sauf par techniques dite de «redéploiement». Ce redéploiement consiste à déclasser des zones qui étaient jusque-là constructibles (zones U ou AU) vers un zonage agricole (A) ou naturel (N) au sein du PLU révisé, permettant ainsi, à surface équivalente, d'inscrire de nouvelles zones d'extension urbaine au sein de la zone préférentielle d'urbanisation localisées dans les secteurs de rang supérieur ou équivalent fixées par l'armature urbaine du SCoT.

Le PLU de Saint-Leu s'inscrit dans cette démarche.

## DES CONSTRUCTIONS FUTURES LOCALISÉES QUASI EN PRIORITÉ DANS LE TISSU URBAIN EXISTANT AFIN DE FAVORISER LA DENSIFICATION

L'urbanisation des différents quartiers de Saint-Leu étant caractérisée par des formes urbaines souvent très étendues, le PADD fixe trois objectifs pour la délimitation des zones urbaines

- Proportionner le potentiel de constructions futures aux besoins,
- Localiser autant que possible les possibilités de constructions futures au sein du tissu bâti existant.
- Prioriser le recentrage de la forme urbaine pour :
  - faciliter les mobilités douces par une limitation des distances d'accès aux équipements, commerces et services ;
  - valoriser le caractère naturel des paysages et limiter l'impact de l'artificialisation de l'espace induit par un urbanisme trop diffus ;
  - limiter les coûts d'investissement et de gestion des réseaux.

## ASSURER UNE DENSITÉ MINIMALE DES OPÉRATIONS DE CONSTRUCTION AU SEIN DES ZONES À URBANISER ET DES SECTEURS DE LA ZONE URBAINE À ENJEUX

Des objectifs différenciés de densité minimale, selon les secteurs et les types de projets, sont à définir pour les zones ouvertes à l'urbanisation :

- 50 logements par hectare minimum pour les zones ouvertes à l'urbanisation dans le pôle secondaire de Piton Saint-Leu,
- 30 logements par hectare minimum pour les zones ouvertes à l'urbanisation dans la ville relais de Saint-Leu,
- 20 logements par hectare minimum pour les zones ouvertes à l'urbanisation dans les bourgs de proximité du Plate et de la Chaloupe Saint-Leu.

Par ailleurs afin de favoriser la densité au sein du milieu urbain, des poches urbaines pourront également faire l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans laquelle sera fixée des densités minimales à respecter selon les secteurs ou des densités maximales à ne pas dépasser afin de limiter les effets liés à la densification (favoriser les espaces verts en milieu urbain et dans les projets, limiter l'imperméabilisation excessif des sols etc.).

## UNE OFFRE FONCIÈRE DE SITES D'ACTIVITÉS CONÇUES DE MANIÈRES QUALITATIVE ET STRICTEMENT PROPORTIONNÉE AUX BESOINS

Le PADD fixe l'objectif de repenser l'offre foncière destinée aux activités économiques en :

- Privilégiant la valorisation du potentiel foncier des sites existants viabilisés,
- Répondre aux besoins de développement économique de Piton,
- Prévoyant la valorisation des friches sur le court, moyen et long terme en fonction de la complexité technique et financière des opérations.

## # 1.7 : ŒUVRER CONTRE LES ÎLOTS DE CHALEUR EN MILIEUX URBAINS AFIN D'AGIR EN FAVEUR DU BIEN-ÊTRE DES HABITANTS

Les ménages sont aujourd'hui à la recherche d'espaces naturels. Le combat de la redynamisation des espaces urbains passera notamment par la création de ces ambiances « nature », démarche qui en plus est salvatrice pour la biodiversité. Il s'agira dans cette optique d'encourager les aménagements de



jardins et d'espaces naturels dans le tissu urbain :

- Reconnecter les milieux de nature en ville (parcs, cours d'eau...).
- Prendre en compte la biodiversité dans le développement urbain (parcs, jardins collectifs, ...) et appliquer une gestion raisonnée et durable des espaces verts.
- Améliorer la gestion des eaux pluviales grâce aux éléments de nature en ville (noues, zones de rétention...).
- Limiter l'imperméabilisation des sols et, le cas échéant, engager des actions de « désimperméabilisation » dans tous les projets d'aménagement.

## # 1.8 : S'ADAPTER AUX ENJEUX DE LA TRANSITION CLIMATIQUE EN PERMETTANT LE DÉPLOIEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

L'île de la Réunion est très dépendante des énergies fossiles pour répondre aux besoins énergétiques croissants de l'île. En ce sens, les politiques publiques de l'île visent à terme à inverser cette tendance afin de se diriger vers l'autonomie énergétique.

Face à une demande toujours croissante et aux exigences environnementales, l'énergie produite sur l'île tend à exploiter de plus en plus son potentiel en énergie renouvelable en tirant profit de ses atouts naturels (soleil, vent, houle marine, biomasse etc.). La contribution du territoire à la lutte contre le réchauffement climatique passe par la volonté de la collectivité à faciliter le déploiement des énergies renouvelables. Cette ambition passera notamment par :

- la diminution de la consommation d'énergie (réflexions énergétiques à mener pour les futurs projets de la commune et pour les bâtiments communaux),
- d'agir en faveur des énergies renouvelables (encourager les équipements individuels, préserver des zones susceptibles d'accueillir des équipements collectifs de production d'électricité). Cela passera par la valorisation du potentiel photovoltaïque par exemple. En effet, l'évolution de la technologie, et la baisse structurelle des coûts de

production du kWh, font de l'énergie photovoltaïque une énergie d'avenir majeure. Par conséquent, le PLU prévoit d'encourager et de promouvoir, par la mise en œuvre d'une dynamique locale forte et ambitieuse, l'installation de panneaux photovoltaïques :

- En valorisant les toitures des habitations ;
  - En valorisant les toitures de bâtiments agricoles, industriels et des équipements publics ;
  - En valorisant les surfaces déjà artificialisées telles par exemple les parkings ;
  - En mobilisant les terrains en friche, artificialisés et sans vocation d'avenir à moyen terme.

Saint-Leu souhaite donc franchir un nouveau pas en engageant une valorisation et un développement cadré des énergies renouvelables afin de valoriser les gisements locaux (solaire, hydraulique, biomasse etc.) et visant à renforcer la sécurité d'approvisionnement électrique de la commune.

## # 1.9 : ASSURER AUX HABITANTS UNE MISE EN SÉCURITÉ VIS-À-VIS DES RISQUES NATURELS ET ANTHROPIQUES POUR UN DÉVELOPPEMENT RESPONSABLE

Le territoire communal est concerné par plusieurs risques et nuisances qui nécessitent d'être anticipés. En effet, organiser le développement urbain en tenant compte des enjeux de santé environnementale est essentiel pour répondre aux objectifs d'amélioration de la qualité de vie des habitants. La prise en compte des nuisances et des pollutions dans l'organisation du développement urbain s'effectue à différentes échelles et interagit avec les autres dimensions environnementales (énergie, biodiversité, changement climatique etc.). Il s'agit principalement de limiter l'exposition de la population aux risques et nuisances connues afin d'assurer un développement responsable du territoire.

Concernant les risques connus, cela passe par :

- L'intégration des prescriptions des Plans de Prévention des

Risques et notamment l'interdiction stricte de construire au sein des zones rouges identifiées dans ces plans.

- Garantir une bonne gestion des eaux pluviales. Le territoire communal étant fortement soumis aux aléas d'inondations, il est indispensable d'engager des actions visant à réduire ces risques pour mieux protéger les habitants. Cela passera par la définition de règles (imposer des dispositifs de rétention des eaux pluviales, récupérateur des eaux pluviales sur les bâtiments publics, imposer la réalisation de parkings perméables, limiter l'imperméabilisation à la parcelle etc.).
- La prise en compte du recul du trait de côte en délimitant des zones d'exposition. Le trait de côte qui est le marqueur entre terre et mer est loin d'être fixe en raison de son caractère non immuable.
- La limitation de l'aggravation des risques de débordement des cours d'eau, d'érosion et de glissement de terrain en préservant le caractère naturel de leurs berges en instaurant un tampon inconstructible de part et d'autre de ces dernières.
- L'instauration d'une bande inconstructible à la lisière des forêts. La lisière, espace bordant le massif boisé, est une zone d'équilibre qui a besoin d'être préservée pour subsister. La lisière constitue une zone de transition écologique pour la faune et la flore entre deux écosystèmes avec un effet globalement positif sur la biodiversité. Par ailleurs, cette zone de recul permet également d'appréhender le risque feu de forêt.

Concernant les nuisances, cela passe par :

- Respecter les distances de réciprocité avec les bâtiments agricoles et les installations (RSD - ICPE),
- Éviter l'installation d'activités nuisances et non compatibles avec le caractère résidentiel de zones à vocation majoritairement résidentielles.

Concernant les pollutions, cela passe par :

- Le développement des mobilités douces et alternatives afin de freiner l'usage systématique de l'automobile, notamment au sein des quartiers urbains centraux.

## # 1.10 : ANTICIPER LES EFFETS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE EN INTÉGRANT LES CONSÉQUENCES LIÉES AU REcul DU TRAIT DE CÔTE

Le littoral français est fortement exposé aux risques liés aux submersions marines et au recul du trait de côte en raison des pressions démographique et urbaine dont il fait l'objet d'une part et de la montée du niveau de la mer, conséquence directe du réchauffement climatique, d'autre part. Depuis une

cinquantaine d'années, environ 30km<sup>2</sup> de terres ont disparu à l'échelle française à la suite du recul du trait de côte.

Une partie des zones côtières va devenir «inhabitable» à cause de l'élévation du niveau de la mer provoquée par le réchauffement climatique. Or ces espaces sont très vulnérables en raison du développement urbain qui s'y est fait.

Considérer comme le plus grand défi à venir pour les communes côtières, le recul du trait de côte doit impérativement être anticipé autant que faire se peut.

