



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 2026AREU2

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 12 mars 2026.

Étaient présents et ont délibéré : M. Bertrand GALTIER, président ; M. Yves MAJCHRZAK et M. Olivier ROBINET, membres permanents ; Mme Sonia RIBES-BEAUDEMOULIN, membre associée.

En application du règlement intérieur de la MRAe de La Réunion adopté le 11 septembre 2020 et publié au bulletin officiel le 25 septembre 2020, 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

Résumé de l'avis.....	3
Avis détaillé.....	4
I. ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET PRÉSENTATION du projet.....	4
II. ANALYSE DES ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC.....	4
II.1. Projet d'aménagement et de développement durable (PADD).....	4
II.2 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	5
II. 3 Rapport de présentation.....	6
II.3.1 Analyse de l'évolution de la population.....	6
II.3.2 Analyse de l'évolution des besoins en logements et du potentiel de densification en logements.....	6
Besoins en logements.....	7
Potentiel de densification en logements.....	7
III. PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PROJET.....	7
III.1 Articulation du projet de PLU avec les autres documents d'urbanisme et documents de planification.....	7
III.2 Milieu physique.....	8
III.2.1 Une ressource en eau potable insuffisante conditionnant les futurs aménagements.....	8
III.2.2 Des infrastructures d'assainissement des eaux usées qui ne répondent pas actuellement aux enjeux santé et environnement.....	8
III.2.3 Une gestion des eaux pluviales mieux appréhendée dans le PADD.....	9
III.3 Milieu naturel.....	9
III.3.1 Une justification de déclassement de deux zones en EBC à préciser.....	9
III.4 Milieu humain.....	10
III.4.1 Enjeu de la consommation énergétique et du gaz à effet de serre.....	10

Résumé de l'avis

La commune de Saint-Leu a précédemment saisi la MRAe dans le cadre de la révision générale de son PLU arrêté en août 2025. La MRAe a ainsi publié un avis le 19 novembre 2025 (référence 2025AREU8).

En date du 18 décembre 2025, la collectivité a de nouveau saisi la MRAe afin d'obtenir son avis sur les évolutions apportées à son projet de PLU arrêté le 12 décembre 2025.

Les pièces écrites du PLU n'ont pas été modifiées (évaluation environnementale et rapport de présentation).

Les principales évolutions du projet de PLU portent sur :

- le Plan d'aménagement et de développement durable (PADD), enrichi de nouvelles orientations environnementales et d'un objectif de réduction de 50 % de la consommation foncière ;
- l'instauration d'opérations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques (« habitat » et « environnement ») qui intègrent les recommandations de la MRAe ;
- le rapport de présentation, actualisé sur les besoins en logements, la densification et la consommation foncière ;
- le règlement, avec la création de zones 2AU qui impose une urbanisation désormais strictement conditionnée à la réalisation préalable des équipements (voiries et réseaux) et à une procédure de modification du PLU ;
- la diminution des zones naturelles au profit des zones agricoles.

Le présent avis est établi sans reprendre l'ensemble des items développés dans l'avis du 19 novembre 2025.

La MRAe reconnaît des progrès significatifs mais souligne que les enjeux en matière d'eau potable, d'assainissement et d'adaptation climatique restent critiques.

Avis détaillé

I. ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET PRÉSENTATION DU PROJET

La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Leu a été arrêtée une première fois par délibération du conseil municipal le 21 août 2025. Elle a fait l'objet d'un avis de la MRAe le 19 novembre 2025¹.

Par la suite, la commune de Saint-Leu a décidé d'arrêter un nouveau projet de PLU le 12 décembre 2025 et de saisir la MRAe le 18 décembre 2025 pour un nouvel avis.

Le présent avis de la MRAe porte donc sur les évolutions apportées au nouveau projet de PLU et complète l'avis établi le 19 novembre 2025 sur le PLU arrêté précédemment.

II. ANALYSE DES ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC

II.1. Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU de Saint-Leu présente la stratégie de la collectivité visant à transformer la commune en une ville résiliente, durable et authentique d'ici 2035. C'est ainsi que le PADD a été complété pour préciser les priorités de la collectivité pour protéger la biodiversité, notamment le lagon et les ravines, limiter l'étalement urbain par des objectifs de densification et de réduction de la consommation foncière, et porter une attention particulière à l'adaptation au changement climatique, incluant la gestion de la ressource en eau et l'anticipation du recul du trait de côte.

