

OBSERVATION DÉPOSÉE DANS LE CADRE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

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

Enquête publique du 30 septembre au 30 octobre 2026 — Arrêté n°435/URB du 7 septembre 2026

À l'attention de Madame Corinne CAZANOVE, commissaire enquêteur

Contributeur : Sébastien GALLETTI — 8 Cours Paulo Gervais, 97410 Saint-Pierre — 06 93 91 72 27 — sebastien.galletti@gmail.com

Objet : Demande d'ajustement de la limite de la zone U — parcelle cadastrée section EH n° 1334 (2 426 m²), 8 Cours Paulo Gervais, actuellement classée en zone AU03

1. Objet de l'observation

La présente observation ne porte pas sur une demande d'ouverture à l'urbanisation d'un secteur, ni sur une demande de constructibilité nouvelle. Elle porte sur la mise en cohérence du tracé de zonage avec la réalité d'une parcelle déjà bâtie, entièrement desservie par les réseaux publics et immédiatement contiguë à la zone urbaine : l'ajustement de la limite de la zone U afin d'y intégrer la parcelle EH 1334.

Cette demande s'inscrit directement dans deux des objectifs affichés de la procédure : la mise en compatibilité du PLU avec les dispositions relatives aux Secteurs Déjà Urbanisés du SCoT Grand Sud, et l'amélioration de la cohérence du document par la correction des erreurs matérielles qui y ont été identifiées.

2. Situation de fait

La parcelle EH 1334 supporte une habitation existante, régulièrement édifiée en vertu d'un permis de construire, en remplacement d'une maison ancienne implantée de longue date sur ce terrain. Elle est occupée à titre de résidence par la famille, établie sur ces terres depuis plusieurs générations.

Elle est immédiatement contiguë au site du CIRAD, classé en zone U du PLU : la limite entre la zone U et la zone AU03 est ainsi constituée par la seule limite séparative de deux propriétés voisines, relevant de régimes d'urbanisme opposés.

La parcelle bénéficie d'une desserte complète et fonctionnelle :

- raccordement au réseau public d'eau potable en cours ;
- raccordement au réseau public d'électricité (EDF) et au réseau de télécommunications ;
- desserte par le Cours Paulo Gervais, voie ouverte à la circulation publique, empruntée par les services publics de collecte des déchets — y compris déchets verts et encombrants — jusqu'au droit de la parcelle ;
- assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

3. Analyse au regard du code de l'urbanisme

Aux termes de l'article R.151-18 du code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone urbaine « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». La parcelle EH 1334 satisfait à cette double définition : elle est bâtie, et les équipements qui la desservent sont existants et fonctionnels.

À l'inverse, l'article R.151-20 réserve le classement en zone à urbaniser aux secteurs « destinés à être ouverts à l'urbanisation », le régime de constructibilité dépendant de la capacité des voies et réseaux existant à la périphérie immédiate. Le maintien en zone AU stricte d'une parcelle déjà bâtie, déjà desservie et contiguë à la zone U ne correspond ni à la lettre ni à l'objet de ces dispositions.

Il est par ailleurs rappelé qu'aucune disposition ne subordonne le classement en zone U à la desserte par un réseau d'assainissement collectif : les conditions de desserte par les réseaux sont fixées à titre facultatif par le règlement du PLU, et un dispositif individuel conforme est admis en l'absence de réseau collectif.

Enfin, l'intégration de cette parcelle à la zone U ne consomme aucun espace naturel, agricole ou forestier : le terrain est déjà artificialisé et habité. La demande est ainsi pleinement compatible avec les objectifs de sobriété foncière portés par le Schéma d'Aménagement Régional et par la loi Climat et Résilience — elle ne crée aucune artificialisation nouvelle, elle met le document en accord avec une situation acquise de longue date.

4. Portée strictement limitée de l'ajustement demandé

L'ajustement sollicité porte sur une seule parcelle, en continuité immédiate de la zone U existante. Il ne modifie pas l'économie générale du Plan local d'urbanisme, ne remet pas en cause la vocation du reste de la zone AU03, et n'emporte aucune ouverture à l'urbanisation de terrains non bâtis. Il s'agit d'une correction ponctuelle de tracé, sans incidence sur le parti d'aménagement retenu par la commune.

5. Antériorité de la démarche

Cette demande a été formée auprès de la commune avant l'ouverture de la présente enquête. Par courrier du 28 juillet 2026 (réf. 0537/DAPU/URB-ADS/PU-01/26/DL/SF), la Direction de l'Aménagement et de la Prospective Urbaine en a accusé réception, en relevant qu'elle vise à faire évoluer le classement de la parcelle « afin de mieux prendre en compte son occupation actuelle, caractérisée par la présence d'une construction à usage d'habitation », et en indiquant que le stade d'avancement de la procédure ne permettait plus d'intégrer de nouvelles évolutions au dossier, tout en précisant que la demande pourrait être examinée dans le cadre d'une prochaine procédure de modification du PLU.

La présente observation a donc pour objet de porter cette demande à la connaissance du public et de la commissaire enquêtrice, afin qu'elle puisse être prise en considération dans le cadre de la présente procédure si son stade d'avancement le permet, ou, à défaut, qu'elle soit relevée dans les conclusions du rapport d'enquête en vue de la prochaine évolution du document d'urbanisme.

6. Demande

Au regard de ces éléments, je sollicite respectueusement :

1. l'ajustement de la limite de la zone U afin d'y intégrer la parcelle EH 1334, parcelle bâtie, desservie et contiguë à la zone urbaine ;
2. à défaut, que cette demande soit expressément relevée dans les conclusions du rapport d'enquête, en vue de son examen lors de la prochaine procédure d'évolution du Plan local d'urbanisme.

Fait à Saint-Pierre, le 07/10/2026

Sébastien GALLETTI