Le recul du trait de côte qui est le déplacement vers l'intérieur des terres de la limite entre le domaine marin et le domaine continental est un phénomène qui s'est accentué au fil des ans. Ceci amène les collectivités à adapter leurs littoraux et à mobiliser tous les outils disponibles et adaptés à cet enjeu.

Les élus de Saint-Leu souhaite traduire et anticiper le plan de prévention des aléas côtiers au sein de son PLU qui s'applique s'impose comme une servitude à tous les projets. En ce sens, afin d'anticiper les effets liés au recul du trait de côte et limiter l'exposition de la population face à ce risque, la commune retranscrit les cartographies du projet de plan de prévention des aléas côtiers. En application du principe de précaution, les secteurs situés au sein des zones d'aléa fort seront inconstructibles ainsi que dans les zones d'aléa fort et moyen. Des exceptions existent mais restent limités.

## # 1.11 : FIXER DES OBJECTIFS CHIFRÉS DE MODÉRATION DE CONSOMMATION DE L'ESPACE

Selon le CEREMA, La consommation foncière annuelle pour la période de référence 2011-2021 est de 12,47 hectares.

Le PLU de Saint-Leu se décline ainsi :

En matière d'habitat, moins de 45 hectares répartis comme suit :

- Sur la ville relais de Saint-Leu centre : 12 hectares à Saint-Leu Océan
- Sur le pôle secondaire Piton Saint-Leu : Moins de 7 hectares au sein de deux sites, ainsi qu'environ 18 hectares pour un projet d'envergure majeur pour la ville de Saint-Leu.
- Sur le secteur Cap-Lelièvre : Environ 7 hectares

En matière d'économie :

- Environ 7 hectares au sein du secteur de la Pointe des Châteaux.
- Moins de 10 hectares au sein du secteur Piton Saint-Leu. Ce secteur est conditionné à son intégration dans la future version du Schéma d'Aménagement Régional.

Ainsi, le PLU de Saint-Leu propose une consommation annuelle entre 2025 et 2034 (période de 10 ans) de 6,21 hectares soit une diminution de 50% par rapport à la période de référence.

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

**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

 Patrimoine naturel de la commune englobant les espaces naturels remarquables et les réservoirs de biodiversité indispensables à la trame verte

**1.2** (Ré)Intégrer la trame verte, bleue et noire à toutes les échelles

 Poursuivre les actions menées en faveur de la trame noire  
 Préserver et mettre en valeur les continuités écologiques en faveur de la trame verte et bleue à toutes les échelles

**1.3** Préserver le lagon et son récif corallien pour son rôle primordial dans la pérennité de la ville

 Assurer le continuum terre-mer afin de d'assurer la survie du Lagon

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

**1.5**  Viser l'adéquation entre la capacité actuelle et à venir des réseaux et les besoins liés à la croissance démographique

**1.6**  Limiter les pressions urbaines au sein des espaces naturels, agricoles et forestiers

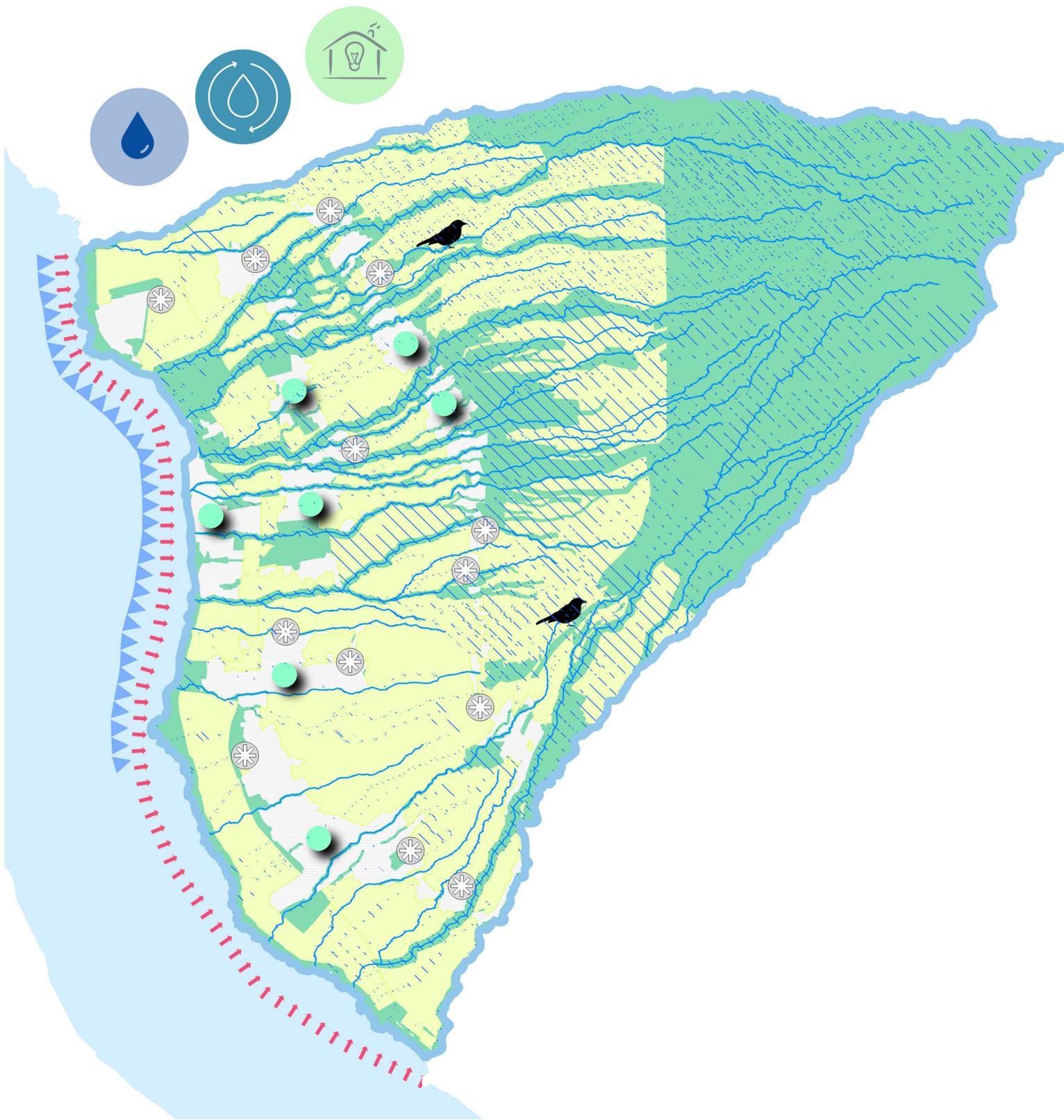
**1.7**  Œuvrer contre les îlots de chaleur en milieux urbains afin d'agir en faveur du bien-être des habitants

**1.8**  S'adapter aux enjeux de la transition climatique en permettant le déploiement des énergies renouvelables

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

**1.10**  Anticiper les effets du changement climatique en intégrant les conséquences liées au recul du trait de côte





## **SAINT-LEU : UNE VILLE RÉSILIENTE ET APAISÉE**



## AXE 2

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

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 constituent 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, mais 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.

# 2.

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

Saint-Leu bénéficie d'un positionnement stratégique de par sa situation géographique entre les bassins de vie de l'Ouest et du Sud et directement desservie par l'axe structurant qu'est la route des Tamarins.

Malgré tout, la commune rencontre des difficultés sur le plan socio-économique avec un taux de chômage qui demeure encore élevé. Néanmoins, une amélioration de la situation est observée avec une hausse des actifs ayant un emploi, une diminution du nombre de chômeurs ou encore une hausse du taux d'emploi.

À l'heure où les entreprises sont de plus en plus mobiles, le développement économique ne peut plus être uniquement régi par l'action foncière mais doit être global, porté par une image assumée et une stratégie parfaitement exécutée. Les entreprises ne recherchent plus uniquement du foncier à bas prix ou une fiscalité favorable. Elles cherchent à s'implanter dans un bassin de vie présentant des potentialités (présence de matières premières, présence de fournisseurs, sous-traitants, main d'œuvre qualifiée disponible, offre de services de qualité, cadre coïncidant avec leur image de marque et leurs valeurs). Ainsi le développement économique ne peut plus être uniquement perçu par le prisme du foncier mais comme un tout faisant partie d'un écosystème qui ne peut être dissocié des autres grandes thématiques qui font la ville (démographie, mobilités, attractivité, formations etc.).

Afin de poursuivre l'amélioration constatée, Saint-Leu souhaite adopter une stratégie de développement économique qui reposerait en partie sur trois piliers :

- **Les habitants** : les besoins des ménages peuvent être un levier de dynamisme économique dans le cadre des parcours de vie (silver économie : service aux personnes âgées / services sociaux et solidaires / la petite enfance / etc.),
- **Les ressources** : l'agriculture constitue à lui seul un pan de l'économie qu'il convient de préserver et d'accompagner (maintien des filières, diversification, mise en valeur des Hauts, nouvelles économies productives comme les énergies.
- **Le cadre de vie** : réputée pour sa douceur de vivre, Saint-Leu dispose d'un certain nombre d'atouts qui fait de la ville une destination attractive pour ses plages, son climat favorable, ses activités de pleine nature ou encore sa richesse historique. Le tourisme déjà présent

sur la commune, représente donc un fort potentiel de développement et de mise en valeur (patrimoines, lieux emblématiques, savoir-faire, artisanat, diversité paysagère, les Hauts etc.).

Dans tous les cas, la stratégie mise en place doit s'inscrire dans un projet global ainsi que dans une logique de ménagement territorial et de durabilité.

Pour ce faire, Saint-Leu dispose d'un archipel d'espaces à haute valeur ajoutée avec des vocations à affirmer et des connectivités à renforcer et/ou créer.

