



Mission régionale d'autorité environnementale

La Réunion

**Avis délibéré de la Mission Régionale
d'Autorité environnementale
de La Réunion
sur la révision générale du PLU de Saint-Leu**

n°MRAe 2025AREU8

Préambule

Pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur le dossier présenté. En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de la région Réunion.

L'avis de l'autorité environnementale (Ae) est un avis simple qui ne porte pas sur l'opportunité du projet de PLU, mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le pétitionnaire et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet de PLU. Il ne constitue pas une approbation du projet au sens des procédures d'autorisation préalables à sa réalisation, et n'est donc ni favorable, ni défavorable.

Porté à la connaissance du public, cet avis vise à apporter un éclairage sur les pistes d'amélioration du projet de PLU, pour mieux prendre en compte les enjeux environnementaux identifiés, et favoriser la participation du public dans l'élaboration des décisions qui le concerne.

La MRAe Réunion s'est réunie le 19 novembre 2025.

Étaient présents et ont délibéré : M. Bertrand GALTIER, M. Yves MAJCHRZAK, et Mme Sonia RIBES-BEAUDEMOULIN.

En application de l'article 9 du règlement intérieur du Conseil général de l'environnement et du développement durable, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

Sommaire

Introduction.....	3
Résumé de l'avis.....	4
Avis détaillé.....	6
I. ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET PRÉSENTATION du projet.....	6
II. Analyse de la qualité du rapport environnemental et PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PROJET.....	6
II.1. Articulation du projet de PLU avec les autres documents d'urbanisme et documents de planification.....	6
II.2.1 Analyse de l'évolution de la population.....	8
II.2.2 Analyse de l'évolution des besoins en logements et du potentiel de densification en logements.....	8
Besoins en logements.....	8
Potentiel de densification en logements.....	8
II.3.3 Analyse des capacités d'accueil pour les activités économiques et commerciales..	9
II.3.4 Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.....	9
III. LES PRINCIPAUX ENJEUX IDENTIFIÉS.....	10
IV. PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PROJET.....	11
IV.1 Milieu physique.....	11
IV.1.1 Les masses d'eau.....	11
IV.1.2 Une ressource en eau potable à protéger.....	12
IV.1.3 Une gestion des eaux pluviales à mieux appréhender, notamment vis-à-vis des risques naturels et de la préservation du lagon.....	13
IV.1.4 Un réseau d'eau usée inadapté aux besoins.....	14
IV.1.5 Les eaux de baignade jugées actuellement de qualité, et un lagon à préserver face à l'imperméabilisation des sols.....	14
IV.2 Milieu naturel.....	15
IV.2.1 Une justification de déclassement de deux zones en EBC à préciser.....	15
IV.2.3 Une exposition du territoire communal aux risques divers.....	16
Le territoire communal saint-leusien est exposé à plusieurs types de risques :	16
IV.3 Milieu humain.....	17
IV.3.1 Un territoire communal qui intègre des dispositions face aux nuisances sonores occasionnées par le trafic automobile.....	17
Nuisances sonores.....	17
IV.3.2 Un projet de territoire qui met en avant une consommation énergétique accrue et une augmentation des gaz à effet de serre (GES).....	18

Introduction

La directive européenne 2001/42/CE du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, pose le principe que les plans et programmes susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, et qui fixent le cadre de décisions ultérieures d'aménagements et d'ouvrages, doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale.

Le 26 août 2025, la mission régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) a été saisie pour avis par la commune de Saint-Leu sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et en a accusé réception le 28 août 2025. Le service régional de l'environnement qui apporte un appui à la MRAe est la direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DEAL) de La Réunion.

Conformément aux dispositions de l'article R.122-21 du Code de l'environnement, la MRAe a consulté l'Agence Régionale de Santé (ARS) de La Réunion par courrier du 28 août 2025 sur le projet de révision générale du PLU en ce qui concerne la santé publique.

Le présent avis de la MRAe répond aux articles L.122-4 à L.122-12, R.122-17 à R.122-24 du code de l'environnement relatifs à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Conformément aux dispositions de l'article R.104-25 du code de l'urbanisme, cet avis est transmis à la commune au plus tard trois mois après la date de réception de la saisine de l'Autorité environnementale. Il est mis en ligne sur le site internet de la MRAe et sera joint au dossier d'enquête publique.

Informations relatives aux références législatives et réglementaires

La révision générale du PLU de la commune de Saint-Leu a été arrêtée le 21 août 2025. Conformément aux articles L.104-1 et R.104-11 du code de l'urbanisme, la révision est soumise à évaluation environnementale de manière systématique puisqu'elle porte sur un changement d'orientation du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Le présent avis de la MRAe porte sur la qualité du rapport d'évaluation environnementale établi en août 2025 par le bureau d'études NEGE, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le projet de PLU révisé. Conformément à l'article R.104-39 du code de l'urbanisme, la commune devra informer le public et la MRAe de l'approbation de la modification. La mise à disposition du plan modifié approuvé indiquera comment il a été tenu compte des consultations auxquelles il a été procédé, ainsi que les motivations des choix opérés, compte tenu des diverses solutions envisagées. Cette information et cette mise à disposition seront réalisées, le cas échéant, dans les conditions et selon les formalités particulières prévues pour assurer la mise à disposition du public de ces plans ou documents et pour assurer la publicité de l'acte les adoptant ou les autorisant

Résumé de l'avis

La commune de Saint-Leu dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 26 février 2007. Par délibération du 21 août 2025, elle a arrêté le projet de révision générale de son PLU. Le 26 août 2025, elle a saisi pour avis la Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe).

