



EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS

DU Conseil Communautaire

N°2024.00080/CADEMA/2024 du 24/06/2024

Nombre

De Conseillers en exercice : 42

De Présents : 12

De Votants : 12

Dont vote par procuration : 0

Abstention : 0

Contre : 0

OBJET :

**Approbation du Plan Local
d'Urbanisme intercommunal
valant Programme Local de
l'Habitat et Plan de Mobilité de
la CADEMA**

NOTA : Le Président certifie que le compte rendu de cette délibération sera affiché à la porte de la cadema le 28/06/2024 que la convocation avait été faite le 20/06/2024.

Le Président



L'an deux mille vingt-quatre le vingt-quatre juin, le Conseil Communautaire de la Commune de Dombéni/Mamoudzou était assemblé en **session ordinaire**, dans la salle de Conférence à Mamoudzou, après convocation légale, sous la présidence de **M. Nassuf-Eddine DAROUECHE**.

Etaient présents : (12)

M. Mahamoudou AHAMADI, M. Salim BOINAIDI, Mme Marianne DAMARY, M. Nassuf-Eddine DAROUECHE, Mme Munia DINOURAINI, M. Hamidani MAGOMA, M. Dominique MAROT, M. Dhinouraine M'COLO MAINTY, M. Badrou RADJAB, M. Moudjibou SAIDI, Mme Nadjati SAINDOU COMBO, M. Ambdilwahedou SOUMAILA

Absents : (30)

Mme Fatimaty ABDALLAH TOANA, Mme Zaitouni ABDALLAH, M. Combo AHAMADI, Mme Ramoulati AHAMADI, Mme Mariame ALI DITE NINA, M. Ben Youssouf CHIHABOUDINE, M. Rachad Mohamed DHOIFFIR, M. Mohamadi DJAFFOU, M. Sohibou HAMADA, Mme Aminat HARITI, Mme Machehi HASSANI, M. Ahmed HOUMADI, Mme Baraka HOUMADI, M. Ibrahim KAMAL, Mme Mariame KAMBI, Mme Zoulfati MADI, Mme Liza MAHAMOUDOU, M. Elyassir MANROUFOU, Mme Hadidja MASSOUNDI, M. Said Djanfar MOHAMED, Mme Saandia MOUHOUSOUNI, Mme Sarah MOUHOUSOUNE, Mme Sitirati MROUDJAE, M. Al-Hadi OUSSENI, M. Toiyifou RIDJALI, Mme Toiyfati SAID, M. Mohamadi SAID, M. Rachadi SAINDOU, Mme Inaya SALIMINI, Mme Charifa SOUFFOU

Procuration : (0)

Conformément à l'article L.2121-17 du code général des collectivités territoriales, le conseil communautaire initialement prévu le 20 juin 2024, a été reconvoqué pour une nouvelle session, le lundi 24 juin 2024 à 16 heures dans la présente salle de délibérations.

Lors de la séance, et conformément à l'article L2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, il a été procédé à l'élection d'une secrétaire prise au sein du Conseil, **Mme Munia DINOURAINI** ayant obtenue la majorité des suffrages, a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptée.

VU la loi organique n° 2010-1486 du 7 décembre 2010 relative au Département de Mayotte ;

VU la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, et visant notamment à renforcer compétences des régions et des établissements ;

VU le Code général des collectivités territoriales (CGCT) ;

VU le code des relations entre le public et l'administration ;

VU la loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales ;

REÇU EN PREFECTURE

le 01/10/2024

Application agréée E-legalite.com

99_AI-976-200060457-20240624-DEL IBN00080

VU l'arrêté préfectoral n°2015/17 602 du 28 décembre 2015 portant création de la Communauté d'agglomération de Dombéni-Mamoudzou ;

VU la délibération N°2020.00036/CADEMA/2020 du 12/07/2020 relative à l'élection de **Monsieur Rachadi SAINDOU** comme Président de la CADEMA.

Considérant :

- **Que** la CADEMA a prescrit en date du 29 juin 2019 son Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Mobilité (PLUi-HM). Ce document se substituera aux Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) de Dombéni et Mamoudzou.
- **Que** ce nouveau PLUi-HM couvrira donc l'ensemble du territoire de la CADEMA. Il fixera les règles d'utilisation du sol et déterminera les grandes orientations d'aménagement du territoire à moyen terme, notamment à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).
- **Que** les orientations d'aménagement prises par la CADEMA pour son PADD ont été réparties en quatre axes (voir Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HM de la CADEMA ci-dessous en annexe).
- **Qu'**un premier débat sur les orientations du PADD a eu lieu au conseil communautaire du 18 août 2021. Cependant, la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 (portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets) a imposé au PLUi-HM en cours d'élaboration, d'intégrer les dispositions relatives à l'artificialisation des sols.
- **Que** bien que le PADD a été débattu au conseil communautaire le 18 août 2021, il n'avait pas d'objectifs chiffrés de modération. De ce fait, un nouveau débat a eu lieu lors du conseil communautaire du 25 mai 2022 pour inclure un objectif chiffré de modération. Le PLUi-HM ne pourra donc avoir pour effet d'artificialiser plus de 170 hectares.
- **Que** les modalités de la concertation définies par la délibération de prescription de la révision générale des PLU ont été mises en œuvre au cours de la démarche. Les différentes remarques et questions soulevées ont été posées lors des différentes commissions de travail et réunions publiques. Cette concertation a permis aux habitants d'interpeller les élus et les techniciens sur le projet et ainsi de mieux se l'approprier.
- **Que le bilan de la concertation est largement positif** avec de nombreuses remarques dans les registres et une forte participation du public. Le bilan de la concertation est annexé à la présente délibération.
- **Que** ces étapes ainsi que les différents éléments composant le PLUi-HM étant finalisés, à savoir la rédaction du **rapport de présentation, le PADD, le Programme Local de l'Habitat (PLH), le Plan de Mobilités (PDM), le règlement écrit et graphique, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ainsi que les annexes** ; nous avons approuvé le bilan de la concertation et arrêté le projet de PLUi-HM.
- **Que** par le biais de la consultation des personnes publiques associées (PPA) et enquête publique, nous avons enrichi le projet de PLUi.
- **Qu'**afin de permettre à tout le monde de pouvoir s'exprimer en fonction de ses besoins, plusieurs canaux de communication ont été offerts, à savoir la mise à disposition des registres d'enquête, une adresse mail, le dépôt des observations sur le site de la CADEMA, l'envoi de courrier par voie postale, le dépôt des courriers directement sur le site de l'enquête. Ainsi, nous avons recueilli 114 courriers et demandes, réparties comme suit :
 - 51 par courriels et déposés sur le site internet de la CADEMA
 - 33 courriers déposés sur les sites d'enquête,
 - 30 observations portées sur les registres,

- 15 réponses de la part des PPA.

(Voir en annexe le rapport du commissaire enquêteur pour l'analyse des demandes et arbitrage à la conférence des maires.)

Qu'à la suite des éléments présentés ci-dessus, nous pouvons conclure que :

- ✓ La réglementation concernant la procédure d'élaboration du PLUi de la CADEMA a été respectée ;
- ✓ Le dossier présenté au public était dans son ensemble détaillé et facilement consultable ;
- ✓ La consultation du public a été organisée dans le souci de faire participer le plus grand nombre de personnes. Les règles imposées à l'organisation et au déroulement de la procédure ont été appliquées dans leur intégralité ;
- ✓ Les dispositions et objectifs fixés présentent dans l'ensemble un aspect positif et confirment l'intérêt général du projet ;
- ✓ Ce projet est compatible avec les orientations du PADD, des documents de portée supérieure et respecte leurs préconisations ;
- ✓ Les réserves des PPA seront prises en considération ;
- ✓ Les réponses de la CADEMA aux interrogations contenues dans le procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur apportent des éléments positifs de nature à envisager une évolution du projet et respectent les avis des différents intervenants,
- ✓ Les modifications apportées au projet de PLUi avant son approbation définitive par le Conseil Communautaire ne sont pas susceptibles de modifier l'économie générale du projet.
- ✓ Les modifications ayant été opérées entre l'arrêt et l'approbation sont les suivantes :

- I. Demandes des Personnes Publiques Associées (PPA) prises en compte dans le dossier d'approbation

De la part du Conseil Départemental

1. Rapport de présentation, POA Habitat

- Corrections d'erreurs et précisions apportées dans les justifications.

2. Uniquement sur le règlement graphique

- Piscine olympique : intégrer le projet de piscine olympique à Kawéni (classement en zone UA) ;
- PEM de Mamoudzou : prendre en compte l'intégralité du périmètre du PEM de Mamoudzou ;
- Gare interurbaine Maritime d'Iloni : prendre en compte la zone nécessaire pour le projet du département (zone 1AUs) ;
- Espaces boisés : nouveaux éléments classés en espaces boisés classés ;
- Rivières permanentes de Mayotte : classement en N.

3. Uniquement sur le règlement écrit :

- Créer le règlement de la zone 1AUs ;
- Dérogations dans le secteur UAa :
 - « Dans le secteur UAa, l'implantation des bâtiments peut déroger aux règles ci-dessus »
 - « Dans le secteur UAa, les toitures des bâtiments peuvent déroger aux règles ci-dessus ».

De la part de la DAAF

1. Rapport de présentation

- Compléments apportés aux justifications des choix retenus.



2. Uniquement sur le règlement graphique

- Espaces boisés : nouveaux éléments classés en espaces boisés classés et en zone naturelle.

De la part de l'ONF

1. Rapport de présentation et évaluation environnementale

- Compléments, précisions et corrections apportés à l'état initial, aux justifications des choix retenus et à l'évaluation environnementale.

2. Uniquement sur le règlement graphique

- Espaces boisés : nouveaux éléments classés en espaces boisés classés.

3. Uniquement sur le règlement écrit

Zone N et NT : Autoriser uniquement les constructions légères et inférieures à 25m².

Zone A :

- Emettre des conditions pour les équipements recevant du public en zonage A et Ai (surface, imperméabilisation, etc...) ;
- Être plus engagé et ferme sur les conditions pour construction ou installation d'une activité agricole ou forestière en zonage A ;
- Conditionner l'autorisation des logements plus fermement ; ne pas autoriser la construction R+1 ;
- Ajouter des prescriptions sur l'implantation des activités, et notamment la conservation des arbres et boisement existants.

Lexique : constructions légères / aménagement léger / éco-aménageables.

De la part de l'EPFAM

1. Toutes les pièces réglementaires

- Intégration de la mise en compatibilité du PLU de Mamoudzou concernant la ZAC Doujani afin de ne pas prévoir de dispositions contraires ;
- Intégration de la mise en compatibilité du PLU de Dombéni concernant la ZAC Tsararano-Dombéni afin de ne pas prévoir de dispositions contraires.

2. Uniquement sur le POA Habitat :

- Mise à jour d'éléments concernant la RHI Bazama-Bandrajou.

3. Uniquement le règlement écrit :

Lexique : Définir la notion de « hauteur visible » et « exemplarité énergétique ou environnementale ».

ZAC Ironi Be : Revoir les occupations autorisées en zone 1Aux pouvant contredire la réalisation de la ZAC.

De la part de la DGAC

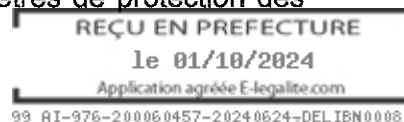
Toutes les pièces réglementaires

- Prise en compte de la piste longue de l'aéroport de Mayotte : modification des pièces réglementaires pour la prise en compte du projet.

De la part de l'ARS

Diagnostic et rapport de présentation

- Intégration des éléments sur la prise en compte des périmètres de protection des captages présents sur le territoire de la CADEMA.



De la part du Rectorat

Toutes les pièces règlementaires

- Collège de Cavani : mise en place d'un emplacement réservé ;
- Collège de Vahibé : évolution de la zone urbaine et création d'un emplacement réservé ;
- Cuisine centrale de Coconi ou pôle de métiers du génie agro-alimentaire : évolution des pièces règlementaires pour permettre la construction d'un pôle entre les communes de Ouangani et Dombéni ;
- Collège centre-est de Dombéni : pris en compte dans le cadre de l'intégration de la mise en compatibilité du PLU de Dombéni (cf. demande EPFAM).

De la part de la DEAL

1. Annexes

- Les servitudes : Le dossier de PLUi-HM est complété avec les servitudes d'utilité publiques pouvant être récupérées à ce jour.

2. Diagnostic, évaluation environnementale et justification des choix retenus

- Compléments, précisions et corrections apportés.

3. PADD

- Erreurs matérielles corrigées.

4. OAP uniquement

- Des compléments sont apportés pour une meilleure compréhension (nom des OAP, cohérence entre les différentes pièces...) ;
- Mise en cohérence de l'OAP thématique économie et le zonage concerné à Kawéni.

5. POA Habitat

- Des compléments sont apportés pour une meilleure compréhension.

6. Règlement écrit :

- Mentionner les OAP dans les zones concernées ;
- Compléter les règlements avec les dispositions des OAP concernant chaque zone ;
- Renseigner les annexes ;
- Préciser certaines définitions dans le lexique (clôture visible...) ;
- Préciser le schéma des hauteurs ;
- Dispositions communes des zones U et AU : Préciser si la zone 2AUe est ouverte ou fermée ;
- Zones U et AU : compléter le paragraphe sur la mixité fonctionnelle et social, sur la majoration de la volumétrie, préciser la notion de « hauteurs visibles » et la notion « d'autorisé(e)s sous conditions », retravailler les règles de hauteur ;
- Zone 2AU : préciser la procédure d'évolution pour rendre cette zone urbanisable ;
- Zone A et N : Préciser que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés doivent être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

De la part du Préfet de Mayotte

Diagnostic, évaluation environnementale et justification des choix retenus

- Compléments, précisions et corrections apportés.

De la part de l'ABF et de la DAC

1. Diagnostic, évaluation environnementale et justification des choix retenus

- Compléments, précisions et corrections apportés.

2. Règlement écrit

- Mention des monuments protégés dans chaque zone et leur



- Mettre à jour les règles concernant le projet de cité administrative régionale de Mayotte ;
- Zone Nr : mentionner le vestige de l'ancienne usine d'Hajanjoua.

De la part de la commune de Dombéni

1. Diagnostic, évaluation environnementale, justification des choix retenus, POA Habitat et POA Mobilité

- Compléments, précisions et corrections apportés.

2. PADD

- Ne pas mentionner spécifiquement la plage Bonne Marée dans le développement touristique du fait de sa valeur patrimoniale et environnementale, il conviendrait de la sanctuariser.

3. Toutes les pièces réglementaires

Remarques générales :

- Classement en zone urbaine de secteurs urbanisés entre la phase d'élaboration du PLUi, l'arrêt et la consultation des PPA, en les inscrivant en zone urbaine, avec ou sans OAP en fonction de l'avancée de l'urbanisation et de la maturité des projets (autorisations d'urbanisme déposées, travaux débutés ou terminés, renforcement des réseaux en cours...);
- Modification du contenu de certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation pour s'adapter à l'évolution de l'urbanisation et à certains projets engagés.

Remarques particulières :

- Prendre en compte la ZAC Tsararano-Dombéni (mise en comptabilité du PLU de Dombéni) ;
- Création d'emplacements réservés pour la réalisation de parcs urbains et de sentier ;
- Classer le cours d'eau traversant la zone d'activités d'Ironi Bé en zone Naturelle.

4. Les orientations d'aménagement et de programmation

- Prendre en compte l'évolution des projets sur les sites couverts par des zones AU : évolution de la vocation d'une zone à Tsararano, création de cheminements, aménagements publics prévus...

De la part de la commune de Mamoudzou

1. Toutes les pièces réglementaires

Modifications générales :

- Classement en zone urbaine de certains secteurs urbanisés entre la phase d'élaboration du PLUi-HM, l'arrêt et la consultation des PPA, en les inscrivant en zone urbaine, avec ou sans OAP en fonction de l'avancée de l'urbanisation et de la maturité des projets (autorisations d'urbanisme déposées, travaux débutés ou terminés, renforcement des réseaux en cours...);
- Modification du contenu de certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation pour s'adapter à l'évolution de l'urbanisation et à certains projets engagés ;
- Harmoniser le zonage de part et d'autre de la RN traversant les zonages.

Modifications particulières :

- Tsoundzou 2 : Ouverture à l'urbanisation d'une zone classée en « 2AU » au PLUi-HM arrêté ;
- Cimetières : prise en compte des besoins et projets en cours pour la création de cimetières dans les différents villages au travers du règlement graphique ;
- ZAC de Doujani : prendre en compte la mise en compatibilité du PLU de Mamoudzou (cf. avis EPFAM) ;
- Zone 1AU M'Tsapéré : agrandissement de la zone ;

- Zone d'activité à Tsoundzou 2 : conserver la partie la plus proche du village en réservé à l'habitat (1AU) et agrandir la zone vers l'arrière pour une zone économique dans le futur (2AUX) ;
- Terre Plein M'Tsapéré : classement en zone constructible de la RN ;
- Zone 2AU Kawéni/Hamaha : agrandissement d'une zone 2AU ;
- Plage du Pendu Hamaha : agrandir la zone touristique pour permettre la réalisation des projets
- PEM Kawéni : prise en compte de la totalité du périmètre dans la zone urbaine ;
- Kawéni Disma : Remettre une partie de la zone 1AU en zone naturelle car inconstructible du fait de l'occupation du site et des contraintes liées.

2. Sur le règlement écrit uniquement

- Préciser la notion de « construction par rapport au terrain naturel » ;
- Règles communes : préciser que le PPRN de Dembéni sera annexé au PLUi et que celui de Mamoudzou le sera également dès son approbation.

De la part de la MRAe

Sur le diagnostic, l'évaluation environnementale, la justification des choix retenus et l'ensemble des pièces réglementaires et du dossier

- Compléments, précisions et corrections apportés.

De la part de la CDPENAF

1. Diagnostic, évaluation environnementale, justification des choix retenus et l'ensemble des pièces réglementaires et du dossier

- Compléments, précisions et corrections apportés.

2. Toutes les pièces réglementaires

- Secteur Ai (agriculture innovante à Kawéni) : supprimé car pas de spécificité dans le règlement écrit ;
- Espaces boisés : nouveaux éléments classés en espaces boisés classés.

3. Uniquement sur le règlement écrit

- Supprimer le secteur Ai sans spécificités par rapport à la zone A.

II. Demandes lors de l'enquête publique

1. Demandes portant sur des évolutions de règlement graphique et/ou d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

Modifications générales, à l'échelle de la CADEMA

- Plusieurs demandes de propriétaires exploitants agricoles souhaitant que des parcelles soient classées en zone agricole et non en zone naturelle pour pouvoir monter un projet agricole, notamment à proximité du village d'Hajangua, à l'extrémité sud de Dembéni et au sud de Vahibé ;
- Plusieurs demandes de classement de zones AU vers U car les aménagements ont été réalisés depuis les études de l'élaboration du PLUi-HM et son arrêt.

Modifications particulières, à l'échelle des villages

KAWENI

- Plusieurs espaces repérés à vocation agricole au sein de la zone urbaine de Kawéni passent en zone urbaine ;
- Suppression d'un élément de paysage à préserver ;
- Classement d'une parcelle N vers la zone urbaine dédiée à l'activité économique (UX).

VAHIBE



- Création d'une zone naturelle à vocation touristique au sud du village de Vahibé, en limite communale de Mamoudzou ;
- Extension du village sur deux espaces dans la continuité du bâti (classement en zone UB).

KWALE LEGION

- Intégrer trois parcelles bâties dans la continuité de la zone urbaine (UB) inscrite dans le PLUi-HM arrêté ;
- Suppression d'emplacements réservés ne permettant pas la réalisation de certains projets.

TSOUNDZOU 1

- Classement de parcelles Nr vers Ne sur le littoral

TSOUNDZOU 2

- Ouverture à l'urbanisation de la zone Sud linéaire le long du littoral.

COCONI

- Suppression de l'emplacement réservé positionné pour la création d'un carrefour pour permettre la réalisation du projet.

DEMBENI

- Extensions de la zone urbaine des Hauts de Dembén.

ILONI

- Extensions des secteurs en zone à urbaniser en entrée de ville à Iloni ;
- Réduire la zone N correspondant au corridor vert traversant la zone fermée à l'urbanisation à destination d'équipement (2AUe), la réduction correspond à la prise en compte de l'aléa fort du PPRN.

HAJANGUOUA

- Agrandir la zone à urbaniser M'ro Titi dans la continuité du village, à l'ouest.

2. Demandes portant uniquement sur le règlement écrit :

- Zone N : autorisé les centrales photovoltaïques ;
- Zone Ne : autorisé les stations d'épuration ;
- Zone A, AP et Ai : autoriser les installations de projet agrivoltaïsme ;
- Zone AP : permettre une activité agricole et forestière ainsi le logement des exploitants ;
- Création d'une zone U (UC) pour prendre en compte le lycée agricole existant à Coconi son développement et quelques nouvelles constructions (continuité de l'urbanisation existante).

III. Ajouts et précisions mineurs

1. Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Modifications de certains périmètres d'OAP pour éviter les superpositions et prendre en compte l'évolution de l'urbanisation et l'avancée des projets depuis la phase d'élaboration du PLUi-HM et son arrêt.

2. Règlement écrit

- **Lexique :**
- Ajout de définition ; aménagement léger, construction légère, construction faisant preuve d'exemplarité énergétique, construction faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, emprise au sol, hauteur visible, surface-éco-aménageable ;
- Complément et précision de la définition « construction ».

- **Règles communes** : Précision sur le fait que les conditions de majoration concernant le volume constructible ne sont pas cumulables.
- **Dans toutes les zones** :
 - Ajout d'une dérogation concernant la hauteur pour la destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
 - Précision concernant les annexes aux constructions qui doivent être édifiées en cohérence avec les règles d'imperméabilisation maximale ;
 - Précision sur le niveau d'étage et la hauteur en mètre – les deux sont dorénavant toujours précisés ;
 - Ajustement de certains coefficients d'emprise au sol et de surface non imperméabilisés ou éco-aménageables afin de correspondre le mieux à la réalité et éviter les incohérences.
- **En secteur UAa** des dérogations voire des assouplissements de règles sont prévus afin de prendre en compte le projet dans sa dernière version et les demandes des Personnes Publiques Associées.
- **En secteur UT** : les équipements sportifs sont autorisés et les places de stationnement ne sont plus réglementées pour les logements.
- **En secteur 1AUe** : les places de stationnement par destinations et sous-destinations ont été réglementées.
- **En zone A** : Les bâtiments des équipements recevant du public ne devront dépasser 50m². Aussi, les conditions du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions a été revu ainsi que les conditions de perméabilité du stationnement.
- Ajout des règles de la **zone 1AUs** où seul le stationnement est autorisé ainsi que les « autres équipements recevant du public » et les restaurants sous-conditions.

Après débat, le conseil communautaire décide à l'unanimité des membres présents de :

ARTICLE 1 - Approuver le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Mobilité de la CADEMA.

ARTICLE 2 - Préciser que la présente délibération sera notifiée aux communes membres et qu'il appartiendra à ces dernières de l'afficher en mairie dans les meilleurs délais,

ARTICLE 3 - Ajouter que la présente délibération sera également notifiée pour information aux personnes publiques associées à son élaboration, mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme ;

ARTICLE 4 - Préciser que la présente délibération fera l'objet :

- D'un affichage pendant un mois au siège de la CADEMA et des communes membres.
- D'une mention, dans 2 journal diffusé dans le département de Mayotte.
- D'une publication sur le site internet de la CADEMA

ARTICLE 5 - Préciser que le PLUi sera exécutoire à l'issue d'un délai de deux mois à compter de sa transmission au préfet accompagnée de la présente délibération, et de la mise en œuvre des mesures de publicité réglementaires ;

ARTICLE 6 - Dire qu'en vertu de l'article R. 153-22 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera publiée sur le Géoportail national de l'urbanisme ;

ARTICLE 7 - Informer que le dossier de PLUi, une fois approuvé par la CADEMA et après transmission au préfet et accomplissement des mesures de publicité, sera mis à disposition du public au siège de la CADEMA ;

ARTICLE 8 - Préciser que le dossier sera également consultable sur le site internet de la CADEMA

ARTICLE 9 - Autoriser le Président ou en son absence, son représentant à exécuter et signer conformément à la réglementation en vigueur, tout acte nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Annexes à la délibération :

- **Annexe 1 : Dossier de PLUi**
- **Annexe 2 : Rapport et conclusions du commissaire enquêteur**
- **Annexe 3 : Mémoire en réponse**
- **Annexe 4 : Modifications entre l'arrêt et l'approbation**

Le Président



Conformément au code de justice administrative, la présente délibération pourra faire l'objet d'un recours auprès du tribunal administratif de Mamoudzou dans un délai de 2 mois à compter de sa publication et de son affichage.





Séance du mercredi 30 juin 2021

Date de la convocation: 25/06/2021

**Membres en
exercice : 33**

*L'an deux mille vingt-et-un et le trente juin l'assemblée régulièrement
convoquée, s'est réunie sous la présidence de Moudjibou SAIDI,*

Présents : 18

Votants : 18

Pour : 0

Contre : 0

Abstention : 0

Présents : Saandia MOUHOUSOUNI, Sitirati MROUDJAE, Inaya SALIMINI, Salim BOINAIDI, Moudjibou SAIDI, Mohamed DHOIFFIR RACHAD, Roukia MADI, Said SOUFFOU, Miradji MADI, Baraka HOUMADI, Dominique MAROT, Al-Had OUSSENI, Hadidja MASSOUNDI, Houliati OUSSENI, Fatima SAINDOU, Combo AHAMADI, Hassana MOUSSA, Ibrahim KAMAL

Représentés :

Excusés :

Absents : Machéhi HASSANI, Ahmed HOUMADI, Rachadi SAINDOU, Hidaya MLINDRE, Sohibou HAMADA, Sarah MOUHOUSOUNE, Mouhamadi DJAFFOU, Charifa SOUFFOU, Madi AHAMADI, Abdourahmane BATROLO, Halima MOUSSA, Toiyfati SAID, Said ALI BACO, Toiyfia OUMARI, Ramoulati AHAMADI

**Secrétaire de
séance :**

Al-Had OUSSENI

DE_2021_109_BIS - Objet : Débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Déplacement Urbain

Monsieur le Maire expose au Conseil Municipal :

La CADEMA a prescrit en date du 29 juin 2019 son Plan Local d'Urbanisme intercommunal, valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Déplacement Urbain. Ce document se substituera aux Plans Locaux d'Urbanisme de Dembeni et Mamoudzou, respectivement approuvés en dates du 19 février 2011 et du 19 mars 2011 et dernièrement modifiés le 06 avril 2017 et le 22 août 2015.

Ce nouveau Plan Local d'Urbanisme couvrira donc l'ensemble du territoire de la CADEMA. Il fixera les règles d'utilisation du sol et déterminera les grandes orientations d'aménagement du territoire à moyen terme, notamment à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Ce projet est la vision politique du document d'urbanisme, son armature qui vise à

déterminer les grandes orientations d'aménagement du territoire dans une période de dix à quinze ans, soit jusqu'en 2035.

L'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme dispose que : « *Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Les orientations d'aménagement prises par la CADEMA pour son Projet d'Aménagement et de Développement Durables sont réparties en quatre axes, desquelles découlent plusieurs orientations générales englobant les thématiques mentionnées dans l'article précité :

- Axe 1/ Définir la taille idéale pour la CADEMA, à l'horizon 2035 :
 - Le scénario démographique : baisse progressive et nuancée de la croissance de la CADEMA, afin d'accueillir 67 000 habitants environ d'ici 2035
 - Etablir une programmation en logement réaliste et adapté
 - Réunir les conditions pour produire massivement
 - Centrer le développement urbain sur les villages et en continuité
- Axe 2/ « Protéger ce que nous avons »
 - Protéger et valoriser les habitats naturels et la faune remarquable de la CADEMA
 - Maintenir, développer et diversifier l'agriculture et l'activité de pêche
 - Protéger et mettre en valeur le paysage de la CADEMA
 - Préserver le patrimoine et promouvoir les spécificités du territoire
 - Protéger, optimiser et rééquilibrer la ressource en eau
- Axe 3/ Développer l'attractivité du territoire par le renforcement de l'économie et du numérique
 - Conforter la CADEMA comme un acteur économique majeur à diverses échelles
 - Accompagner le développement du CUFR
 - Favoriser le maintien et le développement du petit commerce, de

l'artisanat et des services

- Offrir des sites d'accueil économiques dédiés et diversifiés
 - Participer à l'amélioration du transport de marchandises en organisant les livraisons en ville
 - Développement des communications numériques
 - Développer un tourisme adapté à l'échelle de l'île
 - Affirmer le lagon comme un bien commun ainsi qu'un potentiel d'attractivité
 - Développer les agro-filières pour tendre vers l'autosuffisance
- Axe 4/ « Bien vivre à la CADEMA »
 - Affirmer l'identité et les spécificités des villages et quartiers pour faire du cadre villageois un motif d'installation
 - Des projets urbains adaptés et respectueux de l'environnement et des espaces agricoles
 - Renforcer la lutte contre l'habitat indigne et l'amélioration de l'habitat
 - Répondre aux attentes des habitants et aux besoins spécifiques
 - Répondre au besoin en équipement sur le territoire : « occuper les jeunes »
 - Améliorer le cadre des vies des habitants : « faire respirer l'espace public »
 - Limiter la place de la voiture sur l'espace public

Ce Projet d'Aménagement et de Développement Durables en sa troisième version a été étudié lors d'un comité technique réunissant les personnes publiques associées à la démarche d'élaboration de notre Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, en date du 20 avril 2021. Etaient représentés la DEAL, le Conseil Départemental, la Mairie de Mamoudzou ainsi que la Communauté de Communes du Sud de Mayotte. Le 21 avril 2021, les élus communautaires et municipaux lors d'un comité de pilotage, ont également fait part de leurs observations sur ce projet.

Conformément à l'article L.153-12 du code de l'urbanisme, les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables doivent être soumises au débat du conseil communautaire, au plus tard deux mois avant l'examen du projet du plan local d'urbanisme intercommunal.

Le conseil municipal a débattu des orientations du projet d'aménagement et développement durables du PLUi-HD de la CADEMA.

Après en avoir délibéré,

décide à l'unanimité d'approuver le projet d'aménagement et de développement durables du PLUi-HD de la CADEMA.

Le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération.

Ainsi délibéré, les membres du Conseil Municipal présents ont signé sur le registre des délibérations.

Fait à Dembéni, le 08 juillet 2021

Le Maire

SAIDI Moudjibou



Acte rendu exécutoire
après dépôt en Préfecture
le ____ / ____ / 20____
et publié ou notifié
le ____ / ____ / 20____



Séance du jeudi 09 juin 2022

Date de la convocation: 03/06/2022

**Membres en
exercice : 33**

*L'an deux mille vingt-deux et le neuf juin l'assemblée régulièrement convoquée,
s'est réunie sous la présidence de Moudjibou SAIDI.*

Présents : 17

Présents : Machéhi HASSANI, Saandia MOUHOUSOUNI, Inaya SALIMINI, Salim BOINAIDI, Moudjibou SAIDI, Rachad Mohamed DHOIFFIR, Roukia MADI, Said SOUFOU, Miradji MADI, Baraka HOUMADI, Mouhamadi DJAFFOU, Al-Had OUSSENI, Hadidja MASSOUNDI, Abdourahamane BATROLO, Combo AHAMADI, Said ALI BACO, Ibrahim KAMAL

Votants : 19

Pour : 19

Contre : 0

Représentés : Rachadi SAINDOU, Toiyfati SAID

Abstention : 0

Excusés :

Absents : Ahmed HOUMADI, Sitirati MROUDJAE, Hidaya MLINDRE, Sohibou HAMADA, Sarah MOUHOUSOUNE, Dominique MAROT, Charifa SOUFFOU, Madi AHAMADI, Fatima SAINDOU, Halima MOUSSA, Hassana MOUSSA, Toiyfia OUMARI, Ramoulati AHAMADI, Tadjidine ABDOU

**Secrétaire de
séance :**

Abdourahamane BATROLO

DE_2022_055 - Objet : Débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Déplacement Urbain

Monsieur le Maire expose au Conseil Municipal :

La CADEMA a prescrit en date du 29 juin 2019 son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI), valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Déplacement Urbain. Ce document se substituera aux Plans Locaux d'Urbanisme de Dembeni et Mamoudzou.

Ce nouveau Plan Local d'Urbanisme couvrira donc l'ensemble de la CADEMA. Il fixera les règles d'utilisation du sol et déterminera les grandes orientations d'aménagement du territoire à moyen terme, notamment à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Ce projet est la vision politique du document d'urbanisme, son armature vise à déterminer les grandes orientations d'aménagement du territoire à moyen terme.

Les orientations d'aménagement prises par la CADEMA pour son Projet d'Aménagement et de Développement Durable ont été réparties en quatre axes (voir Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HD de la CADEMA ci-dessous en annexe).

La Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 (portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets) a imposé au PLUi en cours d'élaboration d'intégrer les dispositions relatives à l'artificialisation des sols.

Ainsi, le projet d'aménagement et de développement durables PADD, doit dorénavant fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Bien que le PADD a été débattu au conseil municipal le 30 juin 2021, il ne prévoit pas d'objectifs **chiffrés** de modération.

- **Réécriture de l'axe 1**

Ancienne écriture : la création de 1 000 logements par an, à l'échelle du PLUi-HD équivaut à urbaniser environ 130 hectares de zones à urbaniser.

Nouvelle écriture : le PLUi-HD **ne pourra avoir pour effet d'artificialiser plus de 170 hectares.**

- **Réécriture de l'axe 3**

Paragraphe suivant à ajouter dans l'axe 3

La CADEMA ayant un rôle central dans le fonctionnement de l'île, certains projets d'intérêt régional sont à considérer dans le cadre de leur intérêt général pour l'île, à savoir :

- ZAE Ongoujou : rééquilibrage vers l'Ouest, positionnement d'entreprises ;
- Confortement de la zone d'Ironi Bé, inscrite au Schéma Economique de Mayotte ;
- Potentielle extension du CUFR à Dembéni
- Aménagement du terre-plein de M'Tsapéré
- Périmètre de carrière, zones d'extraction de matériaux
- Consommation d'espace liée aux navettes maritimes (parkings, accès...)

- **Modifications des cartes du PADD suite à l'intégration de nouveaux projets depuis fin 2021**

- La carte page 9, concernant la localisation du sens du développement de l'urbanisation

- La carte page 14, concernant la coupure d'urbanisation entre Ongoujou et Tsararano (projet de collège), celle au nord d'Hajangoua, celle entre Tsoundzou 1 et Passamainty
- Carte page 19, concernant les projets de renforcement de l'économie et du numérique : agrandir la zone économique prévue sur Ongoujou, inscrire le potentiel du secteur Bonne Marée, inscrire le terre-plein de M'Tsapéré comme un secteur de projet

Aussi, au regard de la Loi Climat et Résilience et de l'incohérence entre les zones de développement annoncées au PADD et celles prévues à ce jour dans le règlement graphique, le PADD doit nécessairement être redébatu.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité de :

Article 1 : De redébattre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HD de la CADEMA ci-dessous en annexe,

Article 2 : d'approuver le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HD de la CADEMA.

Le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération.

Ainsi délibéré, les membres du Conseil Municipal présents ont signé sur le registre des délibérations.

Fait à Dembéni, le 16 juin 2022

Le Maire

SAIDI Moudjibou

Acte rendu exécutoire
après dépôt en Préfecture
le 21 / 06 / 2022
et publié ou notifié
le 21 / 06 / 2022





REPUBLIQUE FRANCAISE
Liberté- Egalité- Fraternité

DEPARTEMENT DE MAYOTTE

VILLE DE MAMOUDZOU

RECU EN PREFECTURE

Le 03 septembre 2021

VIA DOTELEC - Dematis

976-200008837-20210820-D20210013110-DE

Nombre

de Conseillers en exercice : 49

de Présents : 41

de Votants : 47

Dont vote par procuration : 6

Abstention : 0

Contre : 0

EXTRAIT DU PROCES -VERBAL DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL N°2021.00131/2021 du 20/08/2021

L'an deux mille vingt et un, le vingt août, le conseil municipal de la commune de Mamoudzou était réuni en **session ordinaire**, dans la salle Abdallah HOUMADI, après convocation légale en date du 13 août 2021, sous la présidence de **M. Ambdilwahedou SOUMAILA, Maire**.

Etaient présents : (41)

Mme Fatimaty ABDALLAH TOANA (Conseillère municipale), M. Mahamoudou AHAMADI (Conseiller municipal), M. Anassi ALI (Conseiller municipal délégué), Mme Mariame ALI DITE NINA (Conseillère municipale), M. Chamouine ATTOUMANE (Conseiller municipal), M. Ben Youssouf CHIHABOUDINE (Conseiller municipal), Mme Marianne DAMARY (Conseillère municipale), M. Nassuf-Eddine DAROUECHE (Conseiller municipal), Mme Munia DINOURAINI (7ème adjointe au Maire), M. Djamaledine HAIDAR (Conseiller municipal), Mme Dhoimrat HALIDI (Conseillère municipale), M. Jacques Martial HENRY (Conseiller municipal), Mme Anzimiya HOUMADI (Conseillère municipale), Mme Mariame KAMBI (Conseillère municipale), M. Dhinouraine M'COLO MAINTY (1er adjoint au Maire), Mme Zoulfati MADI (4ème adjointe au Maire), Mme Hadia MADI ASSANI (12ème adjointe au Maire), Mme Siti Dhoulfah MADJINDA (Conseillère municipale), M. Hamidani MAGOMA (2ème adjoint au Maire), Mme Liza MAHAMOUDOU (Conseillère municipale), M. Said MALIDI MLIMI (Conseiller municipal délégué), M. Assane MOHAMED (10ème adjoint au Maire), M. Elyassir MANROUFOU (Conseiller municipal), M. Soiyinri MHOUDHOIR (6ème adjoint au Maire), M. Said Djanfar MOHAMED (13ème adjoint au Maire), M. Dhoul-Mahamoud MOHAMED (9ème adjoint au Maire), M. Mohamed Tani OUSSENI (Conseiller municipal délégué), Mme Fatima Fayna M'SOILI (Conseillère municipale déléguée), Mme Rabianti MVOULANA (Conseillère municipale déléguée), M. Hamidani MZE MOGNE (Conseiller municipal), M. Abdallah OUMOURI (Conseiller municipal), Mme Djouwaïria OUSSENI YVESSI (Conseillère municipale), M. Badrou RADJAB (Conseiller municipal), M. Ambdilwahedou SOUMAILA (Maire), Mme Claudie RAKOTO (Conseillère municipale déléguée), M. Toiyifou RIDJALI (5ème adjoint au Maire), M. Mohamadi SAID (Conseiller municipal), Mme Nadjati SAÏDOU COMBO (Conseillère municipale), M. Mounib SOILHI MOHAMED (Conseiller municipal), M. Tany ABOUDOU CHAKOUREU (Conseiller municipal), Mme Anfiat TOUMBOU DANI (Conseillère municipale)

Absents : (0)

Absents excusés : (2)

Mme Mariam SAID (Conseillère municipale), Mme Zaïtouni ABDALLAH (Conseillère municipale)

Procurations : (6)

Mme Rabia ASSAN (11ème adjointe au Maire) donne pouvoir à M. Toiyifou RIDJALI, Mme Aminat HARITI (Conseillère municipale) donne pouvoir à M. Djamaledine HAIDAR, Mme Moina-Fatima IBRAHIM (14ème adjointe au Maire) donne pouvoir à M. Ambdilwahedou SOUMAILA, Mme Inayatye KASSIM (8ème adjointe au Maire) donne pouvoir à M. Ambdilwahedou SOUMAILA, Mme Nourainy LOUTOUFI (3ème adjointe au Maire) donne pouvoir à M. Mahamoudou AHAMADI, M. Anrif MOURDI (Conseiller municipal) donne pouvoir à M. Chamouine ATTOUMANE

Lors de la séance, et conformément à l'article L2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, il a été procédé à l'élection d'une secrétaire prise au sein du Conseil, **Mme Munia DINOURAINI** ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Vu l'article 73 de la constitution ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) ;

Vu le code des relations entre le public et l'administration ;

OBJET :

**Débat sur le projet
d'aménagement et de
développement durables
du plan local d'urbanisme
intercommunal valant
programme local de
l'habitat et plan de
déplacement urbain**

NOTA : Le Maire certifie que le compte rendu de cette délibération sera affiché à la porte de la mairie le 01/09/2021 que la convocation avait été faite le 13/08/2021.

Le Maire.



Vu le code de l'urbanisme notamment L.151-5 ;

Vu l'article L.153-12 du code de l'urbanisme qui dispose que les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables doivent être soumises au débat du conseil communautaire, au plus tard deux mois avant l'examen du projet du plan local d'urbanisme intercommunal ;

Vu la loi organique n°2010-1486 du 7 décembre 2010 relative au Département de Mayotte ;

Vu la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, et visant notamment à renforcer compétences des régions et des établissements ;

Vu la loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales ;

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2015-17 602 du 28 décembre 2015 portant création de la Communauté d'agglomération de Dembéli-Mamoudzou ;

Vu la délibération n°2020.00050/2020 du 5 juillet 2020 portant élection de Monsieur Ambdilwahedou SOUMAÏLA en qualité de Maire de Mamoudzou ;

Vu le comité technique en date du 20 avril 2021 réunissant les personnes publiques associées à la démarche d'élaboration de notre Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

Vu le comité de pilotage du 21 avril 2021 réunissant les élus communautaires et municipaux pour fait part de leurs observations sur ce projet ;

Considérant que la CADEMA a prescrit en date du 29 juin 2019 son Plan Local d'Urbanisme intercommunal, valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Déplacement Urbain. Ce document se substituera aux Plans Locaux d'Urbanisme de Dembéli et Mamoudzou ;

Considérant que ce nouveau Plan Local d'Urbanisme couvrira donc l'ensemble du périmètre de la CADEMA. Il fixera les règles d'utilisation du sol et déterminera les grandes orientations d'aménagement du territoire à moyen terme, notamment à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;

Considérant que ce projet est la vision politique du document d'urbanisme qui vise à déterminer les grandes orientations d'aménagement du territoire à moyen terme ;

Considérant les orientations d'aménagement prises par la CADEMA pour son Projet d'Aménagement et de Développement Durables ont été réparties en quatre axes :

- Axe 1/ Définir la taille idéale pour la CADEMA, à l'horizon 2035 :
 - Le scénario démographique : baisse progressive et nuancée de la croissance de la CADEMA, afin d'accueillir 67 000 habitants environ d'ici 2035
 - Etablir une programmation en logement réaliste et adapté
 - Réunir les conditions pour produire massivement
 - Centrer le développement urbain sur les villages et en continuité

- Axe 2/ « Protéger ce que nous avons »
 - Protéger et valoriser les habitats naturels et la faune remarquable de la CADEMA
 - Maintenir, développer et diversifier l'agriculture et l'activité de pêche
 - Protéger et mettre en valeur le paysage de la CADEMA
 - Préserver le patrimoine et promouvoir les spécificités du territoire
 - Protéger, optimiser et rééquilibrer la ressource en eau
- Axe 3/ Développer l'attractivité du territoire par le renforcement de l'économie et du numérique
 - Conforter la CADEMA comme un acteur économique majeur à diverses échelles
 - Accompagner le développement du CUFR
 - Favoriser le maintien et le développement du petit commerce, de l'artisanat et des services
 - Offrir des sites d'accueil économiques dédiés et diversifiés
 - Participer à l'amélioration du transport de marchandises en organisant les livraisons en ville
 - Développement des moyens de communication numérique
 - Développer un tourisme adapté à l'échelle du territoire
 - Affirmer le lagon comme un bien commun ainsi qu'un potentiel d'attractivité
 - Développer les agro-filières pour tendre vers l'autosuffisance
- Axe 4/ « Bien vivre à la CADEMA »
 - Affirmer l'identité et les spécificités des villages et quartiers pour faire du cadre villageois un motif d'installation
 - Des projets urbains adaptés et respectueux de l'environnement et des espaces agricoles
 - Renforcer la lutte contre l'habitat indigne et l'amélioration de l'habitat
 - Répondre aux attentes des habitants et aux besoins spécifiques
 - Répondre au besoin en équipement sur le territoire : « occuper les jeunes »
 - Améliorer le cadre des vies des habitants : « faire respirer l'espace public »
 - Limiter la place de la voiture sur l'espace public

Après en avoir débattu, le conseil municipal :

Article 1^{er} : prend acte des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUI-HD de la CADEMA (en annexe)

Fait à Mamoudzou, le 30/08/2021

Le Maire





REPUBLIQUE FRANCAISE
Liberté- Egalité- Fraternité

DEPARTEMENT DE MAYOTTE

RECU EN PREFECTURE

Le 23 juin 2022

VIA DOTELEC - Dematis

976-200008837-20220527-D20220009610-DE

VILLE DE MAMOUDZOU

**EXTRAIT DU PROCES -VERBAL DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
N°2022.00096/2022 du 27/05/2022**

Nombre

de Conseillers en exercice : 49

de Présents : 32

de Votants : 40

Dont vote par procuration : 8

Abstention : 0

Contre : 0

L'an deux mille vingt deux, le vingt sept mai, le conseil municipal de la commune de Mamoudzou était réuni en **session ordinaire**, dans la salle Abdallah HOUMADI, après convocation légale en date du 19 mai 2022, sous la présidence de **M. Ambdilwahedou SOUMAILA, Maire**.

Etaient présents : (32)

M. Mahamoudou AHAMADI (Conseiller municipal), M. Anassi ALI (Conseiller municipal délégué), Mme Mariame ALI DITE NINA (Conseillère municipale), Mme Rabia ASSAN (11ème adjointe au Maire), M. Chamouine ATTOUMANE (Conseiller municipal), Mme Marianne DAMARY (Conseillère municipale), M. Nassuf-Eddine DAROUECHE (Conseiller municipal), Mme Munia DINOURAINI (7ème adjointe au Maire), Mme Aminat HARITI (Conseillère municipale), Mme Anzimiya HOUMADI (Conseillère municipale), M. Dhinouraine M'COLO MAINTY (1er adjoint au Maire), Mme Nourainya LOUTOUFI (3ème adjointe au Maire), Mme Zoufati MADI (4ème adjointe au Maire), Mme Hadia MADI ASSANI (12ème adjointe au Maire), M. Said MALIDI MLIMI (Conseiller municipal délégué), M. Assane MOHAMED (10ème adjoint au Maire), M. Soiyinri MHOUDHOIR (6ème adjoint au Maire), M. Said Djanfar MOHAMED (13ème adjoint au Maire), M. Dhoul-Mahamoud MOHAMED (9ème adjoint au Maire), M. Anrif MOURDI (Conseiller municipal), M. Mohamed Tani OUSSENI (Conseiller municipal délégué), Mme Rabianti MVOULANA (Conseillère municipale déléguée), M. Hamidani MZE MOGNE (Conseiller municipal), Mme Djouwaïria OUSSENI YVESSI (Conseillère municipale), M. Ambdilwahedou SOUMAILA (Maire), Mme Claudie RAKOTO (Conseillère municipale déléguée), M. Toiyfou RIDJALI (5ème adjoint au Maire), Mme Zaïtouni ABDALLAH (Conseillère municipale), M. Mohamadi SAID (Conseiller municipal), Mme Nadjati SAÏDOU COMBO (Conseillère municipale), M. Mounib SOILIHI MOHAMED (Conseiller municipal), M. Tany ABOUDOU CHAKOURE (Conseiller municipal)

OBJET :

**Débat sur le Projet
d'Aménagement et de
Développement Durables
du Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal valant
Programme Local de
l'Habitat et Plan de
Déplacement Urbain**

NOTA : Le Maire certifie que le compte rendu de cette délibération sera affiché à la porte de la mairie le 20/06/2022 que la convocation avait été faite le 19/05/2022.

Absents : (9)

Mme Fatimaty ABDALLAH TOANA (Conseillère municipale), Mme Dhoimrat HALIDI (Conseillère municipale), M. Jacques Martial HENRY (Conseiller municipal), Mme Siti Dhoulfia MADJINDA (Conseillère municipale), M. Hamidani MAGOMA (2ème adjoint au Maire), Mme Liza MAHAMOUDOU (Conseillère municipale), M. Elyassir MANROUFOU (Conseiller municipal), Mme Mariam SAID (Conseillère municipale), Mme Anfiat TOUMBOU DANI (Conseillère municipale)

Absents excusés : (0)

Procuration : (8)

M. Ben Youssef CHIHABOUDINE (Conseiller municipal) donne pouvoir à Mme Aminat HARITI, M. Djamaïdine HAIDAR (Conseiller municipal) donne pouvoir à M. Nassuf-Eddine DAROUECHE, Mme Moïna-Fatima IBRAHIM (14ème adjointe au Maire) donne pouvoir à M. Said Djanfar MOHAMED, Mme Mariame KAMBI (Conseillère municipale) donne pouvoir à Mme Marianne DAMARY, Mme Inayat KASSIM (8ème adjointe au Maire) donne pouvoir à M. Mounib SOILIHI MOHAMED, Mme Fatima Fayna M'SOILI (Conseillère municipale déléguée) donne pouvoir à Mme Rabianti MVOULANA, M. Abdallah OUMOURI (Conseiller municipal) donne pouvoir à M. Mahamoudou AHAMADI, M. Badrou RADJAB (Conseiller municipal) donne pouvoir à Mme Claudie RAKOTO

Lors de la séance, et conformément à l'article L2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, il a été procédé à l'élection d'un secrétaire pris au sein du conseil, **Mme Munia DINOURAINI** ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Vu l'article 73 de la constitution ;

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové ;

Vu la loi du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la république, et visant notamment à renforcer les compétences des régions et



des établissements ;

Vu la loi climat et résilience du 22 août 2021 ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) ;

Vu le Code des relations entre le public et l'administration ;

Vu le Code de l'urbanisme notamment les articles L.151-5 et L.153-12 ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2015-17 du 28 décembre 2015 portant création de la communauté d'agglomération de Dembeni-Mamoudzou ;

Vu la délibération n°2020.00050/2020 du 5 juillet 2020 portant élection de Monsieur Ambdilwahedou SOUMAÏLA en qualité de Maire de Mamoudzou ;

Vu la délibération n°2021.00131/2021 du 20 août 2021 relatif au débat sur le projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat et plan de déplacement urbain ;

Considérant que la CADEMA a prescrit en date du 29 juin 2019 son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI), valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Déplacement Urbain. Ce document se substituera aux Plans Locaux d'Urbanisme de Dembeni et Mamoudzou.

Considérant que ce nouveau Plan Local d'Urbanisme couvrira donc l'ensemble de la CADEMA. Il fixera les règles d'utilisation du sol et déterminera les grandes orientations d'aménagement du territoire à moyen terme, notamment à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Considérant que ce projet est la vision politique du document d'urbanisme, son armature vise à déterminer les grandes orientations d'aménagement du territoire à moyen terme.

Considérant que les orientations d'aménagement prises par la CADEMA pour son Projet d'Aménagement et de Développement Durable ont été réparties en quatre axes (voir Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUI-HD de la CADEMA ci-dessous en annexe).

Considérant que la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 (portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets) a imposé au PLUi en cours d'élaboration d'intégrer les dispositions relatives à l'artificialisation des sols.

Considérant que le projet d'aménagement et de développement durables PADD, doit dorénavant fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Bien que le PADD ait été adopté au conseil municipal du 20 août 2021, il ne prévoit pas d'objectifs chiffrés de modération.

- **Réécriture de l'axe 1**

Ancienne écriture : la création de 1 000 logements par an, à l'échelle du PLUI-HD équivaut à urbaniser environ 130 hectares de zones à urbaniser.

Nouvelle écriture : la création de 1 000 logements par an, à l'échelle du PLUI-HD ne pourra avoir pour effet d'artificialiser plus de 170 hectares.

- **Réécriture de l'axe 3**

La CADEMA ayant un rôle central dans le fonctionnement de l'île, certains projets d'intérêt régional sont à considérer dans le cadre de leur intérêt général pour l'île, à savoir :

- ZAE Ongoujou : rééquilibrage vers l'Ouest, positionnement d'entreprises ;
- Confortement de la zone d'Ironi Bé, inscrite au Schéma Economique de Mayotte ;
- Potentielle extension du CUFR à Dembeni - Aménagement du terre-plein de M'tsapéré
- Périmètre de carrière, zones d'extraction de matériaux
- Consommation d'espace liée aux navettes maritimes (parkings, accès...)

- **Modifications des cartes du PADD suite à l'intégration de nouveaux projets depuis fin 2021**

- La carte page 9, concernant la localisation du sens du développement de l'urbanisation
- La carte page 14, concernant la coupure d'urbanisation entre Ongoujou et Tsararano (projet de collège), celle au nord d'Hajangoua, celle entre Tsoundzou 1 et Passamainty
- Carte page 19, concernant les projets de renforcement de l'économie et du numérique : agrandir la zone économique prévue sur Ongoujou, inscrire le potentiel du secteur Bonne Marée, inscrire le terre-plein de M'taspéré comme un secteur de projet

Considérant qu'au regard de la Loi Climat et Résilience et de l'incohérence entre les zones de développement annoncées au PADD et celles prévues à ce jour dans le règlement graphique, le PADD doit nécessairement être réexaminé.

Après avoir délibéré, le conseil municipal décide à l'unanimité des membres présents et représentés :

Article 1^{er} : De réexaminée le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUI-HD de la CADEMA ci-dessous en annexe.

Article 2 : D'approuver le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUI-HD de la CADEMA.

Article 3 : D'autoriser le Maire ou, en son absence, son représentant, à signer tout document afférent à la mise en œuvre de la présente délibération.

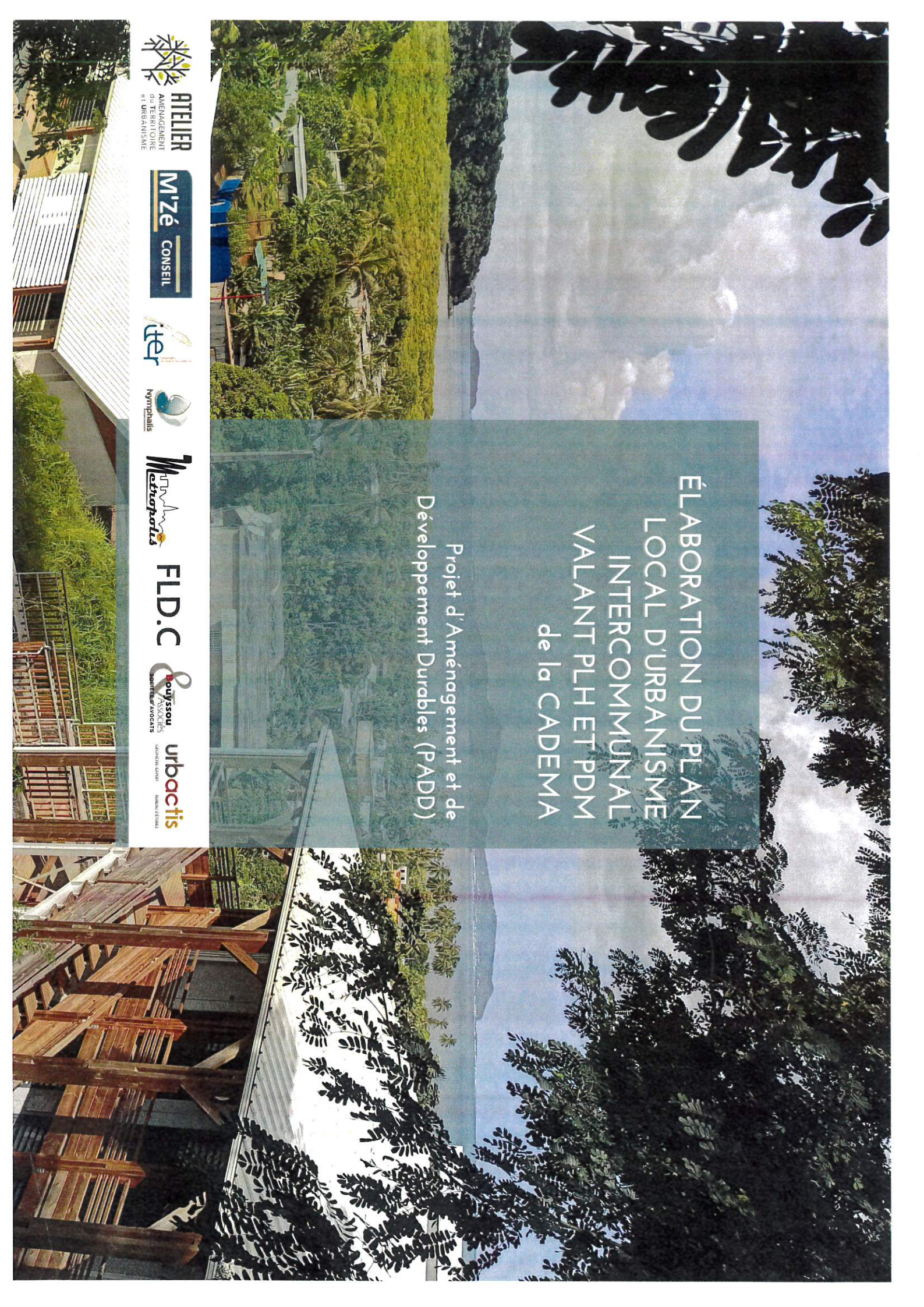
Fait à Mamoudzou, le 16/06/2022

Le Maire



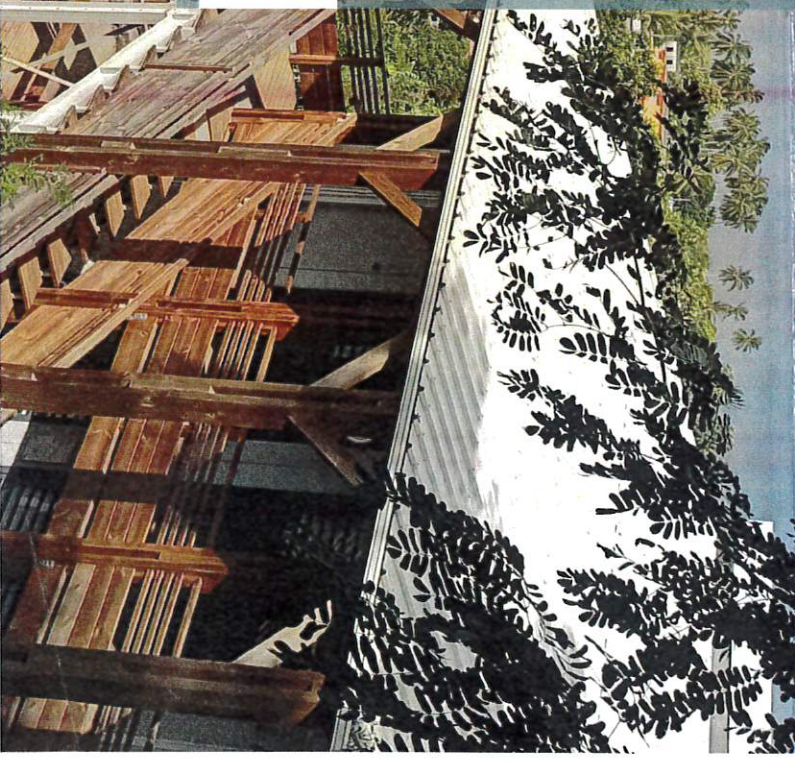
Abstention (0) :

Contre (0) :



ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PLH ET PDM de la CADEMA

Projet d'Aménagement et de
Développement Durables (PADD)





SOMMAIRE

PRÉAMBULE.....

4

AXE 1/ DÉFINIR LA TAILLE IDÉALE POUR LA CADEMA, A L'HORIZON 2035.....

5

LE SCENARIO DÉMOGRAPHIQUE.....

5

ETABLIR UNE PROGRAMMATION EN LOGEMENT RÉALISTE ET ADAPTÉ.....

6

REUNIR LES CONDITIONS POUR PRODUIRE MASSIVEMENT.....

6

CENTRER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN SUR LES VILLAGES ET EN CONTINUITÉ.....

7

AXE 2/ « PROTÉGER CE QUE NOUS AVONS ».....

10

PROTÉGER ET VALORISER LES HABITATS NATURELS ET LA FAUNE REMARQUABLE DE LA CADEMA.....

11

MAINTENIR, DÉVELOPPER ET DIVERSIFIER L'AGRICULTURE ET L'ACTIVITÉ DE PÊCHE.....

11

PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LE PAYSAGE DE LA CADEMA.....

12

PRÉSERVER LE PATRIMOINE ET PROMOUVOIR LES SPÉCIFICITÉS DU TERRITOIRE.....

12

PROTÉGER, OPTIMISER ET RÉÉQUILIBRER LA RESSOURCE EN EAU.....

13

AXE 3/ DÉVELOPPER L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE PAR LE RENFORCEMENT DE L'ÉCONOMIE ET DU NUMÉRIQUE.....

15

CONFORTER LA CADEMA COMME UN ACTEUR ÉCONOMIQUE MAJEUR A DIVERSES ÉCHELLES.....

16

ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DU CUFR.....

16

FAVORISER LE MAINTIEN ET LE DÉVELOPPEMENT DU PETIT COMMERCE, DE L'ARTISANAT ET DES SERVICES.....

16

OFFRIER DES SITES D'ACCUEIL, ÉCONOMIQUES DEDIES ET DIVERSIFIES.....

16

PARTICIPER A L'AMÉLIORATION DU TRANSPORT DE MARCHANDISES EN ORGANISANT LES LIVRAISONS EN VILLE.....

17

DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES.....

17

DÉVELOPPER UN TOURISME ADAPTE A L'ÉCHELLE DE L'ÎLE.....

17

AFFIRMER LE LAGON COMME UN BIEN COMMUN AINSI QU'UN POTENTIEL D'ATTRACTIVITÉ.....

18

DÉVELOPPER LES AGRO-FILIERES POUR TENDRE VERS L'AUTO-SUFFISANCE.....

18

AXE 4/ « BIEN VIVRE À LA CADEMA ».....

20

AFFIRMER L'IDENTITÉ ET LES SPÉCIFICITÉS DES VILLAGES ET QUARTIERS POUR FAIRE DU CADRE VILLAGEOIS UN

20

MOTIF D'INSTALLATION.....

21

DES PROJETS URBAINS ADAPTES ET RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT ET DES ESPACES AGRICOLES.....

21

RENFORCER LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT.....

21

RÉPONDRE AUX ATTENTES DES HABITANTS ET AUX BESOINS SPÉCIFIQUES.....

21

REPONDRE AU BESOIN EN EQUIPEMENT SUR LE TERRITOIRE : "OCCUPER LES JEUNES".....

21

AMÉLIORER LE CADRE DES VIES DES HABITANTS : « FAIRE RESPIRER L'ESPACE PUBLIC ».....

22

STRUCTURER UNE OFFRE DE MOBILITE PERFORMANTE POUR LIMITER LE RECOURS A LA VOITURE INDIVIDUELLE.....

22

PRÉAMBULE

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** a vocation à définir les grandes orientations en matière d'aménagement et de développement pour la collectivité, il se veut pour cela pragmatique. Le PADD est basé sur le diagnostic ainsi que sur l'Etat Initial de l'Environnement (EIE) réalisé sur le territoire et de la volonté des élus de la CADEMA.

Article L 151-5 du Code de l'Urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Le **PADD** conserve les principes fondamentaux introduits par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain de 2000 et conformément à l'article L 101-2 du Code de l'Urbanisme, il précise les objectifs de développement durable à retrouver à travers l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales,
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux,
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels,
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel,
- e) Les besoins en matière de mobilité.

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville,

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographique équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile,

4° La sécurité et la salubrité publiques,

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature,

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques,

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

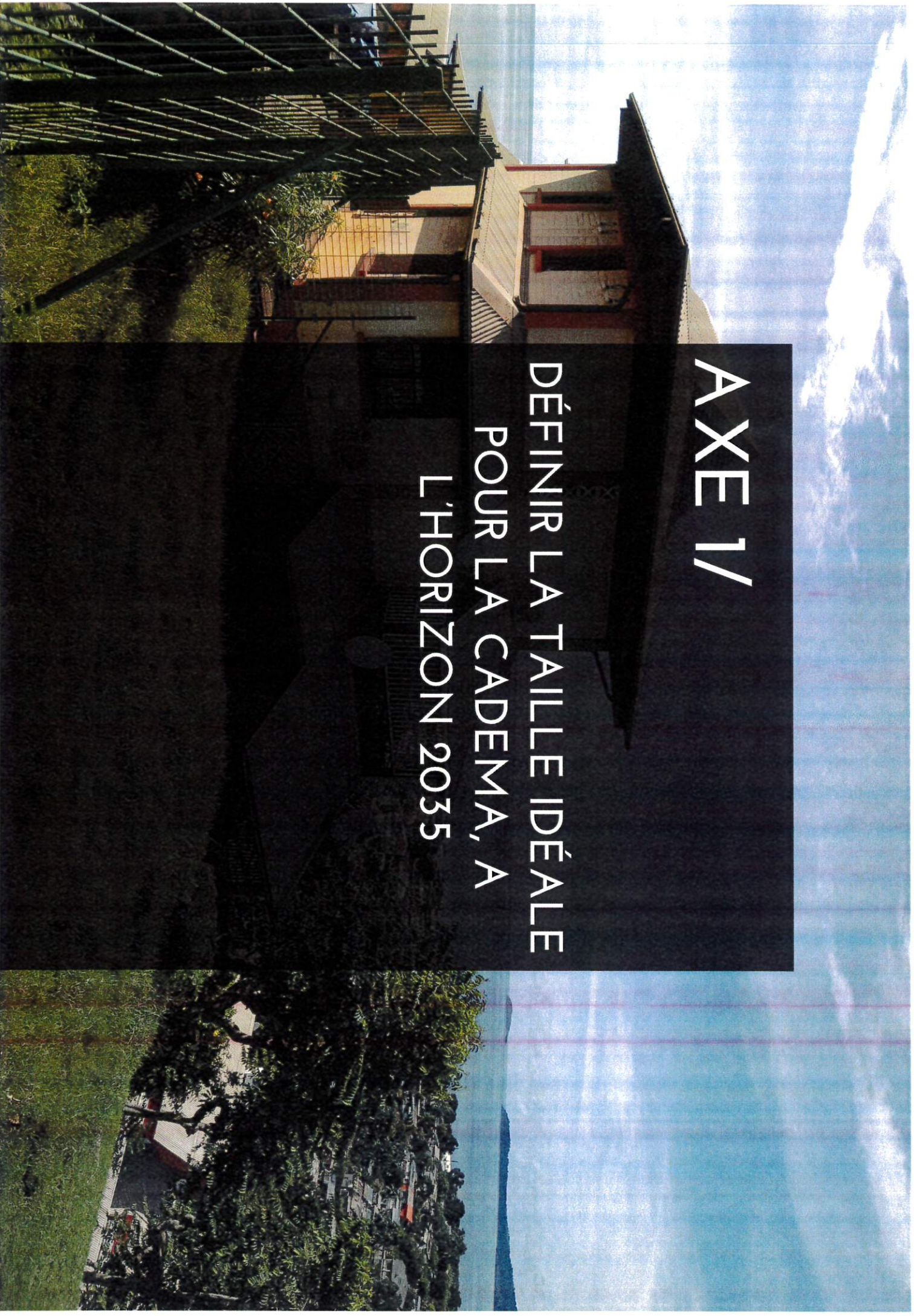
Le PADD doit faire l'objet d'un débat par le Conseil Communautaire de la CADEMA.

La forme du présent PADD a été choisie afin que le document soit transversal, sans segmenter des thématiques qui nécessitent d'être recoupées.

Dans le cadre du PLU-HD, les volets "Habitat" et "Mobilité" font l'objet chacun d'un Programme d'Orientations et d'Actions (POA) ayant la portée du Programme Local de l'Habitat (PLH) et du Plan de Mobilité (PDM) réglementaires. Ces POA déclineront de manière plus précise certaines orientations du PADD et notamment des orientations qui n'ont pas vocation à être inscrites au PADD au regard de sa portée juridique.

AXE 1/

DÉFINIR LA TAILLE IDÉALE
POUR LA CADEMA, A
L'HORIZON 2035



LE SCÉNARIO DÉMOGRAPHIQUE

La CADEMA souhaite se doter d'un document d'urbanisme lui permettant d'accueillir de nouveaux habitants, tout en s'inscrivant dans une démarche d'amélioration du cadre de vie et de respect des documents supra-communaux et du cadre législatif départemental et national.

Ainsi, la CADEMA souhaite accompagner une baisse progressive et nuancée de sa croissance, afin d'accueillir **environ 67 000 habitants** d'ici 2035, dans le respect des particularités des deux communes et des treize villages de la CADEMA. En effet, le scénario du PADD souhaite s'inscrire dans la dynamique de rééquilibrage à l'échelle de Mayotte, impulsé par le SAR, tout en prenant en compte la progression démographique exceptionnelle, les potentiels de densification et de renouvellement ainsi que les disponibilités foncières, plus importantes à Dombéni.

ÉTABLIR UNE PROGRAMMATION EN LOGEMENT RÉALISTE ET ADAPTÉ

La CADEMA se fixe un objectif de production d'environ **1 000 logements par an** afin de répondre aux besoins de la population sur place et à venir. Cette production visera à :

- baisser la vacance des logements de 9 à 7% en moyenne ;
- réduire le parc de logements insalubres en s'inscrivant dans les objectifs du PLH/I, soit 30% de logements insalubres en moins ;
- fixer un objectif de production de logements «mâtirisés» en ayant pour objectif d'augmenter le nombre de permis de construire accordés par an, par un accompagnement lié aux objectifs fixés dans le PLH/I.

Par ailleurs, les besoins en logements sont diversifiés et porteront principalement sur des logements à coûts très accessibles au regard des ressources des ménages. Une part conséquente de la production doit donc correspondre à des logements aidés, en locatif (social, très social, très social adapté) et en accession à la propriété. Sur le temps du PLH (horizon 2028), les objectifs sont déclinés de la manière suivante :



RÉUNIR LES CONDITIONS POUR PRODUIRE MASSIVEMENT

- IDENTIFIER DE NOUVELLES ZONES D'EXTENSION URBAINE DANS UN CONTEXTE DE LOI LITTORAL

Pour produire massivement du logement, la question du foncier est cruciale. A ce jour, plusieurs sites font l'objet de projets plus ou moins avancés qui permettront de contribuer à un rééquilibrage du territoire vers le sud de la CADEMA. Outre les problématiques de propriété foncière à régler, le PLU-I-HD permettra de travailler sur les modalités de libération des fonciers occupés (zones habitées nécessitant des relogements) et de constitution de réserves foncières. La loi littoral devra être prise en compte dans l'élaboration du PLU-I-HD avec des règles notamment sur les ruptures d'urbanisation et de continuité urbaine à observer où les écarts non justifiables ne pourront être intégrés comme nouvelle zone urbaine ou à urbaniser.

La consommation d'espace passée est estimée à environ 170 hectares sur une période de référence de 10 ans, essentiellement mixte (logement et équipement). Les deux communes et la CADEMA souhaitent un tournant pour le développement de l'île et de l'agglomération, en développant de réels projets urbains, prenant en compte les enjeux actuels et à venir. Afin de trouver un équilibre entre les projets visant à encadrer le développement urbain, répondre aux attentes en matière d'habitat et de mixité fonctionnelle et la mise en place une approche modérée de la consommation d'espace, le **PLU-I-HD ne pourra avoir pour effet d'artificialiser plus de 170 hectares**. Cet objectif ambitieux vise à limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles, tout en se donnant les moyens de réaliser des projets ambitieux, prenant en compte la topographie, les risques, le cadre de vie et le vivre ensemble.

- DENSIFIER LES ZONES URBAINES EXISTANTES EN PRIVILÉGIANT UNE DÉMARCHE DE PROJET SUR DES « SECTEURS DE VIE »

Pour atteindre les objectifs de production de logements, le développement de l'offre de logements ne peut se réaliser uniquement dans les zones d'extension. La densification des zones urbaines existantes représente un axe de travail majeur et le PLU-I-HD va contribuer à densifier ces espaces, en lien avec les dynamiques en cours (Action Coeur de Ville, NPNRU, libération en cours de foncier...). Le PLU-I-HD prévoit de densifier les espaces d'ores-et-déjà urbanisés en essayant autant que possible de tendre vers une densité moyenne de 50 logements/ha.

Au regard des spécificités locales, une approche par projet urbain à l'échelle de « secteurs de vie » semble la plus adaptée pour répondre à l'ambition de densification. En effet, cela permet d'envisager de manière globale la requalification possible des fonciers bâtis et non bâtis existants, en intégrant le devenir des ménages qui y vivent aujourd'hui et souhaitent y rester. Les outils pour intervenir sur les zones urbaines restent à développer : accès au foncier, opérations de démolition-reconstruction (imposant des solutions de relogements), requalification lourde et surélévation d'immeubles existants etc.

CENTRER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN SUR LES VILLAGES ET EN CONTINUITÉ

- POSER LES LIMITES DE L'URBANISATION AFIN DE MAINTENIR DES ENSEMBLES COHÉRENTS AU CADRE DE VIE AGRÉABLE TOUT EN PRÉSERVANT DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS FONCTIONNELS

Le PLUi-HD visera à trouver un équilibre entre aménagement urbain et préservation des espaces naturels et agricoles. Des marqueurs paysagers forts tels que le tracé d'un cours d'eau, une ligne de crête ou une frange cultivée pourront jouer le rôle de limite tangible à cette urbanisation. Des limites artificialisées pourront aussi permettre de jouer ce rôle, comme le boulevard des Hauts de Mamoudzou.

Une densification par la verticalité, basée sur l'occupation historique des parcelles mahoraises doit être insufflée. De nouvelles formes urbaines doivent permettre de trouver un équilibre entre rationalisation du foncier (prise en compte des risques, des lois définissant des secteurs inconstructibles...), préservation du cadre de vie et maintien des équilibres naturels.

- PROFITER DE LA PLACE CENTRALE DE LA CADEMA A L'ÉCHELLE DE MAYOTTE POUR PARTICIPER A LA REVITALISATION EN COURS DES CENTRES VILLES

Les études en cours menées dans le cadre d'Action Coeur de Ville sur les deux communes témoignent d'un enjeu de revitalisation.

Mamoudzou tout particulièrement, pour sa place à l'échelle du département, fait l'objet de nombreux axes de projet qui confortent l'intérêt du centrage de l'urbanisation. L'objectif est de se servir de ses nombreux atouts pour en faire une vitrine au cœur de la ville, par extension de l'ensemble de la ville et de l'agglomération. Sont notamment concernés les questions d'aménagement d'espaces publics d'envergure, l'offre culturelle, le patrimoine bâti, la place de la nature en ville, les cheminements doux, l'offre commerciale, l'amélioration de l'offre en logement...

Par ce programme, Dembèni a également pour objectif de revaloriser ses espaces publics dans le centre-ville, prendre en compte les équipements structurants présents sur le territoire et favoriser les déplacements.

- LIMITER L'ÉTALEMENT URBAIN POUR PROMOUVOIR LA MOBILITÉ ACTIVE POUR LES DÉPLACEMENTS DE PROXIMITÉ, NOTAMMENT SUR LA CONURBATION DE MAMOUZOU

L'urbanisation du territoire doit être adaptée aux pratiques et usages du territoire, et notamment les déplacements à pied. Par ailleurs, le territoire bénéficie d'une topographie favorables au développement de l'usage du vélo dans sa partie la plus urbaine et dense (Tsoundzou 2 <> Kawéni et Tsararano <> Iloni). Cette orientation est en lien avec à la mise en œuvre du Plan Vélo de la CADEMA ou du plan de marchabilité de Mamoudzou, qui trouveront une traduction réglementaire dans le PLUi-HD.

De manière générale, les déplacements doux seront autant que possible encouragés. Des aménagements urbains seront envisagés afin de faciliter et sécuriser les déplacements des habitants de la CADEMA.

- PRENDRE EN COMPTE LA CAPACITÉ DES RÉSEAUX POUR DÉTERMINER LES ESPACES DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

La CADEMA souhaite garantir à tous les habitants un accès équitable aux services urbains de base (adduction, assainissement, enlèvement d'ordures...).

Les laveries solidaires seront encouragées et aménagées pour donner une solution au lavage en rivière. La collecte de déchets sera organisée au plus près des habitations dans les nouvelles habitations afin de favoriser les bons gestes en facilitant la démarche. Le développement urbain sera conditionné à la préexistence des réseaux et aux accès vraies fonctionnels (transport, enlèvement ordures, véhicules de secours...).

Les nouveaux projets seront raccordés aux systèmes d'assainissements et des dispositions particulières pour faciliter le déploiement du réseau seront mis en place dans le PLUi-HD. Le bon raccordement aux réseaux des nouvelles opérations pourra inciter le raccordement des habitations voisines.

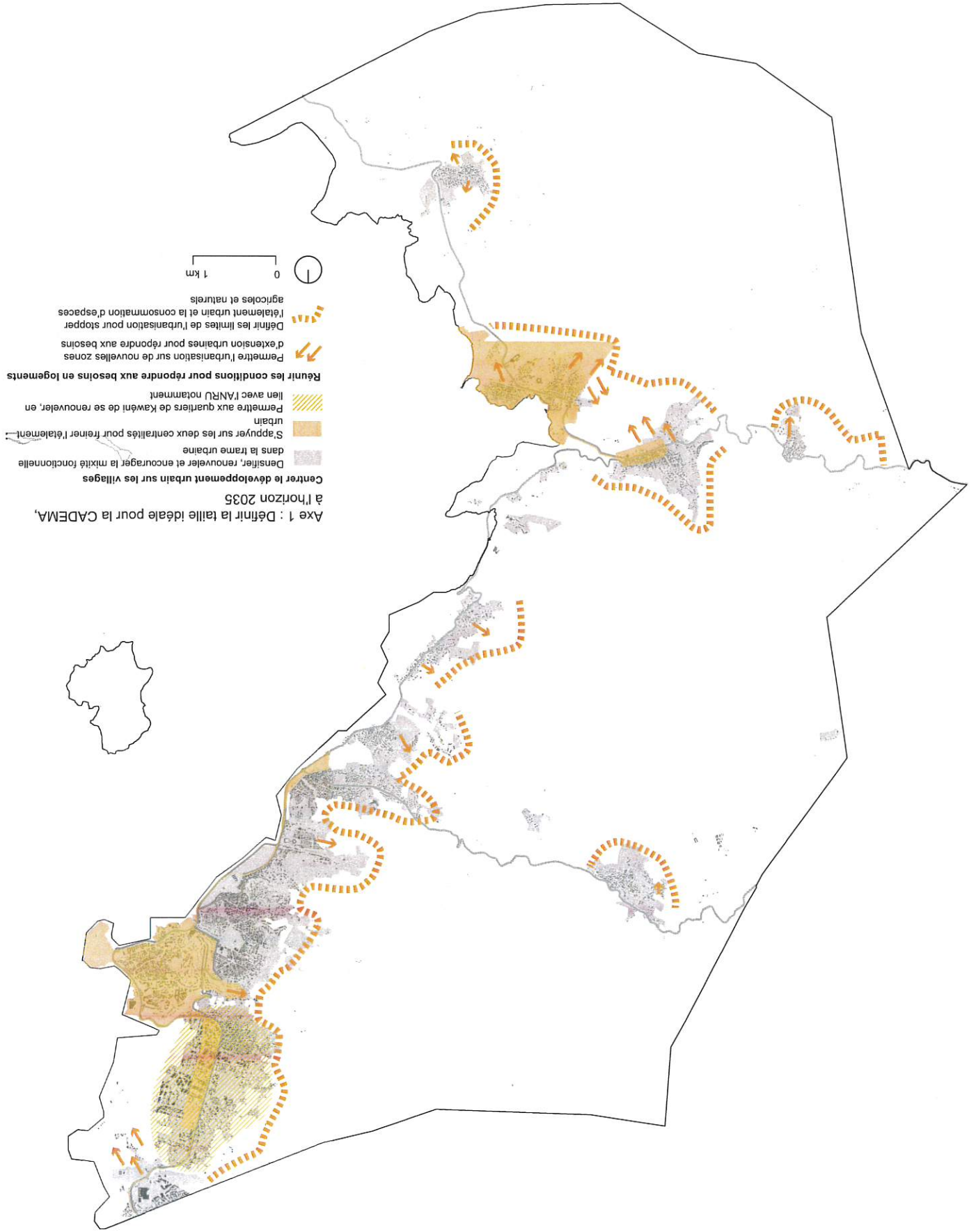
- SE FIXER DES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

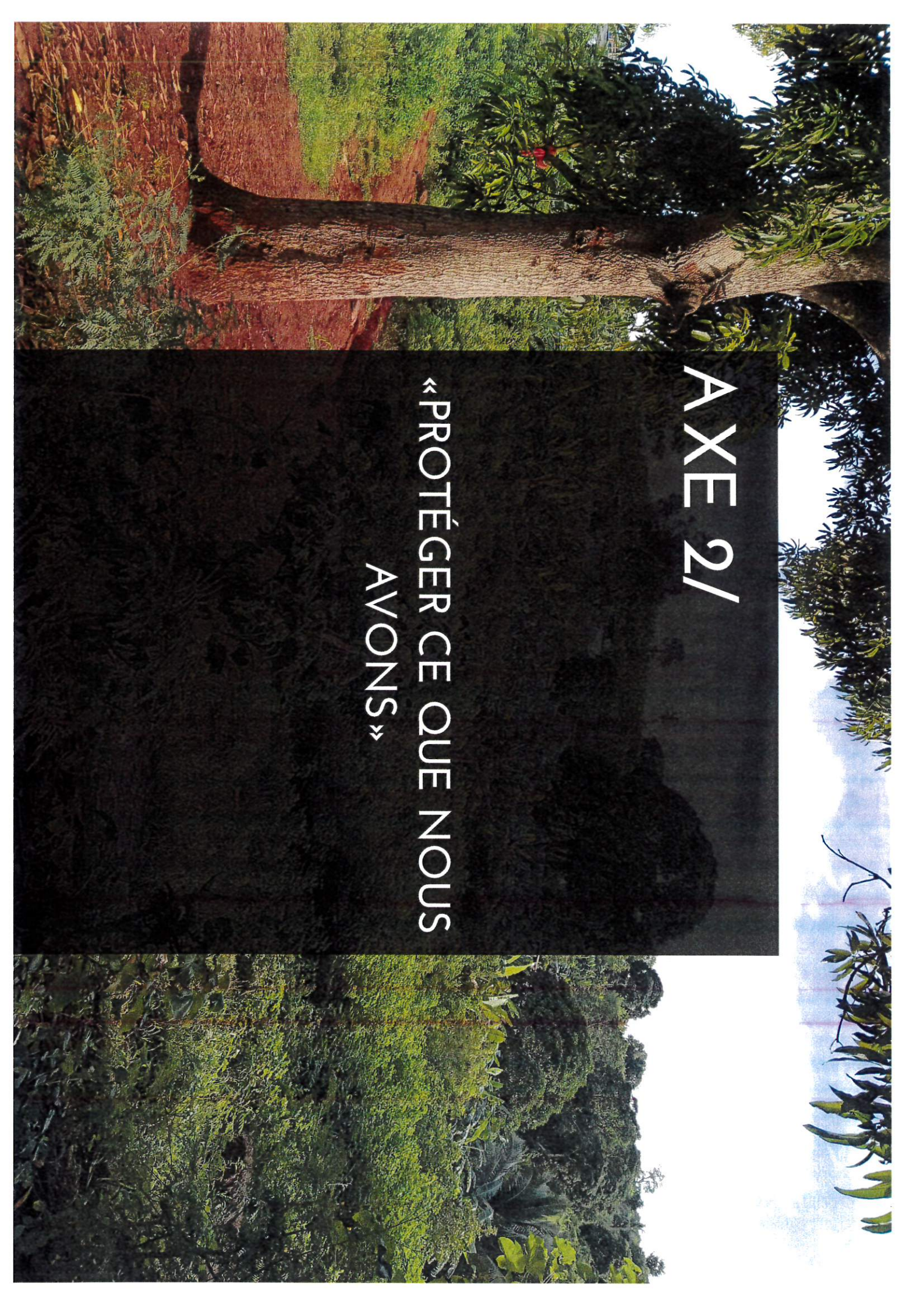
La CADEMA souhaite préserver le foncier et limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles. Les dents creuses identifiées seront utilisées pour densifier les espaces déjà urbanisés. Cependant, elles sont peu nombreuses et un équilibre devra être trouvé avec le maintien des espaces de respiration en ville. Aussi, la densification verticale représente un levier pour le territoire, en accompagnant la tendance à l'élévation relativement généralisée à l'échelle de la CADEMA, tout en s'assurant d'une part de la sécurité des constructions et d'autre part de la qualité architecturale et paysagère.

Dans les secteurs d'extension urbaine, une densité plus importante sera recherchée. Elle devra être en moyenne d'au moins 50 logements par hectare et sera plus élevée à proximité des lignes et des arrêts de transports en commun (bus et gares maritimes).

Dans les secteurs les plus éloignés des centres urbains, un objectif de réduction du rythme de construction de logements informels visera à freiner la consommation de terres agricoles et d'espaces naturels.

Les permis de construire devront représenter au moins une construction sur deux d'ici 2028, contre une construction sur 10 entre 2012 et 2017.





AXE 2/

« PROTÉGER CE QUE NOUS
AVONS »

PROTÉGER ET VALORISER LES HABITATS NATURELS ET LA FAUNE REMARQUABLE DE LA CADEMA

- PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS, TERRESTRES ET MARITIMES, PAR LA MISE EN PLACE DE PROTECTION ADAPTÉE

Les espaces naturels sont nombreux sur le territoire de la CADEMA. Afin de préserver cet écosystème et de protéger les espèces de faune et de flore présentes, les règlements écrits et graphiques du PLUi-HD seront adaptés au contexte local. Les réservoirs de biodiversité et notamment les habitats relictuels (les forêts tropicales sommitales, les forêts hygrophiles et forêts et brousses semi-sèches littorales, les mangroves, etc) sont en ce sens des espaces à protéger.

Les mangroves et arrière-mangroves feront également l'objet d'une attention particulière dans le cadre du PLUi-HD avec une réglementation adaptée permettant de protéger et restaurer ces zones. Par ailleurs, les projets d'aménagement en limite de mangrove comme à Iloni pourraient permettre de limiter les réinstallations humaines.

Le périmètre de la future Réserve Naturelle Nationale des forêts de Mayotte sera également pris en compte dans le document d'urbanisme et des règles spécifiques pourront être mises en place sur ce secteur, de même que sur l'îlot M'Bouzi.

- PRIVILÉGIER LES PLANTATIONS D'ESPÈCES LOCALES

Dans le cadre du PLUi-HD, la réglementation visera à limiter la propagation d'espèces envahissantes sur le territoire. Une palette d'essences adaptées au contexte local, favorisant le recours aux essences endémiques sera définie afin d'encourager une démarche de plantation qualitative et adaptée dans les différents projets d'aménagement. L'implantation d'arbres d'ombrages et d'arbres utiles (nourriciers et vivriers, usages domestiques...) sera notamment encouragée dans l'espace public, dans la limite de ses caractéristiques (envergure adaptée, conflits d'usages...).

- PRÉSERVER LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES ET RENFORCER LA TRAME VERTE ET BLEUE

Les cours d'eau et leurs berges ainsi que les zones humides temporaires et les milieux aquatiques d'une manière générale feront l'objet d'une réglementation particulière afin

d'améliorer leur état et de les préserver et les maintenir en bon fonctionnement écologique. La protection des ravines permettra notamment de lutter contre le phénomène de ruissellement urbain.

Les corridors écologiques tels que les ripisylves seront pris en compte dans le PLUi-HD. Au besoin, certains espaces pourront être replantés afin de limiter les risques de glissement de terrain, notamment pour les habitations situées à proximité.

- SENSIBILISER LES HABITANTS AUX ESPACES NATURELS

Les ravines et les cours d'eau, peu visibles dans l'espace urbain, sont aujourd'hui dans un mauvais état sanitaire et écologique. Le PLUi-HD doit redonner la place à ces cours d'eau et permettre à la population de se réapproprier ces espaces.

Le milieu naturel plus largement est également une composante importante du territoire mahorais et une sensibilisation des habitants à ces espaces est nécessaire pour leur préservation. Par le biais d'animations pédagogiques ou d'aménagements tels que des sentiers pédagogiques ou en donnant un accès facilité à certaines parties du territoire, ces espaces bénéficieraient d'une meilleure visibilité, favorisant ainsi leur réappropriation et leur préservation. Cette approche pédagogique pourra être couplée avec des sensibilisation autour de la gestion des déchets. L'occupation du milieu naturel pour des activités récréatives, touristiques et de loisirs permettra d'élargir l'offre de loisirs sur le territoire de la CADEMA et ainsi sensibiliser les habitants à la richesse des milieux naturels.

MAINTENIR, DÉVELOPPER ET DIVERSIFIER L'AGRICULTURE ET L'ACTIVITÉ DE PÊCHE

- PRÉSERVER LE FONCIER AGRICOLE

Le foncier agricole sur l'île tend à disparaître du fait de l'extension des poches d'habitat spontané. Dans le cadre du PLUi-HD, un zonage de ces espaces agricoles sera réalisé afin de maintenir les cultures vivrières sur le territoire de la CADEMA et d'affirmer la vocation de ses différents villages. Par ailleurs, dans le cadre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) des espaces agricoles pourront être prévus dans les opérations d'aménagement afin de répondre aux besoins des familles et ainsi participer à l'amélioration du cadre de vie des habitants.

- ÉQUILIBRER LE TERRITOIRE EN MATIÈRE D'ESPACES AGRICOLES ET FORESTIERS

Les espaces naturels de la CADEMA, représentant de forts enjeux écologiques subissent un important phénomène de défrichement, lié notamment à l'extension de l'habitat spontané.

Les espaces agricoles sont à maintenir dans les périmètres à fort potentiel agricole (plaine, vallon...) afin qu'ils ne deviennent pas une pression supplémentaire sur les espaces naturels, allant de pair avec l'habitat spontané.

La disparition des espaces naturels à fort enjeux environnementaux doit autant que possible être limitée.

Une attention particulière sera portée à la protection des espaces boisés, participant à la préservation des sols et de la ressource en eau tout en offrant des perspectives d'utilisation de la ressource bois.

- SOUTENIR LES COOPÉRATIVES DE PÊCHEURS POUR CONTRIBUER AU DÉVELOPPEMENT DES INFRASTRUCTURES ADAPTÉES

Les infrastructures garantissant l'organisation et de la professionnalisation, de la logistique seront favorisées afin de permettre de développer qualitativement et quantitativement l'activité et sa rentabilité économique.

PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LE PAYSAGE DE LA CADEMA

- PRÉSERVER LES PAYSAGES ET LES POINTS DE VUE REMARQUABLES SUR LE TERRITOIRE

La topographie du territoire de la CADEMA offre de nombreux points de vue à la fois sur l'intérieur de l'île, le relief, le lagon et ses îlots. Les points de vue sur ces grands ensembles paysagers, présentant un intérêt majeur, seront préservés et les impacts visuels seront limités avec une réglementation adaptée des constructions. Ces percées visuelles pourront faire l'objet d'une mise en valeur particulière dans le cadre du PLU-i-HD.

Les constructions sur les points hauts seront limitées et les règles d'urbanisme permettront de réduire l'impact des constructions sur le paysage, dans un contexte de loi littoral.

- PRÉSERVER LA BANDE LITTORALE

Afin de maintenir la qualité du territoire et des paysages, le littoral de la CADEMA sera autant que possible préservé et les aménagements envisagés répondront à la réglementation de la loi littoral, tout en prenant en compte le risque de submersion marine ainsi que l'érosion du littoral. Un aménagement raisonné des plages et des activités littorales peut être envisagé, sans compromettre l'équilibre des espaces naturels, tels que les boisements d'arrière plage et les points littoraux.

- FAVORISER LA LISIBILITÉ DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL EN PRÉSERVANT SON SÉQUENÇAGE NATUREL

Le développement du territoire doit maintenir des espaces de respiration au sein de la trame urbaine mais également entre les différents villages : cours d'eau et ravine, vallon, collines, pointes littorales, plaines... Deux coupures d'urbanisation sont à affirmer sur le territoire, entre les villages de Tsoundzou 1 et Passamaity ainsi qu'entre Vahibé et Passamaity avec un alignement de mangroves à protéger. Ces coupures d'urbanisation auront pour effet de maintenir la lisibilité du paysage tout en favorisant les corridors écologiques. Ils pourront également oeuvrer à limiter le risque d'inondation.