### #2.1 : POSER LES JALONS D'UNE ÉCONOMIE DURABLE, À L'ÉCOUTE DES FILIÈRES ET EN COHÉRENCE L'ARMATURE URBAINE

Saint-Leu souhaite répondre aux enjeux économiques de son territoire tout en conservant sa proximité et son authenticité. Pour ce faire la commune souhaite accompagner le développement économique en :

- permettant la création d'emplois à Saint-Leu afin de renforcer son tissu économique mais aussi répondre aux enjeux socio-économiques des ménages,
- conservant et confortant les commerces de proximité du Centre-ville et de Piton Saint-Leu. Pour ce faire Saint-Leu souhaite limiter les effets de concurrence entre le commerce de centre-ville et le commerce de périphérie, notamment avec la zone d'activités commerciales de Piton Saint-Leu, mais également avec les pôles commerciaux extérieurs,
- en valorisant l'économie des Hauts, en particulier les commerces de proximité dans les Hauts, vecteur de lien social entre les habitants,
- en promouvant l'économie balnéaire durable sur la zone littorale,
- en développant l'économie productive au sein des deux polarités de Saint-Leu tout en limitant la consommation d'espaces agricole et naturel,
- En rééquilibrant les entreprises sur la commune afin de conforter l'armature urbaine,
- en étant à l'écoute des filières afin d'accompagner l'offre de formations.

## #2.2 : SE DOTER D'UNE VISION STRATÉGIQUE DE L'OFFRE FONCIÈRE IMMOBILIÈRE À VOCATION ÉCONOMIQUE

L'orientation 2.1 a défini la nécessité de disposer d'une stratégie globale de développement économique. Toutefois, la concrétisation des projets se traduira concrètement au travers du foncier qui accueillera les nouvelles activités. Une nouvelle fois, la gestion foncière doit être pensée de façon stratégique dans le cadre d'une vision globale affirmée et partagée avec le Territoire de l'Ouest. L'orientation 2.2 vise à cadrer le développement de l'offre foncière à destination des activités économiques.

Saint-Leu dispose déjà de plusieurs zones d'activité. L'objectif n'est pas de multiplier les zones afin d'adopter une complémentarité avec les communes voisines.

### 2.2.1 DISPOSER D'UNE OFFRE PLURIELLE ET JUSTEMENT PROPORTIONNÉE

L'offre foncière devra être quantitativement adaptée et stratégique. Il s'agira au travers de ce PLU de répondre aux besoins des différentes typologies d'activités économiques :

- Offrir des solutions pour l'évolution du tissu artisanal existant de petite taille, en veillant à ne pas multiplier les petites zones artisanales afin de limiter les phénomènes de concurrence locale et optimiser leur développement.
- Offrir des solutions pour des petites et moyennes entreprises qui ont besoin de parcelles de 30 ares à 2ha (intra-muros ou au sein de sites d'activités).
- Offrir des solutions pour les industries de moyenne et grande emprise.

### 2.2.2 DISPOSER D'UNE OFFRE ATTRACTIVE POUR LES ENTREPRISES ET AUX IMPACTS MAÎTRISÉS POUR LES HABITANTS

Il s'agira pour cela :

- De créer un ou deux sites de qualité, et ce dans un cadre paysager valorisé,
- De choisir des sites facilement accessibles,
- De privilégier une offre au foncier déjà maîtrisé et déjà viabilisée ou aux coûts de viabilisation mesurés
- De privilégier lorsque c'est possible des sites disposant à proximité de services pouvant bénéficier aux entreprises,
- De choisir un foncier qui limite l'impact du trafic dans le tissu urbain,
- De choisir un foncier qui permette aux activités de cohabiter avec les tissus résidentiels (sécurité, bruit,

odeurs),

- De veiller à limiter l'impact visuel des projets (intégration paysagère et architecturale).
- D'ambitionner une haute qualité environnementale.

## #2.3 : LA MODERNISATION DU CENTRE-VILLE POUR UN NOUVEL ÉLAN D'ATTRACTIVITÉ

Afin de concilier un ménagement territorial et une économie durable, le projet de modernisation du centre-ville apparaît comme un projet phare qui va apporter un nouvel élan à Saint-Leu. Ce projet vise à redonner une certaine attractivité au centre-ville en agissant à la fois sur le paysage, les mobilités, l'urbanisme, la programmation commerciale ainsi que sur les voies et réseaux divers.

La stratégie poursuivie par ce projet est d'agir sur :

- le littoral pour un centre-ville aimable avec son bord de mer,
- les agrafes vertes pour un centre-ville intégré «du battant des lames au sommet des montagnes»,
- les lieux d'intensité pour un centre-ville à haute valeur d'usage et forte soutenabilité,
- l'architecture et l'habitat pour un centre-ville toujours habité et qui garde son authenticité vécue,
- la mobilité pour un centre-ville mieux accessible et agréable à fréquenter.

## #2.4 : ASSURER UNE OFFRE COMMERCIALE DYNAMIQUE CONTRIBUANT À UNE ARMATURE URBAINE ÉQUILIBRÉE

Le commerce joue un rôle essentiel dans la vie d'une commune, il participe activement à la dynamique locale d'un territoire et permet de répondre aux besoins de la vie quotidienne des ménages. Ils sont par ailleurs vecteurs de cohésion sociale et de proximité avec les habitants.

Il importe de maintenir les commerces et les services des centralités de Piton et de Saint-Leu centre-ville tout en encourageant les nouvelles implantations (toutes échelles confondues) afin de maintenir un cadre de vie de qualité (animation, proximité, accessibilité) et de promouvoir une vie de quartier mixte.

Le PADD préconise une approche équilibrée afin de veiller à limiter les effets de concurrence entre le commerce de proximité et le commerce implanté au sein de la zone d'activité commerciale Portail.

La logique de renforcement de l'armature urbaine doit donc être déclinée dans la stratégie collective d'implantation de

commerces de proximité. Ceci se traduira notamment par :

- L'objectif de renforcement du tissu commercial au sein des centralités. En effet, afin de pouvoir maintenir et renforcer leur rôle moteur, les polarités doivent être en mesure de proposer aux habitants une offre complète de commerces.
- Le maintien d'un tissu de commerces de proximité dans les autres quartiers. 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.

## **#2.5 : FAVORISER LE MAINTIEN D'UNE AGRICULTURE PRODUCTIVE, DURABLE ET GARANTE DU MAINTIEN DES PAYSAGES**

L'agriculture est une activité visible qui valorise les territoires et les paysages mais aussi et surtout c'est une activité productive qui nourrit les hommes. L'agriculture communale couvre tout le spectre des productions de La Réunion mais se distingue d'emblée avec deux dominantes :

- La canne à sucre du littoral jusqu'à la limite hautes des mi-pente marquée par la route Hubert Delisle à environ 600 m.
- L'élevage, essentiellement bovins viandes sur les Hauts.

Dans une moindre mesure, des cultures de diversifications, maraîchage, ananas et vergers sont également présentes.

Le foncier agricole étant l'outil premier des agriculteurs, il est nécessaire de le préserver tout autant que de le valoriser. En ce sens, la municipalité souhaite pérenniser l'économie agricole en préservant son foncier et les sièges d'exploitation présents sur la commune.

Néanmoins, avec la pression urbaine importante en lien avec la forte croissance démographique observée depuis les années 1960, l'espace agricole est menacé et morcelé. Pourtant, la filière agricole est une filière économique d'avenir qui peut par ailleurs participer à l'autonomie alimentaire de l'île.

Les élus de Saint-Leu, conscients de l'importance du rôle de l'agriculture dans son dynamisme local, souhaitent continuer à agir pour assurer sa préservation :



**UN PROJET. UN TERRITOIRE. UNE PLURALITÉ D'ÉCHELLES**



# SAISIR LES RESSOURCES ET LES POTENTIALITÉS

## 2.5.1 EN LIMITANT LE MITAGE URBAIN, EN METTANT EN VALEUR LES TERRES INCULTES ET EN PRÉSERVANT LES ESPACES DONT LA VOCATION EST AGRICOLE :

Saint-Leu fait face à une pression urbaine importante qui a engendré un mitage des terres agricoles voire même un morcellement de ces dernières à certains endroits.

La pression urbaine de la commune avec un mitage important de l'espace agricole a pu entraîner des conflits d'usages. La commune souhaite aujourd'hui limiter les conflits d'usages et la pression foncière sur les espaces agricoles en fixant des limites durables à l'urbanisation. La pérennisation et de développement de l'activité agricole commence :

- par la préservation du foncier agricole et notamment des grandes planèzes cultivées,
- par la protection stricte des espaces agricoles situés en coupure d'urbanisation,
- par la mise en œuvre de la procédure de mise en valeur des terres incultes,
- par la pérennisation des exploitations en leur permettant de se développer dans de bonnes conditions.

## 2.5.2 EN CONFORTANT L'ÉQUILIBRE DU SOCLE TERRITORIAL EN S'ADOSSANT SUR LES TERROIRS SAINT-LEUSIENS

Le PLU va clarifier les différentes vocations agricoles des

espaces pour les adapter aux potentiels et usages locaux. Cela permettra de consolider le fonctionnement agricole et de corriger les dysfonctionnements de ces espaces. Pour cela, le règlement graphique des zones A et N doit être précis et correspondre à l'usage réel des sols.

## 2.5.3 EN S'ENGAGEANT SUR LE CHEMIN DE LA SOUVERAINETÉ ALIMENTAIRE ET ÉNERGÉTIQUE, ENTRE NÉCESSITÉ ET UTOPIE

- En protégeant les surfaces agricoles en particulier celles sous pression urbaine,
- En diversifiant les productions sur le territoire agricole communale,
- En favorisant la transformation, la commercialisation et la consommation locale,
- En favorisant les projets agrivoltaïques sur les espaces à moindre enjeux agricoles.