Les pièces écrites du PLU, bien que lisibles et étayées par des cartographies, mettent en évidence un manque de relecture de la part du porteur de projet. En effet, la MRAe note des divergences de chiffres entre les différents documents et des « copier-coller » parfois inadéquats avec le PLU de Saint-André.

La stratégie défendue dans le programme d'aménagement et de développement durables (PADD) ainsi que les principes énoncés dans le rapport de présentation du PLU affichent la volonté d'inscrire l'aménagement du territoire communal dans une démarche de qualité environnementale et de développement territorial durable.

La commune compte 34 740 habitants en 2020. Sa démographie tend à s'accroître au cours des dernières années. Les hypothèses retenues pour la révision du PLU sont établies à l'horizon 2035. L'accroissement de la population et les besoins qui en découlent en termes d'aménagements publics ne sont pas en adéquation dans les préconisations du PLU. Les évolutions envisagées pour la consommation d'espaces prévoient la réduction de 50 % de zones à urbaniser, et donc du rythme d'artificialisation des sols. Toutefois ces projections ne sont pas étayées par l'analyse de la consommation d'espace sur les dix dernières années. Le PLU prend en compte pour les zones d'activités économiques et projets à venir, les dispositions introduites par « la loi Barnier » en matière d'interdiction de construire dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation.

Pour la MRAe, les principaux enjeux environnementaux sont les suivants :

- la gestion et la préservation de la ressource en eau ;
- la protection du littoral et la préservation du milieu marin ;
- la préservation de la biodiversité aquatique et terrestre ;
- la prise en compte des risques naturels ;
- la gestion des eaux usées ;
- la gestion des eaux pluviales :
- la lutte contre l'érosion des sols ;
- la lutte contre l'imperméabilisation des sols ;
- la prise en compte des bassins versants et du continuum terre-mer ;
- la prise en compte du changement climatique.

Le dossier met en évidence que les zonages du PLU en vigueur n'ont pas été respectés, ce qui conduit la MRAe à préconiser le renforcement des mesures de suivi, de contrôle et de sanctions pour non-respect des règlements d'urbanisme.

Si le projet de PLU affiche une diminution des zones à urbaniser, dans la perspective du « zéro artificialisation nette », il prévoit également l'augmentation des zones urbanisées, et une très forte diminution des surfaces classées en N. La MRAe recommande de justifier ces choix et de présenter les mesures d'évitement, de réduction et de compensation applicables à cette incidence environnementale.

Les recommandations de la MRAe portent également sur les dispositions que pourraient prendre le PLU :

- pour éviter la dégradation des récifs coralliens, particulièrement affectés par les pollutions telluriques et les écoulements de boues liés aux fortes pluies ;
- pour réduire la vulnérabilité du territoire face aux effets du changement climatique ;
- pour réduire les émissions de gaz à effet de serre et développer les mobilités douces au détriment le cas échéant de la voiture individuelle.

L'ensemble des recommandations de l'Ae est présenté ci-après dans l'avis détaillé.

Avis détaillé

I. ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET PRÉSENTATION DU PROJET

La commune de Saint-Leu fait partie de la Communauté Intercommunale du Territoire de l'Ouest (TO) qui regroupe également les communes de Saint-Paul, le Port, la Possession, et Trois-Bassins.

Le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Leu est en vigueur depuis le 26 février 2007. Il n'est compatible ni avec le SAR arrêté en 2011 ni avec le SCoT du TO arrêté en 2016. La révision générale du PLU se justifie donc pleinement.

La commune a lancé la révision de son PLU par délibération en date du 17 mai 2022. Celui-ci a été arrêté par délibération du Conseil municipal du 21 août 2025.

Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU s'articule autour de quatre axes correspondant aux principales orientations stratégiques envisagées par la commune :

- une ville résiliente et apaisée avec les milieux à préserver et à transmettre ;
- une ville de ressources permettant de gérer et promouvoir développement et économie durables ;
- une ville de proximité développant des complémentarités tout en prenant en compte les besoins de la population ;
- une ville authentique prônant la mise en valeur de l'identité créole.

II. ANALYSE DE LA QUALITÉ DU RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

L'évaluation environnementale doit être menée dans les conditions prévues par la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, ainsi que ses annexes, et par l'article R.104-18 du code de l'urbanisme qui précise le contenu de l'évaluation environnementale.

Le dossier remis à la MRAe est complet et comprend l'ensemble des pièces requises pour la rédaction de l'avis.

II.1. Articulation du projet de PLU avec les autres documents d'urbanisme et documents de planification

À partir de l'analyse des grandes orientations retranscrites dans le PADD et des dispositions figurant au règlement, le document analyse la compatibilité du projet de PLU avec les documents de planification suivants :

- Schéma de mise en valeur de la mer (SMVM) : le port de Saint-Leu est classé en secteur portuaire où seuls les travaux et aménagements édictés par le SMVM sont autorisés par le PLU.