PRÉSERVER LE PATRIMOINE ET PROMOUVOIR LES SPÉCIFICITÉS DU TERRITOIRE

- VALORISER LE PATRIMOINE LOCAL ET SES RICHESSES

Le territoire de la CADEMA compte plusieurs éléments de patrimoine à préserver dans le cadre du PLU-i-HD, notamment des bâtiments témoins de l'histoire du territoire telles que des vestiges d'occupations anciennes, des édifices religieux, ainsi qu'un important patrimoine industriel disséminé sur le territoire dont une usine sucrière, inscrite aux Monuments Historiques.

Les cultures historiques de l'île, présentes à l'état de reliques, représentent également un patrimoine à valoriser.

Le patrimoine bâti plus récent (anciens édifices administratifs, mosquées, villas, maisons traditionnelles...) et ses abords (jardin, places, enceintes, parvis...) appellent également à une protection spécifique.

- PRÉSERVER LE COUVERT ARBORÉ EN VILLE ET DANS LES VILLAGES

Une attention particulière sera apportée dans le PLUi-HD aux linéaires d'arbres ainsi que des arbres remarquables au travers de prescriptions spécifiques dans le règlement écrit et graphique. Au-delà de l'aspect paysager et social (lieu de convivialité, marqueur territorial) important pour le territoire, le maintien des arbres participe à la réduction des îlots de chaleur, au maintien des sols en place et au confort d'usage des espaces publics ou des tronçons de voiries, encourageant ainsi les mobilités douces.

PROTÉGER, OPTIMISER ET RÉÉQUILIBRER LA RESSOURCE EN EAU

- PRÉSERVER LES PÉRIMÈTRES DE CAPTAGE

La ressource en eau sur le territoire est un véritable enjeu pour les années à venir. Une réglementation sera définie dans le PLUi-HD afin de préserver la ressource, avec la mise en place de périmètres de protection autour des zones de captage et la préservation du couvert forestier.

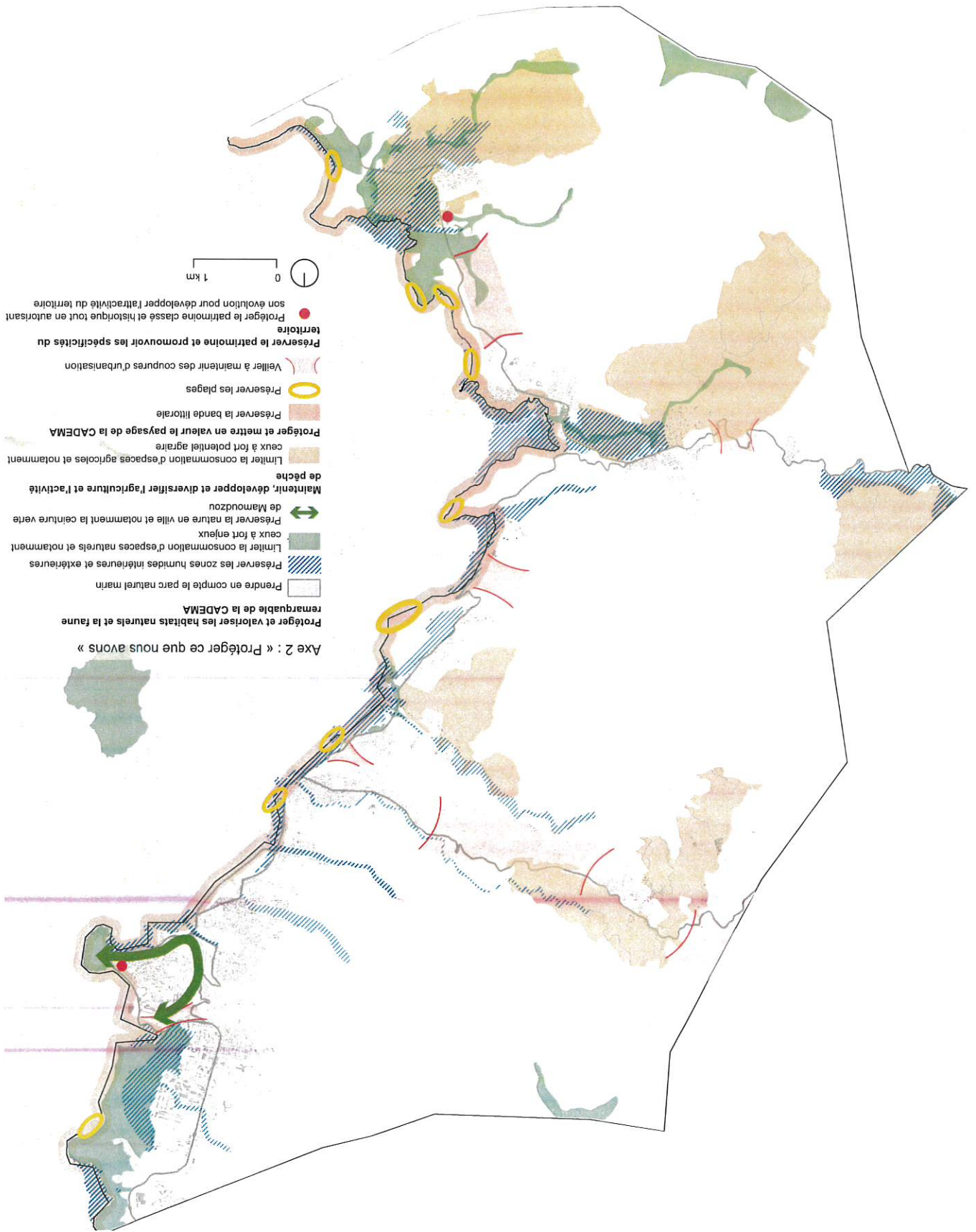
- FAVORISER LA GESTION DES EAUX PLUVIALES SUR LE TERRITOIRE

La gestion des eaux pluviales et le ruissellement sont des enjeux importants pour le territoire. Les projets urbains devront prendre en compte l'infiltration des eaux de pluie et prévoir des aménagements adaptés tels que le recours à des noues plantées en parallèle du système d'écoulement gravitaire ou encore limiter l'imperméabilisation des sols.

Le PLUi-HD sera réalisé en cohérence avec les réflexions autour des schémas directeurs des eaux pluviales.

Des aménagements pourront également être envisagés afin de permettre la récupération et le réemploi des eaux. Cette démarche est en cours de développement sur l'île, sous le contrôle de l'ARS et le PLUi-HD encouragera autant que possible sa mise en œuvre.

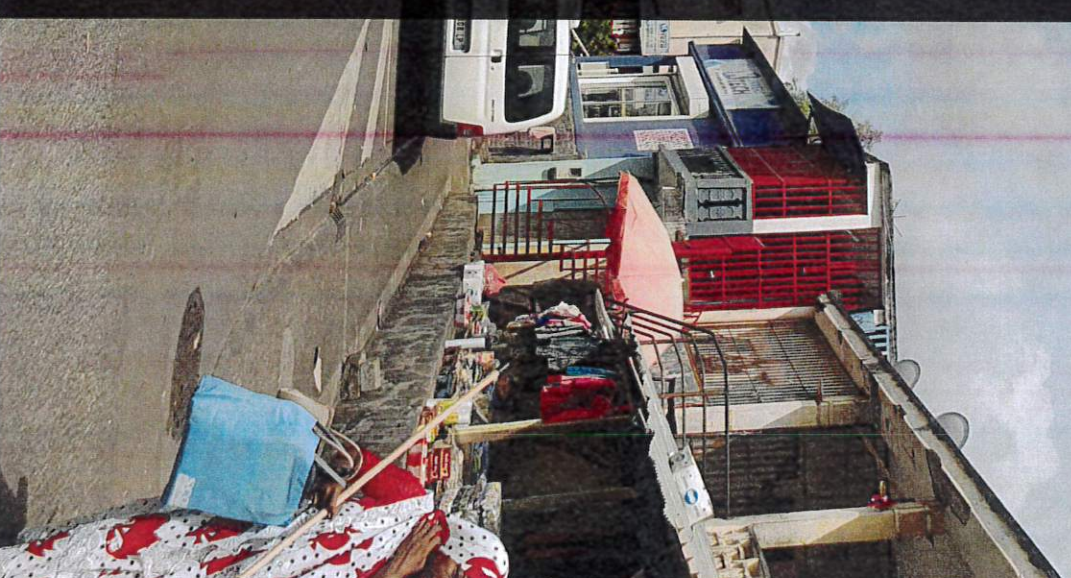
Ces mesures mises en place participeront au rechargement des nappes phréatiques et permettront de répondre au besoin en eau potable sur l'ensemble du territoire.



Les espaces définis comme à enjeux sont cartographiés à partir de données produites à l'échelle communale, intercommunale ou départementale. La réalisation de projets d'aménagement qui seraient compatibles avec d'autres orientations du PAD, à l'intérieur de ces espaces n'est pas exclue, sous réserve de prendre en compte les enjeux identifiés ou de prouver leur absence.

AXE 3/

DÉVELOPPER
L'ATTRACTIVITÉ DU
TERRITOIRE PAR LE
RENFORCEMENT DE
L'ÉCONOMIE ET DU
NUMÉRIQUE



CONFORTER LA CADEMA COMME UN ACTEUR ECONOMIQUE MAJEUR A DIVERSES ÉCHELLES

La CADEMA souhaite jouer un rôle majeur et être moteur sur plan économique, commercial, agricole et de la pêche, touristique. Les fonctions de centralité et d'attractivité de la CADEMA sont à valoriser, en prenant en compte les besoins territoriaux pluriels, à la fois globaux et transversaux (l'Agglomération, l'île de Mayotte, les relations interrégionales Océan Indien), mais aussi locaux et de proximité (les communes, les villages). Il s'agira d'assumer, à l'échelle de la CADEMA, le rôle de porte d'entrée et de vitrine de l'île de Mayotte, de métropole de développement, assumant des fonctions de centralité et de décision territoriale.

- A ce titre, certains projets sont à considérer dans le cadre de leur intérêt général pour l'île :
- Zone d'activités économiques d'Ongoujou : rééquilibrage vers l'Ouest, positionnement d'entreprises ;
 - Confortement de la zone d'activités d'Ironi Bé ;
 - Extension envisagée du CUFR de Dembéli ;
 - Périmètre de carrière et zone d'extraction de matériaux à Hajangua ;
 - Projets de liaisons maritimes.

La CADEMA souhaite notamment affirmer son rôle actif ans le déploiement des filières de matériaux locaux biosourcés (utilisation de la terre et d'autres éco matériaux...).

ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DU CUFR

Le CUFR, basé sur la commune de Dembéli, est un lieu structurant sur le territoire de la CADEMA et plus largement à l'échelle de l'île. A ce titre, son développement sera rendu possible dans le cadre du PLU-HD avec des possibilités d'extension pour renforcer le bon fonctionnement de cet équipement. Son attractivité sera confortée par le biais d'aménagements adaptés si cela s'avère nécessaire, en matière de mobilité, d'infrastructure et par la création d'hébergements.

FAVORISER LE MAINTIEN ET LE DÉVELOPPEMENT DU PETIT COMMERCE, DE L'ARTISANAT ET DES SERVICES

Il s'agira de favoriser prioritairement le maintien et le développement du petit commerce, y compris informel, en lui permettant de s'implanter et de fonctionner de manière optimum, notamment en complémentarité des grands pôles de distribution commerciale (Kawéni en particulier). En complément, la dimension « artisanale » et d'activités liées aux services à la personne (notamment relevant de l'Économie Sociale et Solidaire) sera valorisée, comme facteur d'inclusion économique et sociale sur la CADEMA, en proposant des espaces d'accueil et d'hébergement économiques dédiés à ces activités, ainsi qu'une animation spécifique. Des linéaires commerciaux pourront être repérés.

OFFRIR DES SITES D'ACCUEIL ÉCONOMIQUES DÉDIÉS ET DIVERSIFIÉS

- PROPOSER UNE DIVERSITÉ D'ESPACES, TYPOLOGIQUEMENT ET GÉOGRAPHIQUEMENT

Le territoire de la CADEMA est pluriel et le développement d'espaces économiques doit répondre aux besoins sur le territoire :

- Mailler et équilibrer le territoire de la CADEMA en proposant une offre économique mutualisée à l'échelle des villages et en facilitant l'accès des populations (commerce, artisanat et petite industrie),
- Proposer des lieux partagés (tiers-lieux) permettant l'exercice d'activités économiques, notamment ciblés sur l'Économie Sociale et Solidaire (ESS) et les services à la personne, particulièrement stratégiques sur la CADEMA et Mayotte.

- RECONQUÉRIR ET REDYNAMISER UN ESPACE ECONOMIQUE MAJEUR : KAWÉNI, AFIN D'EN FAIRE UNE « ÉCO-ZONE »

La zone de Kawéni sera redensifiée, paysagée, requalifiée et redynamisée dans le cadre du programme de l'ANRU afin de la faire muter en une « écozone », vitrine économique durable et circulaire de la CADEMA à l'horizon 2030.

L'objectif est également d'aménager des sites économiques de substitution, sur la CADEMA, afin d'accueillir des activités industrielles, délocalisées et externalisées de Kawéni.

- ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DE DEUX NOUVELLES ZONES D'ACTIVITÉS : IRONI BÉ ET ONGOUJOU OUEST

La future zone d'activité d'Ironi Bé sera prise en compte dans les règlements écrits et graphique du PLU-HD afin de permettre la création de ce pôle économique majeur pour le développement de la CADEMA.

Dans le cadre du rééquilibrage territorial à l'échelle de la CADEMA et du département, une zone de développement, notamment économique, est repérée à l'ouest du village d'Ongoujou.

- RÉSERVER DES ESPACES DANS LES PROJETS D'ENVERGURE

Les projets d'envergure devront être mixtes afin d'intégrer des activités économiques, comme un pôle d'affaire au sein la ZAC Doujani et un pôle commercial dans la ZAC Tsararano.

PARTICIPER A L'AMÉLIORATION DU TRANSPORT DE MARCHANDISES EN ORGANISANT LES LIVRAISONS EN VILLE

Au regard des phénomènes de congestion routière, les flux de marchandises doivent être travaillés, en amont à l'échelle territoriale majeure jusqu'à l'échelle locale (cœur urbain, places et rues). Le PLU-HD pourra proposer des solutions de stationnement adaptées aux typologies de livraisons (véhicules, commerces, ...).

Une solution de logistique urbaine sera proposée afin d'encadrer la présence des conteneurs de livraison dans l'espace public de la CADEMA. Cette solution pourra consister en la réalisation de plateformes multifonctionnelles, permettant un déchargement facile ou la mise en place de locaux de stockage mutualisés pour les commerçants en centre-ville.

DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Le développement des télé-communications et notamment l'arrivée de la fibre représente une opportunité pour le développement du territoire et son attractivité. Il représente une manière de

désenclaver l'île en favorisant l'implantation d'infrastructures numériques ou d'entreprises dans le secteur des hautes technologies. Par ailleurs, la CADEMA souhaite permettre et soutenir les actions en faveur de l'accès au numérique pour tous (datacenter, tiers-lieux, maisons numériques...).

DÉVELOPPER UN TOURISME ADAPTE A L'ÉCHELLE DE L'ÎLE

- PROPOSER UNE DIVERSITÉ D'ESPACES TOURISTIQUE, TYPOLOGIQUEMENT ET GÉOGRAPHIQUEMENT

La filière tourisme (y compris le « tourisme d'affaire ») doit être positionnée comme un enjeu économique central, stratégique et structurant pour la CADEMA. La création d'hébergements touristiques notamment est un levier important pour le développement du tourisme à l'échelle de l'île.

- SOUTENIR L'AGROTOUTISME ET LES INITIATIVES

Il s'agira de développer, en complément d'un tourisme urbain et littoral, un agro-tourisme intérieur, permettant de découvrir et comprendre l'arrière-pays et les villages de la CADEMA. Cela passe par une sensibilisation (et formation) des porteurs de projet, la mise en place d'un réceptif « à niveau » (tant pour l'hébergement, la restauration que le conseil et l'information), et l'instauration de pôles d'activités et d'animation « nature » diversifiés, thématiquement et géographiquement.

- ORGANISER ET VALORISER LES SITES TOURISTIQUES NATURELS

Un programme d'équipement et de valorisation de certains sites et espaces remarquables de la CADEMA est à mettre en place, tant littoraux (plages, y compris urbaines, mangroves,...), urbains que ruraux et forestiers (sentiers de découvertes, randonnées, VTT, pratiques équestres, forêts,...), en facilitant leur accessibilité, mais aussi leur protection. Des cheminements, réseaux de découverte, points de signalétiques, de pédagogie et de balisage seront organisés, et ce dans une optique de multimodalité des pratiques et des types de fréquentations.

AFFIRMER LE LAGON COMME UN BIEN COMMUN AINSI QU'UN POTENTIEL D'ATTRACTIVITÉ

L'accessibilité pour tous, en privilégiant les modes doux (sentier du littoral par exemple) et en donnant une plus grande lisibilité depuis l'espace public à la bande littorale et à ses sites d'accès sont des garants de l'attractivité de cet espace.

Le PLUi-HD permettra, si cela s'avère nécessaire, de créer des aménagements raisonnés des plages et des activités littorales, en veillant à ne pas trop intensifier les usages pour ne pas corrompre les équilibres naturels. Le trait de côte sera géré en épaisseur afin de ménager un espace de transition, dans lequel la voiture n'aurait pas sa place (limiter le stationnement sur la plage...).

DÉVELOPPER LES AGRO-FILIÈRES POUR TENDRE VERS L'AUTO-SUFFISANCE

- ENCOURAGER ET SOUTENIR LA CRÉATION DE FILIÈRES ET DE POINTS DE VENTE AU DÉTAIL DES PRODUITS LOCAUX AINSI QU'UN ARTISANAT AGRO-TERRITORIAL DANS LES VILLAGES

Les productions territoriales de qualité devront favoriser l'émergence et la consolidation de filières locales (litchis, fruits et légumes tropicaux, bovins et ovins, aquaculture et élevage, produits de la mer...) mais aussi des productions locales à préserver, telles que l'ylang ou la vanille, dépassant l'activité « vivrière », pour s'orienter vers une économie de filière. Pour cela, des points de vente et de commercialisation organisés, sur l'ensemble du territoire de la CADE-MA, seront ciblés et organisés. Ces points de vente permettront de pérenniser et de renforcer les pratiques agricoles traditionnelles et l'activité de pêche.

- CRÉER DES UNITÉS DE TRANSFORMATION, CONDITIONNEMENT ET STOCKAGE DES PRODUCTIONS AGROALIMENTAIRES LOCALES

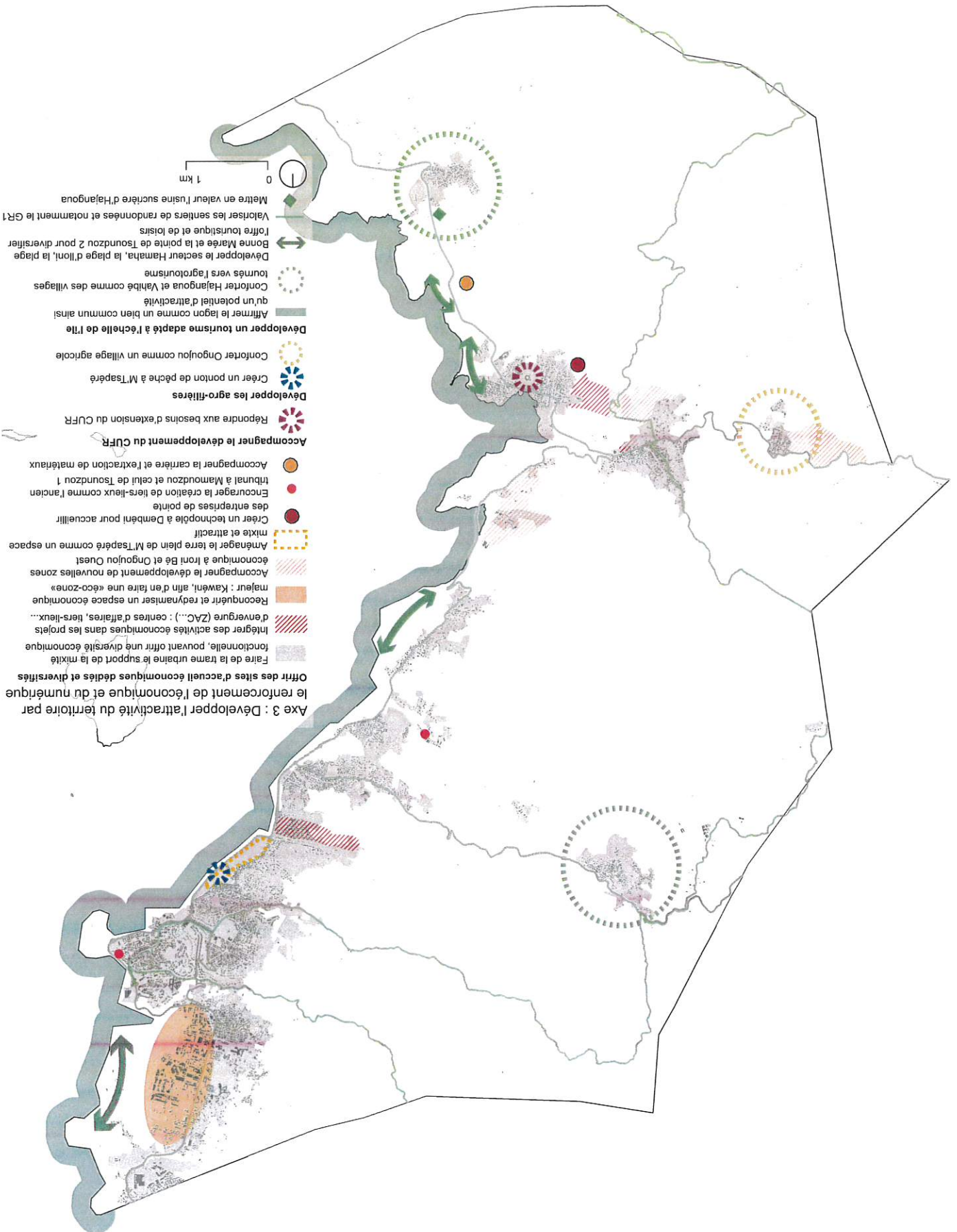
Le PLUi-HD mettra en place et organisera, de façon mutualisée et collective, des espaces et sites adaptés, pour permettre aux professionnels de la filière agriculture/élevage/agroalimentaire, le stockage et le conditionnement de leur productions.

- PRÉSERVER LE FONCIER AGRICOLE ET METTRE À DISPOSITION DES TERRES POUR LE MARAÎCHAGE ET LES CIRCUITS COURTS, EN FAVORISANT LES ACTIVITÉS D'AGROTOURISME

Le PLUi-HD encouragera et soutiendra la diversification des activités agricoles, en facilitant l'émergence d'une agriculture qualitative, le développement de circuits courts mais également la pratique de l'agro-tourisme, spécifiquement dans les zones rurales. Les règles d'urbanisme définies dans les zones agricoles permettront d'encourager l'installation d'agriculteurs, la diversification de l'activité avec la création de points de vente, l'accueil touristique ou bien la restauration sur place.

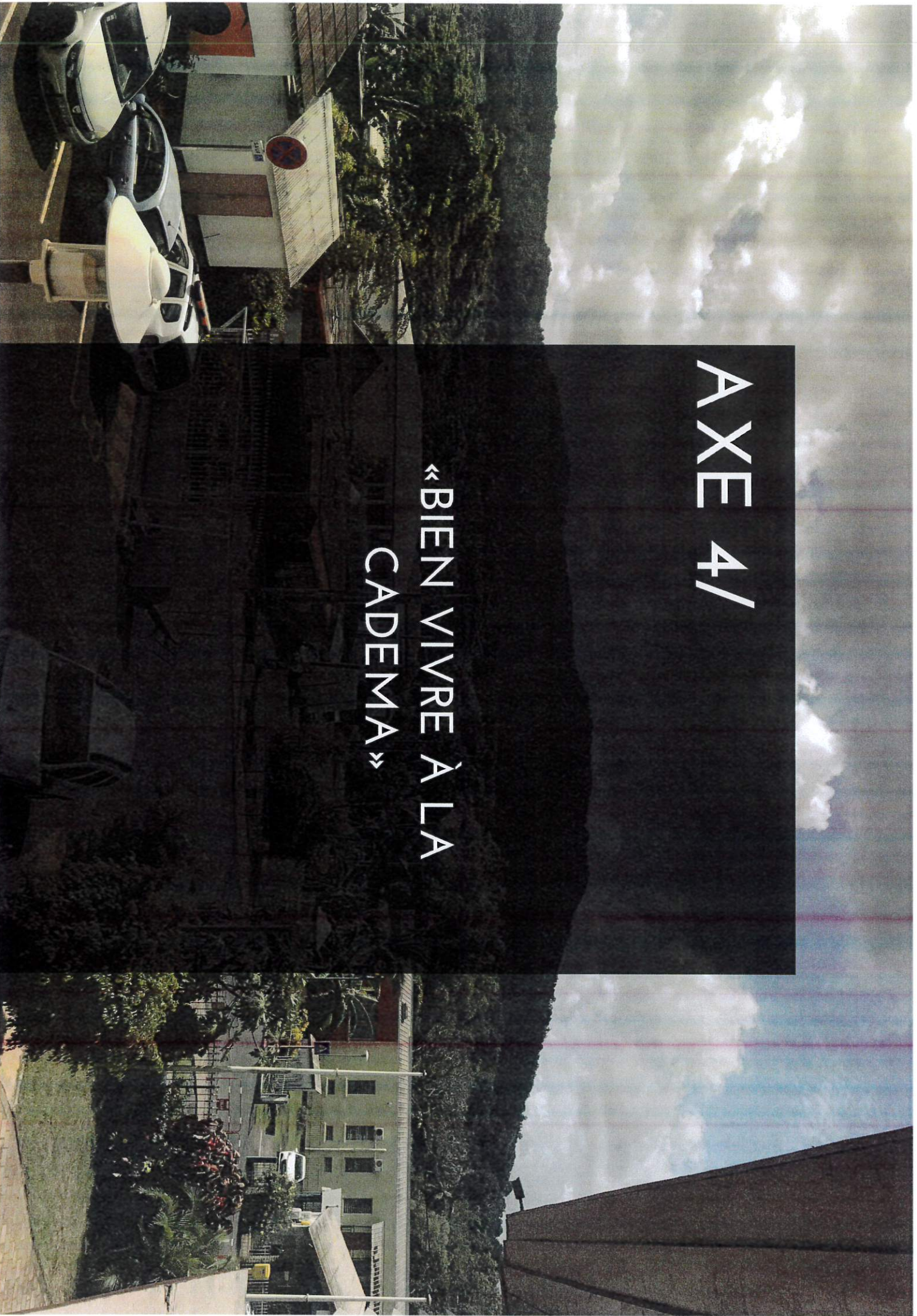
- SOUTENIR LES COOPÉRATIVES DE PÊCHEURS POUR PROFESSIONNALISER LEURS ACTIVITÉS ET CONTRIBUER AU DÉVELOPPEMENT DES INFRASTRUCTURES ADAPTÉES

Les acteurs de la filière pêche seront encouragés dans l'optimisation de leur organisation et professionnalisation, en permettant la création d'infrastructures logistiques fonctionnelles dans le cadre du PLUi-HD (hangars, quais, unités frigorifiques, points de ventes,...). Le projet de ponton de pêche de M'Tsapéré pourra répondre à ce besoin et sera intégré dans le PLUi-HD.



AXE 4/

«BIEN VIVRE À LA
CADEMA»



AFFIRMER L'IDENTITÉ ET LES SPÉCIFICITÉS DES VILLAGES ET QUARTIERS POUR FAIRE DU CADRE VILLAGEOIS UN MOTIF D'INSTALLATION

- METTRE EN VALEUR LES SPÉCIFICITÉS DES VILLAGES

Dans une logique de recherche du meilleur cadre de vie et d'un rééquilibrage à l'échelle de la CADEMA, le PLU-HD visera à valoriser et préserver les éléments structurants des villages : places festives, sentes piétonnes, bâti remarquable, bâti religieux et ses espaces publics associés (place des mosquées, cimetières...). La mixité fonctionnelle doit être confortée dans les villages notamment au niveau des centres-bourgs rôle central dans les fonctions sociales du quotidien et qui profitent du dynamisme économique lié aux petits doukas ou marchés réguliers...

Les circulations piétonnes et les aménagements des entrées de ville sont à prioriser afin de contribuer à la qualité de vie dans les villages pour les habitants et ceux qui les traversent.

- AIDER A QUALIFIER L'ESPACE RURAL DE LA CADEMA ET LUI CONFÉRER UN RÔLE ACTIF DANS LA STRUCTURATION DU TERRITOIRE

La CADEMA est constituée de trois villages appartenant à des espaces à dominante rurale : Vahibé, Ongoujou, Hajangoua. Leur qualité rurale est à affirmer dans le PLU-HD, afin de conserver leur capital paysager, agricole et environnemental. Leur rôle de « porte d'entrée » du territoire est à valoriser dans le domaine des transports et des services.

La production agricole de ces espaces représente une véritable opportunité, dans une logique de signature du territoire.

DES PROJETS URBAINS ADAPTÉS ET RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT ET DES ESPACES AGRICOLES

- PRENDRE EN COMPTE LE CONTEXTE LOCAL DANS LES RÈGLES D'URBANISME

Les constructions et formes urbaines doivent être adaptées à la topographie de l'île, au contexte climatique local et doivent prendre en compte les risques. Les aléas peuvent être un moteur dans un projet urbain adapté : des formes urbaines s'adaptant au contexte du socle (dénivelé, altimétrie) et aux conditions d'aléas induits (bâtiments sur pilotis, bassins d'orage multifonctionnels...). Les règles d'urbanisme devront permettre de répondre aux objectifs de production de logements notamment. La densification devra être accompagnée et différenciée en fonction des contextes des villages ou quartiers.

Le patrimoine architectural riche de la CADEMA, notamment celui hérité des constructions de la SIM sera à préserver. Il s'agira de retrouver un niveau de qualité équivalent dans les programmes de construction de logement à venir et notamment au niveau des espaces extérieurs et du lien à la rue.

- ORIENTER LES PROJETS VERS UN DÉVELOPPEMENT URBAIN DURABLE

Les projets urbains devront respecter les principes d'un développement urbain plus durable afin de répondre aux besoins du territoire et aux ambitions fixées par la CADEMA.

Les enjeux environnementaux seront pris en compte dans les projets urbains, de même que les énergies renouvelables et la question de la nature en ville. L'implantation des panneaux solaires sur les bâtiments publics et les immeubles collectifs sera valorisée et les projets écoresponsables seront recherchés.

Il s'agira également d'intégrer les continuités de la Trame Verte et Bleue dans les différents projets urbains : ménager des respirations au sein du milieu urbain, comme le long des rivières, retrouver une lecture du cycle de l'eau en milieu urbain...

- RÉDUIRE LA CONGESTION ROUTIÈRE EN OPTIMISANT LES INFRASTRUCTURES

Les pièces réglementaires du PLU-HD visent à répondre à cette orientation également à l'échelle des quartiers : des nouveaux, en extension, ainsi que pour l'existant, dans le cadre du renouvellement urbain par exemple. Le maillage de desserte des quartiers et de perméabilité avec les autres quartiers doit être anticipé, dans la mesure du possible.

RENFORCER LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

- CONFORTER LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Face à l'ampleur des situations d'habitat indigne, résultante du développement de l'habitat informel sur le territoire et de la précarité des habitants concernés, la CADEMA s'est engagée en 2018 dans un PILHI intégrant 14 opérations (RH/IRHS). Le PLU-HD mettra en œuvre les bonnes conditions pour leur réalisation notamment par la mobilisation de solution de relogement et par le renforcement du partenariat. La CADEMA s'organisera pour limiter l'extension des zones d'habitat indigne.

- ACCOMPAGNER LA MISE EN ŒUVRE DES OPÉRATIONS D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

Plusieurs dispositifs sont à l'œuvre pour améliorer le parc de logement existant, aujourd'hui particulièrement dégradé ou construit dans des matériaux non adaptés : l'OPAH de Boboka-Barakani engagée dans la phase opérationnelle et celle de Kawéni en phase d'étude pré-opérationnelle ; l'expérimentation « Logement d'abord » visant à accompagner les propriétaires bailleurs dans la finalisation de leurs logements engagée pour 10 logements (50 prévus au total).

La CADEMA s'attachera à accompagner la réalisation de ces opérations en cours et à en capitaliser les acquis pour déployer une stratégie plus globale dans les années à venir.

- ACCOMPAGNER LA MISE EN ŒUVRE D'UNE STRATÉGIE DE RELOGEMENT

Pour répondre aux nombreux et divers besoins en relogement, le PLU-HD accompagnera le développement de la palette de produits pour le relogement et permettra leur réalisation sur le territoire intercommunal : logements tiroirs, villages-relais...

Une offre répondant aux besoins, tel que du Logement Locatif Très Social Adapté (LLTS-A) sera également envisagée dans le cadre de la programmation de logement, permettant ainsi de répondre aux besoins d'un public prioritaire.

RÉPONDRE AUX ATTENTES DES HABITANTS ET AUX BESOINS SPÉCIFIQUES

Qu'il s'agisse de logements à coûts très accessibles, d'accès social à la propriété, de développer les places d'hébergement ou d'expérimenter les réponses dédiées aux besoins spécifiques, en particulier les personnes âgées et les jeunes (étudiants, jeunes actifs, apprentis...), le PLU-HD aura pour objectif de s'assurer de la faisabilité de la réalisation des opérations envisagées, afin de répondre aux besoins identifiés dans le cadre du diagnostic et du POA (Programme d'Orientations et d'Actions).

RÉPONDRE AU BESOIN EN ÉQUIPEMENT SUR LE TERRITOIRE : « OCCUPER LES JEUNES »

- OPTIMISER LA CRÉATION D'ÉQUIPEMENTS POUR PRÉSERVER LE FONCIER

Le territoire de la CADEMA est contraint et la programmation autour du foncier est importante afin de rationaliser et d'optimiser ces espaces. Dans le cadre du PLU-HD, lorsque cela s'avère stratégique, les équipements seront stratégiquement positionnés entre les différents villages afin de bénéficier à l'ensemble du territoire, entre les villages. Ces équipements peuvent également être envisagés sur des espaces en densification ou sur des bâtiments existants inoccupés afin d'optimiser le foncier. Des OAP pourront être envisagées sur ces secteurs afin de proposer des aménagements adaptés aux équipements. Autant que possible, ces équipements pourront

être implantés afin d'encourager une mixité fonctionnelle et de répondre à plusieurs usages, à différentes temporalités et pour l'ensemble de la population. Ces équipements permettront de répondre au bien vivre sur le territoire et d'améliorer le cadre de vie des habitants (cœur d'îlots piéton, espace public de quartier...).

- RÉPONDRE AUX BESOINS EN ÉQUIPEMENT SCOLAIRE

Les équipements scolaires ne sont aujourd'hui pas assez nombreux sur le territoire de la CADEMA pour répondre à l'ensemble des besoins. Le PLUi-HD prendra en compte les éléments établis dans les Schémas Directeur des Ecoles et les données du Rectorat, en ce qui concerne le second degré. A court et moyen termes, le règlement écrit et graphique du PLUi-HD permettra de créer les conditions favorables à la réalisation des structures d'urgence pour répondre aux besoins.

- RENFORCER L'OFFRE EN ÉQUIPEMENTS CULTURELS ET SPORTIFS

La collectivité compte plusieurs projets sur le territoire, à la fois pour la culture avec par exemple le projet de tiers-lieu à Mamoudzou (ancien tribunal) mais aussi en matière d'équipements sportifs avec le projet de piscine olympique, qui répondra aux besoins en équipement dans le cadre des jeux des îles. Le PLUi-HD encouragera la construction de nouveaux équipements sur le territoire (médiathèque, city-stade...), d'espaces publics de récréation (jardin d'enfants, espaces partagés...) et le règlement écrit du document de planification encadrera l'aménagement de ces espaces afin qu'ils répondent à la fois à des préoccupations paysagères, architecturales et fonctionnelles, tout en tenant compte des risques naturels.

AMÉLIORER LE CADRE DES VIES DES HABITANTS : « FAIRE RESPIRER L'ESPACE PUBLIC »

- ANTICIPER LES PROJETS D'ESPACE PUBLIC DANS LES PROGRAMMES D'HABITAT ET LE PLUi-HD

Afin de répondre aux besoins en espace public sur le territoire, la création de ces lieux fera

l'objet d'une attention particulière dans le PLUi-HD. Des OAP encadreront la création d'espace public dans des programmes d'habitat et une réflexion globale de ces lieux sera envisagée dans le PLUi-HD. La collectivité sera partie prenante dans le cadre de l'aménagement de ces espaces et la définition des besoins se fera au regard des autres espaces publics à proximité afin de proposer des usages complémentaires et des aménagements adaptés aux pratiques. Par ailleurs, ces secteurs seront localisés sur des secteurs stratégiques permettant de répondre aux besoins de plusieurs villages. Ces nouveaux lieux de rencontre devront répondre aux besoins des habitants et offrir un cadre sécurisant et qualitatif.

- AMÉNAGER LES ESPACES PUBLICS POUR ACCOMPAGNER LA MUTATION DE LA SOCIÉTÉ

Les aménagements publics devront répondre aux besoins des habitants et à leurs usages et dans un souci de renforcer l'aspect sécuritaire de ces espaces. Ces lieux de vie devront être qualitatifs et végétalisés afin de limiter les îlots de chaleur et ainsi participer à l'amélioration du cadre de vie des habitants. Les cheminements piétons et voies cyclables seront autant que possible plantés afin d'améliorer l'ombrage et encourager la pratique des mobilités douces pour le territoire. Une palette d'essences végétales adaptées sera réalisée dans le règlement écrit du PLUi-HD.

- AMÉNAGER LES SECTEURS STRATÉGIQUES DE LA CADEMA : ENTRE LITTORAL ET ESPACES URBANISÉS

De part leur positionnement mais aussi leur proximité avec le littoral et leur accessibilité pour les habitants, le front de mer de Mamoudzou et le terre-plein de M'Isapéré sont des secteurs stratégiques pour le développement du territoire. Sur ces espaces, considérés comme des vitrines de la CADEMA, les aménagements projetés doivent répondre aux besoins de la population et garantir une qualité architecturale et paysagère. Au travers notamment des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le PLUi-HD permettra l'aménagement sur ces sites au mieux au regard des enjeux.

STRUCTURER UNE OFFRE DE MOBILITÉ PERFORMANTE POUR LIMITER LE RECOURS A LA VOITURE INDIVIDUELLE

• PERMETTRE LA RÉALISATION DES PROJETS STRUCTURANTS DE MOBILITÉ

Plusieurs projets, portés par différentes collectivités sont en cours à Mayotte et sur le territoire de la CADEMA. Le PLUI-HD s'attachera à les prendre en compte et à permettre leur réalisation, pour ceux qui sont prévus à court terme et à anticiper leur faisabilité pour ceux à plus long terme.

Il s'agit notamment des trois pôles d'échanges multimodal, du CARIBUS (transport collectif urbain), des lignes de transport collectif interurbaines, de la création de parkings relais, du réaménagement du front de mer de Mamoudzou, de la création de la gare maritime d'Iloni, en lien avec le réaménagement de la plage et la mise en place d'une navette maritime... Ces projets permettront d'améliorer la situation de congestionnement.

A moyen terme, il s'agira également d'engager un travail d'organisation du plan de circulation global en lien avec la validation du projet du Boulevard des Hauts, ainsi que de repenser notamment les circulations sur le centre-ville de Mamoudzou, en canalisant le trafic de transit et d'échange sur le boulevard des Hauts.

Par ailleurs, la mise en place d'aménagement nécessaire à la création de "taxi-boat" sera rendue possible dans le PLUI-HD.

• PROPOSER DES SOLUTIONS RÉDUISANT L'IMPACT DE L'USAGE DE LA VOITURE INDIVIDUELLE

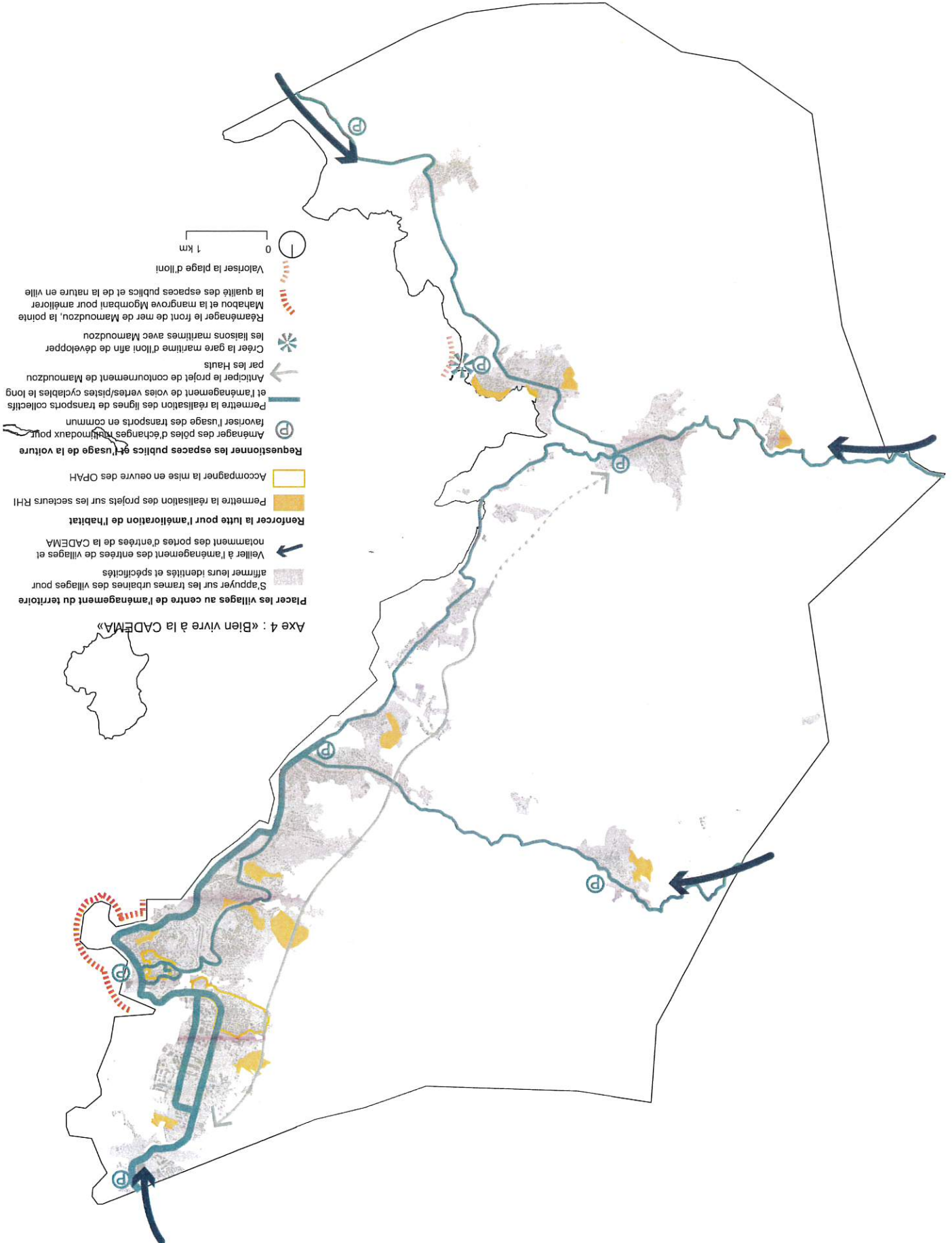
Si l'objectif premier de la réflexion stratégique sur les mobilités est de réduire le nombre de véhicules présents dans l'espace public (circulant ou stationnant), la voiture restera néanmoins un mode de déplacement fortement présent sur le territoire, notamment parce que les offres de mobilité alternatives ne pourront satisfaire tous les besoins de déplacement. Dans cette perspective il convient de réduire les impacts de cet usage en l'optimisant et en envisageant une réduction des impacts environnementaux. La mise en place d'infrastructures adaptées (point de prise/dépose, parkings relais...) visera à engager la mise en place de lignes de covoiturage et limiter le sous-remplissage des véhicules.

En parallèle, des aménagements seront prévus pour sécuriser et faciliter la pratique des mobilités douces, notamment au travers des OAP. Ces aménagements s'inscrivent dans une volonté de faciliter les déplacements au sein du territoire et d'améliorer le cadre de vie des habitants.

• S'APPUYER SUR UNE POLITIQUE DE STATIONNEMENT COHÉRENTE POUR ORIENTER LES PRATIQUES

L'ambition d'un déploiement d'une politique de mobilité durable sur le territoire mais aussi d'infléchir le recours à l'usage de la voiture individuelle nécessite de déployer une stratégie d'offre de stationnement cohérente. Cette stratégie constitue également un enjeu majeur dans la structuration de la trame urbaine projetée en canalisant les espaces de stationnement résidentiel. Le PLUI-HD ciblera les pôles générant des problématiques occasionnelles de stationnement (saturation, illégitimité...) et proposera des stratégies de gestion dédiée.

Les normes de stationnement qui seront fixées dans les pièces réglementaires seront définies de façon à être adaptées au contexte mahorais (usages des deux roues, taux d'équipement des ménages en hausse, problématiques foncières...). Le PLUI-HD définira les normes futures de stationnement à prévoir dans les futures constructions au regard des fonctions et typologies attendues. Il conviendra d'adapter ces normes pour éviter que le sujet du stationnement obère les capacités du territoire à produire de nouveaux projets urbains.





Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant PLH et PDU

Bilan de concertation

Juillet 2022



ATELIER
AMÉNAGEMENT
du TERRITOIRE
et URBANISME



FLD.C



Table des matières

I.	La concertation dans le PLUi HD et les modalités de concertation décidées par le conseil communautaire de la CADEMA	3
II.	Méthodologie de la communication et de la concertation avec le public	5
III.	Outils de communication et de concertation mis en œuvre	6
1.	Registre de concertation du public et courriers des habitants	6
2.	Presse écrite locale	6
3.	Tables rondes.....	7
	Habitat, patrimoine et construction	7
4.	Vidéos diffusées sur les réseaux sociaux	7
5.	Enquête en ligne auprès des habitants	8
	Economie	9
	Aménagement du territoire et urbanisme	10
	Mobilité	11
	Environnement et cadre de vie.....	12
	Attentes globales	12
6.	Micro-trottoir	13
7.	Réunions publiques et webinaires	14
	Réunions publiques	14
	Webinaires	14
IV.	Conclusion	18
V.	Annexes : demandes issues de la concertation	19

I. La concertation dans le PLUi HD et les modalités de concertation décidées par le conseil communautaire de la CADEMA

La loi n°2010-788 portant engagement national pour l'environnement (ENE) du 12 juillet 2010 prévoit que tous plan local d'urbanisme (PLU) élaboré par un établissement public de coopération intercommunale (EPCI), doit comporter des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) tenant lieu de programme local de l'habitat (PLH). La CADEMA, en tant qu'autorité organisatrice prévue à l'article L.1231-1 du code des transports, doit également élaborer des OAP tenant lieu de plan de déplacements urbains (PDU). Dans ce cadre, le PLUi intégrateur permet la traduction opérationnelle des objectifs du PLH et du PDU.

Par délibération du 29 juin 2019, le conseil communautaire de la CADEMA a prévu les modalités de concertation suivantes :

1. Modalités d'information :
 - Mise à disposition d'un dossier de concertation consultable aux horaires d'ouverture en mairies et au siège de la CADEMA. Ce dossier de concertation sera complété au fur et à mesure de l'avancement de la procédure
 - Information sur le site Facebook de la CADEMA
 - Communication dans la presse
2. Modalités de concertation :
 - Le public pourra faire connaître ses observations tout au long de la phase d'élaboration du projet, en les consignait dans un registre accompagnant le dossier de concertation, en mairies et au siège de la CADEMA pendant les heures d'ouverture
 - Il pourra les adresser par écrit à la CADEMA – Hôtel de Ville de Mamoudzou rue Halidi Selemani 97600 Mamoudzou
 - Les observations pourront également être déposées de manière dématérialisée à l'adresse elodie.furic@cadema.yt
 - Des réunions publiques seront mises en place

La loi ALUR prévoit que ces modalités permettent au public d'accéder à l'information relative au projet, aux avis émis sur le projet et qu'elles lui permettent de formuler des observations et des propositions.

Le bureau d'études devait mener à bien les missions de communication et de concertation permettant de toucher tous les publics, toute la population de la CADEMA. En accord avec le calendrier de l'élaboration du PLUi :

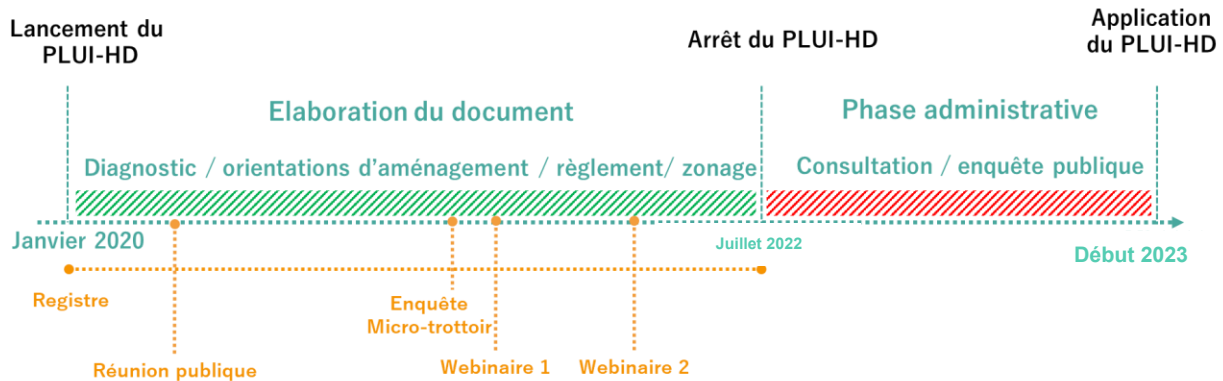


Figure 1 Calendrier de l'élaboration du PLUI HD et actions de concertation

Tout au long de la procédure d'élaboration du PLUI HD, un registre était mis à disposition du public à la CADEMA, et dans les mairies de Dembény et de Mamoudzou. En complément, d'autres actions ont été conduites au fur et à mesure des phases des six phases de la mission de révision générale des plans locaux d'urbanisme et de transformation en plan local d'urbanisme intercommunal valant PLH et PDU.

La situation sanitaire a contribué à faire évoluer les actions de concertation, en les faisant basculer vers les interfaces virtuelles. Ainsi, des webinaires, vidéos de présentation et sondages numériques ont été utilisés en lieu et place des plus classiques réunions publiques et enquêtes en porte-à-porte.

Le présent bilan de concertation se compose d'une partie (1) rappelant les modalités de concertation décidées par le conseil communautaire. La partie suivante (2) présente la méthodologie, puis les outils sont détaillés dans une dernière partie (3), avant de conclure.

II. Méthodologie de la communication et de la concertation avec le public

Une double approche a été mise en place par le groupement de prestataires. La concertation « grand public » visait à favoriser la sensibilisation des habitants de la CADEMA aux contraintes réglementaires associées au PLUi-HD et à leur utilité. D'un autre côté, la concertation a permis d'écouter, de comprendre et de répondre aux spécificités des usages et attentes exprimées de la population. Les équipes communales et les partenaires de la CADEMA ont également été sollicités pour leur permettre de s'approprier le document et d'assurer un projet d'aménagement partagé.

La concertation a été établie en considérant quatre temps. Le démarrage de la mission, la phase d'approfondissement de diagnostic, la phase PADD, et l'intégralité de l'élaboration du document. Les moyens mis en œuvre pour informer, recueillir les avis et les observations, et associer les partenaires, ont été définis en considérant chacune de ces phases.

Moyens pour informer :

- Information de tenue des réunions publiques et webinaires diffusée dans la presse locale
- Vidéo de présentation du PLUi HD diffusée sur YouTube et sur la page Facebook de la CADEMA
- Réunions publiques et webinaires

Moyens pour recueillir les avis du public et leurs observations :

- Registre de concertation disponible au siège de la CADEMA, dans les mairies de Dembéni et de Mamoudzou
- Enquête en ligne auprès des habitants
- Micro-trottoir et diffusion de vidéos thématiques sur les réseaux sociaux
- Rendez-vous individuels avec les services techniques et/ou les prestataires

Moyens pour associer les partenaires et parties prenantes :

- Tables rondes thématiques

Ce bilan de concertation marque la fin de la première partie de la concertation concernant l'élaboration du PLUi HD. S'en suit la deuxième partie de la concertation, l'enquête publique, qui se conclura par l'approbation du PLUi HD par le conseil communautaire prévue en juillet 2022.

III. Outils de communication et de concertation mis en œuvre

1. Registre de concertation du public et courriers des habitants

Le 10 juillet 2019, trois registres, un au siège de la CADEMA, un au siège de la ville de Mamoudzou et un au siège de la ville de Dombéni, ont été disposés.

Il a été procédé à l'ouverture d'un registre de la concertation destiné à recueillir les remarques du public et les observations d'intérêt général dès la délibération de prescription du PLUi HD prise. Ce registre de la concertation a été mis à la disposition du public aux heures d'ouverture des mairies de Dombéni et de Mamoudzou, et du siège de la CADEMA, pendant toute la durée de l'élaboration du PLUi HD. Son annonce a été faite par affichage municipal et par diffusion à la presse locale.

Dossier de concertation contenait :

- Le registre
- Les délibérations de prescriptions
- Les délibérations des orientations du Projet d'Aménagement de Développement Durable

En parallèle, les habitants pouvaient écrire aux équipes techniques à l'adresse mail stipulée dans les modalités définies par le conseil communautaire, puis à l'adresse de Mme Fatima Madi Maftaha (fatima.madi-maftaha@cadema.yt).

Les commentaires, suggestions et autres demandes de déclassement et projets ont été compilés dans un dossier unique. Le groupement a pu intégrer les remarques de la population (plus de deux cent) au projet de PADD, au zonage et au règlement du PLUi HD après analyse de chacune des demandes. La réponse apportée aux demandes est placée en dernière partie du présent document. Environ 70% des demandes trouvent une réponse favorable dans le dossier de PLUi arrêté.

2. Presse écrite locale

Le processus d'élaboration du PLUi HD, notamment le lancement de la procédure a été publié dans un journal local (le 15 juillet 2019 journal de Mayotte, entre autres).

Aussi, des communiqués de presse ont été rédigés par le groupement.

La presse locale a relayé les invitations aux webinaires destinés à la population de la CADEMA.

3. Tables rondes

Les tables rondes thématiques ont été conçues comme des instances permettant de partager un diagnostic commun sur différentes thématiques du territoire. Ainsi, chacune des thématiques a fait l'objet d'un débat avec les parties prenantes du territoire.

Habitat, patrimoine et construction

La table ronde s'est déroulée le 3 mars 2020, en phase de diagnostic du PLUi HD. Chacun des 15 participants a été invité pour son lien avec la thématique : aménageur, financeur, bailleur social, etc., les profils étaient divers et complémentaires.

La table ronde a débuté par une présentation mettant en lumière le cadre d'intervention, les premiers constats et échanges sur la thématique, et de manière prospective, les échanges à venir. Tout au long de cette présentation, les échanges avec la salle et les discussions ont permis de compléter et d'améliorer les constats du groupement de prestataire.

4. Vidéos diffusées sur les réseaux sociaux

Deux réseaux sociaux ont été utilisés pour la diffusion des vidéos créées pour la concertation, soit Facebook et YouTube. Leur date de diffusion a été programmée pour alimenter la réflexion et la connaissance de la population au sujet du PLUi HD avant la tenue des réunions publiques virtuelles (webinaires).

Ainsi, la concertation a donné lieu à un total de six vidéos visionnables sur la page Facebook de la CADEMA :

- Présentation du PLUi HD en français, diffusée le 15 avril 2021 : 2 minutes 30 secondes, 11 likes, 4 commentaires, **3 600 vues**
- Présentation du PLUi HD en shimaoré, diffusée le 15 avril 2021 : 2 minutes 30 secondes, 33 réactions, 1 commentaire, **6 400 vues**
- Webinaire 1 du 17 avril 2021 enregistré : 1h35 minutes, 10 likes, 33 commentaires, **720 vues**
- Présentation de la réglementation du PLUi HD en français diffusée le 30 juin 2021 : 2 minutes 30 secondes, 39 likes, 1 commentaire, **17 800 vues**
- Présentation de la réglementation du PLUi HD en shimaoré, diffusée le 30 juin 2021 : 2 minutes 30 secondes, 52 réactions, 4 commentaires, **17 700 vues**
- Webinaire 2 du 10 juillet 2021 enregistré : 1h59 min, 13 réactions, 34 commentaires, **989 vues**

Le réseau social Facebook est sans équivoque un bon moyen de diffuser les informations pour la CADEMA, le nombre de visionnage des vidéos en témoigne. De plus, la vidéo de présentation de la réglementation du PLUi HD a bénéficié d'une promotion (payante) ciblant les 1400 abonnés de la page Facebook de la CADEMA, les 17 000 vues témoignent de l'efficacité de cette campagne.

Les deux versions de la vidéo de présentation du PLUi HD, ont été diffusées également sur la plateforme YouTube, où elles ont comptabilisé un total de 69 vues (48 en français, et 21 en

shimaorais). Les deux vidéos ne permettaient pas de laisser des commentaires, cela aurait nécessité un monitoring attentionné.

Ce faible score de visionnage peut être imputé à la faible présence de la CADEMA sur le canal de YouTube, ce qui n'habitue pas les internautes à s'informer auprès de ce canal. Le réseau social Facebook touche largement plus la population, et est donc à privilégier.

En plus de ces vidéos, quatre vidéos du micro-trottoir sont visionnables sur la page YouTube de M'zé conseil. Le faible trafic sur cette page n'a pas permis d'obtenir un nombre de vue important. Seulement une quinzaine de vues ont été comptabilisées pour chacune des vidéos. Néanmoins, le deuxième webinaire a permis de diffuser ces vidéos au plus grand nombre.

5. Enquête en ligne auprès des habitants

Mis en ligne sur la page Facebook de la CADEMA (@cadema.yt) le 29 mars 2021. Cette publication invitait les habitants de la CADEMA à se livrer à un questionnaire d'une durée moyenne entre 5 et 10 minutes. Ce post a reçu 56 likes, 10 commentaires, et 48 partages.

L'enquête a comptabilisé 139 réponses dont 84% des répondants habitent dans les communes de Dembéné (20%) et de Mamoudzou (64%). Il y a donc une forte disparité entre les deux territoires mais ces proportions reflètent peu ou prou la population de la CADEMA, où Dembéné représente 18% et Mamoudzou 82% du total de la population de la CADEMA (Insee, recensement de la population de 2017). D'autre part, la parité homme-femme est respectée avec 50% de femmes et autant d'hommes.



Figure 2 invitation à participer à l'enquête de concertation publique sur le PLUi HD (source : M'zé conseil, 2021)

Le relatif succès de cette opération, notamment le faible nombre de répondants, peut être imputé à plusieurs facteurs. Parmi ceux-ci, la difficulté d'accès au numérique sur le territoire, l'usage du français encore difficile pour une grande partie de la population, puis une habitude qui reste à construire face à l'utilisation du numérique, bien qu'elle se soit développée ces dernières années. Ces contraintes se reflètent dans la catégorie socio-professionnelle des répondants.

Notons une majorité de répondants ayant une exerçant dans la fonction publique (30%), en tant que cadre (30%), ou salarié (20%), peu d'artisans et indépendants (9%), des étudiants (8%), et très peu d'inactifs (3%).

Une dizaine de questions composait l'enquête. Celles-ci concernaient la vision de développement de la CADEMA, les priorités pour le territoire, et les normes et besoins en aménagement et urbanisme. Une question ouverte en fin de questionnaire permettait aux répondants de développer leurs attentes prioritaires.

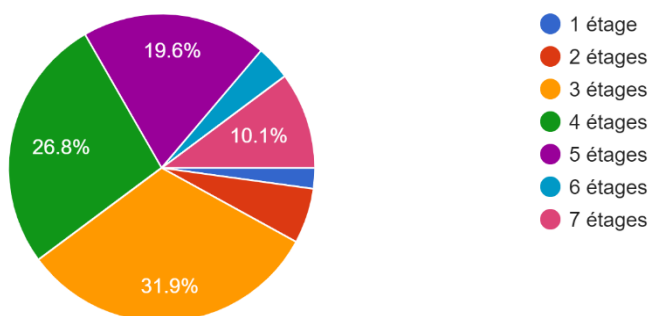
Les répondants s'accordent globalement sur l'identité de la CADEMA. Le territoire est perçu comme le principal pôle économique de Mayotte (66%).

Pour vous la CADEMA, c'est surtout...

134 réponses

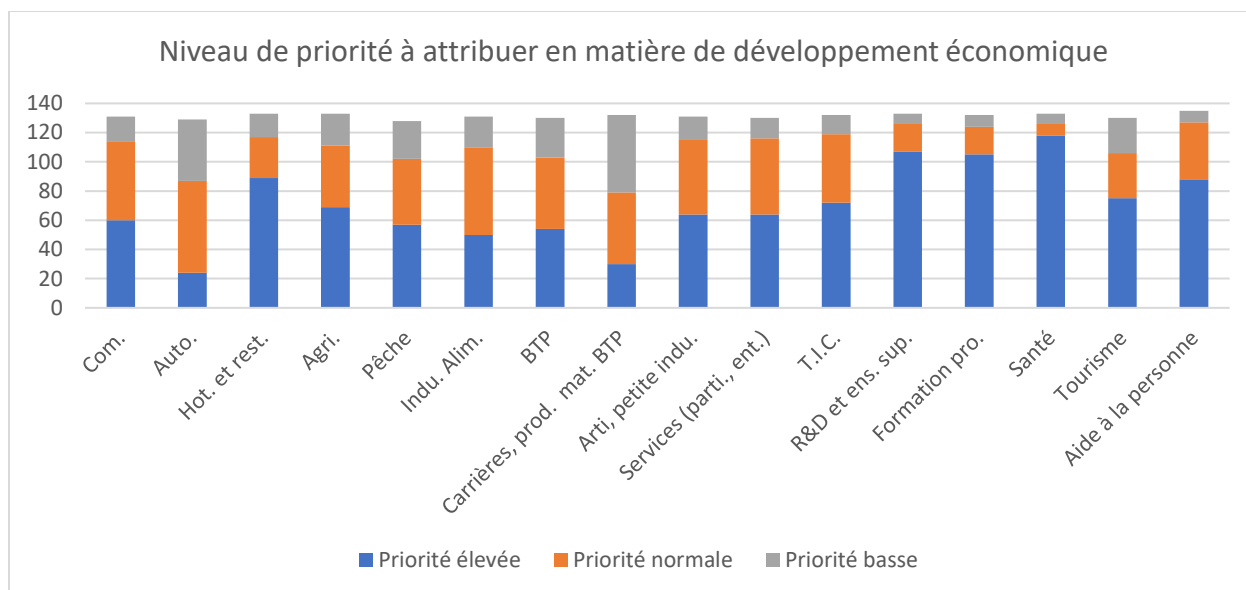


De manière prospective, les répondants estiment à 63% que la population de la CADEMA va croître encore plus vite ces prochaines années ou qu'elle va continuer à ce même rythme (34%). Pour accommoder cette population, le nombre d'étage maximal recommandé varie. La majorité se positionne entre 3 étages (32%), 4 étages (27%) et encore 5 étages (20%).



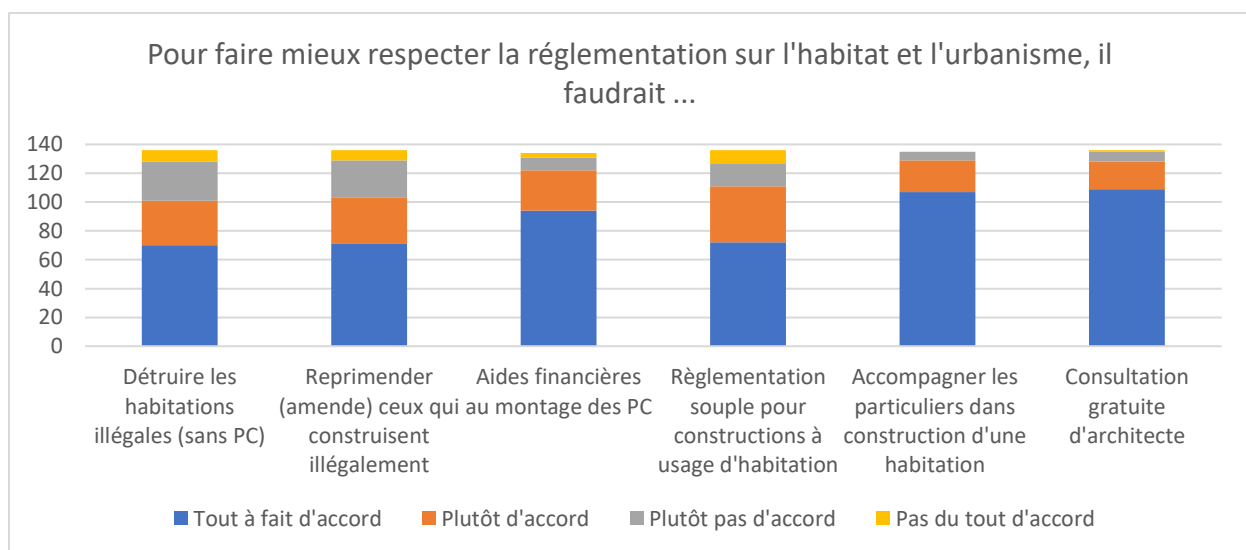
Economie

Les priorités économiques identifiées sont la santé (120 réponses), la recherche et développement et l'enseignement supérieur (110 réponses), la formation professionnelle (110 réponses). Dans une plus faible mesure, l'hôtellerie et la restauration (90 réponses) et l'aide à la personne (90 réponses).



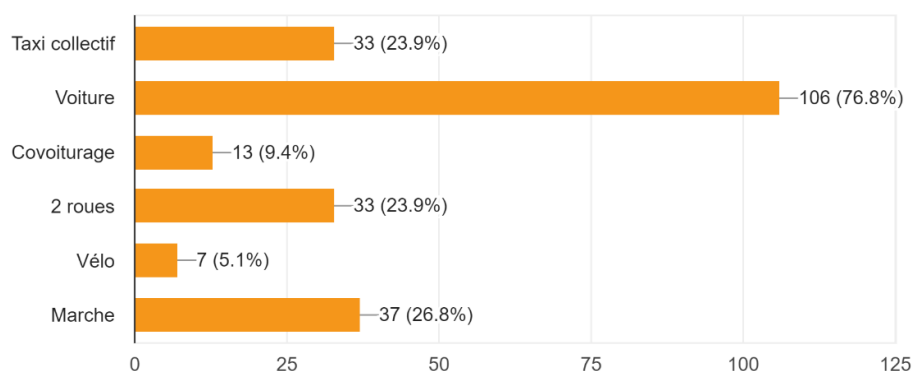
Aménagement du territoire et urbanisme

Le contrôle de l'usage des sols, soit la réglementation sur l'habitat et l'urbanisme, se base sur le permis de construire. Or la majorité des habitations construites par les particuliers ne respectent pas cette obligation. Les enquêtés devaient alors donner leur avis sur quelques propositions (coercitive et incitatives) faites pour remédier à cette situation. Les options les plus souples, telles que l'accompagnement à la construction d'habitations (130 réponses positives), proposer des consultations gratuites d'architectes (130 réponses positives), et encore proposer des aides financières au montage du PC (120 réponses positives) ont été les mieux reçues par les enquêtés. Dans une moindre mesure, assouplir la réglementation (110 réponses positives), réprimander (100 réponses positives) et détruire les habitations illégales (100 réponses positives) sont également des options envisagées.



Mobilité

Les moyens de transport utilisés sur le territoire sont variés. La majorité des enquêtés utilisent leur véhicule personnel (77%), utilisent un deux-roues (24%), les taxis collectifs (24%), pratiquent la marche à pied (27%) ou encore le covoiturage (9%). L'utilisation du vélo reste cependant anecdotique.



Selon les enquêtés, les moyens de transport à développer en forte priorité sont :

- Le bus en site propre (120 réponses positives)
- La navette maritime (120 réponses positives)
- Le vélo (110 réponses positives)
- Le taxi boat (100 réponses positives)
- Le covoiturage (100 réponses positives)

Les moyens de transport à développer en priorité moyenne sont :

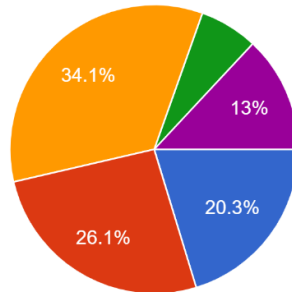
- La marche (90 réponses positives)
- Le taxi collectif (80 réponses positives)
- Le deux-roues (80 réponses positives)

Et ceux qui ne sont pas une priorité :

- Le train (80 réponses négatives)
- La voiture (75 réponses négatives)

Enfin, le metrocable urbain divise les répondants, les réponses négatives et positives sont équivalentes (environ 50 réponses chaque).

Le transport de marchandises est également une source d'encombrement du réseau routier par les engins qui circulent sur des routes déjà fortement éprouvées. Pour y remédier, les enquêtés



- Limiter le transport de marchandises camion à des horaires spécifiques
- Mettre en place un transport maritime de marchandises
- Créer de nouvelles routes
- Déployer des petits véhicules de livraison en zone urbaine dense
- Avoir des lieux de stockage au plus près des commerces

proposent la construction de nouvelles voiries (34%), l'utilisation de transport maritime (26%) et la restriction des horaires de circulation des véhicules transportant de la marchandise (20%).

Environnement et cadre de vie

Les priorités en termes d'environnement et de préservation de la nature sont :

- La plantation d'arbres dans les espaces publics (80%)
- Protection de la biodiversité (80%)
- Préservation de la ressource en eau (75%)
- Préservation des paysages (70%)

Dans une moindre mesure :

- Maintenir des espaces de respiration (68%)
- Soutenir les activités agricoles (56%)
- Limiter l'exposition aux risques naturels (53%)
- Avoir un cadre de vie agréable (53%)

Selon les enquêtés, la préservation du cadre de vie passe par la présence d'espaces verts et d'espaces publics (38%), la fluidité de la circulation (26%), les services et équipements de proximité (17%), les transports en commun (10%), la préservation et l'aménagement de voies piétonnes (10%).

Attentes globales

Les enquêtés identifient les faiblesses du territoire :

- Les transports en commun (73%)
- La sécurité (71%)
- La gestion des déchets (69%)

Dans une moindre mesure :

- L'aménagement de sites de loisir (40%)
- L'accompagnement administratif (39%)
- Les commerces et services (20%)

Les attentes des enquêtés ont été compilées dans le tableau ci-dessous. La mobilité, le cadre de vie et l'urbanisme en sont les thématiques récurrentes.

Attentes de la population	Nombre de mentions
Améliorer les échanges, la communication et la participation avec la population	5
Améliorer le stationnement, la sécurité routière, et les transports face aux embouteillages (contournement de Mdz) pour tous (piétons, deux roues, scolaires, etc.), favoriser notamment les transports en commun, doux (covoiturage, libre-service), et développer l'offre maritime.	28
Accompagner la population dans les démarches administratives (foncier), les projets immobiliers, et l'accès au logement	6
Œuvrer pour un rééquilibrage des services et commerces au sein du territoire de la CADEMA	6
Contrôler l'urbanisation et réprimander les mauvais comportements	11
Développer une vision commune de l'aménagement du territoire intercommunal sur les court, long et très long termes en accord avec la culture et les spécificités villageoises de la population	8
Améliorer la sécurité de proximité	3
Epauler les initiatives citoyennes dans leur développement	
Améliorer le cadre de vie et l'offre de services en ville et à la plage : promenade, mobilier urbain, éclairages publics, espaces naturels, équipements de santé, sportifs et culturels (théâtre, bibliothèque), animaux errants, déchets, etc.	18
Epauler l'agriculture et la pêche locales, fournir des solutions de vente de proximité et appuyer les projets innovants	3
Développer la brigade environnement, et celle de lutte contre l'insalubrité	1
Améliorer l'assainissement	1
Faire aboutir les projets développés	4
Améliorer l'offre dédiées aux enfants : scolarité, centre de loisir, etc.	2
Soutenir les jeunes : emploi, loisirs, etc.	1
Œuvrer pour le développement durable et l'environnement (reboiser les padza, etc.)	3
TOTAL	73 réponses

6. Micro-trottoir

Le micro-trottoir s'est déroulé le 7 avril 2021. L'équipe a interrogé 7 personnes pour permettre de monter une vidéo et de la diffuser sur les réseaux sociaux (page YouTube de M'zé conseil), et plus particulièrement de lancer le débat lors des webinaires. Ainsi, six vidéos thématiques d'une durée de deux minutes ont été diffusées lors du webinaire et sont visionnables sur la plateforme YouTube :

- Economie et agriculture
- Environnement et cadre de vie
- Logement
- Mobilité

7. Réunions publiques et webinaires

Réunions publiques

Les réunions publiques se sont déroulées à Mamoudzou devant la CADEMA, et à Dombéni sur la place en face de la mairie, sous un format de stand d'information sous un chapiteau en extérieur. Les deux stands se sont tenus les 8 et 9 octobre 2020 respectivement à Dombéni et à Mamoudzou. Mais ce format, en plein début de pandémie n'a pas permis de rassembler et d'informer suffisamment d'habitants et de passants. Ainsi, de nouvelles réunions publiques ont été organisées utilisant un format traditionnel, dans une salle avec la présence des élus municipaux. Ces nouvelles réunions se sont tenues les le 4 décembre 2020 à Mamoudzou, et le 27 décembre 2020 à Dombéni.

Ces réunions, en début d'élaboration du PLUi HD, ont permis d'informer la population du rôle de ce document règlementaire et de ces incidences sur l'aménagement et l'urbanisme du territoire intercommunal. Certaines personnes ont également pu prendre contact avec l'équipe technique pour s'entretenir de leur projets personnels et professionnels. Ces remarques ont été compilées dans le registre, et adressées au cas par cas dans toutes les phases d'élaboration du document.



Figure 4 Réunion publique à Dombéni (source : M'zé conseil, 2021)



Figure 4 Réunion publique à Dombéni (source : M'zé conseil, 2021)

Webinaires

Les webinaires se sont déroulés sur la plateforme Facebook en live, et les habitants étaient invités à se connecter soit par leur propre moyens, soit à se rendre en présentiel dans l'une des deux salles équipées destinées à cet effet à la mairie de Mamoudzou ou à celle de Dombéni. Préalablement à chacun des webinaires, une vidéo de présentation du rôle du PLUi HD, et de l'avancée de l'élaboration de ce dernier ont été diffusées sur la page Facebook de la CADEMA.

L'information de la tenue des webinaires s'est faite par la presse écrite (Flash Info), par message publicitaire à la radio (Mayotte 1^{ère}, Kwézi info et Radio Dziani) et par panneaux d'affichage publicitaire.

Les affiches ont été déployées en format 4x3 mètres, pour une campagne de deux semaines. Les neuf panneaux étaient localisés stratégiquement sur le territoire de la CADEMA :

- Kawéni : descente Sogea vers SFR
- Mamoudzou : parking marché vers la barge
- Mamoudzou : Ballou vers la barge
- Mamoudzou : Rond-point Baobab vers Cavani
- Doujani : Rond-point Capt'aine Alandor vers Sud
- Tsoundzou : stade vers Mamoudzou
- Dembeni mairie vers Mamoudzou
- Iloni : Rond-point Douka Bé vers Dembéli
- Tsararano : vers Ongojou



Figure 5 Affiches publicitaires annonçant les webinaires en avril et juillet 2021 (source : M'zé conseil, 2021)

Le premier webinaire s'est déroulé le 17 avril 2021. Son enregistrement dure 1h35 minutes, et comptabilise 10 likes, 33 commentaires, et **720 vues** sur la page Facebook de la CADEMA.

Il a permis de présenter en trois parties :

- La législation et les documents à prendre en compte
- Les zonages du PLU et le règlement
- Le zonage et le règlement

La vidéo de présentation du PLUi HD a été diffusée dans ses deux versions (français et shimaoré) permettant d'établir une base de connaissance sur laquelle bâtir la suite de la présentation. La démarche d'élaboration a été présentée, les thématiques abordées par le PLUi HD, la méthodologie de concertation, etc. Finalement, le débat s'est tourné vers les grandes orientations en matière d'aménagement du territoire, et les règles en matière de construction, en se basant sur les résultats de l'enquête en ligne.

Le groupement de prestataire attendait des réactions sur les thématiques du développement économique (création de nouvelles zones économiques), l'aménagement et l'urbanisme (contrôle

de l'usage des sols), la mobilité, et l'environnement et le cadre de vie. Pour lancer le débat, les vidéos des micros-trottoirs ont été diffusées sur ces quatre thématiques.



Figure 6 Invitation au premier webinaire postée et adaptée pour les réseaux sociaux, affiche publicitaire, et presse (source : M'z'é conseil, 2021)

Le deuxième webinaire s'est tenu le 10 juillet 2021. Son enregistrement dure 1h59 minutes, et comptabilise 13 réactions, 34 commentaires, et **989 vues** sur la page Facebook de la CADEMA.

Il a permis de présenter trois points saillants de l'élaboration du règlement écrit et graphique :

- Les obligations réglementaires à respecter
- L'expression de projets d'intérêt général
- Les demandes et observations du public

Les réactions de l'assemblée ont concerné particulièrement la mixité urbaine dans les zones d'activités économiques (Kawéni et Ironi Be), les risques naturels, et les projets d'intérêt général sur la base d'exemple des commentaires et demandes de déclassement déjà effectuées dans le registre.



Figure 7 Invitation au deuxième webinar postée et adaptée pour les réseaux sociaux, affiche publicitaire, et presse (source : M'zé conseil, 2021)

IV. Conclusion

Au regard du présent bilan, il apparaît que les modalités de concertation définies par la délibération du conseil communautaire de la CADEMA du 29 juin 2019 ont été mises en œuvre tout au long de la l'élaboration du projet. La concertation a associé l'ensemble des acteurs du territoire : la population, les élus, les techniciens et les partenaires extérieurs dans le processus d'élaboration du PLUi HD.

Malgré la situation sanitaire rendant difficile les réunions en présentiel la mise en œuvre d'outils numériques de concertation a permis aux habitants :

- De comprendre et mieux connaître l'outil d'aménagement et d'urbanisme PLUi HD
- De connaître l'ambition de l'équipe communautaire pour la CADEMA
- De nourrir le projet grâce aux attentes et besoins des habitants en apporter des éléments constructifs au projet de PLUi HD.

V. Annexes : demandes issues de la concertation

	Nom du demandeur	Reference cadastrale	COMMUNE	Village	Motif de la demande	Maturité du projet	Réponse CADEMA
1	Viviane BELLAIS	5600-DO et 5640-DO (BK241, 240, 64)	DEMBENI	HAJANGUA	Demande de création d'un espace de jeux et d'accueil Collectif de mineurs. Développer un village culturel et artisanal pour valoriser la culture mahoraise.	Dossier complet	Ces parcelles ne peuvent pas être intégrées en zone AU du PLUi car elles sont trop détachées à la zone urbaine actuelle. Également, car ces parcelles sont fortement traversées par le PPRN de Dembén. Avis défavorable.
2	CHAHIDI Souffou Malidi	BH/58	DEMBENI	LIMITE AVEC BANDRELE	Demande de construction d'habitation et/ou touristique	Plan cadastral + dossier complet	Cette parcelle est à ce jour classée en zone agricole du PLUi. La Loi littoral ne permet pas de construire d'une part en zone A hors caractère agricole du bâtiment d'autre part en discontinuité. Enfin, la parcelle ne se situe pas en EPR où des dérogations sont possibles. Avis défavorable.
3	ETPC	AZ 73,74,75,76	DEMBENI	HAJANGUA	Demande de création d'une carrière à Iloni et Hajangoua	Dossier complet	Cette parcelle se situe, à ce jour, au sein d'une zone urbaine, du PLUi. Ainsi, une carrière à cet emplacement n'est pas envisageable. Avis défavorable.
4	Yvon Félix	AZ114	DEMBENI	HAJANGUA	Demande de déclassement de terrain a l'entrée de Hajangua pour faire des logements locatifs	Plan cadastral	Cette parcelle est à ce jour en zone 1AU du PLUi. Avis favorable (1AU).
5	Christian Resseguier	BK151	DEMBENI	HAJANGUA	Terrain pour des promoteurs		La partie sud a été intégrée en zone 1AU du PLUi car elle présente moins de risque et s'insère en continuité d'une zone 1AU. Avis favorable sur une partie de la parcelle (1AU partie basse).

	Nom du demandeur	Reference cadastrale	COMMUNE	Village	Motif de la demande	Maturité du projet	Réponse CADEMA
6	Abdullah Ahmed Mouhousoune	AY N°95/96/97/98/99/100/101/102	DEMBENI	HAJANGUA	Demande de modification du zonage Création d'agritourisme	Dossier complet	Les parcelles portent un projet d'agritourisme en lien avec l'activité agricole. A ce jour, elle est classée en zone 1AUt (zone à urbaniser destinée aux activités touristiques). Par ailleurs, elles se situent en espace proche du rivage où des dérogations à l'aménagement et à l'urbanisation peuvent être justifiées sous réserve d'une bonne justification notamment au regard de la nécessité de se localiser à proximité de l'eau. <i>Avis favorable (1AUt).</i>
7	Jacques Bourreaux	T 10441 et 10439 (AZ73, 75,76)	DEMBENI	HAJANGUA	Demande de reclassement de la parcelle	Dossier complet	Ces parcelles sont en grande partie soumises à un aléa fort au titre du PPRN de Dembén. Cependant, certaines parcelles sont aujourd'hui classées en zone urbaine au regard de la continuité du bâti, des constructions présentent et des permis de construire accordés. <i>Avis favorable (U).</i>
	Jacques Boudreux	Parcelle 16 T10441; Parcelle 17 T10442 (AZ73, 75,76) <i>Référence cadastrale erronée</i>	DEMBENI	HAJANGUA	Demande de reclassement de la parcelle PC obtenu lorsque le terrain était constructible	Dossier complet	
9	Ibrahime Said OUSSENI ET Mme Houfrane BOINAILI	AC 79, 80, 81 et 84	DEMBENI	LIMITE AVEC COCONI	Demande de construction d'une zone d'activité économique	Plan cadastral	La Loi Littoral ne permet pas de réaliser des extensions autre qu'en continuité d'une agglomération ou un village. Dans ce cas, la tâche urbaine ne correspond à aucune des deux formes urbaines. <i>Avis défavorable.</i>
10	Madi ABDOU	BH57	DEMBENI	LIMITE AVEC BANDRELE	Demande pour faire des parkings	Plan cadastral	La Loi Littoral ne permet pas de réaliser des extensions autre qu'en continuité d'une agglomération ou un village. Dans ce cas, les parcelles sont en discontinuités. <i>Avis défavorable.</i>
11	Hassani Moina Maoulida	AN68	DEMBENI	TSARARANO	Demande de déclassement de terrain pour maison individuelle	Courrier sans plan cadastral	Cette parcelle se situe, à ce jour, au sein d'une zone urbaine, du PLUi. <i>Avis favorable (U).</i>
12	Nabhane said halidi mohade	AM906	DEMBENI	TSARARANO	Demande de déclassement de terrain pour maison individuelle	Plan cadastral	Cette parcelle se situe, à ce jour, au sein d'une zone urbaine, du PLUi. <i>Avis favorable (U).</i>

	Nom du demandeur	Reference cadastrale	COMMUNE	Village	Motif de la demande	Maturité du projet	Réponse CADEMA
13	Association des Riverains de Songolo Mr Sahanoune Chadhouli	vers AM925	DEMBENI	TSARARANO	Demande d'extension du réseau d'eau potable et d'électricité	Plan cadastral + risque	Cette parcelle se situe, à ce jour, au sein d'une zone urbaine, du PLUi. Avis favorable (U).
14	Soumaila Mohamed	BO 0092	DEMBENI	TSARARANO	Demande de construction d'une maison individuelle proche de la ZAC	Plan cadastral	Absence d'information sur la localisation
15	Ligniere philippe	BM6-BM7 et B75	DEMBENI	TSARARANO	Projet de développement de son exploitation dans la production d'œufs Demande de passage de zone N à A	Courrier sans plan cadastral	A ce jour, le PLUi identifie cette parcelle agricole et agricole protégé. Avis favorable car le projet peut se réaliser en zone A (A).
16	BERGERET Fanny	AM 945	DEMBENI	TSARARANO	Reclassement de la parcelle pour construire une maison principale	Courrier sans plan cadastral	Cette parcelle se situe, à ce jour, au sein d'une zone urbaine, du PLUi. Avis favorable (U).
17	BOURA Soimadou	AM 930	DEMBENI	TSARARANO	Demande de déclassement de terrain pour maison individuelle	Plan cadastral	Dans la mesure où la parcelle est construite et en continuité d'une zone urbaine, l'avis est favorable (U).
18	Inssu CHEBANI	BO 0162/ BO 0161/ BO 0161	MAMOUDZOU	DOUJANI	Développement de son exploitation agricole (création d'un hangar de stockage pour l'ylang et d'un enclos pour les bovins) Limite Zac Doujani	Dossier complet	A ce jour, la parcelle est identifiée en zone naturelle. Afin d'autoriser ce projet agricole, il convient de classer cette parcelle en zone agricole. Avis favorable (A).
19	Société VIVO ENERGY	000 BK1826/ 000 BL 615	MAMOUDZOU	M'TSAPERRE	Projet d'implantation groupe VIVO ENERGY pour une station-service	Dossier complet	Ces parcelles sont identifiées en zone 1AU pouvant accueillir des constructions. Néanmoins, un projet d'intérêt communal porté par la ville de Mamouzdou est en cours. Avis défavorable quant à la réalisation du projet.
20	Mana Echat Sabili	BZ 409	MAMOUDZOU	TSOUNDZOU	Demande de déclassement de terrain pour maison individuelle	Courrier sans plan cadastral	Cette parcelle est située en discontinuité du village de Tsoundzou I. Au PLU de Mamoudzou, une petite partie est en Nh. Le souhait initial du PLUi-HD n'était pas de développer ce côté de Mro Wa Kwalé (uniquement renforcement du quartier existant de part et d'autre du chemin Rivière de la Kwalé). Elle est en grande partie en aléa fort du PPRN de Mamoudzou. Néanmoins, la partie contiguë peut être classé en zone AU. Avis favorable pour la partie Ouest (AU).

	Nom du demandeur	Reference cadastrale	COMMUNE	Village	Motif de la demande	Maturité du projet	Réponse CADEMA
21	MOGNE-MALI Laini	CK264 CK265 CK262 CK261 CK266 CK263 CK259 CK289 CK290	MAMOUDZOU	TSOUNDZOU 2	Demande de classement de propriété en zone agricole	Plan cadastral	Ces parcelles sont situées à Tsoundzou II et sont concernées par le développement projeté par la collectivité. Avis favorable (1AU).
22	Zoubert M'Soma Badrane propriété Henry Martial	CL19	MAMOUDZOU	TSOUNDZOU	Projet agrotourisme / installation jeune agriculteur	Dossier complet	Les parcelles situées à proximité de Kwalé Légion sont, à ce jour, classées en zone agricole qui permet le développement de l'activité agricole. Les parcelles sont concernées par un aléa fort. Avis favorable (A).
23	Madi Abdou	AX113 AX254 AX273 AX274 AX304 AX305 AX241 AX240 AX239	DEMBENI	DEMBENI	Demande de déclassement de terrain pour maison individuelle	Plan cadastral	Ces terrains sont classés en zone 1AU au projet de PLUi qui prévoira une OAP permettant les maisons individuelles. Avis favorable (1AU).
24	M FARDI Bacar Chebane	Section AX, parcelle n°239 Section AX, parcelle n°240	DEMBENI	DEMBENI	Projet de construction	Plan cadastral	Ces terrains sont classés en zone 1AU au projet de PLUi qui prévoira une OAP permettant les maisons individuelles. Avis favorable (1AU).
25	Houmadi Nassuridine	AX277	DEMBENI	DEMBENI	Demande de déclassement de terrain pour maison individuelle	Courrier sans plan cadastral	Ces parcelles sont intégrées dans la zone urbaine. Avis favorable (U).
26	Mme ABDOU Rahada M.MADI Ali et Mme ALI CHARIF Halima M. MAOUDJOUDI Kadafi	AX348 AX197 AX349	DEMBENI	ILONI	Demande de déclassement de terrain pour maison individuelle	Courrier sans plan cadastral	A ce jour, la parcelle AX 197 est classée en zone 1AU, et les autres en zone urbaine du PLUi. Avis favorable (U).
27	M. Moussa SIDI	AW625 AW633 AW634 AW635	DEMBENI	ILONI	Demande de modification de PLU de 2AUa en 1AUa Projet de construction de locaux commerciaux	Plan cadastral	Hormis la parcelle AW 625 classée en agricole car elle présente une coupure d'urbanisation, les autres parcelles sont identifiées en zone 2AU. Avis favorable (1AU) hormis pour la parcelle AW625.
28	ANASSI Assani	AW 587, AW 663, AW 668	DEMBENI	ILONI	Demande de modification de zonage Projet de logements dont des collectifs +équipements culturels et sportifs et commerces	Courrier sans plan cadastral	Les parcelles AW 587 et AW 668 sont classées en zone urbaine au PLUi. En revanche, la parcelle AW 663, est en zone agricole notamment du fait qu'elle s'éloigne de la zone urbaine existante. Avis favorable hormis pour la parcelle AW663.

