



DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL SEANCE DU 24 SEPTEMBRE 2024

DELIBERATION N° 02/24092024

OBJET : REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME – DEBAT SUR LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (P.A.D.D.)

Nombre des conseillers en exercice	38
Présents	27
Procurations	08
Votants	35
Abstentions	00

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

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

Étaient présents : M. DOMEN Bruno (Maire), M. GUINET Pierre Henri (1^{er} Adjoint), Mme DALLY Brigitte (3^{ème} Adjointe), M. LEAR Elie (4^{ème} Adjoint), Mme PLANESSE Nadine (5^{ème} Adjointe), M. BADAT Rahfick (6^{ème} Adjoint), Mme BELIN Gisèle (7^{ème} Adjointe), M. AUBIN Jimmy (8^{ème} Adjoint), M. MAILLOT Bertrand (10^{ème} Adjoint), Mme ALEXANDRE Marie, M. LUCAS Philippe, M. CODARBOX Jacky, Mme HAMILCARO Annick, Mme FERARD Sylvie, M. LAURET Bruno, Mme DOMPY Brigitte, M. ELLIN Fabrice, Mme SORET Pascaline, Mme VEMINARDI Mylène, M. LEE-AH-NAYE Wei-Ming, Mme ZITTE Nicolette, M. EUZET Jean-Paul, Mme BARBIN Suzelle, M. MULQUIN Christophe, Mme VION Marie-Claire, Mme LENCLUME Marjorie, M. HODGI Claudio, Conseillers Municipaux.

Étaient représentés : Mme ANAMALE Marie Claude (9^{ème} Adjointe), *procuration* à M. LEE-AH-NAYE Wei-Ming (Conseiller), Mme PERMALNAICK Armande (Conseillère), *procuration* à Mme PLANESSE Nadine (5^{ème} Adjointe), M. ZETTOR Josian (Conseiller), *procuration* à M. DOMEN Bruno (Maire), M. FELICITE Roland (Conseiller), *procuration* à M. ELLIN Fabrice (Conseiller), M. VIRAMA Stéphane (Conseiller), *procuration* à M. HODGI Claudio (Conseiller), Mme SINAPAYEL Marie Josée (Conseillère), *procuration* à Mme LENCLUME Marjorie (Conseillère), M. MARIVAN Serge (Conseiller), *procuration* à M. LAURET Bruno, M. RENE David (Conseiller), *procuration* à M. GUINET Pierre Henri (1^{er} Adjoint).

Absents : Mme BERNON Nadège (2^{ème} Adjointe), Mme SILOTIA Jacqueline (Conseillère), M. ABAR Dominique (Conseiller).

Il a été procédé, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris au sein du Conseil. Monsieur GUINET Pierre (1^{er} Adjoint) a été désigné à l'unanimité des suffrages exprimés pour remplir cette fonction qu'il a acceptée.

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

DELIBERATION N° 02 /24092024

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME – DEBAT SUR LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (P.A.D.D.)

Direction Aménagement et Développement

Le Maire expose :

La révision générale du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la Commune de Saint-Leu a été prescrite par délibération n° 09/17052022 du 17 mai 2022.

L'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme dispose que le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) comprend un projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.).

En vertu de l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, ce PADD définit :

- 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 ;
- 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.

Conformément à l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme, un débat sur les orientations générales du PADD du futur PLU doit avoir lieu, et ce, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de PLU. Ce débat ne fait pas l'objet d'un vote.

La présente communication au Conseil doit permettre à l'ensemble du Conseil Municipal de prendre connaissance et de débattre des orientations générales proposées pour le futur projet de territoire, au regard notamment des enjeux issus du diagnostic de territoire et de l'état initial de l'environnement.

A ce stade, ce débat ne vaut pas arrêt du projet de PADD. Cependant, les propositions d'orientations générales et les débats auxquels elles donneront lieu serviront de socle pour la suite des travaux du PLU et l'élaboration de l'ensemble des pièces du document.

