

Saint-Pierre, le 06/10/2026

Monsieur Eric HOARAU
107 Ter Route Nationale 1
97436 SAINT-LEU
0692.28.86.42

A

Madame la Commissaire enquêtrice
Corinne CAZANOVE
Hôtel de Ville de Saint-Pierre
BP 342
97448 SAINT-PIERRE CEDEX

Objet : Observation dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision / modification du PLU – Demande de reclassement en zone constructible de la parcelle HO 567 (Ravine des Cabris, Chemin des Dragonniers)

Madame la Commissaire enquêtrice,

Je soussignée, Monsieur Eric HOARAU, usufruitier, agissant de concert avec mes deux fils, Galaad HOARAU et Camille HOARAU, nus-propriétaires, viens par la présente déposer notre observation officielle et solliciter le reclassement en zone constructible de notre parcelle située à la Ravine des Cabris, cadastrée Section HO n° 567, d'une superficie de 5 665 m².

Actuellement classée en zone Agricole (Zone A), nous sollicitons son passage en zone urbaine ou à urbaniser (Zone U ou AU), soit dans sa totalité, soit sur une bande de 30 à 40 mètres de profondeur, en nous appuyant sur les arguments juridiques, urbains et d'intérêt général suivants :

1. Configuration en "dent creuse" au sens de la Loi ELAN (Article 42)

Notre terrain, d'une superficie modeste, présente une configuration typique de dent creuse : il se trouve inséré au cœur d'un secteur déjà largement urbanisé et est directement bordé de part et d'autre par des habitations existantes.

Conformément aux dispositions de la Loi ELAN (article 42) visant à lutter contre l'étalement urbain et à favoriser la densification maîtrisée dans les secteurs déjà bâtis, le comblement de cette dent creuse s'inscrit en parfaite harmonie avec la trame urbaine environnante. Il ne crée aucune rupture de paysage ni d'extension de l'urbanisation diffuse.

2. Viabilisation complète et cession à l'intérêt public

En 2017, notre famille a accepté de mettre gracieusement à disposition une partie de notre terrain afin de permettre l'aménagement et l'asphaltage du chemin des Dragonniers afin de desservir les habitations de PRAYA Noël, PRAYA Stéphane, PRAYA Juliette, PRAYA Alexandrine, PRAYA Antoine, PRAYA Emilienne, CARTAYE Laurent, PRAYA Elodie, PRAYA Augusta et PRAYA Bruno.

Cet aménagement a permis l'implantation d'équipements publics essentiels au service du quartier et des riverains :

*/ Réseau d'éclairage public et poteaux électriques (EDF) ;

*/ Canalisations d'eau potable et d'assainissement desservant l'ensemble des habitations voisines.

Le terrain est ainsi intégralement desservi et viabilisé, ne nécessitant aucun surcoût d'équipement ou d'extension de réseau pour la collectivité.

3. Continuité de la démarche et avis favorable de l'enquête publique de 2023/2024

Notre démarche s'inscrit dans la continuité des travaux d'aménagement de la commune.

Lors de l'enquête publique menée en 2023, la Commission d'enquête a minutieusement étudié notre dossier et rendu, dans son rapport du 16 février 2024, un avis favorable pour la demande de déclassement de notre parcelle pour une bande de 25 ou 30 mètres le long du chemin Dragonniers-Chemin Aimé Praya.

Si le Conseil Municipal de juin 2024 n'a pas retenu cette modification dans sa précédente délibération, nous renouvelons notre demande auprès de votre instance dans l'espoir qu'une réévaluation objective de la réalité du terrain permette de concrétiser cet avis favorable.

4. Projet de vie familial et ancrage territorial

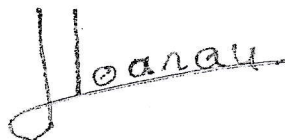
Hébergé à ce jour sur la commune de Saint-Leu, l'aboutissement de ce reclassement constitue pour moi la possibilité de construire sur ce terrain familial et m'y installer durablement et devenir un citoyen résident à part entière de la commune de Saint-Pierre.

Au bénéfice de l'ensemble de ces éléments, nous vous prions de bien vouloir retenir notre observation et d'émettre à nouveau, un avis favorable au reclassement de la parcelle HO 567.

Je reste à votre entière disposition pour tout échange ou visite sur place.

En vous remerciant pour l'intérêt que vous porterez à ma demande, je vous prie d'agréer, Madame la Commissaire enquêtrice, mes respectueuses salutations.

Eric HOARAU



Ravine des Cabris :1-33		M. Éric HOARAU		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HO 0567	A	R1 & B2u	Chemin des Dragonniers
Documents remis : 2 courriers adressés à la Présidente de la commission d'enquête pour une demande de déclassement (totale ou partielle) de la parcelle HO 0567				

Observations du Contributeur

Le propriétaire demande le déclassement de la totalité ou d'une partie de sa parcelle pour y réaliser une construction (maison familiale). Il mentionne que sa famille a rétrocédé gracieusement de la surface pour la création et la viabilisation du chemin des Dragonniers. Il évoque aussi le fait que sa parcelle se situe en limite de zone Uf et que les parcelles limitrophes sont déjà bâties.

Remarques : les contributions N°0-31, N°0-32 et N°0-33 émanent de la même famille sur les parcelles HO 0567, HO 0568 et HO 0569. Les 3 courriers rattachés traitent les mêmes demandes de déclassement partielle ou totale de ces dites parcelles.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande à étudier :

La parcelle est située en partie dans la zone préférentielle d'urbanisation. Il pourrait être envisagé le déclassement d'une partie du terrain, dans la limite des possibilités d'extension urbaine et des possibilités de redéploiement des espaces urbains de référence (Orientations prescriptives n°B.2a et n°B.2d du SCOT).

(Une bande de l'ordre de 25 ou 30 mètres le long du chemin Dragonniers-Chemin Aimé Praya).