	Nom du demandeur	Reference cadastrale	COMMUNE	Village	Motif de la demande	Maturité du projet	Réponse CADEMA
29	Madi abdou	AX12	DEMBENI	ILONI	Rendre constructible pour du tourisme	Plan cadastral	Une grande partie de la parcelle est identifiée en tant que zone 1AU. <i>Avis favorable (1AU).</i>
30	COMBO Ahamadi COMBO Némati ABDALLAH Bastoi SAIDI Ahamed KASSINDI Daou COMBO Ahamadi SAID Youssouf BINA Halidi BINA Rachidi MADI Moihédja HAMADA Moihédja HOUMADI Rououyati ABDHUME Oussenî	AD 141 T1933 (parcelles AD182, AD115, AD181, AD148, AD149, AD150, AD140, AD123, AD147, AD106, AD107, AD108, AD109, AD110, AD111, AD112, AD80, AD81, AD82, AD83, AD84, AD85, AD86, AD87)	MAMOUDZOU	KAWENI	Demande de déclassement d'une parcelle Projet de construction individuelle	Plan cadastral	Ces parcelles à Disma sont classées en zone urbaine et à urbaniser (2AU). Elles correspondent en partie au périmètre de la RHI La Géôle. <i>Avis favorable (2AU).</i>
31	Mohamed Harfane Abdou	AN343	MAMOUDZOU	KAWENI	Demande de déclassement pour projet immobilier	Plan cadastral	Ces parcelles sont classées en zone 2AU au sein du PLUi. <i>Avis favorable (2AU).</i>
32	COMBO Zainourou	AH 354	DEMBENI	OUGOJOU	Demande de déclassement de terrain pour maison individuelle	Plan cadastral	A ce jour, cette parcelle est classée en zone U dans le PLUi. <i>Avis favorable (U).</i>
33	FASSUHOU Maanrouf	000 AB 159	DEMBENI	OUGOJOU	Demande de déclassement de terrain pour maison individuelle	Plan cadastral	Les parcelles ayant pu être identifiées cadastralement sont classées en zone 1AU, et une OAP permettra la création d'un lotissement. <i>Avis favorable (1AU).</i>
34	Mahamoudou Saïdali	00 B 82					
35	TSIMINOUE Faridd ben	000 AB 144					
36	AHMED Hadidja	000 AB 160					
37	SOILIH Zainati	AB 89					
38	ASSANI Yanoura	AB 104					
39	MOHAMED Salima	000 AB 86 ou T9851 127					
40	ABDOU Attoumani	000 AB 79					
41	DAMDJI Djarthouni	000 AB 83					
42	SALIM M'KOU	000 AB 85					
43	ABDOU Said mohamed	N°9851					
44	MADI Ynayat	AB 136					
45	THOUENI Soulaïmana	000 AB 115					
46	ANRIF Ismina	AB 133					

	Nom du demandeur	Reference cadastrale	COMMUNE	Village	Motif de la demande	Maturité du projet	Réponse CADEMA
47	MOUSLIMOU Hayiridine	AB 92					
48	SOUDJAI Tohir	000 AB 157					
49	HOUMADI Absoirr	00 AB 87					
50	OUSSENI YSSOUF	000 AB 74					
51	TSOUMOU ISSOUFOU	000 AB 140					
52	AHAMED ABDALLAH Rouzouna	000 AB 124					
53	ATTOUMANE ALI	000 AB 88					
54	BACO MARI VELNA Hikimati	000 AB 109					
55	SAID OILI Martine	000 AB 120					
56	BACAR Soulaïmana	000 AB 75					
57	SAINDOU Mariama	000 AB 90					
58	MASSOUNDI Mariama	000 AB 96					
59	YOUSSEUF Fatima	AB 130					
60	NOUROU Ali	000 AB 131					
61	HOUMADI Zakia	000 AB 118					
62	HOUMADI Bacar	AB 143					
63	MDAHOMA Zarianti	T9851 AB 83					
64	MOUHOUDHOIR Samira	T9851 AB 111					
65	SITIRATI Ali	AB 156					
66	TOIENTI Ahmed	000 AB 155 et 000 AB 98					
67	TSOUMOU Nouria	000 AB 158					
68	MAHMOUDOU Saidla	AB 82					
69	SITI Abdou kadhu	Pas de référence cadastrale					
70	MCHANGAMA AMINA	AB 134					
71	SAINDOU Mariana	000 AB 90					
72	ABDALLAH Tissyanti	AB 142					
73	TOIOUSSI Abdoulah	AB 152					
74	MADI Nourdine	Référence cadastrale erronée					
75	AHAME Fatima	AB 132					
76	NIDHOIMI Sehleyne	Référence cadastrale erronée					
77	HALIFA Ali ankidati	AB 108					
78	Annickat MOHAMED MZE	BD118	DEMBENI	HAJANGOUA	Demande de déclassement de terrain pour maison individuelle	Plan cadastral	A ce jour, la parcelle est identifiée en zone agricole protégée. Par ailleurs, elle est en discontinuité par rapport à une entité urbaine. Avis défavorable.
79	Jasmin Tin Sang	BD33 / BD31	DEMBENI	HANDRE	Projet agritouristique	Dossier complet	A ce jour, la parcelle est identifiée en zone naturelle liée aux activités touristiques. Avis favorable (A).

	Nom du demandeur	Reference cadastrale	COMMUNE	Village	Motif de la demande	Maturité du projet	Réponse CADEMA
80	SIM	AS 16 / AR 15 18 14 12 26	DEMBENI	IRONI BE	Opération immobilière mixte, y compris pour opérateur immobilier	Plan cadastral	A ce jour, la parcelle est identifiée en zone agricole. Par ailleurs, elle est située en espace remarquable du SAR. Avis défavorable.
81	Commune de Bandré	BH15 / BE9	DEMBENI	LIMITE AVEC BANDRELE	Implantation d'une STEP dans le cadre de la RHI Hamouro	Plan cadastral	La parcelle est en zone naturelle. Le projet n'étant pas validé en amont par la CADEMA. Avis est défavorable.
82	SAID Houssein El Mancour	AX280	DEMBENI	DEMBENI	Demande de levée d'un ER + déclassement du terrain pour maison individuelle	Plan cadastral	A ce jour, les parcelles sont classées en zone 1AU. Avis favorable (1AU).
83	FIOKOUNA Maddly	CL 190	MAMOUDZOU	SUD VAHIBE - LIMITE AVEC KAHANI	Projet de création d'un atelier de transformation dédiée à la fabrication artisanale de produits cosmétiques. Lien touristique avec le gîte Mont Combani et relais forestier.	-	La parcelle est en zone agricole, dans la mesure où le projet est lié à cette activité, avis favorable (A).
84	MAYOTTE FORMATION	BD 40	DEMBENI	HANJANGOUA	Projet de création d'un centre de formation des métiers du transport et de la logistique	-	Le site est en zone agricole protégée (enjeu fort du SDAARM). Avis défavorable.
85	Saindou ALLAOUI	AT 213 214 215	DEMBENI	DEMBENI	Créer des espaces économiques (espace local à louer magasin ou atelier, atelier blanchisserie, espace hôtelier, stockage alimentation)	-	A ce jour, cette parcelle est en zone urbaine à vocation habitat et non économique. Avis défavorable.
86	Enfants/Petits enfants Moidjoumoi et Mariama M'COLO	BZ 393,394,395,396,397,398,399,400,401,402,403,404,405,406,253,254,255,256,257,258,259,260,261,262,264	MAMOUDZOU	TSOUNDZOU 2	Demande de déclassement de terrain pour maison individuelle	Plan cadastral	A ce jour, cette parcelle est en zone 1AU. Avis favorable (1AU).
87	COMBO Maïla	AL29	MAMOUDZOU	TSARARANO	Demande de déclassement pour extension du réseau électrique et d'eau potable	Plan cadastral	Cette parcelle est identifiée en tant que secteur naturel correspondant aux espaces remarquables du littoral (Nr) du PLUi. Le projet doit être précisé afin de mesurer les impacts sur l'environnement. Dans la mesure où les travaux ne sont pas incompatibles (ne favorisent pas des constructions en zone naturelle et/ou agricole), l'avis est favorable.

	Nom du demandeur	Reference cadastrale	COMMUNE	Village	Motif de la demande	Maturité du projet	Réponse CADEMA
88	OMAR Nadhuimati ZAROUK Ghaniya	BV 332/333	MAMOUDZOU	PASSAMAINTY	Aménagement d'un cimetière familial	Plan cadastral	Les parcelles sont classées en zone urbaine du PLUi. Avis favorable (U).
89	DAOUDA Mouhamadi	BZ 201/202/203/204/205/2 06 T1255/T3736/2735	MAMOUDZOU	TSOUNDZOU	Demande de déclassement - agricole vers urbaine	Courrier sans plan cadastral	A ce jour, identifiées en zone agricole protégée et sont en zone de risque. Avis défavorable.
90	AHMED Taandhuma	AX224	DEMBENI	ILONI	Demande de déclassement - agricole vers urbaine	Plan cadastral	Les parcelles sont, à ce jour, identifiées en zone 2AU. Avis favorable (2AU).
91	SIDEVAM 976	AL 42,46,47	DEMBENI	TSARARANO	Demande d'intégration de la déchetterie de Tsararano dans le projet de ZAC	Plan cadastral	Les parcelles AL 42 et AL 46 sont classées en zone urbaine du PLUi. En revanche, la parcelle AL 47 est classée en tant que secteur agricole à préserver car des enjeux agricoles ont été repérés. Avis favorable (U) et avis défavorable pour la parcelle AL 47 (Ap).
92	Anbasse Habasse	AX 271,272	MAMOUDZOU	MAMOUDZOU	Demande de suppression d'un emplacement réservé pour la construction de bureaux et des places de parking	Dossier complet	La parcelle n'est pas couverte pas un emplacement réservé. Avis favorable (U).
93	MAOULIDA Dahilou	BD 508	MAMOUDZOU	CAVANI	Demande de déclassement	Relevé parcellaire	Les parcelles sont classées en zone urbaine du PLUi. Avis favorable (U).
94	MOHAMED Youssouf	AN60	DEMBENI	TSARARANO	Demande de déclassement pour projet de construction de maison individuelle	Courrier	La parcelle se situe en zone urbaine. Avis favorable (U).
95	ABDALLAH BEN Saloua	AN 152	DEMBENI	TSARARANO	Demande de déclassement pour maison individuel	Dossier complet	Les parcelles sont classées en zone urbaine du PLUi. Avis favorable (U).
96	OUSSENI Imna	AN 140	DEMBENI	TSARARANO	Demande de déclassement pour maison individuel	Dossier complet	Les parcelles sont classées en zone urbaine du PLUi. Avis favorable (U).
97	ADIHAMI Hayiria et AHMED Zaina	AN 153	DEMBENI	TSARARANO	Demande de déclassement pour maison individuel	Dossier complet	Les parcelles sont classées en zone urbaine du PLUi. Avis favorable (U).
98	OILI SAID Nidhoimi	AN 134	DEMBENI	TSARARANO	Demande de déclassement pour maison individuel	Dossier complet	Les parcelles sont classées en zone urbaine du PLUi. Avis favorable (U).
99	NIDHOIMI Ibrahim	AN 155	DEMBENI	TSARARANO	Demande de déclassement pour maison individuel	Dossier complet	Les parcelles sont classées en zone urbaine du PLUi. Avis favorable (U).

	Nom du demandeur	Reference cadastrale	COMMUNE	Village	Motif de la demande	Maturité du projet	Réponse CADEMA
100	HOUMADI Maoulida	AN156	DEMBENI	TSARARANO	Demande de déclassement pour maison individuel	Dossier complet	Les parcelles sont classées en zone urbaine du PLUi. Avis favorable (U).
101	SANDA Sarati	AN 161	DEMBENI	TSARARANO	Demande de déclassement pour maison individuel	Dossier complet	Les parcelles sont classées en zone urbaine du PLUi. Avis favorable (U).
102	BORA Kouraychia	AN 166	DEMBENI	TSARARANO	Demande de déclassement pour maison individuel	Dossier complet	Les parcelles sont classées en zone urbaine du PLUi. Avis favorable (U).
103	ABDOU Nouroudoiti	AN 157	DEMBENI	TSARARANO	Demande de déclassement pour maison individuel	Dossier complet	Les parcelles sont classées en zone urbaine du PLUi. Avis favorable (U).
104	BORA Toulfati	AN 215	DEMBENI	TSARARANO	Demande de déclassement pour maison individuel	Dossier complet	Les parcelles sont classées en zone urbaine du PLUi. Avis favorable (U).
105	HASSANI Sanya	AN 178	DEMBENI	TSARARANO	Demande de déclassement pour maison individuel	Dossier complet	Les parcelles sont classées en zone urbaine du PLUi. Avis favorable (U).
106	SAIND COMBO Djaanfar	AN 177	DEMBENI	TSARARANO	Demande de déclassement pour maison individuel	Dossier complet	Les parcelles sont classées en zone urbaine du PLUi. Avis favorable (U).
107	ANDJILANI Said-ALI	AN 160	DEMBENI	TSARARANO	Demande de déclassement pour maison individuel	Dossier complet	Les parcelles sont classées en zone urbaine du PLUi. Avis favorable (U).
108	AHMED Djaffar	AM 1850 , 1852	DEMBENI	TSARARANO	Demande de déclassement pour maison individuel	Dossier complet	Les parcelles sont classées en zone urbaine du PLUi. Avis favorable (U).
109	HOUMADI Oulaya	AM 1913	DEMBENI	TSARARANO	Demande de déclassement pour maison individuel	Dossier complet	Les parcelles sont classées en zone urbaine du PLUi. Avis favorable (U).
110	HOUMADI Daniel	AN 1836	DEMBENI	TSARARANO	Demande de déclassement pour maison individuel	Dossier complet	Les parcelles sont classées en zone urbaine du PLUi. Avis favorable (U).

	Nom du demandeur	Reference cadastrale	COMMUNE	Village	Motif de la demande	Maturité du projet	Réponse CADEMA
111	ABDOU SOILIH Dahabia	AM 1823	DEMBENI	TSARARANO	Demande de déclassement pour maison individuel	Dossier complet	Les parcelles sont classées en zone urbaine du PLUi. Avis favorable (U).
112	BACAR Rafida	AM 1780	DEMBENI	TSARARANO	Demande de déclassement pour maison individuel	Dossier complet	Les parcelles sont classées en zone urbaine du PLUi. Avis favorable (U).
113	TADJIDINE SAID Ainchati	AM 1792 ,1798	DEMBENI	TSARARANO	Demande de déclassement pour maison individuel	Dossier complet	Les parcelles sont classées en zone urbaine du PLUi. Avis favorable (U).
114	MOUSTAOUIDINE Said Ibrahim	AX 244	DEMBENI	DEMBENI	Demande de levée d'un ER	Plan de cadastre	Avis favorable (suppression de l'ER).
115	Ali Roukia	AB 155 <i>Déjà localisé en n°66</i>	DEMBENI	ONGOJOU	Demande de déclassement de terrain pour maison individuelle	Dossier complet	Avis favorable (1AU).
117	Stephane Gouy	AW 667	DEMBENI	DEMBENI	Construction de bungalows	Plan de cadastre	Les parcelles sont classées en zone urbaine du PLUi. Avis favorable (U).
118	Soulaimana BALAHACHE	AX688	MAMOUDZOU	MAMOUDZOU	Supression d'un emplacement réservé pour construction d'une cité administrative	Plan de cadastre	Avis favorable (suppression de l'ER).
119	Nourdine ABDOURAHIM	BD173	DEMBENI	HAJANGUA	Projet immobilier (Logements)	Dossier complet	La parcelle est en discontinuité des entités bâties. Par ailleurs, elle est classée en zone agricole à préserver. Avis défavorable.
120	AHMED BEN SAID BACHIR	AC54 ;AC 57; AC 58; AC 59; AC 48;;AC 49 ; AC 61;AC 62 ; AC 63;AC 27;AC 28	DEMBENI	ONGOJOU	Valorisation de propriétés pour des projets économiques	Dossier Complet	Les parcelles sont en discontinuité des entités bâties, ainsi au regard de la Loi littoral, l'urbanisation n'est pas autorisée. Par ailleurs, les parcelles sont classées en zone agricole et agricole à préserver pour celles plus à l'Ouest. Avis défavorable.
121	Said Omar BACHIR	AC 5; AC 44; AC 42	DEMBENI	ONGOJOU	Valorisation de propriétés pour des projets économiques	Dossier Complet	Les parcelles sont en discontinuité des entités bâties, ainsi au regard de la Loi littoral, l'urbanisation n'est pas autorisée. Par ailleurs, les parcelles sont classées en zone agricole. Avis défavorable.
122	Youssef BACHIR	AC 45 ; AC 51 ; AC 60 ;AC 41	DEMBENI	ONGOJOU	Valorisation de propriétés pour des projets économiques	Dossier Complet	Les parcelles sont en discontinuité des entités bâties, ainsi au regard de la Loi littoral, l'urbanisation n'est pas autorisée. Par ailleurs, les parcelles sont classées en zone agricole et agricole à préserver pour celles plus à l'Ouest. Avis défavorable.
123	Abdallah BACHIR	AC 56 ; AC 38	DEMBENI	ONGOJOU	Valorisation de propriétés pour des projets économiques	Dossier Complet	Les parcelles sont en discontinuité des entités bâties, ainsi au regard de la Loi littoral, l'urbanisation n'est pas autorisée. Par ailleurs, les parcelles sont classées en zone agricole et

	Nom du demandeur	Reference cadastrale	COMMUNE	Village	Motif de la demande	Maturité du projet	Réponse CADEMA
							agricole à préserver pour celle plus à Nord-Ouest. Avis défavorable.
124	M BACHIR	AC 52 ; AC 62	DEMBENI	ONGOJOU	Valorisation de propriétés pour des projets économiques	Dossier Complet	Les parcelles sont en discontinuité des entités bâties (agglomération et village), ainsi au regard de la Loi littoral, l'urbanisation n'est pas autorisée. Par ailleurs, les parcelles sont classées dans un secteur agricole à préserver. Avis défavorable.
125	M Ibrahim BEN SAID BACHIR	AC 46; AC 47 ;AC 39 <i>ne trouve pas 46 et 47</i>	DEMBENI	ONGOJOU	Valorisation de propriétés pour des projets économiques	Dossier Complet	Les parcelles sont en discontinuité des entités bâties, ainsi au regard de la Loi littoral, l'urbanisation n'est pas autorisée. Par ailleurs, les parcelles sont classées en zone agricole. Avis défavorable.
126	Abdoul Halim BACHIR	AC 42	DEMBENI	ONGOJOU	Valorisation de propriétés pour des projets économiques	Dossier Complet	La parcelle est en discontinuité des entités bâties, ainsi au regard de la Loi littoral, l'urbanisation n'est pas autorisée. Par ailleurs, la parcelle est classée en zone agricole. Avis défavorable.
127	Charifa BACHIR	AC 40	DEMBENI	ONGOJOU	Valorisation de propriétés pour des projets économiques	Dossier Complet	La parcelle est en discontinuité des entités bâties, ainsi au regard de la Loi littoral, l'urbanisation n'est pas autorisée. Par ailleurs, la parcelle est classée en zone agricole. Avis défavorable.
128	Anziza BACHIR	AC 31	DEMBENI	ONGOJOU	Valorisation de propriétés pour des projets économiques	Dossier Complet	La parcelle est en discontinuité des entités bâties, ainsi au regard de la Loi littoral, l'urbanisation n'est pas autorisée. Par ailleurs, la parcelle est classée en zone agricole. Avis défavorable.
129	Fatima BACHIR	AC 30	DEMBENI	ONGOJOU	Valorisation de propriétés pour des projets économiques	Dossier Complet	La parcelle est en discontinuité des entités bâties, ainsi au regard de la Loi littoral, l'urbanisation n'est pas autorisée. Par ailleurs, la parcelle est classée en zone agricole. Avis défavorable.
130	Hadidja BACHIR	AC 29	DEMBENI	ONGOJOU	Valorisation de propriétés pour des projets économiques	Dossier Complet	La parcelle est en discontinuité des entités bâties, ainsi au regard de la Loi littoral, l'urbanisation n'est pas autorisée. Par ailleurs, la parcelle est classée en zone agricole. Avis défavorable.
131	Ibrahime MOUDAHOMA	AC 106	DEMBENI	ONGOJOU	Valorisation de propriétés pour des projets économiques	Dossier Complet	La parcelle est en discontinuité des entités bâties, ainsi au regard de la Loi littoral, l'urbanisation n'est pas autorisée. Par ailleurs, la parcelle est classée en zone agricole, secteur à préserver. Avis défavorable.
132	Ben Souffou PAYET Lailat ASSANI	AC 118	DEMBENI	ONGOJOU	Valorisation de propriétés pour des projets économiques	Dossier Complet	La parcelle est en discontinuité des entités bâties, ainsi au regard de la Loi littoral, l'urbanisation n'est pas autorisée. Par ailleurs, la parcelle est classée en zone agricole, secteur à préserver. Avis défavorable.
133	Mélanie PAYET	AC 117	DEMBENI	ONGOJOU	Valorisation de propriétés pour des projets économiques	Dossier Complet	La parcelle est en discontinuité des entités bâties, ainsi au regard de la Loi littoral, l'urbanisation n'est pas autorisée. Par ailleurs, la parcelle est classée en zone agricole, secteur à préserver. Avis défavorable.
134	Famille M'TRENGOUENI	T 1728 <i>Référence cadastrale erronée</i>	DEMBENI	ONGOJOU	Valorisation de propriétés pour des projets économiques	Dossier Complet	Avis défavorable.

	Nom du demandeur	Reference cadastrale	COMMUNE	Village	Motif de la demande	Maturité du projet	Réponse CADEMA
135	Famille AHAMED	AC 68	DEMBENI	ONGOJOU	Valorisation de propriétés pour des projets économiques	Dossier Complet	La parcelle est en discontinuité des entités bâties, ainsi au regard de la Loi littoral, l'urbanisation n'est pas autorisée. Par ailleurs, la parcelle est classée en zone agricole. Avis défavorable.
136	SIM	AD 18	MAMOUDZOU	KAWENI	Logements mixtes et services de proximité	Dossier complet	La parcelle est en continuité d'une zone urbaine et est classée à ce jour en zone 2AU. Avis favorable (2AU).
138	SAID MOHAMED Anffia	AW127	MAMOUDZOU	MAMOUDZOU	Maison individuelle	Dossier Complet	La parcelle est identifiée en tant que zone urbaine du PLUi. Avis favorable (U).
139	MLAMALI Haoulati	BX 46	MAMOUDZOU	PASSAMAINTY	Construction de maisons	Dossier Complet	La parcelle est en discontinuité des entités bâties, ainsi au regard de la Loi littoral, l'urbanisation n'est pas autorisée. Par ailleurs, la parcelle est classée en zone agricole. Avis défavorable.
140	Association A.D.H.I	AX 327, 315 ; AX 289 (déclassé en partie)	DEMBENI	ILONI	Pas de motif	Dossier Incomplet	Ces parcelles sont identifiées en zone urbaine. Avis favorable (U).
141	Madi ABDOU	AZ46	DEMBENI	HAJANGUA	Construction de maison individuelle	Dossier Complet	La parcelle est identifiée en tant que zone à urbaniser au PLUi. Avis favorable (1AU).
142	Madi ABDOU	AS 58 ,113,112,114,88,87,64,90 ,60,61,63,91	DEMBENI	IRONI BE	Construction de maison individuelle	Dossier Complet	Ces parcelles sont identifiées en zone à urbaniser destinée aux activités économiques (1AUx). Par conséquent, les bâtiments à usage d'habitation ne seront pas autorisés, l'avis est défavorable pour la construction d'une maison individuelle.
143	Madi ABDOU	AX 12 ; AX 27	DEMBENI	DEMBENI	Construction de maison individuelle	Dossier Complet	Les parcelles sont en discontinuité des entités bâties (agglomération et village), ainsi au regard de la Loi littoral, l'urbanisation n'est pas autorisée. Par ailleurs, les parcelles sont classées en zone agricole. Avis défavorable.
144	TEDD LE BIHAN	AK 36, AK 19 , AK 39	MAMOUDZOU	HAMAHA	Supression de ER	Dossier complet	Avis favorable (suppression de l'ER et zone Ut).
145	ROUINVY Gilles	AP125	DEMBENI	IRONI BE	Aménagement d'un parking	Dossier complet	La parcelle est identifiée en tant que zone agricole (enjeux agricoles et proximité avec le rivage) au sein du PLUi. L'avis est défavorable.
146	CHIBACO Said Assani	AV 998	DEMBENI	DEMBENI	Construction à usage d'habitation	Dossier complet	Cette parcelle est identifiée en zone urbaine. Avis favorable (U).
147	AHMED Zoulfa	AC 140	DEMBENI	ONGOJOU	Projet immobilier	Dossier complet	La parcelle est en discontinuité des entités bâties, ainsi au regard de la Loi littoral, l'urbanisation n'est pas autorisée. Par ailleurs, la parcelle est classée en zone agricole. Avis défavorable.

	Nom du demandeur	Reference cadastrale	COMMUNE	Village	Motif de la demande	Maturité du projet	Réponse CADEMA
148	Mairie de Dembeni	AE 18	DEMBENI	TSARARANO vers ONGOJOU	Construction d'un collège avec cuisine centrale et réfectoire	Dossier complet	La parcelle est en discontinuité des entités bâties, ainsi au regard de la Loi littoral, l'urbanisation n'est pas autorisée. Par ailleurs, la parcelle est classée en zone agricole. Avis défavorable.
149	HALIDI Trindre	BD 1139	MAMOUDZOU	KAVANI	Construction d'une maison individuelle	Dossier complet	Cette parcelle est identifiée en zone urbaine. Avis favorable (U).
150	SABILI Moina-Echat	BZ 409	MAMOUDZOU	TSOUNDZOU 1	Projet immobilier	Dossier complet	La parcelle présente une surface conséquente. Malgré sa proximité avec une zone à urbaniser, l'intégralité de ladite parcelle peut-être intégrée en zone à urbaniser. La partie la plus à l'Est, à proximité de l'urbanisation existante, est classée en zone à urbaniser. Avis favorable seulement pour la partie Est de la parcelle (1AU).
151	CANDASSAMY Rudy	CI 62 ,CI 64	MAMOUDZOU	TSOUNDZOU 2	Projet immobilier (160 logements)	Dossier complet	La parcelle est identifiée au PLUi en tant que zone 2AU. Avis favorable (2AU).
152	PIERRE BAUBET	AR 9	DEMBENI	IRONI BE	Construction d'un ferme auberge (demande d'extension de la zone NT (touristique) de Ironi à sa parcelle		Ces parcelles sont classées en zone NT (zone naturelle liée aux activités touristique), Avis favorable (NT).
153	YAHAYA Abdou Raouf	AS 76;AS 71;AS 69	DEMBENI	IRONI BE	Construction de maison individuelle + Route	Dossier complet	Ces parcelles sont identifiées, à ce jour, en tant que zones agricoles dans le PLUi. Par ailleurs, elles se situent proche du littoral. La partie bâtie a été intégrée en zone urbaine. Avis défavorable partiellement (sur l'espace non-bâti).
154	ISABELLE Lebon	BD 25;BD 27;BD 23;BD 24;BD 37;	DEMBENI	HANDE	Projets de développement économique du territoire de la commune de Dembeni	Dossier complet	Ces parcelles sont classées en zone NT (zone naturelle liée aux activités touristique), Avis défavorable.
155	FRANTZ Thille	AZ 73;AZ 74	DEMBENI	DEMBENI	Construction de maison individuelle	Dossier complet	Ces parcelles sont identifiées en zone urbaine. Avis favorable (U).
156	ATTOUMANI Houmadi	AB 55	MAMOUDZOU	M'TSAPERRE	Projet agricole (ferme pédagogique)	Dossier complet	La parcelle est en zone agricole, le projet est réalisable. Avis favorable (A).

	Nom du demandeur	Reference cadastrale	COMMUNE	Village	Motif de la demande	Maturité du projet	Réponse CADEMA
157	BOUCHER Rayan Abdou	AB 85	MAMOUDZOU	VAHIBE	Construction à usage d'habitation	Dossier complet	La parcelle est en zone urbaine. Avis favorable (U).
158	ABDOURRAHAMANE Said	BR 859;BR 858	MAMOUDZOU	PASSAMAINTY	Logements sociaux, crèche....	Dossier complet	La parcelle est en discontinuité des entités bâties, ainsi au regard de la Loi littoral, l'urbanisation n'est pas autorisée. Par ailleurs, la parcelle est classée en zone naturelle. Avis défavorable.
159	DENISE Fridolin	AH 172	DEMBENI	ONGOJOU	Demande de suppression du secteur de limitation de constructibilité	Dossier complet	La localisation de la parcelle est en continuité d'une zone urbaine, ainsi elle est classée en zone 1AU. Avis favorable (1AU).
160	YAZIDA Kamaria Binti	BV 337	MAMOUDZOU	PASSAMAINTY	Demande de suppression du secteur de limitation de constructibilité	Dossier complet	La localisation de la parcelle est en continuité d'une zone urbaine, ainsi elle est classée en zone 1AU. Avis favorable (1AU).
161	SANDAWANA 2	CI 21;CI 14;CI 15	MAMOUDZOU	TSOUNDZOU 2	Projet de construction à usage d'habitation	Dossier complet	Ces parcelles sont identifiées en zone urbaine. Avis favorable (U).
162	ABDALLAH Daousinka	BV 91	MAMOUDZOU	PASSAMAINTY	Construction à usage d'habitation	Dossier complet	Ces parcelles sont identifiées en zone urbaine. Avis favorable (U).
163	NEMATI Toumbou-Dani	AB 83	MAMOUDZOU	VAHIBE	Projet mixte (construction à usage d'habitation commerces)	Dossier complet	La parcelle est en zone urbaine. Avis favorable. (U).
164	NEMATI Toumbou-Dani	AV 121	MAMOUDZOU	M'TSAPERRE	Zone "N" à transformer en zone "AU"	Dossier complet	La parcelle est en discontinuité des entités bâties, ainsi au regard de la Loi littoral, l'urbanisation n'est pas autorisée. Par ailleurs, la parcelle est classée en zone agricole. Avis défavorable.
165	Roland Erembert	CK123	MAMOUDZOU		Projets agricole (ruches et maraîchage)	Dossier complet	La parcelle est identifiée en tant que zone agricole. Avis favorable (A).
166	Soyrat Wizrat	BD 1010; BD 1009	MAMOUDZOU	CAVANI	Maison à usage d'habitation	Dossier complet	Ces parcelles sont identifiées en zone urbaine. Avis favorable (U).
167	Keisler Tony	CH 190	MAMOUDZOU	TSOUNDZOU 2	Projet touristique	Dossier complet	La parcelle est en discontinuité des entités bâties, ainsi au regard de la Loi littoral, l'urbanisation n'est pas autorisée. Par ailleurs, la parcelle est classée en zone agricole. Avis défavorable.

	Nom du demandeur	Reference cadastrale	COMMUNE	Village	Motif de la demande	Maturité du projet	Réponse CADEMA
168		CH 188, 189,190,34,189	MAMOUDZOU	TSOUNDZOU 2	Logement individuelle	Dossier complet	La parcelle est en discontinuité des entités bâties, ainsi au regard de la Loi littoral, l'urbanisation n'est pas autorisée. Par ailleurs, la parcelle est classée en zone agricole. Avis défavorable.
169	Damdjee	AW 5	MAMOUDZOU	MAMOUDZOU	Demande de suppression du secteur de limitation de constructibilité	Dossier complet	Ces parcelles sont identifiées en zone urbaine. Avis favorable (U).
170		BZ 10	MAMOUDZOU	TSOUNDZOU	Classement en zone A	Dossier complet	La parcelle est classée en zone agricole. Avis favorable (A).
171	Saindou Rachadi	BZ 14	MAMOUDZOU	TSOUNDZOU	Projet de clinique médicale	Dossier complet	La parcelle est en discontinuité des entités bâties, ainsi au regard de la Loi littoral, l'urbanisation n'est pas autorisée. Par ailleurs, la parcelle est classée en zone agricole, secteur à préserver. Avis défavorable.
172	M'HADJI Zouroiyda	AX 338	DEMBENI	ILONI	Maison individuelle	Dossier complet	La parcelle est en discontinuité des entités bâties, ainsi au regard de la Loi littoral, l'urbanisation n'est pas autorisée. Par ailleurs, la parcelle est classée en zone naturelle. Avis défavorable.
173	Boulangerie SABIR	BE 196	MAMOUDZOU	MAMOUDZOU	Changement de zone N à zone A	Dossier complet	La parcelle est classée en zone agricole, secteur à préserver. Avis favorable (A).
174	TEDD LE BIHAN	AX 17;AX 18; AX 23	DEMBENI	ILONI	Construction de gîte + chambre universitaire	Dossier complet	Les parcelles AX 17 et AX 18 sont en zone agricole du PLUI. Par ailleurs, elles sont traversées par une zone de risque. La parcelle AX 18 est identifiée en tant que zone naturelle liée aux activités touristiques (NT). Avis favorable pour la parcelle AX 18 (NT).
175	TEDD LE BIHAN	AP 12	DEMBENI	IRONI BE	Construction à usage d'habitation	Dossier complet	La parcelle est en discontinuité des entités bâties, ainsi au regard de la Loi littoral, l'urbanisation n'est pas autorisée. Par ailleurs, la parcelle est classée en zone agricole. Avis défavorable.
176	NOSSI	AR 22	DEMBENI	IRONI BE	Demande d'extension de ZAE à sa parcelle	Dossier complet	La parcelle est en discontinuité des entités bâties, ainsi au regard de la Loi littoral, l'urbanisation n'est pas autorisée. Par ailleurs, la parcelle est classée en zone agricole. Avis défavorable.
177	SAINDOU Rachadi Faize	AR 23	DEMBENI	IRONI BE	Demande d'extension de ZAE à sa parcelle	Dossier complet	La parcelle est en discontinuité des entités bâties, ainsi au regard de la Loi littoral, l'urbanisation n'est pas autorisée. Par ailleurs, la parcelle est classée en zone agricole. Avis défavorable.
178	ALI Hamidi	AP 115, 114	DEMBENI	IRONI BE	Demande d'extension de ZAE à sa parcelle (habitat mixte)	Dossier complet	La parcelle est en discontinuité des entités bâties, ainsi au regard de la Loi littoral, l'urbanisation n'est pas autorisée. Par ailleurs, la parcelle est classée en zone agricole. Elle

	Nom du demandeur	Reference cadastrale	COMMUNE	Village	Motif de la demande	Maturité du projet	Réponse CADEMA
							représente une coupure d'urbanisation au regard de la loi littoral et du PADD. Avis défavorable.
179	DJOUMA Amine	AW 112; AW 113	MAMOUDZOU	KAWENI	Demande de suppression du secteur de limitation de constructibilité	Dossier complet	La partie nord de ces deux parcelles sont classées en zone urbaine du PLUi. La partie sud est identifiée en zone naturelle. Avis favorable pour la partie Nord des deux parcelles (U).
180	M'HIDINE Toihiri	BI 174; BI 173 ; BI 175	MAMOUDZOU	CAVANI	Demande de suppression du secteur de limitation de constructibilité	Dossier complet	Les parcelles sont en zone urbaine du PLUi. Avis favorable (U).
181	Inayati Kassim	BO 151	MAMOUDZOU	PASSAMAINTY	Maison individuelle	Dossier complet	La parcelle est identifiée en zone urbaine du PLUi. Avis favorable (U).
182	Houmadi Dhoiffir	AZ 114 <i>Déjà localisé en n°4</i>	DEMBENI	HAJANGUA	Maison individuelle	Dossier complet	<i>Déjà localisé en n°4</i> Avis favorable (1AU).
183	Ansoya Roukia	AD 170, 171, 29, 30, 27, 151, 152,153	MAMOUDZOU	KAWENI	Maison individuelle	Dossier complet	Les parcelles sont identifiées en zone 2AU. Avis favorable (2AU).
184	Annie-Jeanne Barnabe	AY 69, 75,76,12,77,10,14,93,50, 107,108,109 <i>(Parcelles non localisable 107-108-109)</i>	DEMBENI	HAJANGUA	Projet touristique	Dossier complet	Ces parcelles sont identifiées en secteur naturel destiné aux carrières. Avis défavorable.
185	AHMED Nasrat	AZ 263	DEMBENI	HAJANGUA	Construction de maison individuelle	Dossier complet	La parcelle est en discontinuité des entités bâties, ainsi au regard de la Loi littoral, l'urbanisation n'est pas autorisée. Par ailleurs, une partie de la parcelle est identifiée en zone naturelle, secteur à préserver, et l'autre partie en zone agricole. Avis défavorable.
186	MOHAMED Nabhane	AM 906 <i>Déjà localisé n°12</i>	DEMBENI	TSARARANO	Construction de maison individuelle	Dossier complet	<i>Déjà localisé n°12</i> Avis favorable (U).
187	SELEMANI Mariama	AW 459	DEMBENI	DEMBENI	Demande de déclassement pour maison individuelle	Dossier complet	Une grande majorité de la parcelle est en zone naturelle. Avis favorable sur une petite partie.

	Nom du demandeur	Reference cadastrale	COMMUNE	Village	Motif de la demande	Maturité du projet	Réponse CADEMA
188	MAROT Leila	AZ 212	DEMBENI	HAJANGUA	Demande de déclassement pour maison individuelle	Dossier complet	Les parcelles sont identifiées en zone 1AU. Avis favorable (1AU).
189	MOINAMAOLIDA Hassani	AV 1213; AV 1214; AV 1215; AV 1216	DEMBENI	DEMBENI	Demande de régularisation	Dossier complet	Ces parcelles sont identifiées en zone urbaine. Avis favorable (U).
190	ABDALLAH BOINA Zaida	BS 140; BS 141	MAMOUDZOU	PASSAMAINTY	Construction de société métallerie et de climatisation	Dossier complet	La parcelle est en discontinuité des entités bâties, ainsi au regard de la Loi littoral, l'urbanisation n'est pas autorisée. Par ailleurs, la parcelle est classée en zone naturelle et est traversée par des risques (PPRN Mamoudzou). Avis défavorable.
191	Boueni Djadi DJAUFFAR	BC 541, BC 587	DEMBENI	DEMBENI	Construction de maison individuelle	Dossier complet	La parcelle est en discontinuité des entités bâties, ainsi au regard de la Loi littoral, l'urbanisation n'est pas autorisée. Par ailleurs, la parcelle est classée en zone naturelle et est traversée par des risques (PPRN Dembén). Avis défavorable.
192	Brahimou Bointrea Nasmia	BR 881, BR 880	MAMOUDZOU	MAMOUDZOU	Construction d'une maison individuelle/suppression d'un ER	Dossier complet	Les parcelles sont identifiées, à ce jour, en tant que zone 1AU et non concernés par un ER. Avis favorable (1AU et suppression ER).
193	ALI MADI	BC 500	DEMBENI	HAJANGUA	Construction de maison individuelle	Dossier complet	La parcelle est en discontinuité des entités bâties, ainsi au regard de la Loi littoral, l'urbanisation n'est pas autorisée. Par ailleurs, la parcelle est classée en zone agricole, secteur à préserver. Avis défavorable.
194	Assany ATTOUMANI	BC 531	DEMBENI	HAJANGUA	Construction de maison individuelle	Dossier complet	La parcelle est en discontinuité des entités bâties, ainsi au regard de la Loi littoral, l'urbanisation n'est pas autorisée. Par ailleurs, la parcelle est classée en zone agricole, secteur à préserver. Avis défavorable.
195	Karim MOULAMALI	BS 2	MAMOUDZOU	PASSAMAINTY	Projets immobilier (logements)	Dossier complet	La parcelle est en discontinuité des entités bâties (rupture d'urbanisation par le cours d'eau), ainsi au regard de la Loi littoral, l'urbanisation n'est pas autorisée. Par ailleurs, la parcelle est classée en zone naturelle. Avis défavorable.
196	SABIR AKBAR ALI	AH 208	DEMBENI	ONGOJOU	Demande de suppression du secteur de limitation de constructibilité	Dossier complet	La localisation de la parcelle est en continuité d'une zone urbaine, ainsi elle est classée en zone 1AU. Avis favorable (1AU).
197	TEDD LE BIHAN	AY 76	DEMBENI	HAJANGUA	Gîtes, Appart'Hôtels	Dossier complet	Ces parcelles sont identifiées en secteur naturel destiné aux carrières. Avis défavorable.
198	CHARAF	CL 235 <i>déjà dans le n°208</i>	MAMOUDZOU	VAHIBE	Projet agricole	Dossier complet	La parcelle est classée en zone agricole. Avis favorable (A).
199	ABDOURRAQUIB Andjib	CI 98, 258	MAMOUDZOU	TSOUNDZOU II	Construction de maison individuelle	Dossier complet	Ces parcelles sont identifiées en zone urbaine. Avis favorable (U).

	Nom du demandeur	Reference cadastrale	COMMUNE	Village	Motif de la demande	Maturité du projet	Réponse CADEMA
200	Marie-Claire Ville	AR 15	Dembéni	IRONI BE	Projet touristique	Dossier complet	La parcelle est en discontinuité des entités bâties, ainsi au regard de la Loi littoral, l'urbanisation n'est pas autorisée. Par ailleurs, la parcelle est classée en zone agricole. Avis défavorable.
201	Feda AHAMADI et Anli ABIAMBI	AB 81	MAMOUDZOU	VAHIBE	Construction de maison individuelle	Dossier complet	La parcelle est identifiée en zone urbaine. Avis favorable (U).
202	Ahamed Saindou	AB 290	MAMOUDZOU	VAHIBE	Construction à usage d'habitation	Dossier complet	La partie la plus à l'Est est en zone urbaine. Avis favorable en grande partie (U).
203	Hadidja Bacar Oiziri	AB 275	MAMOUDZOU	VAHIBE	Maison individuelle	Dossier complet	La parcelle est identifiée en zone urbaine. Avis favorable (U).
204	Soulaimane Mohamed	AB 130	MAMOUDZOU	VAHIBE	Maison + commerce	Dossier complet	La parcelle est en discontinuité des entités bâties, ainsi au regard de la Loi littoral, l'urbanisation n'est pas autorisée. Par ailleurs, la parcelle est classée en zone agricole. Avis défavorable.
205	Fiokouna Maddly	CL190	MAMOUDZOU	VAHIBE	Création d'une huilerie-savonnerie artisanale	Dossier complet	La parcelle est en discontinuité des entités bâties, ainsi au regard de la Loi littoral, l'urbanisation n'est pas autorisée. Par ailleurs, la parcelle est classée en zone agricole. Avis défavorable. Par ailleurs, le dossier a été abandonné.
206	Felix dit tsiano Marie, Eliane	AZ111, AZ112, AZ113, AZ114	DEMBENI	HAJANGUA	Maison individuelle	Dossier complet	Les parcelles sont identifiées en zone 1AU. Avis favorable (1AU).
207	Ahmed Alihamidi	AP114 et AP115	DEMBENI	IRONI-BE	Projet agricole (écotourisme, écolodge...)	Dossier complet	Dans la mesure où le projet comprend un caractère agricole, et que la zone est identifiée en zone agricole, l'avis est favorable.
208	Martial Henry, Blaise Henry, Dominique fevez, Jacqueline Saidani	CL219,220,221,222,223,224,225,227,228,229,458,459,460,461,462,463,464,231,232,233,467,465,466,235,457,456,455,454,453,452,451	MAMOUDZOU	KWALE (VAHIBE)	Projet agricole (plantation, d'ylang-ylang, vanille, letchis...)	Dossier complet	Lesdites parcelles sont classées en zone naturelle, agricole et agricole à préserver. Le projet pourra se réaliser sur les parcelles identifiées en zone agricole. Avis favorable uniquement sur les parcelles agricoles.
209	Mourdi Aktoir	AX289	DEMBENI	ILONI	Projet immobilier (location)	Dossier complet	Ces parcelles sont identifiées en zone urbaine. Avis favorable (U).
210	Nicolas Dubois	AX346	DEMBENI	ILONI	Projet immobilier (chambres d'hôtes)	Dossier complet	Ces parcelles sont identifiées en tant que zone à urbaniser au sein du PLUi. Avis favorable (1AU).

	Nom du demandeur	Reference cadastrale	COMMUNE	Village	Motif de la demande	Maturité du projet	Réponse CADEMA
211	Malidi Bacari	CM419	MAMOUDZOU	VAHIBE	Maison individuelle	Dossier complet	Cette parcelle est identifiée en zone urbaine. Avis favorable (U).
212	Gau Soulaïmana	AV38	MAMOUDZOU	MAMOUDZOU	Maison individuelle	Dossier complet	La parcelle est comprise dans la mangrove, elle est classée en zone naturelle. Aussi, en zone de risque. Avis défavorable.
213	ANASSI Assani	AW587,AW663,AW667	DEMBENI	ILONI	Projet immobilier (location)	Dossier complet	Hormis la parcelle AW663, les parcelles sont en zone urbaine du PLUi. La partie sud de la parcelle AW663 est également en zone urbaine dans la mesure où cette partie est contiguë à la zone urbaine actuelle. Le restant étant trop détaché, il est classé en zone agricole. Avis favorable partiellement.
214	Abdallah Ibrahim (société POT CONCEPT)	AY14	DEMBENI	HAJANGUA	Création d'un centre de compostage déchets verts	Dossier complet	La parcelle est identifiée en zone naturelle au PLUi. Par ailleurs, elle est en discontinuité de la trame urbaine. Dans la mesure où le projet demande des constructions et aurait un impact sur le caractère de la zone naturelle, l'avis est défavorable.
215	Société UVD	AY366	MAMOUDZOU	MAMOUDZOU	Suppression de l'ER (construction de bureaux)	Dossier complet	Pas d'emplacement réservé sur la parcelle, avis favorable (U et suppression ER).
216	Balahache Soulaïmana	BZ85	MAMOUDZOU	TSOUNDZOU	Maison individuelle	Dossier complet	La localisation de la parcelle est en continuité d'une zone urbaine, ainsi elle est classée en zone 1AU. Avis favorable (1AU).
217	Combo Maila	AL29	DEMBENI	TSARARANO	Maison individuelle	Dossier complet	Ces parcelles sont identifiées en zone urbaine. Avis favorable (U).
218	Attoumani Houmadi	AB 55 <i>Même demande que la 156</i>	MAMOUDZOU	VAHIBE / MTSAPERÉ	Projet agricole	Dossier complet	<i>Même demande que la 156</i> Avis favorable (A).
219	Houmadi Fazal	BI 80 ou BI 491 / en fonction de la date du cadastre	MAMOUDZOU	MTSAPERÉ	Maison individuelle	Dossier complet	La parcelle se situe en zone naturelle du PLUi. Par ailleurs, elle est traversée par un secteur de risque sur la majorité de sa surface. Avis défavorable.
220	Madi Ambaria	AY 21	DEMBENI	HAJANGUA	Projet immobilier	Dossier complet	La parcelle est identifiée d'une part en zone agricole d'autre part en espace remarquable au PLUi. Par ailleurs, elle se situe en discontinuité de l'urbanisation existante. Avis défavorable.
221	Jacques Bourdreux	AZ 75	DEMBENI	HAJANGUA	Projet immobilier	Dossier complet	La parcelle est identifiée en zone urbaine du PLUi. Avis favorable (U)

	Nom du demandeur	Reference cadastrale	COMMUNE	Village	Motif de la demande	Maturité du projet	Réponse CADEMA
222	ABDOU ALI	AS 81 et AS 82	DEMBENI	IRONI BE	Projet immobilier	Dossier complet	Avis partiellement favorable (U) pour la partie du Sud des parcelles qui se situent en continuité (contiguë) d'une zone urbaine.
223	Oussen Riziki	AO 70, 71, 72, 73, 74,	DEMBENI	TSARARANO	Projet agricole	Dossier complet	La parcelle est identifiée en zone agricole au PLUi. Avis favorable (A).
224	Bruno Henri	BD 50,52	DEMBENI	HAJANGUA	Projet de clinique médicale	Dossier complet	Les parcelles se situe d'une partie en agricole protégée (enjeux repérés) et en zone naturelle au PLUi. Avis défavorable.
225	Imad Henri Najem	AX 621	MAMOUDZOU	MAMOUDZOU	Projet de bureaux et logements	Dossier complet	La parcelle se situe en zone urbaine du PLUi. Avis favorable (U).
226	Imad Henri Najem	AL 47	DEMBENI	TSARARANO	Projet de bureaux	Dossier complet	La parcelle est identifiée en tant que zone agricole protégée (enjeux repérés). Avis défavorable.
227	Madi Baco	CE 146	MAMOUDZOU	TSOUNDZOU 2	Suppression de l'ER (Projet déplacé)	Dossier complet	Avis favorable (suppression de l'ER).
228	Weibel Thierry	AE 62	DEMBENI	TSARARANO	Gîte d'accueil	Dossier complet	La parcelle est identifiée en zone urbaine du PLUi. Avis favorable (U).
229	Dahalani Djony	AD 91, 95,96,97	MAMOUDZOU	MAMOUDZOU	Projet immobilier	Dossier complet	Les parcelles ou parties des parcelles qui ne sont pas en aléa fort des PPRn ont été classées en zone constructible fermée à l'urbanisation en raison d'une nécessité de phasage et du besoin de renforcer les réseaux. La réalisation d'un projet immobilier sera possible après modification du PLUi. Avis favorable (2AU).
230	Thouraya CORGET (MCTP)	AS 116, 140	DEMBENI	IRONI BE	Entrepôt et bureaux	Dossier complet	Les deux parcelles sont classées en zone constructible. La 116 est classée en zone UB, zone mixte (bureaux autorisés). La 140 est classée en zone artisanale (1AUX). Avis favorable (UB et 1AUX).
231	Abdallah Hadhiroimi et hounadi Souf Sitina	AX327	DEMBENI	DEMBENI	Projet immobilier	Dossier complet	La parcelle est identifiée en zone urbaine du PLUi. Avis favorable (UB).
232	Natacha Mohamed	CN 21	MAMOUDZOU	VAHIBE	Projet immobilier	Dossier complet	Une partie de la parcelle est classée en zone urbaine. Avis favorable (U).
233	Ali Anassi	BM692	MAMOUDZOU	M'TSAPERRE	Projet immobilier	Dossier complet	La construction est légèrement isolée du village et la totalité de la parcelle est en aléa fort du PPRN. Avis défavorable.
234	Annickat Mohamed Mze	BD 93, BD 94, BD 107, BD 106, BD 117, BD 96, BD 88, BD 91, BD 118	DEMBENI	HAJANGOUA	Projet immobilier	Dossier complet	Les parcelles sont en discontinuité du village de Hajangoua. En raison de la Loi Littoral, qui s'applique à Mayotte, ces parcelles ne peuvent être classées en zone constructible. Avis défavorable.
235	Nouridine Ramthaty	AP 06	DEMBENI	IRONI BE	Projet agricole	Dossier complet	Parcelle non localisable.
236	Ali Anassi	AM 869	DEMBENI	TSARARANO	Projet immobilier	Dossier complet	La parcelle est classée en zone constructible. Avis favorable (UB).

Sur les 236 demandes d'habitants recueillis, 70% environ trouvent une réponse favorable dans le PLUi-HM arrêté le 27/07/2022.



EXTRAIT DU PROCES -VERBAL DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

N° 51/CADEMA/2019 du 29/06/2019

Nombre

De Conseillers en exercice : 40

De Présents : 14

De Votants : 15

Dont vote par procuration : 1

Abstention : 0

Contre. : 0

L'an deux mille dix neuf, le vingt-neuf juin, le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Dembéli / Mamoudzou était assemblé en session ordinaire, à l'Hôtel de ville de Mamoudzou, après convocation légale, sous la présidence du Président, Monsieur Mohamed MAJANI.

Etaient présents : (14)

Kassim BACAR, Salim BOINAIDI, Samir BOUDRA M'MADI, Sohibou HAMADA, Soibahadine Kassim BACAR, Salim BOINAIDI, Samir BOUDRA M'MADI, Sohibou HAMADA, Soibahadine HAMIDOU, Baraka HAMIDOU, Abdallah HASSANI, Said Kathan IDAROSSI, Ambdi Hamada JOUWAOU, Mohamed MAJANI, Soyifoudine MLAMALI, Hidaya MLINDRE, Toiyfia OUMARI, Nadjayedine SIDI.

Représentés par procuration : (1)

Mohamed Moindjie représenté par Mohamed MAJANI.

Absents : (26)

Rassimia ABDOU, Bacar ACHIRAFFI-MADI, Stanlafi AMED ABDOU, Zainaba ALI, Zaina ASSANI, Zaoudjati ASSOUMANI, Chamssidine BOURHANE, Houlam CHAMSSIDINE, Anrafati CHARIA, Sufa CHARIFOU, Machehi HASSANI, Moina-Fatima IBRAHIM, Fardat JEANS JAKUES, Raize MALIKI, Inayat MDAHOMA, Mohamed MOINDJIE, Sarah MOUHOUSSEUNE, Onkacha RADJABOU, Mariam SAID, Ali SAID, Maoulida SAID OILI, Inaya SALIMINI, Amina Sarman, Hamada SOLA, Amdilwahedou SOUMAILA, Said ALI TOILIBOU.

Conformément à l'article L.2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales, le conseil communautaire initialement prévu le mardi 25 juin 2019 a été convoqué de nouveau le samedi 29 juin 2019 pour faute de quorum. Ainsi le Conseil Communautaire peut valablement délibérer sans condition de quorum.

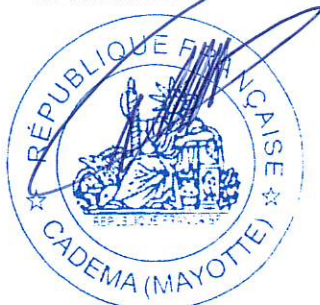
Lors de la séance, et conformément à l'article L 5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, il a été procédé à l'élection d'un secrétaire pris au sein du Conseil Communautaire; Monsieur **Nadjaydine SIDI** ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

OBJET :

PRESCRIPTION DU
PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
VALANT
PROGRAMME LOCAL
DE L'HABITAT ET
PLAN DE
DEPLACEMENTS
URBAINS (PLUI-H-
D) DE LA CADEMA

NOTA : Le Président certifie que le compte rendu de cette délibération sera affichée à la porte de la mairie le 12/07/2019 que la convocation avait été faite le 25/06/2019

Le Président



Vu, la loi organique n° 2010-1486 du 7 décembre 2010 relative au Département de Mayotte ;

Vu, le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu, le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L151-1 et suivants et R151-1 et suivants relatifs au PLU et à son élaboration ;

Vu, le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L151-44 à L151-47 précisant que lorsque le PLUI est élaboré par un EPCI compétent en matière d'habitat il peut tenir lieu de programme local de l'habitat, et par un EPCI compétent qui est autorité organisatrice de la mobilité il peut tenir lieu de plan de déplacements urbains ;

Vu, le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L103-2 à L103-6 relatifs à la concertation ;

Vu, l'arrêté préfectoral n°2015/17 602 du 28 décembre 2015 portant création de la Communauté d'agglomération de Dembéli-Mamoudzou ;

Vu, les statuts de la CADEMA approuvés par l'arrêté de Monsieur le Préfet du Département de Mayotte en date du 19 mai 2015 ;

Vu, la délibération n°01/CADEMA/2016 du 09/01/2016 portant élection du président de la communauté d'Agglomération Dëmbëni/Mamoudzou, M. Mohamed MAJANI ;

Considérant que la Communauté d'Agglomération Dëmbëni Mamoudzou est compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme et de documents d'urbanisme depuis sa création.

Considérant que la CADEMA se fixe trois grands objectifs :

Le paysage, comme marqueur de l'identité de la CADEMA

Le paysage est façonné par la géologie, ses vallées mais également son agriculture (plus au Sud du territoire). Il est également marqué par des éléments bâtis et paysagers remarquables qui jalonnent le territoire : les vestiges des usines sucrières, des anciens villages, des poches d'agriculture au sein de zones urbaines, des points de vue remarquables et des végétaux majestueux. Ce paysage est le support du cadre de vie des habitants mais représente également un potentiel touristique et économique immense (lieux récréatifs, découverte de sites, ...) C'est aussi le support d'une biodiversité très riche qu'il faut protéger d'une trop rapide anthropisation. Ainsi, les objectifs sont les suivants :

- Ecrire un PLUiHD par entités urbaines mais aussi PAYSAGERES : vallées, coteaux, plaine, méandres, lignes de crêtes, bords de ravine, trait côtier
- Conserver et mettre en valeur la diversité et la richesse des paysages
- Préserver les vastes espaces agricoles du Sud du territoire mais également les espaces agricoles intégrés dans la trame urbaine qui contribuent pleinement à l'attractivité, à la qualité du cadre de vie
- Préserver le trait côtier et l'ouvrir autant que faire se peut
- Valoriser le patrimoine historique de la CADEMA et le mode d'habiter
- Préserver les fonctions remplies par certains espaces contre les risques naturels (inondation, mouvement de terrain, submersion marine)

La définition d'une stratégie d'aménagement équilibrée et le confortement du rôle de capitale économique de l'agglomération :

Développement urbain

- Organiser l'urbanisation en articulation avec certaines fonctions du territoire : espaces agricoles, espaces d'agroforesterie, espaces littoraux
- Travailler sur des règles d'habiter respectant les différentes typologies de l'habitat mahorais
- Veiller à la mixité des fonctions dans les différentes polarités
- Développer les espaces de respiration paysagère et les espaces agricoles dans les espaces les plus denses
- Travailler sur la couture urbaine entre les différents villages
- Intégrer les projets de ZAC dont la réflexion est avancée et réfléchir au développement sur d'autres sites comme celui de Tsoundzou

Habitat

- Prendre en compte les produits de logements traditionnels mais également les nouvelles expérimentations au sein de la CADEMA
- Diversifier les offres de logements
- Prendre en compte les programmes de lutte contre l'habitat indigne
- S'inscrire dans les programmes de Rénovation Urbaine et Action Cœur de Ville
- Anticiper les réserves foncières pour la mise en place d'habitat
- S'appuyer sur le parc privé pour le développement d'une offre de logement



Transports et mobilités

- Intégrer le projet CARIBUS et le projet de transport collectif interurbain du Département
- Développer les modes de transports alternatifs à la voiture individuelle tels que le BHNS, le covoiture, la marche à pied et le vélo
- Préciser des objectifs de stationnement cohérents avec la densification urbaine et le développement d'une mobilité pour tous.

Développement économique et universitaire

- Prendre en compte et accompagner la mutation économique de certains territoires
- Organiser et aménager des zones d'activités économiques comme la ZAE de Kawéni et d'Ironi Be
- Veiller à l'intégration paysagère et urbaine des projets d'envergure sur le territoire, comme l'implantation d'une technopole à Dembéni ou l'extension du centre universitaire à Itoni
- Accompagner le développement de la vie étudiante
- Améliorer les lieux des marchés villageois pour conforter l'activité commerciale et la convivialité

Activité agricole et de pêche

- Encourager et soutenir la création de filières et de points de vente au détail des produits locaux
- Préserver le foncier agricole et mettre à disposition des terres pour le maraîchage dans l'agglomération
- Soutenir les coopératives de pêcheurs pour professionnaliser leurs activités et contribuer au développement des infrastructures adaptées à cette activité ; (pontons)

Equipements structurants

- Faciliter les lieux d'activités de recyclage, les déchèteries, les ressourceries, les laveries
- Garantir la complémentarité et le maillage du territoire (viaire, réseaux, équipements, ...) et en priorité le maillage hydraulique

Faire face aux défis environnementaux par l'innovation

- Assurer la durabilité des ressources : eau potable, énergie, espaces naturels, gestion des déchets, gestion intégrée de l'eau pluviale
- Favoriser et faciliter la transition énergétique en l'intégrant au paysage et à l'environnement (développement de la BTC, ...)
- Préserver la biodiversité, les trames vertes et bleues et les zones humides
- Garantir la qualité de l'air
- Mettre en œuvre les conditions d'un changement des pratiques de mobilité, plus favorables à l'environnement

CONSIDERANT que conformément aux articles L103-2 à L103-4 du Code de l'Urbanisme, une concertation associera, pendant toute la durée de l'élaboration du projet les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées. Les modalités de cette concertation permettent au public d'accéder aux informations sur le projet et de formuler des observations et propositions.

Le processus de concertation préalable a pour objectifs :

- Fournir une information claire sur l'élaboration du PLUIHD
- Viser un large public
- Permettre l'expression des attentes, idées et points de vue concernant l'élaboration du PLUIHD ainsi que l'échange de points de vue

CONSIDERANT que les modalités de concertation sont les suivantes :

- **Modalités d'information**
- Mise à disposition d'un dossier de concertation consultable aux horaires d'ouverture en mairies et au siège de la CADEMA. Ce dossier de concertation sera complété au fur et à mesure de l'avancement de la procédure
- Information sur le site Facebook de la CADEMA
- Communication dans la presse



- Modalités de concertation
- Le public pourra faire connaître ses observations tout au long de la phase d'élaboration du projet, en les consignait dans un registre accompagnant le dossier de concertation, en mairies et au siège de la CADEMA pendant les heures d'ouverture
- Il pourra les adresser par écrit à la CADEMA – Hôtel de ville de Mamoudzou rue Halidi Selemani 97600 Mamoudzou
- Les observations pourront également être déposées de manière dématérialisée à elodie.furic@cadema.yt
- Des réunions publiques seront mises en place

Après avoir débattu, le Conseil communautaire, à l'unanimité des membres présents, décide de :

Article 1 - Prescrire l'élaboration du PLUi portant sur l'ensemble de la CADEMA composé de 2 communes ;

Article 2 - Approuver que le PLUi tiennne lieu de PLH et PDU ;

Article 3 - Définir les principaux objectifs assignés à l'élaboration du PLUi, tels qu'exposés ci-dessus ;

Article 4 - Définir les modalités de concertation, au titre de l'article 103-2 du Code de l'Urbanisme avec le public ;

Article 5 - Autoriser le Président à solliciter toute structure susceptible d'allouer une subvention pour l'élaboration du PLUIHD ;

Article 6 - Autoriser le Président, ou en son absence le 1^{er} Vice-président, à signer tout document relatif à l'objet de cette délibération.

Conformément aux articles R153-20 et R153-21 du Code de l'Urbanisme, la délibération sera affichée pendant un mois au siège de la CADEMA et dans la mairie de chaque commune membre. Mention de cet affichage sera insérer en caractère apparents dans un journal diffusé dans le département.



Fait à Mamoudzou, le 10 juillet 2019

Le Président
 Le Président de
 la CADEMA
 Mohamed MAJANI
 Maire de Mamoudzou



REPUBLIQUE FRANCAISE
Liberté- Egalité- Fraternité

DEPARTEMENT DE MAYOTTE

VILLE DE MAMOUDZOU

RECU EN PREFECTURE

Le 25 octobre 2021

VIA DOTELEC - Dematis

976-200008837-20211001-D20210016810-DE

Nombre

de Conseillers en exercice : 49

de Présents : 39

de Votants : 44

Dont vote par procuration : 5

Abstention : 0

Contre : 0

EXTRAIT DU PROCES -VERBAL DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL N°2021.00168/2021 du 01/10/2021

L'an deux mille vingt et un, le premier octobre, le conseil municipal de la commune de Mamoudzou était réuni en **session ordinaire**, dans la salle Abdallah HOUMADI, après convocation légale en date du 24 septembre 2021, sous la présidence de **M. Dhinouraine M'COLO MAINTY, 1^{er} adjoint au Maire**.

Etaient présents : (39)

Mme Fatimaty ABDALLAH TOANA (Conseillère municipale), M. Mahamoudou AHAMADI (Conseiller municipal), M. Anassi ALI (Conseiller municipal délégué), Mme Mariame ALI DITE NINA (Conseillère municipale), Mme Rabia ASSAN (11ème adjointe au Maire), M. Chamouine ATTOUMANE (Conseiller municipal), M. Ben Youssef CHIHABOUDINE (Conseiller municipal), M. Nassuf-Eddine DAROUECHE (Conseiller municipal), Mme Munia DINOURAINI (7ème adjointe au Maire), M. Djamaldine HAIDAR (Conseiller municipal), Mme Dhoimrat HALIDI (Conseillère municipale), M. Jacques Martial HENRY (Conseiller municipal), Mme Anzimiya HOUMADI (Conseillère municipale), Mme Moina-Fatima IBRAHIM (14ème adjointe au Maire), Mme Mariame KAMBI (Conseillère municipale), Mme Inayatie KASSIM (8ème adjointe au Maire), M. Dhinouraine M'COLO MAINTY (1er adjoint au Maire), Mme Nourainya LOUTOUFI (3ème adjointe au Maire), Mme Zoulfati MADI (4ème adjointe au Maire), Mme Hadia MADI ASSANI (12ème adjointe au Maire), M. Said MALIDI MLIMI (Conseiller municipal délégué), M. Assane MOHAMED (10ème adjoint au Maire), M. Elyassir MANROUFOU (Conseiller municipal), M. Soiyinri MHOUDHOIR (6ème adjoint au Maire), M. Said Djanfar MOHAMED (13ème adjoint au Maire), M. Dhoul-Mahamoud MOHAMED (9ème adjoint au Maire), M. Mohamed Tani OUSSENI (Conseiller municipal délégué), Mme Rabianti MVOULANA (Conseillère municipale déléguée), M. Hamidani MZE MOGNE (Conseiller municipal), M. Abdallah OUMOURI (Conseiller municipal), Mme Djouwaïria OUSSENI YVESSI (Conseillère municipale), Mme Claudie RAKOTO (Conseillère municipale déléguée), M. Toiyifou RIDJALI (5ème adjoint au Maire), Mme Zaïtouni ABDALLAH (Conseillère municipale), M. Mohamadi SAID (Conseiller municipal), Mme Nadjati SAÏNDOU COMBO (Conseillère municipale), M. Mounib SOILHI MOHAMED (Conseiller municipal), M. Tany ABOUDOU CHAKOUROU (Conseiller municipal), Mme Anfiat TOUMBOU DANI (Conseillère municipale)

OBJET :

Adoption du procès-verbal du conseil municipal du 20 août 2021

NOTA : Le Maire certifie que le compte rendu de cette délibération sera affiché à la porte de la mairie le 08/10/2021 que la convocation avait été faite le 24/09/2021.

Le Maire

Absents : (4)

Mme Siti Dhoulfa MADJINDA (Conseillère municipale), M. Hamidani MAGOMA (2ème adjoint au Maire), M. Anrif MOURDI (Conseiller municipal), Mme Mariam SAID (Conseillère municipale)

Absents excusés : (1)

M. Ambdilwahedou SOUMAILA (Maire)

Procuration : (5)

Mme Marianne DAMARY (Conseillère municipale) donne pouvoir à M. Dhinouraine M'COLO MAINTY, Mme Aminat HARITI (Conseillère municipale) donne pouvoir à M. Djamaldine HAIDAR, Mme Liza MAHAMOUDOU (Conseillère municipale) donne pouvoir à M. Jacques Martial HENRY, Mme Fatima Fayna M'SOILI (Conseillère municipale déléguée) donne pouvoir à Mme Rabianti MVOULANA, M. Badrou RADJAB (Conseiller municipal) donne pouvoir à M. Dhoul-Mahamoud MOHAMED

Lors de la séance, et conformément à l'article L2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, il a été procédé à l'élection d'un secrétaire pris au sein du Conseil, **Mme Munia DINOURAINI** ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Vu l'article 73 de la constitution ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) ;



Vu l'article L. 2121-15 du CGCT ;

Vu la délibération n°2020.00050/2020 du 5 juillet 2020 portant élection de Monsieur Ambdilwahedou SOUMAÏLA en qualité de Maire de Mamoudzou ;

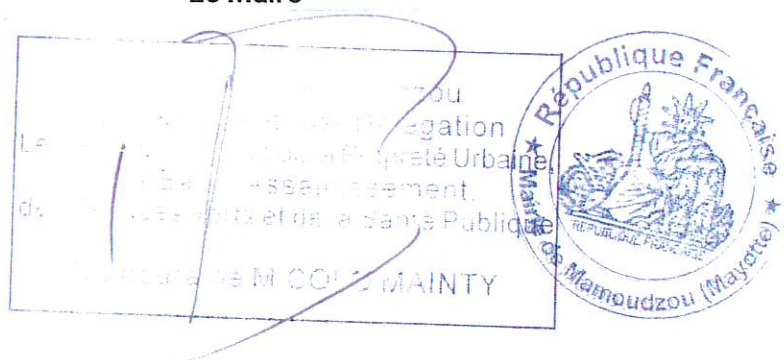
Considérant que le procès-verbal a pour objet d'établir et de conserver les faits et décisions des séances du conseil municipal. Il est rédigé par le secrétaire de séance, nommé par le conseil municipal. Il est approuvé par les conseillers municipaux présents à la séance ;

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide à l'unanimité des membres présents et représentés :

Article 1^{er} : d'approuver le procès-verbal du conseil municipal du 20 août 2021 ci-annexé

Fait à Mamoudzou, le 07/10/2021

Le Maire





— VILLE DE —
MAMOUDZOU

REPUBLIQUE FRANCAISE
Liberté - Égalité - Fraternité

DÉPARTEMENT DE MAYOTTE

Compte Rendu CONSEIL MUNICIPAL du 20/08/2021



REPUBLIQUE FRANCAISE
Liberté- Egalité- Fraternité

DEPARTEMENT DE MAYOTTE

VILLE DE MAMOUZOU

Nombre

De Conseillers en exercice : 49

De Présents : 42

De Votants : 47

Dont vote par procuration : 5

PROCES VERBAL DU Conseil Municipal

N° SM/002764

L'an deux mille vingt et un, le vingt août, le conseil municipal de la commune de Mamoudzou était assemblé en **session ordinaire**, au lieu habituel de ses séances, après convocation légale, sous la présidence de **M. Ambdilwahedou SOUMAILA, Maire**.

Présents : Mme Fatimaty ABDALLAH TOANA (Conseillère municipale), M. Mahamoudou AHAMADI (Conseiller municipal), M. Anassi ALI (Conseiller municipal délégué), Mme Mariame ALI DITE NINA (Conseillère municipale), M. Chamouine ATTOUMANE (Conseiller municipal), M. Ben Youssouf CHIHABOUDINE (Conseiller municipal), Mme Marianne DAMARY (Conseillère municipale), M. Nassuf-Eddine DAROUECHE (Conseiller municipal), Mme Munia DINOURAINI (7ème adjointe au Maire), M. Djamaldine HAIDAR (Conseiller municipal), Mme Dhoimrat HALIDI (Conseillère municipale), M. Jacques Martial HENRY (Conseiller municipal), Mme Anzimiya HOUMADI (Conseillère municipale), Mme Mariame KAMBI (Conseillère municipale), M. Dhinouraine M'COLO MAINTY (1er adjoint au Maire), Mme Zoulfati MADI (4ème adjointe au Maire), Mme Hadia MADI ASSANI (12ème adjointe au Maire), Mme Siti Dhoulfa MADJINDA (Conseillère municipale), M. Hamidani MAGOMA (2ème adjoint au Maire), Mme Liza MAHAMOUDOU (Conseillère municipale), M. Saïd MALIDI MLIMI (Conseiller municipal délégué), M. Assane MOHAMED (10ème adjoint au Maire), M. Elyassir MANROUFOU (Conseiller municipal), M. Soiyinri MHOUDHOIR (6ème adjoint au Maire), M. Saïd Djanfar MOHAMED (13ème adjoint au Maire), M. Dhoul-Mahamoud MOHAMED (9ème adjoint au Maire), M. Anrif MOURDI (Conseiller municipal), M. Mohamed Tani OUSSENI (Conseiller municipal délégué), Mme Fatima Fayna M'SOILI (Conseillère municipale déléguée), Mme Rabianti MVOULANA (Conseillère municipale déléguée), M. Hamidani MZE MOGNE (Conseiller municipal), M. Abdallah OUMOURI (Conseiller municipal), Mme Djouwairia OUSSENI YVESSI (Conseillère municipale), M. Badrou RADJAB (Conseiller municipal), M. Ambdilwahedou SOUMAILA (Maire), Mme Claudie RAKOTO (Conseillère municipale déléguée), M. Toiyifou RIDJALI (5ème adjoint au Maire), M. Mohamadi SAID (Conseiller municipal), Mme Nadjati SAÏNDOU COMBO (Conseillère municipale), M. Mounib SOILHI MOHAMED (Conseiller municipal), M. Tany ABOUDOU CHAKOUREOU (Conseiller municipal), Mme Anfiat TOUMBOU DANI (Conseillère municipale)

Absents :

Absents représentés : Mme Rabia ASSAN (11ème adjointe au Maire) donne pouvoir à M. Toiyifou RIDJALI, Mme Aminat HARITI (Conseillère municipale) donne pouvoir à M. Djamaldine HAIDAR, Mme Moina-Fatima IBRAHIM (14ème adjointe au Maire) donne pouvoir à M. Ambdilwahedou SOUMAILA, Mme Inayat KASSIM (8ème adjointe au Maire) donne pouvoir à M. Ambdilwahedou SOUMAILA, Mme Nourainya LOUOUFI (3ème adjointe au Maire) donne pouvoir à M. Mahamoudou AHAMADI

Le Président de séance, **M. Ambdilwahedou SOUMAILA, Maire** ouvre la séance à 17 heures 19 minutes après avoir constaté que le quorum a été atteint. **Mme Munia DINOURAINI** se porte candidat pour assurer la fonction de secrétaire de séance.

Il a été élu à l'unanimité / majorité des membres présents.

La mairie demande aux élus de rajouter les rapports complémentaires suivants :

Donc, contrairement à ce que nous avons connu à l'accoutumée, il va y avoir pas mal de rapports complémentaires où je demanderai naturellement l'autorisation à l'assemblée de bien vouloir les rajouter. Donc, en termes de rapport complémentaire, on a

1. déplacements des élus, rencontre avec Smouv Zouv.
2. Déplacement des élus au 103ème congrès des maires
3. Déplacement élus l'ANACEJ, objectif Outre-mer.
4. La délibération modificative sur la rencontre constitutionnelle et citoyenne à la réunion.
5. Le déplacement de Conseil jeunes CRAJEP.
6. La désignation des élus pour représenter la commune au sein de l'ANEL.
7. Le bail emphytéotique administratif dans le cadre de l'implantation et exploitation des centrales photovoltaïques à la décharge Hamaha.
8. La cession foncière à l'avenue Abdoulbastoi Omar à Mamoudzou
9. L'attribution d'une aide exceptionnelle à deux jeunes qui vont aller à Sciences Po.
10. Les partenariats de financement relatifs à l'organisation de la course coutumière que nous connaissons ici, la course de pneu.
11. Le partenariat de la Ville à l'édition 2020 du Festival d'image sous-marine.
12. Subventions aux associations de bénévoles engagées dans l'accueil des élèves le matin dès 6h15.
13. La convention entre la Ville et la société Kananga dans le cadre du projet de la rénovation urbaine de Kawéni, notamment de la rue SPPM et le déplacement à Tanzanie.
14. Il y a également un partenariat de la Ville pour l'organisation de Mister Europe.
15. La dénomination d'équipement située à Mamoudzou, on parle de futur gymnase de Mamoudzou.

Monsieur le Maire demande l'approbation de l'assemblée pour rajouter l'ensemble de ces rapports complémentaires. Le maire met aux voix l'ajout de ces rapports complémentaires.

Approuvé à l'unanimité.

Monsieur le Maire demande également l'autorisation du conseil pour inverser l'ordre du jour du conseil municipal, à commencer par la présentation des partenaires de la ville « Action Logement », puis la présentation du PLUi HD de la CADEMA.

Approuvé à l'unanimité.

INFORMATION DU MAIRE

Présentation du dispositif action logement

Le maire donne la parole à **Madame Lala RALAIMORIA**, directrice d'Action Logement à Mayotte.

La directrice avait préparé une présentation mais elle a choisi de procéder autrement par rapport au temps imparti.

Madame Lala RALAIMORIA : « on est un groupe, donc à la tête il y a action Logement Groupe. On est un **organisme paritaire**. En ce sens où toutes nos instances sont pilotées par des membres des comités à part égale entre les représentants du patronat et de représentants d'organisations syndicales. Donc, on a notre tête « Action Logement Groupe » qui pilote et qui nous gouverne et au sein d'Action logement

Groupe on a quatre filiales dont les deux principales sont « **Action logement services** » et « **Action Logement Immobilier** ».

La directrice représente « Action Logement Service » et « Action Logement Immobilier » qui gère l'ensemble de leur parc de logements sociaux sur tout le territoire national.

Action Logement Services est divisé en 13 délégations régionales et Mayotte fait partie de la délégation régionale Outre-mer avec les 5 départements d'Outre-mer. Les comités régionaux et territoriaux sont des instances politiques qui représentent Action logement sur les territoires. A Mayotte, le comité territorial Action logement est présidé par **Monsieur Nizar ASSANI HANAFFI** et **Monsieur Mohamed Soilihi Ahmed Fadul**. Ils représentent et dépendent directement de toutes les instances politiques du groupe. Ils travaillent ensemble avec Action Logement services qui est la technostucture.

La structure existe depuis plus de 60 ans. C'est le « 1% patronale » un système paritaire créé par le patronal et suite à des réformes successives qui ont fait que une vingtaine d'organismes qui sont restés en 2017 ont fusionné pour devenir le Groupe Action logement.

« Donc, nous, on collecte au nom de l'Etat une cotisation qui est obligatoire auprès des entreprises du privé et du secteur agricole et on utilise cet argent pour mener à bien nos missions ». Pour plus de détails : <https://www.actionlogement.fr/mamoudzou>

Les missions ont une seule finalité : mettre à disposition des salariés des logements. Après avoir collecté l'argent du secteur privé, elle construit et finance à la construction de logements sociaux sur tout le territoire national. Elle accompagne les politiques publiques en matière d'habitation dans le sens où elle est partie prenante de tous les programmes de renouvellement urbain dans la mesure où elle finance à 70% l'ANRU. Elle est partenaire d'action cœur de ville et finance tous les bailleurs sociaux à chaque fois qu'ils la sollicitent pour construire des logements sociaux.

Leur mission principale est d'accompagner les salariés qui ont des besoins au tour du logement. A titre d'exemple lorsqu'Action logement finance la SIM, elle demande la réservation de logements pour les salariés. Elle aide les salariés à payer la caution. Elle a des dispositifs pour accompagner les salariés qui ont projet d'achat de logement ou pour faire des travaux. Elle a aussi des dispositifs pour les salariés qui sont en mobilité professionnelle. Au-delà des salariés, Action logement peut se porter garant pour les étudiants âgés de plus de 18 ans pour un logement du CROUS, bailleurs sociaux ou dans le parc privé. Elle peut se porter garant jusqu'à 9 mois d'impayé. Le groupe action logement pèse 3 milliards d'euros. Elle accompagne également les jeunes salariés pour le paiement de la caution pour le logement.

Actuellement Action logement est en train de signer une convention avec la délégation interministérielle de l'égalité de chance pour qu'elle puisse mettre à disposition des jeunes ultras marins des logements. Elle donne également une aide de 100€/mois pour tout jeune en alternance avec un loyer à payer.

Les démarches se font en ligne.

En plus des dispositifs classiques, Action logement dispose du plan d'investissement volontaire avec une enveloppe de 9 milliard d'euros (jusqu'au 31 décembre 2022). Dans ce plan, il y a un axe d'1.5 milliards d'euros dédié aux DOM.

A Mayotte, le groupe Action logement a décidé d'aider les personnes qui veulent achever leur logement et celles qui veulent devenir propriétaire de leur logement via l'accession sociale. Ce dispositif concerne tout le monde que ça soit des salariés, fonctionnaire, chef d'entreprise, professionnel libéral etc. et quel que soit le revenu. Elle dispose d'un financement de 50 000€ à 0% remboursable sur 20 ans.

Le financement est valablement également pour les personnes qui sont en cours de régularisation de leur parcelle. Autrement dit, elle n'attend pas que la personne soit propriétaire de son titre, elle peut

financer le frais de régularisation de la parcelle. L'avantage de ce dispositif est qu'on peut demander de différer le remboursement si la personne dispose déjà d'un autre prêt à rembourser.

L'autre priorité est l'accession sociale qui est portée par une filiale Mayotte habitat. Les personnes qui souhaite bénéficier d'une accession sociale, finance le reste à charge par un prêt bancaire avec un taux à 2,6%. Par contre action logement fait des prêts avec un taux de 0%.

Question de **Monsieur Anassi ALI**: Pouvez-vous nous indiquez le délai moyen de l'instruction de dossier pour chaque cas qui se sera représenté ?

Madame Lala RALAIMORIA : Nous, Action logement, on a une mission d'utilité publique. Même si on n'est pas une banque, on est assimilé aux sociétés financière. Donc, on est tenu au même titre que les banques. On doit faire toutes les vérifications si une personne demande un prêt. On n'est pas réputé pour notre rapidité. En général, un dispositif classique prend entre un mois à deux mois mais pour les 2 priorités que je vous ai montré, c'est entre 3 et 4 mois d'instruction.

Monsieur Ben Youssef CHIHABOUDINE : Vous avez fait signer une convention avec la mairie qui va de 2020 à 2022. Est-ce que les plafonds, les sommes dont vous disposez pour atteindre ces objectifs sont plafonnées, sachant par ailleurs que 60% des maisons ici sont insalubres et à remplacer. Donc, dans combien de temps peut-on raisonnablement s'y attendre ? Toutes les questions réponses sur l'adéquation entre ce que vous affichez et la réalité, puisque la durée courte et un an qui reste et que les montants, on ne sait pas comment ça va s'articuler autour de tout ça.

Madame Lala RALAIMORIA : Donc on a un surplus de 5 milliards sur l'ensemble des DOM. Il n'y a pas d'enveloppes fléchées pour les 5 départements. Le 1^{er} arrivé est le 1^{er} servi. Sur les autres territoires, en fait, ce ne sont pas les mêmes priorités. Par exemple, à la Réunion, c'est le financement de logement intermédiaire, c'est plutôt les bailleurs sociaux. Donc, à Mayotte on a choisi d'accompagner les personnes physiques. C'est vrai, il ne reste pas beaucoup de temps, mais il faut qu'on prouve que le dispositif trouve son adhésion sur le territoire.

Et là, jusqu'à maintenant, on n'a pas assez de dossiers pour pouvoir argumenter que ça marche et qu'il faut le prolonger. Mais en tout cas, ce qui est sûr, c'est qu'on aura jusqu'au 31 décembre 2022 pour engager les fonds.

Donc, on essaie de travailler avec les territoires pour avoir le maximum de dossiers d'ici là. Mais voilà, pour Action logement, il faut prouver qu'il y a de la demande et c'est pour ça que j'ai besoin de vous en faites pour promouvoir le dispositif. C'est pour ça que j'ai besoin de vous parce que jusqu'à maintenant on n'a pas assez de dossiers.

Monsieur Ben Youssef CHIHABOUDINE : Et je crois que ce que vous avez dit là, c'est extrêmement important. Mais ça appartient aux élus d'assurer la promotion de l'outil mais, il y a un mais, concernant l'habitat non sociale. Mais ici à Mayotte, vous avez dit que ça concerne tout type de logements ?

Madame Lala RALAIMORIA : Oui, pour ceux qui consiste à aider à l'achèvement, c'est pour n'importe quel mahorais qui a commencé à construire. On ne demande pas permis de construire, on ne demande pas d'étude. On demande juste un devis et que la personne soit propriétaire. En fait, on veut juste que les gens puissent finir leur maison. Je voudrais juste préciser du coup pour le logement social, comme nous, on n'a pas de filiale à Mayotte, on travaille en partenariat avec la SIM. Et si vous avez parmi vos administrés des salariés du privé qui sont à la recherche de logement social et qui vous dites que ça fait 5 ou 10 ans qu'on attend une demande de logement social à la SIM, Il faut savoir que nous avons le droit, On a pas mal de droits de réservation, on 2 000 droits de réservation auprès de la SIM. A chaque fois qu'il y a des opérations qui vont sortir, la SIM a l'obligation de proposer à des salariés. Donc, n'hésitez pas à communiquer ça aussi. Il faut utiliser le droit d'accès au logement.

Madame Lala RALAIMORIA : Les entreprises assujetties sont celles qui ont plus de 50 salariés. Les entreprises qui ont entre 10 et 49 salariés ne cotisent pas. Néanmoins leurs salariés peuvent bénéficier de l'accompagnement.

Le maire : Pour le reste, je vous propose de prendre les coordonnées et naturellement, continuer à poser les questions utiles et surtout pourvoir passer l'information à l'ensemble de nos administrés. Merci Madame, pour cette belle présentation.

Débat sur le projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat et plan de déplacement urbain

Le Maire donne la parole à Madame Fatima MADI MAFTAHA, Chargée d'études en planification PLUi-HD à la CADEMA.

Madame Fatima MADI MAFTAHA : Bonjour à tous, je vous remercie Monsieur le Maire pour votre invitation. Alors pour ceux qui ne connaissent pas, je m'appelle Fatima MADI MAFTAHA. Je suis la personne qui pilote l'élaboration PLUi¹, le Plan local d'urbanisme intercommunal de la CADEMA. Donc je vais vous présenter en quelques minutes le plan local d'urbanisme intercommunal. Ensuite, on va passer au débat sur les orientations du PADD², le projet d'aménagement et de développement durable, qui est un des documents du Plan local d'urbanisme intercommunal.

Que dire du PLUi-HD?

C'est le document qui fixera les règles d'utilisation du sol sur les deux communes membres de la CADEMA. Autrement dit le territoire de la commune de Mamoudzou et Dembeni pour une durée de 15 ans. Ce document d'urbanisme vaut Programme local de l'habitat. A ce titre, il définit la stratégie en matière d'habitat et il vaut également donc plan de déplacements urbains donc Il définit la stratégie en matière de déplacements sur le territoire de l'intercommunalité.

Donc, concernant le contenu du Plan local d'urbanisme, il faut savoir qu'il a cinq documents principaux, donc un rapport de présentation qui est constitué d'un diagnostic du territoire ainsi qu'une étude d'impact et d'autres documents comme une synthèse du PLUi.

Après, on a le PADD, le projet d'aménagement et de développement durable qui est le projet politique du territoire. C'est là où on retrouve donc les grandes orientations d'aménagement.

Et après, on a donc des orientations d'aménagement qu'on appelle plus communément OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation). On trouve des orientations sur du foncier stratégique. Le règlement du PLUi porte deux phases, une partie avec un écrit et une partie graphique. Dans la partie graphique on retrouve des cartes avec les zones constructibles, des zones non constructibles et dans le règlement écrit on retrouve les règles applicable à la parcelle. Par exemple la hauteur, la couleur et d'autres règles spécifiques. Ensuite on a les annexes où on retrouve tous les documents qui participent à la compréhension du Plan local d'urbanisme intercommunal.

Donc si vous le voulez bien, on va passer aux orientations du PADD et dans ses orientations, on a comme premier axe définir la taille idéale pour la CADEMA à l'horizon 2035. Est-ce que vous êtes d'accord avec ce titre ?

¹ Plan local d'urbanisme intercommunal. Depuis la création de la Communauté d'Agglomération Dembeni-Mamoudzou, par l'arrêté n°2015-17602 du 28 décembre 2015, le PLU est devenu une compétence obligatoire de l'intercommunalité à fiscalité propre dès le 31 décembre 2015.

² Plan d'aménagement et de développement durable. Il s'agit d'un document obligatoire qui informe les élus et les administrés dans le cadre de l'approbation d'un plan local d'urbanisme, visant à indiquer les souhaits de développement d'un territoire. L'article L. 122-1-3 du Code de l'urbanisme qui fixe les objectifs du PADD

Monsieur Ben Youssouf Chihaboudine : Tout d'abord, je souhaite faire une observation. Pour avoir une vision dans le temps, encore faut-il qu'il y ait des travaux au préalable de consultations de collectivités membres sinon ça serait très difficile.

Monsieur Nassuf-Eddine DAROUECHE : Comme elle l'avait expliqué, le PADD est le projet politique de la CADEMA. Au sein de la CADEMA, il y a des élus de Démbéni comme des élus de Mamoudzou. Et souvent, les deux collectivités ont été représentées lors de l'élaboration de ce programme.

MCOLO MAINTY demande si le président de la CADEMA a été convié l'agent de l'EPCI confirme son passage éclair.

Madame Fatima MADI MAFTAHA : Il y a eu plusieurs réunions ont eu plusieurs réunions avec les élus. Ces orientations ont déjà été travaillées en comité technique et en comité de pilotage.

Monsieur Hamidani MAGOMA: Bonjour chers collègues, j'ai remarqué lors de ces réunions qu'il y a eu pas mal de modifications avec des propositions pour les ouvertures. Concernant nos différentes localités, le seul problème que j'avais remarqué quand ils sont devant nous les bureaux d'études au sujet de ces études qui mènent ces travaux-là. Mais une fois qu'ils rencontrent les techniciens de la DEAL, vous avez bien vu tout à l'heure c'est marqué une durée de 15 ans. Ça va nous régir pendant 15 ans. Ceci veut dire qu'à chaque fois qu'il y a des modifications, il faut savoir que les modifications peuvent prendre au minimum un an et demi et ça coûte très cher pour la CADEMA, ça veut dire pour nous également.

Le problème, c'est qu'il y a les lois et eux, ils les détiennent là-bas. Nous asseyons d'apporter les modifications parce qu'on a tous les revendications et les besoins de nos concitoyens pour pouvoir trouver un cadre de vie idéal pour leur extension. Le seul problème, c'est que après, ils vont là-bas, ils arrivent et ils nous ferment dans toutes les localités. C'est ça que j'ai remarqué.

Donc moi, je tiens absolument à faire cette remarque ici pour qu'on prenne ces modifications à notre compte pour qu'on soit là en nombre pour répondre au plus près de chaque localité de cette commune.

Voilà la remarque que je voulais faire parce qu'il est important. Il y en a qui vont se dire Ah! Nous avons proposé de faire un projet à cet endroit-là, mais en fait, cet endroit où il a été désigné. Il se peut que les règles, justement parce qu'on a parlé de règles, ne le permettent pas. Donc, je souhaite à tout le monde de faire attention et d'aller là-bas à chaque fois qu'il y a des réunions pour essayer de défendre le plus près possible de tous les projets que l'on souhaite faire dans nos différentes localités respectives. Merci pour votre attention.

Monsieur Dhinouraine M'COLO MAINTY : Quelle est l'échéance éventuellement des clés, le processus de validation et sur toutes les échéances futures pour sa validation ou plus éventuellement élargie ou porter les modifications nécessaires s'il en est encore possible.

Madame Fatima MADI MAFTAHA : Donc le plan local d'urbanisme intercommunal est en cours de rédaction, dont vous pouvez encore remonter toutes vos remarques et vous êtes naturellement associés à toutes les réunions au sein de la CADEMA relatives à l'élaboration du PLUi.

Le diagnostic du PLUi est approuvé. Le PADD est passé au conseil communautaire mercredi dernier. On vise donc un arrêt du PLUi en janvier et pour une approbation mi 2022.

Monsieur Jacques Martial Henry : Je rejoins les propos de Chihaboudine. Je suis conseil Mamoudzou et c'est la première fois que j'entends ça. Donc, je crois que je ne pense pas que la commune de Mamoudzou est très libre et à l'aise au de la CADEMA pour que les orientations puissent être arrêtées par au moins par la commune. Pour les formulations soient objectives et concrètes. Quand j'étais un jeune élus, j'étais allée à la Réunion et j'ai vu 3 panneaux dans la salle de délibérations. C'était le Port en

1970, le Port en 2000 et le Port en 2030. C'est à dire aux années 60, Ils ont projeté les orientations du développement pour une période de 60 ans. Donc, quand j'entends un pour que chaque localité se retrouve, je ne suis pas vraiment très favorable à ça. Je crois qu'il faut une orientation sur l'ensemble du périmètre de la communauté d'agglomération. Donc, je voudrais savoir quels sont les éléments dont vous vous êtes servis pour définir cette période de 15 ans. Pour moi, je pense que le développement, c'est au minimum 50 ans et on investit et on s'oriente pour des années pour la future génération, mais pas pour nous.

Madame Fatima MADI MAFTAHA : Les 15 ans, c'est une obligation légale. Un PLUi a une durée de 15 ans. On est sur des orientations fixées pour être traduit opérationnellement. Donc 15 ans est une durée qui a été jugée par le législateur comme étant une durée suffisante pour laisser aux communes le choix soit de se rétracter sur des projets qui ont lieu 15 ans avant ou 10 ans avant et laisser une marge de manœuvre pour l'aménagement.

Après, il y a le schéma d'aménagement régional (SAR) du département qui a une durée de 50 ans et le PLUi qui est sur une durée plus courte permet d'être plus flexible sans porter atteinte au schéma régional d'aménagement.

Monsieur Nassuf-Eddine DAROUECHE : Je reviens sur les propos de mon collègue Jacques, comme l'a expliqué Fatima le PADD c'est le projet politique en matière d'aménagement et toutes les réunions qui se font à la CADEMA, nous faisons en sorte que les deux communes soient là, bien représentées. La commune de Mamoudzou a toujours été représentée par M. MAGOMA. Voire avec Anassi ALI de temps en temps. La commune de Démbéni, pareil. Aujourd'hui, s'il y a une absence de communication, ce n'est pas du fait de la CADEMA. Aussi, j'en finirai par là. Hier, mercredi on a trouvé un terrain d'attente donc le PADD a été adopté à l'unanimité au sein du conseil communautaire, en présence du maire de Mamoudzou. Merci.

Madame Fatima MADI MAFTAHA : On passe sur les objectifs de cet **acte 1**.

Axe 1 : la production de 1 000 logements par an, ce qui équivaut à peu près à urbaniser 130 hectares. Et puis, l'extension de l'urbanisation doit se faire en continuité des villages existants. Donc, avez-vous des observations?

Monsieur Djamaldine HAÏDAR : C'est où ? On ne voit pas vraiment les villes et les villages.

Monsieur Hamidani MAGOMA : Je ne sais pas à quel moment on a décidé les 1 000 logements par an. Il y a eu des propositions dans ce sens. Mais rien n'a été acté.

Monsieur Nassuf-Eddine DAROUECHE : le jour où on a échangé sur le chiffre de 1 000 logements, on avait dit me semble-t-il qu'on garde le chiffre sachant qu'on pouvait être bien en dessous de ce chiffre.

Madame Fatima MADI MAFTAHA : l'axe 2 qui est « protégeons, ce que nous avons ». Avez-vous des questions ?

L'objectifs est de protéger et valoriser l'environnement, le patrimoine, les paysages, maintenir et développer les activités agricoles et l'écologie. Avez-vous des observations?

Saïd Djanfar MOHAMED : Est-ce qu'on a des évaluations chiffrées sur une période ? Est-ce que le plan prévoit des objectifs ou des chiffres à atteindre ?