## 2.5.4 EN AFFIRMANT LE RÔLE SOCIÉTAL ET ÉCONOMIQUE DE L'AGRICULTURE

- En rétablissant le lien entre Ville et Campagne, Paysans et Citoyens
- En restaurant l'image des métiers de l'agriculture, pourvoyeuse d'emploi
- En permettant les projets d'agritourisme dans le prolongement de l'acte de production

### 2.5.5 EN PERMETTANT LA DIVERSIFICATION AGRICOLE

En quelques décennies, la question du « manger assez » s'est transformée en une problématique du « manger mieux », une véritable mutation culturelle est aujourd'hui à l'œuvre. Ainsi, la question de la santé, de la forme physique et du goût nous conduit vers une société du « mieux manger ».

Bien que la qualité prenne une place de plus en plus importante, la question de la quantité reste néanmoins au cœur des préoccupations à la Réunion. Bien que l'île de la Réunion produit déjà une grande variété de fruits et légumes et autres denrées alimentaires, elle reste dépendante des importations. La question de l'autonomie alimentaire est donc un sujet central qui a pris de l'ampleur à la suite de la crise liée à la pandémie mondiale de 2019. Les politiques de l'île tentent de mettre une place des stratégies pour viser cette autonomie. Ainsi, à son échelle, Saint-Leu souhaite être pro-actif en assurant un avenir à la filière agricole sur son ban communal.

### 2.5.6 EN PROTÉGEANT LES PÉRIMÈTRES IRRIGUÉS

La commune de Saint-Leu compte environ 3 396 hectares d'espaces irrigués (Bras de Cilaos et ILO) localisés en deçà de la route Hubert Delisle. L'irrigation est un atout essentiel pour l'agriculture et exige d'être réservés à l'agriculture.

### 2.5.7 EN PROMOUVANT LES INITIATIVES D'AGRICULTURE URBAINE POUR CONFORTER LA VILLE DES PROXIMITÉS

À l'échelle des quartiers, l'agriculture de proximité et le jardinage urbain satisfont notamment à la demande accrue de jardins familiaux ou partagés, au besoin exprimé de nature en ville et d'espaces de respiration, à la volonté croissante et partagée d'une alimentation locale et responsable. Ces activités peuvent également jouer un rôle dans le maintien et l'entretien de surfaces végétalisées et la diversification des espaces. Là aussi, la municipalité souhaite continuer à encourager ces initiatives et en développer davantage.

Par ailleurs, la promotion de ces espaces permet d'agir en faveur de la déclinaison de la trame verte au sein du tissu urbain.

## #2.6 : S'APPUYER SUR LES FORMIDABLES RICHESSES LOCALES POUR PROMOUVOIR UN TOURISME DURABLE ET RESPONSABLE

Saint-Leu dans l'imaginaire collective fait directement référence à la petite ville balnéaire où il fait bon vivre. En effet, bercée entre son cœur de ville, son port de plaisance et son lagon, Saint-Leu est réputé pour sa douceur de vivre. La ville a développé une attractivité touristique certaine en raison des éléments

naturels qu'elle dispose (climat favorable en toute saison et plusieurs plages propice à la baignade).

En ce sens, la commune est reconnue et réputée pour ses activités phares de sport en pleine nature (parapente, plongée, saut à l'élastique, surf, etc.) mais également pour ses lieux emblématiques (maison du coco, jardin botanique Mascrin, Kélonia et son engagement en faveur de la sauvegarde des tortues marines, musée du Sel, église Notre-Dame-de-la-Salette ou encore l'ancienne sucrière Stella Matutina).

La collectivité souhaite adopter une stratégie de développement touristique et patrimoniale à la fois intégrée et respectueuse de l'environnement. Pour ce faire les élus souhaitent :

- Continuer d'œuvrer au maintien du label Pavillon Bleu,
- Préserver et valoriser les identités patrimoniales de son territoire tout en conservant son caractère authentique,
- Valoriser et rendre accessible le secteur naturel et forestier autour des sites majeurs grâce à des itinéraires de randonnées diversifiés et entretenus ;
- Permettre une meilleure mise en valeur des sentiers de randonnées existants,
- Permettre un développement raisonné de nouvelles structures à vocation économique et touristique dans les espaces agricoles et ruraux qui soient intégrées à l'environnement paysager et architectural (hébergement, conditionnement, transformation et commercialisation de produits etc.) tout en assurant la mise en scène agrotouristique dans ces espaces autour des bourgs, villages et hameaux existants et principalement ceux de la RD3,
- En offrant une entrée sur les Hauts avec son savoir-vivre, son accueil, ses savoir-faire, ses traditions (route gourmande des Hauts etc.).
- En lien avec l'axe n°1 de ce présent PADD, permettre une protection renforcée des espaces naturels et sensibles afin d'assurer une meilleure cohabitation des usages,
- Promouvoir une économie balnéaire durable sur la zone littorale et au sein des pôles urbains existants autour d'activités ludiques, sportives et culturelles d'une part et des nombreuses structures muséales d'autre part.
- Réaliser des actions d'appropriation de l'environnement, de l'héritage historique pour favoriser une culture de tourisme local et durable, à destination des touristes locaux et des résidents.

Dans tous les cas, chaque action entreprise et chaque activité développée devra veiller à ne pas aggraver la pollution au sein du lagon.

## #2.7 : FAIRE DU TOURISME UN LEVIER

## MAJEUR DE VITALITÉ ÉCONOMIQUE

Le secteur touristique est une activité économique vectrice d'emploi et d'attractivité. Ce dynamisme commence par la capacité à offrir des solutions d'hébergements touristiques pour tous les besoins. À Saint-Leu l'offre est existante mais est en grande majorité proposées par des localisations saisonnières appartenant à des particuliers et ne générant de ce fait pas ou peu d'emplois. Par ailleurs, ces hébergements concourent à la pression foncière exercée notamment au centre-ville de Saint-Leu.

La collectivité souhaite se saisir des opportunités pour développer une offre complète et complémentaire sur l'ensemble du territoire afin d'offrir une diversité de produits. Néanmoins, afin de conserver son authenticité, ces structures doivent être pensées et développées en cohérence avec la vocation balnéaire de Saint-Leu.

## #2.8 : PROMOUVOIR L'AMÉNAGEMENT NUMÉRIQUE AU SERVICE DE L'INNOVATION ÉCONOMIQUE, DES NOUVELLES FORMES DU TRAVAIL ET DU QUOTIDIEN DES HABITANTS

La révolution numérique a profondément changé notre rapport à la société (consommation, mobilités, habitudes de travail, etc.). Cette dernière se poursuit grâce à des innovations technologiques qui permettent de toujours réinterroger nos manières de faire et nous offrent une très grande adaptabilité.

Avec les préoccupations sociétales et notamment les défis environnementaux auxquels nos sociétés sont confrontés, la révolution numérique et la transition énergétique et écologique suggèrent de nouveaux comportements, de nouvelles manières de se déplacer, de consommer, de travailler, d'habiter voire même de se récréer.

Ainsi, le paysage économique a déjà amorcé des profonds changements pour entrer dans l'ère numérique. Cette transition continue et certaines entreprises expriment des besoins en la matière pour être accompagner dans cette transition.

La transition numérique concerne aussi bien les acteurs économiques que d'autres forces vives du territoire (services, associations etc.) qui ont des besoins (espaces de co-working etc.).

La montée en puissance des outils numériques a largement favorisé ces transitions, le renouvellement des pratiques et la diversification des usages et des services

La municipalité souhaite accompagner cette transition en permettant le déploiement du très haut débit sur ton territoire et en accompagnant les acteurs dans cette démarche.

**RÉINVERSTIR LES  
ESPACES PORTEURS  
DE RESSOURCES  
ET VALORISER LES  
POTENTIALITÉS**



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

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

Un archipel d'espaces à haute valeur ajoutée  
avec des vocations à affirmer et des connectivités à renforcer/ créer

-  LES HAUTS : Mise en valeur du caractère rural, du terroir, des paysages et des savoir-faire et viser une promotion touristique des lieux
-  LE LITTORAL : Développement foncier au Nord et au Sud pour créer des centralités économiques de proximité. Valorisation du Centre ville, à travers l'offre d'hébergements, les activités commerciales et de services mais également grâce à des moteurs économiques à créer.
-  LA CHALOUPPE ET LE PLATE : Développement d'une offre d'activités et notamment autour des concentrations d'activités/exploitation agricoles

