

## **AFFAIRE N°09/17052022**

### **PRESCRIPTION DE LA REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-LEU**

*Direction Aménagement et Développement*

---

Le Maire expose :

#### **Saint-Leu, un territoire soumis à de multiples pressions**

La Commune de Saint-Leu, membre de la Communauté d'Agglomération du Territoire de la Côte Ouest (TCO), qui compte actuellement officiellement une population d'un peu plus de 35 000 habitants, a accueilli environ 4 000 habitants supplémentaires au cours de la dernière décennie.

Cette tendance démographique s'accompagne d'une forte demande en création de logements et d'équipements. Environ 3 800 logements ont ainsi été construits sur la Commune sur la même période.

Les besoins induits en matière d'emploi, d'habitat, de mobilités, d'équipements publics, de commerces et de services impliquent une action forte de la Collectivité et de ses partenaires, afin de proposer un rééquilibrage harmonieux du territoire dans toutes ses composantes.

La satisfaction de ces nombreux besoins doit être conciliée avec les enjeux environnementaux (limitation des impacts), eu égard à la richesse écologique du territoire, bénéficiant de la présence d'importants espaces naturels et d'une large ouverture sur le littoral.

La démarche de révision du PLU devra également s'accompagner d'une réflexion relative aux ressources énergétiques et naturelles et en particulier à l'eau. En effet, la consommation d'eau potable ne cesse de croître alors que les ressources sont qualitativement et quantitativement fragiles et que le rendement du réseau de distribution est encore insuffisant.

En tout état de cause, l'équilibre défini par la Commune devra enfin être compatible avec l'ensemble des documents supra communaux tels que les orientations du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du TCO approuvé par délibération communautaire le 21 décembre 2016, le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) et le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM), approuvés en Conseil d'Etat le 22 novembre 2011.

### **Une démarche de révision en cours depuis plusieurs années**

La Commune de Saint-Leu a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du conseil municipal du 24 mai 2012.

Après plusieurs années d'études, le projet de PLU a été arrêté en conseil municipal le 26 décembre 2019. Il a été transmis aux Personnes Publiques Associées (PPA) pour consultation puis soumis à enquête publique en octobre 2020.

Certains avis émis par les PPA et les conclusions du commissaire enquêteur, remises fin 2021, sont clairement défavorables au projet établi.

De plus, les attentes et besoins du territoire ont évolué notamment eu égard à l'ancienneté des données utilisées pour formuler le projet d'aménagement de la Commune.

Par conséquent, il est apparu indispensable de reprendre la démarche de révision générale du PLU dans sa globalité et de retravailler l'ensemble des pièces constituant le dossier de PLU en commençant par le rapport de présentation.

### **Une nécessité de relancer la procédure de révision**

Afin de répondre aux enjeux précités, la Collectivité souhaite reprendre la procédure de révision générale du PLU de manière à prendre en compte les recommandations formulées par les PPA consultées et par le commissaire enquêteur. La révision du PLU s'impose en effet, en raison notamment des dynamiques d'évolution du territoire et de multiples pressions auxquelles il est soumis.

Cette démarche sera justifiée par la nécessité de mettre à jour les données statistiques qui servent de base à la détermination des perspectives démographiques et à l'estimation des besoins en logements, emplois et équipements pour les 10 prochaines années.

C'est la raison pour laquelle il est proposé de reprendre la procédure au stade de la délibération prescrivant à nouveau la révision du PLU. Cette présente délibération devra donc définir les objectifs poursuivis par la révision et fixer de nouvelles modalités de concertation.

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment son article L.2121-29 ;

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

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

Vu le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Territoire de la Côte Ouest (TCO) ;

CONSIDERANT que les évolutions législatives et réglementaires et les apports souhaités au parti d'aménagement initialement retenu invitent la commune à modifier son Plan Local d'Urbanisme ;

CONSIDERANT que les modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme devraient impliquer des ajouts au projet d'aménagement et de développement durables ;

CONSIDERANT qu'il y a lieu d'engager une révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune.  
Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire

Ceci exposé, **il est proposé au Conseil Municipal :**

- De prescrire la révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Leu ;
- De fixer les objectifs poursuivis par la Commune dans le cadre de cette procédure comme suit :

#### **a/ Doter la commune d'un document de planification traduisant fidèlement les aspirations locales à l'horizon de la décennie à venir :**

- Enrichir le contenu du document (études, mécanismes réglementaires...) en tenant compte des évolutions législatives et réglementaires intervenues au cours des dernières années ;

- Mettre à jour le PLU, pour prendre en compte les transformations du territoire ainsi que les bâtiments édifiés depuis l'approbation du document en 2007.

