

Monsieur Jacques NAYAGOM

12, chemin Louis Nayagom

Ravine des Cabris

97432 Saint-Pierre

Tél. : 0692 60 76 92

Madame Corinne CAZANOVE

Commissaire enquêtrice

Modification n°1 du PLU de Saint-Pierre

Hôtel de Ville de Saint-Pierre

BP 342

97448 Saint-Pierre Cedex

Saint-Pierre, le lundi 05 octobre 2026

Objet: Enquête publique

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Pierre

Observation relative à la parcelle cadastrée section HO74 (Ravine des Cabris)

Pièces jointes: voir liste en fin de courrier

Madame la Commissaire enquêtrice,

Propriétaire de la parcelle cadastrée section HO74, d'une superficie de 1 667 m², située dans le chemin Marcel Patate à la suite du chemin Louis NAYAGOM à la Ravine des Cabris, je souhaite vous faire part de mes observations dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Cette parcelle est aujourd'hui classée en zone agricole. Je sollicite son déclassement en zone constructible afin de permettre à mes enfants d'y construire leur résidence principale et d'y vivre avec leurs familles.

Une parcelle entourée de constructions

La parcelle HO74 est cernée par des espaces bâtis:

une parcelle densément bâtie au sud-ouest (HO73 *appartenant à mon frère jumeau*);

une parcelle bâtie au nord-ouest (HO957);

la zone urbaine UF à l'est;

le chemin Marcel Patate au sud-est.

Cette configuration n'a pas changé depuis plus de quinze ans, comme le montrent les photographies aériennes de 2008 et de 2022 jointes à ce courrier. La parcelle est par ailleurs desservie par les réseaux: elle est raccordée à l'eau potable (une facture en pièce jointe) et des poteaux électriques sont implantés sur les parcelles voisines, en amont comme en aval.

Une parcelle sans potentiel agricole réel

Surface: avec 1 667 m², la parcelle est trop petite pour permettre une exploitation agricole procurant un revenu correct;

Irrigation: la SAFER a refusé l'ouverture d'un compteur d'eau agricole, ce qui rend toute irrigation impossible, alors qu'un compteur d'eau potable a été accordé;

Situation: enclavée entre des terrains bâtis, elle n'est pas en continuité avec un espace agricole exploité.

Elle ne présente donc pas le potentiel pour une quelconque utilisation agricole qui justifie un classement en zone agricole au sens de l'article R.151-22 du code de l'urbanisme.

Une démarche ancienne effectuée

J'ai engagé mes premières démarches en 2006. Depuis, j'ai vu l'ensemble de mon voisinage obtenir progressivement le droit de construire, à l'exception de ma parcelle sans savoir pourquoi.

Lors de l'enquête publique relative à la révision du PLU, ma demande a été consignée dans le rapport d'enquête sous la référence « Ravine des Cabris: 3-04 ». La commune y a répondu que « les quotas d'extension des TRH ont été consommés », sans se prononcer sur la pertinence du classement en zone agricole. Un recours gracieux, déposé avec l'aide d'une avocate le 21 août 2024, a également été rejeté.

Il faut également préciser une chose importante. Ce quartier est avant tout un quartier familial. Donc tout le monde se connaît. Lors de mes demandes on m'annonçait que les autres personnes autour de moi sont également en zone agricole mais comprenez que avant de lancer mes démarches, j'ai avant tout pris le temps de me renseigner auprès de mes voisins qui me confirme être en zone constructible. Et cela malgré les affichages sur les cartes satellites qui démontre zone agricole.

Ma demande dans le cadre de la présente modification

La modification de la parcelle HO74 se situe précisément au cœur d'un ensemble déjà bâti et desservi par les réseaux. Je vous demande donc:

- d'examiner l'intégration de la parcelle HO74 dans le périmètre d'un secteur déjà urbanisé ou d'une zone constructible limitrophe (Us ou UF) dans le cadre de la présente modification;
- à défaut, si cette procédure ne le permet pas, de consigner ma demande dans votre rapport et de recommander à la commune de l'examiner lors de la prochaine évolution du PLU permettant un tel reclassement.

Je me tiens à votre disposition afin de vous présenter ce dossier lors de l'une de vos permanences, ou pour vous communiquer tout document complémentaire.

Je vous remercie par avance de l'attention que vous porterez à ma demande et vous prie d'agréer, Madame la Commissaire enquêtrice, l'expression de mes salutations distinguées.

Jacques NAYAGOM

Pièces jointes:

Plan cadastral et plan de situation de la parcelle HO74

Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur

Photographies aériennes de 2008 et de 2022