Madame Fatima MADI MAFTAHA : Il y a un diagnostic qui a été approuvé pour les activités agricoles et pêches et dans le complément, on aura des éléments plus précis mis là ce sont des orientations générales.

Madame Fatima MADI MAFTAHA : Concernant l'axe 3 qui est « développer l'attractivité du territoire par le renforcement de l'économie et du numérique ». L'objectif est de maintenir la CADEMA dans sa position d'acteur économique majeur par le biais des commerces, de l'artisanat et des services, et également donc de rendre attractif les territoires de la CADEMA à travers le tourisme littoral sachant qu'on a un super lagon et donc le tourisme à l'intérieur des terres (le tourisme vert ou écotourisme). Concernant le numérique, on veut développer les infrastructures numériques et les entreprises de haute technologie sur le territoire de la CADEMA. Avez-vous des questions?

Monsieur Nassuf-Eddine DAROUECHE : Je voudrais saluer ce qui se fait actuellement notamment sur le projet de la maison du numérique porté par mon collègue Soiyinri.

Monsieur Jacques Martial HENRY : Vous avez parlé du développement du tourisme sur les zones du littoral, vous visez quelles zones à titre d'exemple ?

Madame Fatima MADI MAFTAHA : Alors, il y a l'Ioni, le développement de Hamaha côté plage.

Monsieur Jacques Martial HENRY : Il y a une bonne partie de Hamaha qui est classé par le conservatoire. Est-ce qu'il y a eu une modification du blocage ?

Madame Fatima MADI MAFTAHA : On ne peut pas lever les zones classées, cependant, on peut apporter des aménagements légers. On peut allier les 2 formes du tourisme : le tourisme du littoral et le tourisme vert. On peut admettre la construction de chalets en hauteur avec l'accord du conservateur.

Monsieur Jacques Martial HENRY : Et sur le plan d'eau ? Sur le côté mer. Tout l'espace maritime a été affecté à la collectivité départementale. Est-ce que vous projetez des activités touristiques sur ces zones ?

Madame Fatima MADI MAFTAHA : Le PLUi met en place des orientations générales qui s'appliquent aux parcelles. Concernant le développement sur le site, il faut que les prestataires nous emmènent des projets. S'il faut modifier le document pour rendre possible le projet, c'est possible. Actuellement nous recensons tous les projets portés par des particuliers ou encore des collectivités pour anticiper. Après, il faut qu'il y ait un besoin et nous verrons comment rendre possible le projet.

Monsieur Nassuf-Eddine DAROUECHE : Si vous descendez sur la plage du pendu, vous avez à votre gauche beaucoup de foncier vert. A l'état actuel du PLU, ce foncier n'est pas constructible. Le PLU est un document qui régit cette zone. C'est pour cela qu'il a été classé zone touristique. Avec la modification, on permettra l'extension de Mamoudzou mais aussi réserve cette partie pour les activités touristiques.

Monsieur Hamidani MAGOMA : Est-ce que je peux apporter des éclaircissements ? Lors du diagnostic, il était porté à la connaissance de tout le monde pour apporter les différents projets susceptibles d'être réalisés à la CADEMA. A ce moment-là, ils ont été recensés par le bureau d'étude. Au moment de la faisabilité des zonages, on les incorporait au fur et à mesure de l'avancement avec l'arrivée des projets. Il y a eu pas mal de discussion et ils ont pris en compte ces projets. A chaque fois qu'il y avait des projets qui étaient plus ou moins réfléchis, le bureau d'étude les prenait en compte. Voilà ce qui était possible. La porte n'est pas fermée pour apporter des modifications jusqu'à la validation du plan de zonage.

Madame Fatima MADI MAFTAHA : Le quatrième et dernier s'intitule « bien vivre à la place de la CADEMA on retrouve la prise en compte des spécificités et l'identité des villages pour la promotion des actions locales respectueuses de l'environnement et des sols. Le renforcement de la lutte contre l'habitat indigne. La création des routes, des équipements en faveur des jeunes et le développement de

nouveaux modes de déplacement, des appels à la relocalisation ou encore tout ce qui a été placé dans les maisons des autres. Avez-vous des observations sur ce dernier Axe ?

Information du Maire

Monsieur Ambdilwahedou SOUMAÏLA : Merci pour ces précisions et cette belle présentation. Bien, si vous en êtes d'accord, donc, avant de débiter la séance proprement dite. Plus de points à mettre à l'ordre du jour. Juste pour 3 informations utiles :

- Donc, la première, c'est que le conseil municipal, qui était prévu initialement le 8 octobre dans le calendrier prévisionnel sera et sera avancé au 1^{er} octobre 2021. Merci de bien vouloir le noter dans vos agendas.
- Alors, deuxième information concerne la mise à disposition de Monsieur Ahamada HARIBOU qui était chargée de mission ici à la Ville pour l'évaluation des politiques publiques. Il a été mis à disposition du Syndicat Mixte d'Eau et d'Assainissement de Mayotte (SMEAM) pour six mois.
- Et la troisième information concerne le Directeur de cabinet. Comme vous l'avez remarqué, le directeur de cabinet de la ville de Mamoudzou, Monsieur Zaïdou TAVANDAY est parti au CD³ pour être directeur de cabinet du président du conseil départemental. Au 1^{er} septembre prochain, Madame Zaitouni ALI viendra le remplacer pour occuper ce poste de directrice de cabinet de la ville de Mamoudzou. Voilà pour ce qui est des informations utiles.

Alors, je vais vous demander, sur les conseils de mon ami Jacques, de retirer le point n°6 à l'ordre du jour et qui sera nécessairement réinscrit pour le prochain conseil au mois d'octobre prochain « la signature des documents d'urbanisme appartenant à M. Ambdilwahedou SOUMAÏLA ».

Le Maire Met aux voix le retrait du rapport n°6

Approuvé à l'unanimité

Alors, comme je l'ai dit nous avons rajouté pas mal de rapports. Donc je vous demande, dans vos interventions, d'être le plus précis, concis et le plus bref possible.

ADMINISTRATION GENERALE

1 - Adoption du procès-verbal du conseil municipal du 29 juin 2021

Rapporteur : Mme Munia DINOURAINI

Monsieur Ambdilwahedou SOUMAÏLA, le Maire demande s'il y a des observations sur le rapport n°1 relatif à l'approbation du procès-verbal du conseil du 29 juin dernier.

Avis du conseil : Adopté (47 voix pour)

2 - Attribution de logement de fonction au DGS de la Ville de Mamoudzou et liste des emplois bénéficiant de logement de fonction

Rapporteur : M. Ambdilwahedou SOUMAÏLA

Ambdilwahedou SOUMAÏLA, le Maire : Comme vous l'avez constaté, compte tenu de l'inflation du prix des logements à Mayotte, nous avons juste relevé le plafond qui est passé à 1 800 €, avec la possibilité d'une contribution de la moitié de cette allocation au nouveau directeur en fonction de propositions qui le fera. Est ce qu'il y a des observations?

³ Conseil départemental de Mayotte : collectivité unique qui exerce les compétences de département et région

Monsieur Nassuf-Eddine DAROUECHE : Depuis le départ de l'ancien DGS⁴, je n'ai pas eu connaissance de la nomination d'un nouveau.

Monsieur Ambdilwahedou SOUMAÏLA, le Maire : Tu as bien fait de me faire un petit rappel utile. Alors, durant mon déplacement en métropole la semaine dernière, nous avons eu, en plus de la mission, un jury d'entretien pour le poste de directeur général des services. Donc, nous avons auditionné deux candidatures en métropole. De retour à Mayotte, le mercredi dernier (avant-hier), nous avons écouté deux autres candidats ici sur le territoire.

Donc, après ces deux entretiens, il a été proposé un classement. Il y a quelques minutes, j'ai fait parvenir, au candidat arrivé en tête, un courrier lui disant qu'il a été retenu. Il peut accepter ou refuser. Après l'acceptation de la proposition, il sera présenté au prochain conseil municipal d'octobre. S'il refuse, alors on prendra le deuxième, puis le troisième etc.

Est-ce que ça répond à votre question ? Est-ce qu'il y a d'autres questions sur ça. Donc, je vous propose de mettre aux voix le rapport n°2.

Avis du conseil : Adopté (47 voix pour)

3 - Modification du règlement intérieur - Modulation des indemnités des élus en fonction de la participation aux séances des conseils municipaux et des commissions

Rapporteur : M. Ambdilwahedou SOUMAILA

Monsieur Ambdilwahedou SOUMAÏLA, le Maire : Le rapport porte sur la modulation des indemnités des élus en fonction de la participation aux séances des conseils municipaux et SURTOUT **AUX COMMISSIONS**. Je le dis comme ça en insistant. On est tous ici engagés pour les cinq ans qui nous restent. Je souhaite que les commissions vivent. On voit que les conseillers municipaux vivent, c'est important, mais aussi les sujets, les enjeux se portent au niveau de la commission. Raison pour laquelle j'ai proposé et j'ai demandé ce qu'il y a une modification sur le tableau que vous avez en page 2 « le tableau de retenue des indemnités. Donc moi, je propose à l'assemblée, en qu'à d'absence injustifiée naturellement, comme je l'ai dit, chaque fois que la justification, ce n'est pas le sujet. Le sujet est que nous devons être présents dans les commissions dont on est inscrit. C'est important. On est inscrit dans une commission, on se rend disponible. Si on ne peut être disponible alors on fait parvenir son motif qui est enregistré. Comme pour les conseils municipaux, je demande, pour chaque absence NON JUSTIFIE, je précise bien ABSENCE NON JUSTIFIE, la moitié des indemnités soit ponctionnée le mois suivant. La modulation ne sera pas regardé à l'année mais pour chaque réunion de commissions et de conseils municipaux. Voilà la proposition que je fais à l'Assemblée.

Madame Fatimaty ABDALLAH TOANA : Comment cela va se passer si on n'a pas reçu de convocation de la part des présidents des commissions ?

Monsieur Ambdilwahedou SOUMAÏLA, le maire : Ce qu'il faut surtout noter c'est qu'en début de mandature, on vous a distribué le calendrier prévisionnel des conseils municipaux et des commissions. Du moins les plages où seront organisées les commissions. Il appartient aux présidents de s'organiser avec les services pour que les convocations puissent arriver en temps voulu. Si vous arrivez à prouver que le délai de convocation n'est pas raisonnable, alors ça sera un motif valable. Les convocations sont faites de façon numérique, donc vous pouvez le prouver et l'absence pourra être justifiée.

Monsieur Jacques MARTIAL HENRY : Oui, monsieur le maire, c'est une bonne décision. Je voudrais rajouter quelque chose. Vous avez bien précisé, je crois que la délibération est bien précise. Les raisons sont bien évoquées raisons médicales et présentation officielle. Cas de force majeure. Je crois qu'il y a des cas où quelqu'un veut partir en vacances ou on ajoute un élément en fixant un délai de deux semaines. La personne pourra le formaliser à travers un document en informant son indisponibilité.

⁴ Monsieur Thoihir YOUSOUFFA

Monsieur Ambdilwahedou SOUMAÏLA, le maire : L'idée n'est pas de vous prendre le peu d'indemnité que vous avez. Je veux que les élus soient dans un esprit de responsabilité. On s'est engagé, on s'est battu pour être élu. Donc, on assume jusqu'au bout. C'est la première chose. Deuxième élément, encore une fois, chaque fois qu'on le justifie, même si c'est des vacances pour des motifs personnels. Du moment où on le dit et on informe, il n'y a pas de sujet. Tout ce que je demande que les gens informe de leur indisponibilité. Je ne vais pas vérifier si vous êtes malade ou non, cela n'est pas notre problème. Je veux juste qu'on soit dans un esprit de responsabilité. Donc voilà. Tout justificatif qui est envoyé dans les services, pour nous, il est valable. Si vous ne pouvez pas être présent physiquement, vous pouvez faire une procuration à un collègue.

Monsieur Tany ABOUDOU CHAKOUREU : Je n'ai pas de micro en plus d'être mis dans le coin de la salle. Nous ne sommes pas venus pour parler des centimes des élus de l'opposition. Ce n'est pas une question d'argent, on est là pour travailler. Je souhaite rappeler à mon président Dhoul⁵ que cela fait très longtemps que je n'ai pas reçu de convocation.

Monsieur Ambdilwahedou SOUMAÏLA, le Maire : Très bien. Déjà il faut préciser que les indemnités ne dépendent pas de l'opposition ou de la majorité. Les indemnités dépendent de la fonction (Maire, adjoint au Maire, conseiller délégué). Maintenant, il appartient aux Présidents d'assumer leurs fonctions. Est-ce qu'il y a d'autres observations ?

Monsieur Djamaldine HAIDAR : L'idée générale, j'aime bien sûr, mais il faut que la commission soit vivante et soit intéressante par rapport aux gens qui viennent participer à cette commission. J'avais fait une première demande à ce sujet avant de positionner des sujets à et à délibérer ou à discuter sur les commissions. Il serait quand même intéressant que l'ensemble des conseillers soient conviés aux études préalables avant de présenter à la commission. Ça serait plus intéressant pour nous d'assister et de débattre. Mais quand on vient la mission et qu'on trouve déjà un projet déjà ficelé et qu'on nous demande de faire une lecture. A un moment donné, ce n'est pas très intéressant...on se sent un petit peu inutile.

(Monsieur Anrif MOURDI quitte la séance et fait une procuration)

Monsieur Ambdilwahedou SOUMAÏLA, le Maire : Alors oui, c'est donc juste un petit rappel utile pour comprendre les fonctionnements. Les sujets sont d'abord portés par les services et les directions avec l'animateur principal, qui est l'adjoint au Maire ou le conseiller délégué chargé de la thématique. Ils portent le sujet ensemble. Après le sujet, vient en commission pour être débattu. Donc, les sujets sont débattus en commission qui s'occupe des propositions de travail. En réalité c'est ici⁶ que les décisions se prennent. Que le travail de la commission soit fait, bien fait. Ensuite les dossiers sont présentés en conseil municipal qui a le dernier mot. Il est souverain. Donc, même si vous travaillez, le conseil peut modifier les rapports. A titre d'exemple, le sujet n°6 a été enlevé de l'ordre du jour alors que les services ont bien travaillé. Donc, c'est aussi c'est ce petit rappel utile du mode de fonctionnement de nos collectivités.

Madame Anfiat TOUMBOU DANI : moi, j'ai une remarque sur les horaires. Certaines commissions sont fixées le matin et c'est difficile pour nous de nous libérer avec les contraintes professionnelles.

Monsieur Ambdilwahedou SOUMAÏLA, le Maire : Ça, c'est ça, c'est ma faute. J'ai quand même donné l'information notamment à la CAO. J'ai informé les services qu'à partir de maintenant, la CAO se tiendra à partir de 16 heures, comme l'ensemble des autres commissions. J'ai fait acte de la demande, mais j'ai juste oublié de vous faire le retour.

⁵ Monsieur Dhoul-Mahamoud MOHAMED, Vice-Président de la commission excellence sportive, de la jeunesse, de la vie associative, de la culture et de la politique de la ville.

⁶ Séance du conseil municipal

Monsieur Jacques Martial HENRY : Quand vous avez une convocation signée par le Maire, votre patron doit vous laisser assister à la réunion.

Le Maire met aux voix le rapport n°3

Avis du conseil : Adopté (47 voix pour)

AMENAGEMENT, PROJETS STRUCTURANTS, PRU, ZAC ET RHI

4 - Convention cadre de territoire avec la Ville de Mamoudzou et Action Logement 2021-2023

Rapporteur : M. Anassi ALI

Ambdilwahedou SOUMAÏLA : Tout à l'heure, on a fait une présentation sur la convention avec action logement et on a oublié de le mettre aux voix.

Le Maire met le rapport aux voix

Avis du conseil : Adopté (47 voix pour)

5 - Adressage - dénomination des chemins de Kawéni et Mamoudzou

Rapporteur : M. Anassi ALI

Monsieur Anassi ALI : Merci monsieur le Maire. Tout le monde est au courant de l'enjeu pour l'adressage. Il s'agit ici d'approuver ce rapport qui concerne le village de Kawéni et deux Secteurs sur Mamoudzou qui ne sont que des cages d'escaliers qu'il faut dénommer. Je mets ce rapport aux voix pour le valider.

Monsieur Ambdilwahedou SOUMAÏLA, le Maire : Y a-t-il des observations ?

Nassuf-Eddine DAROUECHE : J'ai consulté tous les noms qui figurent sur ce projet. Je ne lui oppose pas forcément. Néanmoins, il serait peut-être mieux de préciser le nom exact. Si on voit « place Kokar », on sait qui sait, mais ce n'est pas son propre nom à état civil, ce n'est pas son nom. Il s'agit d'un surnom.

Monsieur Mahamoudou AHAMADI : pour répondre à mon collègue, sa question est très légitime. Mais nous avons fait le choix, justement, de récupérer des surnoms qui sont le plus parlant les plus connus.

Monsieur Jacques Martial HENRY : Monsieur le maire, on avait demandé, la dernière fois, à ce qu'on mette en place, un comité pour qu'on puisse réfléchir. Et je vous demande solennellement de rentrer en contact, si vous acceptez bien sûr, avec la famille Boura RAMADANI pour que la route départementale n°3 pour que le nom de cette personne, qui a quand même le premier parmi les trois premiers élus Mahorais, en 1947, Ibrahim RAMDANI.

Monsieur Ambdilwahedou SOUMAÏLA, le Maire : Je propose, Mahamoudou, à ce qu'on comprenne en compte la remarque et qu'on mette, quand même, le vrai nom de la personne indiquée sur les plaques. Je pense que c'est un élément aussi important et Nassuf a raison. C'est la rue Kokar d'accord, mais je pense que pour l'utilité même des gens, je pense que c'est utile qu'on puisse le rajouter dans la plaque. On sait que c'est la rue Kokar mais en dessus, on sait que c'est Monsieur Anli ou Abdou. Je vous inviterai, demain, quand il y aura la prestation pour qu'on puisse le rajouter.

Avis du conseil : Adopté (47 voix pour)

6 – Signature des documents d'urbanisme appartenant à Monsieur Ambdilwahedou SOUMAÏLA, Maire

Retiré

7 - Débat sur le projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat et plan de déplacement urbain

Rapporteur : M. Anassi ALI

Le Maire, **Monsieur Ambdilwahedou SOUMAÏLA**, rappelle que le rapport a été présenté et il le met aux voix.

Avis du conseil : Adopté (47 voix pour)

8 - Convention de partenariat pour la réalisation d'opération d'économie d'énergie dans les bâtiments municipaux

Rapporteur : M. Assane MOHAMED

Monsieur Assane MOHAMED : Oui, ça a été déjà dit, vous voyez, il y a une convention qui a été signée le 28 novembre 2020 pour permettre à la société ici nommée d'équiper les bâtiment, que ce soit des bâtiments scolaires ou autres bâtiments communaux, d'équipements pour la réduction de la consommation en énergie. Donc, il y a rien à dire de plus. C'est dans l'air du temps. Donc, on doit installer ses équipements pour gagner en économies d'énergie.

Monsieur Ambdilwahedou SOUMAÏLA, le Maire : Pas d'observations ?

Avis du conseil : Adopté (47 voix pour)

9 - Etude de programmation pour l'école Doujani 1- Phase 2: conception-réalisation

Rapporteur : M. Assane MOHAMED

Monsieur Assane MOHAMED : C'est la suite de ce qui a déjà été entamé. La 1^{ère} phase concerne la construction actuelle. Malgré les péripéties, nous sommes à la phase 2 qui consiste à apporter beaucoup plus de places. Sachant que nous avons des difficultés au pour accueillir tout le monde au niveau des écoles. On va équiper les écoles de telle manière à augmenter la capacité d'accueil des élèves.

Monsieur Ambdilwahedou SOUMAÏLA, le Maire : Y-a-t-il des observations ?

Monsieur Ben Youssouf CHIHABOUDINE : Le village de M'tsapéré rassemble une grosse partie de la population scolaire de la commune. Nous sommes sous équipés en terme d'écoles primaires. Il suffit de jeter un coup d'œil au niveau du remblai pour se rendre compte qu'il n'y a pas de place. Nous sommes en train de mettre les enfants sur une situation d'inégalité par rapport à d'autre. Ceci est d'autant plus regrettable qu'on a supprimé l'outil qui nous permettez de créer des classes. Je parle bien évidemment du SMIAM⁷. Vu que nous sommes les plus gros consommateurs de salles de classe, il faudra réfléchir à un outil qui pourra remplacer le SMIAM que ça soit à l'échelle communale ou intercommunal.

Monsieur Ambdilwahedou SOUMAÏLA, le Maire : Vous avez raison d'autant plus que nous avons retenu le cabinet qui nous accompagne sur le schéma de développement des équipements scolaires. Nous sommes en train de faire ce premier travail de recensement des fonciers disponibles qui pourraient éventuellement accueillir ces établissements. D'autre part, voir la possibilité de faire des extension sur les établissements existants avec des opérations de démolition-reconstruction. Dès que nous aurons

⁷ Arrêté préfectoral n°2014-13665 portant dessaisissement des compétences du Syndicat mixte d'investissement pour l'aménagement de Mayotte à compter du 1^{er} novembre 2014

les conclusions définitives, nous les présenterons à l'ensemble des membres du conseil municipal. Hier j'étais en réunion avec la famille de Soibaha qui travaille à la DEAL. Ils sont propriétaires fonciers et ils seraient disponibles pour céder du foncier. Dans le canton 2, nous avons pratiquement 600 élèves qui ne pourront peut-être pas être accueillis notamment en maternelle. Ce sont des conditions difficiles. Malgré notre volonté de créer des classes itinérants dans les MJC, je conçois que ce ne sont pas des solutions pérennes mais on doit pallier au fait que beaucoup d'enfants restent à la maison. Nous sommes en train de chercher des solutions palliatives. Entre temps, on discute avec tout le monde pour avoir du foncier disponible pour pouvoir éduquer nos enfants dans les meilleures conditions possibles.

Monsieur Nassuf-Eddine DAROUECHE : J'avais consulté la famille Soibaha il y a quelques jours et j'ai compris qu'il y aurait un projet de lycée ou collège sur les parcelles. Il y a d'autres fonciers ailleurs.

Monsieur Ambdilwahedou SOUMAÏLA, le Maire : En tout cas, on continue les discussions peut-être qu'ils voudront céder le terrain au Maire. Les affinités, parfois, ça compte. Mais bon, ceci est une aparté. Si vous en êtes d'accord, je mets le rapport aux voix.

Avis du conseil : Adopté (47 voix pour)

10 - Etude de programmation pour la restructuration de l'école Kawéni Poste

Rapporteur : M. Assane MOHAMED

Monsieur Assane MOHAMED : Comme vous l'avez vu, il s'agit d'une restructuration. En ce moment, il y a des travaux de la NPRU de Kawéni. C'est l'occasion de penser à restructurer et rénover pour avoir une bonne l'école.

Avis du conseil : Adopté (47 voix pour)

11 - Validation du préprogramme du complexe sportif de Passamainty

Rapporteur : M. Assane MOHAMED

Monsieur Assane MOHAMED : C'est la 2^{ème} étape pour ce complexe. Maintenant, on passe à la phase programmation. Et cela demande des financements. Je vous demande d'approuver cette programmation qui va nous coûter à peu près 15 millions d'euros dans l'intérêt de la population et de la jeunesse. Il est prévu de restructurer le terrain de foot, la médiathèque et il y aura un gymnase. Il est prévu de bien aménager l'espace pour avoir un complexe moderne.

Monsieur Jacques MARTIAL HENRY : Monsieur Assane MOHAMED dit Assmo a été un joueur de football, un capitaine émérite. C'est un président de club. Rien que Passamainty⁸, on est à 10 000 habitants. Dans le canton⁹, on est à plus de 20 000 habitants. Et il va faire une tribune de 400 places. Donc je crois qu'il faut mettre des tribunes c'est tout. Deuxièmement, je pense qu'il faut aller plus loin dans notre réflexion. Cet emplacement est complètement saturé. Il n'y a aucune possibilité de trouver des parkings sur cet emplacement. Si on peut déplacer ce stade vers le remblai de Passamainty (entre les bacs et la mosquée), c'est largement suffisant pour faire un stade de foot. On pourrait faire le gymnase sur la place restante avec un grand jardin.

Monsieur Djamaldine HAÏDAR : J'ai été convié à une commission sur ce complexe sportif de Passamainty et on a longuement débattu car je n'étais pas du tout d'accord avec la structure proposée. Elle est largement inférieure par rapport à la ville de Passamainty. Je rejoins parfaitement les observations de Jacques. Il est temps de faire des choses durables au lieu de faire du colmatage. 400 places, cela ne permettra même pas d'accueillir plus de 5% de la population. On ne pourra même pas avoir de la place pour les visiteurs.

⁸ Recensement INSEE 2017 : 8 430 habitants à Passamainty

⁹ Recensement INSEE 2017 : 22 626 pour le canton 1

Monsieur Ben Youssouf CHIHABOUDINE : je vais dans le même sens que nos amis Jacques et Djamaldine. Nous avons un défi à relever comme accueillir les jeux des îles dans les années à venir. Passamainty a toujours été l'une des villes sportives de la commune. Je pense qu'il faut toujours voir loin et avoir les moyens de ses ambitions.

Monsieur Ambdilwahedou SOUMAÏLA, le Maire : Premièrement, merci à tous de vos suggestions. Je pense qu'elles sont importantes et utiles. Deuxièmement, nous avons un stade existant. Rien n'empêche de voir loin mais on a un stade existant avec des sportifs qui ont besoin d'avoir un espace amélioré. Comme vous l'avez vu, on a un espace assez restreint au tour du stade. Au départ, nous voulions des tribunes avec 1 000 places même si on voit que les tribunes sont souvent vides quand on va dans les stades. Pour les jeux des îles, avec un stade de 1 200 places à Tsoundzou 1 avec le stade de Cavani qui sera très prochainement livré. Avec celui de Kawéni qui va arriver avec des places suffisantes. Donc aura au moins 2 stades de foot en capacité d'accueillir les jeux. Maintenant, il faut améliorer l'existant parce que les sportifs ne vont pas attendre jusqu'en 2027 pour avoir un équipement pour vaquer à leur sport favori. Pour le moment, je vous propose de partir sur la rénovation et l'amélioration de l'existant et rien ne nous empêche pour l'avenir de réfléchir sur d'autres équipements structurants pour l'ensemble de nos jeunes de la commune.

Monsieur Djamaldine HAÏDAR : Je ne suis pas contre. Mais laissez l'opportunité de participer à faire évoluer ce projet avec le minimum de compétences que j'ai.

Madame Djouwairia OUSSENI YVESSI : Est-ce que les acteurs ont été associés ? Est-ce que les dirigeants ont été associés pour avoir leur avis ? Ou est-ce qu'on s'est contenté de l'avis d'experts qui ne connaissent pas Passamainty ?

Monsieur Ambdilwahedou SOUMAÏLA, le Maire : Alors je vais faire un rappel utile. Nous allons délibérer ici pour permettre au cabinet de réfléchir. Les études ont été faites, maintenant on passe à la phase programme. Je vous invite, le vendredi 27 août à 16 heures, à la médiathèque Rama M'SA à Passamainty, avec l'ensemble des acteurs (sportifs, élus du canton, conseillers municipaux), à prendre part à la réunion pour donner l'opportunité à tout un chacun pour s'exprimer sur les préprogrammes proposés avec les contraintes.

Avis du conseil : Adopté (46 voix pour, 1 abstention : Madame Djouwairia OUSSENI YVESSI)

12 - Validation du pré-programme du groupe scolaire T32 de Passamainty stade

Rapporteur : M. Assane MOHAMED

Monsieur Assane MOHAMED : C'est la suite de ce que nous avons délibéré ici. On va passer à la phase de programmation. Nous vous avons proposé 2 options mais finalement, je vous conseille d'adopter la 2^{ème} option pour permettre de scolariser un maximum d'enfants avec la construction de 32 classes.

Monsieur Jacques MARTIAL HENRY : je vois scénario 1 : T24. Je vois 9 salles de classes de maternelles, administration, 1 salle d'art, 1 salle de motricité, 1 cour« t ». J'aimerais qu'on explique ce que ça veut dire une cour(t) avec T. On va envoyer à la préfecture avec des fautes comme ça. Il faut relire les dossiers.

Madame Djouwairia OUSSENI YVESSI : Je reviens par rapport au dernier conseil qui a eu à l'école maternelle. Normalement les travaux devaient se faire pendant les vacances scolaires. Alors que la rentrée c'est lundi et rien n'a été fait. Je ne vois pas comment on peut aller leur expliquer.

Monsieur Ambdilwahedou SOUMAÏLA, le Maire : Je vais aller vite. Alors là, on parle de préprogramme pour la démolition-reconstruction. Toi, par contre, tu parles de la rénovation qui a été prévue. Compte tenu des délais, nous avons anticipé. On a écrit à l'ensemble des directeurs d'écoles sur les 6 écoles concernées par des lourdes rénovations pour les informer que les travaux n'auront pas lieu pendant

ces vacances mais plutôt aux vacances d'octobre. Toutes les petites réparations ont été faites mais les travaux lourds seront faits à partir du mois d'octobre. Je profite pour inviter tous les élus qui sont disponibles pour une visite sur l'ensemble des circonscriptions ce samedi à 16 heures. On va parcourir les écoles pour savoir ce qui a été fait pendant les vacances pour bien préparer la rentrée.

Avis du conseil : Adopté (47 voix pour)

13 - Acquisition de la parcelle cadastre AW 346 à Kawéni

Rapporteur : M. Anassi ALI

Monsieur Anassi ALI : le projet porte sur l'opération à Kawéni dite M'kayamba en face des pompiers. Il faut savoir qu'en plus du projet, on empiète sur une parcelle privée de 50m² pour laquelle, elle nous ait nécessaire pour la réalisation de voirie et réseau. Des négociations ont été entamées avec les familles et elles ont accepté qu'on les indemnise à hauteur de 6 600 € pour que des travaux d'intérêts généraux puissent être réalisés.

Avis du conseil : Adopté (47 voix pour)

FINANCES, FISCALITE ET BUDGET

14 - Achat de la parcelle cadastrée sous le numéro de référence AW/41 sise à la convalescence à Mamoudzou

Rapporteur : M. Said Djanfar MOHAMED

(Départ de Monsieur Anassi ALI, Madame Mariame KAMBI et de Monsieur Nassuf-Eddine DAROUECHE)

Monsieur Said Djanfar MOHAMED : il s'agit d'une parcelle qui se situe à la convalescence. C'est dans le cadre de la réserve foncière que la commune essaie de faire à chaque fois que c'est possible. Il ne s'agit pas d'une préemption mais la personne est d'accord pour vendre à la commune. Cette acquisition se fait à hauteur de 174 000 €.

Monsieur Ben Youssouf CHIHABOUDINE : le montant est très important. J'aimerais savoir si la parcelle sera utilisable très prochainement ou il s'agit d'une parcelle qui se situe dans une zone à aléas fort ?

Monsieur Ambdilwahedou SOUMAÏLA, le Maire : Le PPRN prévoit que nous sommes dans une zone d'aléas moyens. C'est quasiment tout Mamoudzou qui se trouve dans cette classification. Donc oui, je pense que cet achat sera utile.

Monsieur Jacques MARTIAL HENRY : Est-ce que la commune a prévu un projet sur ce site ?

Monsieur Ambdilwahedou SOUMAÏLA, le Maire : Pas nécessairement aujourd'hui. Maintenant cela ne nous empêche pas de constituer une réserve pour l'avenir.

Avis du conseil : Adopté (44 voix pour)

15 - Régularisation foncière - Parcelle de la famille FIDALY - Référencée AN-98 - Route M'caféni à Kawéni

Rapporteur : M. Said Djanfar MOHAMED

(Retour de Monsieur Anassi ALI, Madame Mariame KAMBI et de Monsieur Nassuf-Eddine DAROUECHE)

Monsieur Said Djanfar MOHAMED : Alors il s'agit d'une voie piétonne qui passe sur cette parcelle. La famille demande à ce qu'on régularise l'utilisation de la parcelle. La négociation a abouti à 42 000 €.

Avis du conseil : Adopté (47 voix pour)

ECONOMIE, TOURISME, EUROPE, DOMAINE PUBLIC ET MARCHES FORAINS

16 - Projet d'organisation d'un marché de Noël « Momojou en fête »

Rapporteur : Mme Munia DINOURAINI

Madame Munia DINOURAINI : L'idée est d'organiser un marché de Noël communément appelé « Momojou en fête ». Le marché passerait par le parvis de l'hôtel de ville, place mariage, place Zakia madi, rue du commerce, parking du port de plaisance et autres. Nous avons sollicité les commerçants pour les stands et les idées cadeaux avec des produits de terroir. A travers cette délibération, nous allons solliciter des partenariats, des mécènes et pouvoir lancer un appel à concurrence pour l'organisation du marché.

Monsieur Nassuf-Eddine DAROUECHE : L'idée me semble bonne mais « **marché de Noël** » ?! Les mots ont un sens.

Monsieur Jacques Martial HENRY : le plan de financement est typiquement africain. On donne 100 000 € pour :

- l'achat des produits à offrir aux personnes : 7 000 €
- l'organisateur : 10 000 € et
- la communication : 10 000 €,
- illumination : 30 000 €
- Animation : 20 000 €

Il faut nous dire ce qu'il y a dedans.

Monsieur Ambdilwahedou SOUMAÏLA, le Maire : J'ai compris que c'est un projet qui demande un financement partenarial. Donc il n'y a rien qui me choque dans la mesure où il s'agit d'autant plus d'un budget prévisionnel.

Avis du conseil : Adopté (46 voix pour, 1 voix contre : Jacques MARTIAL HENRY)

17 - Projet d'accompagnement à la structuration du secteur informel : « lutte contre la vente à la sauvette »

Rapporteur : Mme Munia DINOURAINI

Madame Munia DINOURAINI : L'objet est d'accompagner la structuration du secteur informel avec un partenariat avec l'ADIE¹⁰ via son dispositif tremplin pour accompagner les vendeurs informels vers l'officialisation de leur activité. La ville s'engage à mettre à disposition des locaux pour des réunions d'information mais également à mettre à disposition du personnel pour faciliter le travail.

¹⁰ Association pour le droit à l'initiative économique (ADIE) est une association française créée en 1989. Elle est reconnue d'utilité publique depuis 2005. Son but est de permettre à des personnes qui n'ont pas accès au système bancaire traditionnel (allocataires des minima sociaux et chômeurs) de créer leur propre entreprise (et donc leur propre emploi), grâce au microcrédit accompagné. L'ADIE est présente sur tout le territoire français métropolitain, ainsi que dans les Outre-mer.

Avis du conseil : Adopté (47 voix pour)

18 - Octroi d'une subvention à l'association Café de l'entrepreneur pour le forum de l'entrepreneuriat « MAORE BUSINESS »

Rapporteur : Mme Munia DINOURAINI

Madame Munia DINOURAINI : Nous allons subventionner l'association Café de l'entrepreneur pour l'organisation du forum de l'entrepreneuriat qui aura lieu le mercredi 6 octobre dans la commune de Mamoudzou. Il est proposé de leur octroyer de 45 000 € ce qui représente 44% du budget prévisionnel du projet. Lors du forum, il y aura l'intervention d'un élu de la ville et la mise en avant des entreprises de Mamoudzou.

Monsieur Nassuf-Eddine DAROUECHE : Alors j'ai 2 questions. Je vais commencer par la moins problématique. Vous avez parlé de l'essor de l'entrepreneuriat de Mamoudzou, je me demande comment vous aller le favoriser ? Ma 2^{ème} question, et vous n'êtes pas obligés de répondre, qui sont les personnes qui sont derrière cette association ?

Monsieur Ambdilwahedou SOUMAÏLA, le Maire : C'est 2 questions en un. Il y a des porteurs de projet sur le territoire qui souhaitent promouvoir le business. En tant qu'élus, nous sommes là aussi pour accompagner le business local. Maintenant, nous avons une association qui fait des événements pour promouvoir cet esprit d'entrepreneuriat sur le territoire de Mamoudzou. La ville a fait le choix de s'y associer à cette démarche innovante. Vous vous posez la question de la personne qui se trouve derrière cette action ? Alors il s'agit de Maoré business.

Monsieur Nassuf-Eddine DAROUECHE : Je pense que les services de la mairie auraient pu motiver avec des arguments internes. Mais faire du copier/coller car je connais l'écriture. On parle de favoriser, c'est bien et même, je voterai pour. Mais j'aurais aimé avoir des éléments pour me convaincre de la pertinence du projet.

Monsieur Ambdilwahedou SOUMAÏLA, le Maire : La pertinence c'est ça « aider à l'esprit de l'entrepreneuriat » à travers cette association qui va faire des animations, tenir des stands et tenir des conférences. Je n'ai pas le programme dans les yeux mais tous les éléments sont sur la fiche action. Ce n'est pas un projet de la ville de Mamoudzou mais c'est un partenaire qui organise et qui demande notre accompagnement.

Monsieur Nassuf-Eddine DAROUECHE : Monsieur le Maire, c'est une bonne initiative d'aider. Il y a cette volonté d'accompagner les associations qui veulent œuvrer dans l'intérêt général. Mais il ne faut pas que ça soit uniquement des gens qui travaillent avec les LR.

Madame Djouwairia OUSSENI YVESSI : C'est bien d'accompagner mais je demande comment va-t-on évaluer l'efficacité ? Comment peut-on voir si cette association a suscité l'entrepreneuriat à Mamoudzou ?

Monsieur Ambdilwahedou SOUMAÏLA, le Maire : C'est une question pertinente. On leur demandera de nous faire l'évaluation de leur action pour les prochaines demandes.

Monsieur Jacques MARTIAL HENRY : Oui alors je ne vais pas faire l'avocat de Madame Munia, elle a un avocat qui la défend très bien [...]. Alors quand on voit les mots « osons, prenons, rêvons, forgeons, de réflexion, d'interrogation, de production, d'exposition, d'inspiration, de collaboration » alors on ne peut que succomber au charme de cette délibération.

Le Maire met le rapport aux voix.

Avis du conseil : Adopté (47 voix pour)

Monsieur Nassuf-Eddine DAROUECHE : Monsieur le Maire, je n'ai pas entendu que vous avez met en délibération le rapport.

Monsieur Ambdilwahedou SOUMAÏLA : J'ai bien soumis le rapport aux voix.

Monsieur Nassuf-Eddine DAROUECHE : Alors, il faut bien préciser que le rapport a été voté à l'unanimité.

COOPERATION REGIONALE, ACTION DECENTRALISEE ET JUMELAGE

19 - Déplacement élus - Assemblée Générale de l'ANEL et Journées Nationales d'Etudes

Monsieur Ambdilwahedou SOUMAÏLA, le Maire : Je rappelle que la ville de Mamoudzou est adhérente à l'ANEL depuis 2014. Alors nous avons l'assemblée générale qui se déroulera du 6 au 8 octobre 2021. Donc je propose à ce que Monsieur Anassi ALI, Assane MOHAMED et Mariame KAMBI assiste à l'assemblée générale et de désigner Monsieur Anassi comme étant le référent de la ville.

Monsieur Ben Youssef CHIHABOUDINE : Il faudrait un rapport pour chaque mission.

Monsieur Ambdilwahedou SOUMAÏLA, le Maire : Depuis le début de la mandature, nous avons instauré cette tradition. Dans les convocations, il y a un point n°0 où on envoie les rapports des missions. Pour l'ensemble des missions, il faudra qu'on ait les rapports des missions comme l'a dit Monsieur CHIHABOU.

Avis du conseil : Adopté (47 voix pour)

20 - Déplacement élus - Remise de matériel à la population de la commune urbaine de Bealanana à Madagascar

Rapporteur : Mme Claudie RAKOTO

Madame Claudie RAKOTO : Ce déplacement va se dérouler entre le 10 et 14 octobre. Et cela dépendra de la situation sanitaire. Durant ce déplacement, il y aura une foire de bœufs qui est très intéressant. Je rappelle que la ville a octroyé une aide sous forme de matériel informatique et de véhicules à cette commune urbaine. Je demande à Monsieur le Maire de proposer les personnes qui pourront participer à ce déplacement.

(Sortie de Monsieur Elyassir MANROUFOU et Abdallah OUMOURI. Ils font une procuration)

Monsieur Ambdilwahedou SOUMAÏLA, le Maire : Pour ce déplacement, je propose Madame Claudie RAKOTO, Monsieur Nassuf-Eddine DAROUECHE, Monsieur Saïd MALIDI MLIMI, Monsieur Dhinouraine M'COLO MAINTY. Je mets le rapport aux voix.

Avis du conseil : Adopté (47 voix pour)

21 - Déplacement élus - 15ème Conférence des Parties (Cop 15) signataires de la Convention sur la diversité biologique

Rapporteur : Mme Claudie RAKOTO

Monsieur Ambdilwahedou SOUMAÏLA, le Maire : La 15^{ème} conférence des parties qui se déroulera en Chine. Je vous propose de désigner Monsieur Dhinouraine M'COLO MAINTY, Monsieur Saïd Djanfar MOHAMED, Madame Zoufati MADI et Madame Liza MAHAMOUD.

Avis du conseil : Adopté (47 voix pour)

22 - Déplacement élus-Congrès Mondial de la nature de l'UICN à Marseille

Rapporteur : Mme Claudie RAKOTO

Monsieur Ambdilwahedou SOUMAÏLA, le Maire : Le rapport 22 sur le congrès mondial de la nature qui se déroule à Marseille du 3 au 11 septembre 2021. Je vous propose d'envoyer Monsieur Dhinouraine M'COLO MAINTY, Monsieur Anrif MOURDI et Madame Siti Dhoulfa MADJINDA.

Avis du conseil : Adopté (47 voix pour)

23 - Déplacement élus - 11ème édition des Assises nationales de la biodiversité à Guadeloupe

Rapporteur : Mme Claudie RAKOTO

Monsieur Ambdilwahedou SOUMAÏLA, le Maire : Pour ce déplacement, je vous propose de désigner Monsieur Ambdilwahedou SOUMAÏLA, Madame Rabianti M'VOULANA et Madame Mariame ALI DITE NINA.

Avis du conseil : Adopté (47 voix pour)

24 - Déplacement élus - Journée de la coopération décentralisée Afrique-France à Montpellier

Rapporteur : Mme Claudie RAKOTO

Monsieur Ambdilwahedou SOUMAÏLA, le Maire : Pour ce déplacement qui se déroulera du 7 au 12 octobre, je vous propose d'envoyer Madame Claudie RAKOTO, Monsieur Saïd MOHAMADI et Madame Liza MAHAMOUDOU.

Avis du conseil : Adopté (47 voix pour)

25 - Déplacement élus - 4^{ème} Rencontre nationale Action Cœur de Ville « un réseau pour la relance territoriale et écologique »

Rapporteur : Mme Claudie RAKOTO

Monsieur Ambdilwahedou SOUMAÏLA, le Maire : Pour la 4^{ème} rencontre de l'action cœur de ville qui aura lieu en septembre prochain, je vous propose d'envoyer Monsieur Ambdilwahedou SOUMAÏLA, Madame Marianne DAMARY et Monsieur Hamidani MAGOMA.

Avis du conseil : Adopté (47 voix pour)

26 - Déplacement élus - 30^{ème} Congrès de l'ACCD'OM à l'Île de la Réunion

Monsieur Ambdilwahedou SOUMAÏLA, le Maire : Pour ce 30^{ème} congrès de l'ACCD'OM qui aura lieu à la Réunion, je propose de désigner Monsieur Ambdilwahedou SOUMAÏLA et Madame Claudie RAKOTO.

Avis du conseil : Adopté (47 voix pour)

RAPPORTS COMPLEMENTAIRES

27 - Déplacement élus - Rencontre avec smooove et zoov

Monsieur Ambdilwahedou SOUMAÏLA, le Maire : Dans le cadre de ce déplacement qui aura lieu en septembre prochain, je vous propose d'autoriser Monsieur Ambdilwahedou SOUMAÏLA à participer.

Avis du conseil : Adopté (47 voix pour)

28 - Déplacement élus – 103^{ème} congrès des maires

Monsieur Ambdilwahedou SOUMAÏLA, le Maire : Pour ce déplacement au 103^{ème} congrès des Maires qui aura lieu du 15 au 18 novembre, je propose d'envoyer Monsieur Ambdilwahedou SOUMAÏLA, Madame Hadia MADI, Monsieur Toiyifou RIDJALI.

Avis du conseil : Adopté (47 voix pour)

29 - Déplacement élus- les 30 ans de l'ANACEJ : objectif outre-Mer

Monsieur Ambdilwahedou SOUMAÏLA, le Maire : Dans le cadre des 30 ans de l'ANACEJ du 25 au 26 octobre, je propose d'envoyer Madame Rabia ASSAN, Monsieur Djamaldine HAÏDAR et Monsieur Mahamoudou AHAMADI.

Avis du conseil : Adopté (47 voix pour)

30 - Délibération modificative - Déplacement élus – rencontre institutionnelles et concitoyens de La Réunion

Monsieur Ambdilwahedou SOUMAÏLA, le Maire : Alors le conseil municipal avait déjà délibéré sur ce sujet et il convient d'apporter des modifications. Je propose, pour ce déplacement, Monsieur Ambdilwahedou SOUMAÏLA, Madame Zaïtouni ABDALLAH et Monsieur Dhinouraine M'COLO MAINTY.

Avis du conseil : Adopté (47 voix pour)

31 - Déplacement élus-Voyage d'échange pédagogique-Conseil Municipal Jeune et CRAJEP Réunion

Monsieur Ambdilwahedou SOUMAÏLA, le Maire : Pour le déplacement à la Réunion, je propose Madame Rabia ASSANI, Monsieur Hamidani M'ZE MOGNE et Monsieur Mohamed Tani OUSSANI.

Avis du conseil : Adopté (47 voix pour)

32 - Désignation des élus pour représenter la commune au sein de l'ANEL

Monsieur Ambdilwahedou SOUMAÏLA, le Maire : Pour la désignation de l' élu qui va représenter la commune au sein de l'ANEL, je propose Monsieur Anassi ALI.

Avis du conseil : Adopté (47 voix pour)

33 - Bail emphytéotique administratif relatif à l'implantation et à l'exploitation de centrales photovoltaïques à Hamaha

Monsieur Saïd Djanfar MOHAMED : Ce bail emphytéotique concerne un appel d'offre national qui est fait par le ministère concerné. Une entreprise a été retenue au niveau national. Il est demandé à la commune de délibérer pour acter l'installation des panneaux photovoltaïques sur le site de Hamaha moyennant une redevance pour la commune. Je précise juste une chose. J'ai dit qu'il s'agit d'un appel national dans la mesure où la production dépassera 5 kWh. A ce niveau, l'appel est fait au niveau ministériel.

Monsieur Jacques MARTIAL HENRY : Monsieur le Maire, j'ai lu le contenu de cette convention avec beaucoup d'intérêt. Je vous demanderai solennellement, sans un esprit partisan, de retirer de rapport à l'ordre du jour. Il est bien précisé qu'il s'agit d'un appel à projet national. Il appartient à l'Etat de donner

un terrain à cette société pour faire son projet. Quand vous lisez le bail, à l'article 9 sur la durée de bail de 30 ans, il est dit « le bail est formé à compter de la signature. Cependant, la naissance de ces effets, dépendent de la réalisation de l'ensemble des conditions ci-après. Ces conditions sont stipulées ici. Cependant le loyer sera payé à partir du moment où la société a réalisé les démarches administratives et j'en passe. Vous continuez toujours dans cet article 9. Dans le cas où les conditions ne sont pas réalisés dans les délais susvisés, les présentes seront caducs sans indemnité de la part ni de l'un ni de l'autre. Vous allez à l'article 9-4 « les parties conviennent que la durée du bail tel qu'il est défini à l'article 9-1 pourra être prorogé sous réserve de formalité ci-après : cas de force majeure, ou une cause légitime de retard [...]. Cela veut dire que la durée de 30 ans sera encore prolongée par rapport aux éléments qui auront empêché de cet entrepreneur de réaliser son projet.

Vous allez à l'article 10-1 « montant du loyer » : 500 €/ mois ! Lui-même, il a eu honte de dire que cette société française paie 500€/mois à la commune sur un placement où le m³ coûte 500€. Donc c'est 6 000 €/ an. Je continue « les garanties » : le bailleur déclare garantir le preneur de toutes les conséquences pécuniaires. Autrement dit que la commune s'engage à garantir à ce preneur toutes les conséquences pécuniaires sur la pollution du sol et du sous-sol à condition que cette pollution ait une origine qui ne soit pas imputable à l'activité du preneur.

Article 16-6 « la mise en l'état du site » : le bailleur reconnaît être seul débiteur de l'obligation [...]. On donne un terrain pendant 30 ans et c'est la commune qui s'engage à réhabiliter ce terrain ?! Vous imaginez ? Quel scandale ! Ce terrain se trouve en face d'un grand lotissement (le soleil levant) et de Mayotte la 1^{ère}¹¹. Il n'y a pas eu d'étude d'impact sur les éléments que vous allez installer. Vous allez hypothéquer l'avenir de cette commune pendant 30 ans sur un site appartenant en partie à la commune de Koungou. C'est un terrain qu'on aurait pu utiliser pour faire une grande salle de spectacle et qui pourrait rapporter de l'argent à la commune. Moi personnellement, je voterai contre ça et je saisirai le tribunal administratif.

Monsieur Saïd Djanfar MOHAMED : Je rappelle à Monsieur le conseiller que ce terrain est contaminé. Au niveau de la réglementation, on ne peut l'exploiter pour autre chose pendant au moins pendant 30 ans. Je précise qu'il s'agit d'un appel à projet national. Les équipements qui vont être installés vont permettre d'alimenter Mayotte tout entière en électricité. De plus, cela permettra de préserver le site contre des jeunes qui rentrent sur le site et qui font des choses qui les mettront en danger et créer des risques pour la Mairie.

Monsieur Ambdilwahedou SOUMAÏLA, le Maire : J'ai une ou deux observations. La première observation est que lorsque le locataire demande au bailleur de supporter seul la pollution antérieure à la date de signature, cela me paraît normal. Ils savent que le site est pollué. Ils savent que le site ne peut être exploité pour autre chose. C'est nous qui allons mettre à disposition ce foncier pour la production et la vente de l'électricité. Je propose, s'il y a des observations à faire, de valider le principe de la délibération et de prendre en compte les observations. Je mets le rapport aux voix.

Avis du conseil : Adopté (46 voix pour, 1 voix s'abstient : Ben YOUSOUF CHIHABOUDINE)

34 - Cession foncière de la parcelle AX-293, située Avenue Abdoul Bastoi Omar Mamoudzou

Monsieur Anassi ALI : JE vais présenter le rapport sur 2 volets. Il y a le volet « foncier » et le volet « objectifs de la cession » que je laisserai le soin à Monsieur Soiyinri MHOUDHOIR d'exposer. Nous avons entamé une démarche de négociation auprès de l'Etat pour acquérir cette parcelle de 4 011 m³ située sur le site en face du CHM dans l'objectif de réaliser la maison du numérique. En l'état actuel des négociations, il n'y a pas d'obstacle majeur. Sachez simplement que les négociations se poursuivent. Je donne la parole à Soiyinri pour présenter les objectifs de la cession.

¹¹ Chaîne du groupe France TV

Monsieur Soiyinri MHOUDHOIR : Tout à l'heure mon collègue Nassuf-Eddine DAROUECHE a souligné le travail collaboratif entre la ville et la CADEMA pour accueillir la maison du numérique. Pour porter ce projet, la collectivité devait proposer le foncier aux partenaires. La ville a souhaité intégrer le comité de pilotage. Pour cela, il faut que l'Etat accepte cette demande. Les services de la ville et de la CADEMA ont fait les demandes pour acquérir la parcelle et aménager un espace de vie pour accueillir la maison du numérique conformément à notre politique.

Monsieur Ambdilwahedou SOUMAÏLA, le Maire : Je mets le rapport aux voix.

Avis du conseil : Adopté (47 voix pour)

35 - Attribution d'une aide matérielle à Oumaya ABDALLAH et Farouk KOURATI

Monsieur Ambdilwahedou SOUMAÏLA, le Maire : A votre nom, j'avais reçu les deux jeunes qui sont inscrits à l'école BAMANA et Lycée de lumière à Kawéni. Ils ont eu leur bac avec mention très bien et qui sont reçus à science po. Dans notre démarche d'excellence éducative, je propose à l'assemblée d'octroyer une aide à l'installation. Ce qu'on appelle une prime d'excellence pour les encourager et que ça puisse être des exemples pour les autres. Dans le rapport, il est proposé 1 000 €. Je propose qu'on passe cette aide à 3 000 € à chaque lauréat.

Monsieur Jacques MARITAL HENRY : J'irai dans votre sens. Si nous voulons donner un signal fort et un encouragement très clair...c'est vrai 1 000 €, chaque parent peut le donner à son enfant. Donc, vous avez dit 3 000 €, moi j'aurai dit même 5 000 € pour que ça soit visible.

Monsieur Ambdilwahedou SOUMAÏLA, le Maire : En tout cas le conseil est souverain. Je vous laisse faire les propositions.

Monsieur Djamaldine HAÏDAR : Je suis d'accord avec l'augmentation de cette aide.

Monsieur Ben Youssef CHIHABOUDINE : Une fois qu'on aura arrêté le montant, je souhaite qu'on puisse faire une communication la plus large possible pour que les gens sachent que nous valorisons l'excellence.

Madame Djouwaïria OUSSENI YVESSI : Est-ce que le montant sera le même pour les prochains demandes ou c'est exceptionnel pour cette fois ?

Monsieur Ambdilwahedou SOUMAÏLA, le Maire : Alors, il y a deux choses. Pour les jeunes qui vont dans les centres de formation pour l'excellence sportive, j'ai demandé à ce qu'on travaille sur le règlement intérieur des subventions pour fixer des montants en commission et présenter le rapport au conseil municipal d'octobre. Ici, c'est exceptionnel. En tout cas, on n'a jamais eu des jeunes qui sont retenus à science po. Si demain, on a des jeunes qui sont admis dans d'autres écoles de prestige, nous les soutiendrons. Si vous en êtes d'accord, je vous demande de valider pour une aide exceptionnelle de 5 000 € par personnes.

Avis du conseil : Adopté (47 voix pour)

36 - Partenariat de financement relatif à l'organisation de la Course de pneus de Mamoudzou

Monsieur Dhoul-Mahamoud MOHAMED : Chaque année, on organise, en partenariat avec la société Angalia, la course de pneus¹². L'année dernière, on n'a pas pu le faire à cause de la crise sanitaire¹³.

¹² A l'origine, il s'agit d'un simple jeu pratiqué par les enfants à l'aide de deux bouts de bois et un pneu. Sous l'égide du professeur d'EPS, Jack PASS, la pratique s'est transformée en un événement qui réunit l'ensemble de Mayotte sur les routes de Mamoudzou. Aujourd'hui, on peut sans doute dire que la course de pneus est l'évènement sportif et culturel le plus emblématique et populaire de Mayotte.

Cette année, la course de pneus sera programmée le 30 octobre. Dans ce cadre, ils demandent une participation de la commune de 10 000 € pour la grande manifestation.

Monsieur Ambdilwahedou SOUMAÏLA, le Maire : Y-a-t-il des observations ? Je n'en vois pas. Je mets le rapport aux voix.

Avis du conseil : Adopté (47 voix pour)

37 - Sponsoring - Développement de l'application de la course de pneus

Monsieur Dhoul-Mahamoud MOHAMED : Pour sa 2^{ème} édition, la société Angalia travaille sur une application de la course de pneus. Ils demandent un soutien financier de 3 500 €.

Monsieur Ambdilwahedou SOUMAÏLA, le Maire : Je mets le rapport aux voix.

Avis du conseil : Adopté (47 voix pour)

38 - Partenariat pour la participation de la ville à l'édition 2021 du festival de l'image sous-marine organisé par la société Angalia

Monsieur Dhoul-Mahamoud MOHAMED : Comme chaque année, nous participons aussi au festival de l'image sous-marine organisé par la société Angalia. Il demande une aide de 8 000 €. Je vous demande d'approuver ce rapport.

Monsieur Ambdilwahedou SOUMAÏLA, le Maire : Est-ce qu'il y a des observations ? Je n'en vois pas. Je mets le rapport aux voix.

Avis du conseil : Adopté (47 voix pour)

39 - Subvention de soutien aux associations bénévoles engagées dans l'accueil des élèves le matin à 06h15

Monsieur Ambdilwahedou SOUMAÏLA, le Maire : Comme vous le savez, nous avons souhaité l'accueil des enfants très tôt pour permettre aux parents de déposer leurs enfants avant d'aller au travail. Compte tenu de la situation sécuritaire, des associations se sont mobilisées pour surveiller les enfants. Il est demandé au conseil municipal de leur octroyer une subvention de 1 500 €.

Monsieur Nassuf-Eddine DAROUECHE : Quelle est la mission de ces associations ?

Monsieur Ambdilwahedou SOUMAÏLA, le Maire : Leur mission est d'accueillir très tôt les enfants en attendant l'arrivée des professeurs. Il s'agit d'une période de 1 heure de surveillance. S'il n'y a pas d'autres observations, je mets le rapport aux voix.

Avis du conseil : Adopté (47 voix pour)

40 - Dénomination d'équipements situés à Mamoudzou centre

Monsieur Hamidani MZE MOGNE : Chers collègues, j'ai eu comme mission de procéder à la dénomination des équipements sportifs et culturels de Mamoudzou. Initialement, la mission concernée uniquement le gymnase. Ensuite, j'ai revu le Maire pour regrouper l'ensemble des équipements et de faire la concertation avec les habitants de Mamoudzou. A l'issue de la concertation, il est proposé de dénommer :

- Gymnase de Mamoudzou au nom de « **Gymnase Jean François Hory** » ;
- Le stade du lycée sera dénommé « **stade Christian NOVOU** » ;

¹³ L'ensemble du département de Mayotte était confiné

- La MJC de Mamoudzou sera dénommée « **centre culturel Mohamed Abdou HAMISSI dit Béré** » ;
- Le city stade sera dénommé Athoumani Assani (dit VOUA)

Monsieur Ben Youssef CHIHABOUDINE : La ville n'a pas vocation à donner un nom d'une personne vivante à son établissement. Monsieur Jean François est un acteur de la vie départementale. Il n'a pas à être un porte-drapeau de la ville de Mamoudzou notamment dans un équipement de cette nature. La ville de Mamoudzou n'appartient pas uniquement à la ville de Mamoudzou mais à l'ensemble de la commune.

Monsieur Nassuf-Eddine DAROUECHE : Monsieur CHIHABOUDINE, cher Président. L'initiative qui a été menée par Monsieur Hamidani MZE MOGNE a été de rassembler l'ensemble des élus de Mamoudzou, dans un premier temps, pour faire des propositions. Ensuite de concerter avec le monde associatif de la localité de Mamoudzou. Il y a un seul équipement où il y a eu divergence d'opinion, à savoir la MJC de M'gombani. Mais sur l'ensemble des autres équipements, il y a eu unanimité.

Pourquoi le choix de Jean-François HORY ? Parce que le mouvement sportif a été incarné par Jean François HORY et Christian NOVOU. On va sortir de l'aspect politique et administratif. On se base uniquement sur son apport au mouvement sportif à Mamoudzou. Le TCO c'est avant tout Christian NOVOU et Jean-François HORY. Je rappelle que cette proposition a été validée par l'ensemble des élus de Mamoudzou.

Monsieur Hamidani MAGOMA : C'est grâce à l'humain, l'humanisme de Monsieur Christian NOVOU que le mouvement sportif de Mamoudzou. C'est lui, quand on coupait avec une hache, qui est venu nous aider avec un tractopelle. C'est grâce à lui qu'on n'a pas pu construire le terrain de Mamoudzou. Moi je regarde la personne et son acte. Grâce à Jean François HORY, le TCO de Mamoudzou a été champion pendant 15 ans. Il n'était pas là en tant que directeur ni politicien, il était là en tant que personne. C'est en hommage à son implication que nous avons décidé ces choix.

Monsieur Ambdilwahedou SOUMAÏLA, le Maire : Merci. Je mets aux voix le rapport n°40.

Avis du conseil : Adopté (47 voix pour)

41 - Convention amiable de mise à disposition de terrain propriété de la société CANANGA à la ville de Mamoudzou en vue de réaliser les travaux d'aménagement prioritaire du secteur SPPM.

Monsieur Hamidani MAGOMA : Il s'agit d'une convention à l'amiable de mise à disposition d'un terrain appartenant à la société Cananga. Il s'agit d'un partenariat entre la ville et la société concernant les travaux qui vont être réalisés à Kawéni. Toutes les entreprises qui travaillent sur le terrain puissent stoker leurs matériels et d'éviter les désagréments.

Monsieur Saïd Djanfar MOHAMED : Il faut que Cananga arrête. La ville fait des travaux qui vont lui servir et il profite de l'occasion pour nous vendre les parcelles à des prix exorbitants.

Monsieur Hamidani MAGOMA : Ici, en l'occurrence, la demande n'émane pas de Cananga mais de la mairie. C'est pour sécuriser le matériel.

Monsieur Ambdilwahedou SOUMAÏLA, le Maire : Je mets aux voix le rapport n°41.

Avis du conseil : Adopté (47 voix pour)

42 - Déplacement élus - Echanges culturelles et institutionnelles en Tanzanie

Monsieur Ambdilwahedou SOUMAÏLA, le Maire : Alors pour ce déplacement en Tanzanie, je propose Madame Anfiat TOUMBOU DANI, Monsieur Hamidani MAGOMA, Monsieur Chamouine ATTOUMANE, Monsieur Jacques MARTIAL HENRY. Donc je mets le rapport aux voix.

Avis du conseil : Adopté (47 voix pour)

43 - Mister Europe Euronations

Monsieur Dhoul-Mahamoud MOHAMED : Alors il s'agit d'un projet porté par l'association Ngora Za messo qui porte le projet. La ville est favorable pour accompagner cette association dans la réalisation du projet avec une subvention de 50 000 €.

Monsieur Nassuf-Eddine DAROUACHE : Je suis favorable mais à l'avenir, il faut annexer la convention car la subvention excède 23 000 €.

Monsieur Ambdilwahedou SOUMAÏLA, le Maire : Je mets aux voix le rapport.

Avis du conseil : Adopté (47 voix pour)

L'ordre du jour ayant été épuisé, le Maire lève la séance à 19 heures 50 minutes.

Fait à Mamoudzou, le 29 septembre 2021

Le Secrétaire



Munira
DINOURA INI



EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS
DU Conseil Communautaire

N°2021.00084/CADEMA/2021 du 18/08/2021

Nombre

de Conseillers en exercice : 42

de Présents : 23

de Votants : 32

Dont vote par procuration : 9

Abstention : 0

Contre : 0

L'an deux mille vingt et un le dix-huit août, le Conseil Communautaire de la Commune de Dembéní/Mamoudzou était assemblé en **session ordinaire**, dans la salle Abdallah HOUMADI, après convocation légale, sous la présidence de **M. Rachadi SAINDOU**.

Etaient présents : (23)

M. Mahamoudou AHAMADI, Mme Mariame ALI DITE NINA, M. Salim BOINAIDI, Mme Marianne DAMARY, M. Nassuf-Eddine DAROUECHE, M. Rachad Mohamed DHOIFFIR, M. Mohamadi DJAFFOU, Mme Machehi HASSANI, Mme Baraka HOUMADI, Mme Liza MAHAMOUDOU, M. Elyassir MANROUFOU, M. Dhinouraine M'COLO MAINTY, M. Said Djanfar MOHAMED, Mme Saandia MOUHOUSOUNI, Mme Sarah MOUHOUSOUNE, M. Al-Hadi OUSSENI, M. Badrou RADJAB, M. Mohamadi SAID, M. Rachadi SAINDOU, Mme Nadjati SAINDOU COMBO, Mme Inaya SALIMINI, Mme Charifa SOUFFOU, M. Ambdilwahedou SOUMAILA

OBJET :

Débat sur les orientations
du Projet d'Aménagement
et de Développement
Durable du PLUi-HD de la
CADEMA

Absents : (10)

Mme Fatimaty ABDALLAH TOANA, Mme Zaitouni ABDALLAH, Mme Ramoulati AHAMADI, M. Ahmed HOUMADI, M. Ibrahim KAMAL, Mme Mariame KAMBI, Mme Inayatye KASSIM, M. Hamidani MAGOMA, M. Dominique MAROT, M. Toiyifou RIDJALI

Procuration : (9)

M. Combo AHAMADI donne pouvoir à Mme Liza MAHAMOUDOU, M. Ben Youssef CHIHABOUDINE donne pouvoir à Mme Sarah MOUHOUSOUNE, M. Sohibou HAMADA donne pouvoir à M. Elyassir MANROUFOU, Mme Aminat HARITI donne pouvoir à Mme Baraka HOUMADI, Mme Zoufati MADI donne pouvoir à Mme Marianne DAMARY, Mme Hadidja MASSOUNDI donne pouvoir à M. Rachadi SAINDOU, Mme Sitirati MROUDJAE donne pouvoir à M. Rachadi SAINDOU, Mme Toiyfati SAID donne pouvoir à Mme Sarah MOUHOUSOUNE, M. Moudjibou SAIDI donne pouvoir à M. Salim BOINAIDI

NOTA : Le Président certifie que le compte rendu de cette délibération sera affiché à la CADEMA le 28/08/2021 et que la convocation avait été faite le 12/08/2021.

Le Président

Lors de la séance, et conformément à l'article L2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, il a été procédé à l'élection d'un secrétaire pris au sein du Conseil, **M. Al-Hadi OUSSENI** ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

VU, la loi organique n° 2010-1486 du 7 décembre 2010 relative au Département de Mayotte ;

VU, la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, et visant notamment à renforcer compétences des régions et des établissements ;

VU, le Code général des collectivités territoriales ;

VU, le code des relations entre le public et l'administration ;

VU, le code de l'urbanisme ;

VU, la loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales ;

VU, la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

VU, l'arrêté préfectoral N°2015/17 602 de la 28/07/2015 portant création de la Communauté d'agglomération de Dembéní-Mamoudzou ;

VU, la délibération N°2020.00036/CADEMA/2020 du 12/07/2020 relative à l'élection de **Monsieur Rachadi SAINDOU** comme Président de la CADEMA.

VU, la délibération N°51/CADEMA/20219 du 29/06/2019 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat et plan de déplacements urbains (PLUiHD) ;

Monsieur le Président rappelle que :

Signé le 24/08/2021 à 11:39:45
par Le Président, Mr SAINDOU Rachadi



REÇU EN PREFECTURE

le 24/08/2021

Application agréée E-legalite.com

99_DE-976-20006 0457-20210824-D202100084I

Par Délibération n°51/CADEMA/20219 du 29/06/2019, la CADEMA a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat et plan de déplacements urbains (PLUiHD).

Considérant qu'en application de l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme le plan local d'urbanisme comprend un projet d'aménagement et de développement durables qui « définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Conformément à l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme, « un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux ou du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme ». Et « lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, le débat prévu au premier alinéa du présent article au sein des conseils municipaux des communes membres est réputé tenu s'il n'a pas eu lieu au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme ».

Considérant qu'en application de l'article L153-12 du code de l'urbanisme les orientations générales du PADD doivent faire l'objet d'un débat au sein du Conseil municipal, deux mois au moins avant l'examen du projet de PLUiHD ;

Ainsi, le Conseil communautaire de ce jour doit permettre qu'un débat s'instaure sur les grandes orientations du PADD issues du diagnostic et de notre volonté politique.

Monsieur le Président précise que le PADD a fait l'objet de nombreuses réunions de travail. Il a été étudié lors d'un comité technique réunissant les personnes publiques associées à la démarche d'élaboration du PLUiHD, en date du 20 avril 2021. Etaient représentés la DEAL, le Conseil Départemental, la Mairie de Mamoudzou ainsi que la Communauté de Communes du Sud de Mayotte. Le 21 avril 2021, les élus communautaires et municipaux lors d'un comité de pilotage, ont également fait part de leurs observations sur ce projet.

Afin d'animer le débat, Monsieur le Président propose de présenter les différents points du PADD pour en débattre.

Monsieur le Président déclare le débat ouvert :

AXE 1/ DÉFINIR LA TAILLE IDÉALE POUR LA CADEMA, A L'HORIZON 2035

- Le scénario démographique : baisse progressive et nuancée de la croissance de la CADEMA, afin d'accueillir 67 000 habitants environ d'ici 2035
- Etablir une programmation en logement réaliste et adapté
- Réunir les conditions pour produire massivement
- Centrer le développement urbain sur les villages et en continuité

Après la présentation de l'axe 1 et de ses objectifs, aucune observation n'a été formulée ni opposition formée par le Conseil. Le président a de ce fait déclaré l'axe 1 et ses objectifs approuvés à l'unanimité.

AXE 2/ PROTÉGER CE QUE NOUS AVONS

- Protéger et valoriser les habitats naturels et la faune remarquable de la CADEMA
- Maintenir, développer et diversifier l'agriculture et l'activité de pêche
- Protéger et mettre en valeur le paysage de la CADEMA
- Préserver le patrimoine et promouvoir les spécificités du territoire
- Protéger, optimiser et rééquilibrer la ressource en eau



Après la présentation de l'axe 2 et de ses objectifs, aucune observation n'a été formulée ni opposition formée par le Conseil. Le Président a de ce fait déclaré l'axe 2 et ses objectifs approuvés à l'unanimité.

AXE 3/ DÉVELOPPER L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE PAR LE RENFORCEMENT DE L'ÉCONOMIE ET DU NUMÉRIQUE

- Conforter la CADEMA comme un acteur économique majeur à diverses échelles
- Accompagner le développement du CUFR
- Favoriser le maintien et le développement du petit commerce, de l'artisanat et des services
- Offrir des sites d'accueil économiques dédiés et diversifiés
- Participer à l'amélioration du transport de marchandises en organisant les livraisons en ville
- Développement des communications numériques
- Développer un tourisme adapté à l'échelle de l'île
- Affirmer le lagon comme un bien commun ainsi qu'un potentiel d'attractivité
- Développer les agro-filières pour tendre vers l'autosuffisance

Après la présentation de l'axe 3 et de ses objectifs, aucune observation n'a été formulée ni opposition formée par le Conseil. Le Président a de ce fait déclaré l'axe 3 et ses objectifs approuvés à l'unanimité.

AXE 4/ BIEN VIVRE À LA CADEMA

- Affirmer l'identité et les spécificités des villages et quartiers pour faire du cadre villageois un motif d'installation
- Des projets urbains adaptés et respectueux de l'environnement et des espaces agricoles
- Renforcer la lutte contre l'habitat indigne et l'amélioration de l'habitat
- Répondre aux attentes des habitants et aux besoins spécifiques
- Répondre au besoin en équipement sur le territoire : « occuper les jeunes »
- Améliorer le cadre des vies des habitants : « faire respirer l'espace public »
- Limiter la place de la voiture sur l'espace public

Après la présentation de l'axe 4 et de ses objectifs, aucune observation n'a été formulée ni opposition formée par le Conseil. Le Président a de ce fait déclaré l'axe 4 et ses objectifs approuvés à l'unanimité.

Considérant que suite au débat qui a fait place, les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUiHD de la CADEMA retenues sont :

AXE 1/ DÉFINIR LA TAILLE IDÉALE POUR LA CADEMA, A L'HORIZON 2035

AXE 2/ PROTÉGER CE QUE NOUS AVONS

AXE 3/ DÉVELOPPER L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE PAR LE RENFORCEMENT DE L'ÉCONOMIE ET DU NUMÉRIQUE

AXE 4/ BIEN VIVRE À LA CADEMA

Considérant que le Conseil Communautaire a débattu des orientations générales du PADD du PLUiHD de la CADEMA lors de la présente séance ;

Après avoir entendu l'exposé du Président et le débat qui s'en est suivi, **le Conseil Communautaire décide à l'unanimité des membres présents de :**

- **PRENDRE ACTE de la tenue du débat sur le PADD conformément à l'article L153-12 du Code de l'Urbanisme.**

Fait à Mamoudzou, le 23/08/2021

Le Président

Signé le 24/08/2021 à 11:39:45
par Le Président, Mr SAINDOU Rachidi



99_DE-976-20006 0457-20210824-D202100084I



EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS
DU Conseil Communautaire

N°2022.00031/CADEMA/2022 du 25/05/2022

Nombre

de Conseillers en exercice : 42

de Présents : 24

de Votants : 32

Dont vote par procuration : 8

Abstention : 0

Contre : 0

L'an deux mille vingt-deux le vingt-cinq mai, le Conseil Communautaire de la Commune de Dembéní/Mamoudzou était assemblé en **session ordinaire**, dans la salle Abdallah HOUMADI, après convocation légale, sous la présidence de **M. Rachadi SAINDOU**.

Etaient présents : (24)

Mme Zaitouni ABDALLAH, M. Combo AHAMADI, M. Mahamoudou AHAMADI, Mme Mariame ALI DITE NINA, M. Salim BOINAIDI, Mme Marianne DAMARY, M. Nassuf-Eddine DAROUECHE, M. Rachad Mohamed DHOIFFIR, M. Mohamadi DJAFFOU, Mme Aminat HARITI, Mme Machehi HASSANI, M. Ahmed HOUMADI, Mme Baraka HOUMADI, M. Ibrahim KAMAL, Mme Mariame KAMBI, M. Dominique MAROT, M. Dhinouraine M'COLO MAINTY, M. Said Djanfar MOHAMED, Mme Saandia MOUHOUSOUNI, Mme Sitirati MROUDJAE, M. Al-Hadi OUSSENI, M. Mohamadi SAID, M. Rachadi SAINDOU, Mme Nadjati SAINDOU COMBO

Absents : (10)

Mme Ramoulati AHAMADI, M. Sohibou HAMADA, Mme Inayatye KASSIM, Mme Zoulfati MADI, M. Elyassir MANROUFOU, Mme Hadidja MASSOUNDI, Mme Sarah MOUHOUSOUNE, M. Moudjibou SAIDI, Mme Inaya SALIMINI, Mme Charifa SOUFFOU

Procuration : (8)

Mme Fatimaty ABDALLAH TOANA donne pouvoir à Mme Marianne DAMARY, M. Ben Youssouf CHIHABOUDINE donne pouvoir à Mme Aminat HARITI, M. Hamidani MAGOMA donne pouvoir à M. Ahmed HOUMADI, Mme Liza MAHAMOUDOU donne pouvoir à M. Dhinouraine M'COLO MAINTY, M. Toiyifou RIDJALI donne pouvoir à Mme Mariame KAMBI, M. Badrou RADJAB donne pouvoir à M. Mohamadi SAID, Mme Toiyfati SAID donne pouvoir à M. Nassuf-Eddine DAROUECHE, M. Ambdilwahedou SOUMAILA donne pouvoir à Mme Mariame ALI DITE NINA

Lors de la séance, et conformément à l'article L2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, il a été procédé à l'élection d'un secrétaire pris au sein du Conseil, **M. Al-Hadi OUSSENI** ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

VU, la loi organique n° 2010-1486 du 7 décembre 2010 relative au Département de Mayotte ;

VU, la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, et visant notamment à renforcer compétences des régions et des établissements ;

VU, le Code général des collectivités territoriales (CGCT) ;

VU, code de l'urbanisme notamment son article L153-12 ;

VU, la loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales ;

VU, l'arrêté préfectoral n°2015/17 602 du 28 décembre 2015 portant création de la Communauté d'agglomération de Dembéní-Mamoudzou ;

VU, la délibération N°2020.00036/CADEMA/2020 du 12/07/2020 relative à l'élection de Monsieur Rachadi SAINDOU comme Président de la CADEMA.

OBJET :

Débat sur le Projet
d'Aménagement et de
Développement Durable
du Plan Local d'Urbanisme
intercommunal valant
Programme Local de
l'Habitat et Plan de
Déplacement Urbain

NOTA : Le Président certifie que le compte rendu de cette délibération sera affichée à la porte de la mairie le 13/06/2022 que la convocation avait été faite le 19/05/2022.

Le Président

Signé le 10/06/2022 par le Président
Rachadi SAINDOU



VU, la délibération N°51/CADEMA/20219 du 29/06/2019 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat et plan de déplacements urbains (PLUiHD) ;

Le Président explique que la CADEMA a prescrit en date du 29 juin 2019 son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Mobilité. Ce document se substituera aux Plans Locaux d'Urbanisme de Dembéné et Mamoudzou ;

Le Président éclaircit que ce projet est la vision politique du document d'urbanisme, son armature vise à déterminer les grandes orientations d'aménagement du territoire à moyen terme ;

Considérant que la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 (portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets) a imposé au PLUi en cours d'élaboration d'intégrer les dispositions relatives à l'artificialisation des sols ;

Considérant que le projet d'aménagement et de développement durables PADD, doit dorénavant fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ;

Considérant que bien que le PADD a été débattu au conseil communautaire le 18 août 2021, il ne prévoit pas d'objectifs **chiffrés** de modération ;

Considérant que la nouvelle écriture sur le PLUi-HD **ne pourra avoir pour effet d'artificialiser plus de 170 hectares** ;

Considérant que la CADEMA se doit de garder un rôle central dans le fonctionnement de l'île, certains projets d'intérêt régional sont à considérer dans le cadre de leur intérêt général pour l'île ;

Considérant les modifications des cartes du PADD suite à l'intégration de nouveaux projets depuis fin 2021 ;

Le président expose que :

Les axes suivants doivent être réécrits

Réécriture de l'axe 1

Ancienne écriture : la création de 1 000 logements par an, à l'échelle du PLUi-HD équivaut à urbaniser environ 130 hectares de zones à urbaniser.

Nouvelle écriture : le PLUi-HD **ne pourra avoir pour effet d'artificialiser plus de 170 hectares**.

Réécriture de l'axe 3

Paragraphe suivant à ajouter dans l'axe 3

La CADEMA ayant un rôle central dans le fonctionnement de l'île, certains projets d'intérêt régional sont à considérer dans le cadre de leur intérêt général pour l'île, à savoir :

- ZAE Ongoujou : rééquilibrage vers l'Ouest, positionnement d'entreprises ;
- Confortement de la zone d'Ironi Bé, inscrite au Schéma Economique de Mayotte ;
- Potentielle extension du CUFR à Dembéné
- Aménagement du terre-plein de M'Tsapéré
- Périmètre de carrière, zones d'extraction de matériaux
- Consommation d'espace liée aux navettes maritimes (parkings, accès...)

Modifications des cartes du PADD suite à l'intégration de nouveaux projets depuis fin 2021

- La carte page 9, concernant la localisation du sens du développement de l'urbanisation
- La carte page 14, concernant la coupure d'urbanisation entre Ongoujou et Tsararano (projet de collège), celle au nord d'Hajangoua, celle entre Tsoundzou 1 et Passamainty
- Carte page 19, concernant les projets de renforcement de l'économie et du numérique : agrandir la zone économique prévue sur Ongoujou, inscrire le potentiel du secteur Bonne Marée, inscrire le terre plein de M'Taspéré comme un secteur de projet

Aussi, au regard de la Loi Climat et Résilience et de l'incohérence entre les zones de développement annoncées au PADD et celles prévues à ce jour dans le règlement graphique, le PADD doit nécessairement être redébatu.

Après avoir débattu sur ce sujet, le conseil communautaire atteste à l'unanimité des membres présents :

- Article 1- D'AVOIR PRIS ACTE de la tenue du débat sur le PADD conformément à l'article L153-12 du Code de l'Urbanisme.

Conformément au code de justice administrative, la présente délibération pourra faire l'objet d'un recours auprès du tribunal administratif de Mamoudzou dans un délai de 2 mois à compter de sa publication et de son affichage.

Le Président

Signé le 10/06/2022 par le Président
Rachadi SAINDOU



Affaire suivie par :
Mme Mu'uminat CHEICK-AHMED

Courriel:
Mu-uminat.CHEICK-AHMED@ars.sante.fr

Téléphone : 02.69.61.83.33

Réf : /ARS /22/ DSP/ SE
PJ : - Tableau des observations
- Note synthétique les prescriptions importantes des ERP
- Arrêtés préfectoraux instaurant les PPC sur le territoire de la CADEMA

Le Directeur Général

à

Monsieur le Directeur de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

A l'attention de **Marc-Henri DUFFAUD**
Chef de l'Unité Prospective et Développement du Territoire

Mamoudzou, le Janvier 2023

Objet : Demande d'avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal – Habitat et Mobilités de la Communauté d'Agglomération de DEmbéni MAmoudzou.

Monsieur le directeur,

Par courrier électronique en date du 21 octobre 2022, vous m'avez fait parvenir une demande d'avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal – Habitat et Mobilités (PLUi-HM) de la Communauté d'Agglomération de DEmbéni Mamoudzou (CADEMA).

La CADEMA a prescrit l'élaboration de son PLUi-HM par délibération du 29/06/2019. Celle-ci fixe trois grands objectifs :

- le paysage, comme marqueur de l'identité de la CADEMA ;
- la définition d'une stratégie d'aménagement équilibrée et le confortement du rôle de capitale économique de l'agglomération ;
- faire face aux défis environnementaux par l'innovation.

L'intercommunalité a engagé son projet de PLUi-HM en s'inscrivant dans un objectif de modération de la consommation d'espace, en visant un développement basé sur le renouvellement urbain, la densification, la reconquête des logements vacants et la consommation d'environ 170 hectares pour l'urbanisation mixte. La densité moyenne devant être observée sur le territoire est de 50 logements par hectare.

Au regard des éléments présentés dans ce dossier, j'émet en ce qui me concerne **un avis défavorable sur la définition de ce PLUi-HM, notamment sur la non prise en compte des périmètres de protection des captages présents sur le territoire de la CADEMA. Il est demandé au pétitionnaire de :**

- intégrer les arrêtés préfectoraux instaurant les périmètres de protection des captages dans les annexes sanitaires. Les dispositions du règlement doivent être cohérentes avec les prescriptions des arrêtés préfectoraux instaurant les périmètres de protection de captage. Nous rappelons que les arrêtés de PPC doivent être annexés aux documents d'urbanisme.
- faire apparaître dans le zonage et le règlement du PLUi tous les périmètres de protection de captage (immédiat, et rapproché) ainsi que les aires d'alimentation de captage;
- rectifier son diagnostic selon les remarques du « tableau des observations » joint au présent courrier.

Par ailleurs, le pétitionnaire prendra en compte les recommandations ci-dessous dans le cadre des projets d'aménagement :

- prévoir l'accès à l'eau potable, en qualité et en quantité, à l'ensemble des habitants du territoire ; du foncier est à dégager pour l'installations de dispositifs collectifs d'accès à l'eau et à l'hygiène. Pour information, ce principe est rappelé par la nouvelle Directive Eau Potable et sa transposition dans le droit français par décret n°2022-1721 du 29 décembre 2022.
- s'assurer que les eaux usées de l'ensemble du territoire soient collectées et traitées ;
- prévoir des ouvrages adaptés pour la gestion des eaux pluviales et prendre les précautions nécessaires afin d'éviter la prolifération des gîtes larvaires ;
- se conformer aux dispositions du Code Général de Collectivités Territoriales (**article L.2213-23**);
- effectuer la déclaration auprès de l'ARS des sites de baignades de Dingua Dingani et la Bonne Marée ;
- établir ou mettre à jour les profils de baignade des 4 sites de baignades conformément aux dispositions du Code de la Santé Publique (articles D.1332-20 et D.1332-21) ;
- prendre des mesures pour garantir ou améliorer la qualité de ces eaux ;
- effectuer un inventaire quantitatif et qualitatif des principaux polluants recensés sur son territoire, comparer le relevé des concentrations avec les valeurs réglementaires. Il vérifiera la compatibilité sanitaire des sites avec les usages déjà existants et les usages à venir. Il devra prévoir des mesures en cas de reconversion d'un site pollué ;
- tenir compte de la présence et la préservation (voire création) de zones « Calmes », identifier des bâtiments sensibles à l'échelle du territoire et confronter leur localisation avec la présence d'éventuels de « points noirs bruit » ;
- limiter autant que possible le bruit pendant les travaux (engins, horaires de travail). Il devra respecter les dispositions des articles R571-1 et suivants du Code de l'Environnement et l'article 108.3 « travaux gênants » du Règlement Sanitaire Départemental ;
- anticiper la présence d'activités productrices de déchets, identifier la nature des déchets produits et prévoir leur quantification. Il prévoira leur réduction à la source, la mise à disposition ainsi que l'accessibilité à des bacs de collectes correspondants aux différents types de déchets ;

- se rapprocher des services de l'ARS pour la mise en œuvre des procédures d'insalubrité ;
- veiller à respecter le droit des occupants conformément à l'article L.521-1 du Code de la Construction et de l'Habitat (CCH) quelles que soient les procédures portant sur l'habitat ;
- dans le cadre des projets de RHI, suivre les éléments de l'instruction du 31 mars 2014 relative au traitement de l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer et associer l'ARS dès le début des réflexions ;
- décrire les mesures envisagées pour limiter la présence de gîtes larvaires ;
- identifier les sources d'émission d'origine anthropique et naturelles et prendre des mesures pour limiter leur impact sur la santé ;
- prévoir l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures des bâtiments ;
- prévoir des mesures pour offrir des espaces cyclables, des chemins piétons, des transports en communs et une densité et une mixité fonctionnelle ;
- faciliter l'accès (géographique, sociale, aux Personnes à Mobilité Réduite) aux différents services et équipements ;
- proposer une offre de logements en location, logements en accession selon les critères du PLH et l'adapter en fonction du diagnostic initial. Cette offre de logements sera de taille variée, de forme urbaine variée et sera adaptée aux populations ayant des besoins spécifiques ;
- Pour la construction ou la réhabilitation du bâti public ou privé, s'assurer de la présence de la luminosité et la ventilation naturelles, l'isolation thermique et acoustique, de l'utilisation de matériaux sains et de la salubrité de l'habitat ou du bâtiment ;
- proposer des espaces et infrastructures de loisirs et de détente ainsi que des commerces de proximité et des jardins collectif et familiaux ;
- assurer une mixité fonctionnelle : logements, services, commerces, équipements et autres activités ;
- prévoir des surfaces disponibles pour l'implantation de locaux associatifs, d'espaces publiques de rencontre, de jardins familiaux en fonction des besoins recensés ;
- prévoir du foncier disponible pour les activités économiques ;
- préciser les moyens mis en œuvre pour garantir des espaces urbains de qualité ;
- favoriser l'adaptation aux événements climatiques extrêmes. Il mettra en œuvre des mesures pour limiter les risques d'ilots de chaleur, d'inondation, de coulée de boues etc.

Vous trouverez dans le tableau ci-après les remarques formulées par mes services.

Par ailleurs, et dans le cadre du déploiement de sa politique de santé dans les prochaines années, vous trouverez annexé au présent courrier une note indiquant les éléments qui permettraient sa facilitation, au service de la santé de la population.

Veuillez agréer, monsieur le directeur, mes sincères salutations.

Olivier BRAHIC
 Directeur Général de l'Agence
 Régionale de Santé de Mayotte

Tableau des observations **Projet de PLUi-HM de la CADEMA** **- Année 2022 -**

Eléments inscrits dans le dossier		Remarques
Ressource en eau	• PRÉSERVER LES PÉRIMÈTRES DE CAPTAGE La ressource en eau sur le territoire est un véritable enjeu pour les années à venir. Une réglementation sera définie dans le PLUi-HD afin de préserver la ressource, avec la mise en place de périmètres de protection autour des zones de captage et la préservation du couvert forestier.	Le pétitionnaire devra faire apparaître dans le zonage et le règlement du PLUi tous les périmètres de protection de captage (immédiat et rapproché) ainsi que les aires d'alimentation de captage présents sur le territoire de la CADEMA Les annexes sanitaires doivent comporter les arrêtés préfectoraux instaurant les périmètres de protection des captages. Les dispositions du règlement doivent être cohérentes car opposables au PLUi, avec les prescriptions des périmètres de protection rapprochés/immédiats (PPR/PP) le règlement que ces zones sont soumises à des dispositions réglementaires spécifiques au titre du code de la santé publique. Le pétitionnaire doit faire apparaître également tous les périmètres de protection de captage (immédiat, rapproché et éloigné) ainsi que les aires d'alimentation de captage dans la définition de son règlement (usages et pratiques).

Ressource en eau (demande de modifications)	Eléments inscrits dans le dossier	Remarques
		Le pétitionnaire devra apporter les modifications suivantes sur le rapport de présentation (pièce n°1) : -En page 89, le diagnostic indique qu'il existe 3 forages d'eau souterraines. Il précise que des périmètres de protection rapprochés ont été définis avec une faible vulnérabilité. Or, à Kaweni, il existe 4 forages AEP (Kaweni F1, Kaweni F2, Kaweni la jolie et Kaoué 2). Les périmètres de protection ainsi que les prescriptions associées ont été définis autour des 3 forages AEP Kaweni F1, Kaweni F2 et Kaweni La jolie. Ils sont en cours de définition pour le forage de Kaoué 2. Contrairement à ce qui est indiqué dans le document, ces forages présentent une forte vulnérabilité vis-à-vis des activités humaines présentes à proximité. -En page 121, le diagnostic indique 2 forages sur Passamainty au lieu de 3 forages. -Pour Tsararano (page 153) et Dembeni (page 169), indiquer dans le paragraphe « accès à l'eau potable » qu'un projet de création d'un captage d'alimentation en eau potable est en cours sur la rivière de la Dembeni. Les périmètres de protection de captages ne sont pas encore définis. Pour information, le SDEDCH prévoit la réalisation d'une retenue collinaire en amont de Tsararano. Des forages existants ou à venir pourront également se créer pour augmenter la ressource en eau. -Apporter les modifications suivantes sur le règlement écrit (pièce n°5.B) -En page 9, ajouter les arrêtés des périmètres de protection des captages dans les documents réglementaires à prendre en compte. -En page 10, il est indiqué sur le paragraphe gestion des eaux pluviales que : « Au vu des conditions sanitaires locales, la récupération des eaux de pluies peut être envisagée pour des usages agricoles ou industriels en fonction des faisabilités techniques et financières locales. Les bâtiments récents pourront également mettre en œuvre cette récupération d'eau ». Cette préconisation concerne la récupération des eaux de pluie et n'a pas lieu d'être dans ce paragraphe qui concerne la gestion des eaux pluviales (eaux de ruissellement).

Eléments inscrits dans le dossier		Remarques
Eau potable	La CADEMA souhaite garantir à tous les habitants un accès équitable aux services urbains de base (adduction, assainissement, enlèvement d'ordures...). Les laveries solidaires seront encouragées et aménagées pour donner une solution au lavage en rivière. Le bon raccordement aux réseaux des nouvelles opérations pourra inciter le raccordement des habitations voisines.	Le nombre d'habitants sur le territoire de la CADEMA va augmenter de manière considérable. Le pétitionnaire devra se rapprocher de Les Eaux de Mayotte (LEMA) qui est en charge de la production et de la distribution de l'eau potable à Mayotte. Il s'assurera que le projet pourra être alimenté par de l'eau potable en qualité et en quantité suffisante quelle que soit la phase du projet et à cet effet il vérifiera sa compatibilité avec le Schéma Directeur des Eaux Destinées à la Consommation Humaine (SDEDCH) de Mayotte et le schéma de distribution de l'eau de Mayotte en cours d'élaboration. Le pétitionnaire devra prévoir l'accès à l'eau potable à l'ensemble des habitants du territoire avec l'installation de compteur, ou de borne fontaines monétiques dans les zones non desservies par le réseau d'eau potable.
Eaux usées	La CADEMA souhaite garantir à tous les habitants un accès équitable aux services urbains de base (adduction, assainissement, enlèvement d'ordures...). Les laveries solidaires seront encouragées et aménagées pour donner une solution au lavage en rivière. Les nouveaux projets seront raccordés aux systèmes d'assainissements et des dispositions particulières pour faciliter le déploiement du réseau seront mis en place dans le PLUi-HD. Le bon raccordement aux réseaux des nouvelles opérations pourra inciter le raccordement des habitations voisines.	Le pétitionnaire s'assurera de la compatibilité du projet avec le Schéma Directeur de l'Assainissement et des Eaux Usées (SDAEU) de Mayotte en lien avec Les Eaux de Mayotte et son délégataire. Le pétitionnaire devra s'assurer que les eaux usées de l'ensemble du territoire soient collectées et traitées. Il veillera à la maintenance, au suivi et au contrôle des stations d'épuration de son territoire ainsi qu'aux points de rejet des eaux usées traitées.