**b/ Adapter le niveau de protection des espaces prioritairement naturels, agricoles et forestiers en fonction principalement de la sensibilité environnementale détectée (impératif écologique et paysager) mais également de la nécessité de développement attendue (urgence économique et sociale) :**

- Pérenniser la vocation des sols des terres agricoles exploitées tout en favorisant la diversification de l'agriculture et les circuits courts, dans une optique de valorisation des produits locaux et de renforcement de l'autonomie alimentaire ;
- Protéger les milieux et les ressources des espaces naturels et forestiers, abritant une biodiversité tout à fait remarquable ;
- Préserver et valoriser le littoral, grâce à la protection des milieux littoraux et à l'organisation des possibilités de fréquentation (étude du prolongement d'un sentier littoral par exemple).

**c/ Adopter une stratégie de développement touristique et patrimoniale à la fois intégrée et respectueuse de l'environnement :**

- Valoriser et rendre accessible le secteur naturel et forestier autour des sites majeurs grâce à des itinéraires de randonnées diversifiés et entretenus ;
- 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...) tout en assurant la mise en scène agrotouristique dans ces espaces autour des bourgs, villages et hameaux existants et principalement ceux de la RD3 ;
- Préserver et valoriser notre patrimoine naturel ;
- 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.

**d/ Apporter des réponses aux besoins en logements, emplois, commerces, services et équipements pour faciliter le quotidien des habitants :**

- Renforcer 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 ;
- Assurer une mixité sociale et générationnelle de l'habitat de manière différenciée pour mieux prendre en compte des disparités territoriales ;
- Adapter l'offre en équipements et services à la population face à la croissance démographique et à la pression immobilière.

**e/ Assurer une meilleure desserte du territoire saint-leusien entre ses différentes strates altitudinales (littoral, mi pentes et haut) et ses nombreux quartiers à partir de la route des tamarins et de ses grands axes (RN1A, RN1bis, RD...) :**

- Renforcer les connexions stratégiques avec la route des tamarins ;
- Renforcer la trame viaire urbaine et rurale en prévoyant notamment de nouvelles voies structurantes (déviation/délestage, barreaux de liaison...).

**f/ Mettre à disposition des solutions de mobilités et des espaces publics renouvelés et de qualité, garantissant le maintien du lien et de la cohésion sociale et générationnelle du territoire :**

- Améliorer la qualité des déplacements pour l'ensemble des usagers, notamment les utilisateurs de modes de déplacements doux ;
- Rééquilibrer le partage de certains espaces publics ;
- Repenser l'aménagement des entrées de ville ;
- Traiter la problématique de l'insuffisance de l'offre en stationnement public.

**g/ Engager la transition écologique et numérique du territoire :**

- Amplifier la lutte contre l'artificialisation des sols et l'étalement urbain ;
  - 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... ;
  - Renforcer la prise en compte des risques naturels et technologiques ;
  - Déployer le numérique et la couverture « mobile » à l'échelle du territoire pour faciliter les échanges et les services tout en veillant à l'intégration environnementale des infrastructures correspondantes.
- D'organiser une concertation associant pendant toute la durée de l'élaboration du projet de Plan Local d'Urbanisme révisé, avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernés, selon les modalités suivantes :

**a/ Moyens permettant d'assurer l'information du public :**

- Information du public au travers de la lettre municipale au cours de l'élaboration du projet de plan et jusqu'à l'arrêt du projet, sur le site internet et la page Facebook de la Commune ;
- Mise en place de panneaux de présentation du projet en cours d'élaboration en Mairie et dans les Mairies annexes ;
- Organisation de réunions publiques ;
- Organisation d'ateliers thématiques.