## 2.2 Se doter d'une vision stratégique de l'offre foncière immobilière à vocation économique

 Renforcer le rôle économique du pôle secondaire de Piton

## 2.3 La modernisation du centre-ville pour un nouvel élan d'attractivité

## 2.4 Assurer une offre commerciale dynamique contribuant à une armature urbaine équilibrée

## 2.5 Favoriser le maintien d'une agriculture productive durable et garante du maintien des paysages

## 2.6 S'appuyer sur les formidables richesses locales pour promouvoir un tourisme durable et responsable

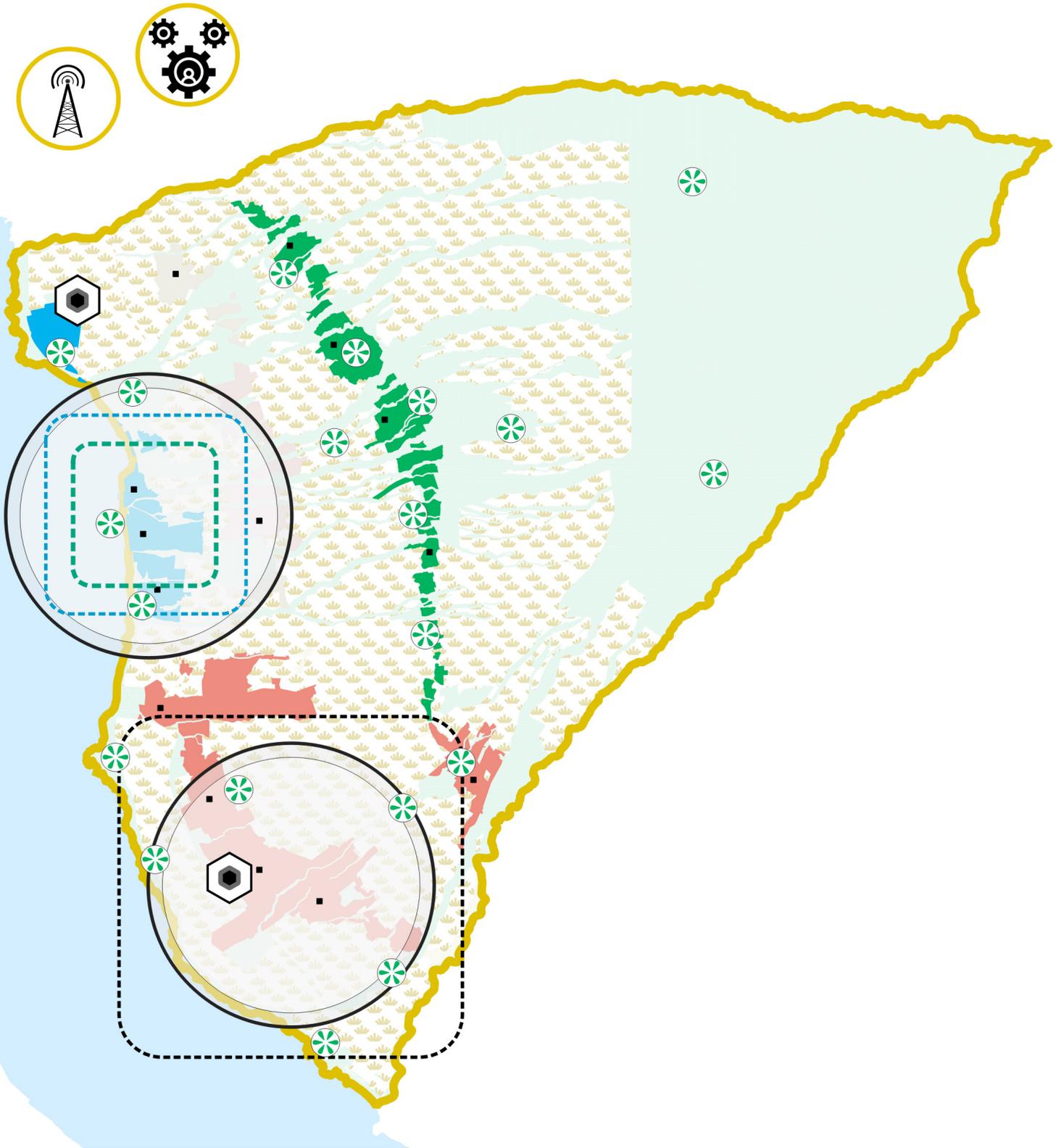
 Préserver et mettre en valeur les richesses locales (espaces naturels, points de vue, patrimoine bâti, terroirs etc.)

 Promouvoir l'économie balnéaire sans compromettre les écosystèmes

## 2.7 Faire du tourisme un levier majeur de vitalité économique (développement des offres hôtelières etc.)

## 2.8 Promouvoir l'aménagement numérique au service de l'innovation économique des nouvelles formes du travail et du quotidien des habitants





## SAINT-LEU: UNE VILLE DE RESSOURCES



## 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

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 adaptés, 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.).

# 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

Construire la ville des proximités et des complémentarités suggère de se fixer des objectifs justes, réalistes, tenables et en cohérence avec les politiques menées à l'échelle supra-communale, notamment au niveau du territoire de l'Ouest. En effet, faisant partie d'un bassin dépassant les limites administratives de la commune, Saint-Leu doit inscrire son projet dans un cadre élargi.

La trajectoire de la commune a été largement impactée, comme partout à la Réunion, par une croissance démographique galopante. Cette croissance, bien qu'elle tende à ralentir, doit être accompagnée afin que les besoins de chacun soient satisfaits et afin d'assurer un cadre de vie préservée.

Le projet de la commune vise à conforter ses dynamiques positives tout en affirmant son attractivité, sa singularité et son authenticité.

### #3.1 : METTRE EN PLACE LES CONDITIONS D'UNE CROISSANCE RAISONNÉE

La commune de Saint-Leu, enregistre 34 893 habitants au 1er janvier 2021. Depuis les années 1960, sa population a plus que doublé. Il s'agit d'une évolution importante qui fut largement soutenue jusque 2009, date à laquelle la courbe démographique tend à ralentir.

La croissance démographique saint-leusienne va se poursuivre, ce qui pose des enjeux pour l'accueil de population nouvelle tout en structurant le développement urbain en fonction de l'identité territoriale, du niveau d'équipement et des besoins.

Le projet de la commune vise donc à renforcer la cohésion territoriale en poursuivant notamment la diversification du parc de logements, afin de répondre aux nouveaux besoins induits par les évolutions sociétales de la population.

La croissance souhaitée par la municipalité se veut raisonnée compte tenu des difficultés environnementales rencontrées (gestion des eaux pluviales, état des réseaux, pollution au sein du lagon, etc.). Afin de ne pas aggraver la situation les élus de Saint-Leu ont défini des objectifs démographiques chiffrés selon les tendances observées de manière équilibrée, et selon le réseau de centralités.

Cette croissance raisonnée doit être à la fois :

- économe en foncier afin de répondre aux enjeux de lutte

contre l'étalement urbain en priorisant le renouvellement urbain, la densification, le comblement des deux creuses, la lutte contre la vacance des logements et la reconquête des friches,

- porteuse de nouveaux modes d'habiter afin d'anticiper les effets liés au réchauffement climatique et de garantir un cadre de vie préservée,
- garante d'un mode d'habiter pérenne et vertueux en favorisant les densités urbaines. Ces densités doivent être appréciées à l'échelle de chaque îlot afin de garantir le juste équilibre entre l'économie foncière, la qualité de vie des habitants et la lutte contre les îlots de chaleur,
- justement répartie tout en confortant le réseau de centralités tout en veillant à ne pas accentuer les inégalités spatiales qui sont observées,
- Établie en corrélation avec la capacité et l'état actuels et à venir de l'ensemble des réseaux (eau, assainissement, voirie etc.). Certains secteurs ne peuvent accueillir de grandes opérations en raison de leurs situations critiques. Dans ces cas-là, des opérations de taille plus modestes sont privilégiées afin de ne pas aggraver la situation de l'état des réseaux et porter atteinte au bien-être des habitants.

Afin d'être réaliste dans les projections, et également de suivre les différentes échéances liées à la planification urbaine locale et nationale (Révision du SAR, révision du SCoT, loi Climat et Résilience), les objectifs fixés dans ce présent PLU sont proposés sur la période 2025-2034.

Les objectifs démographiques de la commune de Saint-Leu à l'horizon 2034 ont été calqués sur l'évolution annuelle moyenne de la période 2015-2021.

Ainsi, la population Saint-leusienne devrait voir ses effectifs augmenter de près de 3000 habitants d'ici 2034.

### #3.2 : ACCOMPAGNER LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE EN APPORTANT UNE RÉPONSE EN LOGEMENTS ADAPTÉE AUX BESOINS DES MÉNAGES ACTUELS ET À VENIR

Afin d'accompagner la croissance démographique, d'anticiper les effets liés au changement de la structure des ménages et

de répondre aux enjeux liés à la situation socio-économique des ménages, une réponse spécifique doit être apportée. La réponse aux besoins de l'ensemble des ménages actuels et à venir doit être établie dans un souci :

- d'agir en faveur des mixités sociale et générationnelle et ce de manière différenciée pour mieux prendre en compte des disparités territoriales,
- d'anticiper une programmation en logements pour les années à venir et à veiller à leur répartition équilibrée sur la commune,
- d'assurer une qualité des logements qu'il s'agisse de la construction neuve ou de la réhabilitation du parc existant,
- de prendre en compte les enjeux environnementaux pour chaque parcelles dont les droits à la constructibilité sont ouverts ou maintenus.
- d'être en cohérence avec les autres politiques publiques de Saint-Leu mais également de son intercommunalité, le Territoire de l'Ouest à travers son Schéma de Cohérence Territoriale.

### 3.2.1 VEILLER À UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS JUSTEMENT PROPORTIONNÉ EN ADÉQUATION AVEC LES BESOINS ACTUELS ET À VENIR

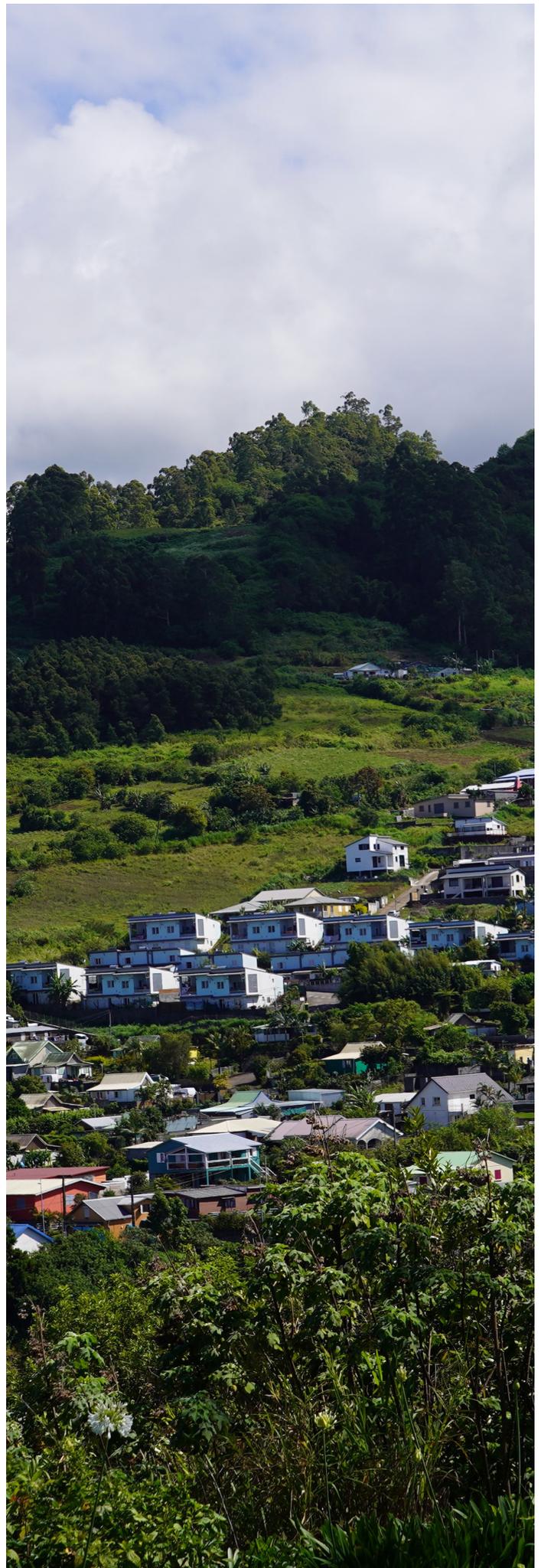
La structuration d'un parc immobilier équilibré et de qualité débute avec son dimensionnement. Celui-ci a été défini afin de répondre à l'ambition d'augmentation de la population à l'horizon 2034. Le besoin de logements qui découle de cette ambition est **d'environ 3100 logements neufs**.