Eaux de pluie	Eléments inscrits dans le dossier	Remarques
	- La gestion des eaux pluviales et le ruissellement sont des enjeux importants pour le territoire. Les projets urbains devront prendre en compte l'infiltration des eaux de pluie et prévoir des aménagements adaptés tels que le recours à des noues plantées en parallèle du système d'écoulement gravitaire ou encore limiter l'imperméabilisation des sols. Le PLUi-HD sera réalisé en cohérence avec les réflexions autour des schémas directeurs des eaux pluviales. Des aménagements pourront également être envisagés afin de permettre la récupération et le réemploi des eaux. Cette démarche est en cours de développement sur l'île, sous le contrôle de l'ARS et le PLUi-HD encouragera autant que possible sa mise en oeuvre. Ces mesures mises en place participeront au rechargement des nappes phréatiques et permettront de répondre au besoin en eau potable sur l'ensemble du territoire.	Concernant la gestion des eaux pluviales, le pétitionnaire devra prévoir des ouvrages adaptés et prendre les précautions nécessaires afin d'éviter la prolifération des gîtes larvaires. Le pétitionnaire prendra des mesures pour la récupération des eaux de toitures en fonction de la réglementation en vigueur.



Eléments inscrits dans le dossier		Remarques
Eaux de loisirs	Le diagnostic identifie plusieurs plages sur le territoire de la CADEMA : la plage de HAMAHHA (Le Pendu), Iloni, Dinga Dingani et la Bonne Marée.	Les plages : Les projets d'aménagement des sites de baignades devront se conformer aux dispositions du Code Général de Collectivités Territoriales (article L.2213-23) et du Code de Santé Publique (articles D.1332-20 et D.1332-21) et intégrer des panneaux d'affichage pour l'information des usagers sur le profil de baignade, les résultats d'analyse, etc. Le pétitionnaire veillera au maintien ou à l'amélioration de la qualité des eaux lors de travaux d'aménagement du littoral. Par ailleurs, les sites de Dingua Dingani et la Bonne Marée ne sont pas déclarés auprès de l'ARS, le porteur de projet devra en effectuer la déclaration auprès de l'ARS. Enfin, les profils de vulnérabilité sont à établir pour l'un, La Bonne Marée, et à mettre à jour pour les autres sites.
Pollution des sols	-	Piscines : deux projets de piscine sont identifiés par le pétitionnaire : piscine olympique de Kawéni et piscine en eau de mer à Iloni. Le pétitionnaire devra se rapprocher de l'ARS pour connaître les dispositions techniques et réglementaires associés à ces deux projets. Pêche à pieds de loisir : des sites de pêche à pied de loisir sont identifiés dans le diagnostic : commune de Dembéni et platter de Mitsapere. Le pétitionnaire devra se rapprocher de l'ARS pour connaître les dispositions réglementaires associés à ces zones. Le pétitionnaire effectuera un inventaire quantitatif et qualitatif des principaux polluants recensés sur son territoire. Il effectuera la comparaison du relevé des concentrations avec les valeurs réglementaires. Il vérifiera la compatibilité sanitaire des sites avec les usages déjà existants (interprétation de l'état des milieux) et les usages à venir. Il devra prévoir des mesures en cas de reconversion d'un site pollué.

	Eléments inscrits dans le dossier	Remarques
Offre et accès aux équipements/commerces/services publics	-PROPOSER UNE DIVERSITÉ D'ESPACES, TYPOLOGIQUEMENT ET GÉOGRAPHIQUEMENT/ Le territoire de la CADEMA est pluriel et le développement d'espaces économiques doit répondre aux besoins sur le territoire : • Mailler et équilibrer le territoire de la CADEMA en proposant une offre économique mutualisée à l'échelle des villages et en faciliter l'accès des populations (commerce, artisanat et petite industrie), • Proposer des lieux partagés (tiers-lieux) permettant l'exercice d'activités économiques, notamment ciblés sur l'Économie Sociale et Solidaire (ESS) et les services à la personne, particulièrement stratégiques sur la CADEMA et Mayotte.	Le pétitionnaire devra prendre des mesures pour faciliter l'accès (géographique, sociale, PMR) aux différents services et équipements. Concernant les établissements recevant du public, je joins à cet avis une fiche synthétique relatant les obligations réglementaires au titre de la santé publique pour ce type d'établissement. La CADEMA devra se rapprocher de l'ARS (La Direction de l'Offre de Santé et en faveur de l'Autonomie) pour la prise en compte dans le PLUI-H du développement de l'offre de santé et de l'attractivité des professionnelles (maisons de santé, logements, pharmacies, structures médico-sociales, ...).
Qualité de l'ambiance sonore (Préservation et amélioration)	-	Le pétitionnaire tiendra compte de la présence et la préservation (voire création) de zones « Calmes ». Il identifiera des bâtiments sensibles à l'échelle du territoire et confrontera leur localisation avec la présence d'éventuels de « points noirs bruit ». Lors de travaux, le projet devra limiter autant que possible le bruit (engins, horaire de travail). Il devra respecter les dispositions des articles R571-1 et suivants du Code de l'Environnement et l'article 108.3 « travaux gênants » du Règlement Sanitaire Départemental.

	Éléments inscrits dans le dossier	Remarques
Déchets	La CADEMA souhaite garantir à tous les habitants un accès équitable aux services urbains de base (adduction, assainissement, enlèvement d'ordures...). La collecte de déchets sera organisée au plus près des habitations dans les nouvelles habitations afin de favoriser les bons gestes en facilitant la démarche.	Le projet devra anticiper la présence d'activités productrices de déchets, identifier la nature des déchets produits et prévoir leur quantification. Il anticipera et prévoira : - la réduction à la source de la production de déchets ; - la mise à disposition et l'accessibilité à : des points d'apport volontaire (PAV) opérant un tri sélectif (verres, cartons, plastique,...) ; des composteurs pour le compost individuel, des plateformes de compost pour le compost collectif ; une déchèterie pour les déchets spécifiques (encombrants, toxiques,...) ; des dispositifs de récupération des déchets d'activités de soins et de déchets industriels dangereux ; la collectes spécifiques pour la récupération des déchets de chantier.



Habitat	Eléments inscrits dans le dossier	Remarques
	Conforter la lutte contre l'habitat indigne Face aux situations d'habitat indigne sur le territoire de la CADEMA, les élus locaux et différents partenaires ont engagé plusieurs opérations afin de lutter contre cette thématique. Le PLUi-HM retranscrit les différentes études menées et les projets mis en oeuvre dans les OAP opposables aux tiers. Accompagner la mise en oeuvre des opérations d'amélioration de l'habitat Plusieurs logements sont accompagnés par la CADEMA dans le cadre d'une amélioration notamment au sujet des matériaux utilisés qui ne sont pas toujours adaptés au site. Le PLUi à travers le règlement écrit vise à orienter les constructeurs vers des opérations d'aménagement durable (hauteur, pente de toiture, type de clôture...), plus qualitative, tournée davantage vers les usages. Aussi, certaines OAP identifient les quartiers qui nécessitent une telle amélioration. Accompagner la mise en oeuvre d'une stratégie de relogement La stratégie de logement est pensée par plusieurs organismes et les élus locaux. Le PLUi, à travers les OAP, accompagnera la stratégie et la diversité des logements à créer.	Pour la mise en oeuvre de l'objectif « Accompagner la mise en oeuvre des opérations d'amélioration de l'habitat », L'ARS et les administrés devront être associés à ses actions. Concernant la lutte contre l'habitat indigne et spontanée, il devra se rapprocher des services de l'ARS pour la mise en oeuvre des procédures d'insalubrité. En effet l'ARS est le service instructeur, pour le compte du Préfet, des procédures d'insalubrité des logements (arrêté déclarant un ou des logements insalubres). Il veillera à respecter le droit des occupants conformément à l'article L.521-1 du Code de la Construction et de l'Habitat (CCH) quelles que soient les procédures mises en oeuvre. Pour la mise en oeuvre de ses projets de RHI, le pétitionnaire suivra les éléments de l'instruction du 31 mars 2014 relative au traitement de l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer et associera l'ARS dès le début des réflexions.
Construire ou réhabiliter du bâti de qualité	-	Le pétitionnaire informera ses administrés d'assurer la luminosité et la ventilation naturelles, l'isolation thermique et acoustique, l'utilisation de matériaux sains et la salubrité de l'habitat.

Eléments inscrits dans le dossier		Remarques
Construire ou réhabiliter du bâti de qualité	La CADEMA se fixe un objectif de production d'environ 1 000 logements par an afin de répondre aux besoins de la population sur place et à venir. Cette production visera à : - baisser la vacance des logements de 9 à 7% en moyenne ; - réduire le parc de logements insalubres en s'inscrivant dans les objectifs du PILHI, soit 30% de logements insalubres en moins ; - fixer un objectif de production de logements « maîtrisés » en ayant pour objectif d'augmenter le nombre de permis de construire accordés par an, par un accompagnement lié aux objectifs fixés dans le PILHI. Par ailleurs, les besoins en logements sont diversifiés et porteront principalement sur des logements à coûts très accessibles au regard des ressources des ménages. Une part conséquente de la production doit donc correspondre à des logements aidés, en locatif (social, très social, très social adapté) et en accession à la propriété. Sur le temps du PLH (horizon 2028), les objectifs sont déclinés de la manière suivante : 55% de logements sociaux et accession sociale, 15% de logements intermédiaires et 30% autre.	Pour les éventuelles constructions ou réhabilitation de bâtiments publics ou de logements, le projet devra intégrer des éléments relatifs à : - la luminosité et la ventilation naturelles (présence de surfaces vitrées et surfaces ouvrantes permettant au logement de bénéficier de luminosité et d'aération ; orientation des pièces à vivre à la lumière naturelle ; aération ponctuelle, naturelle et/ou permanente.) - l'isolation thermique et acoustique (performance thermique et énergétique ; performance acoustique) ; - l'utilisation de matériaux sains (veiller à la nature des matériaux) ; - la salubrité de l'habitat (environnement structures porteuses et portées, risques sanitaires, sécurité, éclairage naturel dimension des pièces, humidité, aération, équipements, usage et entretien).
Risques de maladies vectorielles		Le projet décrira les mesures envisagées pour limiter la présence de gîtes larvaires.



	Eléments inscrits dans le dossier	Remarques
Qualité de l'air ambiant		Le pétitionnaire identifiera les sources d'émission d'origine anthropique (transport, ICPE, chauffage, climatisation, agriculture ...) et naturelles (pollens, ...) et prendra des mesures pour limiter leur impact sur la santé. Il identifiera également les activités génératrices de composés organiques volatils (COV). Ces activités devront être éloignées des bâtiments accueillant des personnes sensibles, qu'ils soient déjà recensés ou seulement prévus. Afin de réduire les émissions de polluants atmosphériques émis par la production d'électricité à Mayotte et nécessaire à l'alimentation des bâtiments, je recommande au pétitionnaire de prévoir l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures des bâtiments.
Favoriser les déplacements et modes de vie actifs	Les objectifs fixés par les élus, soutenus par un plan d'action du PLU/HM ambiteux sont : - Augmenter de 20% l'usage des transports collectif pour qu'il représente 26% du total des déplacements. Le projet de CARIBUS doit permettre de tenir cet objectif, - Augmenter de 9% les déplacements effectués à pied, pour qu'ils représentent 22% du total des déplacements, - Donner une part significative à la pratique du vélo en fixant l'objectif d'une part modale à 4% (inférieur à 1% aujourd'hui), Le Plan Vélo de la CADEMA en sera le principal outil pour atteindre cet objectif.	Le pétitionnaire devra prévoir des mesures pour offrir des espaces cyclables, des chemins piétons, des transports en commun ainsi qu'une densité et une mixité fonctionnelle.
Mixité sociale et générationnelle	Les besoins en logements sont diversifiés et porteront principalement sur des logements à coûts très accessibles au regard des ressources des ménages. Une part conséquente de la production doit donc correspondre à des logements aidés, en locatif (social, très social, très social adapté) et en accession à la propriété. Sur le temps du PLH (horizon 2028), les objectifs sont déclinés de la manière suivante : 55% de logements sociaux et accession sociale, 15% de logements intermédiaires et 30% autre.	Le projet devra proposer une offre de logements en location (privée et sociale), logements en accession (libre et aidée) selon les critères du PLH et à adapter en fonction du diagnostic initial. Cette offre de logements sera de taille variée, de forme urbaine variée (collectif, semi-collectif, intermédiaire, lot libre). Elle sera adaptée aux populations ayant des besoins spécifiques : logements pour étudiants et jeunes actifs, pour les personnes âgées, pour les personnes en situation de handicap (tout handicap confondu), pour les personnes les plus démunies sans que cette liste ne soit exhaustive.

Eléments inscrits dans le dossier		Remarques
Inciter aux pratiques de sport et de détente	-	Le pétitionnaire devra proposer des espaces et infrastructures de loisirs et de détente.
Inciter à une alimentation saine	-	Il sera proposé des commerces de proximité et des jardins collectif et familiaux sans usage de pesticides.
Favoriser la mixité fonctionnelle	-	Le projet assurera une mixité fonctionnelle : logements, services, commerces, équipements et autres activités (tertiaires, agricoles, industrielles, artisanales).
Construire des espaces de rencontre, d'accueil et d'aide aux personnes vulnérables	-	Le projet prévoira des surfaces disponibles pour l'implantation de locaux associatifs, d'espaces publics de rencontre, de jardins familiaux en fonction des besoins recensés (public cible).
Assurer les conditions d'attractivité économique du territoire	-	Le projet devra prévoir du foncier disponible pour les activités économiques.
Aménager des espaces urbains de qualité	-	Le projet précisera les moyens mis en œuvre pour garantir des espaces urbains de qualité, notamment en termes de : - mobilier urbain - formes urbaines - ambiances urbaines - offre en espaces verts et de détente - risques naturels et industriels - sécurité des déplacements - sécurité dans les espaces publics



Eléments inscrits dans le dossier	Remarques
Préserver / encourager la biodiversité et la qualité du paysage existant Préserver les espaces naturels, terrestres et maritimes, par la mise en place de protection adaptée Dans le cadre du PLUi, des écologues sont intervenus sur l'ensemble du territoire avec une analyse plus approfondie pour les zones à urbaniser. Ce travail a permis de définir quels espaces sont à protéger. Le PLUi traduit notamment ces secteurs à travers les zones agricoles protégées, naturelles protégées ou encore des zones naturelles remarquables. Privilégier les plantations d'espèces locales Mayotte regorge d'une flore variée, laquelle doit être préservée aux yeux de la CADEMA. De ce fait, seules les essences locales sont encouragées au sein de la collectivité. Préserver les corridors écologiques et renforcer la trame verte et bleue La CADEMA a souhaité identifier et rendre inconstructibles les ravines, les zones humides, les cours d'eau et leurs berges. Les habitats spontanés ne devront plus persister dans ces zones de risques et d'enjeux environnementaux. Sensibiliser les habitants aux espaces naturels La CADEMA souhaite mettre en oeuvre des opérations d'aménagements ludiques dans ces lieux afin d'une part de les rendre totalement inhabités par la population (zones de risques) et de sensibiliser les habitants aux enjeux environnementaux de ces espaces. Les projets visent à créer notamment des cheminements doux. Au sein du PLUi, ces espaces seront repérés inconstructibles et à préserver.	
Favoriser l'adaptation aux événements climatiques extrêmes	Le projet favorisera l'adaptation aux événements climatiques extrêmes. Il préviendra les risques d'îlots de chaleur et les risques d'inondation, coulée de boues etc.

Annexe au courrier de l'ARS Mayotte portant avis sur le projet de PLUi-HM de la CADEMA

L'ARS de Mayotte déploie une politique de santé ambitieuse sur l'ensemble du territoire. Cette politique s'incarnera notamment à travers la signature dans le courant de l'année 2023 du premier projet régional de santé de Mayotte (PRSM), qui définira les orientations prioritaires en matière de santé sur le territoire pour les 5 prochaines années.

Ce PRSM devra notamment permettre de répondre au déficit de structures de santé (offre de soins, médico-sociales) sur le territoire, ainsi qu'à la trop faible densité de professionnels de santé en exercice à Mayotte.

Le PLUi-HM de la CADEMA constitue une opportunité majeure de pouvoir anticiper les grands projets qui seront soutenus par l'ARS, afin de faciliter leur implantation et d'accélérer ainsi le développement de la politique de santé sur le territoire, au service de la population.

Faciliter l'implantation de structures d'offre de soins et médico-sociales

L'offre de soins à Mayotte est aujourd'hui essentiellement concentrée au niveau du CHM. L'enjeu dans les prochaines années sera de pouvoir consolider l'activité du CHM, mais également de développer l'offre libérale encore embryonnaire. A ce titre, le déploiement de centres de santé et maisons de santé constituera une opportunité intéressante pour renforcer l'offre de soins de proximité, sécuriser la pratique des professionnels et renforcer le parcours des patients.

Parallèlement, l'ARS de Mayotte poursuivra une stratégie de développement de la prise en charge médico-sociale, pour les personnes âgées ou en situation de handicap. Le nombre de places en établissement apparaît aujourd'hui insuffisant au regard des besoins ; des ouvertures de structures spécialisées devront pouvoir se faire dans les prochaines années pour y répondre.

→ L'implantation de ces structures de soins et médico-sociales nécessitera cependant la sanctuarisation de foncier pour accélérer la construction et la mise en activité de ces services

Faciliter l'installation des professionnels de santé sur le territoire

Mayotte est caractérisée par une très faible densité de professionnels de santé, contribuant à accentuer les délais d'attentes pour les patients et le phénomène de non-recours aux soins. Les conditions d'installation des professionnels de santé sont complexifiées notamment par leur difficulté à trouver un logement à proximité de leur lieu d'exercice.

Par ailleurs, l'éloignement géographique du lieu de vie et du lieu de travail peut s'avérer problématique, dans la mesure où il expose les professionnels de santé à des retards dans leurs prises de postes, ou à un épuisement dû au trajet, qui fragilise la sécurité de prise en charge des patients.

→ La construction et la réservation de logements pour les professionnels de santé en proximité de leur lieu d'exercice constituerait ainsi une opportunité majeure pour faciliter leur installation et améliorer les qualités de prise en charge

Mamoudzou, le 24 novembre 2022

A

Monsieur le Président de la CADEMA
Boulevard Halidi Sélémani
97 600 Mamoudzou

CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE
MAYOTTE

8 boulevard Halidi Sélémani
BP 101

97600 MAMOUZOU

0269 66 10 00

www.cg976.fr

N/REF: 66 /CD/DGA -
ATDD/DAUPT/KLA/2022

V/REF:

Affaire suivie par :

Mme Kassuda LESUR-ABDALLAH

Ligne directe : 0269 66 10 67

Courriel :

kassuda.lesur-abdallah@cg976.fr

Objet : Avis du Département sur
le projet de PLUiHM de la
CADEMA

Monsieur le Président

Vous m'avez transmis par voie électronique le 3 octobre dernier, le projet du PLUiHM de la communauté d'agglomération Dembeni-Mamoudzou arrêté le 27 juillet 2022 par votre conseil communautaire. Conformément à l'article L153-16 du code de l'urbanisme, vous avez bien voulu solliciter mon avis sur ce projet visé en préfecture le 23 septembre dernier.

Dans son ensemble, bien que le projet présenté soit conforme aux grands enjeux du futur SAR, il appelle un certain nombre d'observations que vous trouverez formulées en détail dans l'annexe ci-après.

Sur le plan juridique, je souligne tout particulièrement le risque de contentieux lié à l'absence dans le règlement graphique, d'intégration de la demande de déclassement de zones agricoles devant accueillir les projets structurants du Département comme la piscine départementale, le TM TMD, le PEM de Mamoudzou, la gare interurbaine maritime d'Iloni et le Boulevard urbain de Mamoudzou.

En conclusion, sous réserve de la prise en compte des remarques formulées, j'émetts un avis favorable sur le projet du PLUiHM.

Je vous rappelle que le présent avis et son annexe devront être inclus dans le dossier d'enquête publique pour être portés à la connaissance du public.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Le 1^{er} Vice-président du Conseil départemental
Chargé de l'aménagement, des infrastructures et du foncier


Salime MDERE


Direction générale
adjointe pôle
aménagement du
territoire et
développement
durable,

Direction de
l'aménagement, de
l'urbanisme et de la
planification
territoriale

Service
aménagement et
urbanisme

Avis du Département sur le projet du PLUHM de la CADEMA

1 Les projets structurants du Département sur le territoire de la CADEMA

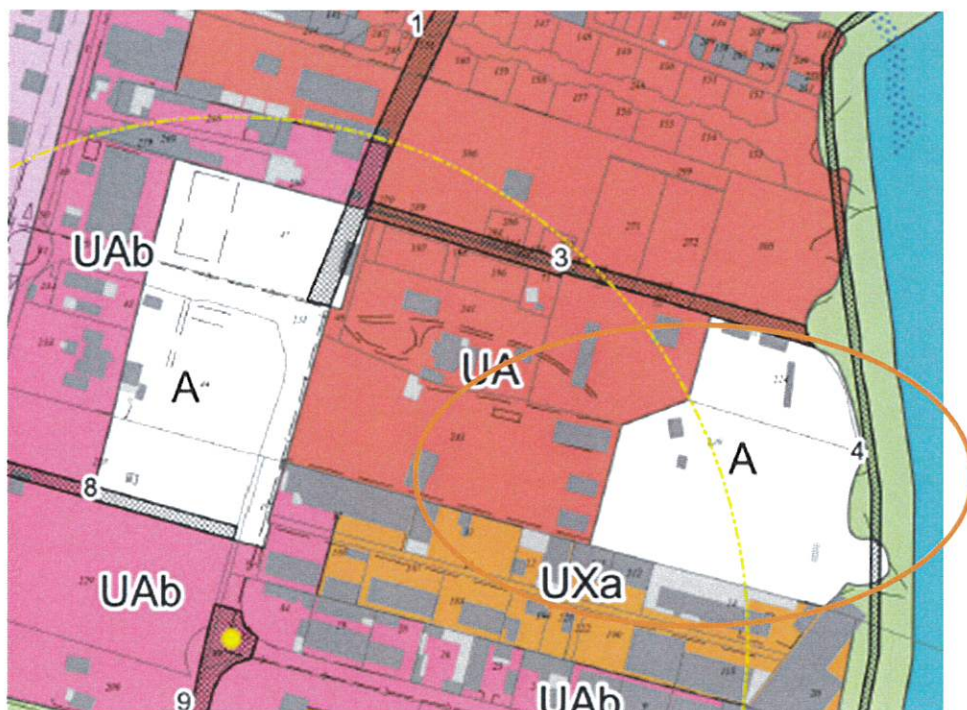
1-1 Piscine olympique

Le Département constate que malgré sa demande de modification en date du 12 août 2020, concernant le zonage (cf., la carte, ci-après), la CADEMA a maintenu les parcelles AM 224 et AM 239 en zone agricole.

En effet, le Département souhaite organiser les jeux des îles en 2027 et dans ce cadre, nous envisageons de construire, une piscine aux normes olympiques à Kawéni pour accueillir les compétitions aquatiques. **Cependant, une partie de l'emprise foncière du projet est classée en zone agricole et ne permet pas la réalisation de l'ensemble des équipements prévus.**

Après les compétitions, cet équipement sera ouvert en priorité aux habitants de la commune de Mamoudzou sur les thématiques de santé, du bien-être et du ludique.

Par conséquent, **le Département réitère sa demande de modification de ces deux parcelles en zone UA pour mener à bien la réalisation de cet équipement structurant pour Mayotte.**



1-2 Cité administrative régionale

Deux articles du règlement écrit et une pièce graphique pourraient ne pas correspondre au projet. Il s'agit de :

- Page 19 : Dans l'article « **Implantation par rapport aux voies** »

Tel que rédigé l'article ne permet pas l'implantation de B1 et du bâtiment E, ou des autres bâtiments finalement en retrait avec les venelles à l'alignement.

Aussi, le Département propose de rédiger l'article comme suit : « **Dans le secteur UAa, l'implantation des bâtiments peut déroger aux règles ci-dessus** ».

Ainsi, le Département aura toute la latitude pour aligner les futures constructions aux bâtiments existants sur la parcelle (même non contigüe) et de créer des alignements plus simple que le suggère parfois la géométrie de la parcelle (bat E).

- Page 20 : Article « **Toitures** »

Pour les coquillages, le Département demande de préciser que « **Dans le secteur UAa, les toitures des bâtiments peuvent déroger aux règles ci-dessus** ».

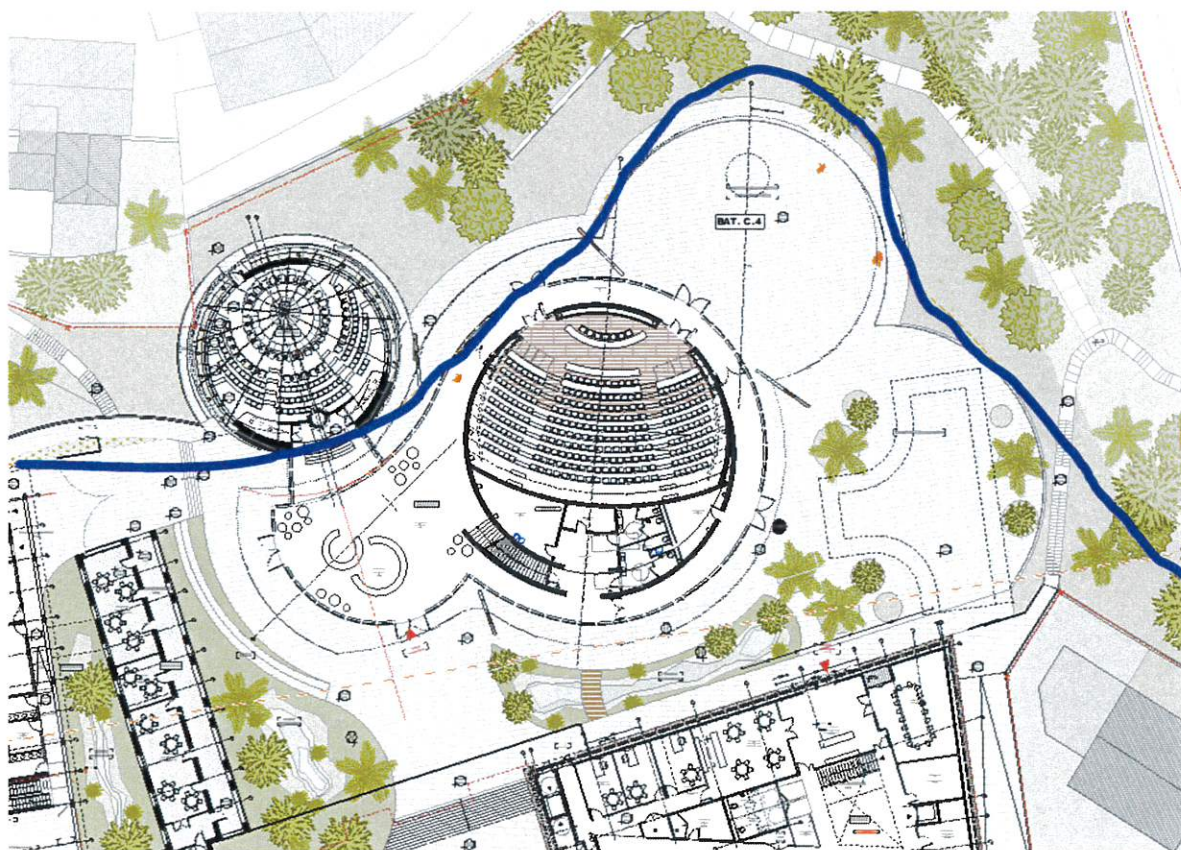
- **Pièces graphiques**

Sur la planche 2, l'échelle du document ne permet pas de lire précisément les limites de la parcelle concernée par le projet.

- Elle semble être à cheval sur la zone de *l'Orientations d'aménagement et de programmation UA01* (page 8 des OAP). Le contenu de cette OAP ne semble pas impacter le projet. Toutefois, les parcelles comprises même partiellement dans une zone présente toujours un risque.

- De la même manière, les hachures « *aléa fort – Inconstructible* » présente sur le site est difficilement lisible. Le Département l'a bien pris en compte dans le projet et envisage d'étudier le sujet de la constructibilité avec la G2 AVP. Les constructions surplombent partiellement la zone à risque, Bamana étant complètement inclus dans la zone également.

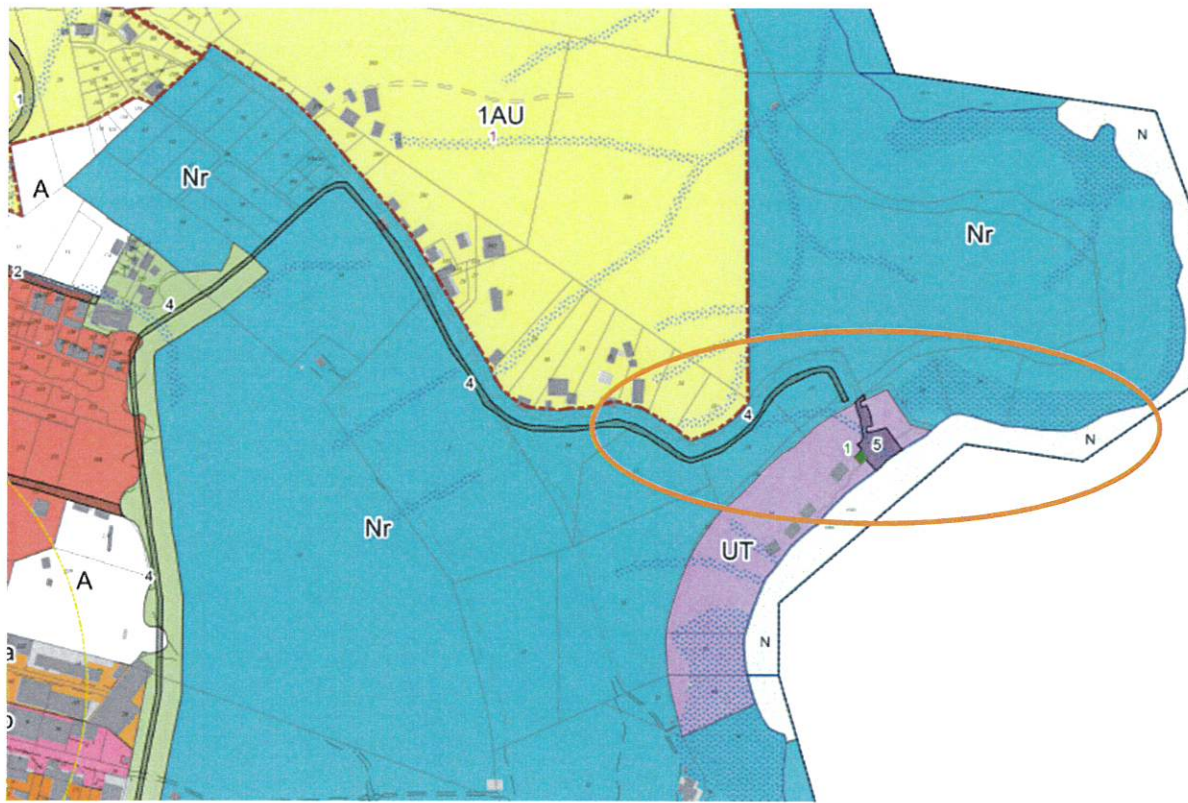
Il faudrait pouvoir s'assurer que les constructions puissent chevaucher partiellement la zone dite « inconstructible » cf. plan masse ci-après.



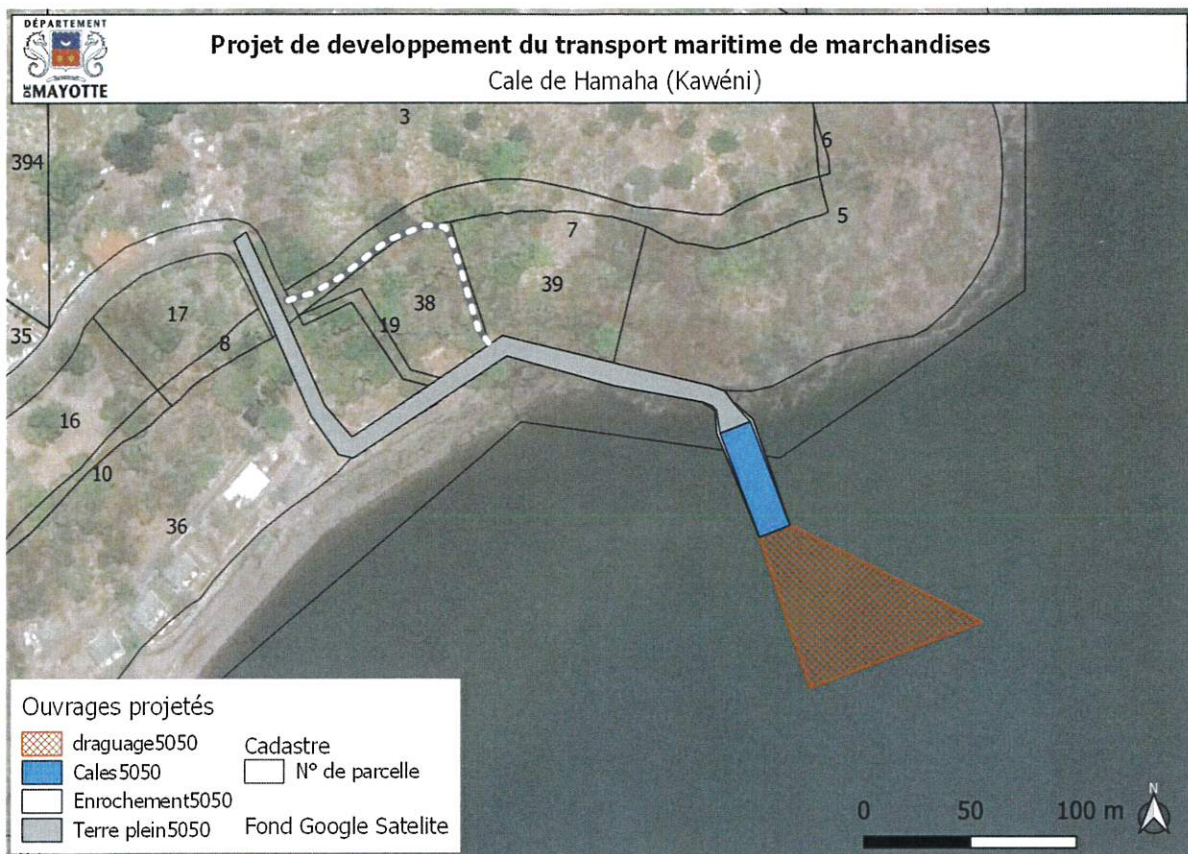
1-3 TM TMD (Transport maritime des marchandises et transport maritime de matières dangereuses)

A la lecture des règlements écrits et graphiques ci-après, la CADEMA a omis d'inscrire le projet dans le PLUiHM, puisqu'en l'état actuel des zonages N, Nr (espaces naturels et espaces naturels remarquables) et UT (zone affectée spécifiquement aux activités touristiques) n'autorisent pas la réalisation de cette

infrastructure capitale pour le désengorgement des routes et le développement de l'île. Pour mémoire, le projet TM TMD est inscrit au PGTD qui en principe devrait figurer dans le volet mobilité du PLUiHM. Or la concertation a été menée à son maximum dans le cadre des études de faisabilité sur ce projet. Le Département et son AMO ont eu de multiples réunions avec la CADEMA.

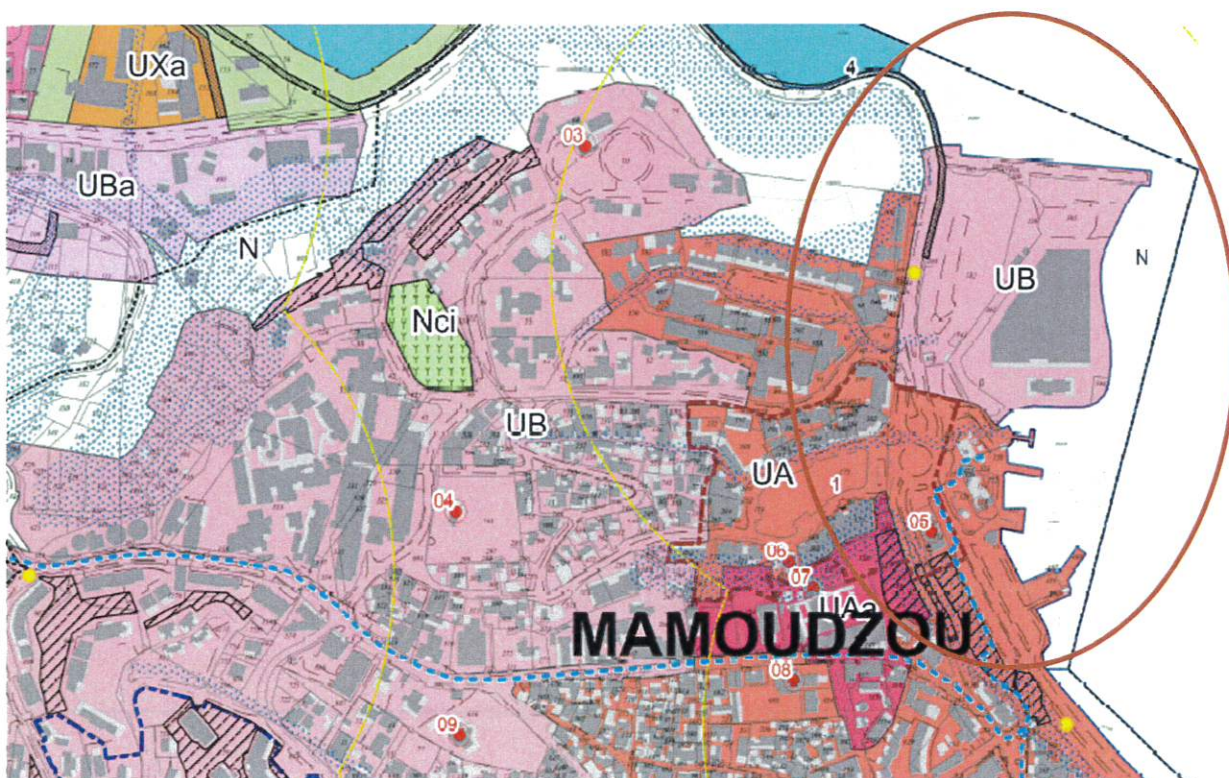


En conséquence, le Département demande la création d'un emplacement réservé spécifique (cf. la carte ci-dessous) pour ce projet TM TMD et d'une zone dédiée qui autorise les aménagements du littoral nécessaires au développement du transport maritime.

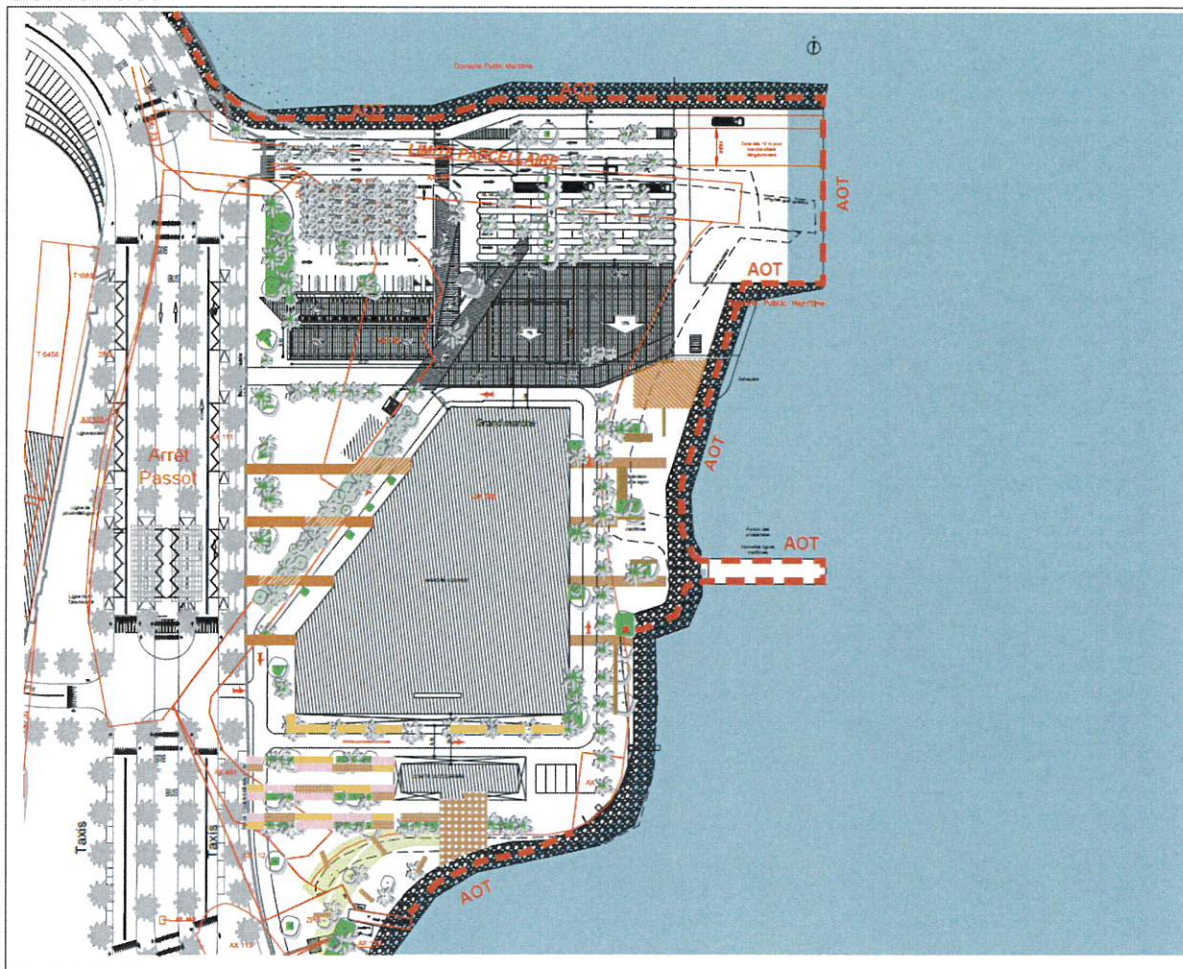


1-4 PEM (pôle d'échange multimodal) de Mamoudzou

Au vu de la carte ci-dessous, la CADEMA n'a pas pris en compte dans son règlement graphique le périmètre du projet de PEM de Mamoudzou. En effet, le zonage N (espace Naturel) interdit l'implantation de ce type d'infrastructure. Comme pour le projet précédent, le Département en compagnie de son conseil, ont rencontré les services de la CADEMA en charge de l'élaboration de ce document à plusieurs reprises et les ont invités aux différents COTECH et COPIL.



Par conséquent, le Département demande l'extension de la zone UB pour pouvoir mener à bien ce projet important pour le désenclavement de l'île et de se référer au plan masse ci-après et se tient à votre disposition, avec l'appui de son groupement de bureaux d'étude, pour rencontrer vos services et votre BE dans le cadre de cette demande.



1-5 Gare Interurbaine Maritime d'Iloni

Dans le cadre du développement des lignes interurbaines de transport maritime, le Conseil départemental a engagé depuis 2019 des études techniques qui sont maintenant au stade AVP et qui aboutiront à un dépôt de permis de construire pour des équipements structurants en février 2023. La CADEMA a été associée aux comités de pilotage de cette opération. Ces études concernent les sites de Longoni, Mamoudzou et Iloni.

Or, à la lecture du projet de PLUiHM, il semblerait que le site d'Iloni ne puisse plus recevoir d'équipement dans le futur, alors que le PLU actuel prévoyait un zonage permettant la réalisation d'un équipement de gare maritime, de parkings et dépôt par les transports urbains, et d'un ponton d'accès aux navettes maritimes à venir.

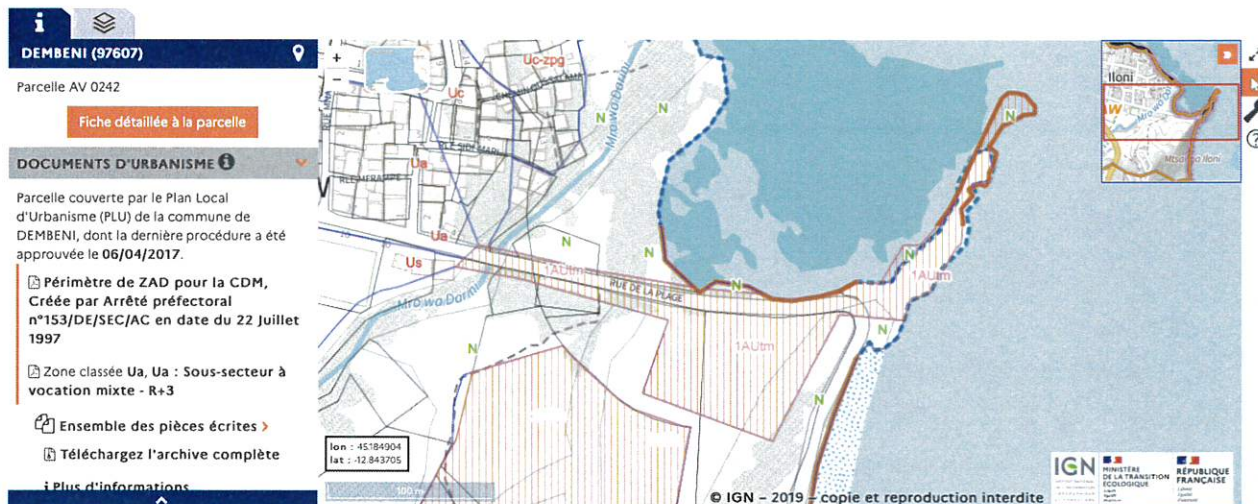
Par ailleurs, des OAP de parking sur le chemin de la plage et de logements collectifs en berges du Mro Wa Darini sont incompatibles avec l'aménagement porté par le département depuis 2019.

Notre projet de Gares Interurbaines Maritime doit voir le jour en 2023-2024, et sera structurant pour le territoire, de manière à alléger les flux routiers vers Mamoudzou. Il est conçu par ailleurs pour s'articuler avec le réseau CARIBUS de la CADEMA.

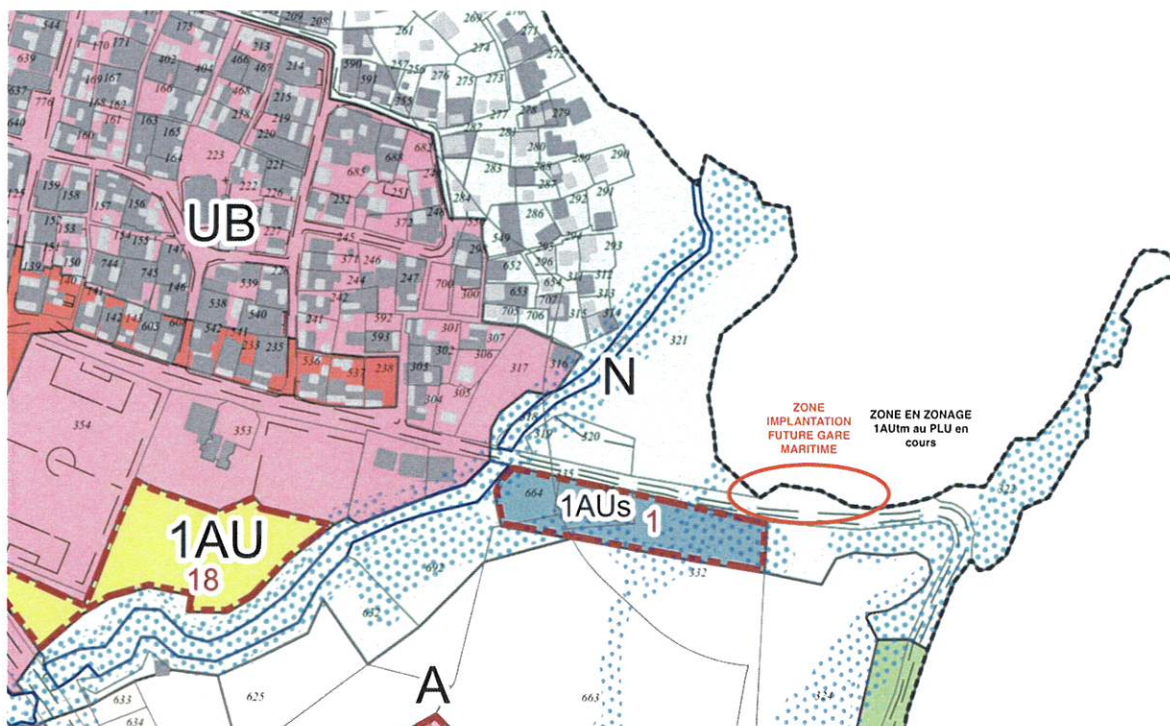
Le département demande de reconsidérer les zonages du PLUiHM sur la zone d'Iloni afin de permettre la réalisation de cet équipement dans un avenir proche.

Vous trouverez ci-après des éléments graphiques des gares Maritimes interurbaines pour adapter le futur zonage du PLUiHM et le Département se tient à votre disposition, avec l'appui de son groupement de bureaux d'étude menés par SUEZ Consulting, pour rencontrer vos services et votre BE dans le cadre de cette demande.

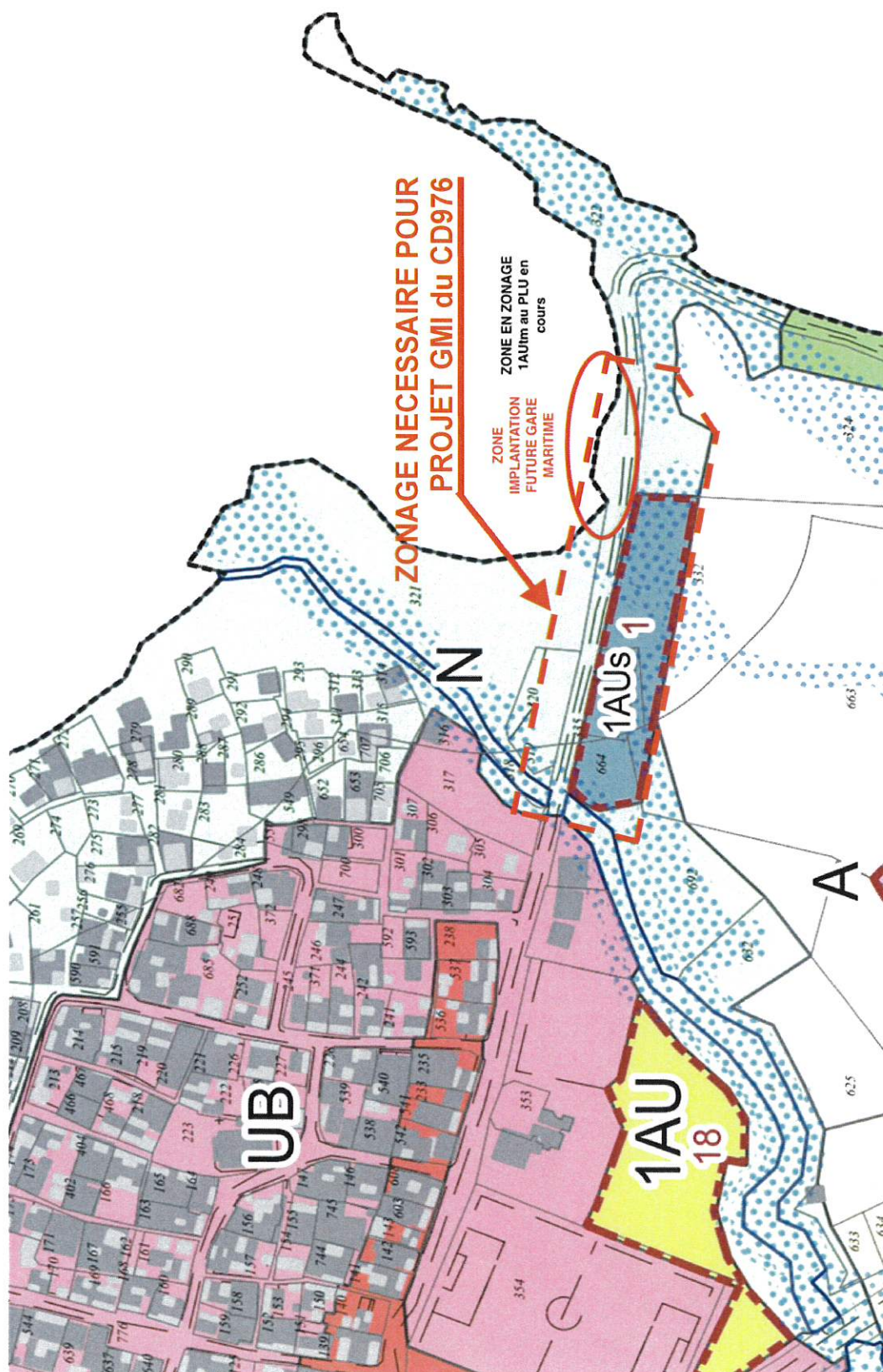
Zonage au PLU existant et en vigueur actuellement, avec zonage adapté au projet de ligne maritime interurbaine:



Futur zonage au Projet de PLUi 2023, avec absence de prise en compte du projet en cours :



Demande de modification de zonage au futur PLUiHM, avec adaptation du zonage pour permettre la création des équipements nécessaires à la réalisation de cette infrastructure :



1-6 Boulevard urbain de Mamoudzou (BUM)

Dans le cadre du projet de contournement de Mamoudzou par la construction d'un boulevard urbain, le Conseil départemental a engagé depuis 2020 des études techniques. La CADEMA a été associée aux comités de pilotage de cette opération.

Cependant, au vu des planches du règlement graphique, la CADEMA n'a pas inscrit le BUM sur ce projet de PLUiHM.

Aussi, le Département demande la création d'un emplacement réservé spécifique (cf. la carte jointe en annexe) pour ce projet BUM et d'une zone dédiée qui autorise les aménagements pour des infrastructures routières.

2 Les espaces remarquables de la CADEMA

2-1 Espace boisé classé (EBC)

Aucun espace boisé classé ne figure dans le règlement graphique du projet de PLUiHM de la CADEMA. Conformément aux prescriptions générales applicables aux espaces naturels du futur SAR et aux dispositions de l'article L.113-1 à 113-7 du code de l'urbanisme, **le Département demande le classement des forêts départementales de Majimbini, de Maévadouani et des Monts Bénara en espace boisé classé.**

Le futur SAR a classé le parc Mahabou en zone naturelle ordinaire. Mais vu l'absence d'espace boisé en zone urbaine dans la commune de Mamoudzou et compte tenu de la forte pression urbaine qui y règne, **le Département demande le classement de la pointe Mahabou en espace boisé classé pour garantir la vocation arboré de site patrimonial.** Ce classement, n'interdit pas les activités sportives et les loisirs. Le parc Mahabou doit rester un lieu de recueillement, de promenade, etc., sur lequel, aucune construction ne doit être autorisée afin de préserver la sacralité et l'aspect boisé du site.

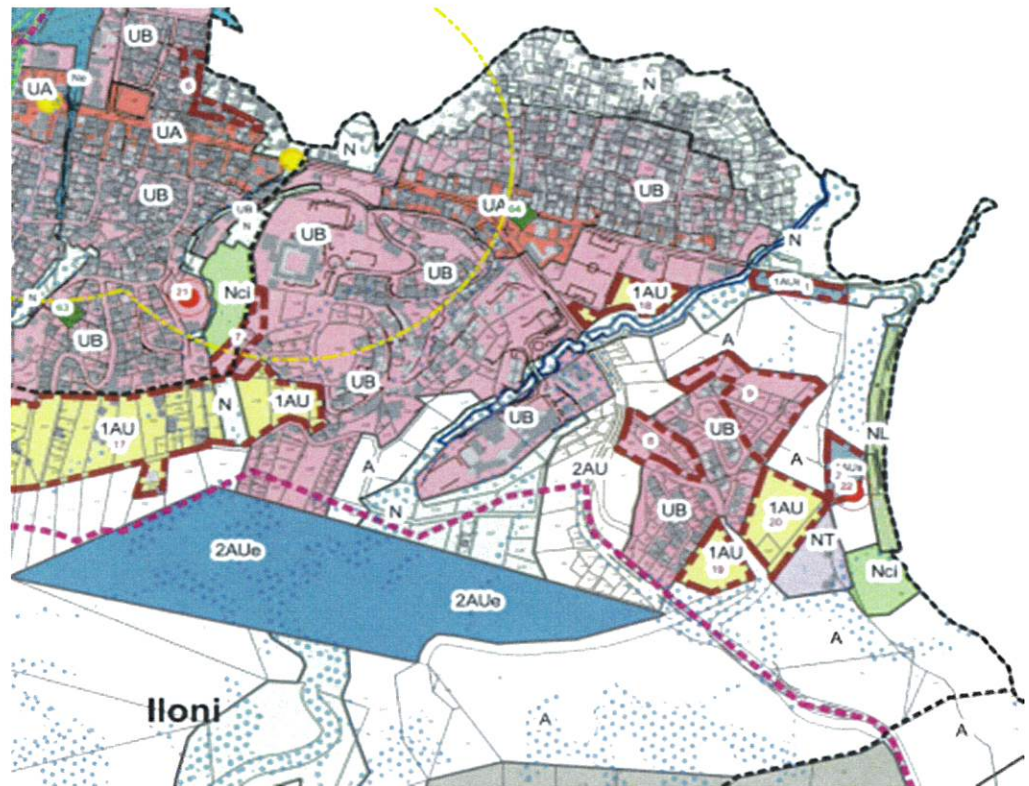
Sur la base des mêmes dispositions de l'article L.113-1 du code l'urbanisme, **le Département demande que l'alignement remarquable de manguiers qui se trouvent le long de la route départementale RD3 entre Passamainty et Vahibé puisse bénéficier du classement en espace boisé classé.**

2-2 Prescriptions relatives au domaine public fluvial

- **Règlement graphique**

La règle voudrait que toutes les rivières permanentes de Mayotte soient classées en zone N.

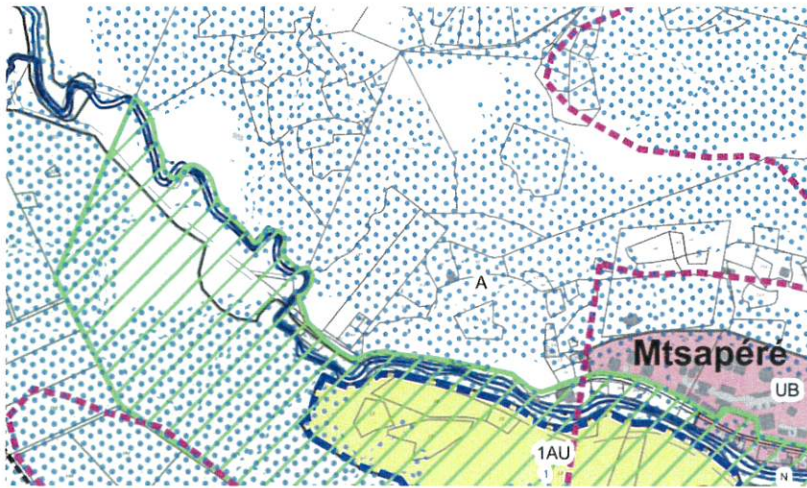
- La rivière Mro Oua Darini située à Iloni a une partie de son tracé classée en 2AUe.



- La totalité du cours d'eau doit demeurer en zonage N.
- La Mro Oua Ironi Bé (village de Tsararano) est classée en A => à délimiter en N



- La rivière de Doujani a une portion de son tracé classée en A => à classer en N



- **Règlement écrit**

- Suggestion pour la Zone N : il serait opportun de créer un secteur Ndpf intitulé « secteur naturel dédié au Domaine Public Fluvial », à l'instar de ce qui est déjà proposé vis-à-vis des carrières, des cimetières, du littoral. Ce secteur serait interdit à toute construction. Des aménagements sont toutefois possibles sous réserve de l'obtention d'une AOT de la part du Conseil départemental en tant que propriétaire du DPF. L'emprise du secteur Ndpf serait constituée du lit mineur sec du cours d'eau (DPF) et d'une bande de servitude de 3m25 de part et d'autre du haut de berge, telle qu'illustré sur le dessin de principe ci-dessous (source : Schéma d'Entretien et de Restauration des Rivières de Mayotte) :

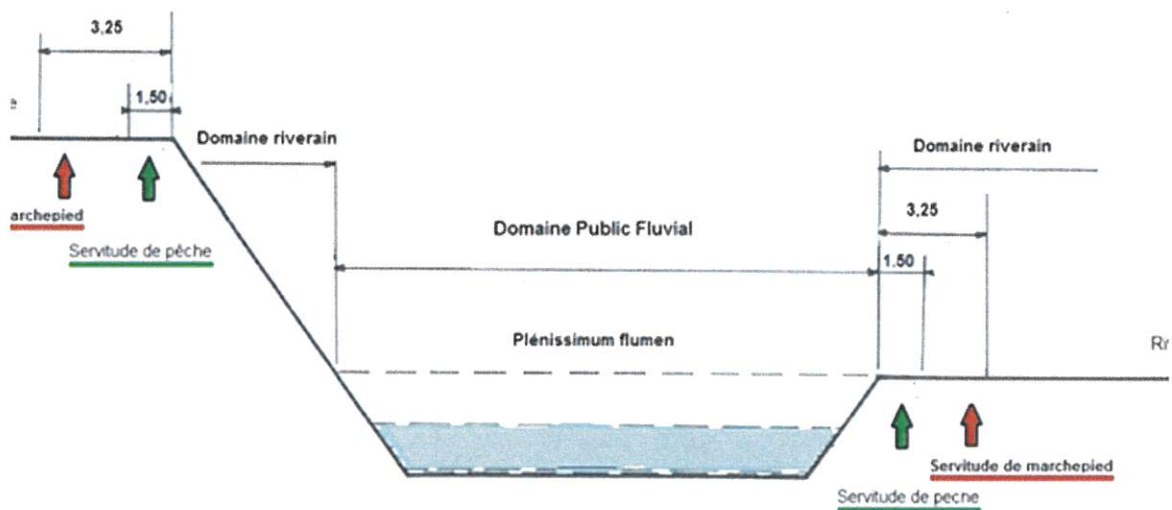


Figure 1: Schéma de principe de la délimitation latérale du Domaine Public Fluvial (DPF)

- **Rapports de présentation**

Sauf omission de lecture (eu égard à l'ampleur des documents), le Domaine Public Fluvial n'a pas de chapitre dédié à sa définition, description, réglementation, propriété, nécessité de conservation, intérêt écologique etc... Il serait opportun d'en insérer un.

2-3 Prescriptions relatives à la loi littorale

« La loi impose aux PLUI de prévoir des espaces naturels faisant office de coupures d'urbanisation. Des espaces naturels ouverts sur le rivage et présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation sont ménagés entre les zones urbanisables (article L711-3 de l'ordonnance n°2005-868 remplaçant les dispositions de l'article L146-4 de la loi littoral) ». Or aucune coupure d'urbanisation ne figure sur le règlement graphique.

Le règlement graphique omet de matérialiser les coupures d'urbanisation, alors que « les dispositions de l'article L156-2 du code de l'urbanisme imposant de conserver aux coupures d'urbanisation leur caractère naturel doivent conduire à classer des documents d'urbanisme locaux tout en affichant explicitement leur caractère de coupure ». **Aussi, le Conseil départemental demande de matérialiser les coupures d'urbanisation comme indiqué sur la carte de destination du futur SAR.**

3 Habitat

Le projet de PLUiHM de la CADEMA présente une inégale répartition de logement entre les différentes catégories de ménages. En effet, 80% des logements prévus pour les 6 ans à venir sont des logements sociaux. **Cette situation est contraire aux dispositions du futur SAR qui préconise la mixité sociale. Ce projet exclut les classes moyennes et moyennes supérieures.**

Le Département dépense de sommes conséquentes pour l'instruction des futurs cadres locaux. Chaque année de jeunes couples après leurs études ou expériences professionnelles en métropole, ne peuvent pas revenir sur Mayotte en raison de l'insuffisance d'offres locatives ou immobilières adaptées pour y exercer une activité et contribuer activement au développement économique et sociale de leur île.

Aussi, Le Conseil départemental constate, alors que toutes les études et rapports sur l'île montrent un déficit structurel en ingénieurs, médecins, infirmiers, professeurs et autres cadres, que la politique proposée en matière d'offre de logement privilégie exclusivement la construction de logements sociaux dont l'accès est plafonné aux ressources.

Le Conseil départemental demande donc que le programme intègre des propositions avec 50% de logements intermédiaires ou/et libres afin d'offrir aux jeunes actifs qui ne disposent pas nécessairement la possibilité de s'établir en toute légitimité et dans un contexte de mixité social.

En outre, la CADEMA territoire exigu où, une grande partie des zones urbaines sont impactées d'aléas souvent fort et donc inconstructibles comme exposé dans le diagnostic du présent projet de PLUiHM (page 47) « le foncier est rare, peu aménagé et cher. Les surfaces constructibles sont structurellement limitées (contraintes naturelles, zones protégées.....) » et malgré ce constat, la CADEMA a opté pour la construction massive de logements sociaux au détriment de logements intermédiaires et libres en discriminant les classes moyennes et moyennes supérieures.

Pour mémoire, le CADEMA est soumise à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement urbain (SRU) qui impose aux commune de plus de 3500 habitants, faisant partie d'une intercommunalité de plus de 50000 habitant, de disposer d'un parc de 25% de logements sociaux au regard du nombre de résidences principales.

En conséquence, le Département en tant que délégataire des aides à la pierre et co-pilote du PDH avec l'Etat, reste à disposition pour accompagner l'intercommunalité et ses communes membres, en cas d'opération d'habitation à condition que le projet respecte les dispositions du futur SAR et de l'article 55 de la loi SRU.

4 Rapport de présentation du projet PLUiHM

4-1 Diagnostic

Page 30 – Les réserves naturelles nationales

Le Conseil départemental demande expressément la suppression des affirmations erronées suivantes :

« Une des dernières reliques des forêts sèches primaires endémiques **des Comores...** ». **Le Département demande de remplacer par de l'archipel des Comores.**

Page 35

« l'île est la plus ancienne **des Comores** ». **Le Département demande de remplacer par de l'archipel des Comores.**

Confusion entre l'aspect géopolitique et géographique :

Les Comores correspondent à l'Union des Comores et l'archipel des Comores désigne l'ensemble géographique (à l'instar de la Suisse, pays européen qui ne fait pas partie de l'Union européenne).

Page 38

« Les deux réserves forestières de Songoro Mbili et des Monts Bénara sont partiellement.... ». Depuis 2012, date de l'application du code forestier national à Mayotte, a fait disparaître le terme « réserve forestière » et remplacer par les forêts départementales si elles appartiennent au Département et forêts domaniales si elles sont la propriété de l'Etat et à renommer ces forêts.

Ainsi, l'ex-réserve forestière de Songoro Mbili, se nomme désormais la forêt départementale de Maévadouani. **Par conséquent, le Département demande de remplacer « les deux réserves forestières de Songoro Mbili et.... » par « les forêts départementales de Maévadouani et des Monts Bénara ».**

Carte page 38

De même, **le Département demande de remplacer «réserve forestière de Majimbini » par « la forêt départementale de Majimbini », « réserve forestière de Songoro Mbili » par « forêt départementale de Maévadouani » et « réserve forestière des Monts Bénara » par « forêt départementale des Monts Bénara ».**

Page 47 – Encadré

« **66% des ménages mahorais** sont théoriquement éligible, mais on estime que 60% ne peuvent avoir accès à ces logements faute de solvabilité, **absence de titre de séjour** ne permettant pas d'avoir accès aux allocations logement,... ». **Les auteurs de ce document sous-entendent que les Mahorais sont des étrangers sur leur propre**

territoire. Il leur faut une carte de séjour pour pouvoir bénéficier des aides au logement. Le Département demande de supprimer cette phrase.

Page 66

« La RN2 qui fait le tour de l'île,... ». Inexact, la RN2 débute à Mamoudzou et se termine à Sada. Le département demande de corriger cette partie du texte.

4-2 Annexe Habitat

Page 11 – Glossaire Habitat

« Banga : **construction en tôle** faite d'une seule pièce notamment **pour adolescent** »
Faux : Banga pour adolescent est une construction d'une seule pièce en torchis ou en feuilles de cocotier tressées. Confusion avec les habitations de fortune en tôle souvent illégales. **Le département demande d'employer la définition exacte.**

4-3 POA Habitat

Page 15

« Si les problèmes de logement que rencontrent les étudiants sont partagés par de **nombreux Mahorais** (logement sans confort, **voire logement indigne**), les acteurs.... ». Certes, les logements à Mayotte sont loin de standard de confort métropolitain, mais les Mahorais ne vivent pas dans des habitations indignes. Aussi, le Département demande de supprimer « **voire logement indigne** ».



**PRÉFET
DE MAYOTTE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction de l'Alimentation,
l'Agriculture et de la Forêt
Service SDTR**

Dossier suivi par : MADI Aynoudine
Poste/Instructeur PDR/service SDTR
Tél. : 02 69 61 89 38
Réf. : SDTR/AM/AB/114-2022
Courriel :
Aynoudine.madi@agriculture.gouv.fr

Franck DUGUÉPÉROUX chef de
service
Développement des Territoires Ruraux
Rue Mariazé – BP 103 – 97600
Mamoudzou
Tél : 02.69.63.81.45 GSM :
www.agriculture.gouv.fr

Mamoudzou, le mardi 29 novembre 2022

à

CADEMA
Boulevard Halidi Sélémani
97600 Mamoudzou

Objet : Saisine relative au PLUI-HM, fondé sur l'article R153-4 du code de
l'urbanisme.

Monsieur le Président,

Le 19 octobre 2022, nous avons réceptionné votre saisine relative au PLUI-HM, fondé
sur l'article R153-4 du code de l'urbanisme.

Après lecture et analyse des pièces constituant le dossier, nous avons noté que l'un
des objectifs de l'axe 1 du PADD du PLUI-CADEMA vise le maintien, le développement et
la diversification de l'agriculture et de l'activité de pêche. Celui-ci n'est pas suffisamment
lisible en terme d'évolution des surfaces agricoles des PLU communaux en cours et du PLUi
à venir.

Le classement de certaines zones UB (zone urbaine résidentielle) de grande capacité
d'accueil en zone 1 AU (zone à urbaniser à vocation habitat immédiat), et de la zone 1 AU
en 2 AU (zone à urbaniser à vocation d'habitat, à court terme) est à analyser plus
précisément pour moins impacter les espaces agricoles (des PLU en cours) qui sont
nécessaires à l'installation de nouveaux jeunes agriculteurs et à l'agrandissement éventuel
d'exploitations existantes.

En outre, la localisation poussée de certains OPA sectorielles vers l'intérieur des terres
semble plutôt suivre l'urbanisation subie, illégale, consommant ainsi plus d'espace agricole
et naturel. Une politique de reconquête et de restauration d'une partie de ces zones est
donc à privilégier pour une durabilité du développement du territoire.

Par ailleurs, une stratégie consistant à intégrer certaines activités des OAP spécifiques
(OAP n° 1AUT de Hajangoi et l'OAP 1AUX-3 en discontinuité urbaine de Ongojou) à la
périphérie de celles fléchées « habitat » permettra de libérer de la surface agricole en plus.

Pour ce qui est des zones naturelles :

- La préservation et la protection des espaces à enjeux sensibles, en particulier les zones naturelles N, Np, Nr, NI doivent être classées en espace boisé conformément à l'article 130-1 et suivant du code de l'urbanisme,
- Il convient également de prendre l'enveloppe des parcelles publiques relevant du régime forestier dans le classement, notamment les extensions du secteur de Vahibé,
- Il est aussi impératif que l'ensemble des mangroves, y compris les arrières mangroves soient fidèlement cartographiées par rapport à leur emprise physique. Par exemple la mangrove, l'arrière mangrove et la tanne de DEMBÉNI ne figurent pas dans le règlement graphique,
- La parcelle (zone UB), à l'écart du village de DÉMBÉNI, séparée au Sud par l'estuaire de la rivière de «Mro oi Démbéni» et à l'Ouest par la route nationale, se situe dans le domaine public maritime, écologiquement sensible. Son évolution en zone urbaine (UB) irait à l'encontre des dispositions réglementaires protégeant les milieux aquatiques et leur biodiversité, et ouvrirait la voie à une urbanisation incontrôlée au Nord ; son statut naturel actuel est donc à considérer. Il est de même pour la zone 1 AU (parcelle CI 61 à Tsoundzou II, en zone naturelle dans le PLU en cours) qui est en discontinuité urbaine,
- Les 2 OAP 1 AUs1 et 1AUs 2 (réservés aux aires de stationnement dans le cadre de du projet de transport maritime), pour plus de sécurité, d'optimisation de coût d'aménagement et de fonctionnement, et de limitation de mitage, doivent constituer une seule entité. Le déplacement de l'OAP AUs 2 à côté de 1AUs 1 est à considérer.

Concernant le règlement écrit, les qualifications respectives données aux zones naturelles et agricoles sont très restrictives. Il conviendrait de les revoir afin de donner :

- plus d'importance aux terres arables et aux pâturages permanents,
- aux zones naturelles, pour leurs caractères juridiques, écologiques, faunistiques et floristiques remarquables ; notamment en les qualifiant d'espaces boisés.

Veuillez recevoir Monsieur, l'expression de ma considération distinguée

Le Directeur

Philippe GOUT

Copie : DEAL



PRÉFET DE MAYOTTE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Affaire suivie par :
Service
Unité pôle
Tél : 02 69 648359
Courriel : christian.hartock@developpement-durable.gouv.fr
Réf :

Avis des services de l'État

Note d'analyse

**PLU de la Communauté d'agglomération de Dembeni-Mamoudzou
arrêté le 27 juillet 2022**

Table des matières

Préambule.....	3
1.1 - La compétence.....	3
1.2 - La procédure.....	3
1.3 - La forme.....	3
2 - SUR LE FOND.....	6
2.1 - Le rapport de présentation	6
2.2 - L'évaluation environnementale.....	17
2.4 - Le PADD.....	17
2.5 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	20
2.6 - Le Programme d'orientations et d'aménagements.....	33
2.7 - Le règlement.....	35
2.8 - Les annexes	39

Préambule

1.1 – La compétence

La Communauté d'agglomération de Dembeni-Mamoudzou (CADEMA) est l'*établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme (article L153-8 du code de l'urbanisme)*.

1.2 – La procédure

Constituée le 31 décembre 2015 la Communauté d'agglomération de Dembeni-Mamoudzou (CADEMA) est composée de deux communes membres : Dembeni et Mamoudzou. Elle est actuellement régie par le PLU de la commune de Dembeni approuvé par délibération du 19/02/2021 et de la commune de Mamoudzou approuvé par délibération du 19/03/2011.

Par délibération du 29/06/2019 le conseil communautaire de la CADEMA a prescrit l'élaboration du PLUi, tenant lieu de programme local de l'habitat et de plan de mobilité (Articles L151-44 à L151-48) et en a prescrit les modalités de concertation.

Le conseil communautaire de la CADEMA a arrêté son projet d'élaboration du PLUi par délibération du 27/07/2022, puis transmis pour avis aux services de L'État le 17/10/2022. La date limite de notification est le 17/01/2023.

1.3 – La forme

Le plan local d'urbanisme comporte (art L151-1 à L151-48 et R151-1 à R151-55)

- *Le rapport de présentation ;*
- *Le projet d'aménagement et de développement durables*
- *Le règlement*
- *Les orientations d'aménagement et de programmation*
- *Les annexes.*

Le dossier soumis à l'avis des services de l'État en tant que personne publique associée (PPA), ne comporte pas tous les documents prévus au titre de l'article L 151-2 du Code de l'Urbanisme (CU). Il contient, la délibération du 29/06/2019 arrêtant le projet, le rapport de présentation, scindée en plusieurs fascicules, le projet d'aménagement et de développement Durables, les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement écrit, les documents graphiques.

Les annexes sont absentes du dossier transmis.

Il est demandé à la CADEMA pour une meilleure lecture du public, de fournir un dossier complet (renseigné de ses annexes),

1.3.1 – Le rapport de présentation

Articles L151-4 et R151-1 à R151-5 : Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Le dossier de **rapport de présentation** (RP) fait l'objet de documents distincts suivants :

* la "pièce n°1 : Rapport de présentation"

* la "Pièce n°1.A : Diagnostic et état initial de l'environnement"

Ces deux documents se différencient par leurs pages de garde mais sont par ailleurs absolument identiques.

- 1.B. Annexe_habitat. (ce fascicule comporte la mention « document de travail » en filigrane sur l'ensemble de ses pages intérieures, ce qui doit être corrigé à ce stade).
- 1C. Annexe mobilités
- 1D. Annexe_consommation_espace
- 1.E. Justifications
- 1F. Annexe justifications

- 1.G. Évaluation environnementale :

Ce dernier document, examiné par ailleurs par la MRAE, n'est pas analysé dans la présente note.

Néanmoins, il est indiqué que ce document fait référence à des éléments du patrimoine naturel de l'intercommunalité du centre Tarn, au sein de laquelle « la présence du site Natura 2000 « Vallée du Tarn, de l'Aveyron, du Viaur, de l'Agout et du Gijou » principalement caractérisé par les trois vallées encaissées des principales rivières affluentes du Tarn et de leur lit mineur, ainsi que plusieurs ZNIEFF (Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique) ont motivé la réalisation de la présente évaluation environnementale. »

Une telle mention égarée dans ce document doit être corrigée.

Les sommaires de ces pièces ne permettent pas une identification aisée des termes du dossier.

Par ailleurs, le document "annexe diagnostic habitat" est indiqué comme "*document de travail*" cette caractéristique mérite d'être explicitée ou retirée.

Il est préconisé, pour faciliter la lecture de ces documents par le public lors de l'enquête à venir d'inclure un page de garde désignant explicitement toutes les pièces du rapport de présentation et leurs sous-thèmes, puis d'harmoniser et détailler les sommaires de l'ensemble des pièces du dossier.

1.3.2 – Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

L'article L151-5 du code de l'urbanisme définit le contenu du PADD :

- les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques,

- les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD est présent ans les documents fournis.

1.3.3 – Le règlement (écrit et graphique)

Article L151-8 : Le règlement fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L101-1 à L101-3.

Article R151-17 à R151-26 : Le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières.

Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par la présente section.

1.3.3.1 – Le règlement écrit

Le règlement fixe, les dispositions communes et réglementaires et délimite les différentes zones désignées par les projets et opérations d'aménagement sur les documents graphiques. Les emplacements réservés sont également mentionnés dans ce règlement.

Le nouveau règlement du PLU(i) est défini dans la partie législative du L.151-8 au L.151-42 et la partie réglementaire du Code de l'urbanisme (article R.151-9 à R.151-50).

La classification en fonction des objectifs à atteindre permet de renforcer le lien entre les outils réglementaires et le PADD. Chaque objectif du PADD doit être traduit réglementairement.

Le Code de l'urbanisme recommande cette trame relative au règlement du plan local d'urbanisme :

"Section 3 : Le règlement

Sous-section 1 : Contenu du règlement, des règles et des documents graphiques (Articles R151-9 à R151-16)

Sous-section 2 : Délimitation et réglementation des zones urbaines, à urbaniser, agricole, naturelle et forestière (Articles R151-17 à R151-26)

Sous-section 3 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Paragraphe 1 : Destinations et sous-destinations (Articles R151-27 à R151-29)

Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités (Articles R151-30 à R151-36)

Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale (Articles R151-37 à R151-38)

Sous-section 4 : Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère

Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions (Articles R151-39 à R151-40)

Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (Articles R151-41 à R151-42)

Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (Article R151-43)

Paragraphe 4 : Stationnement (Articles R151-44 à R151-46)

Sous-section 5 : Équipement et réseaux

Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées (Articles R151-47 à R151-48)

Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux (Articles R151-49 à R151-50)"

Il convient de mobiliser cette nouvelle structure du règlement littéral ci-dessus, afin de disposer d'un dispositif réglementaire en cohérence avec les projets politiques et prenant en compte finement les spécificités de la CADE-MA.

1.3.3.2 – Le règlement globale

Il est présenté sous la forme d'une carte de globale et de 9 cartes focalisées par secteurs.

1.3.4 – Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Article L151-6 : Les OAP comprennent, en cohérence avec le PADD, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

Article L151-7 : Les OAP peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Le dossier d'OAP est constitué de 4 sous-dossiers distincts.

Le premier définit les OPA **sectorielles**. Les 3 autres sous-dossiers concernent les OAP thématiques **"Habitat"**, qui indique les principes d'urbanisation qui doivent s'appliquer sur certains secteurs ou sur l'ensemble du territoire de la CADEMA, **"mobilité"** ayant pour objet d'apporter des précisions aux choix d'aménagement pris dans cette matière en application du PAD) et enfin, **"Développement Économique"** qui précise les leviers de la mise en œuvre de la stratégie de l'économie.

DEAL de Mayotte

Horaires d'ouverture : 8h00-12h00 / 14h00-17h00

B.P. 109 – Terre Plein de M'itsapéré

Standard : 02 69 61 12 54 – fax : 02 69 60 92 83

1.3.5 – Les annexes

Les annexes au plan local d'urbanisme comprennent, s'il y a lieu, outre les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol appartenant aux catégories figurant sur la liste annexée au présent livre mentionnées à l'article L. 151-43, les éléments énumérés aux articles R. 151-52 et R. 151-53.

Aucun des éléments suivants ne figure en annexe du dossier :

- 1° Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels l'article L. 111-16 ne s'applique pas ;
- 2° Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application de l'article L. 112-6 ;
- 3° Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 113-16 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;
- 4° Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 115-3 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
- 5° Les schémas d'aménagement de plage prévus à l'article L. 121-28 ;
- 6° L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au 1° de l'article L. 122-12 ;
- 7° Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- 8° Les zones d'aménagement concerté ;
- 9° Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure au 31 décembre 2010 ;
- 10° Le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application de l'article L. 331-14 et L. 331-15 ;
- 11° Le périmètre des secteurs affectés par un seuil minimal de densité, en application de l'article L. 331-36 ;
- 12° Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial mentionnées à l'article L. 332-11-3 ainsi que ceux délimités en application du II de cet article ;
- 13° Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 424-1 ;
- 14° Les périmètres de projet prévus à l'article L. 322-13.

Il est demandé à la CADEMA de compléter le projet de PLUi HD de ses annexes

2 - SUR LE FOND

2.1 - Le rapport de présentation

En application de l'article L. 151-4, le rapport de présentation :

- 1° Expose les principales **conclusions du diagnostic** sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L. 153-27 à L. 153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ;
- 2° Analyse les **capacités de densification et de mutation des espaces bâtis** identifiés par le schéma de cohérence territoriale en vertu du deuxième alinéa de l'article L. 141-3 ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L. 151-4 ;
- 3° Analyse l'**état initial de l'environnement**, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.

2.1.1 - Le diagnostic démographique et économique

Le diagnostic décrit :

- l'espace territorial qui comprend en particulier un état initial de l'environnement ;
- les acteurs du territoire à travers les données démographiques, le logement et les équipements ;

– la dynamique des échanges en termes d'activités économiques et de déplacements.

• **Le contexte démographique**

Page 41 du diagnostic est exposé le constat de la croissance démographique reposant sur les derniers recensements 2017 de l'INSEE

En effet, selon l'INSEE, la population de Dembény et Mamoudzou est passée respectivement de 10 141 et 53 022 habitants en 2007 à 15 848 et 71 437 habitants en 2017 soit une augmentation de 24 122 habitants + 3,8% . Aussi sur la période de 2012 et 2017 le nombre d'habitant est passé de 10 923 et 57 281 à 15 848 et 71 437 habitants en 2017 soit une progression de 19 181 du nombre de la population (+ 5,6%).

Ainsi les données utilisées dans le diagnostic sur la démographie, l'emploi, les transports, les logements et l'éducation date de plus de 5 ans. L'analyse et les tendances de ces données se répercutent sur les hypothèses et les orientations du PADD qui ne reflètent pas l'actualité.

Or, l'INSEE (source « Blog Insee – janvier 2023 – À Mayotte, un recensement adapté à une population hors norme ») indique qu'« à partir de 2021, le service basé à Mayotte a réalisé pour la première fois le recensement de la population selon la méthode applicable à tous les départements métropolitains et à ceux d'outre-mer. Ainsi, toutes les communes sont enquêtées sur un cycle de cinq années qui a commencé en 2021. Les communes de 10 000 habitants ou plus (actuellement au nombre de dix à Mayotte) sont recensées chaque année sur un échantillon de logements, établi à partir du répertoire des immeubles localisés (RIL). Celles de moins de 10 000 habitants sont recensées exhaustivement, une fois tous les cinq ans (sept communes). Afin de tenir compte des spécificités, notamment de la forte évolution des bâtis précaires et de la croissance rapide de la population, l'Insee a adapté sa méthodologie.

La méthode actuelle de recensement est donc un compromis entre l'intégration de Mayotte dans le processus de recensement du reste du territoire français et la prise en compte nécessaire de quelques spécificités du territoire, de manière à garantir une qualité équivalente.

LE RECENSEMENT DE LA POPULATION À MAYOTTE			
MÉTHODE DE RECENSEMENT	ANNÉE	POPULATION AU 1 ^{er} JANVIER	MODE DE CALCUL
Recensement exhaustif Enquête exhaustive dans toutes les communes en septembre 2017	2017	256 000 <i>(en septembre)</i>	Recensement exhaustif
Travaux méthodologiques préparatoires au changement de méthode du recensement	2018 2019 2020	259 620 269 600 279 300	Estimations annuelles de population au 1 ^{er} janvier, basées sur : - le solde naturel annuel (naissances – décès) - le solde migratoire constaté entre 2012 et 2017
Enquêtes annuelles de recensement à partir de 2021 Partenariat renforcé entre l'Insee et les communes	2021 2022 2023 2024	288 300 299 300 Chiffre à paraître le 17/01	
Exhaustivité de la collecte → chaque année, recensement exhaustif d'une commune sur cinq de moins de 10 000 habitants, quel que soit le type de logement (dur ou tôle) ⇒ au bout de 5 ans : toutes les communes de moins de 10 000 habitants recensées de manière exhaustive + Collecte par échantillon → dans les communes de plus de 10 000 habitants chaque année, 8 % des logements en dur et 20 % des logements en tôle ⇒ au bout de 5 ans : 40 % des logements en dur et 100 % des logements en tôle	2025 2026 2027 ...	Population 2023 Population 2024 Population 2025 ...	2021-2025 : 1 ^{er} cycle de 5 enquêtes 2022-2026 : 2 ^e cycle de 5 enquêtes 5 enquêtes de recensement 2021-2025 5 enquêtes de recensement 2022-2026 5 enquêtes de recensement 2023-2027 ...

(source Blog Insee – janvier 2023 – À Mayotte, un recensement adapté à une population hors norme)

Face à cette situation hors norme de l'analyse de l'évolution démographique, Il est suggéré à la CADEMA, d'une part, d'actualiser les données de l'emploi parues le 14/10/2022 (source INSEE) : https://www.insee.fr/fr/statistiques/4632225#tableau-figure5_radio2 , et d'autre part de prendre en compte les données de l'INSEE dès le 1er janvier 2023 relatives à la population légale pour chaque commune de Mayotte (1er cycle d'estimation de cinq année). (source Publié le 5 janvier 2023 sur le blog de l'Insee)

- **Le scénario démographique**

En page 7 à 8 du document 1,E Justifications, il est présenté le scénario démographique.

Au regard des données, le nombre d'habitant supplémentaire a été estimé pour la CADEMA de + 29 300 de 2022 à 2028 et + 33 300 de 2028 à 2035 soit + 62 600 habitants au total pour 2022-2035. Il est déduit le nombre de 141 000 habitants à la CADEMA en 2028.

Ainsi, 3 scénarios démographiques sont avancés :

- une baisse relative de la croissance
- une baisse progressive de la croissance
- une baisse nuancée de la croissance

Il est demandé d'explicitier l'estimation du nombre d'habitant de 141 000 pour la CADEMA en 2028

Page 48 du diagnostic, il est indiqué que le Plan gouvernement avenir pour Mayotte de 2018, le PLOM 2019-2022 et deux plans départementaux ciblant le logement des personnes défavorisées, déclinent les orientations en faveur du logement. Aussi, le Schéma d'aménagement régional (SAR) en cours s'imposera à tous les documents de rang inférieur, dont le PLUIHD de la CADEMA.

Pour les années à venir, le scénario démographique retenu, à l'échelle de Mayotte, est celui d'un doublement de la population d'ici à 2050, représentant une augmentation de 500 000 habitants et un besoin en logement estimé à 130 000 unités. ce besoin sera décliné par commune.

Ces approches conditionnent les besoins de logement ci-après :

- **La réponse aux besoins en logements**

Page 9 de la pièce justificative, il est mentionné qu'au cours de 5 années 2012-2017 le taux d'évolution annuelle du parc de logement a été de + 4,5% soit + 4812 logements.

Le programme de logements diversifiés porte principalement sur des logements à coûts très accessibles au regard des ressources des ménages. Ainsi, le PLH (horizon 2028), a pour objectif : 55 % des logements consacrés aux logements sociaux et accession sociale, 15 % en logements intermédiaires, et 30% pour les autres logements.

- **Le logement social**

Il est relevé en Page 10 du document 1.E. Justification, que le besoin en logement est compris entre 800 et 1500 logements par an entre 2022 et 2028.

- Page 11 du POA Habitat, l'objectif de production est fixé à 5 000 logements à horizon 2028, soit 1 000 logements par an.

- La programmation prévue est + de 50% des logements produits soient des logements à loyers ou prix encadrés. il s'agit de logements locatifs sociaux et très sociaux (LLS et LLTS), logements en accession sociale à la propriété, et logements adapté (LLTSA).

A cette offre de logements s'ajoutent les nouvelles places d'hébergement qui seront créées sur le territoire.

Toute cette planification intègre des données à partir de 2021 - 2022.

Aussi, en bas de page, 11 la mention de renvoi suivante :

"5 Objectifs triennaux SRU 2021-2023 : 256 logements par an pour Mamoudzou et 99 par an pour Dombéni" n'a pas de paragraphe de référence dans le dossier.

Page 12 du PAO il est indiqué que la programmation 2020 de la SIM permet d'envisager la livraison d'environ 350 logements locatifs sociaux sur le territoire (66% LLTS/34%LLS) en 2022 et 2023, soit 175 par an.

Page 12, l'objectif de production : 500 logements sur 3 ans (2021-2023) à l'échelle départementale

Ces données éparses de programmation doivent être mises à jour (à partir de l'année 2023) et être clairement indiquées dans les rubriques dédiées du dossier.

- **L'habitat indigne et insalubre**

Il est indiqué de façon succincte - page 9 du document 1.E. Justification - "la production de 1 000 logements par an visera à réduire le parc de logements insalubres en s'inscrivant dans les objectifs du PILHI, soit 30% de logements insalubres en moins.

Page 15 du PAO pour les besoins urgents de places d'hébergement et de logements accompagnés le PLH de la CADEMA prévoit un renforcement des capacités d'accueil et signale que fin 2021, environ 125 logements sont programmés sur le territoire intercommunal (période 2021-2023), représentant environ 500 places. Une mise à jour des données à partir de 2022, années d'arrêt du PLUiH et D est donc nécessaire pour une meilleure fiabilisation des programmes.

- **La lutte contre la vacance**

Page 46 du diagnostic, il est indiqué que le taux de vacances de logements s'élève à 9% en 2017 pour 2 250 logements vides (source INSEE)

Dans ce contexte, Il est indiqué de façon succincte en page 9 - du document 1.E. Justification - "la production de 1 000 logements par an visera à baisser la vacance des logements de 9 à 7% en moyenne.

Il est demandé à la CADEMA d'étayer la démarche pour faire baisser ce taux et la procédure d'adaptation des logements à la demande (notamment personnes âgées).

De la page 18 à 21 du diagnostic, sont énoncés les principaux projets initiaux par village il serait souhaitable que certaines analyses ou études figurent en annexe ainsi que leurs évaluations

2.1.2 – La dynamique des échanges déplacement

Autant le diagnostic que les propositions de mesures et orientations sont pertinents. Il faut néanmoins mieux contextualiser l'application de certaines mesures, par exemple l'utilisation de la "bande d'arrêt d'urgence" pour la circulation des navettes de bus pendant les travaux du CARIBUS : il va de soi qu'il y a dans le périmètre de la CADEMA et sur toute l'île peu de place sur les accotements pour faire passer des bus...