**b/ Moyens permettant au public de présenter ses observations :**

- Un registre destiné à recueillir les observations du public sera mis à disposition jusqu'à l'arrêt du projet de plan :
  - o en **mairie de Saint-Leu**, 58 rue du Général Lambert, 97436 SAINT-LEU,
  - o en **mairie annexe de Piton Saint-Leu**, 10 rue Adrien Lagourgue, 97424 SAINT-LEU,
  - o en **mairie annexe du Plate**, 4 chemin de la Mairie, 97424 SAINT-LEU,
  - o en **mairie annexe de la Chaloupe**, 214 rue Alexandre Bègue, 97416 SAINT-LEU,
- Des observations pourront être adressées à l'adresse mail dédiée suivante : [revision.plu@mairie-saintleu.fr](mailto:revision.plu@mairie-saintleu.fr)
- Des observations pourront également être adressées par voie postale à l'adresse de suivante : 58 rue du Général Lambert, Saint-Leu, sous réserve que soit indiqué sur l'enveloppe la mention : « Commune de SAINT-LEU – Concertation révision du PLU ».

- De notifier la présente délibération aux personnes ci-après dénommées, conformément aux articles L.153-11, L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme :
  - au Préfet,
  - à la Présidente du Conseil Régional,
  - au Président du Conseil Départemental,
  - au Président de la Communauté d'Agglomération Territoire de la Côte Ouest,
  - au Président de la Communauté d'Agglomération Territoire de la Côte Ouest en tant qu'autorité organisatrice des transports et en tant qu'autorité compétente en matière de PLH,
  - au Président du SCoT du Territoire de la Côte Ouest,
  - au Président du Parc National de La Réunion,
  - au Président de la Chambre du Commerce et de l'Industrie,
  - au Président de la Chambre des Métiers de la Réunion,
  - au Président de la Chambre d'Agriculture de la Réunion,
  - au Président du Comité régional de la conchyliculture de l'Outre-Mer.
- De procéder à l'affichage de la présente délibération en mairie de Saint-Leu, 58 rue du Général Lambert, pendant un mois, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'urbanisme. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal d'annonces légales diffusé dans le département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs de la Commune ;
- D'autoriser le Maire ou l'élu(e) délégué(e) à signer tout acte et document se rapportant à cette affaire.

**Le Conseil Municipal est invité à en délibérer.**

\*\*\*\*\*

**Après en avoir délibéré,  
le Conseil Municipal, à l'unanimité :**

- Prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Leu ;
- Fixe les objectifs poursuivis par la Commune dans le cadre de cette procédure comme suit :

**a/ Doter la commune d'un document de planification traduisant fidèlement les aspirations locales à l'horizon de la décennie à venir :**

- Enrichir le contenu du document (études, mécanismes réglementaires...) en tenant compte des évolutions législatives et réglementaires intervenues au cours des dernières années ;
- Mettre à jour le PLU, pour prendre en compte les transformations du territoire ainsi que les bâtiments édifiés depuis l'approbation du document en 2007.

**b/ Adapter le niveau de protection des espaces prioritairement naturels, agricoles et forestiers en fonction principalement de la sensibilité environnementale détectée (impératif écologique et paysager) mais également de la nécessité de développement attendue (urgence économique et sociale) :**

- Pérenniser la vocation des sols des terres agricoles exploitées tout en favorisant la diversification de l'agriculture et les circuits courts, dans une optique de valorisation des produits locaux et de renforcement de l'autonomie alimentaire ;
- Protéger les milieux et les ressources des espaces naturels et forestiers, abritant une biodiversité tout à fait remarquable ;
- Préserver et valoriser le littoral, grâce à la protection des milieux littoraux et à l'organisation des possibilités de fréquentation (étude du prolongement d'un sentier littoral par exemple).



**c/ Adopter une stratégie de développement touristique et patrimoniale à la fois intégrée et respectueuse de l'environnement :**

- Valoriser et rendre accessible le secteur naturel et forestier autour des sites majeurs grâce à des itinéraires de randonnées diversifiés et entretenus ;
- 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...) tout en assurant la mise en scène agrotouristique dans ces espaces autour des bourgs, villages et hameaux existants et principalement ceux de la RD3 ;
- Préserver et valoriser notre patrimoine naturel ;
- 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.

**d/ Apporter des réponses aux besoins en logements, emplois, commerces, services et équipements pour faciliter le quotidien des habitants :**

- Renforcer 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 ;
- Assurer une mixité sociale et générationnelle de l'habitat de manière différenciée pour mieux prendre en compte des disparités territoriales ;
- Adapter l'offre en équipements et services à la population face à la croissance démographique et à la pression immobilière.