Le projet de PLU reprend les données du portail national de l'artificialisation des sols², comme pour le premier projet de PLU. La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) reste maintenue à 62 ha pour la période 2025-2035. Le présent PLU présente toutefois un véritable changement dans la stratégie foncière. En effet, dans la version arrêtée en août 2025, plusieurs secteurs majeurs (Saint-Leu Océan, Cap Lelièvre, Grand Fond, Frangipanier) étaient classés en zones 1AU, c'est-à-dire ouvertes à l'urbanisation à court ou moyen terme.

Dans la nouvelle version du PLU, ces mêmes secteurs sont désormais classés en zones 2AU, ce qui signifie qu'ils sont désormais fermés par défaut à l'urbanisation. Leur ouverture est conditionnée à la réalisation préalable de travaux de réseaux et à une procédure de modification du PLU, incluant la création d'une nouvelle OAP de secteur au moment opportun.

1 Voir l'avis 2025AREU8 sur le site de la MRAe de La Réunion : <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/la-reunion-r30.html>

2 <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/>

En conséquence, les projets prévus à court terme sont reportés à moyen ou long termes, ce qui permet d'échelonner la consommation des ENAF pendant toute la durée du PLU.

Par ailleurs, le PLU crée un nouveau sous-secteur Usdu (secteurs déjà urbanisés) afin de se mettre en compatibilité avec le SCoT du Territoire de l'Ouest et des dispositions de la loi Littoral³). Dans ces conditions, le sous-secteur Ud diminue, passant de 222 ha à 172,5 ha.

Dans le nouveau projet de PLU, les zones à urbaniser (AU) diminuent. Les secteurs initialement classés en zone 1AU, à vocation d'habitat et économique, sont reclassés en zones 2AU. L'urbanisation des zones 2AU est cependant conditionnée à la réalisation des travaux nécessaires pour garantir les capacités des réseaux (eaux usées, eau potable). Un échéancier a par ailleurs été élaboré et présenté dans les OAP pour permettre les développements futurs. Comme prévu par les OAP, l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera préalablement soumise à une procédure de modification du PLU.

Concernant les zones naturelles (N), la zone Nsc (correspondant au secteur de la Pointe au Sel) est supprimée, la zone Nbio (correspondant aux réservoirs de biodiversité et aux corridors écologiques synonymes de trames vertes et bleues, hors cœur du Parc national de La Réunion) est diminuée, passant de 3 661,84 à 3 454,69 ha et la zone Nerl (correspondant aux espaces remarquables du littoral) passe de 151,74 à 131,17 ha.

Certains secteurs aujourd'hui classés en zone A sont déjà bâtis. Du fait de leur isolement, le nouveau projet de PLU ne les considère pas comme une extension urbaine. Leur maintien en zone A vise ainsi à lutter contre le mitage en évitant leur ouverture à l'urbanisation, d'autant que la desserte en réseaux (eau potable, assainissement) est insuffisante.

II.2 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le nouveau projet de PLU remplace les différentes OAP sectorielles inscrites dans le PLU arrêté en août 2025 par :

- une OAP thématique « habitat » qui apporte une structuration générale des orientations en matière d'habitat, en cohérence avec le PADD ;
- une OAP thématique « environnement » qui ajoute une dimension cruciale sur la lutte contre l'érosion des sols pour la sauvegarde du récif frangeant.

L'OAP thématique « habitat » introduit un tableau de programmation détaillé pour toutes les zones 2AU, fixant un nombre minimal de logements à produire, des densités minimales par quartier (de 10 à 50 lgts/ha) et des objectifs stricts de logements locatifs sociaux.

L'OAP thématique « environnement » s'inscrit en cohérence avec la convention signée en 2023 signée entre le Département, le Territoire de l'Ouest, la commune de Saint-Leu et l'État visant à protéger le lagon contre les apports de matériaux terrigènes et des substances polluantes. Cette OAP fait des prescriptions concernant l'aménagement des

3 Cf article L.121-8 du code de l'urbanisme

voies d'accès, les pratiques agricoles et la gestion des eaux pluviales.

II. 3 Rapport de présentation

Le projet de PLU reprend les données sur la population à l'échelle de l'île de La Réunion en se basant sur les données de l'INSEE pour 2050. Il souligne la tendance au ralentissement de la croissance démographique au niveau communal.