- Schéma de cohérence territoriale du territoire (SCoT) de l'ouest : le PLU révisé de Saint-Leu décline les orientations des équilibres de l'aménagement de l'espace, ainsi que les orientations des politiques publiques en matière d'aménagement. L'armature urbaine définie par le SCoT est reprise dans le PLU avec, notamment, le pôle secondaire de Portail/Piton, la ville relais de Saint-Leu centre, les Bourgs de proximité de la Chaloupe/le Plate, les villages des Colimaçons/bras Mouton/Saint-Christophe/Camélias/ Lelièvre, le Cap et les secteurs déjà urbanisés. Toutefois, le projet de PLU n'est pas compatible avec le SCoT. En effet, le projet de PLU prévoit une zone 2AUe à vocation économique à Bois de Nèfles située en coupure d'urbanisation, mais également une production de logements situées hors zone de densification prévue.

- **La MRAe recommande d'apporter des précisions sur le choix de la zone à vocation économique située en coupure d'urbanisation d'une part, et sur l'implantation des logements en dehors des zones de densification prévues d'autre part.**

- la charte du Parc national de La Réunion : l'évaluation environnementale n'analyse pas la compatibilité avec la charte du Parc national, alors que tous les Hauts du territoire communal saint-leusien font partie du cœur du parc.

- **La MRAe recommande à la municipalité d'analyser la compatibilité de son projet de PLU avec la charte du Parc national de La Réunion.**

- L'analyse de l'articulation entre le projet de PLU et le schéma départemental des carrières en vigueur reste succincte et mériterait d'être approfondie, en prenant en compte les enjeux de besoins en matériaux à une échelle allant au-delà du périmètre de la commune..

- **La MRAe recommande d'approfondir l'analyse de l'articulation entre le projet de PLU et le schéma départemental des carrières en vigueur.**

- Plan climat-énergie territorial (PCAET) : le rapport de présentation précise qu'aucun PCAET n'est en vigueur sur le territoire, mais qu'un projet a été arrêté en juillet 2024. Il existe un possible décalage entre la rédaction du projet de PLU et l'arrêté du PCAET. Le projet de PCAET est toutefois étudié à titre indicatif dans l'évaluation environnementale (pour mémoire, le PCAET du TO a finalement été approuvé le 25 juin 2025). Les thématiques du PCAET reprises dans le PLU concernant la réduction des émissions des gaz à effet de serre (GES), notamment par le développement des mobilités alternatives la performance énergétique et le développement des énergies renouvelables, ainsi que l'adaptation au changement climatique grâce à un aménagement du territoire résilient.

Le rapport analyse de manière indicative l'articulation entre le PLU et le PCAET arrêté. Compte tenu de l'approbation du PCAET depuis juin 2025, il est important de prendre en considération le bien-fondé des choix du PLU en rapport avec les enjeux climatiques et

énergétiques.

- ***La MRAe recommande d'assurer la compatibilité entre le projet de PLU et le SCoT du TO d'une part, et le plan climat air énergie territorial approuvé en juin 2025, d'autre part.***

- Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) 2022-2027 : le PADD reprend dans ses ambitions les enjeux relatifs à la gestion de l'eau face au changement climatique (ruissellements, inondations, ...), à la préservation des milieux aquatiques et la réduction des pollutions.

- Plan de gestion des risques inondations (PGRI) 2022-2027 : l'évaluation affirme que le PLU intègre le zonage du plan de prévention des risques naturels et propose des règles d'urbanisme permettant la conciliation des aménagements à venir et les aléas, ainsi qu'une approche prospective pour s'adapter aux effets du changement climatique. Pourtant, la MRAe observe que certaines zones à urbaniser sont classées en zone rouge du PLU (constructions interdites).

- ***La MRAe recommande de démontrer que le zonage AU et le règlement correspondant respectent pleinement le PPRN en vigueur sur la commune de Saint-Leu.***

II.2 Rapport de présentation

Le PLU arrêté le 21 août 2025 affiche des ambitions démographiques et de logements à horizon 2035. La commune s'appuie sur les tendances démographiques des données de l'INSEE à échelle de l'île pour construire son projet.

II.2.1 Analyse de l'évolution de la population

Entre 1999 et 2014, la démographie saint-leusienne diminue. Elle repart à la hausse entre 2014 et 2020, la commune gagne 1165 habitants. Au 1^{er} janvier 2020, la commune enregistre 34 740 habitants. En 2022, la commune compte 35 597 habitants. En 2020, la commune fait face à une population vieillissante.

Selon les projections présentées par le rapport de présentation, la population saint-leusienne se situerait entre 38 500 et 39 000 habitants¹, soit une augmentation d'environ 3000 habitants entre 2024 et 2034. Le taux de croissance annuel moyen (TCAM) projeté serait de 0,74 %. La commune indique viser un équilibre entre cette projection démographique et sa capacité à accueillir de nouveaux habitants.

II.2.2 Analyse de l'évolution des besoins en logements et du potentiel de densification en logements

■ Besoins en logements

Le parc de logements de la commune de Saint-Leu est en évolution constante. En 2021,

1 Source Insee, donnée 2022

16 370 logements y sont comptabilisés. Les logements se concentrent sur les quartiers de Piton, Grand Fond, centre-ville et Étang Saint-Leu. La commune connaît une hausse du nombre de résidences principales, de logements vacants de résidences secondaires et occasionnelles.

La part de l'habitat collectif augmente ces dernières années, compte tenu des besoins en logements et des besoins des ménages, mais ne représente que 14,8 % des logements de la commune. Le parc de logements sociaux, avec seulement 13 % en 2025, reste peu développé puisqu'il n'atteint pas les 25 % requis par la loi solidarité et renouvellement urbain.