Ces 3100 logements neufs sont composés de 600 logements touristiques et secondaires et de 2500 logements «classiques». Parmi ces derniers, la part de logements aidés doit représenter 60% (environ 1500) dont les deux tiers devront être des logements locatifs sociaux (environ 1150 soit 47% des besoins totaux).

De plus, 50% de ces logements sont prévus au sein des zones U du PLU.

### 3.2.2 PROMOUVOIR DES FORMES URBAINES ET DES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS VARIÉES AFIN DE RÉPONDRE AU PARCOURS RÉSIDENTIEL DES MÉNAGES ET AUX BESOINS DE TOUS

Saint-Leu se doit d'accueillir, dans les meilleures conditions possibles, l'ensemble des citoyens. Pour cela, il est nécessaire de prévoir des typologies de logements variées et adaptées aux besoins de chacun, à tout âge. L'offre sur l'ensemble du territoire doit être complétée par de nouvelles façons d'habiter, en anticipant les besoins futurs et les évolutions



prévisibles liées au changement climatique.

Il s'agit de répondre aux besoins de tous en matière de logements sur le territoire et proposer des logements de qualité, en agissant sur le parc existant, son renouvellement et la construction neuve. En ce sens la réponse aux besoins est multiple et vise tous les publics.

La sous-orientation **3.2.1** a fixé les ambitions quantitatives en matière de production de logements. Au-delà de ces objectifs chiffrés permettant de répondre aux objectifs démographiques globaux visés, il convient de penser une offre à la fois renouvelée, qualifiée et diversifiée assurant une qualité de vie à tout à chacun.

Rappelons que Saint-Leu fait face à une pression foncière et immobilière sans précédent avec des prix moyens au m<sup>2</sup> dépassant tout entendement. En ce sens, la collectivité souhaite poser les jalons d'une politique de l'habitat pour tous afin de :

- **Proposer une offre qui permette de se loger sur le territoire à toutes les étapes du parcours résidentiel** : il s'agit assurément de poursuivre la diversification du parc de logements afin de répondre aux besoins actuels des ménages mais également d'anticiper les changements structurelles de la population, notamment le vieillissement progressif observé au sein de la pyramide des âges. Il s'agira d'offrir des réponses pour les personnes en situation de décohabitation, couple, famille, séparation éventuelle, veuvage, 3e et 4e âge. Ceci implique de varier les typologies, les financements et les localisations des logements. Cette ambition permet d'inscrire la volonté d'agir en faveur de ma mixité générationnelle.
- **Garantir une mixité sociale** : il s'agit d'affirmer la volonté de garantir l'accès au logement à tous en favorisant des opérations de logements sociaux. Celles-ci doivent être justement réparties au sein des quartiers en priorisant les centralités afin de lutter contre l'isolement des plus fragiles. Il s'agira plus particulièrement de faire revenir dans le cœur des polarités des ménages parmi les classes moyennes et supérieures. Cette sociologie plus équilibrée devra permettre aux polarités d'assurer pleinement leur fonction de centralités en maintenant leurs services, commerces et équipements. Une approche qualitative de ces opérations plutôt que quantitative de l'opération est privilégiée.
- **Disposer de réponses pour les besoins spécifiques** : Il s'agira ici d'anticiper les besoins liés au vieillissement et au handicap (accès PMR etc.), d'accompagner les jeunes à trouver une offre correspondant à leurs besoins de premier logement, puis d'évoluer, de répondre aux besoins des publics en difficulté vis à vis du logement et enfin d'assurer

l'accès au parc social des publics précaires et prioritaires.

**C'est à travers cette diversité que les réponses à la réalité des besoins doivent se construire.**

### **#3.3 : LUTTER CONTRE L'ISOLEMENT DES PLUS FRAGILES ET ROMPRE AVEC LA SPÉCIALISATION SOCIO-ÉCONOMIQUE DES QUARTIERS**

Le diagnostic a fait état d'une certaine spécialisation des quartiers en fonction de la situation socio-économique des ménages qui suit une logique altitudinale. En matière de choix d'aménagement, des enjeux se posent donc en termes de mixité sociale et d'isolement des plus fragiles. La collectivité souhaite au travers son projet veiller à ne pas accentuer ces inégalités territoriales en privilégiant la mixité sociale dans la spatialisation des objectifs de productions de logements et garantir de ce fait une mixité sociale.

### **#3.4 : LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET INSALUBRE**

La collectivité œuvre depuis des années dans la lutte contre l'habitat indigne et l'habitat insalubre. De grandes opérations de résorptions et de réhabilitation ont déjà eu lieu. Néanmoins, malgré une amélioration significative, le phénomène perdure. Les élus de Saint-Leu souhaitent que chaque saint-leusien puisse vivre dans un logement décent en poursuivant les actions de résorption et de réhabilitation de certains secteurs prioritaires.

### **#3.5 : ASSURER UNE ÉCONOMIE PRÉSENTIELLE POUR RÉPONDRE AUX BESOINS QUOTIDIENS DES SAINT-LEUSIENS**

L'économie Saint-Leusienne repose majoritairement sur une économie présente en raison du caractère résidentiel dominant. Cette économie est portée à la fois par les ménages vivant à Saint-Leu mais également par la population non résidente (touristes etc.).

Cette économie rassemble les services à la personne, le commerce, les services au public etc. En tout état de cause, elle est strictement liée au rythme démographique et à l'attractivité touristique de la commune.

Au regard des tendances démographiques actuelles et à venir, des besoins des ménages et de leur situation socio-économique,

ce pan économique doit être renforcé et équilibré à l'échelle de tous les quartiers.

### **#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**

Offrir un cadre de vie de qualité aux habitants ne se résume pas uniquement à la production de logements. En effet, la vie de chaque individu est rythmée par une série de besoins auxquels la collectivité doit, autant que faire se peut, répondre.

De par sa morphologie étendue, Le territoire saint-leusien se caractérise par son organisation « multipolaire » qui contribue à diffuser sur tout le territoire une offre de services, d'équipements, de logements, de commerces, etc. Sous l'effet combiné des influences externes (collectivités voisines, logique de flux ...) et internes (déplacements, répartition des équipements, etc.), les centralités du territoire, bien que nettement identifiées ne doivent pas perdre en influence et donc en qualité de service pour les usagers et habitants de Saint-Leu.

Il s'agit de conforter une « armature territoriale » claire, dans un souci de création de véritables lieux de vie, de développement harmonieux, de prise en compte des spécificités du territoire dans un objectif de solidarité communale et de complémentarité entre les espaces tout en respectant les identités et modes de vie locales.

La croissance démographique, bien que raisonnée, doit être accompagnée avec une réponse en logements adaptés aux besoins mais pas uniquement. Les besoins des ménages ne se limitent pas à leur lieu de vie mais bien à un tout qui fait la ville. Les élus de Saint-Leu souhaitent apporter des réponses aux besoins en logements, emplois, commerces, services et équipements pour faciliter le quotidien des habitants. Ceci passera par la hiérarchisation du niveau d'équipements en :

- Adaptant l'offre en équipements et services à la population face à la croissance démographique et à la pression immobilière,
- Renforçant les fonctions commerciales et de services des différentes centralités de Saint-Leu en proposant une harmonisation des fonctions urbaines dans un souci d'équilibre intracommunautaire et infra communal,
- Favorisant l'urbanisation au sein de Piton Saint-Leu (pôle

secondaire), du Centre-ville (ville relais) et de la Chaloupe et du Plate (des bourgs de proximité) dans la recherche de proximité entre les habitants, les équipements et les services,

- Limitant la diffusion de l'urbanisation au sein de hameaux et villages contribuant à rendre plus compliquée la mise en œuvre de services publics efficaces (transports en commun, accès aux services publics, gestion des réseaux...).

### **#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.**

Le climat à la Réunion est un climat tropical dont les caractéristiques sont la chaleur et l'humidité. Construire des bâtiments durables en milieu tropical humide nécessite d'adapter les constructions afin que ces dernières puissent résister à l'humidité, aux rayons UV mais aussi aux cyclones. Cette nécessité s'impose aussi bien aux logements privés, aux logements sociaux qu'aux bâtiments publics.

Par ailleurs, dans un contexte de transition climatique, l'habitat doit retrouver des moyens de favoriser le confort thermique et acoustique tout en visant la sobriété énergétique. L'amélioration des performances énergétiques des logements, au-delà de son enjeu environnemental, devient également une véritable problématique sociale en raison de la hausse des coûts de l'énergie. L'enjeu énergétique ne concerne pas uniquement les propriétaires occupants. Le parc locatif, nécessitent également des démarches d'amélioration.