II.3.1 Analyse de l'évolution de la population

Le projet de PLU anticipe une croissance démographique annuelle de 0,74 %, visant une population d'environ 38 500 habitants à l'horizon 2035. Cette projection a été revue à la baisse par rapport aux estimations précédentes ce qui correspond à un meilleur équilibre entre l'accueil de nouveaux résidents et les capacités de la commune.

Pour répondre aux besoins en logements, la stratégie priorise désormais la densification du tissu urbain, qui doit représenter 55 % de la production, contre 42 % initialement prévus.

Cette approche privilégie le renouvellement du bâti existant ainsi que le comblement des « dents creuses », dont le potentiel est désormais estimé à 1 310 logements.

II.3.2 Analyse de l'évolution des besoins en logements et du potentiel de densification en logements

L'analyse de l'évolution des besoins en logements montre une légère augmentation des projections avec 3126 logements contre 3100 au projet de PLU d'août 2025. Le nouveau projet de PLU prend en compte les différentes composantes démographiques et structurelles permettant d'estimer les besoins réels en logements sur la commune : évolution naturelle et migratoire, le desserrement des ménages, le renouvellement du bâti, ainsi que les résidences secondaires et logements vacants. Trois scénarios sont proposés, avec un tableau représentant les différentes composantes qui permettent l'élaboration des besoins en logements à horizon 2035. Les logements liés au desserrement des ménages augmentent légèrement, passant de 1 153 à 1 179.

▪ **Besoins en logements**

Comme spécifié dans l'avis du 19 novembre 2025, le parc de logements sociaux, reste peu développé puisqu'il n'atteint pas les 25 % requis par la loi solidarité et renouvellement urbain (dite SRU). Toutefois, en raison des capacités insuffisantes en réseaux, la commune ne peut pas prévoir des logements à court terme. L'OAP Habitat préconise une production de logements sociaux en fonction de la capacité des réseaux à répondre aux nouveaux besoins.

Le rapport propose également une nouvelle méthode de calcul pour estimer les besoins en logements. Celle-ci intègre les friches, la mutation du bâti, la vacance et les logements sociaux.

▪ **Potentiel de densification en logements**

Le projet de PLU priorise la densification du tissu urbain pour éviter l'étalement urbain, en analysant finement les dents creuses, en prenant en compte les risques, les réseaux, l'agriculture et les paysages. La commune a pour objectif la préservation des espaces naturels et agricoles, le renforcement des centralités existantes et la limitation de la consommation foncière. La municipalité prévoit au moins 50 % de logements dans les espaces urbains à densifier et en zones urbaines.

III. 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 risques naturels ou encore de l'air, de l'énergie et du climat.

Le projet de PLU prend en compte les enjeux environnementaux, avec l'intégration de la trame verte et bleue, la préservation des espaces agricoles et naturels et l'adaptation au changement climatique.

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

La prise en compte de la Charte du Parc national de La Réunion (adoptée le 21 janvier 2014) par le projet de PLU de Saint-Leu se traduit par une mise en compatibilité réglementaire stricte et une traduction géographique précise dans le zonage.

Les autres recommandations de la MRAe formulées dans son avis du 19 novembre 2025 n'ont pas fait l'objet d'une analyse complémentaire.

- ***La MRAe recommande à nouveau d'analyser la compatibilité entre le projet de PLU et le schéma départemental des carrières (dans l'attente de l'adoption du schéma régional des carrières en cours d'élaboration), ainsi que le Plan climat air énergie territorial du Territoire de l'Ouest.***

III.2 Milieu physique

III.2.1 Une ressource en eau potable insuffisante conditionnant les futurs aménagements

Comme le rappelle le PADD, l'adéquation besoins/ressources constitue un objectif majeur pour la municipalité. Compte tenu du rendement médiocre⁴ des réseaux d'alimentation en eau potable, la stratégie retenue par la commune dans le présent PLU est de conditionner la constructibilité des zones à urbaniser à une capacité effective des infrastructures publiques à assurer un accès suffisant et continu à l'eau potable.

La commune instaure désormais des mesures de gestion économe de l'eau et de prévention des écoulements torrentiels:

- en imposant des dispositifs de récupération des eaux pluviales sur les bâtiments publics (et en encourageant ces pratiques pour les projets privés) ;
- en incitant l'utilisation de matériaux perméables et de techniques alternatives (noues, infiltration à la parcelle) dans tous les nouveaux projets d'aménagement.