En raison du desserrement des ménages, de la croissance démographique et du solde migratoire 3000 habitants supplémentaires sont attendus sur le territoire communal d'ici 2034. La commune prévoit donc 3 100 nouveaux logements à produire, soit environ 310/an, ce qui serait un réajustement par rapport à l'objectif de 350 logements minimum/an affiché par le plan local de l'habitat (PLH 2019-2025).

▪ **Potentiel de densification en logements**

Afin de limiter la consommation d'espaces naturels ou agricoles, la commune envisage la construction de 1051 logements dans les dents creuses et 1430 logements dans les secteurs en extension.

II.3.3 Analyse des capacités d'accueil pour les activités économiques et commerciales

Dans le PLU en vigueur, la commune dispose de deux zones réservées à l'activité économique, la zone de la Pointe des Châteaux, et la ZAC du Portail, essentiellement commerciale. Ces deux zones sont complètement occupées et le PLU en vigueur ne permet plus l'installation de nouvelles entreprises.

Aussi, le projet de PLU révisé prévoit en zone AU l'aménagement de nouvelles zones d'activités mais leur caractérisation et leurs superficies ne sont pas clairement définies.

- **La MRAe recommande à la municipalité d'apporter des précisions sur les évolutions prévues dans le cadre de la création des nouvelles des activités économiques, notamment les nouvelles surfaces autorisées.**

II.3.4 Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Le projet de PLU rappelle les données du portail national de l'artificialisation alimenté par le CEREMA. Entre 2011 et 2021, la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) s'élève à 124,7 ha, au bénéfice principalement de l'habitat.

Afin de se conformer aux objectifs de réduction de la consommation des ENAF institués par la loi dite « climat et résilience », le PLU révisé prévoit la consommation de 62,3 ha sur la période 2025-2034 et vise une consommation ENAF maximum de 6,21 ha/an pour une

diminution de 50 % du rythme de l'artificialisation des sols par rapport à la période de référence 2011-2021.

L'évolution des zonages entre le PLU de 2007 et le projet de PLU 2025² est repris dans le tableau suivant :

	PLU approuvé en 2007 (ha)	Projet de PLU arrêté en août 2025 (ha)	Evolution (ha)
Zone à urbaniser AU	130,71	62,15	-68,56
Zone agricole A	4424,71	4830,02	405,7
Zone naturelle N	6090,12	5777,94	-312,18
Zone urbaine U	1157,6	1178,2	20,44

La zone à urbaniser (AU) est réduite de moitié. Celle-ci s'effectue au profit des zones urbaines (U) ou agricole (A), mais, en surface cumulée, au détriment des zones naturelles (N). Le projet de PLU prévoit d'ouvrir à court et moyen termes 62,15 ha de zone AU (1AU et 2AU) se répartissant entre habitat, équipements, tourisme et économie.

La zone U augmente de 20,44 ha. Selon le dossier, la hausse s'explique par l'intégration dans la zone U d'espaces bâtis situés dans les zones A et N. Certaines zones nouvellement classées U sont issues de secteurs auparavant inconstructibles, en majorité situés sur les Colimaçons, la Chaloupe mais aussi sur le Plate et Piton Saint-Leu. Au niveau des abords de ravines du tissu urbain, 106,22 ha de zone U sont déclassées vers la zone N.

La zone N diminue de 312,18 ha, au profit de la zone A. Les zones A s'étendent sur les ravines et boisements, sans vérifier la compatibilité avec les caractéristiques de la zone. Ces nouvelles zones A dans les hauts se développent en majorité sur des espaces en ZNIEFF de type 2, ce qui pourrait contredire l'objectif de préservation des paysages et de la biodiversité porté par le PADD, et accentuer le ruissellement.

La zone A augmente essentiellement aux dépens de la zone N dans les hauts et sur le littoral, lorsque les reconnaissances de terrain indiquent que les parcelles actuellement classées en zones N sont dans les faits à usage agricole (pâturage notamment). La zone A diminue également au profit des zones urbaines et à urbaniser quand elle est située en continuité du tissu urbain. Neuf emplacements réservés sont situés en zone A à destination de construction d'équipements publics, pour une superficie d'environ 20ha.

Pour la MRAe, le non-respect constaté des zonages en vigueur pose la question de la capacité à contrôler et faire respecter les règlements d'urbanisme.

➤ **La MRAe recommande :**

- de compléter le dossier par les dispositions qui seront prises pour contrôler et faire respecter les zonages du PLU ;

² Voir la page 37 du rapport de présentation (Tome 3)

- de justifier le déclassement de la zone N au profit de la zone A, en présentant les fonctions écologiques de la zone destinée à être déclassée.

III. LES PRINCIPAUX ENJEUX IDENTIFIES

Les enjeux environnementaux identifiés par la MRAe sont les suivants :

- la gestion et la préservation de la ressource en eau ;
- la protection du littoral et la préservation du milieu marin ;
- la préservation de la biodiversité aquatique et terrestre ;
- la prise en compte des risques naturels ;
- la gestion des eaux usées ;
- la gestion des eaux pluviales ;
- la lutte contre l'érosion des sols ;
- la lutte contre l'imperméabilisation des sols ;
- la prise en compte des bassins versants et du continuum terre-mer ;
- la prise en compte du changement climatique.