### **#3.8 : DÉVELOPPER DES MOBILITÉS DURABLES ET RELIÉES POUR UNE VILLE APAISÉE**

Les mobilités dépendent de la localisation des biens et des personnes. Ainsi, chaque choix pris en matière d'aménagement doit être pensé dans le sens des mobilités et de ses conséquences, souvent néfastes, sur les milieux.

La double ambition d'organiser un territoire basé sur la complémentarité territoriale et de construire la ville des proximités vise à répondre également aux besoins de chacun en matière de mobilités.

La mobilité façonne et bouleverse les espaces et les paysages, notamment depuis la promulgation du tout automobile. À la Réunion, la dépendance à l'automobile est très forte et le taux d'équipement des ménages est important. Pour Saint-Leu la réponse en matière de mobilité est triple :

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

### 3.8.1 ASSURER UNE MEILLEURE DESSERTE DU TERRITOIRE SAINT-LEUSIEN ENTRE SES DIFFÉRENTES STRATES ALTITUDINALES (LE LITTORAL, LES MI-PENTES ET LES HAUTS) ET SES NOMBREUX QUARTIERS

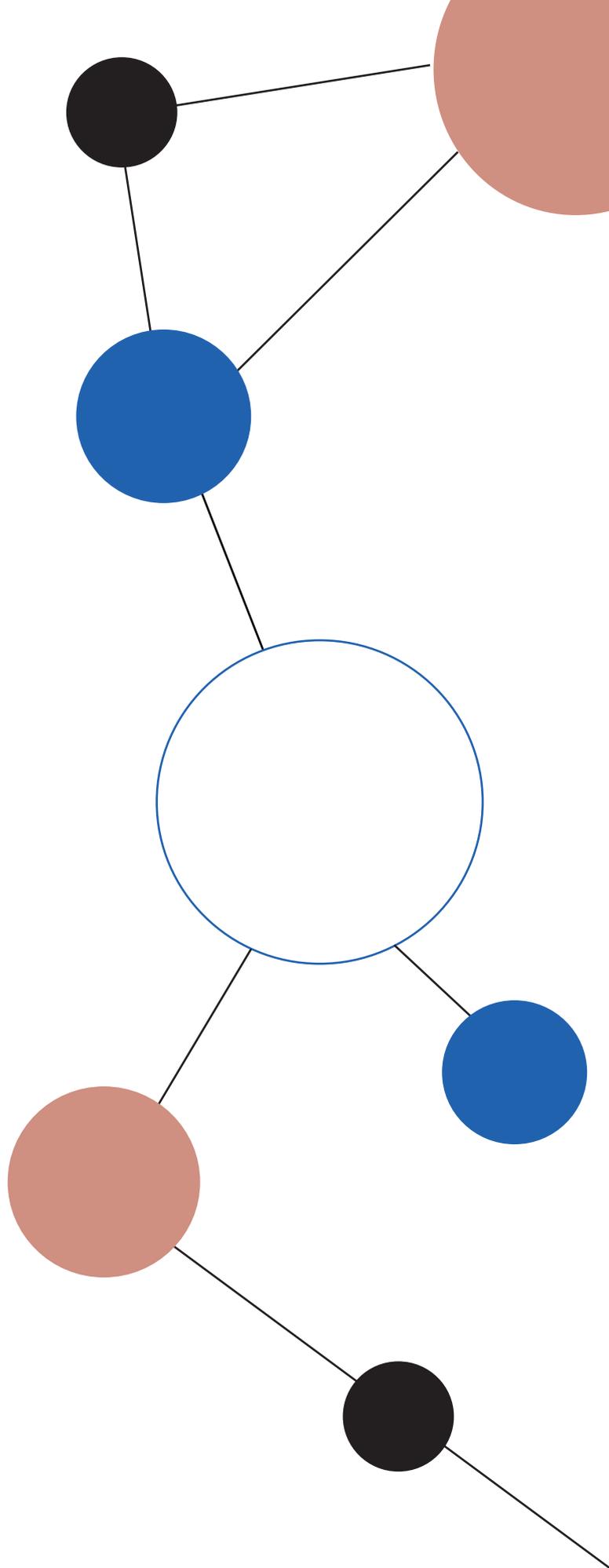
Cette volonté d'améliorer les situations existantes passera notamment par :

- En renforçant la trame viaire urbaine et rurale en prévoyant de nouvelles voies structurantes (déviation/délestage, barreaux de liaison etc.),
- En prévoyant un barreau de liaison entre le rond-point de l'échangeur sud de la ZAC de Portail et le chemin de bois de nêfle via le chemin Saint-Paul,
- En recalibrant les voies de liaisons avec les Hauts,
- En anticipant la mobilité des ménages dans tous les futurs projets d'urbanisation.

### 3.8.1 METTRE À DISPOSITION DES SOLUTIONS DE MOBILITÉS ET DES ESPACES PUBLICS RENOUVELÉS ET DE QUALITÉ

Pour viser une ville des proximités et un cadre de vie apaisé, les élus de Saint-Leu souhaitent valoriser les modes de déplacements doux. Cette volonté passera pas :

- L'amélioration de la qualité des déplacements doux sur l'ensemble de la commune,
- Le rééquilibrage et le partage de certains espaces publics. Bien que la situation va nettement s'améliorer au centre-ville avec le projet de modernisation, d'autres secteurs méritent une attention particulière. La place du piéton et des vélos doit être repensée (mise en sécurité, couloirs dédiés etc.).
- En sécurisant les déplacements sur les bords de route qui sont plantés de cannes à sucre (RD13, etc.),
- Poursuivre le déploiement de nouvelles places de stationnement et encourager les parkings limitant l'imperméabilisation des sols.
- Libérer l'espace public de la voiture permet de libérer des emprises afin de développer des espaces publics de qualité et promouvoir leur végétalisation afin de lutter contre les îlots de chaleur et encourager la promenade.



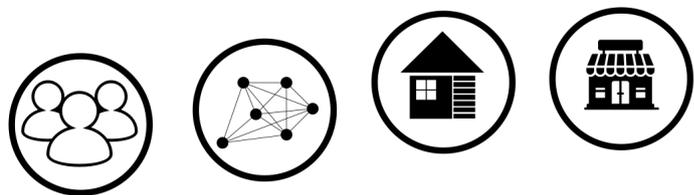
# AXE 3 | SAINT-LEU UNE VILLE DE PROXIMITÉ : CONSTRUIRE LA VILLE DES PROXIMITÉS ET DES COMPLÉMENTARITÉS TERRITORIALES AFIN DE RÉPONDRE AUX BESOINS HUMAINS DE SAINT-LEU

- 3.1**  Mettre en place les conditions d'une croissance raisonnée
- 3.2**  Accompagner la croissance démographique en apportant une réponse en logements adaptée aux besoins actuels et à venir
- 3.2**  Lutter contre l'isolement des plus fragiles et rompre avec la spécialisation socio-économique des quartiers
- 3.4**  Lutter contre l'habitat indigne et insalubre
- 3.5**  Assurer une économie présentielle pour répondre aux besoins quotidiens des saint-leusiens
- 3.6** Continuer à oeuvrer 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
  -  Bourg de proximité
  -  Ville relais
  -  Pôle secondaire
- 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 des emprises constructibles etc.
- 3.8**  Développer des mobilités durables et reliées pour une ville apaisée

Armature urbaine déterminée par le SCoT du Territoire de l'Ouest

-  Pôle Secondaire
-  Ville Relais
-  Bourg de Proximité
-  Territoires Ruraux Habités





## **SAINT-LEU : UNE VILLE DES PROXIMITÉS**



## AXE 4

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

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

Du battant des lames au sommet des montagnes, de 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 que 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.

# 4.

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

L'identité d'un territoire s'apprécie au regard de ses paysages, qu'ils soient urbains, agricoles ou naturels. Ils résultent de l'interaction entre les caractéristiques physiques (le relief, la végétation, les cours d'eau, les ressources etc.), des activités humaines (l'agriculture, l'urbanisation, etc.) et de l'histoire des lieux. Le patrimoine, qu'il soit naturels bâtis, qu'il ait été façonné par l'Homme ou non, raconte l'histoire des lieux.

Le territoire saint-leusien dispose d'un important patrimoine culturel, architectural et naturel ainsi que d'un riche patrimoine vernaculaire, mais non protégé qui participent pleinement à la qualité du cadre de vie, à l'image territoriale et à l'attractivité touristique.

Dans la conception de Saint-Leu 2034, les élus souhaitent que le cadre de vie, les paysages, les patrimoines, les terroirs, les savoirs-faire et l'identité créole soient au cœur des projets. Il s'agit de conserver l'authenticité de la ville afin de valoriser son identité et lutter contre la banalisation des paysages en s'appuyant sur ses atouts.

Au-delà des considérations patrimoniales, il s'agit des composantes essentielles à l'attractivité territoriale, qu'il s'agisse des habitants, des visiteurs mais également des acteurs économiques.

### **#4.1 : FAIRE VALOIR LE PATRIMOINE HÉRITÉ DE LA COMMUNE, VÉRITABLE TÉMOIN DE L'HISTOIRE QUI SYMBOLISE L'IDENTITÉ SAINT-LEUSIENNE**

Le patrimoine bâti, véritable témoin de l'évolution historique et sociale d'un territoire, constitue un héritage à transmettre aux générations futures. Le patrimoine englobe le patrimoine remarquable qui est connu et reconnu mais pas seulement. Il doit permettre d'appréhender l'ensemble des éléments patrimoniaux qui sont constitutifs de l'identité saint-leusienne. En ce sens la municipalité souhaite :

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine remarquable de la commune qui véhicule l'identité communale dans l'imaginaire collectif que ce soit pour les saint-leusien, les réunionnais ou encore les touristes venant découvrir l'île et ses richesses.
- Identifier, préserver et mettre en valeur le patrimoine vernaculaire communément nommé «le petit patrimoine».