Le POA propose la mise en place de mesures et de dispositifs partagés entre la CADEMA et le CD (structure de partage des offres de la mobilité...). Outre la volonté politique assumée et suivie que supposent ces mesures, elles demandent des capacités accrues au sein de la CADEMA et du CD. Nous avons travaillé avec l'AFD sur ce point avec le recrutement d'un chargé de projet CARIBUS au sein de la CADEMA dont le poste est co-financé par l'AFD, mais encore beaucoup d'efforts restent à faire pour renforcer les maîtrises d'ouvrage.

2.1.3 – L'état initial de l'environnement

Le rapport de présentation analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.

L'analyse de l'état initial de l'environnement sera produite dans l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe).

2.1.4 – Les risques

DEAL de Mayotte
Horaires d'ouverture : 8h00-12h00 / 14h00-17h00
B.P. 109 – Terre Plein de M'tsapéré
Standard : 02 69 61 12 54 – fax : 02 69 60 92 83

- **Risques Naturels**

Le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) de la commune de Dembéní a été approuvée par arrêté préfectoral le 06/04/2021

Le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) de la commune de Mamoudzou a été prescrit le 18 décembre 2009. Il ne peut être utilisé à ce stade comme un objet prescriptif mais la définition des zones d'aléas peut servir de base de travail.

La superposition de la carte des aléas naturels avec les zones urbanisables (U) ou à urbaniser (AU) du règlement graphique, montre des espaces grevés de risques naturels majeur au coeur des espaces d'aménagement.

Il est important, dans ce contexte que des précisions soient clairement apportées sur les limites induites par la présence de ces risques naturels identifiés au cœur d'espaces urbanisables. La simple légende sur la carte de destination des sols «aléas fort : inconstructible » peut se justifier à la marge au sein d'une vaste zone urbaine, mais les abords de la zone U de Cavani par exemple sont très largement grevés de ce risque fort, au contact de la zone A contiguë. Pourquoi alors laisser planer un doute sur la possibilité d'aménagement exclus de fait ?

- **Les servitudes aéronautiques**

Le Service national d'Ingénierie aéroportuaire alerte sur le fait que "La commune de Mamoudzou est couverte par les surfaces **aéronautiques de dégagement de l'aéroport de Mayotte Marcel Henry**. Le secteur Est de la commune est implanté dans la surface conique limitant tout obstacle à une altitude variant de 110 à 152 mètres NGM.

La sécurité de la navigation aérienne sur le territoire de la CADEMA est susceptible d'être impactée par :

1. les obstacles temporaires (grue, mât de mesure...) : l'érection d'obstacles temporaires à proximité d'un aéroport ou d'une héliport fait l'objet d'une autorisation préalable par les services de l'aviation civile ; la demande d'autorisation d'obstacle doit être formulée au moins 30 jours avant la date de mise en place de l'obstacle temporaire ;
2. les obstacles de grandes hauteurs : en dehors des zones grevées par les servitudes aéronautiques, certains obstacles sont susceptibles de constituer un danger pour la circulation aérienne parmi lesquels les obstacles minces (pylône, éolienne, cheminée d'une certaine hauteur...) et les obstacles filiformes (réseau de transport électrique, transport par câble...). Aussi, tout projet ou toute création d'obstacles en dehors des zones grevées par les servitudes aéronautiques d'une hauteur supérieure à 50 mètres doit faire l'objet d'une consultation en application des dispositions de l'article R244-1 du code de l'aviation civile et de l'arrêté du 25 juillet 1990 relatif aux installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes de dégagement est soumis à autorisation.
3. les projets éoliens terrestres ou en mer dont la hauteur de mât est supérieure à 12 mètres lorsqu'ils sont implantés dans un rayon de 15 km d'un aéroport ; les aérogénérateurs sont susceptibles de perturber de manière significative le fonctionnement des installations de navigation aérienne.

La réalisation du projet de piste longue de l'aéroport a été confirmée par le président de la République le 22 octobre 2019. Ce projet nécessite un apport important de différents types de matériaux pour réaliser les ouvrages en remblais et protections associées, les ouvrages en béton et les chaussées. Les études engagées sur la période 2020/2021 ont conduit à retenir le site d'Hajangua (Commune de Dembeni) pour satisfaire les besoins en agrégats du projet.

Le projet de règlement graphique du PLUi HM de la CADEMA prévoit une zone Nca (zone naturelle destinée aux carrières) dans le secteur d'Hajangua qui correspond au périmètre d'extraction de matériaux que le service compétent a transmis à la CADEMA. Le projet de règlement écrit précise que dans les zones Nca, ne sont autorisés que les « exploitations de carrières » ainsi que les « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ». Comme précédemment évoqué avec la CADEMA, ce site d'extraction de matériaux sera dédié exclusivement à la construction de la piste longue et géré par l'Etat – DGAC.

La DGAC sollicite donc le classement du périmètre de la zone d'extraction de matériaux en emplacement réservé au titre de l'article L151-41 du code l'urbanisme : « emplacement réservé pour l'extraction de matériaux nécessaires à la construction de la piste longue de l'aéroport de Mayotte, au bénéfice de l'Etat – Direction générale de l'aviation civile ».

Un emplacement réservé sera également nécessaire à proximité de la zone d'extraction de matériaux à l'Est de la RN3, pour accueillir les installations d'accostage et de manutention des navires, les surfaces de stockage provisoire et accès.

Tout comme la zone d'extraction de matériaux, le service propose d'inscrire cette zone en emplacement réservé au titre de l'article L151-41 du code l'urbanisme : « emplacement réservé pour la création d'un terminal maritime permettant des liaisons maritimes affectées au transport de matériaux nécessaires à la construction de la piste longue de l'aéroport de Mayotte, au bénéfice de l'Etat – Direction générale de l'aviation civile ».

Les études en cours permettront d'optimiser l'emprise de cet emplacement réservé au regard des enjeux environnementaux et techniques.

Sont représentés dans la carte ci-dessous :

- en rouge, l'emprise de l'emplacement réservé de la zone d'extraction de matériaux,
- en vert, l'emprise de l'emplacement réservé pour les installations associées (accès, aires de stockage provisoire, terminal maritime,...),



Le SNIA, guichet unique de la DGAC, est en charge de délivrer les avis, accords et autorisations pour les ouvrages ou installations susceptibles de constituer un danger pour la sécurité de la circulation aérienne ou être nuisibles au fonctionnement des dispositifs de sécurité établis dans l'intérêt de la navigation aérienne."

2.1.5 – L'explication des choix qui ont mené au PADD

Articles L151-4 et R151-1 à R151-5 : Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Les choix retenus pour le PADD sont présentés en pages 6 à 21 du document "1.E Justifications". du rapport de présentation.

En page 7 de cette pièce, il est mentionné qu'au cours des dix dernières années (2007 à 2017), la croissance démographique a connu une forte progression soit (3,28%) l'an. Et sur une période de 5 ans (2012 à 2017) la progression a été de (5,05%) l'an.

En effet selon l'INSEE, la population de Dombéni et Mamoudzou est passée respectivement de 10 141 et 53 022 habitants en 2007 à 15 848 et 71 437 habitants en 2017 soit une augmentation de 24 122 habitants + 3,8% .

Aussi sur la période de 2012 et 2017 le nombre est passé de 10 923 et 57 281 habitants à 15 848 et 71 437 habitants en 2017 soit une progression de 19 181 du nombre de la population + 5,6%.

Les hypothèses (projet de SAR) d'une baisse progressive de la croissance démographique due à un rééquilibrage des équipements permettent aux élus d'avancer le scénario de +29 300 habitants de 2022 à 2028 + 4% et 2028 à 2035 +33 300 habitants pour la CADEMA.

C'est dans ce contexte d'évolution de la population, de rééquilibrage des fonctions, des enjeux économiques et environnementaux que le PADD de la CADEMA s'articule autour des 4 orientations suivantes :

- 1 - Définir la taille idéale pour la CADEMA à l'horizon 2035,
- 2 - Protéger ce que nous avons,
- 3 - Développer l'attractivité du territoire par le renforcement de l'économie et du numérique,
- 4 - Bien vivre à la CADEMA.

Il est demandé à la CADEMA de rectifier les pourcentages avancés page 8 du document "1.E Justifications" pour les rapprocher des estimations inscrites dans le projet de SAR en cours de finalisation.

Le PLUi constitue un outil central pour orienter l'aménagement du territoire, mettre en cohérence ses différents enjeux et encadrer l'aménagement opérationnel. Or comme il est indiqué page 7 ("1.E Justifications") *"le dernier recensement connu est celui de 2017. Ces phénomènes expliquent les difficultés à mesurer l'existant et à prévoir l'évolution du territoire."* Or, comme il l'a été indiqué précédemment, des données revues existent à partir de 2021.

Il est nécessaire de prévoir dans l'éventualité d'une évolution des données, une modification de l'économie générale du PLUi, afin d'actualiser les différentes projections, cela dès connaissances des événements du nouveau recensement l'INSEE.

2.1.6 – L'explication des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et du règlement

Le 1° de l'article R.151-2 dispose que le rapport de présentation justifie "la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables".

Page 84 à 93 du RP pièce "1.E Justifications" sont précisées les justifications des projets au sein de divers types d'OAP :

- Les OAP UA et les OAP UB correspondent aux OAP sectorielles mixtes en zone urbaine (densification, renouvellement urbain ou organisation de l'espace public),
- Les OAP AU concernent les OAP sectorielles mixtes en zone à urbaniser (densification ou extension),
- Les OAP AUx correspondent aux OAP sectorielles à vocation économique en zone à urbaniser,
- Les OAP AUe, AUu et AUt correspondent aux OAP sectorielles à vocation d'équipement et de tourisme en zone à urbaniser,

D'autres explications sont formulées dans la pièce OAP - A4 . Aussi, les motifs de la délimitation des OAP sont sommairement énoncés dans le diagnostic pages 66 - "1 Régulariser le foncier à Mayotte", 68 - "5 Régulariser l'habitat informel" (RHI), page 146 comme opportunité à Tsoundzou 2, ILONI, et dans "l'Annexe diagnostic Habitat"

La plupart des OAP se trouvent en zone à urbaniser (AU) cela concerne, les OAP sectorielles mixtes, à vocation économique, à vocation d'équipement et de tourisme ainsi les OAP secteur d'aménagement excepté le secteur du rectorat à Mamoudzou.

Entre autres du volet "logement social" exposé dans "l'Annexe diagnostic Habitat", l'explication des choix devrait mieux montrer comment la CADEMA répond aux besoins de sa population en matière de logements, en prenant en compte l'âge, les revenus et la structure de ceux-ci.

2.1.7 :Justification du règlement

Le rapport de présentation doit comporter la justification des zones prévue par l'article L151-9 du CU : " Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire"

L'article R151-20 du CU dispose que : *« les zones à urbaniser sont dites zones AU. Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement ».*

Le rapport de présentation doit comporter la justification des zones prévue par l'article L151-9 du CU : " Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire".

Page 13 du RP : "pièce 1.E; Justifications il est précisé que "... toutes les nouvelles zones constructibles du PLUi ont été soumises à déclaration de travaux afin d'être certains des capacités des réseaux sur ces espaces. Ces études de déclarations de travaux ont notamment été bénéfiques pour la détermination des zones à urbaniser ouvertes et celles fermées (sans capacité de réseaux suffisante).

Concernant le zonage, page 115 du 1E Justification à la rubrique, sont transcrits les éléments précisant les zones au titre de la "justification des projets".

Ils concernent les zones d'extension des secteurs déjà occupés par une urbanisation diffuse et les nouvelles zones à urbaniser, ou zones naturelles spécifiques :

Ces secteurs sont des zones constructibles jugées en discontinuité, définies comme Proches du Rivage.

Sont concernées :

- La Zone touristique (UT) « Hamaha Beach » à Kawéni ;
- La zone à urbaniser (1AU) Hamaha ;
- La Pointe Mahabou (NL) à Mamoudzou ;
- Une zone construite accueillant des activités à Tsoundzou 1 ;
- Une zone à urbaniser (1AU) à Tsoundzou 1 ;
- Une zone à urbaniser (2AU) à Tsoundzou 2 ;
- Le développement de la zone d'activités économiques d'Ironi Bé (1AUX) ;
- Le confortement d'une zone touristique à Ironi Bé (NT)
- La création de deux espaces de stationnement intermodal à Ironi (1AUs)
- Une zone touristique à urbaniser (1AUT) au nord d'Hajangoua.

Au vu de ces éléments, le RP aurait dû faire la démonstration dans la justification de ses choix d'OAP, au regard de ces études, que les capacités des réseaux situés à proximité immédiate de chaque zone (AU) sont suffisantes au vu des constructions envisagées sur chacune de ces zones.

Il est par ailleurs mal avisé de justifier le classement de zones constructible sur la base de la constatation de l'existence d'une urbanisation qui s'y serait installée sans que cela ne corresponde à la destination des sols dans le PLU en vigueur. Ce type de parti pris doit être clairement explicité et défini de façon limitative pour ne pas donner l'impression que des constructions spontanées pourront systématiquement faire l'objet d'une régularisation à plus ou moins long terme (cf page 68 du diagnostic notamment).

Il est recommandé, de regrouper sous une même rubrique (**Justification et explications**) : les explications des choix retenus pour établir le PADD, les OAP, la justification des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, l'analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, les motifs de la délimitation des différentes zones du PLU et de ses règles applicables et la justification du règlement, les effets et incidences du PLU sur l'environnement et les indicateurs d'évaluation des résultats de l'application de ce Plan.

2.1.7 – L'explication des outils d'accompagnement des projets par villages ou par secteurs

A la page 7 du Diag, il est énuméré les outils d'accompagnement des projets suivants : l'action cœur de ville sur les deux villages principaux (ville de Mamoudzou et "village" de Dombéni), une quinzaine d'opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI) lancées, étude pour la création d'un transport en commun en site propre, schémas directeurs concernant les réseaux, mémoires de recherche, études urbaines, projets ANRU, études sur les Opérations d'Intérêt National (OIN)...

2.1.8 – L'évaluation de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

En application de l'article L151-4 du CU, le rapport de présentation doit analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales...

...le rapport de présentation expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers.

- Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques :

- **La capacité résiduelle**

- il est indiqué page 19 du diagnostic, outre les projets de lotissement SIM (LES JASMIN - Tsoundzou 2 et rue du stade à Mamoudzou) au sein de la trame urbaine, que des "dents creuses" ont été repérées par village afin d'encourager la densification.

- **Le potentiel foncier résiduel**

De la page 63 à 66 est abordé le potentiel foncier. Il en résulte, selon la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) que le foncier à Mayotte est réparti entre les propriétaires publics, physiques et privées. Cependant, l'île est vallonnée et ce relief limite les possibilités d'urbanisation dans les pentes et les espaces relativement plats sont très demandés.

Ainsi, page 64, 1-A du diagnostic, le foncier et la consommation d'espace présentés se base sur des données Sitadel, de permis de construire déposés, et la comparaison des Orthophotos entre 2008 et 2016.

Dans son Tome 2,3 au titre "Limiter la consommation foncière par des mesures ambitieuses" le SAR (en cours) dispose que "Les contraintes foncières sur Mayotte sont très fortes : risques naturels, topographie non propice à l'urbanisation, nécessité de préserver les terres favorables au développement de l'agriculture... Il impose donc de réaliser 50% de ces nouveaux logements au sein des tissus urbains déjà constitués (par renouvellement urbain, densification ou comblement des dents creuses) et avance que "la consommation foncière nécessaire au renforcement urbain, habitat, activités et équipements de l'île s'élève entre 1300 ha et 2000 ha à l'horizon 2050, en fonction des stratégies urbaines qui seront développées.

	Sans effort de densification	Avec effort de densification
Habitat	1100 ha	785 ha
Équipements économiques	500 ha	350 ha
Équipements publics	350 ha	250 ha
TOTAL	1950 ha	1385 ha

Pour réduire la consommation des espaces le SAR préconise 3 axes :

- 1 - La nécessité de densifier les zones urbanisées sur leur emprise actuelle.
- 2 - Imposer des ambitions quantitatives et qualitatives sur les zones d'extension des villes.
- 3 - Aménager de nouveaux espaces urbains sur des principes écologiques et économiques ambitieux et équilibrés entre nature, agriculture, culture et diversité.

Le territoire est actuellement dans une phase de développement stratégique avec des perspectives de transition démographique forte et des évolutions majeures de mise en œuvre de l'aménagement. Ce contexte crée des dispositions favorables à l'évaluation et l'observation du territoire.

Comme mentionné page 64 du document de diagnostic, "dans le cadre du PLUi, une étude de consommation de l'espace objective (sur les 10 dernières années) n'a pu être réalisée faute de données".

il est suggéré à la CADEMA de se rapprocher de l'agence d'urbanisme et de développement récemment créée à Mayotte, qui sert à accompagner la planification du développement et de l'aménagement, afin notamment de procéder à l'observatoire du foncier tel que défini par l'art 205 de la loi Climat et résilience pour pallier cette lacune dans les années à venir.

il est mentionné Page 43 du diagnostic que "L'enjeu du foncier disponible pour l'accueil des nouvelles populations, pour la fonction résidentielle mais aussi économique (locaux commerciaux, artisanaux...) afin de continuer à développer l'emploi et à répondre aux nouvelles populations, soulève la question du "territoire capable". or les différents projets doivent s'appuyer sur des dispositions foncières maîtrisées

Au sein de la trame urbaine, des espaces interstitiels non bâtis ont été repérés afin d'encourager la densification. Les "dents creuses" ont donc été repérées par village et présentées en détail à la suite de ce diagnostic. Les espaces situés dans la trame urbaine mais concernés par un PPRN à risque fort ont été supprimés.

Sur l'ensemble de la CADEMA, 48,37ha de dents creuses ont été identifiées. Une cartographie et un bilan du potentiel de densification pour chacun des villages ont été définis. Une distinction a été faite entre les dents creuses dans les zones Urbaines (U) et A Urbaniser (AU) des PLU actuels et celle identifiée dans les zones Naturelles (N) et Agricoles (A). Aussi, 25,3 ha de dents creuses se situent en zone U et AU tandis que 23,1ha se situe en zone A ou N, dans des espaces initialement non prévus à l'urbanisation.

La présence de dents creuses dans des espaces non prévus en zones U et AU du PLU souligne la place importante de l'urbanisation illégale en zones A et N, généralement non constructible. Au total, la définition de la trame urbaine à partir de l'orthophoto de 2016 a permis de mettre en lumière que 224,51 ha de surface A ou N ont été construit illégalement. .

- **Le potentiel de densification**

De la page 19, 82 à 149 le potentiel de densification à exploiter est mentionné pour les villages de Kawéni, Mamoudzou, Cavani, Mtsapéré Tsoundzou 1 et 2 et Tsarano.

Page 64 diag et page 13 de "l'annexe consommation" sur l'ensemble de la CADEMA, c'est 48,37ha de **dents creuses** ont été identifiées et un potentiel de densification pour chacun des villages ont été définis, avec une distinction entre les dents creuses dans les zones Urbaines (U) et A Urbaniser (AU) des PLU actuels et celle identifiée dans les zones Naturelles (N) et Agricoles (A). Aussi, 25,3 ha de dents creuses se situent en zone U et AU tandis que 23,1ha se situe en zone A ou N, dans des espaces initialement non prévus à l'urbanisation.

Il est demandé comme pour le village de Cavani (page 100) de matérialiser, sur les documents graphiques joints, les espaces concernés par cette densification.

Il est par ailleurs rappelé que le projet de SAR précise que c'est la densité brute qui prise en compte dans les évaluations des objectifs qu'il définit alors que le fascicule de justification page 96 indique que « la densité nette est pertinente à considérer ». cela crée une distortion entre ces documents et lors de l'adoption du SAR, le PLUi de la CADEMA devra se mettre en conformité. Cela doit être revu en anticipation.

2.1.9 – L'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF)

En application de l'article L151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit « analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturale. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. »

Le rapport de présentation transmis ne comporte pas d'analyse de ces espaces tels qu'ils sont cartographiés dans les PLU en vigueur en regard de l'évolution de leur surface dans le projet de PLUi arrêté. Il est uniquement fait état par village dans le diagnostic des espaces cultivés et milieux naturels et en page 64 que la définition de la trame urbaine à partir de l'orthophoto de 2016 a permis de mettre en lumière que 224,51ha de surface A ou N ont été construites illégalement.

En conséquence, Il est demandé à la CADEMA, en application des dispositions de l'article L. 151-4 du Code de l'Urbanisme d'intégrer dans le rapport de présentation une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du PLU ainsi que de leur évolution dans le règlement graphique du PLUi avec une justification de cette modification.

Sur la base des données carrographiques numérisées sur les PLU en vigueur MAMOUDZOU et de DEMBENI et le projet PLUi - H 2023, un tableau synthétique de l'évolution des zonages a été dressé

	Total PLU (ha)	Total PLUi (ha)
Zones A	2510,761	3476,513
Zones N	4402,2	4740,485
Zones U	786,482	786,634
Zones AU	359,872	338,221
Total	8059,315	9341,853

En premier lieu, la surface globale cartographiée est différente. Le projet de PLUi recouvre 1284,302 ha de plus que les deux PLU cumulés.

Il y a ensuite des différences notoires entre les surfaces en A et en N entre les PLU et le PLUi qui doivent être explicitées, sachant que ce classement « nouveau » les concerne presque exclusivement puisque les surfaces en U et en AU ne connaissent qu'une très modeste évolution.

Les points suivants doivent être éclaircis :

- pourquoi une différence de surface entre le cumul des zones des PLU et le zonage du PLUi ?
- quelle évolution réelle des surfaces naturelles, agricoles et forestières entre les deux phases de planification sur les espaces cartographiés dans les PLU par rapport aux espaces cartographiés dans le PLUi

2.1.9.1 – Analyse des surfaces agricoles

Les surfaces agricoles représentent 2510,76 ha soit 31 % du territoire de la CADEMA entre 2011 et 2021. Celles-ci évoluent à la hausse, pour passer à 3476,51 ha dans le projet de la CADEMA.

Est-ce que cela signifie que 965,75 ha des surfaces Naturelles sont reclassés en zone A ?

Ce point est à éclaircir et à justifier.

2.1.9.2 – Analyse des surfaces naturelles

5 ha d'espaces naturels ont été déclassés en zones urbaines ou à urbaniser.

2.2 – L'évaluation environnementale

L'analyse de cette thématique sera plus particulièrement détaillée dans l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAE).

2.4 – Le PADD

L'article L151-5 du code de l'urbanisme précise le contenu du PADD qui définit :

1 - les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques,

DEAL de Mayotte

Horaires d'ouverture : 8h00-12h00 / 14h00-17h00

B.P. 109 – Terre Plein de M'tsapéré

Standard : 02 69 61 12 54 – fax : 02 69 60 92 83

2 - les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble ... de la commune.

...Le PADD fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain .

... les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.

Les choix retenus pour le PADD sont explicités pages 6 à 8 du document "1.E Justifications" du rapport de présentation . La CADEMA justifie ces choix par sa volonté de répondre pour les 10 prochaines années au défi d'une croissance démographique mais aussi de production d'environ 1 000 logements par an, afin de répondre aux besoins de la population sur place et le renforcement de l'organisation de l'implantation des activités économiques.

Ce projet est structuré autour des 4 grands axes suivants :

- 1 - "définir la taille idéale pour la CADEMA, à l'horizon 2035",
- 2 - "protéger ce que nous avons",
- 3 - "développer l'attractivité du territoire par le renforcement de l'économie et du numérique",
- 4 - "bien vivre à la CADEMA»".

Ces orientations sont reprises et formulées dans les dossiers autour des divers domaines préconisés par l'article L. 151-5 ci-dessus.

Page 8 de la pièce justificative du RP, il est prévu une hypothèse de croissance de + 62 600 habitants ce chiffre diffère de la mention en page 6 du PADD où il est mentionné "la CADEMA souhaite accueillir **environ 67 000 habitants supplémentaires** d'ici 2035" ces chiffres sont à corriger.

Le PADD s'inscrit dans une perspective de développement durable (articles L.101-1 et L 101-2) du Code de l'Urbanisme) et répond à trois principes énoncés par la législation en vigueur :

- *L'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, le renouvellement urbain, l'urbanisation nouvelle, la préservation des espaces naturels et des paysages, et la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables,*
- *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat,*
- *La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

Le contenu du PADD est justifié et en adéquation avec les enjeux identifiés par le diagnostic territorial qui révèle les caractéristiques communales suivantes :

Le projet s'appuie sur 4 grands axes déclinés en divers Objectifs dédiés :

Axe 1/ définir la taille idéale pour la CADEMA, à l'horizon 2035

Cet axe s'appuie sur le scénario démographique choisi par la CADEMA d'accueillir environ 67 000 habitants supplémentaires d'ici 2035.

Elle se décline en 3 orientations suivantes :

- 1- Établir une programmation en logement réaliste et adapté, l'objectif étant la production d'environ 1000 logements par an afin de répondre aux besoins de la population sur place et à venir : 55% logements sociaux et accession sociale, 15% logements intermédiaires et 30% autres.

2- Réunir les conditions pour produire massivement, cet objectif passe par l'identification de nouvelles zones d'extension urbaine, dans un contexte de loi littoral, la densification de zones urbaines existantes en privilégiant une démarche de projet sur des «secteurs de vie».

3- Centrer le développement urbain sur les villages et en continuité. Un objectif qui vise à, poser les limites de l'urbanisation, participer à la revitalisation en cours des centres-ville, limiter l'étalement urbain en faveur de la de la promotion de la mobilité active pour les déplacements de proximité, prendre en compte la capacité des réseaux pour déterminer les espaces de développement urbain, et enfin se fixer des objectifs de modération de la consommation d'espaces.

axe 2/ «protéger ce que nous avons»

cet axe comprend 5 orientations qui visent à protéger et valoriser les habitats naturels et la faune remarquable de la CADEMA, maintenir, développer et diversifier l'agriculture et l'activité de pêche, protéger et mettre en valeur le paysage de la CADEMA, préserver le patrimoine (page39 diag) et promouvoir les spécificités du territoire

Ces orientations intègrent les enjeux d'une part de préservation, des écosystèmes et de protection des espèces de faune, des corridors écologiques et renforcement de la trame verte et bleue, du foncier agricole, de la bande du littoral, des paysages et des points de vue remarquables sur le territoire, des linéaires des arbres dans les villages et les périmètres de captage des ressources en eaux. D'autre part, le PADD tend à favoriser le maintien d'espaces de respiration au sein de la trame urbaine et dans les villages, ainsi que la gestion des eaux pluviales, sensibiliser les habitants aux espaces naturels dans leurs occupations, limiter la propagation d'espèces envahissantes sur le territoire, soutenir les coopératives de pêcheurs notamment dans le développement des infrastructures et valoriser la patrimoine .

AXE 3/ DÉVELOPPER L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE PAR LE RENFORCEMENT DE L'ÉCONOMIE (page 58 diag) ET DU NUMÉRIQUE

Cet axe du PADD s'appuie sur 9 orientations : conforter la CADEMA comme un acteur économique majeur a diverses échelles, accompagner le développement du CUFR), favoriser le maintien et le développement du petit commerce, de l'artisanat et des services, offrir des sites d'accueil économiques dédiés et diversifiés, participer a l'amélioration du transport, de marchandises en organisant les livraisons en ville, le développement des communications numériques, développer un tourisme adapté à l'échelle de l'île, affirmer le lagon comme un bien commun ainsi qu'un potentiel d'attractivité, développer les agro-filières pour tendre vers l'auto-suffisance

AXE 4/ «BIEN VIVRE À LA CADEMA»

affirmer l'identité et les spécificités des villages et quartiers pour faire du cadre villageois un motif d'installation des projets urbains adaptés et respectueux de l'environnement et des espaces agricoles renforcer la lutte contre l'habitat indigne et l'amélioration de l'habitat répondre aux attentes des habitants et aux besoins spécifiques répondre au besoin en équipement sur le territoire : « occuper les jeunes» améliorer le cadre des vies des habitants : «faire respirer l'espace public».

Il est à noter la mention dans le projet de carte de cet axe la présence du boulevard urbain, sous la forme d'une flèche qui devrait être prolongée au-delà de Kawéni.

L'objectif de modération de la consommation d'espace de l'axe 2 propose notamment d'aboutir au fait que « les permis de construire devront représenter au moins une construction sur deux d'ici 2028, contre une construction sur 10 entre 2012 et 2017 ». C'est un objectif bien modeste, et il en comprend

que les constructions nouvelles. Qu'e, est-il de la prise en compte des constructions sans autorisations dont certaines seront régularisées, et sous quelles conditions ?

En conclusion,

Si les synthèses et enjeux sont bien mentionnés dans les fiches de chaque village, il est nécessaire de les rassembler dans un tableau AFOM regroupant la globalité des enjeux de l'intercommunalité

Mention à faire enlever

Le PADD doit faire l'objet d'un débat par le Conseil Communautaire de la CADEMA.

Inclure dans les cartes graphiques du PADD, l'identification des lieux et noms des villages.

2.5 – Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les articles L 151-6 et L151-7 précisent que les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements. Elles peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte.

L'article R. 151-20 du Code de l'urbanisme distingue deux types de zones à urbaniser (AU) :

- celles disposant à leur périphérie immédiate de réseaux de capacité suffisante, notamment en eau potable et en assainissement (1AU) ;

- celles n'en disposant pas (2AU).

Le dossier d'OAP est constitué de 4 sous-dossiers distincts.

Le premier définit **les OAP sectorielles suivantes** :

- mixtes en zone urbaine (UB) au nombre de 10, des secteurs de mamoudzou, kawéni, tsararano, dembéni et hajangoua.

- mixtes en zone à urbaniser (AU) au nombre de 23, des secteurs de Kawéni Cavani M'Tsapéré, Passamanty, Tsoundzou, Vahibé, Tsararano, Ongoujou, Dembéni, Iloni, Hajangoua.

- à vocation économique en zone à urbaniser (AUx) ZAE, au nombre de 4 des secteurs Tsoundzou 2, Ironi Bé, OAP n°1AUx, Dembéni, Ongoujou.

- à vocation d'équipement et de tourisme en zone à urbaniser (AUe) au nombre de 5 : Lycée Sud-Mamoudzou, Tsararano – Ecole primaire, Iloni - Stationnement; Hajangoua – projet touristique.

Ces OAP correspondent aux dispositions des articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme.

- les OAP d'aménagement, régies par l'article R151-8 du Code de l'urbanisme (UB et AU), au nombre de 3, portent sur des secteurs dont les conditions ne sont pas réglementées par le règlement écrit il s'agit de Mamoudzou - Rectorat, Passamainty – ZAC Doujani, Tsoundzou 2 - Maévadouani.

Les 3 autres sous- dossiers concernent , les OAP thématiques "Habitat", qui indique les principes d'urbanisation qui doivent s'appliquer sur certains secteurs ou sur l'ensemble du territoire de l'ACADEMA, "mobilité" ayant pour objet d'apporter des précisions aux choix d'aménagement pris (PADD) et enfin, "Développement Économique" qui précise les leviers de la mise en œuvre de la stratégie de l'économie.

En commentaire général, il faut noter les points suivants :

- Ce serait utile de donner un nom à chaque secteur d'OAP / Il y a plusieurs secteurs qui s'appellent "Kawéni". Il y a 2 OAP : "UB01"
- il est également préconisé que dans chaque préambule de définition de zone dans le règlement écrit, soit précisé les OAP comme les sous-secteurs.

Désignation OAP	Logements	Superficie	Observations
	U A et UB		
10 OAP	OAP sectorielles mixtes en zone urbaine (densification, renouvellement urbain ou organisation de l'espace public),		
OAP UA-1 Mamoudzou Zakia Madi	Organisation de l'espace public	31 635m².	

Page 84 du RP pièce justificative, il est indiqué que cette OAP vise à réorganiser l'espace dans une dynamique de mutation et de densification du centre-ville de Mamoudzou. Ainsi que l'espace pour dégager environ 5700m² d'espace public.

L'OAP répond à l'objectif du PADD, d'aménager les espaces publics pour accompagner la mutation de la société.

Il est nécessaire de présenter en quoi consiste l'extension comme précisé à la pièce 4 du dossier. Et de mentionner l'axe de référence du PADD

OAP UB-1 Kaweni-Zone scolaire	Accueillir 67 000 habitants d'ici 2035 - 50 logs/ha	7 161 m²	
	25 lgts RHI	60/ha = 840 m²	

Le programme "créer un ER pour création de voirie" n'apparaît pas dans le plan de zonage.

Sur le schéma, l'"espace semi perméable à créer" n'est pas représenté graphiquement.

Page 10 OAP 4.A. Cet espace a vocation à anticiper le futur développement de la commune, renforcer la lutte contre l'habitat indigne, ainsi que l'amélioration de l'habitat

Page 84 document 1E justification et page 124A du dossier.

L'OAP répond à aux objectifs du PADD d'accueillir 67 000 habitants d'ici 2035, et à l'effort de densification promu par le PADD.

Il est utile de mettre en cohérence le de chiffre de 67 000 avec celui du scénario démographique de 62 000 habitants et de mieux matérialiser les 2 secteurs dans le document graphique du document 4.A

Il utile de mentionner l'axe de référence du PADD.			
OAP UB-2 Tsararano	84 lgts - 40 à 70 lgts/ha	44 091 m ²	
Page 13 OAP 4.A. L'objectif de cet aménagement est de prolonger l'urbanisation existante tout en créant une densité en cohérente. L'OAP répond à l'objectif du PADD qui préconise de centrer le développement urbain sur les villages et en continuité. Il est demandé de mentionner l'axe de référence du PADD			
OAP UB-3 Tsararano	55 lgts - 40 à 70 lgts/ha	32 229m ² .	
Page 16 OAP 4.A . l'objectif de cet aménagement est de prolonger l'urbanisation existante tout en créant une densité en cohérente. L'OAP répond à l'objectif du PADD qui préconise de centrer le développement urbain sur les villages et en continuité. Il est demandé de mentionner l'axe de référence du PADD Si l'OAP UB4, ci-dessous, se justifie, cet OAP devait préserver dans sa partie Nord l'espace boisé et privilégier de densifier les dents creuses à l'intérieur du secteur.			
OAP UB-4 Tsararano	244 lgts - 40 à 70 lgts/ha	82 371 m ² .	
Page 19 OAP 4.A. Cette OAP se situe sur la trame urbaine existante et se justifie. Il convient d'observer une cohérence dans la désignation en partie de légende des " limites d'aléa fort du PPRN ". L'OAP répond à l'orientation du PADD qui préconise de centrer le développement urbain sur les villages et en continuité.			
OAP UB-5 Tsararano	119 lgts - 40 à 70 lgts/ha	32 334 m ² .	
Page 22 OAP 4.A. Cette OAP répond à un prolongement de l'urbanisation existante et a comme objectif le développement urbain. Il est demandé à la CADEMA d'ajouter l'axe de référence du PADD dont répond cette OAP.			
OAP UB 6 Dembéni - Mangrove	14 lgts - 50 lgts/ha	4 001m ²	Mettre numérotation

Page 24 OAP 4.A - Cette OAP consiste en une restructuration du quartier et a pour objectif de permettre une organisation d'habitats nouveaux sécurisée avec le relogement de 87 habitants et un projet de RHI de relogement de 424 personnes.

L'OAP se réfère à l'orientation du PADD prévoyant le renforcement de la lutte contre l'habitat indigne et l'amélioration de l'habitat.

Il est demandé d'explicitier ces 2 projets.

OAP UB-7 Dembéli	26 lgts - 60 lgts/ha	4263 m ² .	

Page 28 doc AOP 4.A - Cette OAP se situe sur les hauteurs de Iloni, dans la trame urbaine existante et à comme objectif densifier cette trame en aménageant une partie de la dent creuse.

L'OAP correspond à l'orientation du PADD qui préconise de centrer le développement urbain sur les villages.

Il est demandé de compléter la légende (matérialisation en rose ?) et d'uniformiser tous les documents graphiques des numéros de parcelles ou non.

OAP UB-8 Dembéli	31 lgts - 60 lgts/ha	6468 m ² .	

Page 29 OAP 4.A. Située au Sud d'Iloni, l'objectif étant de prolonger l'urbanisation existante.

L'OAP répond à l'orientation du PADD qui préconise de centrer le développement urbain sur les villages et en continuité.

Les constructions en lisière de route génère la problématique des nuisances sonores qui faudra prendre en compte.

OAP UB-9 Dembéli	39 lgts - 30 à 45 lgts/ha	14 650 m ² .	

Page 29 OAP 4.A . Cette opération concerne le prolongement de l'urbanisation et est une zone d'extension de logements.

L'OAP vise l'orientation du PADD qui préconise de centrer le développement urbain sur les villages et en continuité.

Afin de réduire les espaces artificialisés, l'extension vers le Nord-Est peut-être réduite au bénéfice des dents creuses situées entre les 2 trames de logements existants

OAP UB-10 Hajan-goua	111 lgts - 30 à 70 lgts/ha		
Total	755 logements	2 840 m² ou Sur 2 757 m², ??	
		22 899 m².	

Page 33 OAP 4.A . Cette opération concerne le prolongement de l'urbanisation et est une zone d'extension de logements.

La densité brute de l'OAP est de 51 lgts/ha et La densité nette de l'OAP est de 68 lgts/ha.

Une explication détaillée et la création de 111 logement génère une densité entre 30 et 70 logements / ha.

L'OAP répond à l'orientation du PADD qui préconise de centrer le développement urbain sur les villages et en continuité.

Il reste utile de bien expliciter augmenter ces données et de mettre à jour la légende qui indique 40, 60, et 70 logements/ha.

Le périmètre de l'OAP UB 10 diffère sur la carte de zonage du règlement graphique et du graphique page 35 OAP 4.A.

Par ailleurs il est demandé à la CADEMA l'intégration outre le diverses typologie de logements des dispositions de mixité social pour ce secteur .

AU

23 OAP	OAP sectorielles mixtes en zone à urbaniser (densification ou extension)		
OAP 1AU-1 Kawéni – Pointe Hamaha	230 logements	40 lgts/ha	superficie à préciser
	zone artisanale	56 000 m ²	237 375 m ² .
	zone d'activités actuelle	+ 65 000 m ² .	

Page 36 OAP 4.A. Cette opération d'aménagement a pour objectif la valorisation du site présentant un fort intérêt paysager et culturel.

Cette zone située dans un espace remarquable du littoral doit nécessairement répondre à aux dispositions d'une part de la qualité de l'insertion architecturale, environnementale et la prévention des risques urbaine et paysagère, de mixité fonctionnelle et sociale, ainsi qu'aux besoins en matière de stationnement et de desserte par les transports en commun. D'autre part, cette zone doit obligatoirement accueillir tous les réseaux d'assainissement fiable et dans les règles de l'art.

Il est demandé à la CADEMA de mentionner l'axe de référence du PADD dont se réfère cette OAP.

OAP 1AU-2 Kawéni - Disma	60 lgts/ha	66 985m ²	

La délimitation de l'OAP n'est pas la même que sur le plan de zonage.

Page 40 OAP 4.A. cet aménagement vise un renouvellement quartier, la création et la requalification des voiries.

L'OAP répond à l'orientation du PADD qui préconise de centrer le développement urbain en continuité des villages.

Il est utile d'insérer les étiquettes de lieux, de voies et routes afin de repère.

OAP 1AU-3 Kawéni	80 lgts - 40 lgts/ha	113 243 m².	
	220 lgts - 110 lgts/ha		
	57 logts - 50 lgts/ha: RHI		

Page 42 OAP 4.A Cette Opération cible une restructuration, réorganisation et densification de l'espace.

Les "cheminements doux à conforter" ne sont pas représentés sur le schéma.

Il est utile d'insérer les étiquettes de lieux, de voies et routes afin de repère. Aussi de mentionner l'axe de référence du PADD dont se réfère cette OAP.

OAP 1AU-4 Kawéni	150 lgts - 40 et 100 logs/ha	51 417m²	

Page 45 OAP 4.A. L'objectif est de centrer le développement urbain en continuité des villages. Il est utile d'insérer les étiquettes de lieux, de voies et routes afin de repère.

L'OAP répond à l'orientation du PADD qui préconise de centrer le développement urbain en continuité des villages.

Définir dans le PLUi la définition d'urbanisation d'espaces classés en zone à urbaniser fermées à l'urbanisation (en attente d'équipement)

OAP 1AU-5 Cavani – M'Barazi	340 lgts - 60 à 70 lgts/ha	30 079m².	superficie à préciser

Page 47 OAP 4.A. Cet OAP est une zone d'extension au sein d'un secteur d'habitats spontanés et vise à mettre en œuvre un opération de lutte contre l'habitat indigne.

L'OAP répond à l'orientation du PADD prévoyant le renforcement de la lutte contre l'habitat indigne et l'amélioration de l'habitat (Axe 2 « Bien vivre à la CADEMA »).

il est nécessaire de renseigner le document graphique de cette pièce notamment de l'identité des lieux.

OAP 1AU-6 Mtsapéré	340 lgts -60 à 70 lgts/ha	75 579m²	

Page 49 OAP 4.A cette OAP est une zone d'extension visant à réduire la consommation d'espace en densifiant cette zone et préserver le paysage et le couvert arboré sur le site.

L'OAP répond à l'orientation du PADD qui préconise de centrer le développement urbain en continuité des villages.

Il reste nécessaire d'insérer sur la graphique les noms des lieux.

OAP 1AU-7 Mtsapéré – Terre-Plein		Création d'un établissement scolaire du 1er degré, + des logements compris dans les zones mixtes - 108 207m².	superficie à préciser

Page 51 OAP 4.A. L'objectif de cette zone est de répondre au besoin en équipement scolaire, culturels et sportifs et de maintenir, développer et diversifier l'agriculture et l'activité de pêche.

Il est demandé à la CADEMA de mentionner l'axe de référence du PADD dont se rapporte cette OAP.

Il est demandé d'insérer au document, pour cette OAP réglementaire, le graphique du terre-plein mentionnant le projet et sa légende.

OAP 1AU-8 Passamainty	329 lts	112 455 m².	superficie à préciser

Page 52 OAP 4.A cette OAP vise à relier plusieurs espaces urbanisés, notamment par de l'habitat informel et d'en dessiner la structure.

Il est demandé à la CADEMA de mentionner l'axe de référence du PADD dont se rapporte cette OAP.

Il est nécessaire de mentionner les axes de référence du PADD que vise cette OAP.

Cette zone conserve une topographie très marquée, il serait utile d'informer sur l'inconstructibilité de certains espaces.

OAP 1AU-9 Tsoundzou 1	200 lgts individuels	- 40 lgts/ha	103 891 m².
	700 logts collectifs	- 140 lgts/ha	

Page 55 OAP 4.A cette AOAP doit contribuera à mailler l'espace de l'axe nord-sud les hauts du collège de Passamainty

Il est nécessaire de mentionner les axes de référence du PADD que vise cette OAP.

OAP 1AU-10 Tsoundzou 2	600 lgts - 45 à 70 lgts/ha	162 131m².	

Page 58 OAP 4.A Cette OAP vise à travers l'extension de la zone, à organiser et densifier ce site de mitage urbain.

Elle vise l'orientation du PADD qui préconise de centrer le développement urbain en continuité des villages.

Cependant anciennement classée zone Nh, ne peut être située en continuité de village car elle distincte de la trame urbaine de Tounzou 1 et placée à proximité de la Zone Ap.

Il est utile que cette parcelle soit reconsidérée en Nh afin de garantir ses caractéristiques de secteurs naturels dans lesquels peuvent exister des constructions permettant ainsi l'évolution restreinte des constructions existantes, sans autoriser la création de logements supplémentaires, à l'exception des possibilités de rénovation du bâti ancien remarquable.

Il reste nécessaire d'insérer sur la graphique les noms des lieux, notamment la route nationale.

OAP 1AU-11 Vahibé – Sud-Ouest	Reconstruction à l'identique des habitations légères	30 162 m ² .	

Page 60 OAP 4.A. Cette OAP a pour objectif le renforcement de la lutte contre l'habitat indigne et l'amélioration de l'habitat.

Il est nécessaire de mentionner les axes de référence du PADD que vise cette OAP. Elle présente une topographie à forte pente. Les parties de ce secteur localisées supérieures à 30 % doivent être matérialisées dans l'OAP comme étant non constructibles.

OAP 1AU-12 Vahibé – Entrée de Village	20 lgts - 30 et 40 lgts/ha	7336m ²	

Page 60 OAP 4.A. Cette OAP répond à l'orientation du PADD qui préconise de centrer le développement urbain en continuité des villages, et comme objectif le renforcement, de façon, cohérence, l'offre de logements.

Les parties de ce secteur localisées supérieures à 30 % doivent être matérialisées dans l'OAP comme étant non constructibles.

OAP 1AU-13 Tsararano	Bâtiment de santé	51 079m ²	

Page 64 OAP 4.A L'objectif de cette zone d'extension est la création d'un établissement de santé et concerne l'orientation du PADD qui préconise de centrer le développement urbain en continuité des villages.

Les voies de desserte et de gestion, pour cet équipement spécifique, doivent être mieux mentionnées explicitées notamment sur la base d'études d'impact.

OAP 1AU-14 Sud-Tsararano	40 à 60 logts/ha	55 338m ²	

Page 64 OAP 4.A. Cette OAP couvre une zone d'extension et a pour objectif de structurer et orga-

niser les équipements à l'entrée de ville et permettre l'installation du siège de la ACADEMA (équipement public) .

Elle vise l'orientation du PADD qui préconisant de centrer le développement urbain en continuité des villages.

Les voies de desserte et de gestion, pour cet équipement spécifique, doivent être mieux mentionnées et explicitées notamment sur la base d'études d'impact.

OAP 1AU-15 Ongoujou Kardja- vendza	121 lgts	33 910 m².	

Page 68 OAP 4.A. cette OAP est une zone d'extension son objectif est de repenser et sécuriser l'habitat spontané existant.

Ce projet RHI prévoit le relogement de 117 habitants et répondant ainsi à l'orientation du PADD prévoyant le renforcement de la lutte contre l'habitat indigne et l'amélioration de l'habitat.

Il est demandé préciser le schéma des réseaux d'assainissement au sein de ce village et de la continuité écologique (qui traverse les habitations).

OAP 1AU-16 Ongoujou	301 lgts - 55 à 70 lgts/ ha	54770m²	

Page 71 OAP 4.A. Cette OAP d'extension répond à l'orientation du PADD qui vise à centrer le développement urbain en continuité des villages.

l'objectif étant, outre la production de logements, de préserver le paysage et le couvert arboré présent sur le site.

Cette disposition devrait être repensée afin d'éviter l'artificialisation de la partie Est et Ouest et privilégier la production de logement dans les dents creuses au Nord du village.

OAP 1AU-17 Dembéni	192 lgts - 40 à 70 lgts/ ha	53 100 m².	

Page 73 OAP 4.A. Cette OAP vise à prolonger l'urbanisation existante et renforcer la lutte contre l'habitat indigne et l'amélioration de l'habitat.

Cette OAP concerne l'orientation du PADD qui préconise de centrer le développement urbain sur les villages et en continuité.

OAP 1AU-18 Iloni	54 lgts - 100 lgts/ha	5395 m².	

Page 76 OAP 4.A. l'objectif cette OAP étant, la densification et la proposition d'une offre en logement. Doit être assurée également la traversée du site entre la RN3 et la route de la plage. Cette opération est en contact avec une ravine qui se jette dans la mangrove.

Il est nécessaire de mentionner les axes de référence du PADD que vise cette OAP

OAP 1AU-19 et 1AU-20 Iloni	58 lgts - 40 lgts/ha	19 749 m².	Nombre de logements collectifs à densifier
	20 lgts - 60 lgts/ha		
Page 79 OAP 4.A. L'objectif est de prolonger l'urbanisation existante tout en donnant une densité en cohérence l'existant. Elle OAP répond dans ce sens à l'orientation du PADD qui préconise de centrer le développement urbain sur les villages et en continuité. Il est demandé de reporter dans la légende l'axe vraie à créer mieux matérialiser sur le graphique les voie de desserte.			
OAP 1AU-21 Nord Hajangoua	148 lgts - 40 lgts/ha	58 246 m².	
	60 lgts - 60 lgts/ha		
Page 81 OAP 4.A. Cette OPA vise une urbanisation spécifique afin de tenir compte de la pente et des enjeux liés au ruissellement d'eau pluviale. Il est demandé à la CADEMA de renseigner sur les réseaux d'assainissement dédié à ce projet et de mentionner les axes de référence du PADD que vise cette OAP.			
OAP 1AU-22 Hajangoua – Mro titi	30 lgts - 50 lgts/ha	42 875m²	
Cette opération d'extension vise à prolonger l'urbanisation existante et ce réfère à l'orientation du PADD qui préconise de centrer le développement urbain sur les villages et en continuité. Il est demandé de mentionner Ce projet fait état de continuité écologique qui ne figure pas sur le document graphique joint, ni en légende.			
OAP 1AU-23 Hajangoua – Campus connecte	résidence universitaire de plusieurs dizaines de chambres + Commerces + Logements		Indiquer nombre de commerce logements et chambres + superficies
Page 81 OAP 4.A l'objectif de cette OAP est d'accueillir un campus connecté. En effet, le programme concerne la création d'un campus connecté pour environ 170 étudiants et une résidence universitaire de plusieurs dizaines de chambres augmentés des commerces ainsi que des logements sociaux Cette opération vise l'orientation du PADD qui préconise de répondre au besoin en équipement sur le territoire, de conforter le CUFR et de développer l'offre en logements adaptés, notamment à destination des étudiants. Il est utile de renseigner sur le graphique le niveau de stationnement, les voies d'aménagement et de circulation.			
	AUx		
0 4 OAP	OAP sectorielles à vocation économique en zone		

	à urbaniser,		
OAP 1AUx-1 Tsoundzou 2 ZAE	Espace : Artisanat + commerces +activités des secteurs secon- daires ou tertiaires	40 187 m ²	
Page 81 OAP 4.A. Cet OAP fait l'objectif d'une coupure écologique; il est recommandé de garantir 1 couloir écologiques entre la zone A située à droite et le zone Np à gauche			
OAP 1AUx-2 Ironi-Be ZAE	Développement d'un quartier éco respon- sable		
OAP 1AUx-3 Dembéni ZAE	Artisanat + commerces +activités des secteurs secondaires ou ter- tiaires	39 260m ²	
OAP 1AUx-4 Ongoujou ZAE	village agricole : déve- loppement économique et préservation de l'identité		
	AUe - AUe - AUt		
	OAP sectorielles à vocation d'équipement et de tourisme en zone à urbaniser.		
OAP 1AUe-1 Lycée Sud-Mamoud- zou	Implantation d'un lycée et d'équipements spor- tifs liés.		
OAP 1AUe Ecole primaire / vil- lage de Tsararano	Implantation d'une école tout en prenant en compte les aléas du PPRN en vigueur.		
OAP 1AUe-1 Iloni - Stationnement	Création de parking en lien avec navette mari- time vers Mamoudzou		Ces 2 OAP sont iden- tiques ??? Précision sur préconi- sation d'imperméabili- sation du parking
OAP 1AUe-2 Iloni Stationnement	Création de parking en lien avec navette mari- time vers Mamoudzou		
OAP 1AUt-1 Hajangoua Projet touristique	Création d'une structure économique viable et pérenne et développe- ment une forme de tou- risme durable.		
Page 106 OAP 4.A. Cette OAP est une zone d'extension permettant d'offrir des sites d'accueil tou- ristiques diversifiés. Ainsi, cet aménagement répond aux besoins du PADD de satisfaire une struc- ture économique de tourisme durable sur le territoire de la CADEMA.			
Comme pour les autres OAP, il est nécessaire de mieux matérialiser toutes les voies de circulation			

des plus importantes aux plus modestes et les types de rues impactées par les aménagements.		
	U & AU	
3 OAP Non réglementées	OAP sectorielles à vocation d'équipement et de tourisme en zone à urbaniser.	
OAP UB-1 Mamoudzou Rectorat	Meilleure insertion dans la trame urbaine + amélioration cadre de vie des usagers	79 657 m ² .
Page 109 OAP 4.A. L'objectif général de cet OAP est de permettre une meilleure insertion dans la trame urbaine et d'améliorer le cadre de vie des usagers du secteur. Cette OAP explicite les principales dispositions régissant l'article R151-8 du code de l'urbanisme. Cependant, il est demandé à la CADEMA de vérifier la réalité de la mention " <i>Le secteur étant déjà construit, aucune construction supplémentaire n'est prévue dans cette étude</i> ". En cas d'évolution des actualités, il est nécessaire d'observer une meilleure articulation et cohérence des projets immobiliers des différents acteurs publics sur ce site.		
OAP 1AU-1 Passamainty ZAC Doujani	Organisation spatiale du secteur : développement d'activités + mixité fonctionnelle + liaison à la ZAC	145 367 m ²
Page 114 OAP A.4. Outre l'atteinte des objectifs de production de logement, cette OAP vise, la qualité de l'insertion architecturale, environnementale et la prévention des risques, urbaine et paysagère, la mixité fonctionnelle et sociale, les besoins en matière de stationnement, la desserte, des terrains par les voies et réseaux, des transports en commun. Cette OAP explicite les principales dispositions régissant l'article R151-8 du code de l'urbanisme. Il s'agit d'offrir de nouveaux espaces pour accueillir des logements et assurer la croissance démographique de l'agglomération de Mamoudzou. L'OAP se définit dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté. Elle doit correspondre au périmètre de la ZAC ce qui n'est pas le cas dans le plan proposé. Les pentes de ce secteur localisées supérieures à 30 % doivent être matérialisées dans l'OAP comme étant non constructibles. La capacité des réseaux devra au préalable faire l'objet d'étude comme mentionné à la page 116. Il est demandé à la CADEMA d'indiquer l'axe de référence du PADD dont répond cette OAP.		
OAP 1AU-2 Tsoundzou 2	zone d'extension + densification de logements + qualité de vie + Une mixité fonctionnelle avec la cohabitation des commerces, services, équipements publics, agricoles et résidentielles	873 lgts
Page 121 OAP A.4. Cette OAP a pour objectif, la qualité de l'insertion architecturale, environnementale et la prévention des risques, urbaine et paysagère, la mixité fonctionnelle et sociale, les besoins en matière de stationnement, la desserte, des terrains par les voies et réseaux, des transports en commun.		

Cette OAP est explicite et indique les principales dispositions régissant l'article R151-8 du code de l'urbanisme.

L'OAP répond à l'orientation du PADD qui préconise de centrer le développement urbain en continuité des villages.

Comme pour les autres OAP, il est nécessaire d'identifier sur les graphiques les lieux dédiés aux aménagements.

Outre les besoins en logement, le site accueillera un collège, une école, deux équipements culturels, de services/commerces/ activités, une infrastructure d'accueil de chambres, et de petites fermes et ferme pédagogique, il est utile, comme pour les logements, de matérialiser l'emplacement de ces équipements sur le graphique et mieux préciser la circulation entre les dessertes.

L'OAP thématique Habitat :

L'obligations en termes de mixité sociale / de densité moyenne des opérations / 50 % logements sociaux dans les zones 1AU est à intégrer dans le paragraphe du règlement écrit correspondant à la zone.

A la mention "toutes les nouvelles opérations de plus de 30 logements en zone U doivent intégrer au moins 30 % de logements sociaux (LLS et/ou LLTSA)" : ajouter le LLTS

Voir en complément le commentaire relatif au POA

L'OAP thématique Développement économique :

Elle comporte une ncohérence avec le règlement écrit : "Le secteur Sud (...) pouvant accueillir également des logements collectifs ou semi-collectifs dans une proportion mesurée (20 à 30%)." / Dans le règlement écrit : 20 % maximum / En sous-secteur UAb à Kawéni / sous-destination "logement" autorisé au maximum max 20 % de la SDP

Il semble qu'une OAP spécifique pour le PRU de Kawéni aurait été pertinente Elle qui intégrerait le plan guide et les fiches de lot.

Elles n'apparaissent nulle part. Peut-être que la commune ne souhaite pas qu'elles soient opposables ??

Par exemple, une fiche de lot (exemple ci dessous) :

INSERTION DANS LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

La ZOS 11 est située en bordure de RN dans le périmètre de projet de la Zone scolaire; sur une parcelle qui abritait des logements de fonction pour les enseignants.

Elle s'inscrit dans un contexte en mutation.
- La RN 1 fait ainsi l'objet d'une importante requalification. La création d'une troisième voie permettra d'accueillir un site propre bus et les ronds points seront reconfigurés en carrefours à feu, donnant une ambiance plus urbaine à l'axe et pacifiant son trafic.
- Le projet de la Zone scolaire (10 000 étudiants) prévoit à horizon 2023 un nouvel équipement sportif et un internat. L'ensemble des espaces publics seront également requalifiés.

Le projet architectural et paysager sur la parcelle doit permettre d'accompagner ce changement en envisageant le devenir des espaces qui l'entourent pour en esquisser le renouveau.

Le bâtiment de la ZOS11 marque une des entrées de la zone scolaire, le traitement des façades et des limites doit être soigné et participer à la qualification de cette entrée et au paysage des rues.

DEAL d'
Horaires
B.P. 10
Standar

LÉGENDE

PROGRAMMES

- Equipements
- Commerces Activités
- Logements (LLTS, LLS, LIBRE)

ESPACE PUBLIC MOBILITE

- Espace public + chemin
- Trame verte
- Voie
- Mail équipé
- Tracé à renforcer
- Tracé long terme
- Arrêt TCSP Caribus

PAYSAGE

- Mangrove
- Marachage

HABITAT

- Logements à définir
- Ouverture à l'urbanisation
- Périmètre RH1
- Autoconstruction Encadrée (Expérimentation)



INSERTION URBAINE ET RAPPORT AU LIEU

Implantation sur rues

Sur la rue du collège, les constructions s'implanteront en retrait pour préserver la végétation en place. Sur la route Nationale, les constructions devront respecter un retrait obligatoire de 5m minimum par rapport à l'espace public afin d'assurer la végétalisation pour favoriser l'intimité, le confort visuel et acoustique des résidents.

Implantation en limites séparatives

L'existence de l'école et de la PMI oblige la construction du projet à distance des limites séparatives.

A l'Ouest les constructions devront respecter un retrait minimum de 2m avec traitement végétalisé de ces espaces. Cet espace de retrait intégrera la gestion des eaux de la parcelle.

L'arrivée des vents dominant Sud /Est, impose une implantation des constructions en retrait de la limite Sud pour capter l'air.

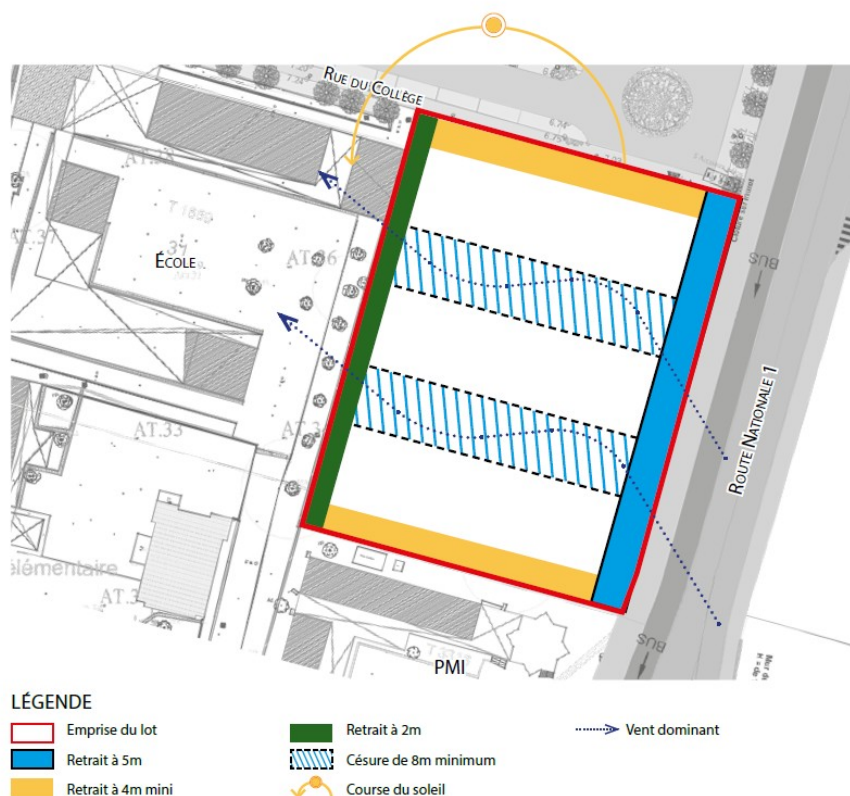
Césures paysagères

L'îlot est impérativement traversé par 1 faille au minimum sur la façade donnant sur la RN1 pour la rythmer et conserver des vues depuis l'axe sur les reliefs du cirque de Kaweni

Volume / Gabarits enveloppe

La hauteur maximale pour les constructions est fixée de manière générale à 12 m. Seules les constructions le long de la RN1 se voient autorisées une hauteur maximale de 15m.

La PMI et l'école étant en R+1, l'épannelage du projet proposera une volumétrie en harmonie avec ces existants au Sud et à l'Ouest.



CONCLUSION

Ces remarques sont à prendre en compte

2.6 - Le Programme d'orientations et d'aménagements

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat et Déplacements (PLUIHD) de la CADEMA intègre un programme d'orientations et d'actions qui constitue l'instrument de mise en œuvre de la politique de l'habitat à l'échelle communautaire.

La thématique du logement et de l'hébergement est prépondérante sur ce territoire car c'est une offre en tension permanente conjuguée avec une croissance forte de la population.

Vous proposez un objectif de 1000 logements par an dont 55 % de logements sociaux ce qui répond en partie à la problématique de l'accès au logement pour les populations défavorisées.

Toutefois cet objectif doit être précisé au regard d'un besoin précis et identifié or les chiffres ne concordent pas toujours selon les documents relatifs au logement. Il convient de bien faire apparaître le nombre de logements et d'habitants à la date de l'arrêt du PLU, le nombre de logements à produire qui doit correspondre à un besoin déterminé de population supplémentaire. Or vous indiquez une production de 5000 logements (et non 6000 si 1000 par an sur 6 ans) et une population de 67 000 habitants en 2025. Les chiffres doivent ressortir clairement dans le POA et se situer sur la même temporalité.

La question de la demande locative sociale doit être priorisée avec la création d'une conférence intercommunale du logement (CIL) qui doit être planifiée et intégrée dans la fiche action dédiée. Les moyens alloués à la connaissance du parc de logements n'est pas assez développé.

Concernant la production de logements en elle-même, les besoins en logements spécifiques sont insuffisamment traités. En effet au-delà de la mixité essentielle dans les projets, des logements pour les personnes défavorisées, les étudiants, les personnes âgées et les personnes à mobilité réduite sont nécessaires.

Sur le volet LHI, la diminution de 30 % de logements insalubres est évoqué dans le PADD et dans le POA en faisant référence aux logements « non durs » ; Le traitement de l'insalubrité concerne aussi les logements en durs qui peuvent faire l'objet d'une amélioration de l'habitat via une OPAH ou dans le diffus. L'intégration du PILHI en annexe du PLUIHD serait la bienvenue afin de démontrer les moyens alloués par la collectivité sur ce sujet LHI.

Concernant l'hébergement, les besoins ne sont pas suffisamment développés et justifiés. Les habitants des RHI ne seront pas tous obligatoirement relogés en hébergement mais peuvent aussi être accompagnés vers et dans le logement. Sur les 1500 places estimées nécessaires, seules 1000 places sont programmées. Ces besoins en logement spécifique doivent être priorisés avec des résidences d'accueil, maisons relais et CHRS. Le potentiel des LLTSA sous maîtrise d'ouvrage CADEMA n'est pas une piste évoquée.

Le potentiel de densification en zone urbaine est intéressant toutefois la densité de 50 logements à l'hectare est insuffisante et inadaptée pour ces secteurs (qui sont déjà au-dessus de ce seuil pour la plupart). C'est annonciateur de situations de blocage d'autant plus que c'est inscrit dans le PADD. Il serait plus opportun de partir du constat de l'existant sur une zone et de définir un pourcentage de densité supplémentaire maximale à atteindre, en lien avec l'étude de densification en cours.

Enfin, il n'y a pas d'estimation financière des fiches actions du POA or c'est important de savoir à quoi s'engage la collectivité pour mener à bien sa politique habitat, tout en cherchant les partenariats qui lui permettent d'exercer cette compétence.

Précisions à apporter sur le document

A la lecture du PLH et des objectifs exprimés dans le POA nous proposons :

De préciser les données présentées dans le POA :

- Exprimer la part de logements Dur et Mou en chiffre dans le parc existant : Que représente le parc en MOU sur les 29 000 logements ?

A chaque fois que l'on part de part de logement clarifier en fonction de quelles données :

- ☞ p,13 : 30 % de logement non dur – Logement en bidonvilles ?
- ☞ Les 4000 logements destinés à être démolis , sont référencés dans le cadre du PILHI, ont pu être identifiés dans le parc de logement en 2022 ? Est-ce qu'il s'agit bien de 30 % des logements en mou/insalubre du territoire de la CADEMA ?
- ☞ P15 : Parler de relogements de 1500 ménage prévu – Ne pas exprimer le relogement en place, faisant référence au 8000 places -> Car le relogement peut se faire tant en hébergement qu'en parc social selon l'éligibilité des ménages. Donc pas nécessaire de faire apparaître les 8000 places.
- ☞ 1898 ménages nécessitant un hébergement, soit 398 ménages supplémentaires.
- ☞ Partie C – Anticipation... ⇒ ajouter prise en compte des publics spécifiques en intégrant la notion d'adaptation qui intègre les personnes à mobilité réduite

De revoir les objectifs de densités exprimés dans le PADD à 50 logements par Ha ; notamment pour les zones urbaines, afin de favoriser la densité des logements.

P16 : A) Des orientations... ⇒ Rendre lisible l'obligation du CIL (Formulation : « il est évident » non adaptée)

Faire une révision de l'ensemble du POA : CUFR à la place de CUF à chaque fois ?? (Probablement correcteur)

Fiches Actions :

3.1 : Travailler sur la palette d'outils (RHI- RHS... *intégrer* « Plateforme Résorption des Bidonvilles »

5.1 : Ajouter « CIL » dans les modalités de mise en œuvre

5.2 : Ajouter « utiliser le réseau local pour faire parler des aides ? » dans les modalités de mise en œuvre

Calendrier de mise en œuvre :

P27

- Structurer le service foncier de la CADEMA... son action de prospection foncière
- Contribuer à la politique de régularisation... et le CD en lien avec les projets // en faveur des opérations d'aménagement
- Conforter l'organisation interne pour la gestion des relogements en lien avec le SIAO
- Identifier le potentiel de densification de l'habitat existant « par surélévation », « comblement des dents creuses » ?
- Mettre en place un groupe de projet sur la question du logement des étudiants / des déco-habitant / jeunes actifs

P : 28

- > Déployer le guichet logement de la CADEMA

Annexes : Mettre les données réactualisées à 2022

2.7 - Le règlement

2.7.1 - Le règlement écrit

- Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L. 101-3.

La lecture du règlement suscite les observations suivantes :

- **Concernant les zones U et AU**

Dispositions communes :

- Il faut corriger certaines incohérences : 2AUe "zone à urbaniser ouverte" en page 5 / 2AUe "zone à urbaniser fermée" en page 53
- Page 6 : il n'y a pas de distinction entre les zones 1AU et 2AU / Les zones 2AU nécessitent une évolution du PLU donc pas "au fur et à mesure" mais après modification ou révision du document..

- Pages 7-8 : le lexique est surprenant... la notion de "clôture visible" peut laisser un instructeur perplexe. De même leur définition d'une construction "utilisable par l'homme" qui est à définir clairement en opposition à d'autres types de construction.

La définition d'une construction existante "reconnue comme légalement construite" doit également être reconnue. Cette reconnaissance repose sur des documents ?

Le schéma des hauteurs sans précision du point qui est pris en cas de terrain en pente...

La mention page 9 à une OIN n'a pas lieu d'être à ce stade.

A la Page 14, la majoration du volume constructible "afin d'encourager la création de logements locatifs sociaux" est non applicable dans la zone UBa à Kawéni. C'est dommage par rapport aux objectifs du PRU de la zone

Dispositions des zones U et AU :

- Pour toutes les zones :

- Le paragraphe sur la mixité fonctionnelle et sociale est vide de sens, sans prescriptions / obligations. Une phrase devrait préciser que des règles de majoration de la volumétrie dans certaines zones encouragent la construction de logements sociaux pour la mixité sociale, par exemple...

Dans les OAP thématique Habitat l'obligation en termes de mixité sociale est : à intégrer dans ce paragraphe du règlement écrit.

Par exemple « toutes les nouvelles opérations de plus de 30 logements en zone U doivent intégrer au moins 30 % de logements sociaux (LLS et/ou LLTSA) » voire « 50 % logements sociaux dans les zones 1AU »

Il convient au minimum de préciser que les principes d'urbanisation détaillés dans les OAP thématique Habitat « doivent s'appliquer sur certains secteurs ou sur l'ensemble du territoire. Ces derniers sont opposables en termes de compatibilité aux opérations d'occupation du sol et opérations d'aménagement de toute personne publique ou privée. »

Il est important que dans chaque préambule de zone dans le règlement écrit, soit précisé les OAP comme les sous-secteurs

la définition de la "Hauteur visible" doit être précisée.

Concernant les limitations "autorisées sous conditions" le règlement ne définit pas vraiment de limitations à part "de ne pas générer de nuisances pour les logements à proximité"... Cette règle doit être précisée pour en faciliter l'instruction.

De plus, cette même règle est définie pour "l'ensemble des destinations et sous-destinations". Il en résulte que les zones ou leurs sous-secteurs en "limitations" n'ont pas plus de limitations que les zones ou leurs sous-secteurs autorisés sans conditions. Cette règle doit être précisée.

Cela annule la différence entre les destinations "autorisées" et les destinations "autorisées sous conditions" puisque tout le monde est logé à la même enseigne... Une des seules règles cohérentes est pour la destination "entrepôts" dans la zone UA.

Pour appliquer la règle des hauteurs, la mention "les hauteurs des bâtiments devront également prendre en compte la visibilité, la qualité paysagère et les vues depuis le lagon" est trop imprécise...

- Zone UA :

Page 17 : il n'y a pas d'explications des sous-secteurs UAa et Uab

Page 18 : Les limitations "autorisées sous conditions" : En sous-secteur UAb à Kawéni /la sous-destination "logement" autorisé max 20 % de la SDP semble trop modeste compte-tenu de la hauteur autorisée (19 m) / uniquement le dernier étage du R+5

- Zone UB / UBa :

Page 24 :

En UB : H<13m qui correspond à R+3 avec majoration (+ 30% pour logement social et autres...)

En UBa (secteur urbain mixte dense) : Niveau en R+4 sans métrage , il faut être cohérent entre les zones. De la même façon, pourquoi n'y a-t-il pas dans ce cas de possibilités majoration ? Ce secteur est censé être plus dense que le UB

En UBb (La Geole et le hauts de la zone scolaire) la définition "espaces fortement végétalisés en continuité avec le cirque de Kaweni" interroge alors que ces espaces sont entourés de zones urbaines ou à urbaniser. Ils ne jouxtent pas une zone A ou N...

Page 25/26 : Le secteur UBc n'existe pas ??

- Zone UX / UXa :

Page 32 : attention à la cohérence : dans sous-destination "industrie" en zone Uxa est indiquée "autorisée" dans le tableau récapitulatif mais "autorisée sous condition" dans le texte.

Ne vaut-il pas mieux l'interdire et mettre la destination "industrie" uniquement en UX car l'UXa est enchevêtré avec le UAb où il pourra y avoir des logements.

Règle de hauteur : uniquement 12 m pour des entrepôts ou de l'industrie n'est-il pas limitatif ? : Il vaudrait mieux différencier le UX du UXa en termes de hauteur...

Par contre, il n'y a pas de contrainte de hauteur pour les bâtiments annexes ? Ne pas mettre "bâtiments principaux" comme dans les autres zones.

Il paraît opportun de préciser des exceptions pour les équipements publics (non soumis à une hauteur maximale)

- Zone 1AU :

Il sera utile d'évoquer que certaines zones 1AU sont concernées par des OAP avec la liste correspondante.

- Zone 1AUe : quelle est l'opportunité d'y autoriser de l'industrie, entrepôts sans conditions alors que c'est une zone nécessaire aux équipements publics.

- Zone 2AU : pas de précision quant à l'évolution de la zone (par modification / révision ?). Il manque la précision de la procédure d'évolution du PLU pour rendre urbanisable cette zone.

(Cf Art R151-20 CU - "Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.")

• **Concernant les zones A et N**

Page 55 du règlement et 60, indique la possibilité, en zone A et N, de construire des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Même si les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont en principe admises en zone A et N (article L. 151-11 I 1° du CU), tous les équipements collectifs ne peuvent pas y être admis.

Les dispositions de l'article L151-11 prévoient en effet clairement que ne sont autorisées que celles qui : « ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages » . L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ».

Cette condition, issue de loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche, avait toutefois déjà été posée par la jurisprudence administrative. Elle est cohérente avec l'article L.

151-9 qui prévoit que les zones naturelles ou agricoles et forestières sont des zones à protéger, comme le prévoient les dispositions des articles R. 151-22 et R. 151-24.

Il est demandé à la commune de préciser, dans le règlement écrit des zones A et N, que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés doivent être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.7.2 – Les documents graphiques

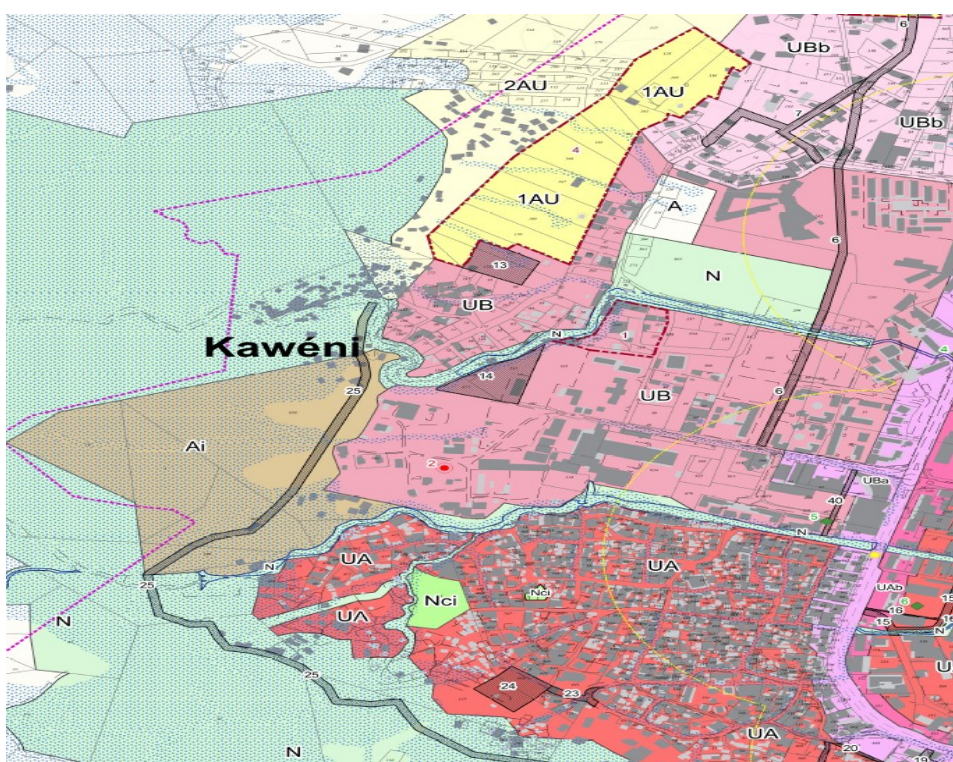
2.7.2.1 – Les emplacements réservés

Les seuls documents graphiques du règlement d'un document d'urbanisme sont insuffisants à prescrire une servitude d'utilisation des sols (Arrêt de principe du Conseil d'État du 19 novembre 2008). En d'autres termes, sauf à ce que la partie écrite du règlement d'un PLU en dispose expressément autrement, un emplacement réservé doit nécessairement faire l'objet d'une identification écrite. Il convient d'ajouter que, s'agissant spécifiquement des emplacements réservés aux voies et ouvrages, l'article L151-43 du CU prévoit que le règlement du PLU doit préciser « *leur localisation et leurs caractéristiques* ».

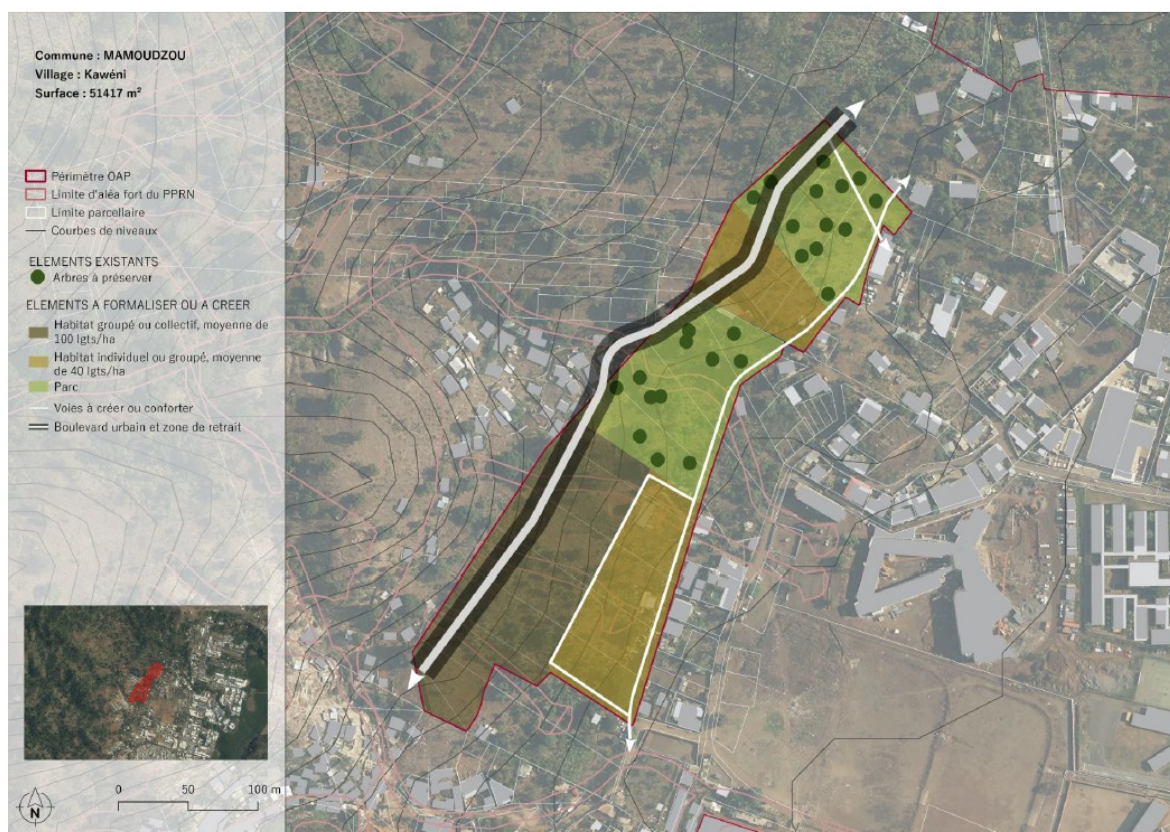
Par conséquent, un terrain ne revêt le caractère d'un emplacement réservé inconstructible qu'à la condition, d'une part, d'être précisément identifié comme tel dans la partie écrite du règlement du plan local d'urbanisme, d'autre part, lorsqu'il s'agit d'emplacements réservés aux voies et ouvrages, que le PLU comportent la justification précise desdits emplacements.

Dans les documents fournis, le libellé des ER est un peu succinct.

- L'emplacement réservé (ER25) pour le boulevard urbain semble en premier lieu très étroit en termes d'emprise. Et il devrait se poursuivre plus loin.



On le retrouve pourtant dans l'OAP 1AU-4 Kawéni qui est tout au Nord de Kawéni, là encore sans réels tenant et aboutissant (ci après).



2.7.2.1 – La destination des sols

Dans le plan de zonage :

En Zone UB se trouve tout le secteur scolaire de Kawéni (lycée et collèges,...). Or cette destination désigne une zone urbaine à dominante résidentielle avec mixité fonctionnelle. Cela aurait été plus pertinent d'avoir une zone UE (comme c'est le cas dans les zones AU).

La classement d'espaces non négligeable en mer sur le littoral de Mamoudzou qui ne se retrouve pas sur Dembéli doit être justifié.

Pourquoi n'englobe-t-il pas les mangroves dans leur entier (classement très partiel de la mangrove de M'gombani par exemple) ?

Pourquoi ce tracé très anguleux avec des longues portions de lignes droites qui ne correspondent à aucune réalité du terrain ?

Ces questions doivent recevoir des réponses étayées.

2.8 - Les annexes

Les servitudes réglementaires sont régies par les articles R151-51 et R151-53 du code de l'urbanisme.

Le dossier ne comprend pas d'annexes :
voir rubrique **1.3.5 – Les annexes**

2.9 : Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Le RP doit comprendre également les perspectives et actions retenues pour procéder à la mise aux normes des stations d'épuration existantes ainsi que son dispositif de collecte, mais également les investissements programmés pour faire face à l'augmentation prévisible de la population de la CADEMA

DEAL de Mayotte
Horaires d'ouverture : 8h00-12h00 / 14h00-17h00
B.P. 109 – Terre Plein de M'tsapéré
Standard : 02 69 61 12 54 – fax : 02 69 60 92 83

L'état des réseaux auxquels est exposé le territoire rappelle la nécessité de recourir à des systèmes d'assainissement performants en vue de garantir un rejet dans le milieu naturel des eaux qui soit de la meilleure qualité possible.

En conséquence, l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs ne pourra intervenir alors que la collecte et le traitement des eaux usées qui en seraient issues ne pourraient pas être effectués dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur ; et ceci, tant que l'urbanisation n'est pas accompagnée par la programmation des travaux et actions nécessaires à la mise en conformité des équipements de collecte et de traitement situés à l'aval de ces secteurs pour respecter les dispositions de l'article L101-2 du CU, notamment l'alinéa 4° relatif à la sécurité et la salubrité publiques.

Ce rappel est notamment largement repris dans l'avis de l'ARS joint à la présente note.

Il est demandé à la CADEMA de fournir les renseignements suivants pour chacune des zones ouvertes à l'urbanisation

Village de				
zone ouverte à l'urbanisation	Dénomination de la zone et type de zone (zone artisanale, zone industrielle, lotissement,...)	Nombre cumulé d'Équivalent- Habitants prévu à court terme (3 ans)	Nombre cumulé d'Équivalent- Habitants prévu à moyen terme (6 ans)	Nombre cumulé d'Équivalent- Habitants prévu à long terme (10 ans).
Zone 1				
Zone 2				
Zone 3				
Zone 4				

En conclusion, la CADEMA doit améliorer la justification de la compatibilité de son PLUi avec le SDAGE .



**MINISTÈRE
CHARGÉ
DES TRANSPORTS**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Service national d'Ingénierie aéroportuaire
« Construire ensemble, durablement »

Sainte-Marie, le 28 décembre 2022

Océan Indien

Monsieur le Directeur de la DEAL de Mayotte
Service Développement Durable du territoire
Unité Prospective et Développement du Territoire

Nos réf. : N°22-228 / SNIA-OI
Vos réf. :
Affaire suivie par : David Pungercar
snia-oi-ads-bf@aviation-civile.gouv.fr

Terre plein de M'Tsapere BP 109 97600
MAMOUDZOU

A l'attention de Mr Duffaud
par courriel :
marc-henri.duffaud@developpement-durable.gouv.fr

Objet : Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la CADEMA

Nous accusons réception le 21 novembre 2022 du plan local d'urbanisme intercommunal de la CADEMA valant programme local de l'habitat et plan de mobilité, pour lequel vous sollicitez un avis de la DGAC.

La commune de Mamoudzou est couverte par les surfaces aéronautiques de dégagement de l'aérodrome de Mayotte Marcel Henry. Le secteur Est de la commune est implanté dans la surface conique limitant tout obstacle à une altitude variant de 110 à 152 mètres NGM.

La sécurité de la navigation aérienne sur le territoire de la CADEMA est susceptible d'être impactée par :

1. les obstacles temporaires (grue, mât de mesure...) : l'érection d'obstacles temporaires à proximité d'un aérodrome ou d'une hélistation fait l'objet d'une autorisation préalable par les services de l'aviation civile ; la demande d'autorisation d'obstacle doit être formulée au moins 30 jours avant la date de mise en place de l'obstacle temporaire ;
2. les obstacles de grandes hauteurs : en dehors des zones grevées par les servitudes aéronautiques, certains obstacles sont susceptibles de constituer un danger pour la circulation aérienne parmi lesquels les obstacles minces (pylône, éolienne, cheminée d'une certaine hauteur...) et les obstacles filiformes (réseau de transport électrique, transport par câble...).

Aussi, tout projet ou toute création d'obstacles en dehors des zones grevées par les servitudes aéronautiques d'une hauteur supérieure à 50 mètres doit faire l'objet d'une consultation en application des dispositions de l'article R244-1 du code de l'aviation civile et de l'arrêté du 25 juillet 1990 relatif aux installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes de dégagement est soumis à autorisation.

3. les projets éoliens terrestres ou en mer dont la hauteur de mât est supérieure à 12 mètres lorsqu'ils sont implantés dans un rayon de 15 km d'un aérodrome ; les aérogénérateurs sont susceptibles de perturber de manière significative le fonctionnement des installations de navigation aérienne.

La réalisation du projet de piste longue de l'aéroport a été confirmé par le président de la République le 22 octobre 2019. Ce projet nécessite un apport important de différents types de matériaux pour réaliser les ouvrages en remblais et protections associées, les ouvrages en béton et les chaussées. Les études engagées sur la période 2020/2021 ont conduit à retenir le site d'Hajangua (Commune de Dembeni) pour satisfaire les besoins en agrégats du projet.

Le projet de règlement graphique du PLUi HM de la CADEMA prévoit une zone Nca (zone naturel destinée aux carrières) dans le secteur d'Hajangua qui correspond au périmètre d'extraction de matériaux que nous avons transmis à la CADEMA. Le projet de règlement écrit précise que dans les zones Nca, ne sont autorisés que les « *exploitations de carrières* » ainsi que les « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* ». Comme précédemment évoqué avec la CADEMA, ce site d'extraction de matériaux sera dédié exclusivement à la construction de la piste longue et géré par l'Etat – DGAC.

Nous proposons donc le classement du périmètre de la zone d'extraction de matériaux en emplacement réservé au titre de l'article L151-41 du code l'urbanisme : « *emplacement réservé pour l'extraction de matériaux nécessaires à la construction de la piste longue de l'aéroport de Mayotte, au bénéfice de l'Etat – Direction générale de l'aviation civile* ».

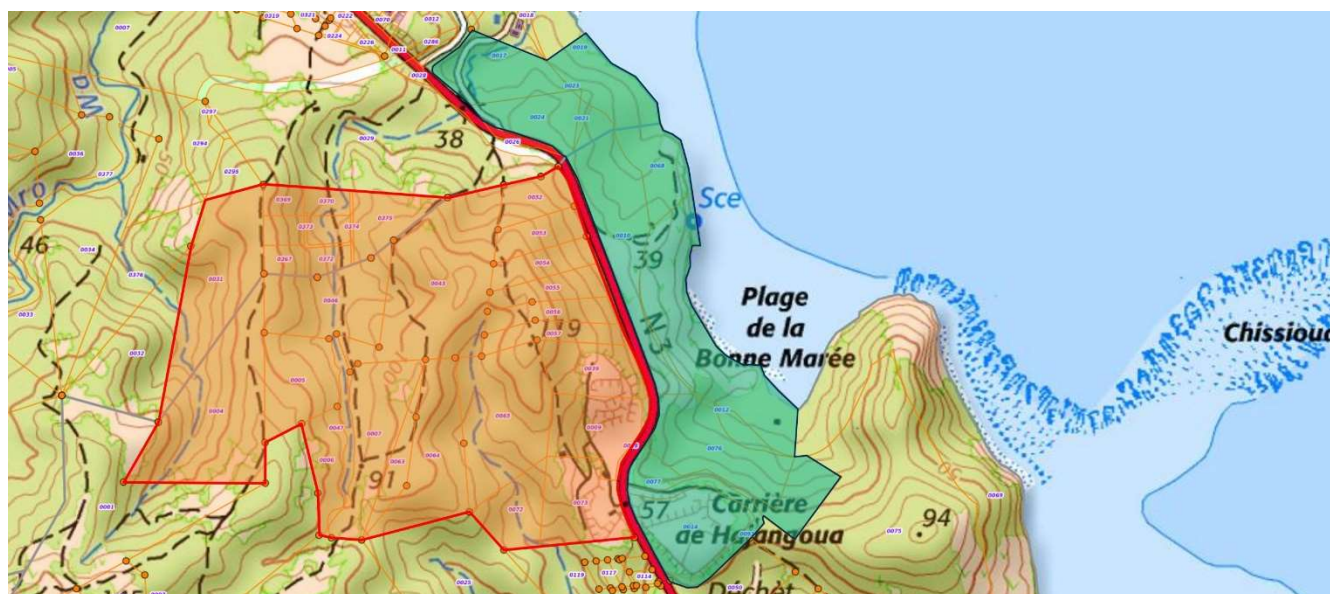
Un emplacement réservé sera également nécessaire à proximité de la zone d'extraction de matériaux à l'Est de la RN3, pour accueillir les installations d'accostage et de manutention des navires, les surfaces de stockage provisoire et accès.

Tout comme la zone d'extraction de matériaux, nous proposons d'inscrire cette zone **en emplacement réservé au titre de l'article L151-41 du code l'urbanisme : « *emplacement réservé pour la création d'un terminal maritime permettant des liaisons maritimes affectées au transport de matériaux nécessaires à la construction de la piste longue de l'aéroport de Mayotte, au bénéfice de l'Etat – Direction générale de l'aviation civile* ».**

Les études en cours permettront probablement d'optimiser l'emprise de cet emplacement réservé au regard des enjeux environnementaux et techniques.

Sont représentés dans la carte ci-dessous :

- en rouge, l'emprise de l'emplacement réservé de la zone d'extraction de matériaux,
- en vert, l'emprise de l'emplacement réservé pour les installations associées (accès, aires de stockage provisoire, terminal maritime,...),



Le SNIA, guichet unique de la DGAC, est en charge de délivrer les avis, accords et autorisations pour les ouvrages ou installations susceptibles de constituer un danger pour la sécurité de la circulation aérienne ou être nuisibles au fonctionnement des dispositifs de sécurité établis dans l'intérêt de la navigation aérienne.

David PUNGERCAR
david.pungercar.d
gac

Signature numérique de
David PUNGERCAR
david.pungercar.dgac
Date : 2022.12.28 17:48:07
+04'00'

Mamoudzou, le 21 décembre 2022

Direction générale

Référence : CS-20221221-0540

Affaire suivie par :

Claire SARRAZIN

Directrice générale adjointe

06 39 99 53 39

claire.sarrazin@epfam.fr

Monsieur le Directeur

DEAL de Mayotte

**Unité Prospective et Développement du
Territoire**

Terre-plein de M'Tsapéré

BP 109

97600 MAMOUDZOU

Objet : Projet de PLUi-h de la CADEMA

Monsieur le Directeur,

Faisant suite à la réunion du 14 décembre, à laquelle vous nous avez conviés et dont nous vous remercions, voici les observations que nous formulons concernant le projet de PLUi-h de la CADEMA, en étant aussi précis que possible tel que souhaité par vos services :

Les opérations urbaines de l'EPFAM prenant emprise sur le territoire de la CADEMA font l'objet, pour deux d'entre elles, de mises en compatibilité du PLU en vigueur (MECdu). Dans la mesure où le projet de PLUi-h serait exécutoire postérieurement aux MECdu, il serait indispensable que son contenu soit concordant pour ne pas écraser les dispositions acceptées. Or, notre constat est que le projet de PLUi-h est discordant sur de nombreux points.

- ZAC de Doujani :

L'orientation d'aménagement et de programmation pour la ZAC ne correspond pas au programme, en particulier sur la part des espaces urbains. Nous renverrons à la CADEMA la version à prendre en compte.