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

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

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

Orientation n°1.2 : (Ré)Intégrer les trames vertes, bleues et noires à toutes les échelles

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Orientation n°3.1 : Mettre en place les conditions d'une croissance démographique 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 « vécue » au quotidien

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

Après cet exposé, le Maire a déclaré le débat ouvert :

**** ECHANGES****

Après ces échanges, le Maire clôt le débat.

VU le Code de l'Urbanisme,

VU la délibération n° 09/17052022 du conseil municipal de la commune de Saint-Leu en date du 17 mai 2022,

VU la présentation du projet de PADD aux personnes publiques associées lors d'une réunion organisée le vendredi 20 septembre 2024 ;

ENTENDU l'exposé de M. le Maire.

Ceci exposé, il est proposé au Conseil Municipal :

- **DE PRENDRE ACTE :**
 - du débat qui s'est tenu sur les orientations générales du PADD du PLU ;
 - que la tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération à laquelle est annexé le projet du PADD ;

- **DE PROCEDER** à la transmission de cette délibération à M. le Préfet et à son affichage à la Mairie durant un mois.

**Après en avoir débattu,
le Conseil Municipal,**

Envoyé en préfecture le 03/10/2024

Reçu en préfecture le 03/10/2024

Publié le 03/10/2024

ID : 974-219740131-20240924-02_24092024-DE



- **DECIDE DE PRENDRE ACTE** du débat qui s'est tenu, ce jour, sur les orientations générales du PADD du PLU ;
- **DECIDE de transmettre les remarques suivantes :**

M. MULQUIN Christophe, Conseiller, félicite les élus de la commission PLU pour le travail très large et de qualité. Il souhaite s'exprimer sur les thématiques du point 1.3 ou de l'axe 4 qui évoquent le lagon, le récif ou encore, les sentiers remarquables comme la Pointe au Sel et enfin le rayonnement de la Ville, pour aborder le site du Spot de Surf. Il demande que ce dernier, qui est un site plus que remarquable, est considéré dans les 10 meilleures vagues du monde et qu'un spot de surf de cette qualité est un vecteur économique formidable pour Saint Leu, soit intégré dans la réflexion sur le futur de la Ville.

Il complète son intervention en proposant que l'environnement du spot de Saint Leu, tant au niveau récifal qu'au niveau de l'aménagement futur du front de mer, soit intégré dans cette révision générale du PLU. Il conclue en ajoutant qu'il souhaiterait avoir un spot de niveau international et qu'il espère que l'extension la ville n'impacte pas ce spot, comme cela s'est fait ailleurs dans le monde.

M. Jean Paul EUZET répond que l'aménagement de cette partie nord de la Ville est en cours de réflexion dans le cadre de la révision du PLU, mais également dans l'étude de modernisation du centre-ville. Il rajoute que les étudiants de l'école d'architecture ont travaillé sur les projets de l'aménagement de cette zone, mais que rien n'a encore été arrêté car ces projets doivent être recentrés dans une organisation générale de cette partie se situant en entrée de ville, avec pour idée générale de protéger l'endroit en l'améliorant, bien que sachant qu'il y aura les problèmes de circulation et de stationnement.

M. BADAT Rahfik rajoute que la « vague de Saint Leu », « cette gauche », qui est connue sur le plan mondial est prise en considération dans le projet du PLU, et confirme qu'elle sera protégée et préservée.

M. MULQUIN demande à ce que cela soit rajouté cela dans les orientations PADD.

M. ISNARDON du BE NEGE indique qu'un paragraphe sera ajouté dans le PADD.

Il est intégré page 29 du PADD dans l'orientation 2.6 « s'appuyer sur les formidables richesses locales pour promouvoir un tourisme durable et responsable » :

« 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 :

Préserver le spot de Surf et ses vagues réputées internationalement. Les potentiels aménagements futurs de Saint-Leu devront veiller à ne pas impacter la qualité de ces vagues. »

- DIT que la tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération à laquelle est annexé le projet du PADD ;
- **DIT qu'il sera procédé** à la transmission de cette délibération à M. le Préfet et à son affichage à la Mairie durant un mois.

Pour extrait certifié conforme,

Saint-Leu, le 03 OCT. 2024

Le Président de séance,



Bruno DOMEN