Le petit patrimoine est constitué d'éléments identitaires, empreints d'authenticité, qu'il convient de préserver puisqu'il contribue pleinement à façonner l'identité locale. Néanmoins, ce dernier ne bénéficie de peu voir d'aucune protection. Ces éléments identitaires sont par ailleurs vecteurs de diffusion d'une image séduisante pour les visiteurs. Marqué par son histoire, le territoire recèle de nombreux éléments du patrimoine historique répartis sur l'ensemble du ban communal qu'il s'agissant d'ensembles cohérents ou d'éléments isolés. Comprendre et identifier ce patrimoine permettront de mieux l'intégrer dans la vie locale.

- Préserver le patrimoine architectural et plus particulièrement l'identité créole qui est aujourd'hui menacé par des modèles et formes urbaines génériques et standardisés contribuant à une banalisation des paysages.

Le territoire compte un patrimoine bâti riche et divers, parfois mal connu et non référencé. Ces pépites cachées font pourtant partie de l'ADN de Saint-Leu. Les cartographier, inviter à les visiter, les mettre en valeur parfois avec quelques aménagements, profiter des outils numériques pour les valoriser est une démarche qui fait sens avec la volonté de faire de Saint-Leu une ville rayonnante à toutes les échelles. Cette démarche permet de conforter l'attractivité touristique autant que la fierté d'appartenance des habitants.

### **#4.2 : PROMOUVOIR LA QUALITÉ DES ESPACES À DOMINANTE URBAINE EN PORTANT UNE AMBITION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE POUR TOUS LES FUTURS PROJETS**

Valoriser la diversité des formes urbaines qui composent le territoire, c'est offrir aux habitants des espaces urbains et paysagers de qualité.

Afin de préserver l'identité locale qui contribue à l'attractivité communale, tous les futurs projets (logements, équipements, économie, agricole etc.) devront s'intégrer à l'espace environnant. Cela passera par le respect des formes urbaines, des caractéristiques locales ainsi que par la préservation des

ouvertures paysagères. Le travail sur les formes urbaines, au-delà de la mise en valeur du paysage, devra être mis au profit de la préservation du cadre de vie des ménages afin de veiller à maintenir l'équilibre et la sécurité juridique entre les nouveaux arrivants et ceux déjà installés au sein des quartiers. Il s'agit des gages du bien vivre ensemble dans le respect de chacun.

### #4.3 : AFFIRMER L'IDENTITÉ RÉUNIONNAISE ET CRÉOLE POUR UNE VILLE AUTHENTIQUE

De la case créole traditionnelle à la maison de maître, l'habitat réunionnais présente des caractéristiques issues d'une hybridation entre culture créole, adaptabilité au contexte local et influences du monde.

A partir du milieu du XXe siècle, la **départementalisation de l'île et l'importation de typologies modernes d'habitats métropolitains** vont progressivement déposséder le patrimoine architectural réunionnais de ses caractéristiques. Les progrès techniques et l'introduction de la climatisation permettent de **s'affranchir des contraintes climatiques**. En parallèle la **population de la Réunion augmente fortement à partir des années 60**, cet accroissement soulève des besoins forts en logements qui, combinés au développement de la voiture, ont conduit à l'**étalement des modèles urbains**. De grandes opérations de logements sociaux collectifs voient alors le jour. Ces nouvelles formes appelées «cases en l'air» vont éloigner pour la première fois le créole de son jardin.

Les formes conservées de l'architecture créole cohabitent aujourd'hui avec ces typologies modernes et les influences extérieures de l'île. Le territoire communal de Saint-Leu affiche ce brassage architectural entre ses grandes opérations de

logements collectifs, ses lotissements, ses villas, ses maisons de maître et ses cases traditionnelles.

Les élus de Saint-Leu souhaitent concilier les densités visées dans un souci de gestion parcimonieuse des espaces, les nouvelles formes de logements et les obligations liés à l'urgence climatique avec le respect des modes d'habiter traditionnels.

### #4.4 : ASSURER LA PRÉSERVATION DES GRANDS PAYSAGES ET DES SITES EMBLÉMATIQUES (POINT AU SEL, RAVINES, ETC.)

Les éléments patrimoniaux ne doivent pas se limiter au patrimoine bâti. Le patrimoine naturel remarquable doit être intégré à cette démarche de valorisation car il est constitutif d'un paysage remarquable. Il s'agira notamment de préserver et valoriser les espaces naturels identitaires comme points de vue remarquables, lieux de pause et de contemplation en valorisant notamment les lieux identitaires qui créent des points d'appels par la création de belvédères, chemins d'accès, etc.

Le territoire offre une diversité d'espaces de nature et de grands paysages, entre façade littorale, paysages agricoles, espaces forestiers et ambiances urbaines. Ces paysages, expression de l'identité du territoire, sont en constantes mutations par le fait anthropique mais pas seulement.

Ainsi les élus souhaitent au travers ce PLU :

- Préserver et valoriser les identités du socle paysager,
- Accompagner les évolutions des grands paysages en maintenant les éléments qui caractérisent chaque grande entité paysagère,



**DU BATTANT DES LAMES AU SOMMET DES MONTAGNES, ENTRE PATRIMOINES, PAYSAGES ET TERROIRS**

- Protéger les espaces de nature emblématique et reconnue et encourager leur promotion en permettant la mise en place ou le renforcement de projets de valorisation ;
- Valoriser les panoramas remarquables et sites de lecture du grand paysage (perspectives, belvédères) ;
- Créer de nouveaux points de vue depuis les reliefs emblématiques sur les paysages.

#### #4.5 : VEILLER À LA QUALITÉ DES FRANGES URBAINES AFIN D'ASSURER DES TRANSITIONS DOUCES AVEC LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS ENVIRONNANTS

Les franges urbaines sont des espaces qui marquent la transition entre le milieu urbain et les espaces naturels et agricoles environnants. Souvent peu qualifiés, ces espaces sont un entre deux biens souvent délaissés. Les différents quartiers se juxtaposent alors sans continuité et sans réel lien avec la ville qui s'insère de force dans l'espace agricole. Les franges urbaines s'apparentent alors à des coupures et des ruptures dans le paysage.

Pour autant, ces espaces tampons ont un rôle à jouer à la fois dans la lecture paysagère des lieux mais aussi et surtout dans les usages et pratiques des milieux qui se côtoient.

Un des enjeux pour reconnecter la ville à son espace agricole est **d'accompagner ces coupures pour limiter les confrontations et reconnecter les espaces urbains et agricoles et naturels.**

Des **synergies sont à mettre en place entre les différents usagers** : agriculteurs, artisans, résidents etc. Les réponses peuvent relever de stratégies locales (associations, jardins partagés, points de vente des agriculteurs locaux et promotion des produits du terroir...) et/ou de l'aménagement du territoire (des circuits de promenade, des franges urbaines travaillées, des continuités écologiques etc.).

Ainsi, les élus de Saint-Leu souhaitent que ces espaces de transition entre territoires urbains, agricoles et naturels soient des lisières actives et actrices du paysage en assurant des continuités douces entre tous les usages. Cela passera notamment par :

- L'instauration de trames éco-paysagères au sein des opérations en lisière de parcelle pour assurer une transition douce,
- Le traitement qualitatif des entrées de ville qui doivent être dresser au rang de vitrine territoriale. Ces dernières fixent la première impression aux visiteurs qui arrivent à Saint-Leu.
- Limiter les effets de coupures en laissant des espaces de respiration (ouverture paysage depuis le milieu urbain etc.).

#### #4.6 : METTRE EN VALEUR ET DÉPLOYER LES AMÉNITÉS POUR REDÉCOUVRIR LE TERRITOIRE (VOIES VERTES, SENTIERS, ETC) POUR L'ATTRACTIVITÉ MAIS AUSSI LA QUALITÉ DE VIE «VÉCU» AU QUOTIDIEN

Les aménités sont les éléments naturels de l'espace représentant un attrait pour les habitants, permanents ou temporaires. Les aménités paysagères et récréatives offertes par les lieux sont indéniablement un facteur d'attractivité pour les ménages. Afin de poursuivre la valorisation de ses atouts, la municipalité souhaite continuer à déployer tous les supports possibles pour (re)découvrir ses richesses. Le PLU est une opportunité pour créer un trait d'union tous ces éléments.

Aussi, la commune souhaite au travers de ce PADD, affirmer la charpente paysagère de son territoire en :

- Consolidant un maillage de liaisons valorisant les sentiers et voies vertes existantes, support de déplacement du





## LES HAUTS. UN CADRE PRÉSERVÉ À VALORISER

quotidien ou de découverte pour les habitants et les visiteurs, permettant de mettre en réseaux les différents éléments du territoire en assurant un rôle de trait d'union.

- Donnant une accessibilité aux éléments identitaires du paysage du territoire saint-leusien (eau, point de vue, forêt, patrimoine etc.) pour redonner une lecture du paysage.

se fait discrète en se cantonnant dans les bas le long de la route Hubert Delisle et au Plate. Ce chapelet urbain présente un mode de vie rural ancré dans un paysage principalement agro-forestier. Les modes d'habiter y sont différents que ceux du littoral pour exemple. Pour autant, ces espaces offrent une identité propre et des spécificités locales.

Les élus de Saint-Leu souhaitent valoriser cet ensemble et préserver cette quiétude qu'offrent les Hauts. Cela passera par :

- La promotion de l'intégration et de la qualité architecturale et paysagère des constructions agricoles et leurs abords,
- La gestion agro-forestière raisonnée,
- Une meilleure partition et lisibilité entre les espaces agricoles et forestiers,
- Le développement d'un agrotourisme identitaire local dans le prolongement des activités agricoles afin de

### #4.7 : PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LE CARACTÈRE RURAL DES HAUTS TANT POUR SES HABITANTS QUE POUR SES VISITEURS

L'étage des Hauts traverse la commune entre les routes forestière des Tamarins et Hubert Delisle et se partage entre large couvert forestier et prairies d'élevage. L'urbanisation

**SAINT-LEU: UNE VILLE RAYONNANTE**



**RÉSILIENCE**



**RESSOURCES**



**PROXIMITÉS**



**AUTHENTICITÉ**