IV. PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PROJET

Les mesures d'évitement et de réduction proposées par le PLU concernent les thématiques de consommation de l'espace, du paysage, du patrimoine naturel, de la ressource en eau, des nuisances sonores, risques naturels ou encore air énergie climat. Les principales mesures d'évitement passent par la réduction de la zone AU face aux enjeux environnementaux et écologiques, la diminution de la zone N et de la protection des EBC (espaces boisés classés).

Pour la MRAe, on ne peut considérer que « l'extension de la zone N » est une mesure d'évitement, puisqu'à l'échelle du PLU, la surface classée en N est en forte diminution. À l'inverse, il apparaît qu'aucune mesure n'est prise pour éviter cette diminution, ni pour la compenser.

- ***La MRAe recommande d'indiquer quelles mesures d'évitement, de réduction et de compensation sont à mettre en œuvre vis à vis des pertes importantes de milieux naturels et de biodiversité, induites par les changements d'usage des sols.***

IV.1 Milieu physique

IV.1.1 Les masses d'eau

Le SDAGE est le document de planification qui fixe les objectifs de gestion de l'eau sur l'ensemble de La Réunion, et le SAGE (schéma d'aménagement et de gestion de l'eau) en est sa déclinaison à l'échelle locale, La commune de Saint-Leu est partagée entre le SAGE ouest (partie nord de la commune) et le SAGE sud (de la ravine du Cap aux Avirons). Ces derniers mettent en exergue les principaux enjeux de la gestion et protection des milieux aquatiques, de maîtrise des pollutions, d'amélioration de la qualité de l'eau distribuée à la

population, ainsi que de prévention des risques naturels.

Sur la commune, trois masses d'eau côtières sont présentes : Saint-Louis FRLC105, Ouest FRLC106 et Saint-Leu FRLC111 ; ainsi que deux masses d'eau souterraines : formations volcaniques de la Planèze du Maïdo-Grand Bénare FRLG121 et formations volcaniques et sédimentaires du littoral de la Planèze Ouest FRLG110. La masse d'eau côtière de Saint-Leu et la masse d'eau souterraine du littoral de la Planèze ouest sont respectivement qualifiées en état moyen et en mauvais état dans l'état des lieux du SDAGE.

Les derniers épisodes pluvieux qui ont eu lieu sur la commune ont généré des coulées de boue, issues de l'érosion des sols des zones agricoles. Les pollutions d'origine agricole et domestique ruisselant le long du bassin versant impactent de plus en plus la qualité de la masse d'eau FRLC111, mais également le lagon dans lequel se déversent les coulées boueuses. Les conséquences sont désastreuses sur le récif corallien, étouffé sous la vase et qui, non seulement subit un taux de mortalité élevé depuis ces dernières années mais qui a beaucoup de mal à se relever de ces épisodes à répétition. Le dossier indique que la ville s'engage auprès de partenaires pour lutter contre les coulées de boues. Toutefois, il n'apporte pas de précisions sur la convention partenariale qui propose des actions concrètes à prendre en compte sur la gestion des eaux pluviales du bassin versant de la Ravine du Cap, non reprises dans le PLU. Cette convention signée entre le Département, le territoire de l'ouest, la commune de Saint-Leu et l'État a pour objectif de se mobiliser afin de mettre en place les mesures du plan d'actions issu des études menées (BRGM et le CIRAD) pour sensibiliser les exploitants agricoles à la maîtrise de l'érosion, la lutte contre l'érosion des sols, l'accompagnement socio-économique des exploitants... en permettant l'intervention des partenaires en fonctions des compétences de chacun, à savoir un cadre réglementaire et financier, les conseils techniques.

- ***La MRAe recommande de justifier que le projet de zonage et le règlement du PLU permettent la bonne mise en œuvre du plan d'actions de la convention partenariale de lutte contre l'érosion et la pollution du lagon de Saint-Leu dans l'objectif de contribuer à une meilleure gestion des eaux pluviales et une protection des milieux naturels marins à l'échelle du bassin versant de la Ravine du Cap.***

IV.1.2 Une ressource en eau potable à protéger

La commune de Saint-Leu, située sur la côte sous le vent est confrontée à des problèmes d'alimentation en eau. Elle bénéficie pourtant de l'infrastructure de transfert des eaux d'est en ouest de la Réunion, avec trois antennes présentes sur le territoire communal (antennes 6, 7 et 8) permettant l'irrigation des surfaces agricoles et le renforcement de l'approvisionnement en eau.

L'alimentation en eau potable est actuellement assurée par des forages et le puits des Colimaçons. Les périmètres de protection des captages suivants sont instaurés par arrêté préfectoral : le forage « Puits Colimaçons », arrêté du 19 juin 2006 ; puits de la « Grande Ravine », arrêté préfectoral du 01 février 2008 ; le forage « Petite Ravine », arrêté du 31

décembre 2015 et le forage « Fond Petit Louis », arrêté du 19 novembre 2019. L'eau distribuée est globalement de bonne qualité. Un traitement de désinfection est réalisé.

L'eau potable est soumise à une forte pression sur Saint-Leu. L'augmentation de la consommation en eau impacte la gestion du réseau de distribution, notamment sur les secteurs de Bras-mouton et de l'Étang (baisse de pression ou de coupure d'alimentation). Les infrastructures de distribution sont vieillissantes, ce qui diminue la qualité de service proposée et rend le réseau moins performant.

