

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

Constitutrice : Madame Maud GALLETTI, propriétaire — 15 rue des Bambins, 97430 Le Tampon — 0692 43 51 83 — maud.galletti@orange.fr

Objet : Demande de reclassement de la parcelle cadastrée section EH n° 0934 (environ 3 000 m²) du secteur AU03 vers le secteur AU01

1. Objet de la demande

La présente observation sollicite le reclassement de la parcelle cadastrée section EH n° 0934, d'une superficie d'environ 3 000 m², actuellement classée en secteur AU03, vers le secteur AU01.

Il ne s'agit pas d'une demande de classement immédiat en zone urbaine. La demande vise seulement à reconnaître que cette parcelle, en raison de sa situation et de sa desserte, relève d'une échéance d'urbanisation plus proche que celle retenue pour le reste du secteur AU03, dans le respect du phasage et des conditions d'aménagement fixés par la commune.

2. Une parcelle située entre deux zones urbaines

La parcelle EH 0934 borde la route de la Ligne Paradis, au-delà de laquelle s'étend la zone urbaine Ug, secteur résidentiel densément bâti. À l'est, au-delà d'une étroite bande classée en zone N, propriété du groupement foncier agricole (GFA) GALLETTI dont je suis associée majoritaire, s'étend la zone urbaine Ue. La parcelle se trouve ainsi entre deux zones urbaines.

À l'échelle cadastrale, elle jouxte plusieurs parcelles bâties EH 1214 et la EH1334.

Le plan cadastral fait ainsi apparaître que cette parcelle non bâtie est entourée, sur la quasi-totalité de son pourtour, de terrains construits. Elle ne constitue pas une extension au cœur d'un espace ouvert, mais un espace résiduel au sein d'un ensemble déjà urbanisé : son urbanisation à terme relèverait du comblement du tissu existant.

3. Une parcelle en bordure de voie, immédiatement desservie

La parcelle est directement riveraine de la route de la Ligne Paradis, voie ouverte à la circulation publique. Elle est également bordée par le Cours Paulo Gervais, emprunté par les services de collecte des déchets verts et des encombrants.

La parcelle bénéficie par ailleurs de la proximité immédiate des réseaux : la ligne électrique remonte le Cours Paulo Gervais, qui la borde ; deux poteaux du réseau de télécommunications sont implantés sur la parcelle elle-même ; et l'accès au réseau d'eau potable est en cours.

4. Une viabilisation simple

En raison de cette configuration, la viabilisation de la parcelle se limiterait à des travaux de raccordement : l'accès se ferait directement depuis les voies existantes, sans création de voirie nouvelle, et les raccordements sur les réseaux qui bordent ou traversent déjà la parcelle.

Or l'article R.151-20 du code de l'urbanisme distingue précisément les secteurs à urbaniser selon que les voies et réseaux existant à leur périphérie immédiate ont, ou non, une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. La présente parcelle se situe clairement dans le premier cas, qui justifie un horizon d'urbanisation plus rapproché que celui des secteurs dont l'équipement reste à créer.

Le plan de zonage le confirme : un emplacement réservé y est inscrit pour la création d'une voie nouvelle qui, depuis la route de la Ligne Paradis, desservira l'intérieur du secteur AU03. L'ouverture à l'urbanisation de la majeure partie de ce secteur dépend donc de la réalisation préalable de cette voie.

Ce n'est pas le cas de la parcelle EH 0934, déjà riveraine de la route de la Ligne Paradis et du Cours Paulo Gervais : la différencier du reste du secteur par une échéance plus proche correspond à cette différence objective de desserte.

5. Une demande cohérente avec la sobriété foncière

La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 dite « Climat et Résilience » invite à réduire l'artificialisation des sols en mobilisant en priorité les espaces déjà desservis et situés au contact de l'enveloppe bâtie, plutôt qu'en créant des extensions nécessitant de nouveaux équipements.

Une parcelle de dimension limitée, bordée par des voies équipées, située entre les zones urbaines Ug et Ue et entourée de terrains bâtis, répond à cette logique : son urbanisation à terme relèverait de la densification d'un secteur déjà desservi, et non de l'étalement urbain.

Cette demande s'inscrit dans une démarche équilibrée. Le classement en zone naturelle de cette bande voisine EH1335, détenue par le GFA GALLETTI, résulte d'une demande formulée par ma famille auprès du maire de l'époque, afin de préserver la forêt et le verger qui l'occupent et de maintenir un espace de respiration végétale entre les quartiers bâtis. Ma demande ne porte que sur la parcelle située en bordure de voie, entre les zones déjà urbanisées.