La MRAe rappelle l'impérieuse nécessité de lancer un schéma intercommunal d'alimentation en eau potable permettant de définir un programme de travaux de modernisation et de renforcement structurel des réseaux et des réservoirs afin d'assurer un équilibre quantitatif et qualitatif entre les besoins en eau et les ressources.

Enfin, le nouveau projet de PLU procède à une évaluation succincte des incidences des déclassements de zonage opérés au niveau des quatre captages d'eau potable présents sur le territoire communal : puits de la Grande Ravine, forage de la Petite Ravine, forage de Fond Petit Louis et captages du Bras de Jeanne. Au regard de la fragilité actuelle des systèmes de production d'eau potable, une analyse approfondie s'avère indispensable pour préserver les ressources en eau et maintenir les capacités d'approvisionnement en eau potable.

- ***La MRAe recommande à la collectivité de mieux prendre en compte les périmètres de protection des captages et de justifier la compatibilité du PLU avec les servitudes d'utilité publique associées à ces points de prélèvement d'eau destinée à la consommation humaine.***

4 Cela est du ressort du Territoire de l'Ouest en tant qu'autorité en charge de la gestion du service public d'eau potable

III.2.2 Des infrastructures d'assainissement des eaux usées qui ne répondent pas actuellement aux enjeux santé et environnement

Compte tenu de la saturation actuelle de la station d'épuration et dans l'attente des travaux de mise aux normes exigés par le préfet à la suite de la mise en demeure du Territoire de l'Ouest par arrêté préfectoral du 27 octobre 2025 la commune a fait le choix de conditionner les ouvertures à l'urbanisation (cf zones 2AU sur le long terme) par l'évolution des capacités des infrastructures d'assainissement des eaux usées.

La MRAe rappelle que l'amélioration de la situation actuelle en matière d'assainissement des eaux usées constitue un fort enjeu à la fois en termes de salubrité publique comme en matière de protection de l'environnement, notamment le récif corallien et la biodiversité marines déjà fragilisés par les diverses pollutions survenues ces dernières années dans le lagon de Saint-Leu.

III.2.3 Une gestion des eaux pluviales mieux appréhendée dans le PADD

L'OAP « environnement » intègre les prescriptions des Plans de Prévention des Risques et apporte des préconisations pour garantir une bonne gestion des eaux pluviales sur la commune. Les recommandations formulées par la MRAe dans son avis du 19 novembre 2025 en ce qui concerne les précisions à apporter sur la convention institutionnelle tripartite Etat/Département/TO/Commune⁵ ont été reprises dans le document.

III.3 Milieu naturel

III.3.1 Une justification de déclassement de deux zones en EBC à préciser

Le nouveau projet de PLU prévoit d'augmenter la surface des EBC (espaces boisés classés) de 1 209 hectares supplémentaires, ce qui représente une évolution de 126 % par rapport au document précédent. Ils couvrent désormais 5 894,46 hectares, soit près de la moitié du territoire communal. Cette forte augmentation résulte principalement du classement de boisements qui étaient auparavant situés en zone naturelle et qui ont été basculés en zone agricole. Les secteurs les plus concernés sont les pentes de La Chaloupe et du Plate.

En instaurant ces EBC sur des zones déclassées, le PLU affirme que leur vocation forestière est maintenue et qu'ils sont protégés de toute artificialisation malgré leur nouveau statut agricole.

- ***La MRAe recommande de démontrer que le classement en zone A et en EBC de secteurs précédemment en zone N, ne dégrade pas le niveau de protection de la biodiversité et des paysages.***

5 Cette convention partenariale propose des actions concrètes à prendre en compte sur la gestion des eaux pluviales du bassin versant de la Ravine du Cap à partir 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... et en permettant l'intervention des partenaires en fonction des compétences de chacun, à savoir un cadre réglementaire et financier, les conseils techniques

III.4 Milieu humain

III.4.1 Enjeu de la consommation énergétique et du gaz à effet de serre

Les recommandations émises par la MRAe dans son avis du 19 novembre 2025 concernant les nuisances sonores, la consommation énergétique et l'augmentation du gaz à effet de serre n'ont pas été reprises dans le nouveau projet de PLU.

- ***La MRAe réitère les recommandations émises dans son avis du 19 novembre 2025, à savoir :***
 - 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 Déplacement Urbain (PDU) du Territoire de l'Ouest ;***
 - 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.***