Le PLU révisé propose une zone à vocation économique (Aue) à proximité du périmètre de protection rapprochée du captage Fonds Petit Louis. Sur la même zone, l'OAP prévue recommande d'éviter l'artificialisation et l'arrêté préfectoral lié à la protection de ce forage interdit certains travaux et aménagements. Pour la MRAe, le classement en zone Aue apparaît contradictoire avec les dispositions de protections prévues par ailleurs.

Une usine de traitement est présente au Plate. La construction d'une seconde unité de traitement d'eau potable (UTEP) à Maduran est prévue, pour accroître la capacité de traitement de l'eau et l'accès à une eau de meilleure qualité. Le projet de PLU fait référence à une usine en cours de construction (d'ici 2025), mais selon les informations obtenues par ailleurs par la MRAe, l'étude est prévue pour 2028, avec une livraison à horizon 2030.

Compte tenu de l'arrivée d'habitants supplémentaire sur la commune dans les années à venir, (*près de 39000 habitants prévus en 2035*) il convient de mettre en adéquation les besoins, les ressources disponibles, ainsi que l'échéancier prévu de l'UTEP de Maduran.

La MRAe recommande :

- d'apporter des précisions sur l'adéquation entre les besoins futurs des populations et les ressources mises à disposition en intégrant les effets prévisibles du changement climatique sur l'approvisionnement en eau ;***
- d'assurer que les aménagements ne contribuent pas à la dégradation et/ou à l'aggravation de la qualité (risques de pollutions) et de la disponibilité de l'eau potable ;***
- de veiller à ce que le zonage Aue respecte les besoins de protection des captages, notamment le captage Fonds Petit Louis.***

IV.1.3 Une gestion des eaux pluviales à mieux appréhender, notamment vis-à-vis des risques naturels et de la préservation du lagon

La problématique des eaux de ruissellement est prégnante sur la commune. Celle-ci s'accroît avec la présence des nombreuses ravines. Lors de fortes précipitations, les eaux ruissellent et les coulées boueuses impactent le milieu aquatique. Pour parer à ces conséquences, le PLU envisage une désimperméabilisation des sols en utilisant des matériaux perméables et en accentuant la présence de végétal dans les projets. Toutefois, le déclassement de zone N en zone A, l'inclusion des zones urbanisées dans le périmètre agricole ainsi que la présence de fortes pentes ne feront qu'accentuer ce phénomène de ruissellement vers le littoral. Les pollutions des sols agricoles par les produits

phytosanitaires, conjugués au ruissellement, impacteront les eaux marines, et tout particulièrement les récifs coralliens.

Le ruissellement non maîtrisé accroîtra le risque d'inondations. Certaines zones 1AU et 2AU créées par le PLU révisé apparaissent comme vulnérables face au risque inondation. Ces zones sont en partie classées en zone d'interdiction (zonage R1) du plan de prévention des risques naturels. Il conviendra de prendre en considération ces paramètres pour une meilleure gestion des eaux pluviales, limiter ainsi les coulées boueuses et la pollution du lagon, dont la préservation est essentielle.

IV.1.4 Un réseau d'eau usée inadapté aux besoins

La commune dispose d'une station d'épuration sur le secteur de Bois de Nèfles, qui permet de traiter 13 000 équivalent habitant (EH). Celle-ci traite les eaux usées des habitations raccordées de la commune de Saint-Leu et de la commune des Avirons. Cet équipement est actuellement sous-dimensionné et vieillissant. Les charges d'eaux usées sont 30 % supérieures aux capacités de traitement de la station d'épuration. Ce qui questionne sur son efficacité à long terme, notamment avec l'augmentation de la population d'ici 2035.

Le PLU révisé impose que toute construction ou installation nouvelle soit raccordée au réseau d'assainissement collectif. À défaut, c'est un assainissement individuel qui est mis en place à condition que les parcelles disposent d'une surface suffisante. Une augmentation qui ne sera pas sans conséquence sur les rejets dans le milieu naturel, dont le milieu marin. Le projet de PLU met en avant le redimensionnement de la station d'épuration prévu par le territoire de l'Ouest (TO), sans toutefois apporter des précisions sur les capacités de celle-ci, ni l'échéancier prévu. Aucune corrélation n'est faite entre les extensions prévues et les besoins futurs.

➤ **La MRAe recommande :**

- ***d'apporter des précisions sur le projet d'extension de la station d'épuration prévue par le TO ;***
- ***d'étudier les capacités réelles de traitement des eaux usées par rapport à l'ouverture à l'urbanisation prévue sur le territoire communal.***

IV.1.5 Les eaux de baignade jugées actuellement de qualité, et un lagon à préserver face à l'imperméabilisation des sols

La commune dispose de deux sites de baignades sur le littoral à la qualité de l'eau jugée aujourd'hui excellente par l'ARS. Face à l'urbanisation nouvelle, l'imperméabilisation des sols va modifier les écoulements mais aussi conduire à la dégradation de la qualité physico-chimique et écologique du réseau hydrographique entraînant des pollutions. Comme cela est mentionné plus haut, le récif corallien est exposé à la pollution, d'une part due aux coulées de boues, notamment en période cyclonique, et d'autre part aux rejets d'assainissement non conformes lors d'épisodes pluvieux. Les eaux littorales se dégradent face à ces coulées de boues. Déjà affecté par le réchauffement climatique

(épisode de blanchissement accompagné d'une certaine mortalité des coraux constructeurs). le récif corallien est affecté par ces événements, et se régénère avec difficulté, avec comme conséquences pour les secteurs situés sur le littoral, le risque de submersion marine et l'érosion du trait de côte. Le PADD affiche une ambition de qualité environnementale pour la commune avec une orientation forte pour la préservation du lagon et son récif corallien pour son rôle primordial dans la pérennité de la ville (O 1.3) et la maîtrise du ruissellement, de l'infiltration et de l'érosion. S'il est bien indiqué dans le PADD que la lutte contre les coulées de boues dans le lagon est une priorité et que la commune s'est engagée aux côtés de différents partenaires pour mettre en place des actions il manque toutefois la déclinaison concrète de ces actions.