Le programme d'orientations et d'actions Habitat mentionne 130 places d'hébergement dans la ZAC. Or, cette orientation n'est pas programmée et nous nous posons la question de l'opposabilité de cet objectif fixé. N'y aurait-il pas confusion entre hébergement et relogement ?

L'annexe 1.F du rapport de présentation identifie un patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, intitulé « machines de Doujani ». Est-il possible d'avoir des précisions sur cette identification qui impute directement la parcelle EPFAM cadastrée BP570 ? La cartographie de la DAC dont nous avons nous-mêmes disposé ne semblait pas positionner ce patrimoine à cet endroit.

Le projet de règlement littéral comprend des règles plus précises que celui du PLU en vigueur qui laissait une part plus grande à l'appréciation à l'échelle de la ZAC. Ce règlement nous paraît trop limitatif pour les clôtures des équipements scolaires qui doivent pouvoir bénéficier de dérogations plus importantes pour assurer leur sécurité.

Concernant les règles de hauteur des constructions, en 1AU, une notion de « hauteur visible » intervient mais n'est pas définie et complique le mode de calcul. De plus, le plafond de hauteur, même s'il bénéficie de bonus sur certains critères, reste en deçà des nécessités programmatiques. Sur la question des bonus, nous sommes preneurs de précisions sur le critère « exemplarité énergétique ou environnementale » pour comprendre comment cela sera apprécié au stade de l'instruction des permis.

Concernant le stationnement pour les logements, les dispositions tenant compte de la desserte par le BHNS sont intéressantes même si la règle est introduite dans une zone qui précédemment n'était pas réglementée ; de plus, la règle s'applique à un rayon seulement de 300 mètres et non 500 comme défini dans la loi. Nous regrettons le fait que le règlement graphique, en faisant apparaître les points de desserte de la première ligne, omette que la seconde desservira bien la ZAC et permettrait à celle-ci de bénéficier d'un allègement.

Dans les emplacements réservés, semble manquer la liaison Passamainty-Doujani sous MOA communale et qui doit se trouver dans le prolongement de l'ER n°31. De même, l'ER n°25 à Kawéni s'arrête à Bazama sans connexion.

- ZAC de Tsararano-Dembéni :

Si le PLUi-h doit être exécutoire après la MECdu, il sera indispensable qu'il en reprenne le contenu.

Le zonage proposé au Sud du marché couvert indique des règlements UB et Ap. Or, ce secteur constitue un élément déterminant à la compensation environnementale du projet, avec notamment la sanctuarisation d'un lieu de nourrissage du crabier blanc, espèce aviaire menacée. Un zonage N est prescrit par la mise en compatibilité que nous avons soumis à la préfecture. Les enjeux environnementaux du lieu sont actuellement menacés par le développement d'une activité agricole informelle, que semble conforter le projet de PLUi.

En partie Sud-Est de la ZAC, le périmètre de l'opération ne correspond pas au périmètre de ZAC approuvé. Sur le même site, un zonage UX en triangle prend en compte un périmètre hors de celui du projet de Multilab porté par la CCI, alors qu'aucune activité économique n'est développée par le programme de la ZAC.

Le stade du centre-ville de Dembéni est classé en Ne dans le projet de PLUi, là où la mise en compatibilité confortait l'équipement en Us.

Le lit de la rivière de Dembéni est classé en Np, le sanctuarisant. La mise en compatibilité le classait en N simple en majeure partie, et en certains points en Nl, permettant en deux de ces points le franchissement de la rivière et sa mise en valeur paysagère.

Le projet de PLUi remet en cause l'unité urbaine du projet, sans pour autant mieux garantir la préservation de la rivière, dont la restauration des berges constitue une composante de la compensation environnementale du projet.

A l'Ouest de la ZAC, une vaste partie du périmètre actuellement en A est passée en UB. La programmation de la ZAC ne concerne pas ce lieu. Cependant, cette modification acte l'urbanisation d'un secteur initialement agricole et conforte des constructions soupçonnées sans autorisations d'urbanisme.

L'ensemble du Sud de la ZAC est proposé en classement 2AU, là où la mise en compatibilité du PLU de la ZAC proposait un zonage détaillé et préservant les talwegs en zone Nl.

L'emplacement réservé n°37 comprend le projet communal de gymnase et la translation du terrain sportif existant. Il correspond donc à une réalité du projet, mais ne répond pas à la mise en compatibilité de la ZAC, laquelle proposait une suppression de l'emplacement en question.

- **Projet de ZAC de Ironi Be :**

Le zonage N correspond au secteur de compensations environnementales de notre projet ;

Le zonage 1Aux, quant à lui, autorise des occupations qui interrogent par rapport à la destination de la future ZAC : exploitation agricole ou forestière, centre de congrès et d'exposition, équipements sportifs...Un secteur adapté au projet serait plus avantageux et le contenu réglementaire ne devrait pas rendre possible l'émergence de projets individuels qui viendraient contredire la réalisation de la ZAC.

- **RHI Bazama-Bandrajou :**

A la page 32 du POA, les informations peuvent être complétées ou rectifiées comme suit :

MOA : EPFAM

Nombre de ménages : 223

Logements pérennes : 13%

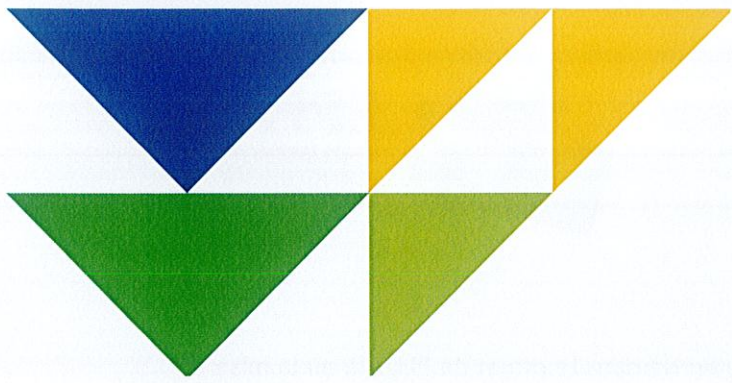
Logements temporaires : 36%

HU : 51%

Programmation de logements : 170

Année de lancement : 2021

Avancement : Arrêté d'insalubrité en cours ; études opérationnelles en cours ; DUP



Hors de nos opérations d'aménagement, nous avons relevé que les contenus réglementaires des zones A et N sont très permissifs. En A sont autorisées des activités autres qu'agricoles sans précision qu'il ne peut s'agir normalement que d'activités connexes de l'exploitation agricole, ce qui pourrait avoir pour effet une poursuite du mitage de ces espaces. De même, la zone N comprend des sous-secteurs dont le contenu ne correspond pas toujours aux principes de protection et de valorisation de la zone. Enfin, le plan et les fiches des servitudes d'utilité publique sont absents du dossier qui nous a été remis.

Veuillez agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de mes salutations distinguées.

Yves-Michel DAUNAR
Directeur général





**MINISTÈRE
DES ARMÉES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Forces armées dans la zone sud de l'océan Indien
Commandement supérieur
Le Général**

Saint-Denis, le **18 JAN. 2023**
N° **13** /ARM/FAZSOI/COMSUP/NP

Le général Laurent Cluzel
commandant supérieur des forces armées
dans la zone sud de l'océan Indien

à

Monsieur le directeur
de l'environnement, de l'aménagement et du logement
de Mayotte

OBJET : COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DEMBENI-MAMOUDZOU (CADEMA) –
Arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, valant programme local
de l'habitat et plan de mobilité (PLUi-HM) de la CADEMA.

RÉFÉRENCE : courriel de la DEAL du 21 octobre 2022.

Monsieur le Directeur,

Par courriel de référence, vous sollicitez mon avis sur le PLUi-HD arrêté par l'intercommunalité de la CADEMA au cours d'une délibération du conseil communautaire n°2022.00071 en date du 27 juillet 2022. J'ai donc l'honneur de porter à votre connaissance les éléments de réponse suivants.

J'observe que les forces armées dans la zone sud de l'océan Indien (FAZSOI) disposent d'une emprise militaire (parcelles BY 9 et 10) située sur la commune de Mamoudzou dont toutes les spécificités ne sont pas reprises dans le PLUi-HD soumis à mon appréciation.

Je constate dans le règlement graphique que l'emprise du site est zonée par une nomenclature qui ne répond pas aux spécificités des activités du ministère des armées et éventuellement d'autres services publics. En effet, la parcelle BY 9 est classée en zone A (agricole) et la parcelle BY 10 en zone N (naturel). Or les exercices militaires menés sur ces parcelles ne permettent pas une cohabitation d'activités, notamment agricole ou/et touristique. C'est pourquoi, ces deux parcelles doivent être reclassées afin de pouvoir accueillir des activités militaires et éventuellement des équipements publics.

Par ailleurs, il n'y a pas de servitude du ministère des armées à prendre en compte dans ce périmètre.

En conséquence, je vous demande de bien vouloir porter à la connaissance de la CADEMA mes remarques concernant ce projet de PLUi-HD.

Bien cordialement,



LISTE DE DIFFUSION

DESTINATAIRE :

- Monsieur le directeur de l'environnement, de l'aménagement et du logement
Service développement durable du territoire
Terre plein de M'Tsapéré
BP 109
97600 MAMOUDZOU

COPIES :

- AIA
- DID-SDS
- archives.



Commune de Dembeni

Monsieur le Président de la Communauté
d'Agglomération Dembeni / Mamoudzou
Hôtel de ville de Mamoudzou,
97600 Mamoudzou

Dembeni, le 05 décembre 2022

Affaire suivie par :

Elissa DANIEL, Directrice de projets Action Cœur de Ville

06.39.95.19.59

coeurdeville@dembeni.fr

Objet : PLUI-HM: avis des personnes publiques associées

Monsieur le Président,

Nous avons pris connaissance du projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat et Mobilités (PLUi HM) de la CADEMA, arrêté par délibération du conseil communautaire du 22 juillet 2022.

Après examen du projet, et conformément aux articles L 132-7, L 132-9 et L 153-16 du code de l'urbanisme, j'ai l'honneur de vous faire parvenir sous ce pli, la délibération du conseil municipal de la Ville relevant ses observations sur le projet de PLUi HM lesquelles ont été validées en conseil Municipal le 5 décembre dernier :

En conclusion, ces éléments étant exposés, et dans la mesure de leur prise en compte, la Ville de Dembeni pourra proposer au prochain conseil municipal d'émettre un avis favorable sur le projet de PLU-I HM modifié.

A cette fin, nous vous serions reconnaissants de bien vouloir prendre en compte ces remarques, de modifier en conséquence les pièces du projet de PLU-i. et de nous les retourner pour une nouvelle présentation en conseil municipal aux fins de formalisation d'un avis favorable sur le projet.

Restant à votre disposition, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos respectueuses salutations.

Le Maire
SAIDI Moudjibou





Séance du vendredi 02 décembre 2022

Date de la convocation: 28/11/2022

**Membres en
exercice : 33**

*L'an deux mille vingt-deux et le deux décembre l'assemblée régulièrement
convoquée, s'est réunie sous la présidence de Moudjibou SAIDI,*

Présents : 5

Présents : Machéhi HASSANI, Moudjibou SAIDI, Roukia MADI,
Baraka HOUMADI, Tadjidine ABDOU

Votants : 5

Pour : 5

Contre : 0

Abstention : 0

Absents : Ahmed HOUMADI, Saandia MOUHOUSOUNI,
Sitirati MROUDJAE, Rachadi SAINDOU, Inaya SALIMINI, Salim
BOINAIDI, Hidaya MLINDRE, Sohibou HAMADA, Sarah
MOUHOUSOUNE, Rachad Mohamed DHOIFFIR, Said
SOUFOU, Miradji MADI, Mouhamadi DJAFFOU, Dominique
MAROT, Charifa SOUFFOU, Al-Had OUSSENI, Hadidja
MASSOUNDI, Madi AHAMADI, Fatima SAINDOU,
Abdourahamane BATROLO, Halima MOUSSA, Combo
AHAMADI, Toiyfati SAID, Said ALI BACO, Hassana MOUSSA,
Toiyfia OUMARI, Ramoulati AHAMADI, Ibrahim KAMAL

**Secrétaire de
séance :**

Machéhi HASSANI

Conformément à l'article L. 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales, le conseil municipal initialement prévu le lundi 28 Novembre 2022 a été convoqué de nouveau le vendredi 02 décembre 2022 pour faute de quorum. Ainsi, le Conseil Municipal peut valablement délibérer sans condition de quorum.

DE_2022_106 - Objet : Observations sur le projet de PLU-I de la CADEMA

Monsieur le Maire expose au Conseil Municipal :

Conformément à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, la délibération du conseil communautaire N°2022.00071/CADEMA/2022 du 27 juillet 2022 a arrêté le projet de PLUi-HM de la CADEMA.

Le PLUi-HM de la CADEMA a vocation à organiser le développement de l'urbanisation des villes de Dombéni et Mamoudzou pour les 10 années à venir.

Ce document est composé des éléments suivants :

- Pièces administratives
- Rapport de présentation

- PADD
- POA
- OAP
- Règlement écrit
- Règlement graphique
- Bilan de concertation
- Données SIG

Conformément à l'article R.153-4 du code de l'urbanisme, les personnes consultées en application des articles L.153-16 et L.153-17 du code de l'urbanisme donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard **trois mois** après transmission du projet de PLUi. **A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables.**

La Ville de Dombéni est appelée, en tant que personne publique consultée, à donner son avis sur le projet de PLUi-HM avant le 5 décembre 2022.

Après analyse des pièces composant le PLU-I, les services Techniques et Action Cœur de Ville ont évoqué les remarques suivantes (voir PJ) qui ont été validées en commission d'aménagement le 14 novembre 2022.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, décide :

- Article 1 : De transmettre ces éléments à la CADEMA dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées (voir annexe)
- Article 2 : De demander à la CADEMA de prendre en compte ces remarques et observations et de modifier les pièces du projet de PLU-I en conséquence

Le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération.

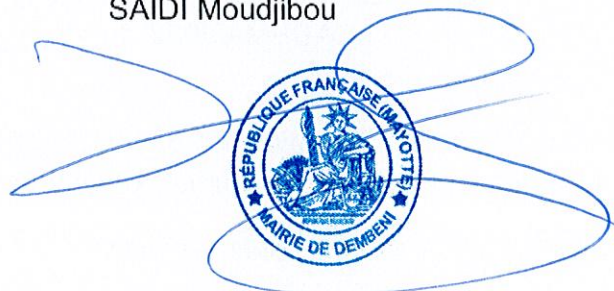
Ainsi délibéré, les membres du Conseil Municipal présents ont signé sur le registre des délibérations

Fait à Dombéni, le 05 décembre 2022

Le Maire

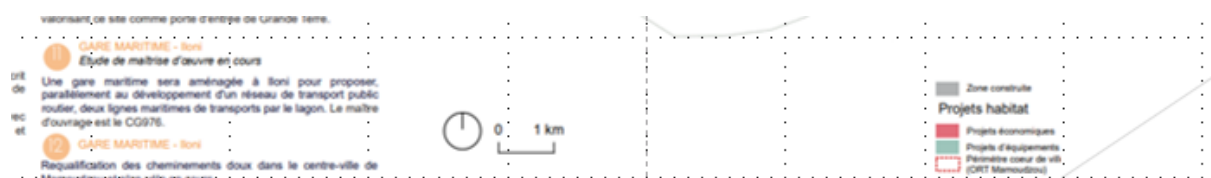
SAIDI Moudjibou

Acte rendu exécutoire
après dépôt en Préfecture
le 06 / 12 / 20 22
et publié ou notifié
le 07 / 12 / 20 22



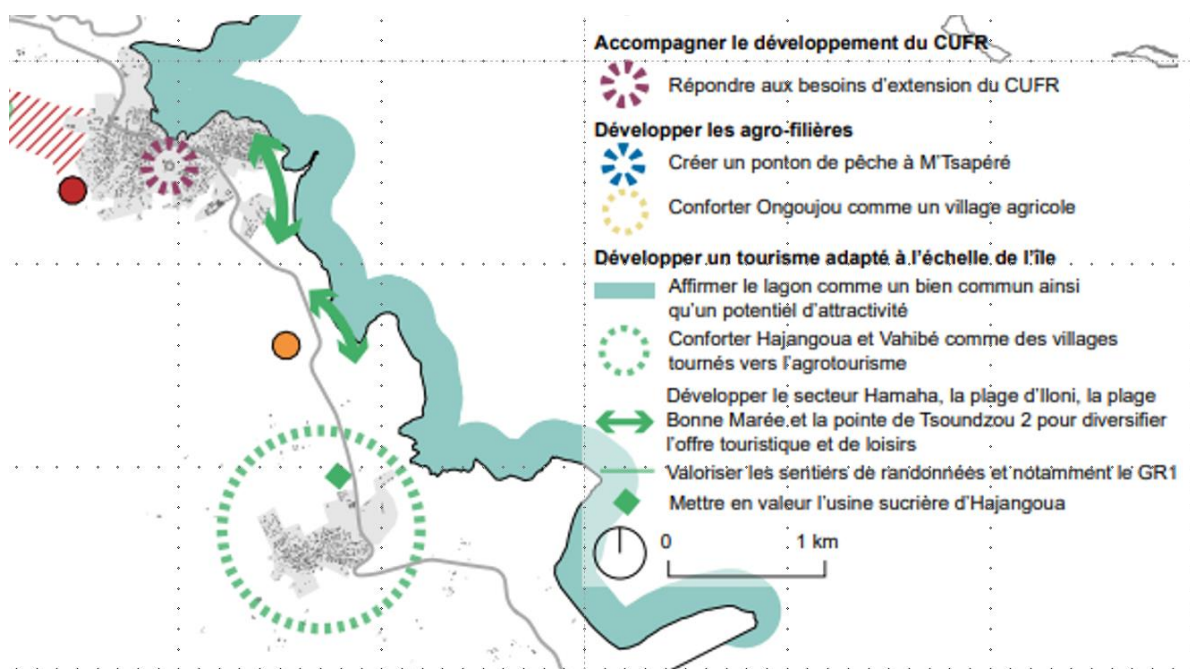
OBSERVATIONS ET REMARQUES SUR LE PROJET DE PLU-I DE LA CADEMA DE LA VILLE DE DEMBENI EN TANT QUE PERSONNE CONSULTÉE EN APPLICATION DES ARTICLES L.153-16 ET L.153-17 DU CODE DE L'URBANISME.

1. Observations sur le rapport de présentation



P. 21 : Projet n°12 « gare maritime de Mamoudzou et non Iloni indiqué en projet n°11.

2. Observations sur le PADD



P.19 du PASS : La Ville ne veut pas de développement sur la plage de la Bonne Marée. Sa valeur patrimoniale et environnementale nécessite de la sanctuariser par une forte protection environnementale.

3. POA

a) Mobilités : prendre en compte la problématique du stationnement en centre-ville à Dombéni -> Chapitre 4

SOMMAIRE	
Préambule	3
1. Déployer concrètement les projets de transports collectifs dont le CARIBUS	7
2. Faire de toutes les futures offres de mobilité, un ensemble cohérent, fluide et lisible au service des usagers	14
3. Promouvoir la mobilité active pour les déplacements de proximité	25
4. S'appuyer sur une politique de stationnement cohérente pour orienter les pratiques	34
5. Proposer des solutions réduisant l'impact de l'usage de la voiture individuelle	43
6. Participer à l'amélioration du transport de marchandises en organisant les livraisons en ville	51
7. Réduire la congestion routière en optimisant les infrastructures	58
8. Accompagner les changements de comportement de mobilité	63
Modalité de suivi du volet Mobilité du PLUHM	71

b) Habitat : Modifier le nombre de logements prévus dans le projet d'écoquartier Dombéni-Tsararano (2051 logements)

PERSPECTIVES DE PRODUCTION : CONSTRUCTIONS ET OPERATIONS D'AMENAGEMENT		
Le potentiel de logements correspondant à des projets identifiés (programmes déjà financés et estimations de logements dans les opérations d'aménagement) peut être évalué entre 1 400 (cf. tableau ci-dessous) et 1 800 logements (estimation) sur la période 2022 - 2028, ce qui représente environ 300 logements par an.		
Types de projets	1 ^{ère} période PLU 2022-2028 (Temps du PLH à 6 ans)	2 ^{ème} période PLU (Echéance 2035)
Projets de construction		
SIM	Programmation à fin 2020 : environ 600 log. livrés après 2022	
Autres opérateurs	?	
Opérations d'aménagement à venir		
ZAC Doujani	Estimation 350	350 en extension 350 en densification
ZAC Tsararano	Estimation 400	1 000
Autres zones de développement de l'habitat		
NPRU Kawéni	150 programmés non financés Secteur de la Ravine (Bazama), parcelle secteur Disma, projet secteur Mahabourini	Secteur Bazama : 400 logements Autres secteurs ? (potentiel global estimé 2 500)
Nouvelles zones à construire OAP	Tsoundzou II ? Autres OAP ?	
Opérations de densification	Hypothèse de 40% de densification dans le cadre de l'ACV Dombéni	

4. Observations sur les OAP

POA Mobilité : Prendre en compte le projet des liaisons maritimes du CD976.

1. SOMMAIRE

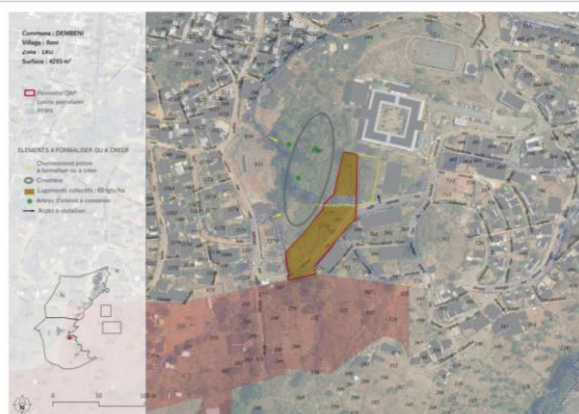
1. Préambule	4
2. Cadre de l'OAP Mobilité	4
3. Objectifs et enjeux de l'OAP thématique Mobilité.....	4
2. Stationnement voiture : orienter, canaliser et développer la diversité des offres	5
a. Les règles applicables en matière de stationnement voiture individuelle, vélo, véhicules électriques/ hybrides :	5
A. Cadre général :	5
B. Les principes régissant les règles de stationnement en lien avec le développement des mobilités alternatives :	5
C. Les principes régissant l'offre de stationnement par vocation des opérations urbaines, définies dans le règlement écrit du PLUI :	6
b. Proposer une stratégie d'accompagnement des établissements publics du territoire de la CADEMA pour envisager une optimisation de la surface privatisée dédiée au stationnement	8
Trois principes d'optimisation :	8
3. Mobilité douce : assurer un meilleur partage pour la Voirie...9	
1. Itinéraires cyclables et cheminements piétons	9
2. Urbanisme de la mobilité douce	10
3. Stationnement vélo	10
4. Transports en Commun : favoriser l'accès	11
4. Prise en compte de la desserte en transport en commun dans les projets d'aménagements	11

a. Equipements des arrêts principaux de transports publics en faveur des modes alternatifs.....	11
5. Orientation des bâtiments par rapport à la voirie	11

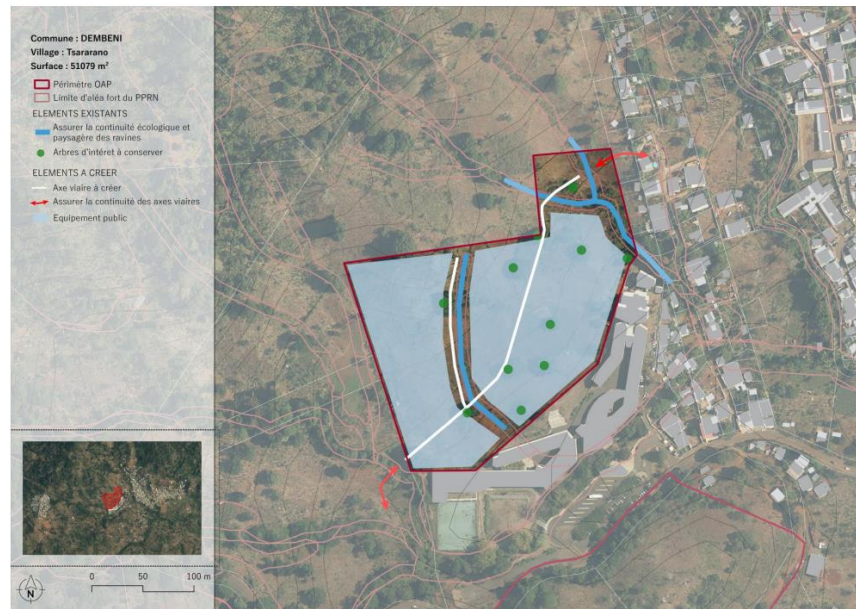
POA Habitat : Prendre en compte les constructions programmées dans le cadre de l'écoquartier Dembéni Tsararano

OAP Eco : p.12 le Paradis des Makis n'est plus une résidence de tourisme mais un centre d'accueil et de loisir pour les temps périscolaires et un lieu de recherche autour de la danse.

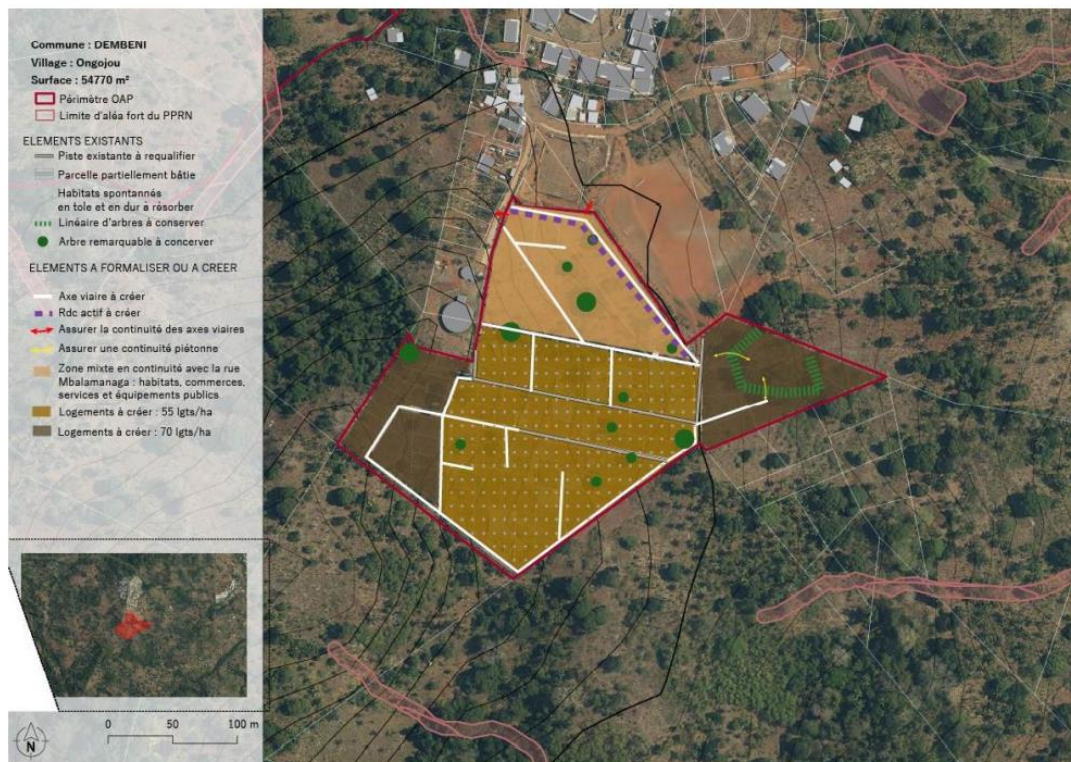
- OAP N°UB-7 : DEMBENI : conserver le cheminement piéton entre le cimetière et le CUFR. Permettre le raccordement aux réseaux des habitations.



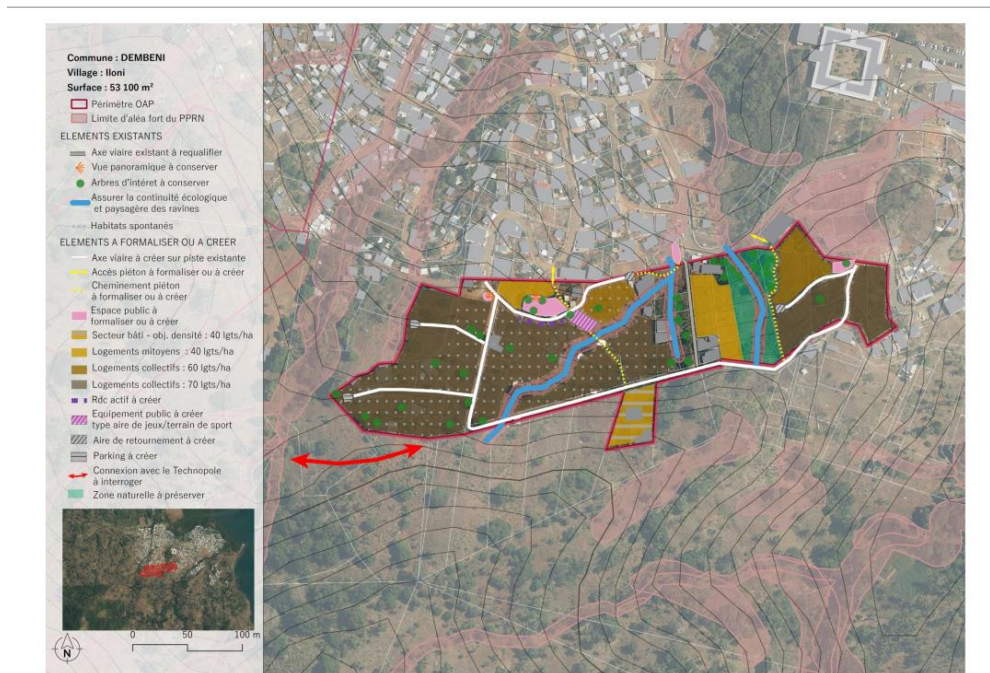
- OAP n°1AU-13 : Tsararano : Le projet est abandonné au profit d'un emplacement dans l'interco du Sud.



- OAP n°1 AU 16 Ongoujou 16 : Le village est entièrement construit



- OAP 1Au 17 Dombéni : Trame viaire faible au regard de la densité de logement créée.



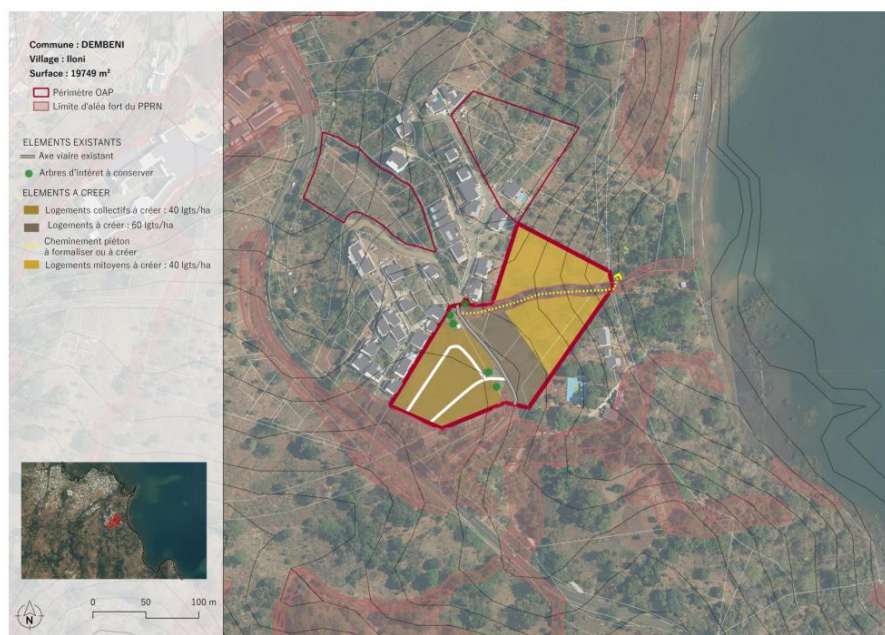
- OAP n°1 AU 18 Iloni : Emprise foncière réservée pour le projet d'aménagement des liaisons maritimes avec la création d'une voie de bouclage entre la route de la plage et la RN2-3 / la construction d'une crèche du CD976 et le parking des liaisons maritimes.

Les logements collectifs prévus sur l'emprise de la voie de bouclage et du parking en lien avec le fonctionnement du service de navettes maritimes. AOP incompatible avec le projet du CD976.

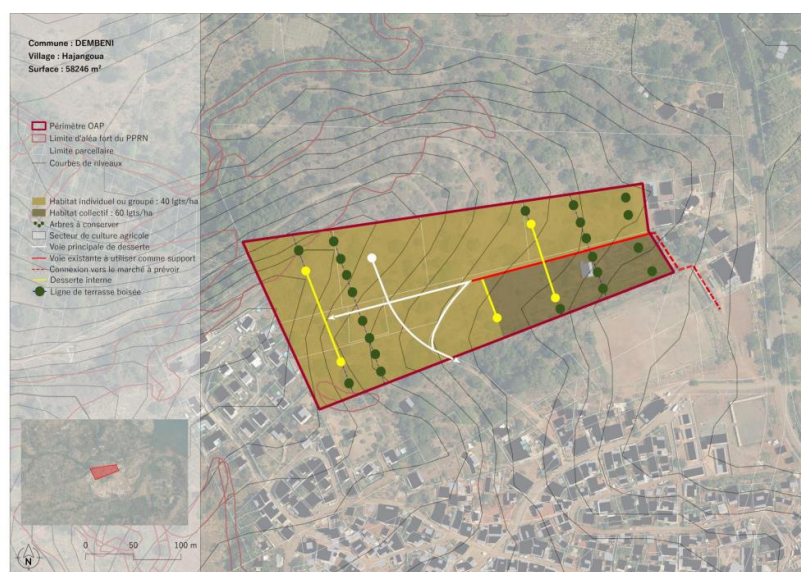


- OAP n°1AU 19 et n°1Au20 Pentes d'Iloni : Projet ne prend pas en compte la création d'une voirie vers la plage. Régler la question de l'accès aux logements.

Ne pas déclasser les parcelles AW 347 et 327 mais la parcelle AW 663. Supprimer l'OAP n° 20. Sensible au niveau environnemental et risque – érosion du trait de côte. A retirer.

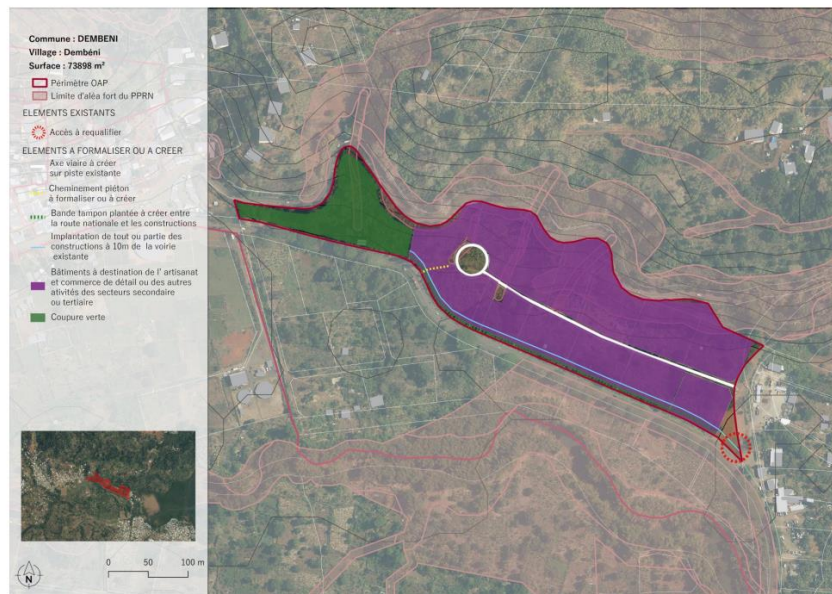


- OAP n°1AU 21 Nord Hajangua : Est-ce l'emprise des 115 logements de COLAS ? Pour du logement collectif ? A enlever secteur fermé à l'urbanisation car 3 autres OAP dans le secteur.

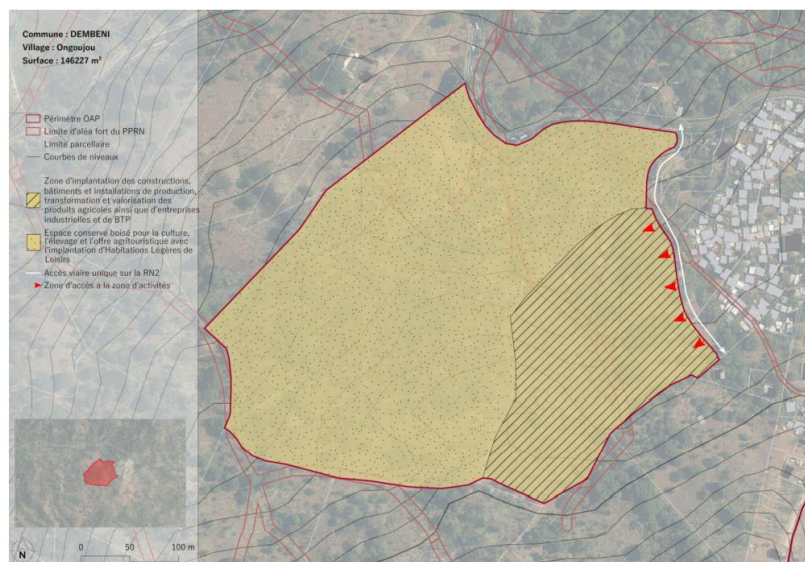


- OAP N°1AUX-3 : Prévoir l'éclairage le long de la RN sur les parcelles aménagées à la charge des aménageurs privés. Eclairage identique que de l'autre côté de la RN mais en led

Station-service dans la zone



- OAP N°1AUX-4 : ONGOUJOU – ZAE : Pourquoi avoir changer le secteur au profit d'une urbanisation dans la forêt et non comme initialement prévu le long de la RN jusqu'à Coconi et ce secteur devait intégrer un collège.



- OAP N°1AUS-1 : ILONI – STATIONNEMENT :

Parking dans la falaise incompatible avec la topographie et la qualité environnementale du site + position en zone submersible non souhaitée par les services de l'Etat

Topographie non prise en compte, impossible de terrasser le talus pour faire un parking, en outre ce site est réservé par la Mairie pour le projet d'aménagement de la plage – départ du sentier de l'arrière-plage



- OAP n°1AUs2 Iloni stationnement _P. 105 : L'emprise envisagée pour le parc de stationnement est actuellement un cimetière.



5. Observation sur les pièces graphiques

Inscrire la parcelle AL 17 en zone NL – projet de réalisation d'un parc urbain ou en zone A

6. Liste des emplacements réservés

Section Cadastreale	Numéro de parcelle	Projet
AL	17	Parc de Tsararano
AV	27/30/32/34/35/37/38	Sentier de la mangrove
AW	459 / 460 / 461 /	Parc central de Dombéni
AV	1044	Parc central de Dombéni
AV	1061 / 1260 /	Itinéraire quotidiens
AW	695 / 695 /807	Itinéraire quotidiens
AW	531/554/364/802	Cellules commerciales



REPUBLIQUE FRANCAISE
Liberté- Egalité- Fraternité

DEPARTEMENT DE MAYOTTE

VILLE DE MAMOUDZOU

REÇU EN PREFECTURE

le 17/01/2023

Application agréée E-legalite.com

99_DE-976-200008837-20230117-02022001821

Nombre

de Conseillers en exercice : 49

de Présents : 31

de Votants : 42

Dont vote par procuration : 11

Abstention : 0

Contre : 0

EXTRAIT DU PROCES -VERBAL DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL N°2022.00182/2022 du 09/12/2022

L'an deux mille vingt-deux, le neuf décembre, le conseil municipal de la commune de Mamoudzou était réuni en **session ordinaire**, dans la salle Abdallah HOUMADI, après convocation légale en date du 02 décembre 2022, sous la présidence de **M. Ambdilwahedou SOUMAILA, Maire**.

Etaient présents : (31)

Mme Mariame ALI DITE NINA (Conseillère municipale), Mme Rabia ASSAN (11ème adjointe au Maire), M. Chamouine ATTOUMANE (Conseiller municipal), M. Nassuf-Eddine DAROUECHE (Conseiller municipal), M. Djamaidine HAIDAR (Conseiller municipal), Mme Dhoimrat HALIDI (Conseillère municipale), Mme Moïna-Fatima IBRAHIM (14ème adjointe au Maire), Mme Mariame KAMBI (Conseillère municipale), Mme Inayat KASSIM (8ème adjointe au Maire), M. Dhinouraine M'COLO MAINTY (1er adjoint au Maire), Mme Nourainya LOUOUFI (3ème adjointe au Maire), Mme Hadia MADI ASSANI (12ème adjointe au Maire), Mme Siti Dhoulfa MADJINDA (Conseillère municipale), M. Said MALIDI MLIMI (Conseiller municipal délégué), M. Elyassir MANROUFOU (Conseiller municipal), M. Soiyinri MHOUDHOIR (6ème adjoint au Maire), M. Said Djanfar MOHAMED (13ème adjoint au Maire), M. Dhoul-Mahamoud MOHAMED (9ème adjoint au Maire), M. Anrif MOURDI (Conseiller municipal), Mme Rabianti MVOULANA (Conseillère municipale déléguée), M. Hamidani MZE MOGNE (Conseiller municipal), Mme Djouwairia OUSSENI YVESSI (Conseillère municipale), M. Badrou RADJAB (Conseiller municipal), M. Ambdilwahedou SOUMAILA (Maire), Mme Claudie RAKOTO (Conseillère municipale déléguée), M. Toiyifou RIDJALI (5ème adjoint au Maire), Mme Zaïtouni ABDALLAH (Conseillère municipale), Mme Nadjati SAÏDOU COMBO (Conseillère municipale), M. Mounib SOILIHI MOHAMED (Conseiller municipal), M. Tany ABOUDOU CHAKOIROU (Conseiller municipal), Mme Anfiat TOUMBOU DANI (Conseillère municipale)

OBJET :

Avis sur le projet de PLU-HM (plan local d'urbanisme intercommunal valant PLH et PDM) de la communauté d'agglomération Dembeni/Mamoudzou (CADEMA)

NOTA : Le Maire certifie que le compte rendu de cette délibération sera affiché à la porte de la mairie le 30/12/2022 que la convocation avait été faite le 02/12/2022.

Le Maire.

Absents : (6)

M. Ben Youssouf CHIHABOUDINE (Conseiller municipal), Mme Aminat HARITI (Conseillère municipale), M. Jacques Martial HENRY (Conseiller municipal), Mme Liza MAHAMOUDOU (Conseillère municipale), M. Assane MOHAMED (10ème adjoint au Maire), M. Abdallah OUMOURI (Conseiller municipal)

Absents excusés : (1)

Mme Mariam SAID (Conseillère municipale)

Procuration : (11)

Mme Fatimaty ABDALLAH TOANA (Conseillère municipale) donne pouvoir à Mme Mariame KAMBI, M. Mahamoudou AHAMADI (Conseiller municipal) donne pouvoir à M. Mounib SOILIHI MOHAMED, M. Anassi ALI (Conseiller municipal délégué) donne pouvoir à M. Anrif MOURDI, Mme Marianne DAMARY (Conseillère municipale) donne pouvoir à Mme Hadia MADI ASSANI, Mme Munia DINOURAINI (7ème adjointe au Maire) donne pouvoir à M. Soiyinri MHOUDHOIR, Mme Anzimiya HOUMADI (Conseillère municipale) donne pouvoir à Mme Mariame ALI DITE NINA, Mme Zoufati MADI (4ème adjointe au Maire) donne pouvoir à Mme Zaïtouni ABDALLAH, M. Hamidani MAGOMA (2ème adjoint au Maire) donne pouvoir à M. Said Djanfar MOHAMED, M. Mohamed Tani OUSSENI (Conseiller municipal délégué) donne pouvoir à M. Toiyifou RIDJALI, Mme Fatima Fayna M'SOILI (Conseillère municipale déléguée) donne pouvoir à Mme Nourainya LOUOUFI, M. Mohamadi SAID (Conseiller municipal) donne pouvoir à M. Badrou RADJAB

Lors de la séance, et conformément à l'article L2121-15 du code général des collectivités territoriales, il a été procédé à l'élection d'un secrétaire pris au sein du conseil, **M. Soiyinri MHOUDHOIR** ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

Vu l'article 73 de la Constitution ;

Vu le code général des collectivités territoriales;

Vu la délibération n°2020.00050/2020 du 5 juillet 2020 portant élection de Monsieur Ambdilwahedou SOUMAILA en qualité de Maire de Mamoudzou ;



Vu la délibération n°2021.00131/2021 du 20 août 2021 relatif au débat sur le projet de développement durables du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat et plan de déplacement urbain ;

Vu la délibération n°2022.00096/2022 du 27 mai 2022 relatif au débat sur le projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat et plan de déplacement urbain ;

Considérant que Mamoudzou a un plan local d'urbanisme en vigueur depuis mars 2011 et qu'il a fait l'objet de plusieurs modifications et mise en compatibilité ;

Considérant qu'avec la création de la CADEMA, le 28 décembre 2015, cette dernière a récupéré la compétence planification et a engagé en juin 2019 l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) valant programme local de l'habitat et plan de mobilité (PLUi-HM) ;

Considérant que la CADEMA a poursuivi l'élaboration du PLUi-HM tout en associant la commune, notamment lors de la définition des orientations d'aménagement prise par la CADEMA pour son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;

Considérant que pendant cette phase, le conseil municipal s'est prononcé deux fois :

- Le 20 août 2021 pour prendre acte des orientations du projet d'aménagement et de développement durable du PLUi-HD de la CADEMA ;
- Le 27 mai 2022 pour approuver le projet d'aménagement et de développement durable du PLUi-HD de la CADEMA.

Considérant qu'au terme des différentes phases prévues par la procédure d'élaboration du PLUi-HD, notamment en matière de concertation, la CADEMA a arrêté son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) valant plan local de l'habitat et plan de mobilité (PLUi-HM) lors du conseil communautaire du 27 juillet 2022 ;

Considérant que la CADEMA a débuté le 27 octobre 2022 la phase de consultation des personnes publiques associées (les services de l'Etat, le Conseil départemental, les chambres, les autres intercommunalités, le conservatoire, l'ONF, l'OFB...) ;

Considérant que la commune dispose donc de trois mois à compter du 27 octobre pour donner son avis sur le PLUi, soit jusqu'au 26 janvier 2023 au plus tard ;

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide à l'unanimité des membres présents et représentés :

Article 1^{er} : De donner un avis favorable au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) valant plan local de l'habitat et plan de mobilité (PLUi-HM) de la CADEMA arrêté lors du conseil communautaire du 27 juillet 2022 assorti d'une demande d'ajustements de certains points du zonage et règlement annexé à la présente délibération.

Article 2 : D'autoriser le Maire, ou en son absence, son représentant à signer tout document afférent à la mise en œuvre de la présente délibération.

Fait à Mamoudzou, le 26/12/2022

Le Maire


Le Maire de la Commune
de Mamoudzou
Ambdiwahedou SOUNAILA

Abstention (0) :

Contre (0) :

Avis sur le projet de PLUi-HD (Plan local d'urbanisme intercommunal valant PLH et PDM) de la communauté d'agglomération Dombéni/Mamoudzou (CADEMA)

Annexe : ajustement du règlement écrit et règlement graphique

A/ REGLEMENTS ECRITS

1- Règles communes

○ Page 9 : Aléas, nuisances et risques présents sur le territoire de la CADEMA

Le PPRN n'étant approuvé jusqu'à preuve du contraire, ses dispositions ne sauraient s'imposer au règlement du PLUI. En conséquence il ne peut pas être annexé en l'état au PLUI.

Il convient de trouver une autre formulation pour la prise en compte des informations transmis au titre de la prise en compte des risques dans toutes les pièces et annexes du PLUI.

○ Page 11 : Adaptation des constructions au terrain naturel

Il faudrait rajouter cet alinéa :

« Les règles et servitudes définies par le PLUI ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ».

○ La hauteur des constructions

Il serait judicieux d'indiquer que la hauteur maximale autorisée et éviter la référence à la traduction en niveau (R+1 ou + R+2...) ; cela donnera plus de possibilité aux pétitionnaires d'organiser leur projet architectural en fonction de la hauteur autorisée.

2- Règles par zone

○ Zone UAa : secteurs UAa correspondant à la cité administrative régionale de Mayotte

Sous-secteur délimité pour la construction et la restructuration des bureaux du département. La commune de Mamoudzou a aussi un projet de restructuration de l'hôtel de ville, qu'est ce qui justifie la différenciation du zonage pour deux sites pratiquement mitoyen ?

○ Page 25

Référence au secteur UBc où l'emprise ne devra pas dépasser 60% de l'unité foncière ; Le secteur UBc n'existe pas dans le plan de zonage.

○ Page 53

Les zones 2AUE et 2Aux :

« [...] ainsi qu'à la nécessité d'urbaniser ce secteur au regard du besoin en logement ».
Est-ce cohérent par rapport à la vocation de la zone ?

○ Page 69

ER n°39 création d'un carrefour à Coconi (à préciser) : à Coconi ou en direction de Coconi. Le village de Coconi se trouve dans la commune d'Ouangani et dans la 3CO.

B/REGLEMENT GRAPHIQUE

1- Préambule

Le zonage des zones constructibles (zones urbaines U et zones à urbaniser 1AU et 2AU) doit exclure tant que possible les périmètres d'aléa fort afin de réserver plus de superficies aux secteurs non soumis aux risques aléa fort et affecter ce delta aux zones 1AU et 2 AU.

Ces zones d'aléa fort devraient être réservé soit en Agricole, à protéger ou Naturelle ; et classer au profit de zone 1AU et 2AU des secteurs classés en zone naturelle mais classé en aléa moyen ou faible le tout en restant dans l'équilibre et l'économie général du zonage global du PLUi eu égard l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser.

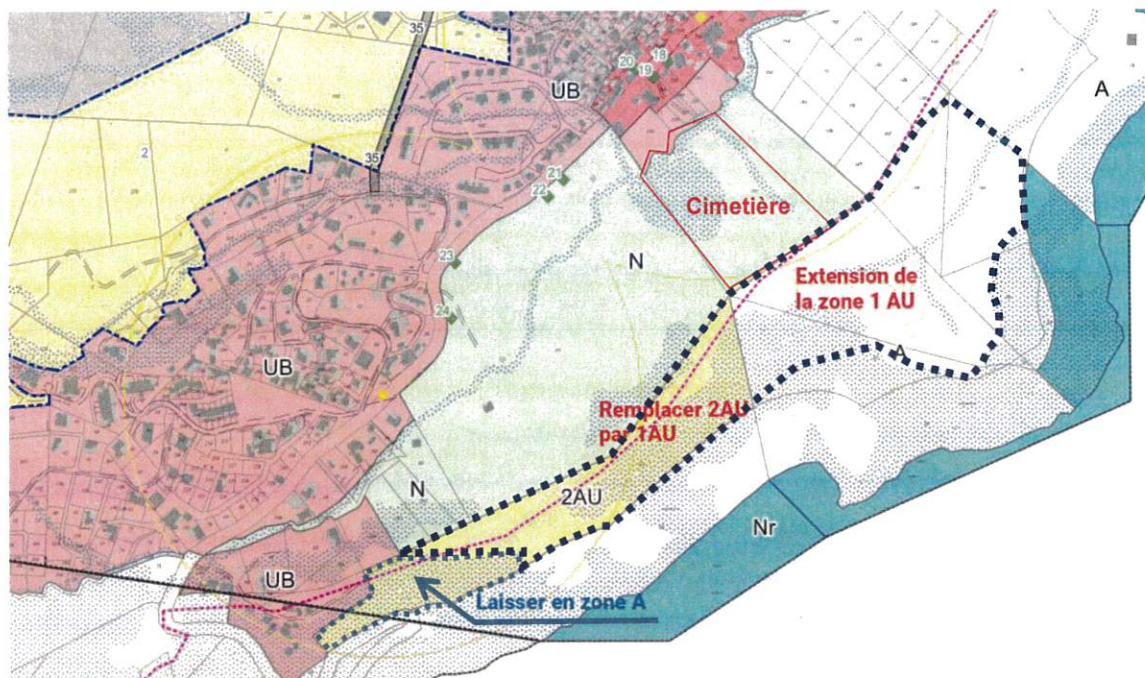
2- Le tracé correspondant à la limite des Espaces proches du rivage (EPR) selon les dispositions de l'article L121-13 du code de l'urbanisme

Il semble que les dispositions de l'article L121-13 du code l'urbanisme ne s'appliquent pas en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte. Les dispositions applicables dans les espaces proches du rivage sont définies aux articles L. 121-40 à L. 121-44 du code de l'urbanisme.

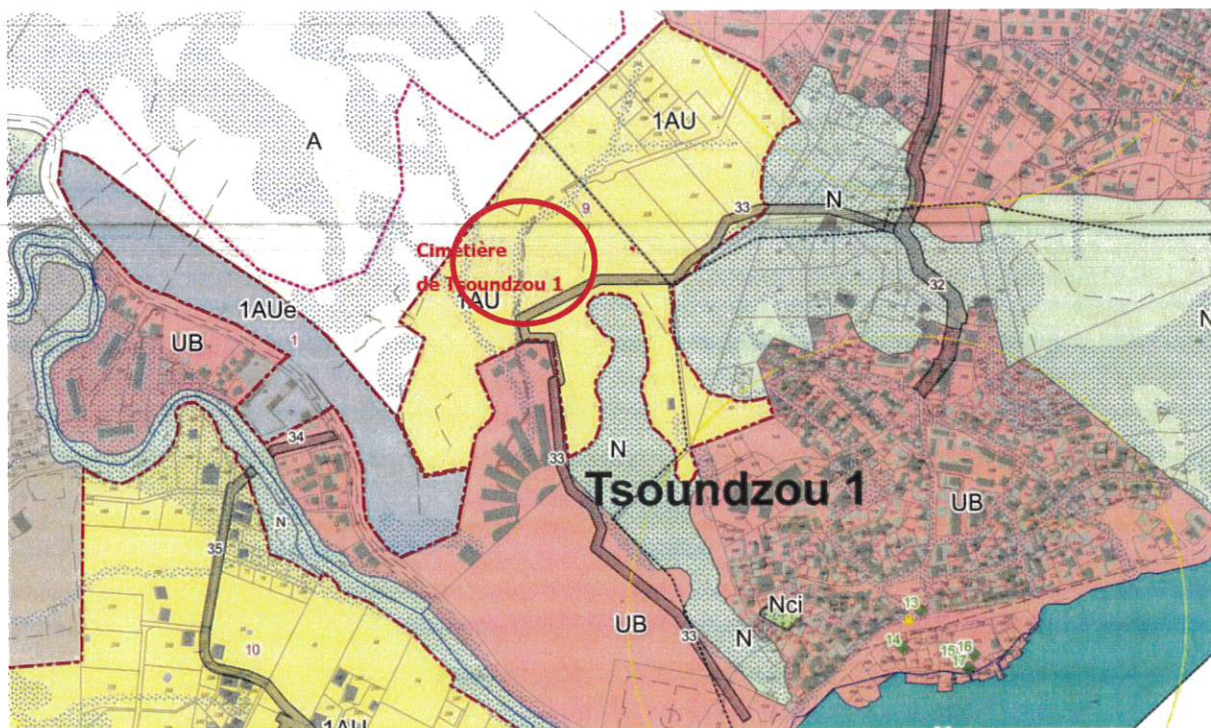
Plus globalement, c'est le volet schéma de mise en valeur de la mer (SMVM) du futur SAR de Mayotte (en cours d'élaboration) qui comportera des dispositions compatibles avec les articles L.121-40 et suivants du code de l'urbanisme. La loi Littoral n'est pas directement applicable ; elle ne le sera qu'à travers les prescriptions du SAR.

3- Tsoundzou 2 versant opposé au village existant

- Laisser la partie adjacente de la zone UB en zone agricole à cause des Aléas.
- En revanche, remplacer 2AU en 1AU et étendre cette dernière à 15 à 30 ha de plus selon le plan joint. Les promoteurs et les propriétaires privés se chargeront de l'aménagement des accès et des infrastructures de viabilisations nécessaires conformément au règlement du PLUi.
- Prendre en compte la zone à réserver pour une création d'un cimetière à Tsoundzou2.



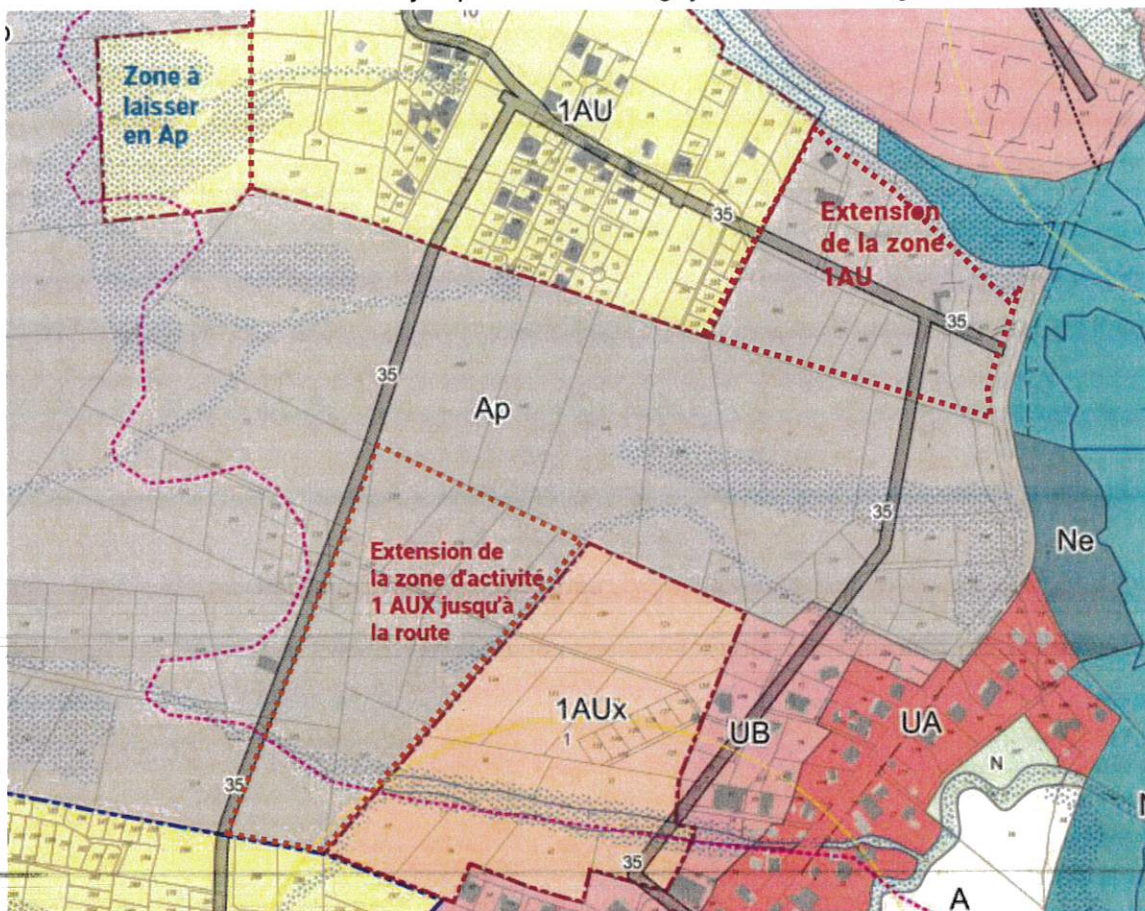
4- Cimetière de Tsoundzou 1



Ici la proposition d'emplacement du cimetière de Tsoundzou 1

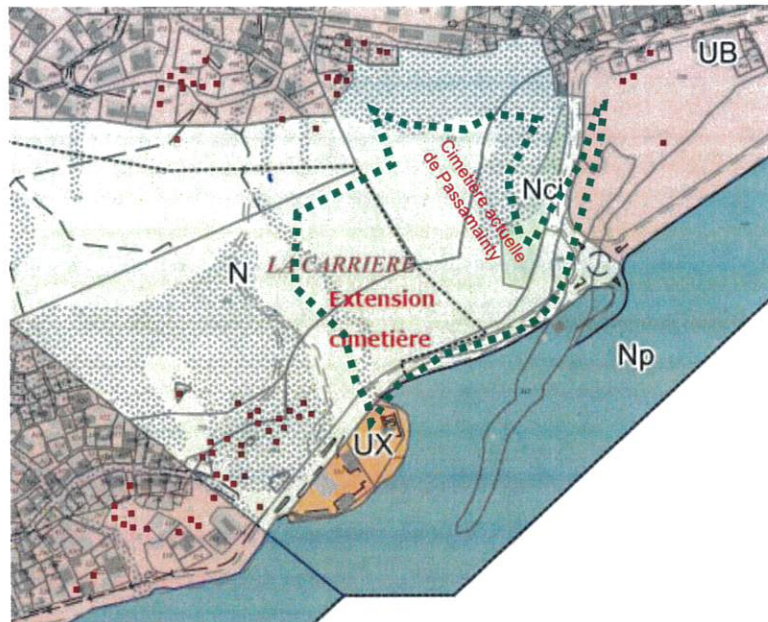
5- Accès réservé à Kwalé de la route Nationale

- Bien réserver l'emprise de la voirie à partir de la route nationale
- Etendre la zone 1 AU jusqu'au niveau de la route Nationale pour y implanter des équipements publics
- Laisser la zone d'Aléa en zone à protéger
- Etendre la zone d'activité jusqu'à la route des goyaviers inter village.



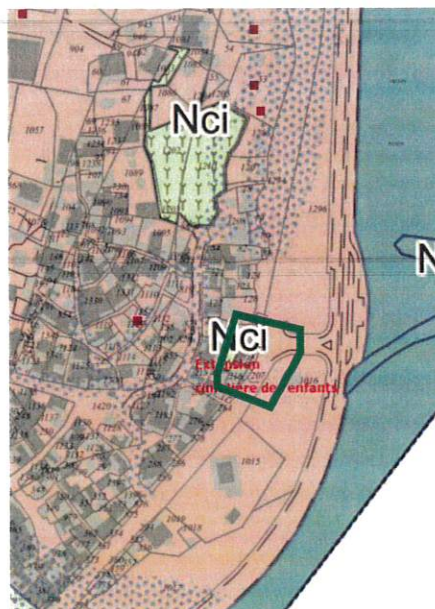
6- Cimetière de Passamainty en face de Dinga Dingani.

Il conviendrait de réserver le versant Tsoundzou 1 de la zone pour l'extension du cimetière de Passamainty.



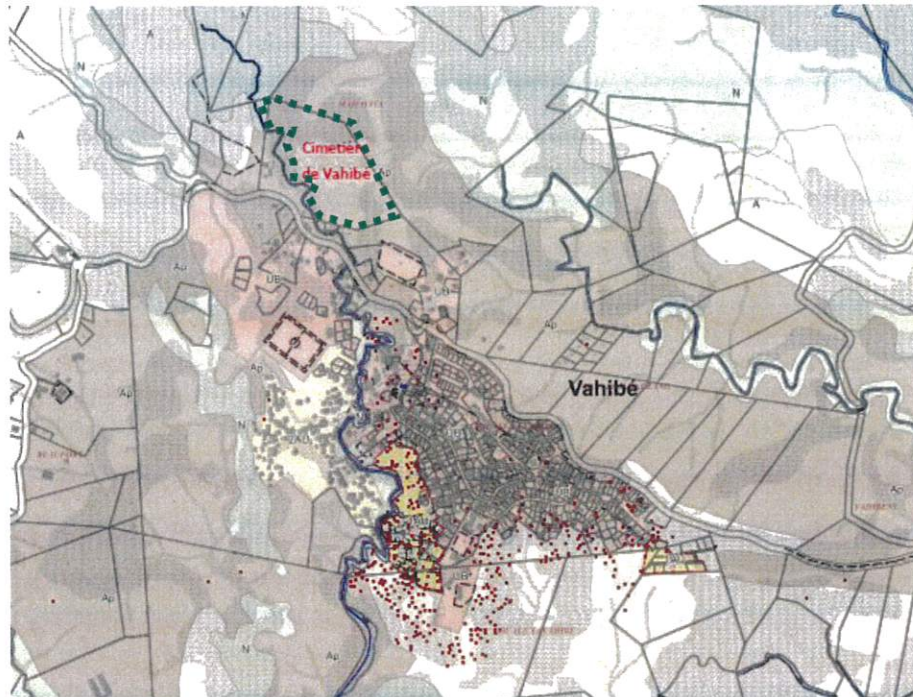
7- Passamainty Gnambotiti

Agrandir le cimetière des enfants par démolition des Bangas autour et réalisation de clôture.



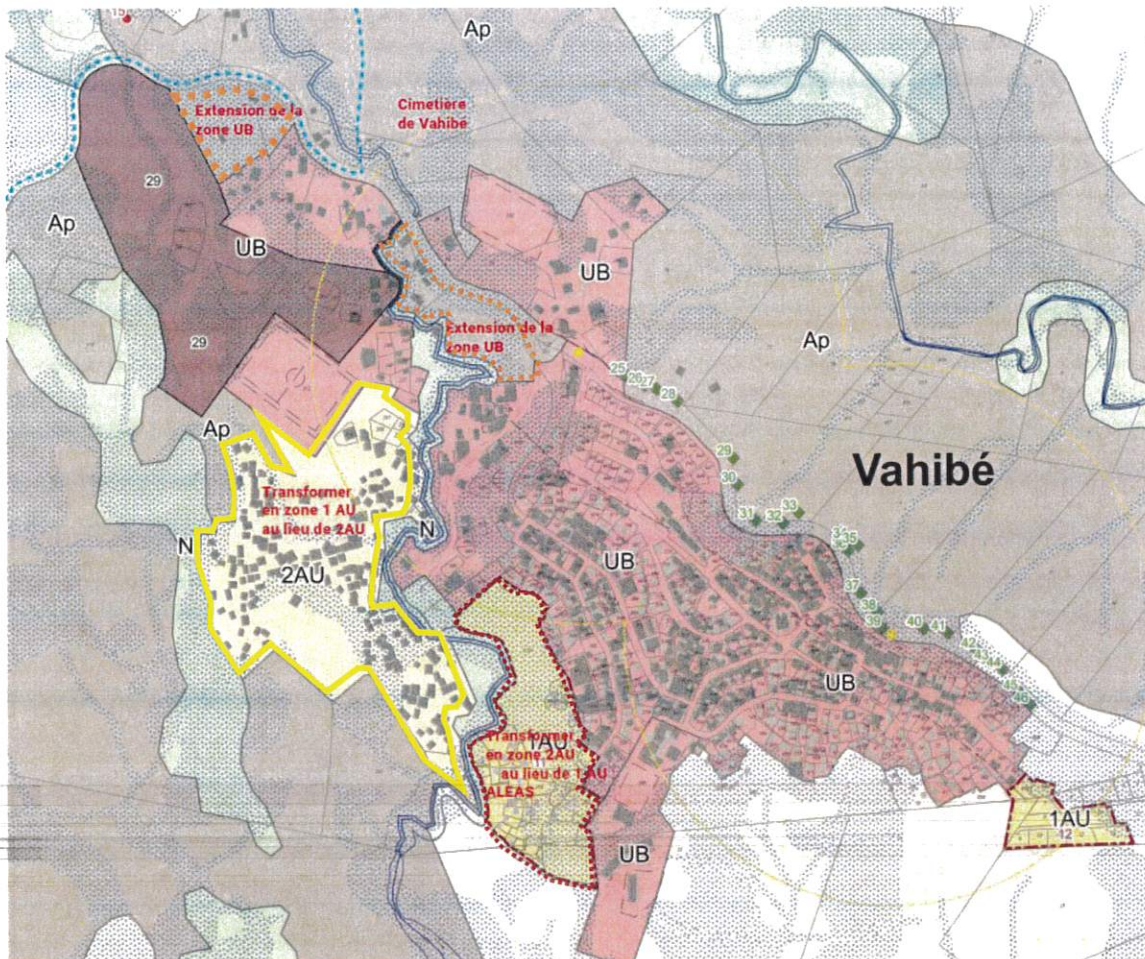
8- Cimetière de Vahibé – 5 ha

Réserve foncière pour le cimetière de Vahibé

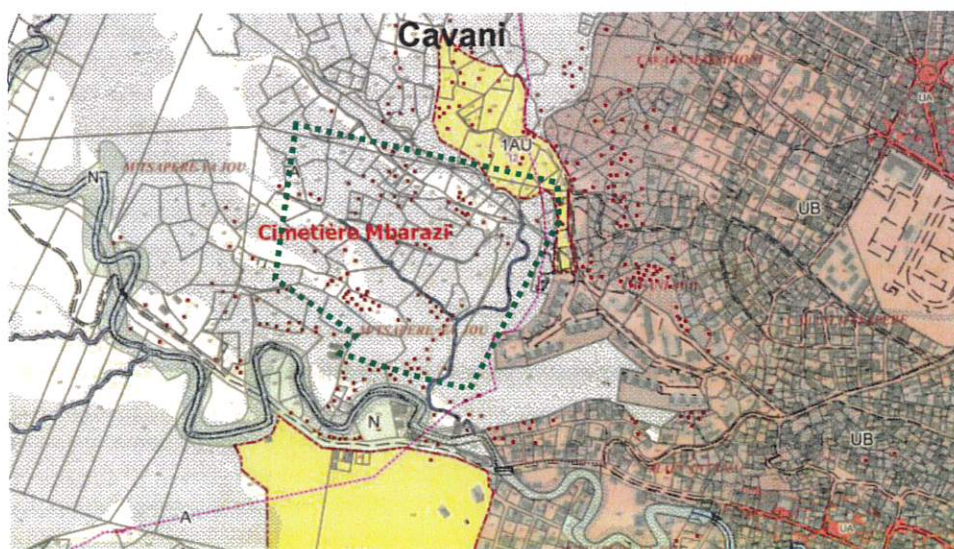


9- Modification de zonage sur le secteur autour du terrain de football de Vahibé

- Extension de la zone UB jusqu'au niveau de la route Départementale, 2 zones concernées
- Transformation de la zone 2 AU en zone 1 AU, zone en dessous de terrain de football,
- Transformation de la zone 1 AU en zone 2 AU à cause des aléas très fort



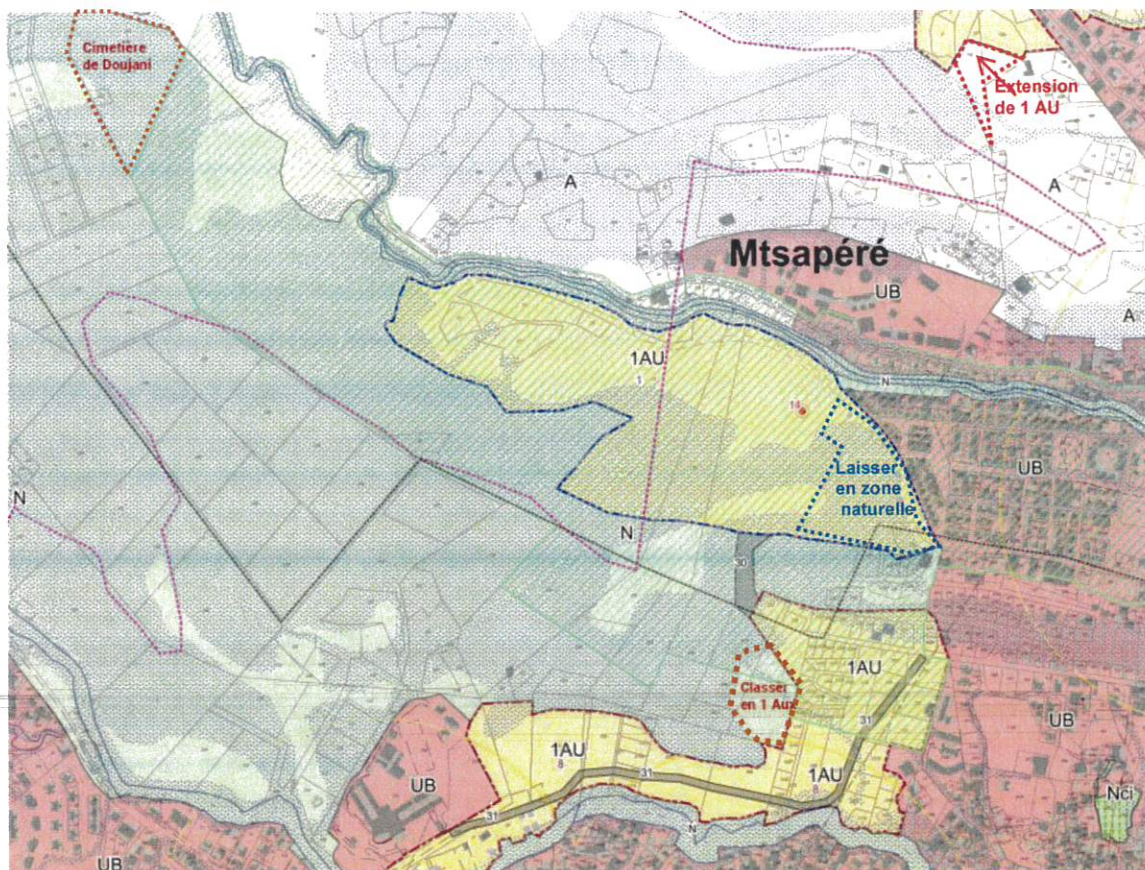
10- Création de cimetière de Mbarazi 3.6 ha



11- ZAC Doujani et Mouhogoni Passamainty

- Réserver la zone du cimetière après la ZAC de Doujani

- Réserver 5 ha en zone d'activité 1 Aux à Mouhogoni.
- Laisser en zone naturelle toutes les périmètres non bâtis du projet de la ZAC de Doujani.
- Exclure de la zone UB l'emprise de la rivière destinée à la re-naturalisation.



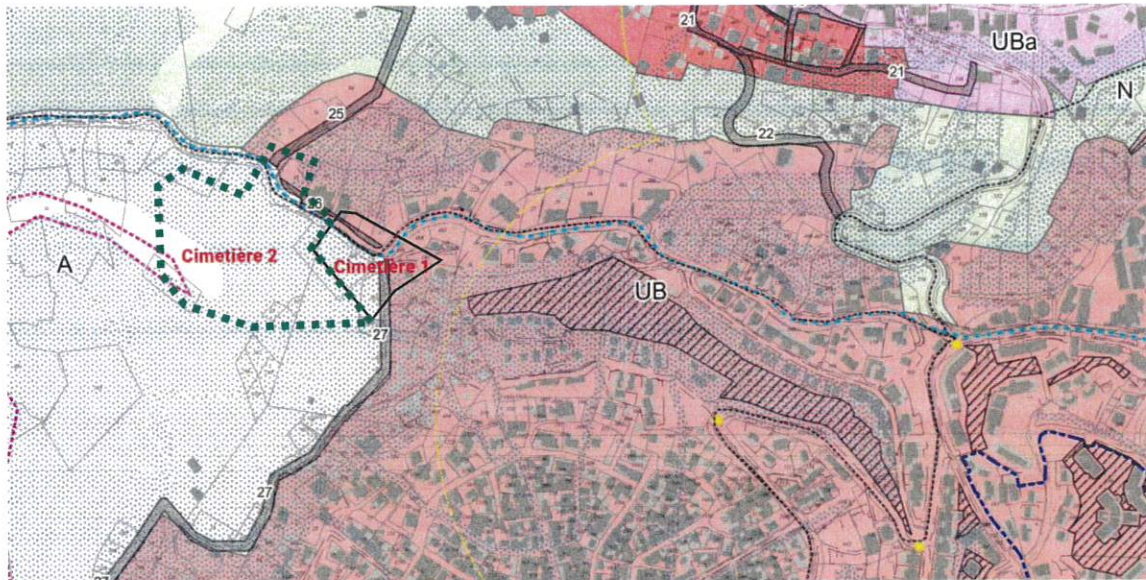
Plan de masse globale d'aménagements de la ZAC de Doujani.

12- Terre-plein de M'tsapéré

Il faudra supprimer la zone N (naturelle) le long du terre-plein : du rond-point de Doujani au sud jusqu'au nord Baobab.

13- Convalescence Kavani Sud / 2 zones non occupé à acquérir et créer les cimetières.

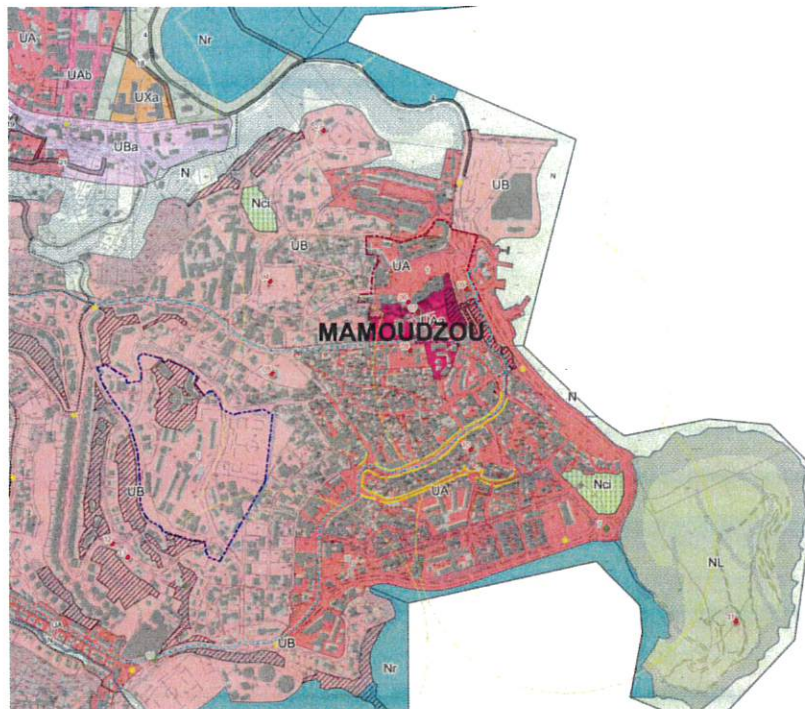
- Cimetière 1 : 3400 m² parcelle privée à acheter
- Cimetière 2 : 21 000 m², parcelle CDM à transférer.
- la zone hachurée entre 16 villas et Vétivers à supprimer de la zone constructible urbanisable. La classer en zone à protéger.



14-Front de mer de Mamoudzou

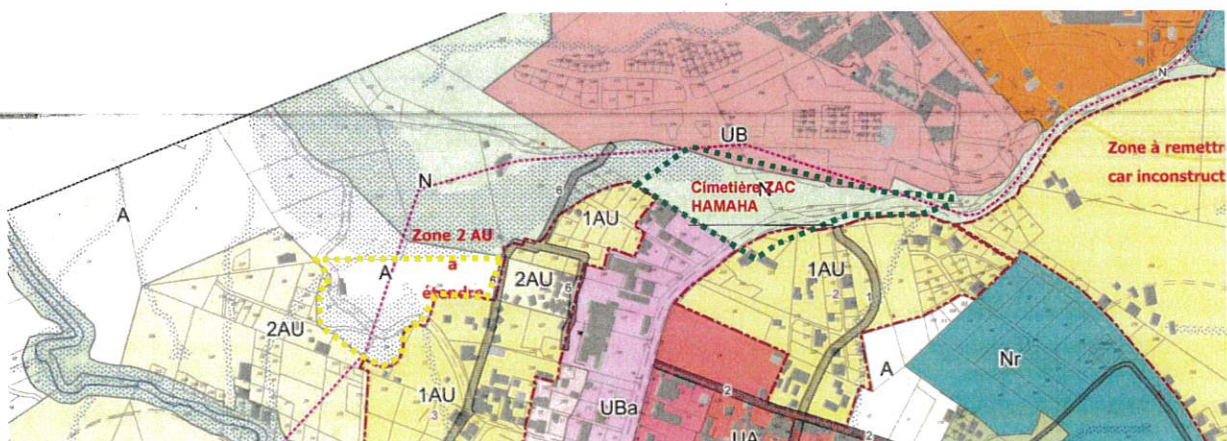
Le Front de mer de Mamoudzou est classé en zone Naturelle. Ce qui signifie, selon la définition du règlement, graphique, il correspond aux espaces boisés sur le territoire. Or toute la zone est réservée pour des activités de déambulation, de Ponton de plaisance, des activités portuaires notamment le PEM et le déplacement des quais des barges, etc Les orientations d'aménagement du front de Mamoudzou sont en cours de définition avec une OAP, il convient de supprimer la zone N (naturelle) de la pointe Mahabou jusqu'au quai colas.

C'est le domaine public maritime, où est appliqué une réglementation spécifique en fonction des aménagements littoraux envisagés.



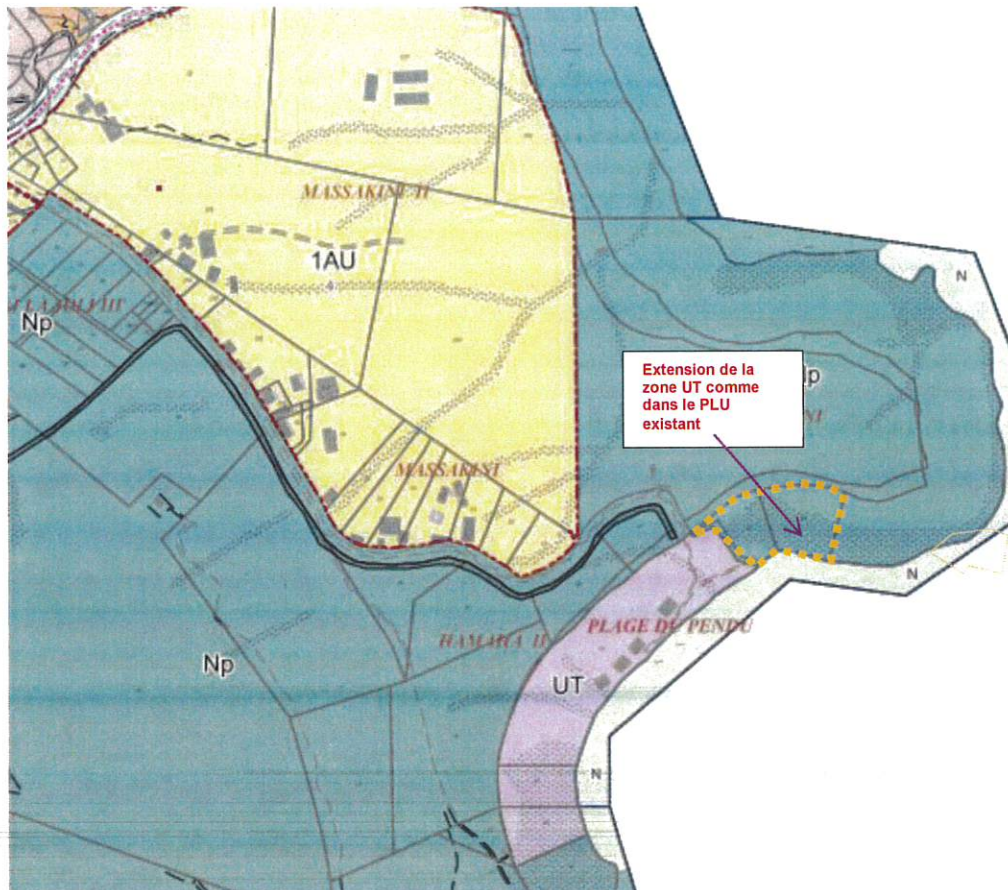
15- Zone sous-Massakini - ZAC HAMAHA

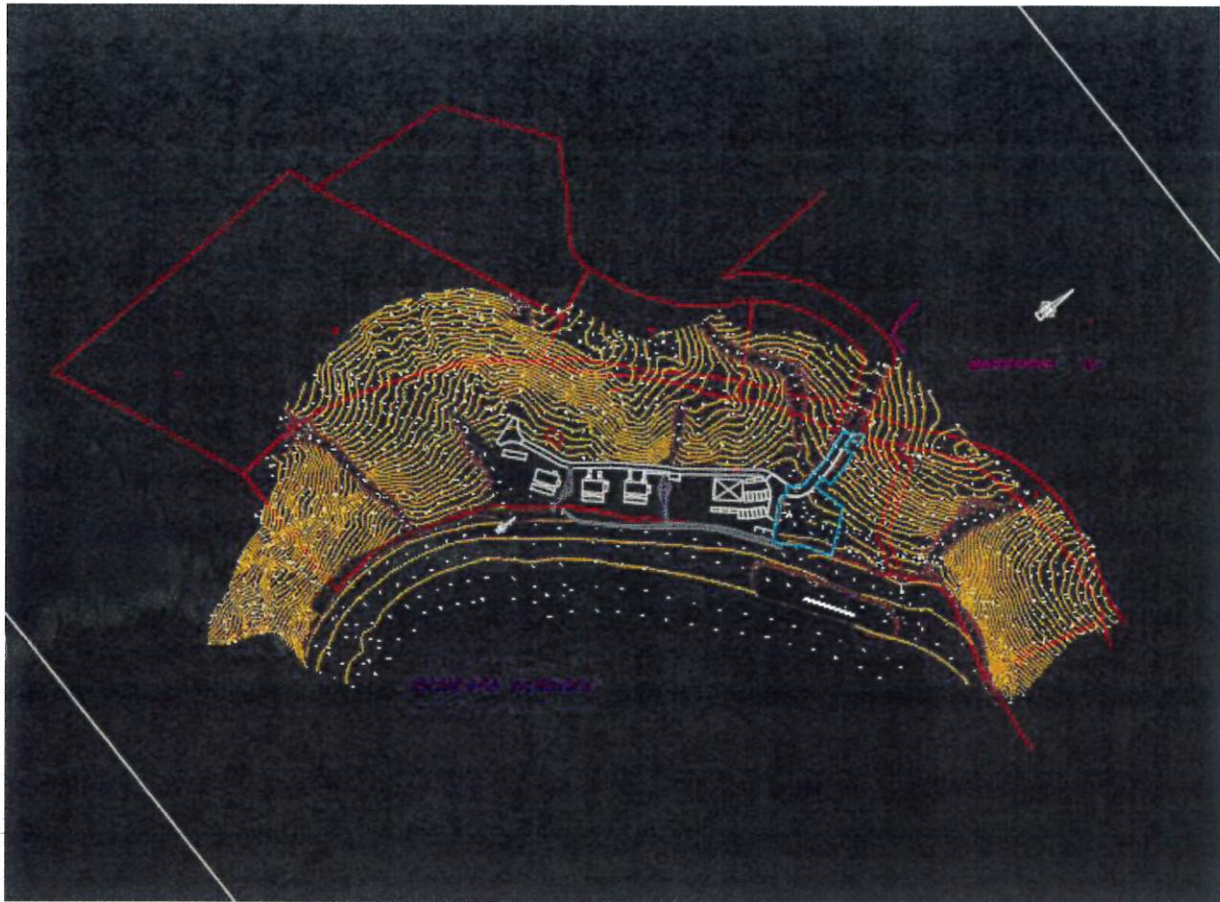
- Extension de la zone 2 AU
- Création du Cimetière ZAC Hamaha
- Zone 2 AU derrière EDM à étendre



16- Emplacement réservé plage du pendu Hamaha

- Prévoir l'emplacement réservé comme prévu dans les détails joints.
- Garder la zone UT comme auparavant.



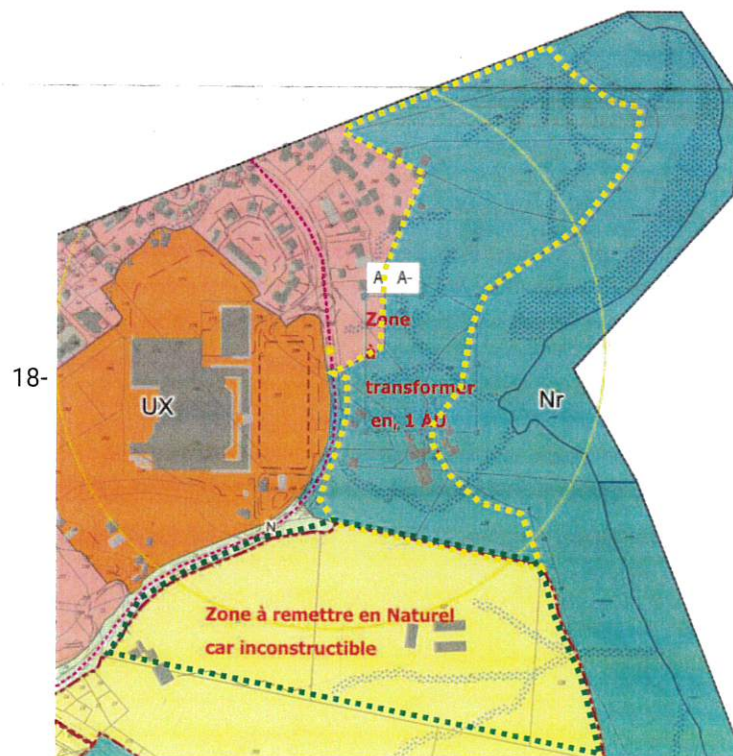


Plan de situation



Détail de l'emplacement réservé

17-Zone MIM et Jumbo Score.



La zone 1 AU d'où est située le quai de transfert des déchets ménager ne sera pas aménageable dans les 20 ans à venir. Nous proposons de diminuer sensiblement (voir supprimer) le nord en zone Naturelle et le remplacer par l'extension de la zone autour de MIM tél que présentée sur le schéma en zone 1 AU ou en zone UX.

Telles sont les observations relatives au zonage du PLUi.



Mission régionale d'autorité environnementale

**Avis délibéré de la Mission Régionale
de l'Autorité environnementale de Mayotte
sur le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant
plan local de l'Habitat et plan de déplacement urbain
de la Communauté d'agglomération Dembéli-Mamoudzou
(976)**

n°MRAe 2023AMAY1

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La MRAe Mayotte a délibéré par échange électronique entre le 09 et le 16 février 2023 sur l'avis relatif au Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant plan local de l'habitat et plan de déplacement urbain de la Communauté d'Agglomération Dembéli-Mamoudzou (PLUi-HD CADEMA).

En application du règlement intérieur de la MRAe, chacun des membres délibérants 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. Ont ainsi délibéré sur cet avis Didier Kruger en tant que président et Marc Troussellier en qualité de membre associé.

* *

La MRAe de Mayotte a été saisie pour avis par la CADEMA, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été réceptionné le 17 novembre 2022 par la Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement et de la Mer (DEALM) de Mayotte.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois

Conformément aux dispositions de l'article R.104-24 du même code, la DEALM, en tant que service instructeur de la MRAe, a consulté par courriel l'agence régionale de santé de Mayotte.

Sur la base des travaux préparatoires de la DEALM, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit. Les recommandations sont portées en italique gras pour en faciliter la lecture.

L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Elle est diligentée au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des règles du document d'urbanisme sur l'environnement, à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisible pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement.

Il est rappelé ici que cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le plan. Il n'est ni favorable ni défavorable.

Il vise à permettre d'améliorer la conception du plan, et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci. Conformément aux articles L.122-4 et L.122-9 du code de l'environnement et L.104-7 du code de l'urbanisme, la personne publique responsable de la procédure :

- prend en considération l'avis de l'autorité environnementale, au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de la mise à disposition du public, pour modifier, le cas échéant, le plan avant de l'adopter ;

- est tenue de mettre à disposition du public et de l'Autorité environnementale les informations relatives à la manière dont elle a pris en compte ces avis, observations et propositions.

L'avis est publié sur le site de la MRAe Mayotte ([*Mayotte - Missions régionales d'autorité environnementale \(MRAe\) - Ministère de la Transition écologique \(developpement-durable.gouv.fr\)*](#))

NB : La MRAe sera désignée Ae dans le reste du document.

Synthèse de l'Avis

Le présent avis porte sur l'évaluation environnementale du projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) valant plan local de l'habitat (PLH) et plan de déplacement urbain (PDU) de la communauté d'agglomération Dembény-Mamoudzou (PLUi-HD CADEMA). La collectivité a arrêté le projet de PLUi-HD pour ce territoire le 27 Juillet 2022 et a saisi l'Ae pour avis le 17 novembre 2022.

Le projet de PLUi-HD de la CADEMA a été prescrit le 29 juin 2019 avec pour objectifs de définir le paysage comme marqueur de l'identité de la communauté, de définir une stratégie d'aménagement équilibré et conforter le rôle de capitale économique de l'agglomération, de faire face aux défis environnementaux par l'innovation.