**e/ Assurer une meilleure desserte du territoire saint-leusien entre ses différentes strates altitudinales (littoral, mi pentes et haut) et ses nombreux quartiers à partir de la route des tamarins et de ses grands axes (RN1A, RN1bis, RD...) :**

- Renforcer les connexions stratégiques avec la route des tamarins ;
- Renforcer la trame viaire urbaine et rurale en prévoyant notamment de nouvelles voies structurantes (déviation/délestage, barreaux de liaison...).

**f/ Mettre à disposition des solutions de mobilités et des espaces publics renouvelés et de qualité, garantissant le maintien du lien et de la cohésion sociale et générationnelle du territoire :**

- Améliorer la qualité des déplacements pour l'ensemble des usagers, notamment les utilisateurs de modes de déplacements doux ;
- Rééquilibrer le partage de certains espaces publics ;
- Repenser l'aménagement des entrées de ville ;
- Traiter la problématique de l'insuffisance de l'offre en stationnement public.

**g/ Engager la transition écologique et numérique du territoire :**

- Amplifier la lutte contre l'artificialisation des sols et l'étalement urbain ;
- 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... ;
- Renforcer la prise en compte des risques naturels et technologiques ;

- Déployer le numérique et la couverture « mobile » à l'échelle du territoire pour faciliter les échanges et les services tout en veillant à l'intégration environnementale des infrastructures correspondantes.
- Organise une concertation associant pendant toute la durée de l'élaboration du projet de Plan Local d'Urbanisme révisé, avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernés, selon les modalités suivantes :

**a/ Moyens permettant d'assurer l'information du public :**

- Information du public au travers de la lettre municipale au cours de l'élaboration du projet de plan et jusqu'à l'arrêt du projet, sur le site internet et la page Facebook de la Commune ;
- Mise en place de panneaux de présentation du projet en cours d'élaboration en Mairie et dans les Mairies annexes ;
- Organisation de réunions publiques ;
- Organisation d'ateliers thématiques.

**b/ Moyens permettant au public de présenter ses observations :**

- Un registre destiné à recueillir les observations du public sera mis à disposition jusqu'à l'arrêt du projet de plan :
  - o en **mairie de Saint-Leu**, 58 rue du Général Lambert, 97436 SAINT-LEU,
  - o en **mairie annexe de Piton Saint-Leu**, 10 rue Adrien Lagourgue, 97424 SAINT-LEU,
  - o en **mairie annexe du Plate**, 4 chemin de la Mairie, 97424 SAINT-LEU,
  - o en **mairie annexe de la Chaloupe**, 214 rue Alexandre Bègue, 97416 SAINT-LEU,
- Des observations pourront être adressées à l'adresse mail dédiée suivante : [revision.plu@mairie-saintleu.fr](mailto:revision.plu@mairie-saintleu.fr)
- Des observations pourront également être adressées par voie postale à l'adresse de suivante : 58 rue du Général Lambert, Saint-Leu, sous réserve que soit indiqué sur l'enveloppe la mention : « Commune de SAINT-LEU – Concertation révision du PLU ».
- Notifie la présente délibération aux personnes ci-après dénommées, conformément aux articles L.153-11, L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme :
  - au Préfet,
  - à la Présidente du Conseil Régional,
  - au Président du Conseil Départemental,
  - au Président de la Communauté d'Agglomération Territoire de la Côte Ouest,
  - au Président de la Communauté d'Agglomération Territoire de la Côte Ouest en tant qu'autorité organisatrice des transports et en tant qu'autorité compétente en matière de PLH,
  - au Président du SCoT du Territoire de la Côte Ouest,
  - au Président du Parc National de La Réunion,
  - au Président de la Chambre du Commerce et de l'Industrie,
  - au Président de la Chambre des Métiers de la Réunion,
  - au Président de la Chambre d'Agriculture de la Réunion,
  - au Président du Comité régional de la conchyliculture de l'Outre-Mer.

- Procède à l'affichage de la présente délibération en mairie de Saint-Leu, 58 rue du Général Lambert, pendant un mois, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'urbanisme. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal d'annonces légales diffusé dans le département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs de la Commune ;
- Autorise le Maire ou l'élu(e) délégué(e) à signer tout acte et document se rapportant à cette affaire.

\*\*\*\*\*