- ***La MRAe recommande d'étudier les dispositions qui pourraient être insérées au PLU, pour mieux protéger le milieu marin, au regard notamment des épisodes récents où les fortes pluies ont généré une érosion des terres agricoles et un apport considérable de matériaux terrigènes ayant conduit à une mortalité importante du récif corallien.***

IV.2 Milieu naturel

Le projet de PLU arrêté en août 2025 met en avant la grande diversité d'habitats naturels d'importance écologique majeure présents sur la commune. Le territoire de Saint-Leu dispose de sites naturels d'importance écologique, qui toutefois pâissent des effets de l'urbanisation et l'érosion. 20 ZNIEFF y sont répertoriées, dont 15 ZNIEFF de type 1 et 5 de type 2. La commune dispose également de deux sites classés en espace naturel sensible (ENS), les Agapanthes et le site de Royer Jugnot ; ainsi que de trois sites du Conservatoire du littoral : la Pointe au Sel à Saint-Leu, la Ravine du Portail aux Avirons et les Rochers des Colimaçons. La partie haute de la commune est incluse dans le cœur du Parc national de La Réunion (17 % de la surface totale communale). La commune compte également la réserve biologique dirigée des Tamarinaies des Hauts sous le vent (148 ha), gérée par l'ONF.

La forêt des Hauts et la planèze du Grand Bénare, mais aussi les ravines sont envahies par les plantes exotiques. La conservation de ces zones et la lutte contre les espèces exotiques envahissantes constituent un enjeu majeur pour le territoire, OAP thématique environnement « trame verte et bleue » porte une démarche de protection des milieux naturels autour des réservoirs de biodiversité (forêts, rivières, savanes littorales), des corridors écologiques (ravines, cordon littoral) et des espaces relais (espaces agro-naturels et nature en ville). Pour préserver les réservoirs de biodiversité, les boisements seront conservés dans les Hauts, avec une bande inconstructible prévue autour. Les ravines assurent un continuum naturel entre les Hauts et le littoral, qu'il convient de préserver car soumises à de multiples facteurs de dégradation (pollution, altération morphologique, détérioration des berges colonisées par les espèces exotiques envahissantes). Afin de limiter l'artificialisation et les risques d'érosion, le PLU révisé redélimite les espaces naturels et agricoles, en instaurant des espaces boisés classés (EBC) sur la majorité des boisements des secteurs A déclassés en N.

IV.2.1 Une justification de déclassement de deux zones en EBC à préciser

Le PLU révisé revoit à la hausse la superficie d'espace boisé classé (EBC). Celle-ci passe de 4257 ha au PLU en vigueur à 5470 ha au PLU révisé (+1213 ha). Il s'agit du classement des boisements issus d'anciennes zones naturelles déclassées en zone agricole situées sur les pentes de la Chaloupe et du Plate.

Cinq secteurs d'espaces supplémentaires sont ainsi nouvellement classés en EBC : Piton la Boue/Grand Fond les Hauts, Chemin la source/Forêt des Hauts, Cap Camélias, Bras Mouton et Piveteau/Colimaçons. À l'inverse 14 ha d'EBC sont supprimés sur deux secteurs : zone du cimetière marin et Piton des Roches Tendres à la Pointe au Sel. Le Piton des Roches Tendres est situé en partie en réservoir de biodiversité avéré et en partie en corridor avéré de la trame terrestre. Le dossier n'apporte aucune justification pour ce déclassement. Par ailleurs, ces espaces ne sont pas boisés et interrogent donc sur leurs déclassements.

- **La MRAe recommande d'apporter les justifications nécessaires au déclassement de ces deux zones EBC.**

IV.2.3 Une exposition du territoire communal aux risques divers

Le territoire communal saint-leusien est exposé à plusieurs types de risques :

- **risques naturels** : la commune dispose d'un plan de prévention des risques naturels (PPRN) « inondations et mouvements de terrains » en date du 23 novembre 2015, ainsi que d'un plan de prévention des risques littoraux (PPRL) « submersion marine et recul du trait de côte » en date du 18 décembre 2019. La commune est principalement concernée par des phénomènes d'inondation et de mouvement de terrain. Le risque de choc mécanique lié à l'action des vagues est également présent. De l'historique des dernières catastrophes naturelles ayant fait l'objet d'un arrêté, il ressort que les inondations/coulées de boues sont les plus importantes, suivies ensuite des chocs mécaniques liés à l'action des vagues.
- **risques inondations** : la commune est concernée par le risque inondation lié au débordement des cours d'eau et issu du ruissellement des eaux pluviales. Le niveau d'aléa est fort aux abords des cours d'eau et ravines et considéré comme moyen sur certaines plaines proches du littoral. Toutes les ravines présentes sur la commune sont soumises un aléa fort inondation, lié au phénomène de débordement des cours d'eau.
- **risques littoraux** : deux types d'aléas littoraux sont présents sur Saint-Leu, le recul du trait de côte et le risque de submersion marine, auxquels en lien avec les conséquences du changement climatique, notamment l'élévation du niveau de la mer. Le littoral du territoire saint-leusien présente une zone qualifiée d'aléa de submersion marine fort sur une grande majorité de son linéaire. Cette zone accueille notamment plusieurs habitations. Un aléa faible est observé sur la côte du centre-ville.