6. Demande

Au regard de ces éléments, je sollicite respectueusement :

1. le reclassement de la parcelle EH 0934 du secteur AU03 vers le secteur AU01 ;
2. à défaut, que cette demande soit 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.

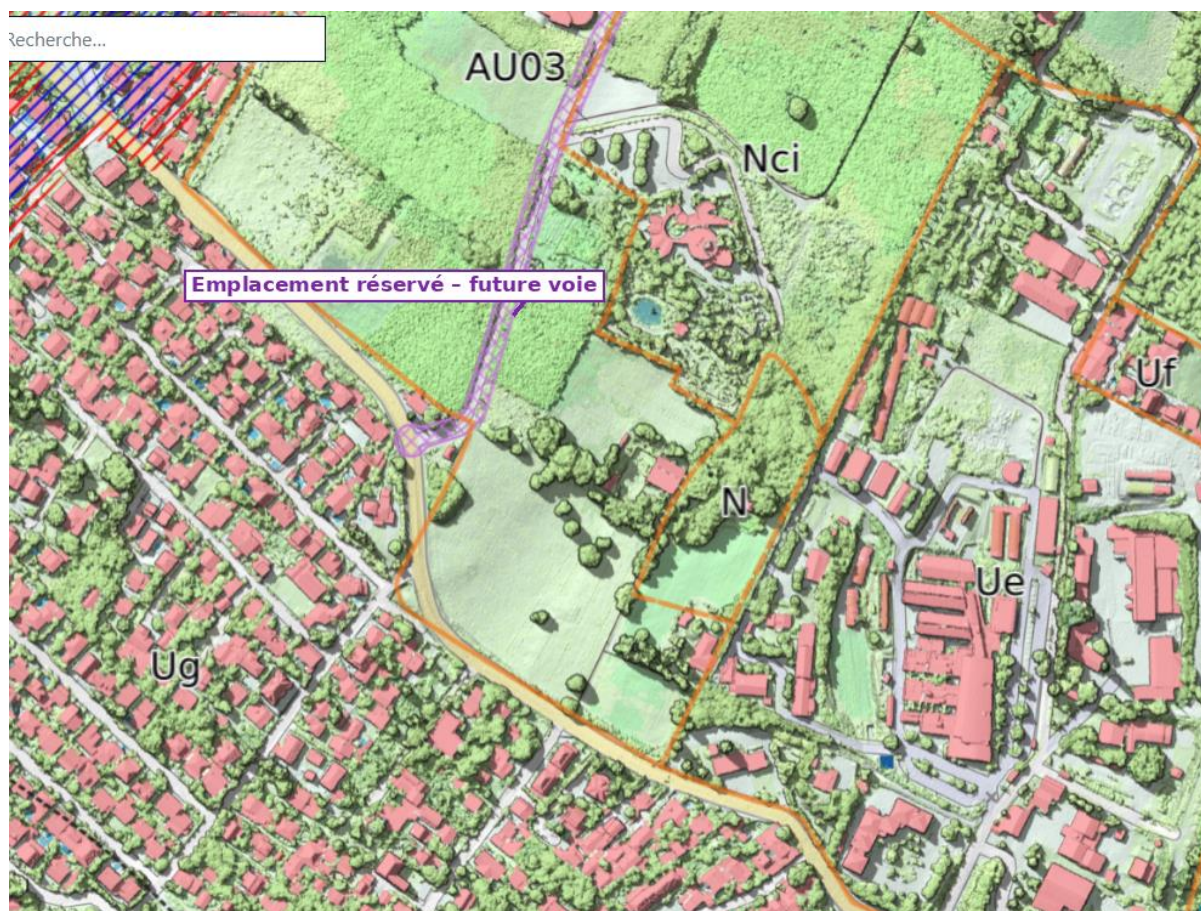
Pièces jointes

1. Extrait du plan cadastral, parcelle EH 0934 entourée (annexe 1 ci-après) ;
2. Extrait du plan de zonage du PLU sur vue aérienne, avec l'emplacement réservé de voirie (annexe 2 ci-après) ;

Fait au Tampon, le 08/10/2026

Maud GALLETTI

Annexe 2 – Extrait du plan de zonage du PLU sur vue aérienne



La parcelle se situe entre la zone Ug, de l'autre côté de la route de la Ligne Paradis, et la zone Ue à l'est. Les hachures violettes figurent l'emplacement réservé pour la future voie de desserte du secteur AU03.