Ces risques s'accroissent avec le changement climatique et rendent les populations ainsi que les activités économiques plus vulnérables. Le PADD met en avant l'importance de veiller à la qualité environnementale du territoire saint-leusien, en préservant les milieux face aux pressions urbaines et s'adaptant au changement climatique. La ville doit pour tous ses projets prendre en considération l'homme, les milieux et les espèces.

Le règlement vient compléter ces dispositions, notamment pour l'affectation des sols et les constructions. Toutefois, les zones agricoles méritent d'être pris en compte dans le cadre de la limitation des coulées de boues, et d'érosion des sols.

Pour la MRAe, il importe que le PLU tienne compte des niveaux de réchauffements progressifs prévus à l'horizon 2100, pour proposer des dispositions adéquates permettant aux futurs aménagements d'être plus résilients face aux phénomènes extrêmes éventuels.

- ***La MRAe recommande de compléter l'évaluation environnementale par une analyse de la vulnérabilité du territoire face au changement climatique en intégrant les scénarios de la trajectoire de référence pour l'adaptation au changement climatique (TRACC)³ de La Réunion prévue pour la fin 2025 dans le projet de territoire.***

IV.3 Milieu humain

IV.3.1 Un territoire communal qui intègre des dispositions face aux nuisances sonores occasionnées par le trafic automobile

■ Nuisances sonores

La commune de Saint-Leu est traversée de part en part par une infrastructure routière importante, la route nationale RN1, qui provoque des nuisances sonores considérables avec plus de 90 000 véhicules/jour. Cette route est classée en catégorie 2, ce qui signifie qu'une bande de 250 mètres de part et d'autre de cet axe est exposée à des nuisances sonores.

Une étude spécifique a été réalisée, pour permettre une dérogation d'implantation de nouvelles activités aux obligations d'éloignement introduites par la loi Barnier. L'étude porte uniquement sur un secteur de Piton Saint Leu situé en zonage Uep destiné aux équipements publics d'intérêts collectifs. La zone constitue actuellement un espace naturel. Il est prévu d'y créer une interface végétale et d'interdire l'installation l'habitation pour limiter les nuisances liées à la RN1. Le recul minimal des constructions est ramené à 40 mètres, contre 100 mètres prévus par la loi en l'absence de dérogation.

L'arrivée de population nouvelle (habitat, économie et tourisme) va aussi engendrer des flux de déplacements supplémentaires autour des zones nouvellement urbanisées de la commune (Piton Saint Leu, Centre-ville/Grand Fond, Pointe des Châteaux). Le PLU révisé ne traite pas des modes de déplacement autres que les véhicules automobiles individuels sur

3 La TRACC fixe le cadre commun dans la réalisation d'actions d'adaptation au changement climatique à mener en France par les différents acteurs, secteurs d'activités et territoires. Dans le scénario retenu, le réchauffement mondial atteint +3°C en 2100, soit +4°C pour la France.

la commune. La requalification paysagère des lisières de ces zones, requise par le règlement et inscrite dans les OAP correspondantes, va permettre de créer un écran visuel et sonore permettant de réduire ces nuisances.

IV.3.2 Un projet de territoire qui met en avant une consommation énergétique accrue et une augmentation des gaz à effet de serre (GES)

Le projet de territoire présenté dans le PADD vise à répondre au défi climatique en permettant notamment le développement des énergies renouvelables, tels que le solaire, l'hydraulique, la biomasse...

Le projet de territoire table sur une consommation énergétique plus élevée, et indirectement sur une augmentation des émissions de GES, du fait notamment de l'accroissement démographique. Le règlement et les OAP encouragent des bâtiments moins énergivores. Le règlement stipule qu'en zone U et AU, l'installation de chauffe-eau solaires est obligatoire pour les logements collectifs et individuels. Les nouvelles constructions utiliseront des systèmes d'éclairage optimisés moins consommateurs d'énergie. Les règles constructives privilégient également la ventilation naturelle et la conception bioclimatique des bâtiments, ainsi que la plantation d'arbres de haute tige pour ombrager les aires de stationnement.

Cependant, le projet de PLU ne propose aucune alternative en termes de mobilité, notamment le développement des transports en commun. Les modes doux sont pris en compte a minima.

➤ **La MRAe recommande :**

- ***d'analyser la problématique actuelle et future des déplacements à l'échelle du territoire communal et de proposer des modes de déplacements doux (transports en commun, cycles, piétons) en adéquation avec le Plan de Déplacements Urbains (PDU) du Territoire de l'Ouest ;***
- ***de définir des objectifs ambitieux sur la réduction des gaz à effet de serre, la sobriété énergétique et la neutralité carbone à l'échelle du territoire jusqu'en 2050.***