Au-delà des problèmes de forme repris dans l'avis détaillé, globalement, cette évaluation environnementale apparaît insuffisante en matière de diagnostic et sur l'analyse des impacts attendus d'un PLUi-HD sur un territoire central pour l'île de Mayotte. Elle utilise peu de données quantitatives, n'explique pas suffisamment la classification des incidences, ne tient pas suffisamment compte des écosystèmes majeurs, et ne présente pas les méthodologies adoptées.

Les diagnostics territoriaux et environnementaux prévoient une forte augmentation de la population avec des taux de développement parmi les plus élevés au monde et des disparités importantes entre les communes. Le constat est aussi alarmant en matière de gestion des eaux (réseaux d'eaux potables, systèmes d'assainissement et réseaux d'eaux pluviales), en matière d'habitats et de mobilité.

Les données présentées ne permettent pas d'avoir une idée claire sur la consommation d'espace ni sur le foncier disponible sur le territoire ni sur les capacités d'extension dans des limites contraintes. Les données spécifiques aux thématiques environnements ne sont pas suffisamment sourcées.

L'Ae regrette la prise en compte insuffisante de la thématique du milieu marin, et la non évocation de celle des déchets.

L'Ae relève une difficulté de ce projet de PLUi-HD : comment conforter la place de pôle économique majeur de l'agglomération compte tenu de l'engorgement chronique des voies de circulation ?

En conclusion ce rapport environnemental ne démontre pas suffisamment en quoi les choix retenus répondront aux enjeux et quels en seront les impacts, les mesures et leurs incidences.

Avis détaillé

L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Elle est diligentée au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des règles du document d'urbanisme sur l'environnement, à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement.

Le décret 2021-1345 du 13/10/2021 soumet toutes les élaborations de plan local d'urbanisme et leur révision générale à évaluation environnementale systématique.

Le présent avis est produit sur la base des documents dont l'Ae a été saisie dans leur version transmise par la collectivité suite à l'arrêt du PLUiHD par délibération en date du 17 novembre 2022.

1. Contexte, présentation du territoire, du projet de PLUi-HD et des principaux enjeux environnementaux

1.1. Contexte et présentation du territoire

Les documents transmis présentent le territoire à travers les différents projets portés par la CADEMA.

L'Ae recommande de compléter les documents par une présentation synthétique du territoire (historique, contexte géographique, sociologique etc).

1.1.1. Contexte du programme

L'article R104-11 du Code de l'urbanisme précise pour le territoire de Mayotte que « Les plans locaux d'urbanisme de Mayotte font l'objet d'une évaluation environnementale dans les cas prévus par l'article R104-10, en application de l'article L121-38 ».

Étant donné le classement en commune littorale de Dembéné et Mamoudzou, l'élaboration du PLUi-HD de la CADEMA fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Par délibération du 29/06/2019, la collectivité a prescrit son programme de PLUi-HD et en a fixé les objectifs du programme, objectifs présentés ci-après.

Face aux problématiques identifiées du territoire, la collectivité a souhaité se doter d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLH) et Plan de Déplacements Urbains (PDU).

1.1.2 Contexte général du territoire

La communauté d'agglomération Dembeni-Mamoudzou, située dans le département et région d'outre-mer de Mayotte, a été créée le 31 décembre 2015 par arrêté préfectoral. Précédemment, les deux communes membres n'appartenaient à aucun établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre. Elle est actuellement réglementée par le PLU de la commune

de Dembéné approuvé par délibération du 19/02/2021 et le PLU de la commune de Mamoudzou approuvé par délibération du 19/03/2011.

C'est donc une entité administrative récente, élément important à considérer dans la mesure où la montée en compétence en termes de gestion en est à ses débuts.

Le territoire de la CADEMA accueille 87 285 habitants en 2017 selon l'INSEE, et est composé de :

- La commune de Mamoudzou (71 437 habitants),
- La commune de Dembéné (15 848 habitants),
- 11 villages : Kaweni, Cavani, M'tsapéré, Passamainty, Vahibe, Tsoundzou 1 et 2, Tsararano, Ongoujou, Iloni et Hajangoua

En 10 ans, le territoire de la CADEMA a vu sa population augmenter de plus de 24 000 habitants, ce qui fait une croissance annuelle de plus de 5 %. En comparaison, la moyenne des pays du continent africain, connu pour sa croissance démographique importante reste inférieure à celle de ce territoire.

Dans ce contexte d'évolution démographique, la gestion de l'urbanisation tant en termes de capacités de logement que d'impacts environnementaux constitue plus qu'un défi.

1.1.3 Contexte socio-géographique

Le territoire intercommunal de la CADEMA se situe au centre Est de Mayotte. La superficie du territoire est de 80 km², ce qui donne une densité de population évaluée à environ 1000 habitants/km² mais avec une forte disparité entre les 2 communes. Alors que Dembéné affiche une densité d'environ 400 habitants/km², celle de Mamoudzou est de l'ordre de 1700 habitants/km². Les projections démographiques prévoient une densité moyenne de population de l'ordre de 1300 habitants/km² à l'horizon 2030 pour la CADEMA. La densité reste encore inférieure à la plupart des agglomérations de métropole.



Le dossier présente le taux d'habitants de nationalité étrangère au sein du territoire de la CADEMA, estimé à environ 50 % de la population légale. Considérant les modalités de recensement qui ne prennent en compte que les populations en situation régulière, il serait nécessaire d'ajuster les projections démographiques pour avoir une vision plus réaliste de la situation pour évaluer les impacts environnementaux.

L'Ae recommande de prendre en compte des chiffres de population en adéquation avec la réalité du territoire et une estimation crédible des populations en situation irrégulière.

La CADEMA est présentée comme un pôle d'attractivité. En effet la plupart des activités, la population, l'emploi et les infrastructures se concentrent sur son territoire. Les équipements structurant de Mayotte se trouvent essentiellement dans la commune de Mamoudzou, à savoir le centre hospitalier de Mayotte, la préfecture, le conseil départemental de Mayotte, etc. La proportion des Mahorais vivant sur le territoire de la CADEMA est évaluée à 34 %, et au moins 25 % des actifs ayant un emploi sur l'île travaillent dans la commune de Mamoudzou. La zone industrielle de Kaweni, comprise dans ce territoire, représente 137 ha et près de 5 000 emplois et 800 établissements en activités. Cette concentration de population et de la majorité des activités économiques et des équipements publics n'est pas sans conséquence sur la CADEMA.

Géographiquement, le territoire est aussi fortement contraint par la géomorphologie du territoire (enclavement entre lagon et relief), par des aléas naturels (inondation, submersion, mouvement de terrain, sismicité). Depuis quelques années, l'apparition d'un nouveau volcan sous-marin non loin des côtes mahoraises est avérée, cette information est évoquée dans le dossier mais ses conséquences (subsidence de l'île) ne sont pas abordées.

L'Ae recommande de considérer le phénomène de subsidence et de ses impacts déjà visibles.

1.1.4 Contexte relatif aux projets en cours

Le territoire de la CADEMA est présenté comme un territoire de projet (page 15 et suivantes). Plusieurs types de projets sont identifiés et regroupés en 6 thématiques : habitat, économie, équipements, mobilité et espaces publics. On peut citer notamment :

- Pour l'habitat :
 - des projets concernant la résorption de l'habitat insalubre et spontané (RHI), l'amélioration des habitats existants ou de renouvellement urbain, des zones d'activité concertée (ZAC) intégrant l'activité économique,
- Pour l'économie et les équipements :
 - des projets autour du développement économique (comme les zones d'activité économique), autour de la création ou réhabilitation d'équipements (piscine olympique, extension du centre universitaire, clinique...)
- Pour la mobilité et les espaces publics :
 - des aménagements et création d'espaces publics (front de mer, parc ounaffasi...), des infrastructures de mobilité (caribus, pôle d'échange multimodal, gare maritime...)

La présentation de ces projets est à la fois bien identifiée sur le plan géographique et en termes d'avancement des réalisations. Par contre le dossier ne présente pas la complémentarité de ces projets avec l'existant, ni des éléments de justifications de ces projets.

L'Ae recommande une mise en perspectives des différents projets identifiés, pour mettre en évidence les liens entre eux, les liens avec le projet de PLUi-HD et les besoins auxquels ils répondent.

En synthèse, le territoire de la CADEMA est marqué par :

- une implantation spatiale contrainte par des limites physiques,
- un taux de croissance annuel démographique intense avec des disparités entre les deux communes,
- des réseaux inexistantes ou inefficaces,
- une saturation du réseau routier qui doit supporter les flux liés aux activités majoritairement concentrées sur le territoire,
- une problématique importante en matière d'habitat,
- de nombreux projets en cours.

1.2 Présentation du PLUi-HD de la CADEMA

1.2.1 Qu'est-ce qu'un PLUi-HD ? Quelle réglementation ?

Un PLUi-HD est un document intégrant les volets « urbanisme », « habitat » et « déplacement » dans le cadre d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) valant Plan Local de l'Habitat (PLH) et Plan de Déplacement Urbain (PDU).

Le plan local d'urbanisme intercommunal-habitat et déplacement (PLUi-HD) présente donc la stratégie de la CADEMA en matière de développement urbain, de construction de logements et de gestion des déplacements. Il encadre également les conditions de délivrance des autorisations d'urbanisme.

Conformément à l'article R.104-11 du Code de l'Urbanisme, l'élaboration du PLUi-HD de CADEMA est soumise à évaluation environnementale. Il fait par conséquent l'objet d'un avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale de Mayotte.

Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique et sera publié sur le site internet de l'Ae.

1.2.2 Présentation du projet de PLUi-HD de la CADEMA

Au niveau de la forme de présentation, le format paysage est intéressant sur papier ou dès lors que l'on dispose d'un grand écran. En version électronique, la lecture de ce format est moins confortable et l'impression de certaines parties du document ne peut être réalisée dans leur intégralité sans une réduction substantielle de leurs dimensions mais rendant alors les textes illisibles.

L'Ae recommande d'adapter la forme de présentation de son dossier en fonction du support de lecture.

Le projet du PLUi-HD affiche comme objectifs généraux arrêtés lors de la prescription du projet :

- faire du paysage le marqueur de l'identité de la CADEMA,

- définir une stratégie d'aménagement équilibré et conforter le rôle de capitale économique de l'agglomération,
- faire face aux défis environnementaux par l'innovation.

À ce stade une comparaison entre les constats concernant la CADEMA et les objectifs arrêtés pose une question fondamentale : comment conforter le rôle de capitale économique de l'agglomération face à la saturation du trafic routier ?

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), est structuré autour de quatre axes dont chacun est décliné en plusieurs orientations :

- Axe 1 : « *Définir la taille idéale de pour la CADEMA, à l'horizon 2035* », Axe 2 : « *Protéger ce que nous avons* », sont cités notamment les habitats naturels et la faune, l'agriculture et la pêche, le paysage, le patrimoine et sa promotion, la ressource en eau.

La collectivité souhaite protéger et valoriser les habitats naturels et la faune remarquable de son territoire (préserver les espaces naturels, terrestres et maritimes par la mise en place de protections adaptées, privilégier les plantations d'espaces agricoles, préserver les corridors écologiques et renforcer la trame verte et bleu, sensibiliser les habitants aux espaces naturels). Elle cible de maintenir, de développer et diversifier l'agriculture et l'activité de pêche (préserver le foncier agricole, préserver le couvert arboré en ville et dans les villages), L'objectif est aussi de protéger, optimiser et rééquilibrer la ressource en eau.

- Axe 3 : « *De développer l'attractivité du territoire par le renforcement de l'économie et du numérique* », sont cités notamment le confortement du rôle majeur de la CADEMA en termes économiques, le développement du centre universitaire, le maintien et développement des petits commerces/artisanats/services, des sites d'accueil économiques, l'amélioration du transport des marchandises en livraison, le numérique, le tourisme, l'affirmation du lagon comme bien commun et à potentiel attractif, le développement d'agro-filière vers un objectif d'auto-suffisance.
- Axe 4 : « *Bien vivre à la CADEMA* », avec notamment l'affirmation des identités et spécificités des villages et quartier,s des projets urbains adaptés et respectueux de l'environnement et des espaces agricoles, la lutte contre l'habitat indigne, l'amélioration de l'habitat, la réponse aux besoins des habitants, en équipement, l'occupation des jeunes, la respiration des espaces publics, la mobilité performante...

Les ambitions de ce PADD sont grandes et parfois inégales entre elles. Le PADD présente un souhait de doublement de la population qui impose d'abord un important effort pour la gestion de l'existant (réseaux d'eau, logements insalubres, voies de circulation, etc.).

De fortes pressions s'exercent sur l'agglomération : démographique, foncière, transport, géomorphologiques. Elles nécessitent une gestion en matière de préservation d'espace naturels et agricoles, d'accès aux logements, de gestion des eaux, de gestion des déchets, de la qualité de l'air et constitue un véritable défi pour ce jeune établissement public.

L'Ae recommande vivement :

- ***De distinguer les besoins de remise à niveau, des projets de développement,***
- ***de faire un point en termes de capacité technique, opérationnelle et financière de la collectivité,***
- ***de prioriser et échelonner sur des temps réalistes la mise en œuvre du plan.***

1.3 Principaux enjeux environnementaux du projet de PLUi-HD identifiés par l'Ae

Face aux différents constats, aux effets attendus du plan d'une part, et des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, l'Ae identifie quatre enjeux environnementaux prioritaires que le projet de PLUi-HD de la CADEMA devra traiter :

- La préservation des zones naturelles et des espèces qu'elles abritent: maîtrise du foncier, connaissance et protection des espaces terrestres et marins,
- La gestion des eaux (ressource en eau potable, assainissement des eaux usées, maîtrise des eaux pluviales),
- La qualité de l'air,
- Les risques naturels et l'adaptation aux changements.

2. Caractère complet et qualité de l'information contenues dans le rapport de présentation

2.1 Le dossier présenté pour avis

Le dossier de PLUi-HD, tel que transmis à l'autorité environnementale, comporte les pièces et les documents obligatoires requis, sauf les annexes relevant du code de l'urbanisme.

Il est structuré de la manière suivante :

- Le rapport de présentation (pièce 1), comportant les pièces administratives, le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement (Pièce 1.A), des annexes Habitat (pièce 1. B), Mobilités (pièce 1.C) et consommation d'Espace (1.D), les justifications des choix (pièces 1.E) et son annexe (pièce 1.F), l'évaluation environnementale (pièce 1.G),
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), (pièce 2),
- Le Programme d'Orientation et d'Actions (pièce 3) dont les POA habitat (pièce 3.A) et mobilités (pièce 3.B),
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (pièce 4.A), dont celles concernant la thématique Habitat (pièce 4 .B), la thématique mobilités (pièce 4.C) et la thématique économie (pièce 4.D),
- Le règlement graphique (pièce 5.A) et le règlement écrit (pièce 5.B),
- Le bilan de concertation.

De grosses coquilles figurent dans ce document comme des paragraphes issus d'un autre dossier : « Au-delà des dispositions juridiques préalablement indiquées, la présence du site Natura 2000 « Vallée du Tarn, de l'Aveyron, du Viaur, de l'Agout et du Gijou » principalement caractérisé par les trois vallées encaissées des principales rivières affluentes du Tarn et de leur lit mineur, ainsi que plusieurs ZNIEFF (Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique) ont motivé la réalisation de la présente évaluation environnementale. ».

Toutefois, le projet de PLUi-HD et son rapport d'évaluation environnementale sont plutôt bien construits malgré la présentation en format « paysage » et des sommaires et des illustrations difficiles à lire à l'écran. Par ailleurs, le document « annexe diagnostic habitat" est indiqué comme « *document de travail* » cette caractéristique mérite d'être explicitée ou retirée.

Les éléments prévus à l'article R 151-3 du code de l'urbanisme, relatif à l'évaluation des incidences sur l'environnement des documents d'urbanisme sont tous présentés, sauf l'analyse

comparative de l'évolution de la situation par la mise en œuvre ou l'absence de PLUi-HD ainsi que des scénarii alternatifs.

Il est à noter que le résumé non technique est un chapitre intégré au rapport d'évaluation environnementale, alors qu'il devrait être indépendant pour être « autoportant » en lecture.

Le rapport présente 2 documents de diagnostic (territorial et environnemental) et un chapitre de l'évaluation environnementale est dédié à l'état initial de l'environnement. Or, les 2 rapports de diagnostic sont identiques et certains enjeux identifiés dans les rapports de diagnostic ne sont pas considérés dans l'évaluation environnementale.

L'Ae recommande de :

- ***corriger les coquilles du document,***
- ***compléter le rapport d'évaluation environnementale :***
 - ***par une analyse comparée de l'évolution de la situation selon la mise en œuvre du PLUi-HD ou pas,***
 - ***une partie dédiée aux scénarii alternatifs,***
- ***d'inclure une page de garde désignant explicitement toutes les pièces du rapport de présentation et leurs sous-thèmes, puis d'harmoniser et détailler les sommaires de l'ensemble des pièces du dossier, pour faciliter la lecture de ces documents par le public lors de l'enquête à venir,***
- ***de séparer le résumé non technique du rapport d'évaluation environnementale,***
- ***de supprimer un rapport de diagnostic redondant et de veiller à la cohérence des enjeux identifiés dans le diagnostic et dans l'état initial de l'évaluation environnementale.***

2.2 Articulation du PLUi-HD avec les autres programmes

L'articulation du PLUi-HD avec les autres programmes est présentée dans le rapport de diagnostic de l'évaluation environnementale, des pages 12 à 14. Sont présentés un certain nombre de plans et programmes.

Le dossier contient une simple description des programmes, avec parfois des recommandations de cohérence/conformité/prise en compte mais la réalité de ces recommandations n'est pas démontrée.

De mesures issues des SDAGE sont reliées au projet de PLUi-HD mais aucune ne fait l'objet d'analyse comparative de cohérence/conformité.

L'adéquation entre les OIN, le SAR et le PLUi-HD est évoquée sans pour autant présenter les modalités de cette vérification.

L'Ae recommande de :

- ***compléter le dossier par une analyse de cohérence/conformité/prise en compte de ces différents documents stratégiques avec le projet de PLUi-HD afin de mettre en relief leurs articulations***

- ***Préciser les modalités de vérification de cohérence/conformité/prise en compte à l'issue de l'approbation de certains documents en cours d'élaboration (OIN, SAR par exemple).***

2.3 État initial de l'environnement, perspectives d'évolution en l'absence de plan, caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées

De façon générale, l'Ae relève que les données utilisées dans le diagnostic sur la démographie, l'emploi, les transports, les logements et l'éducation datent de plus de 5 ans. L'analyse et les tendances de ces données se répercutent sur les hypothèses et les orientations du PADD qui ne reflètent pas l'actualité. Or, les méthodes de recensement ont été modifiées depuis 2021, avec une mise à jour des données tous les 5 ans à partir de 2021 pour faire face à la croissance hors norme de l'évolution démographique.

Par ailleurs, les cartes fournies en annexes ne sont pas légendées et de ce fait non exploitables.

L'Ae recommande de compléter ces cartes.

Comme mentionné ci-avant, l'état initial de l'environnement se retrouve à la fois dans les rapports de diagnostic et dans le rapport d'évaluation environnemental.

Dans les diagnostics :

La contextualisation (p. 24) identifie les forces et les faiblesses du territoire mais manque d'exactitude (comme la citation des produits d'excellence du territoire qui n'existent plus ou sont devenus très rares : aquaculture, algues, ylang-ylang, vanille) et ne souligne pas assez les contraintes d'un territoire limité en surface et en ressources, avec une démographie non contrôlée.

Le conflit entre nature et développement des populations humaines est mentionné (p. 25) mais sans que cette nature (biodiversité) soit détaillée, ni que les bases d'un développement durable soient proposées ou évoquées. Les raisons de l'explosion démographique (naturelle et migratoire) ne sont pas vraiment analysées.

Dans ce document les enjeux sont identifiés par thématique.

- ***Thématique géomorphologique***

Les caractéristiques géomorphologiques de l'île et plus particulièrement de la CADEMA sont exposées de la page 25 à 29 du diagnostic.

Des enjeux et objectifs sont ensuite proposés, comme le maintien lisible des logiques naturelles d'installation, l'intégration des différents aléas et l'objectif d'aller vers un territoire résilient ou une géologie spectaculaire à valoriser. Il aurait été intéressant ici de réaliser une synthèse des contraintes pour identifier les capacités d'expansion urbaine physique.

- ***Thématiques milieux naturels***

Les différents dispositifs de protection sont énoncés à partir de la page 30, bien que l'accessibilité d'un néophyte à ce genre de données nécessiterait des explications. Les continuités écologiques sont identifiées et montrent, sans que cela soit mentionné dans le texte (p. 31), que le territoire de

la CADEMA est dans son immense majorité un territoire à enjeux 'modérés à faibles' en termes d'habitat et de biodiversité terrestre. Les sources des données ne sont pas mentionnées, on ne peut donc pas juger de la pertinence des cartes proposées. De plus, seule une analyse des milieux terrestres est présentée, or les milieux marins sont à considérer. Par ailleurs, l'Ae s'inquiète de l'utilisation qui peut être faite de ces états des lieux. Par exemple, ils peuvent être des arguments en faveur de l'étalement des populations humaines et de leurs activités.

En ce qui concerne les grandes entités écologiques, l'Ae note un abus de langage puisqu'ici sont incluses les zones artificialisées et cultivées. Là encore les sources des données ne sont pas mentionnées (p. 33). La section relative aux enjeux et objectifs des entités écologiques semblent être une suite de constat sans comprendre où l'auteur souhaite aller.

La richesse de la flore et de la faune terrestre, des espèces remarquables et des habitats les plus importants est mentionnée (pages 35-36). Les enjeux et les objectifs sont mieux identifiés : lutte contre les espèces invasives, protection et bon état des cours d'eau, des habitats remarquables et du modèle agricole. Mais plusieurs de ces enjeux ne sont pas considérés dans le document d'Évaluation Environnementale.

Ensuite sont évoqués les ensembles paysagers (pages 37-38) ainsi que les enjeux et objectifs associés (pages 39-40). L'Ae regrette que les perceptions et représentations des paysages de la CADEMA soient trop centrées sur les constructions humaines.

Dans cette thématique de diagnostic, l'Ae note l'absence de données concernant la biodiversité et les habitats marins, ainsi que sur les écosystèmes des rivières.

- *Thématiques socio-démographiques*

Ces thématiques sont évoquées en pages 41 à 43. La croissance démographique est présentée comme « principalement portée par un fort excédent des naissances sur les décès ». Mais « d'après l'INSEE les ¾ des bébés nés à Mayotte ont une mère de nationalité étrangère ». De ce fait la fécondité des femmes mahoraises est bien plus faible que celle énoncée. Ce qui se confirme ensuite quand on regarde la taille des ménages. Le scénario démographique présenté permet de déduire une estimation de la population légale à 141 000 habitants en 2028.

La proportion de personnes disposant d'un diplôme qualifiant est très faible (30 %), ce qui correspondrait à peu près au nombre de personnes ayant un emploi dans la CADEMA et principalement dans la fonction publique.

Les enjeux et objectifs (page 43) sont ici de rééquilibrer la densité des habitants à l'échelle de l'île, de développer les équipements et les logements, de hiérarchiser les priorités d'action. La densification verticale de l'habitat est présentée comme incontournable pour maintenir les espaces naturels et agricoles. L'Ae partage ce point de vue mais alerte sur la délicate intégration paysagère de cette solution sans oublier le risque de désordre social en référence à ceux rencontrés dans les logements verticaux sociaux constatés ailleurs.

- *Thématique habitat*

Les thématiques « habitat » sont présentées en pages 44 à 50. Les données affichées sont alarmantes sur la situation présente, l'Ae note que :

- l'habitat est en forte croissance au rythme de la démographie,
- environ 50 % des habitats sont en tôle et 75 % sont occupés par des étrangers,
- plus de 6 maisons sur 10 sont sans confort,
- 89 % des résidences sont des résidences principales et 46 % des ménages sont propriétaires de leur logement,
- la taille des maisons ne suit pas celle des familles,
- 90 % des logements produits le sont sans permis de construire.

Cet état de fait est présenté comme le résultat du prix de vente des logements qui est (très) élevé, et donc peu accessible aux ménages mahorais. Par voie de conséquence, ceux-ci construisent eux-mêmes leurs maisons ou en réalise l'extension sans enregistrement. De même, le montant des loyers des logements décentes est élevé. Celui des logements sans confort n'est pas connu.

La politique d'accès sociale depuis les années 1970 était celle de la case SIM, qui aujourd'hui s'est arrêtée depuis la suppression de l'aide à l'accès. L'offre de logement dans le parc locatif social ne fait que débuter mais les loyers restent inaccessibles pour beaucoup de mahorais. De plus les besoins ne sont pas quantifiés, le foncier est rare et le cadastre n'est pas à jour.

Les capacités d'hébergements actuelles sont insuffisantes, ainsi que les logements pour étudiants.

En considérant le scénario démographique retenu d'ici à 2050, présenté comme un doublement de la population de Mayotte, soit 500 000 habitants, le besoin en logements est estimé à 130 000 unités. Ce besoin sera décliné par commune mais le rapport ne présente pas les moyens existant et à créer pour répondre à ce besoin.

À ce stade, l'Ae se doit de souligner que les ressources du territoire sont très limitées et insuffisantes et que l'empreinte humaine sur le territoire est forte notamment via la production de déchets et la pollution de l'environnement. Une telle situation devrait comporter une étude de durabilité/viabilité du territoire en regard du scénario démographique mentionné.

Des actions en cours sont présentées sans en détailler le contenu et uniquement via des acronymes inaccessibles au public.

Les enjeux et objectifs sont principalement d'améliorer les conditions de logements et produire massivement du logement en phase avec les besoins. Mais face au problème de l'inadéquation entre le coût des logements et les ressources des mahorais, la réponse est de produire des logements à bas coût. Ce qui induit des interrogations sur la cohérence entre ces logements à bas coûts et les objectifs de qualité de vie de ce PLUi-HD.

L'Ae s'interroge sur :

- L'objectif d'amélioration des conditions de logement qui ne semblent pas aboutir à des solutions concrètes à la hauteur des besoins, que ce soit pour l'habitat indigne ou pour l'habitat inconfortable. Il est question « d'opérations de logements innovantes » mais sans mentionner précisément ce qu'elles seraient.
- La production massive de logements impliquerait de disposer de fonciers aménagés et d'être en capacité d'optimiser ces fonciers (p. 50) sans expliciter les moyens (foncier disponible, financement, technicité) à disposition et à mettre en œuvre.
- Le développement de logements très accessibles : le dispositif d'aide n'est pas encore opérationnel et aucune solution alternative est envisagée,

- Des produits innovants (p.50) sont évoqués. Il s'agirait de logements en auto-construction, sans précision sur ce dispositif si ce n'est sur les limites auxquelles il se heurte.
- L'organisation pour une politique globale est mentionnée et serait notamment basée sur les enjeux particuliers de chaque village. Sont ensuite déclinées des généralités comme la mise en cohérence et la coordination des actions, information, gouvernance sans apporter de précision sur les moyens d'y arriver.

- *Thématique mobilité*

La mobilité est évoquée à partir de la page 51. Elle constitue une problématique majeure et évidente, car le réseau routier du territoire est asphyxié. Plusieurs projets sont en cours de concrétisation pour soulager les infrastructures routières : de nouvelles liaisons maritimes, une ligne de transport collectif urbain, des lignes interurbaines et une restructuration de l'offre taxi.

Il est écrit que ces projets de transport collectif structurant devraient améliorer la situation à très court terme (p. 53). L'Ae alerte sur un point important qui semble ignoré dans ce dossier : l'anticipation des conséquences de travaux sur un réseau déjà saturé.

L'Ae note ici que ces éléments ne s'accompagnent pas de données quantitatives ni de scénarii permettant de juger des facilités que créeraient ces différents projets. À défaut, il faudrait que les sources soient citées, ou encore que ces éléments quantitatifs soient disponibles en annexe.

De plus, comme la convergence des différents moyens de transport reste Mamoudzou, quand bien même les flux de personnes seraient « portés » par des transports collectifs, ce flux est appelé à augmenter (cf. scénario INSEE 2050). D'autant plus si le positionnement de confortement du rôle de Pôle économique reste un objectif sans envisager la délocalisation de certaines administrations qui permettrait de désengorger ce flux en progression.

La question de la densité humaine ainsi générée n'est pas du tout abordée en termes de conséquences sociales, économique, sanitaire, environnementales. Les conséquences en matière de santé mentale et physique dues à la dégradation de la qualité de vie (plusieurs heures d'embouteillage quotidien pour les travailleurs du territoire) et de la qualité de l'air semblent aussi sous estimées.

- *Thématique développement économique*

Le développement économique est abordé en pages 55 à 58. Il est mentionné que 50 % des mahorais travaillent à Mamoudzou. La saturation de la circulation est un frein et interroge sur les alternatives au développement des offres de transport : la délocalisation notamment car avec 53 % des emplois qui sont publics, la délocalisation serait plus « facile » à mettre en œuvre.

L'économie informelle est prégnante et 90 % des entreprises ne comptent aucun salarié (page 56). La seule zone d'activité économique est celle de Kawéni, qui est considérée comme hétérogène et dysfonctionnelle. Les commerces sont également concentrés sur Mamoudzou.

Pour ce qui est du tourisme il est peu organisé et peu professionnalisé.

L'agriculture est essentiellement vivrière.

L'université est mentionnée ainsi que son plan de développement sans en présenter les échéances.

Les enjeux et objectifs de cette thématique se concentrent sur « faire de la CADEMA un dynamiseur économique territorial, durable et inclusif » (p. 58), tout en présentant des actions très génériques et/ou floues.

L'Ae note ici un manque de cohérence entre les thématiques de la mobilité et du développement économique.

- *Thématique agriculture et pêche*

Les tendances à la monoculture, au déboisement et à la banalisation des paysages sont bien décrites en page 59. Les activités agricoles existantes sont ensuite détaillées et présentées comme ayant un potentiel inégal et inégalement exploité.

En ce qui concerne les données de la pêche, l'Ae s'étonne que le rapport s'appuie sur des données datant de plus de 20 ans et ne peut les considérer comme pertinentes.

Les enjeux et objectifs de cette thématique sont essentiellement de professionnaliser la pêche par la création de nouveaux ports de pêche et le remplacement de la flotte motorisée sans pour autant détailler leur mise en œuvre. L'Ae note le décalage entre les dates de réalisation prévues (ici 2021) et la date de rédaction de ce projet qui confirme les non réalisations de ces objectifs.

Le discours sur l'agriculture reste très qualitatif et ne permet pas de se faire une idée satisfaisante des possibilités d'évolution concrète pour répondre au mieux aux besoins identifiés des populations (p. 62).

L'Ae note l'absence de prise en compte de l'aquaculture.

- *Thématiques foncier et consommation d'espace*

Ces thématiques sont abordées à partir de la page 63. Une grande partie des parcelles sont publiques. Le relief constitue un obstacle très marqué à l'implantation urbaine, et il est majoritairement occupé par des bangas. Ces contraintes ont impliqué une extension de l'île vers la mer à hauteur de M'tsapéré et de Passamainty.

L'analyse des tendances de la consommation d'espace est limitée par le manque de données fiables (permis de construire inexistant). Seules les données de télédétection renseignent ces tendances qui sont de 14 ha par an, et ont permis de détecter les « dents creuses » (espaces interstitiels non bâtis représentant 48 ha pour la CADEMA) propices à la densification.

Les enjeux et objectifs ici sont essentiellement de régulariser le foncier sans pour autant expliciter les solutions pour y arriver. Le manque de foncier implique d'optimiser les nouvelles formes de construction comme la surélévation des bâtiments ou la conquête des dents creuses.

L'Ae s'interroge sur la quantité de foncier disponible à l'échelle de la CADEMA (et de l'île). Cette donnée n'a pas été retrouvée dans le document et apparaît essentielle pour mettre en place des objectifs réalistes mais aussi poser des limites à l'urbanisation pour éviter une saturation du foncier voire remettre en question la viabilité du territoire

- *Thématique trame urbaine*

La trame urbaine est présentée aux pages 67 et 68, on retrouve ici des données concernant le développement urbain vers le littoral, la structuration urbaine contrainte par le relief.

Les enjeux et objectifs reprennent des constats, comme les continuités urbaines et l'effacement des limites villageoises, la nécessité de prise en compte du relief dans l'urbanisation, tenir compte de la proximité du littoral mais aussi et encore la régularisation de l'habitat informel sans expliciter la stratégie et les moyens associés.

L'Ae s'interroge sur un élément sensible et pourtant absent de l'analyse, les risques littoraux. Ces derniers ont été accentués par le phénomène de subsidence dont les connaissances sont très limitées notamment au sujet de sa « pause » qui pourrait être temporaire. L'Ae regrette qu'aucune proposition ou objectif correspondant à cet enjeu majeur ne soit présenté.

- *Thématique des espaces publics*

Les espaces publics sont présentés aux pages 69 et 70, avec la description des différents lieux « collectifs » et la mention d'une dynamique positive à l'échelle des villages.

Les enjeux et objectifs tournent autour de la remise de l'espace public au centre des opérations d'aménagement ou de leurs évolutions et planifications.

L'Ae considère l'aménagement de l'espace public comme un objectif atteignable. Cependant l'Ae précise qu'il ne peut pas répondre à toutes les problématiques mentionnées dans le rapport: « Il permet d'améliorer l'hygiène et la salubrité publique, de préserver les milieux et prévenir les risques naturels. » Les deux premiers points sont évidents, mais les deux derniers restent discutables et dans tous les cas non généralisables.

- *Thématiques architecture*

Cette thématique est présentée en pages 71 et 72 via une description succincte de l'histoire des villages marqués par la pratique de la religion musulmane, de la case traditionnelle au banga, puis la case SIM suivi des constructions en dur... La case SIM est présentée comme basée sur les matériaux locaux, sur l'autoconstruction, peu coûteuse, avec une bonne insertion paysagère, apparaissant comme une solution adaptée au territoire et à ses habitants. Pourtant ce modèle est abandonné sans qu'il soit expliqué pourquoi.

Les enjeux et objectifs sont ensuite présentés autour de l'exploitation des ressources locales et la préservation du patrimoine architectural. Cependant aucun chiffre illustre les capacités de ressources locales ni de mise en perspective par rapport aux besoins.

- *Thématique équipements*

Présentée aux pages 73 à 75, le rapport montre la richesse de ce territoire en termes d'équipement (scolaires, santé, sportifs, culturelles) et en même temps les carences et l'obsolescence de part un manque d'entretien et une forte pression démographique.

Les enjeux et objectifs évoqués ensuite présentent une démarche de concertation pour identifier les besoins, générer des équipements multi-usagers, mieux répartir les équipements sur le territoire...tout en s'interrogeant sur la durabilité des constructions réalisées dans l'urgence, interrogation que l'Ae souligne comme pertinente.

- *Thématique réseaux publics*

L'état des réseaux publics est abordé aux pages 76 à 78. Les chiffres présentés sont relativement inquiétants vis-à-vis de la santé publique et de l'environnement.

33 % des ménages de la CADEMA n'ont pas accès à l'eau potable depuis leur logement. La demande est présentée en augmentation et la ressource limitée mais ce besoin n'est pas quantifié. Le même constat est fait concernant la consommation actuelle des ménages et les projections que l'on peut en faire via l'accroissement de l'accès des ménages à l'eau potable et l'accroissement de la population. La qualité de l'eau est également menacée. La question des ressources que constituent aujourd'hui les retenues collinaires et leur devenir n'est pas abordée.

En termes d'assainissement, seuls 42 % des logements de la CADEMA possède des toilettes à l'intérieur, et/ou très peu de logements sont reliés à un réseau d'assainissement (32 % aux égouts, 22 % à une fosse septique, 46 % ont un rejet à même le sol) et les 3 stations d'épuration sont en sous-capacité. L'Ae ne peut que s'étonner du peu de détails fournis à ce sujet et s'inquiète de la considération de ce sujet majeur. De plus, les 31 mini-station d'épurations recensées sont en majorité défectueuses car peu entretenues. Les coûts pour améliorer le réseau sont mentionnés comme élevés mais sans être justifiés par des éléments chiffrés.

Le réseau des eaux pluviales est en mauvais état, assujéti à de nombreux dysfonctionnements structuraux (inondation, débordement, problème de salubrité, de sanitaires, pollution des eaux, exutoires surchargés) malgré un dimensionnement estimé à 65 % cohérent avec les références de pluies décennale. Ces dysfonctionnements seraient dus encore une fois à un manque d'entretien. Par contre, la dégradation de ce dernier par des rejets d'eaux grise est mentionné.

Les enjeux et objectifs sont ensuite présentés et regroupent des actions concernant l'eau potable, l'assainissement, l'équilibre écologique des milieux aquatiques, le pluvial et l'habitat informel. Les enjeux paraissent ici très importants tant en termes de santé publique, que de salubrité publique ou encore d'impact environnemental.

Enfin, une carte de synthèse des enjeux est proposée en page 80, mais celle-ci est difficile à lire et n'est pas commentée, ni expliquée, ni interprétée.

Le rapport de diagnostic propose ensuite une approche détaillée village par village à partir de la page 81 jusqu'à la fin du rapport. Chaque thématique est reprise pour chaque village et aboutit à une analyse Atout-Faiblesse-Opportunité-Menace. Cette approche détaillée n'amène pas de clarification significative sur les points précédemment évoqués.

L'Ae recommande :

- ***—d'actualiser les données de l'emploi parues le 14/10/2022 (source INSEE), et d'autre part de prendre en compte les données de l'INSEE dès le 1^{er} janvier 2023 relatives à la population légale pour chaque commune de Mayotte (1er cycle d'estimation de cinq années),***
- ***—de réaliser une synthèse des contraintes géomorphologique, des aléas, dans les zones naturelles et agricoles pour mettre en perspective les capacités d'urbanisation du territoire.***

- de prendre en compte le phénomène de subsidence, le milieu marin (biodiversité et habitats), les risques littoraux et les rivières. L'Ae rappelle que le territoire de la CADEMA est bordé par le lagon, sa faune et sa flore, et le diagnostic territorial n'en parle pas de façon spécifique et explicite. Alors qu'ici se situe la source de la singularité insulaire, sa biodiversité la plus forte, une partie de ses ressources alimentaires et économiques (pêche, transport, tourisme) les plus importantes mais aussi le vecteur de risques majeurs pour les populations littorales (montée des eaux sous l'effet du changement climatique et de la subsidence, tsunamis),
- de préciser :
 - les sources des données présentées,
 - en quoi consiste les niveaux de protection des différents dispositifs de protection du milieu naturel,
 - les « opérations de logements innovantes », les « produits innovants » et les moyens de mise en œuvre concernant les « logements en auto-construction »
 - la surface de foncier disponible et d'en faire l'analyse comparé avec la synthèse des limites physiques et réglementaires proposé ci-avant,
 - les surfaces naturelles consommées, dégradées et d'étudier leur reconquête,
 - les moyens disponibles ou à créer pour régulariser l'habitat informel,
 - de manière chiffrée le potentiel de production des matériaux biosourcés et les besoins,
 - d'explicitier les moyens de financement et de technicité à disposition et à mettre en œuvre pour pallier aux besoins en logement estimés,
- de compléter ces analyses par une étude de viabilité/durabilité du territoire,
- d'étudier la question de délocalisation de certains emplois du territoire, la répartition des équipements afin de soulager le réseau routier en sus des projets de structuration du réseau et des offres de transport,
- d'utiliser des données récentes concernant l'agriculture,
- de considérer les activités d'aquaculture actuelles et futures,
- de mettre en perspective les interactions et/ou intégrations des constats, enjeux et objectifs qui manque de vision d'ensemble,
- d'illustrer le constat de manque d'entretien des équipements ou des réseaux qui ne suscitent pas d'interrogations sur l'existence/suffisance/compétences de personnels dédiés.

Dans le rapport d'évaluation environnementale

Le rapport d'évaluation environnementale présente l'état initial de l'environnement des pages 5 à 25.

Le texte précise que l'analyse ne concerne que les secteurs présentant un enjeu écologique notable (de faible à modéré à fort). Sont donc rejetés : les zones anthropiques très artificialisées et espaces agricoles intensifs ou agroforêts dégradées avec de faibles densités d'arbres, sans mentionner la densité d'arbre à partir de laquelle ce classement est effectué.

Parmi les habitats considérés, les rivières ne figurent pas, ni les écosystèmes marins littoraux. Seules les mangroves sont prises en compte.

On retrouve des signes manifestes d'un manque de relecture du document dans l'intitulé du tableau 1 (p. 7) puisqu'il y est fait mention de « l'intercommunalité du centre Tarn [...] »

Dans ce tableau, la façon dont la dynamique, l'état de conservation ou le niveau d'enjeu local sont définis n'est pas explicitée ni argumentée. Un exemple : les mangroves (p. 10) ont un statut d'enjeu local qualifié de modéré à faible...L'Ae regrette l'absence d'explication d'une telle qualification qui paraît aberrante dans un rapport d'évaluation environnementale, car les services écosystémiques rendus par les mangroves ne sont plus à démontrer.

Concernant la flore (p. 11) le critère exclusif est celui des enjeux de conservation de la diversité ou des espèces patrimoniales. On n'évoque pas le rôle fonctionnel des espèces ordinaires, ne serait-ce que sur le plan trophique vis-à-vis de la faune ou comme acteur majeur dans les cycles biogéochimiques (comme le cycle du carbone). La question des espèces invasives n'est pas non plus abordée à ce stade.

Concernant la faune (p. 11-17), on assiste à l'inventaire classique des différentes espèces dont les enjeux sont synthétisés dans le tableau 2 (p 18-25).

Les enjeux identifiés dans l'évaluation environnement sont les suivants :

- Milieux physiques : présence d'aléas naturels, topographie variée, limitation du mitage des espaces agricoles et naturels,
- Paysage et patrimoine : paysage agricole varié, espaces boisés et panoramas, paysage lié au réseau hydrographique, à la pente et au littoral, la richesse architecturale et patrimoniale du territoire, point de vue de qualité
- Milieu urbain : favoriser une urbanisation non linéaire compacte et dense, redynamiser les centres des villages en facilitant l'accueil des commerces et la mixité fonctionnelle, atteindre une densité vertueuse tout en assurant une qualité pour les logements et les usages, garantir une offre de services et en équipement suffisante sur le territoire,
- Fonctionnement territorial : garantir une offre suffisante de commerces et services sur le territoire, développer l'offre touristique et de loisirs sur le territoire, mobilité.

L'évaluation des enjeux est présentée par des chiffres non expliqués et reste sans interprétation.

L'Ae recommande :

- de corriger les coquilles présentes,***
- de ne pas considérer seulement les secteurs présentant un enjeu écologique et d'intégrer les zones citées plus haut,***
- de considérer :***
 - ***les écosystèmes marins littoraux,***
 - ***le rôle fonctionnel des espèces ordinaires et la question des espèces invasives,***
- d'expliciter et argumenter les états de conservation ou les niveaux d'enjeux***
- de présenter :***
 - ***la méthodologie du recensement des espèces, leurs situations et les dates de recensement,***

- *et justifier la méthodologie des évaluations des niveaux d'enjeux et des impacts des mesures,*
- *de commenter et expliquer les tableaux présentés,*
- *d'étudier la possibilité d'illustrer le plan d'action relatif à la mobilité par une simulation quantitative de la réduction des nuisances potentielles,*
- *de compléter le rapport par des cartes précisant la localisation des zones naturelles à semi-naturelles.*

2.4 Choix du parti retenu notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement et des solutions de substitutions raisonnables

Le dossier soumis à avis comporte un document nommé «1.E justifications » qui a pour objectif d'expliquer les choix retenus pour établir le projet de PADD, les OAP, la programmation et le règlement. L'Ae regrette que les justifications ne prennent pas en considération des éléments relatifs à l'environnement.

Ainsi, le dossier présenté ne justifie pas les choix opérés au regard de l'environnement, et ne présente donc pas de solutions de substitutions raisonnables.

L'Ae recommande de compléter le rapport d'évaluation environnementale par :

- *une analyse et justification des choix retenus basée sur des critères environnementaux,*
- *un/des scénario.i alternatifs présentant des solutions de substitution raisonnables.*

2.5 Incidences notables probables du PLUi-HD

Les incidences notables probables de la mise en œuvre du PLUi-HD sont présentés à partir de la page 26 dans le chapitre « Perspective d'évolution de l'état initial de l'environnement et caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLUi-HD ».

Cette partie est présentée sous la forme de tableaux successifs en fonction des thématiques d'enjeux identifiés, où sont décrits les niveaux d'enjeu, les incidences potentielles, la prise en compte ou l'absence de prise en compte dans le PLUi-HD, les mesures associées, une évaluation et enfin l'enjeu résiduel.

L'Ae relève :

- *l'absence de présentation de méthodologie permettant de qualifier les niveaux d'enjeu,*
- *l'absence d'explications sur les totaux présentés par type de milieu,*

Sans démonstration du processus, l'analyse reste subjective. Elle ne représente pas une évaluation des incidences notables probables du PLUi-HD fiable.

Deux thématiques font l'objet d'une analyse spécifique, la mobilité et les milieux naturels.

L'analyse sur la mobilité est présentée à partir de la page 32. Un tableau reprend une évaluation très qualitative des impacts du PLUi-HD sur ce thème, puis une synthèse de 5 lignes indique que le plan d'action mobilité, qui s'échelonne sur 10 ans, n'aura que des effets positifs sur l'environnement. Malgré le caractère détaillé de cette analyse, l'Ae souligne d'absence de

simulation quantitative de la réduction des nuisances liées à ce plan d'action, de prise en compte des emprises nouvelles sur l'environnement que pourraient créer certaines réalisations, et des risques qu'encourent ces nouvelles infrastructures si elles se trouvent trop proches du lagon.

L'analyse sur les milieux naturels (page 43) consiste en une évaluation des impacts du nouveau zonage sur les zones naturelles à semi-naturelles. La liste des types de zones en question est fournie, la présentation manque de carte illustrant les différentes localisations de ces zones. Par ailleurs le texte mentionne que l'impact global du PLUi-HD « ne pourrait raisonnablement pas être quantifié et qualifié globalement au-delà d'une intensité « modérée ». L'auteur de l'étude justifie ce positionnement au vu :

- des superficies concernées (395 sur 8 131 ha ; < 5 % du territoire),
- de leur position (essentiellement périurbaine),
- de la représentativité importante (88 % des zones en projet étudiées ici) d'habitats présentant un état de conservation dégradé lié à leur exploitation agricole assez rationnelle ou à leur artificialisation déjà profonde ».

L'Ae regrette l'absence de toute volonté de reconquête dans le cadre du PLUi-HD.

Seules quelques parcelles à enjeu modéré à faible seraient susceptibles d'être altérées par le projet. Mais le tableau, page 45-51, présentant les incidences du projet et leur niveau associé à une « notation » n'est pas accompagné d'une argumentation méthodologique suffisante pas plus que ne l'est l'objectif d'une notation globale du projet en termes d'incidence.

L'Ae note que le travail d'analyse des incidences n'est pas abouti, ni justifié, ni expliqué.

L'Ae recommande :

- ***de présenter et justifier la méthodologie des évaluations des niveaux d'enjeux et des impacts des mesures,***
- ***de commenter et expliquer les tableaux présentés,***
- ***de compléter le rapport par une étude des possibilités de reconquête des espaces naturels dégradés.***

2.6 Mesures pour éviter, réduire et compenser (mesures ERC) les conséquences dommageables du PLUi-HD

Le rapport de l'évaluation environnementale présente 3 mesures de réduction. Le nombre faible de ces mesures est expliqué par les résultats de l'évaluation des effets du PLUi-HD qui mènent globalement à des effets positifs.

Ainsi la faiblesse du travail d'analyse des évidences et l'absence de scénarii alternatifs expliquent le faible besoin de mesures ERC.

Les trois mesures présentées concernent :

- l'augmentation de la présence d'une biodiversité ordinaire au sein de l'intercommunalité et des jardins,
- la réduction des emprises des milieux artificialisés au sein des OAP avec mise en défens des éléments patrimoniaux recensés,
- l'adaptation des méthodes de défrichements et de gestion des rémanents.

Ce sont des mesures classiques, qui malgré leur pertinence ne sont assorties d'aucun chiffre permettant de mesurer leur impact au regard des objectifs.

Les impacts de ces mesures de réduction sont ensuite présentés dans un tableau des pages 57 à 63 intitulé « analyse des incidences résiduelles après mesures ERC sur le milieu naturel ». Les éléments évalués concernent les habitats naturels et artificiels, les espèces sauvages de la faune et de la flore locale, les continuités écologiques et les périmètres des zones naturelles d'intérêts faunistiques et floristiques.

Cette évaluation des incidences résiduelles appellent un certain nombre d'interrogation, à l'image de celles soulevées par les précédents tableaux présentés :

- la méthodologie n'est pas explicitée,
- les incidences semblent toutes annulées après application des mesures de réduction,
- la notation globale des incidences est à zéro.

L'Ae recommande :

- ***de présenter une analyse comparative par rapport à des choix alternatifs pour justifier que les choix arrêtés peuvent être estimés comme les meilleurs,***
- ***de présenter les processus et méthodes d'évaluation mis en œuvre,***
- ***de reconsidérer les mesures ERC envisagées suite à la reprise de l'évaluation des incidences, d'y associer les modalités de suivi et autant que faire se peut une évaluation de leur coût.***
- ***de proposer une mesure relative à la renaturation des espaces dégradés.***

2.7 Dispositif de suivi des effets du PLUi-HD sur l'environnement

Le dispositif de suivi présenté en pages 64 à 66 concerne le suivi de la mise en œuvre du PLUi-HD: Ce tableau expose les « indicateurs », leur définition, leur réalisation, leur durée et leur fréquence. Ces indicateurs ne sont pas spécifiques à Mayotte ni à l'environnement. Ils pourraient être regroupés en catégories pour les rendre plus cohérents.

L'Ae recommande :

- ***de regrouper les indicateurs identifiés par catégorie,***
- ***d'identifier des indicateurs mesurables et associer des objectifs chiffrés,***

2.8 Résumé Non technique

Parmi les trois objectifs cités, celui identifié comme « faire face aux défis environnementaux par l'innovation » est très peu mis en avant. Le développement durable qui est au cœur du projet d'aménagement et de développement durable de la CADEMA, est peu visible.

Là encore, l'Ae note des « traces » d'une non-relecture attentive du document (p. 67 :bout de phrase répétée).

La typologie des zones de la CADEMA (longue liste) devrait *a minima* s'accompagner d'une cartographie de ces zones pour que le public puisse voir où ces zones sont situées, et d'une

cartographie des bascules attendues d'un type de zone vers une autre. Ces informations manquent aussi dans l'évaluation environnementale.

La présentation de l'évaluation environnementale du PLUi-HD est très sommaire (1/2 page) et il est mentionné qu'il aura une incidence très positive. Outre le fait qu'il faudrait insérer des éléments supplémentaires et nuancer cette vision, il faudrait aussi revoir cette partie sur la base de données actualisées et en prenant en compte des écosystèmes ignorés comme les rivières et le lagon.

Elle est complétée (au lieu d'être précédée) par les données relatives au nombre de logements prévus et à leur répartition selon des critères multiples dont certains ne sont mentionnés qu'à travers des acronymes inaccessibles au grand public.

Aucune information sur les coûts et les sources de financement.

Ce résumé non technique est grandement insuffisant et ne permet en aucun cas au public d'apprécier les tenants et aboutissants du PLUi-HD.

L'Ae recommande de reprendre le résumé non technique comme spécifié et le rendre autoportant.

2.8 Méthodologies

L'Ae n'a pas trouvé la présentation de la méthodologie dans le dossier. Que ce soit la méthodologie de l'évaluation environnementale globalement ou celles spécifiques des évaluations des niveaux d'enjeu, niveau d'incidents, niveaux d'impact, etc.

Au regard des constats réalisés et des enjeux identifiés, il paraît nécessaire de présenter au moins ces processus méthodologiques.

L'Ae recommande de présenter et justifier les différentes méthodologies appliquées dans les différentes pièces du rapport de présentation,

Agence territoriale
de Mayotte

Monsieur le Président de la CADEMA

106 Boulevard Halidi Sélémani
B 97 660 Mamoudzou

Affaire suivie par : Annabelle MORCRETTE
Téléphone : 0269 616720 – 0639 69 27 66
Courriel : Annabelle.Morcrette@onf.fr

Ouangani, le 12 décembre 2022

1, lotissement Coconi
97670 OUANGANI
Tél. : 02 69 61 67 20

Objet : Avis ONF_ Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Monsieur le Président,

A la lecture des différentes pièces du PLUi de la CADEMA, nous souhaitons porter à votre attention les points suivants :

Sur le diagnostic :

- a. Les forêts domaniales et départementales ne sont pas clairement identifiées/citées/prises en compte dans le document (ni sur les cartes ni dans l'analyse). De même, la Réserve Naturelle Nationale (RNN) des forêts de Mayotte n'est citée qu'au stade de projet, alors qu'elle est effective depuis le 3 mai 2021 (décret 2021-545) ; son périmètre n'apparaît nulle part et n'est pas pris en compte dans l'analyse. Enfin, les parcelles rattachées au régime forestier en 2020 d'après l'arrêté préfectoral n°2020/DAAF/753 ne sont pas du tout identifiées.

En conséquence, les forêts publiques sont très mal prises en compte dans la définition des enjeux vis-à-vis de la biodiversité forestière et des habitats associés ; les réservoirs de biodiversité identifiés incluent mal les forêts publiques. De plus, les enjeux agricoles empiètent sur les forêts publiques, principalement sur les parcelles rattachées au régime forestier en 2020.

- b. Le terme « agro-forêt » est largement utilisé tout au long du diagnostic comme étant le mode de culture majoritaire dans le paysage agricole mahorais. Toutefois, la définition qui en est finalement donnée page 38 est très restrictive, et n'est pas représentative du paysage agricole dominant. L'emploi du terme « agro-forêt » semble donc très abusive vu le sens qui en est donné.

En conséquence, les enjeux agricoles définis semblent surévalués ; il est conféré aux « agro-forêt » un rôle majeur dans la conservation de la biodiversité qui est surévaluée compte-tenu des systèmes de cultures inclus sous ce terme.

- c. Dans la partie du diagnostic « approche par village », les cartes sont zoomées sur les zones construites ; elles ne permettent pas d'apprécier la définition des réservoirs de biodiversité et enjeux environnementaux autour des cœurs de villages (et notamment la prise en compte des forêts publiques et RNN)

- d. Sur ces cartes, des « atteintes écologiques » absentes, importantes ou très importantes sont localisées ; ce terme n'est cependant pas défini, et leur localisation soulève question.

Par exemple, la plaine maraîchère de Tsararano est identifiée avec une « Absence d'atteintes écologiques ». Quid des pollutions en lien avec l'usage d'intrants chimiques sur cette zone, juste en amont de prairies humides et de la mangrove de Dembeni ? Les autres atteintes identifiées sont donc tout à fait questionnables.

- e. D'un point de vue purement environnemental, le diagnostic est tourné uniquement sur des aspects espèces et habitats, et n'intègre pas du tout la notion de services écosystémiques associés. Par exemple, la préservation des cours d'eau n'est citée qu'au titre de leur faune et la qualité des habitats de frayère ; aucun lien n'est fait avec la ressource disponible pour l'eau potable.

Sur les règlements graphiques et écrits :

Les règlements graphiques et écrits traduisent peu les bonnes intentions exprimées dans le PADD (préservation des réservoirs de biodiversité, inclure des espèces indigènes dans les aménagements urbains, rétablir la place de l'arbre en ville, préserver les trames verte et bleue, impliquer les habitants dans la préservation de la biodiversité urbaine et agricole).

Des problèmes de syntaxe dans la rédaction du document aboutissent à des phrases sans sens ou devenant très ambiguës. Il est demandé de corriger ces erreurs afin de lever toute ambiguïté sur le règlement du PLUi.

Nous notons ensuite en particulier :

- a. Il n'y a aucun classement EBC ; les crêtes de forêts mésophiles à humides sont classées Np (Naturel à protéger) ; le reste des forêts publiques classé N uniquement ; du zonage agricole A empiète sur les forêts publiques rattachées au régime forestier. Les parcelles rattachées au régime forestier en 2020 et non aménagées sont soit en N soit en A.

Il est demandé de classer à minima la RNN en EBC, les forêts publiques aménagées en Np et les parcelles au régime forestier et non aménagées en N. Le classement agricole doit être totalement exclu du foncier public rattaché au régime forestier.

- b. Le classement N est défini comme correspondre aux « espaces boisés sur le territoire ». Toutefois, il est réparti en plusieurs sous-classement, qui questionnent :

Nca : naturel à destination d'ouvrir une carrière

Ne : naturel lié aux équipements publics

Ns : naturel destiné à accueillir du stationnement

NT : naturel lié aux activités touristiques

NL : naturel lié aux activités des loisirs

Les activités « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « salles d'art et de spectacle », « équipements sportifs », « ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières et des réseaux publics », « logements », « hébergements touristiques », autorisées en zonage NL et/ou NT, remettent en question la vocation naturelle de ces secteurs et portent atteinte à la crédibilité de l'engagement environnemental du règlement sur la zone N.

Par ailleurs, le règlement du zonage N et ses sous-zonage semble trop laxiste.

Il est demandé de :

- Revoir le zonage des zones destinées à des activités autres que la conservation des milieux naturels
 - Expliciter les critères qui conditionnent les exploitations agricoles et forestières autorisées en zonages N, Nca, Nci, Ne, Nr, Ns et Np.
 - Réduire largement les seuils d'extension ou d'emprise des bâtis existants et des constructions autorisées (30% en zonage N, Nca, Nci, Ne, Nr, Ns et Np ; 50% de l'unité foncière ou du terrain d'assiette en zonage NT) ; ces seuils remettent en question la vocation naturelle de ces zonages.
 - Expliciter, préciser, chiffrer les éléments de langage : « aménagement léger », « caractère remarquable du site », « sous réserve de ne pas générer de nuisances pour les logements à proximité ou sur les activités agricoles et naturelles », « caractère naturel de la zone », « qualité des sites, des paysages et de leur environnement naturel », « éco-aménageable » ; ces termes sont trop flous ou ambigus pour constituer en l'état des critères conditionnant les aménagements autorisés en zonage N et sous-zonage.
 - Etoffer les conditions des aménagements dans plusieurs sous-zonage, actuellement réduite à leur perméabilité « afin de conserver le caractère naturel de la zone » ; la naturalité d'un site ne se réduisant pas à la perméabilité de ses sols, cette condition semble largement insuffisante, d'autant qu'elle n'empêche pas l'artificialisation des sols.
 - Ajouter des prescriptions le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions, et notamment des obligations et seuils associés de conservation des boisements et arbres isolés.
- c. Le règlement du zonage A est également jugé très laxiste. En l'état, avec si peu de conditions sur les constructions, il semble être une première étape vers une urbanisation de secteurs agricoles.

Il est donc demandé de :

- Emettre des conditions pour les équipements recevant du public en zonage A et Ai (surface, imperméabilisation, etc...)
- Être plus engagé et ferme sur les conditions pour construction ou l'installation d'une activité agricole ou forestière en zonage A et Ai.
- Conditionner l'autorisation des logements plus fermement ; ne pas autoriser la construction de R+1.
- Ajouter des prescriptions sur l'implantation des activités, et notamment la conservation des arbres et boisement existants.

Il est par ailleurs particulièrement étonnant que les activités agricoles et forestières soient interdites en zonage Ap, alors qu'elles sont autorisées (sous condition) en zonage N.

En somme, le document présente des problèmes rédactionnels importants, engendrant des ambiguïtés qu'il s'agira d'éliminer.

Il est jugé globalement très laxiste sur les zonages N et A (et leur sous-zonages), avec notamment des possibilités de constructions ou d'activités qui ne sont pas compatibles avec les vocations initiales des zonages en question.

Le règlement ne traduit pas l'ambition de préservation des milieux naturels affichée dans le diagnostic et le PADD, du fait notamment d'absence de prescription sur la conservation des boisements et arbres existants.

Sur l'évaluation environnementale :

Elle présente également des problèmes de forme, et notamment des copier-coller malheureux.

De même que le diagnostic, l'évaluation environnementale est tournée uniquement vers les espèces et habitats et ne traite pas du tout les services écosystémiques associés ; ce fait est particulièrement visible pour l'analyse des impacts du PLU sur les mangroves, agro-forêt à forte densité d'arbre et ripisylve.

Plusieurs éléments de méthode sont par ailleurs questionnables :

- Les notions de patrimonialités et d'enjeux semblent confondues
- Beaucoup d'éléments ne sont pas justifiés ou les sources bibliographiques ne sont pas citées ; l'état de conservation considéré pour les espèces patrimoniales, notamment, sont questionnable : le crabier blanc et la couleuvre de Mayotte sont en effet estimés être dans un bon état de conservation.

Enfin, les mesures ERC présentées ne sont pas chiffrées ; il est difficile d'évaluer leur faisabilité. Elles sont toutefois estimées réduire amplement les impacts du PLU.

En conséquence, il est demandé d'inclure une analyse des impacts du PLU sur les services écosystémiques associés aux milieux naturels du territoire de la CADEMA ; il est également demandé de mieux expliciter les méthodes et sources pour rendre plus transparent le cheminement intellectuel menant aux conclusions émises par l'évaluation environnementale

Restant à votre disposition pour toute information complémentaire,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées





PRÉFET DE MAYOTTE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction de l'environnement de l'aménagement et du logement

Mamoudzou, le **16 JAN. 2023**

Service du développement durable des territoires
Unité prospective et développement du territoire
Affaire suivie par : Marc-Henri DUFFAUD
Tél : 0269 60 92 91 - 06 39 69 92 63
Courriel : marc-henri.duffaud@developpement-durable.gouv.fr

Réf : N°

Le Préfet de Mayotte,

à

Monsieur le Président
de la Communauté d'Agglomération Mamoudzou
Dembéni
106, Boulevard Halidi Sélémani
97 600 Mamoudzou

Objet : Plan local d'urbanisme intercommunal de la CADEMA – Avis de l'État sur le projet arrêté

PJ : tableau d'analyse,
avis des services

Monsieur le Président,

Conformément aux dispositions de l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme, vous m'avez transmis pour avis le projet de plan local d'urbanisme intercommunal arrêté le 27 juillet 2022 par délibération du conseil communautaire. Celui-ci a été notifié à mes services le 17 octobre 2022.

Le travail accompli doit être souligné par son ampleur. Les difficultés pour faire aboutir ce projet de PLU-I ont été nombreuses et vous avez su les surmonter. En particulier, le SAR n'est pas encore abouti et vous avez dû intégrer dans votre projet des orientations encore en discussion. En 2022, votre participation active aux ateliers des territoires du SAR a permis de conforter le rôle de l'agglomération sur le territoire et de mesurer les limites du développement urbain actuel, notamment en matière de mobilité.

Les personnes publiques associées à la démarche ont rendu leurs avis sur le projet. Je vous transmets, par la présente, la synthèse des avis des services de l'État qui devra être joint au dossier d'enquête publique. Certains établissements ont pu vous transmettre directement leurs avis dont j'ai également été destinataire.

La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) examinera votre projet le 20 janvier 2023. Cet avis vous sera transmis par ailleurs.

Pour sécuriser juridiquement le projet et faciliter son application, je vous joins en annexe l'ensemble des marques classées, avec les références réglementaires qui les justifient.

Je souhaite particulièrement attirer votre attention sur les points suivants :

- Le règlement interdit l'urbanisation de la zone U soumise à des risques naturels en aléas forts. La légende du règlement graphique n'identifie que le risque fort inondation alors que le risque mouvement de terrain est le plus présent. Des zones de coteaux, en périphérie de la grande zone Ub de Cavani par exemple, pourraient être reclassées en zone naturelle même si elles

Préfecture de Mayotte
BP 676
STANDARD : 02 69 63 50 00
Internet : www.mayotte.pref.gouv.fr
Facebook : @Prefet976
Twitter : @Prefet976

Accueil public du lundi au jeudi de 7h30 à 12h00 et de 14h00 à 16h00 (le vendredi de 7h30 à 11h30)

étaient classées en zone U dans le PLU de Mamoudzou. A minima, un zonage Ur (zone urbanisée à risques) permettrait d'améliorer la compréhension du document.

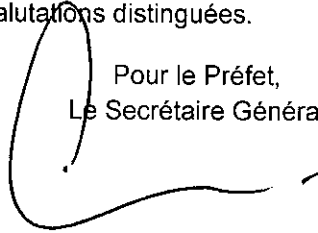
- Dans le règlement graphique, les espaces naturels marins proches du rivage doivent être classés de manière homogène sur Dombéni et Mamoudzou (Zone N maritime)
- L'évolution des zones constructibles (U, AU), naturelles (N) et agricoles (A), entre les 2 PLU et le projet de PLU-I n'est pas présentée de manière synthétique. Les surfaces classées en U, AU, A et N augmentent de 1300 ha. Cela est dû notamment aux secteurs de mangroves, d'arrière mangroves, d'estran et de platiers classés en N. L'évaluation de la consommation foncière générée par le projet nécessite un tableau synthétique d'évolution des zonages U, AU, A et N.
- Le reclassement et la régularisation de certains secteurs naturels ou agricoles en zones urbaines en raison de l'installation spontanée d'habitats et d'activités doivent être justifiés : deserte à venir par les réseaux pour des motifs de salubrité, de sécurité et d'équipements. En corollaire, il faut indiquer les mesures qui seront prises pour maîtriser l'urbanisation illégale, avec le concours des communes de Dombéni et de Mamoudzou.

Ces éléments complémentaires sont de nature à sécuriser le dossier de votre PLU-I H et D soumis à enquête publique. Il se conformera ainsi aux lois et règlements applicables en matière d'urbanisme. La DEALM se tient à votre disposition pour y travailler.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Bien à vous,

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général



Sabry HANI

Copie à :

Mamoudzou, le 09 janvier 2023

SECRÉTARIAT GÉNÉRAL

Affaire suivie par :
Jean BONDU
Directeur du pôle de l'Immobilier et de la Logistique
Tél : 02 69 61 93 21
Mél : jean.bondu@ac-mayotte.fr
BP 76
Rue Sarahangué
97600 Mamoudzou

Monsieur le Recteur de l'Académie de Mayotte

A

Monsieur le Président de la CADEMA

Monsieur le Président,

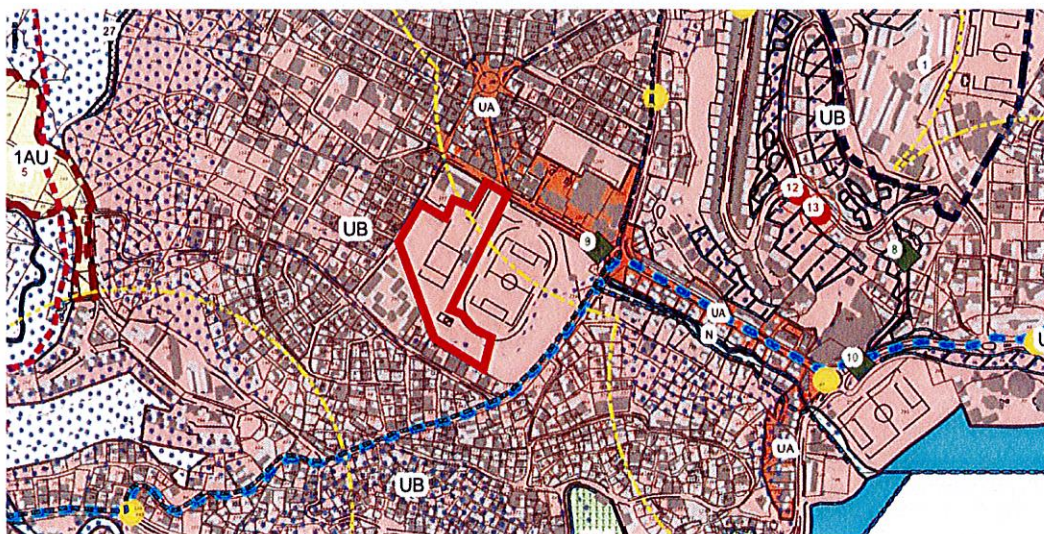
Nous avons été sollicités par vos services pour émettre un avis sur les documents de consultation des personnes publiques associées, dans le cadre de l'élaboration du futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant PLH et PDM (PLUi-HD) de la Communauté d'Agglomération de Dembéni-Mamoudzou.

Dans mon courrier en date du 21 juin 2022, portant sur les documents provisoires du futur PLUi-HD, je vous faisais part de mes remarques relatives aux projets de construction d'établissements scolaires du second degré sur le territoire de la CADEMA. Je note qu'un nombre important de ces remarques a été pris en compte et vous en remercie.

Je vous prie de trouver ci-dessous mes remarques portant sur les documents de consultation, accompagnées des extraits des planches graphiques proposées par vos services.

S'agissant du « Collège de Cavani » :

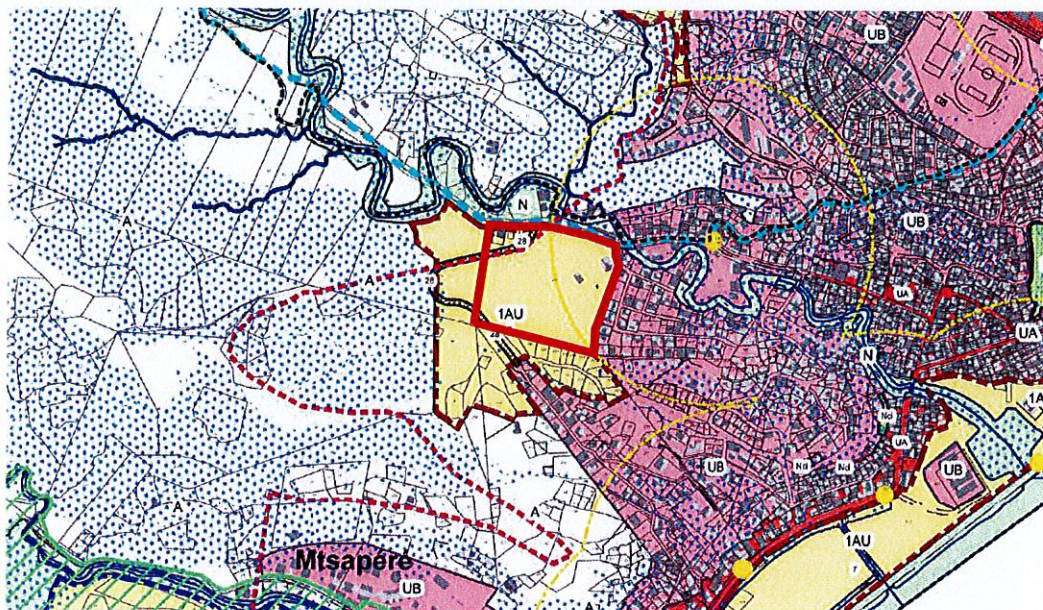
En concertation avec le Conseil Départemental, confirmée par la récente délibération : il est prévu la construction d'un collège d'excellence sportive à l'arrière du stade de Cavani, sur les parcelles BD 1340a et 381b. Nous vous demandons donc de prévoir un Emplacement réservé pour cet établissement. Pour toute précision, mes services techniques tiennent à votre disposition les études préalables et la programmation prévisionnelle de l'établissement.



S'agissant du « Collège de M'tsapéré » :

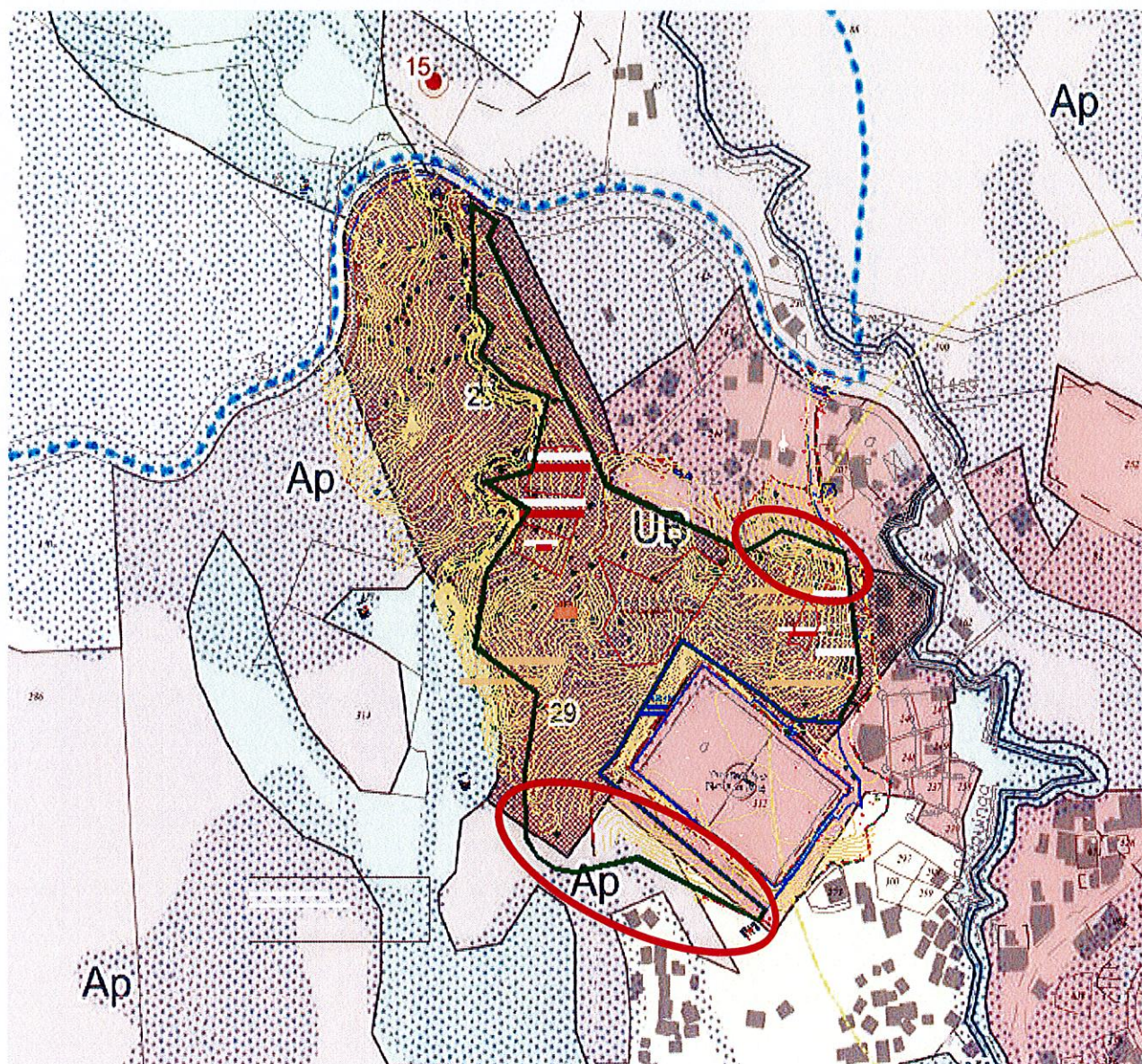
Nous avons bien noté votre volonté de densifier la zone concernée par l'OAP n°AU-2 M'tsapéré par la réalisation de logements. Nous attirons votre attention sur le fait que M'tsapéré, dans la situation actuelle, avant la réalisation du programme prévu par l'OAP, nécessite l'implantation d'un collège pour accueillir les élèves du quartier. Nous nous permettons donc d'insister sur l'importance d'y construire un collège de proximité, et vous sollicitons pour l'intégrer dans l'OAP.

Les études préalables, que nous serions très heureux de partager avec vous, ont confirmé une faisabilité favorable sur les parcelles BI 403, 404 et 405. Afin d'intégrer au mieux le collège dans le projet de l'OAP, mes services se tiennent à votre disposition pour échanger sur la meilleure implantation pour l'établissement. A titre d'information, un collège « optimisé » de proximité nécessiterait une emprise de 6000 m².



S'agissant du « Collège de Vahibé » :

Nous avons bien noté la création de l'Emplacement réservé n°29 sur le foncier du futur collège de Vahibé et vous remercions pour cette prise en compte. Cependant, depuis la transmission de notre avis sur le projet provisoire du PLUi-HD, l'emprise du projet a été modifiée. Vous trouverez ci-dessous, en vert, l'emprise du futur collège, et en rouge, les deux zones qui ont fait l'objet d'une modification et que nous souhaiterions voir intégrées à l'ER et classées en zone UB.



Emprises du site du collège non couvertes par l'emplacement réservé à destination du Rectorat pour le collège de Vahibé, à intégrer au PLUi-HD et classer en zone UB

Nous notons également que sur le règlement graphique, le foncier du collège est indiqué comme un secteur majoritairement soumis à un « Aléa fort – inconstructible » pour les risques d'inondation, alors que le PPRN n'identifie qu'une ravine traversant une partie du foncier (voir carte ci-dessous). Pour une réglementation cohérente, nous vous prions donc de modifier le zonage des risques inondation, conformément au PPRN.

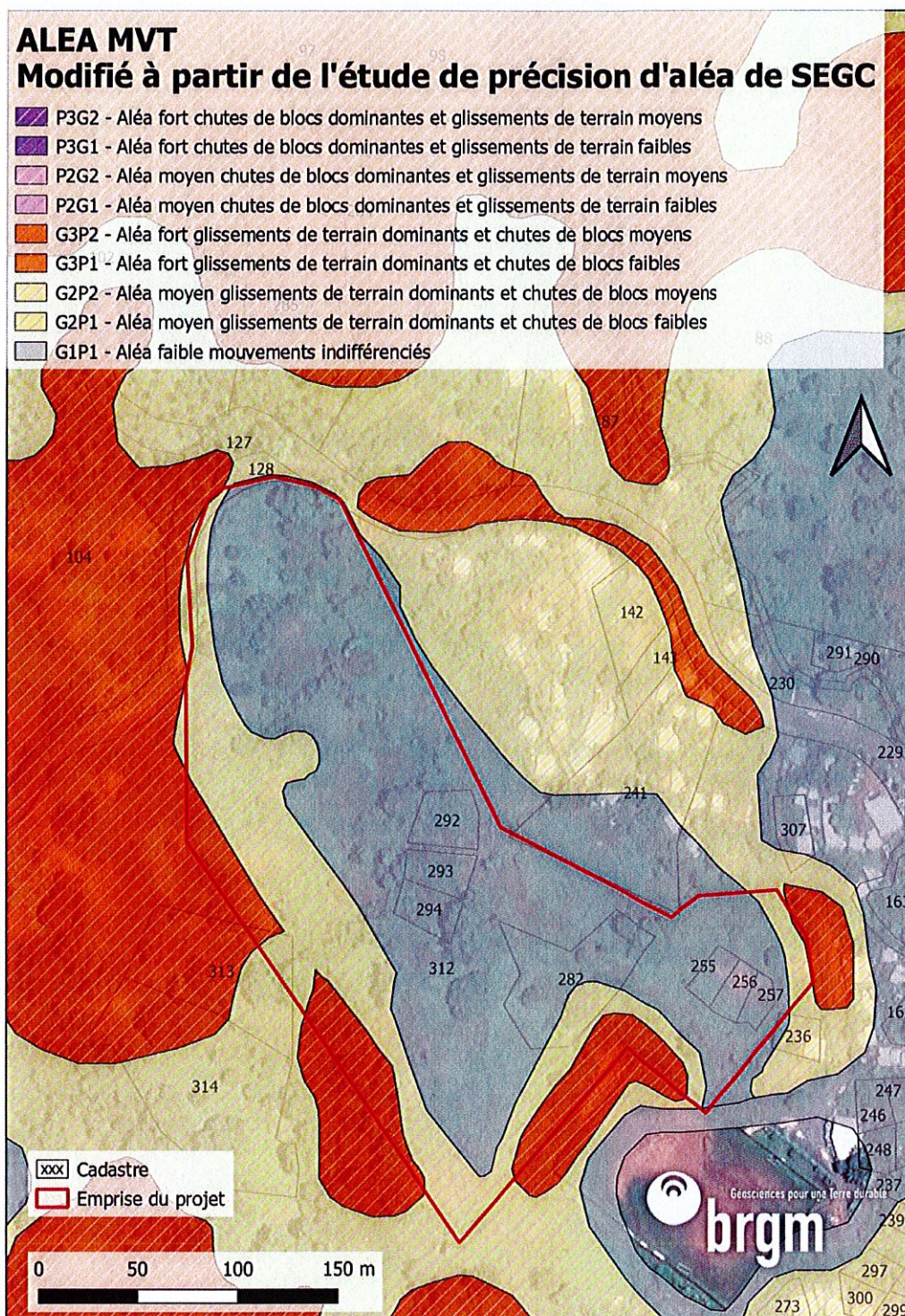


Emplacement réservé pour le collège de Vahibé



Zone soumise à un aléa inondation fort selon le PPRN

Concernant les risques mouvements de terrain, nous portons à votre connaissance que nous avons réalisé une étude de précision des aléas sur le foncier du collège, validée par la DEAL et le BRGM. Les résultats présentent une réduction des zones du PPRN concernées par un aléa mouvements de terrain moyen ou fort, au profit d'un aléa faible.



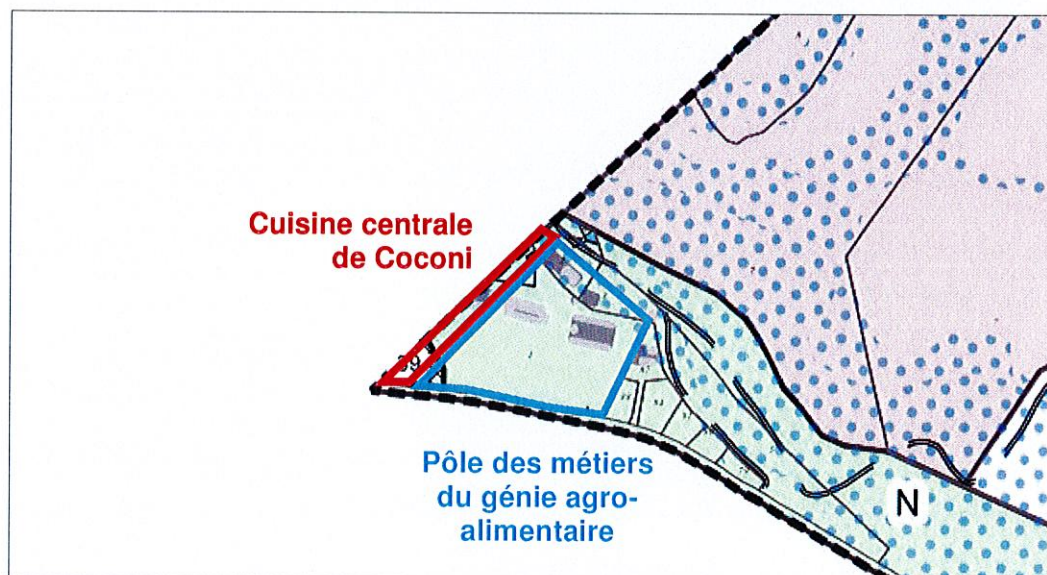
S'agissant de la « Cuisine centrale de Coconi » et du « Pôle des métiers du génie agro-alimentaire » :

Il est prévu la construction d'une cuisine centrale à Coconi, sous la maîtrise d'ouvrage du Rectorat de Mayotte, et d'un Pôle des métiers du génie agro-alimentaire sur les parcelles contiguës, en collaboration avec le Lycée agricole de Coconi. La cuisine centrale sera implantée à cheval entre les communes de Ouangani et Dembéni, sur les parcelles suivantes :

<i>Numéro de parcelle</i>	<i>Section cadastrale</i>	<i>Commune</i>	<i>Superficie (m²)</i>
005	AC	Ouangani	5 693
001 (partielle)	AC	Dembéni	1 803
002 (partielle)	AC	Dembéni	200
Total			7 696

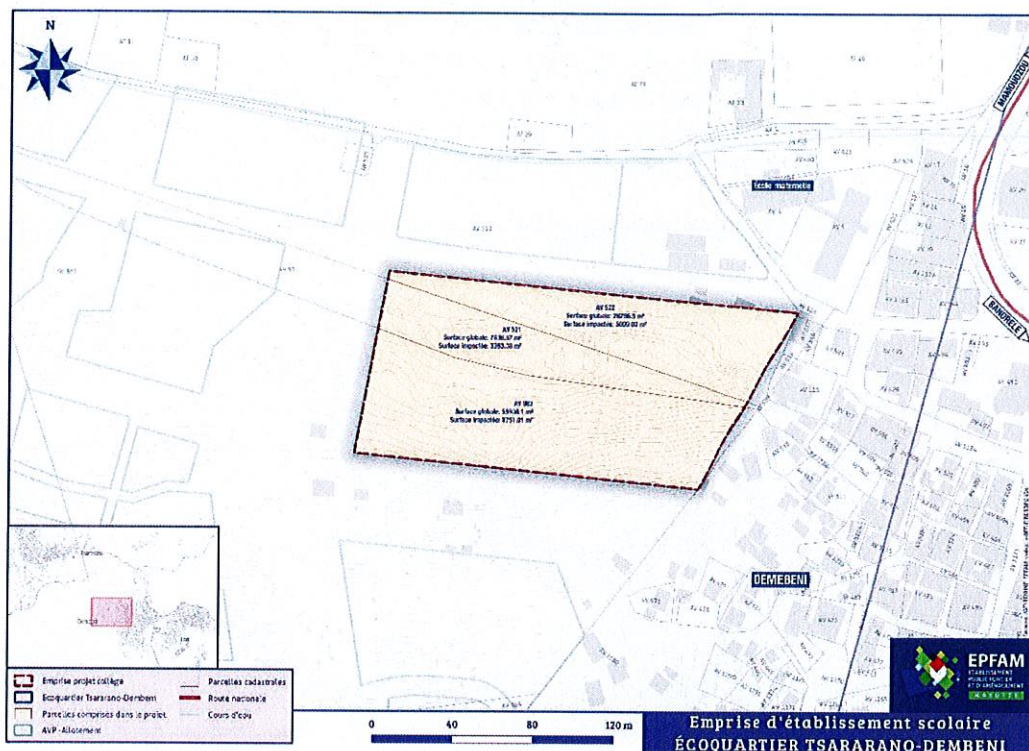
Le Pôle des métiers du génie agro-alimentaire sera construit sur les parcelles AC 001 (en partie), AC 002 (en partie) et AC 003. Nous vous sollicitons donc pour changer le zonage des parcelles AC 001, AC 002 et AC 003, actuellement classées en zone naturelle, en zone AUe, et d'y prévoir un Emplacement réservé. Pour toute précision, nous tenons à votre disposition les études préalables que nous avons réalisées.

Nous vous informons que lors de la consultation des personnes publiques associées pour le PLUi de la Communauté de Communes du Centre-Ouest, nous avons également fait part à l'intercommunalité de notre demande d'un Emplacement réservé sur la parcelle AC 005.

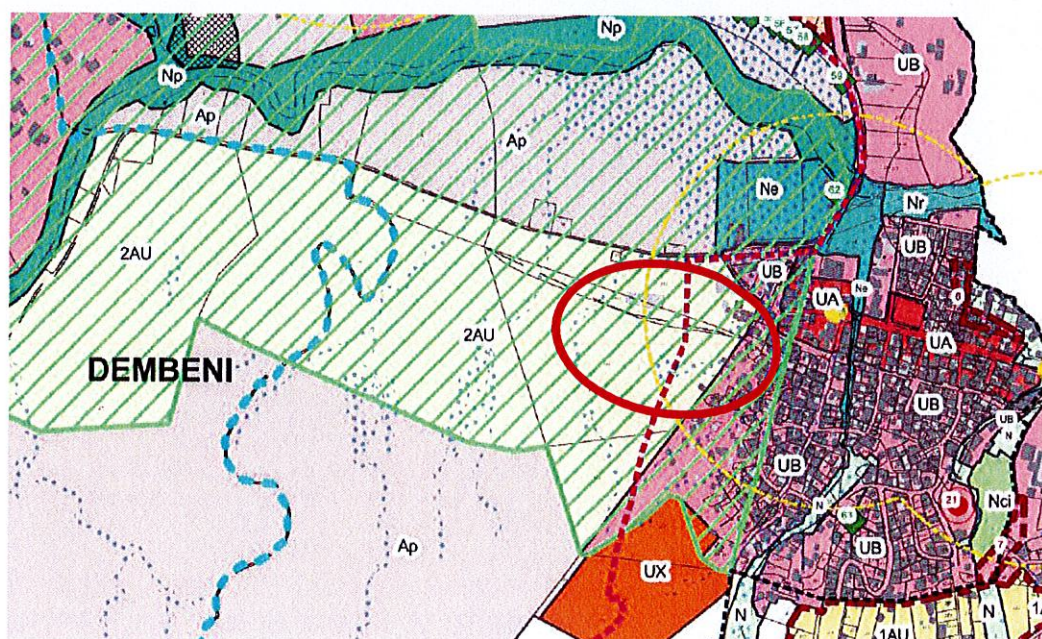


S'agissant du « Collège du Centre-Est » à Dembéni :

Nous avons bien noté que le zonage AUe affecté au foncier situé à Ongoujou avait été supprimé, suite à la décision d'implanter le collège du Centre-Est dans la ZAC Tsararano-Dembéni. Nous portons à votre connaissance l'emprise du lot destiné à accueillir l'établissement, sur la carte ci-dessous, réalisée par l'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte.



Cependant, nous observons que le zonage de la ZAC, à l'emplacement du futur collège, ne correspond pas à celui actuellement opposable dans le PLU de Mamoudzou, suite à la mise en compatibilité réalisée par l'EPFAM. Nous vous invitons donc à vous rapprocher de l'EPFAM pour intégrer le zonage prévisionnel de la ZAC au PLUi-HD.

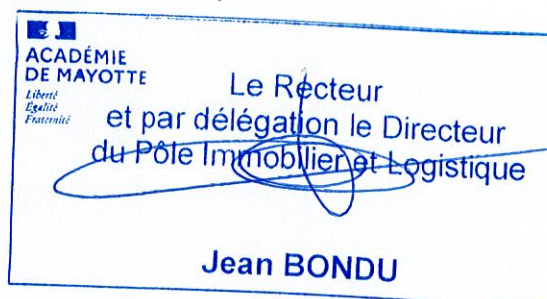


Nous vous remercions d'avoir sollicité notre avis sur le futur PLUi-HD. Mes services techniques se tiennent à votre disposition pour toute précision concernant nos demandes.

Je vous prie de recevoir, l'expression de ma considération distinguée.

Le Recteur de l'Académie de Mayotte

Jacques MIKULOVIC



ARRETE N°1/CADEMA/AMENAGEMENT/2023

**ARRETE D'OUVERTURE D'UNE ENQUETE
PUBLIQUE PORTANT SUR L'ELABORATION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION DE DEMBENI-
MAMOUDZOU**

Le Président de la Communauté d'Agglomération de Dembéni-Mamoudzou

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L.5211-9 et suivants ;

VU le Code de l'urbanisme notamment les articles L.153-19 et suivants ;

VU le Code de l'Environnement notamment les articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-27 ;

VU l'arrêté préfectoral n°2015/17 602 du 28 décembre 2015 portant création de la Communauté d'agglomération de Dembeni-Mamoudzou ;

VU la délibération n°36/CADEMA/2020 de 12/07/2020 portant élection du président de la communauté d'Agglomération Dembeni/Mamoudzou, M. Rachadi Saindou ;

VU la délibération n°51/CADEMA/2019 du 29 juin 2019 relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Mobilité (PLUi-HM) ;

VU la délibération n°2022.00031/CADEMA/2022 du 25 mai 2022 relative au débat sur le projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Mobilité ;

VU la délibération n°2022.00071/CADEMA/2022 du 27 juillet 2022 relative à l'arrêt et bilan de la concertation du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Mobilité

VU la demande de désignation d'un commissaire enquêteur formulée en date du 8 mars 2021 auprès du Tribunal Administratif de Mamoudzou en vue de mener l'enquête publique relative au projet de modification n°3 du PLU ;

VU la décision n°E23000002/97 en date du 19 janvier 2023 du Président du Tribunal Administratif de Mayotte désignant M. Issihaca Mouhamadi en qualité de commissaire enquêteur ;

VU les pièces du dossier du PLUi-HM de la CADEMA soumis à l'enquête publique ;

VU les avis des personnes publiques associées ou consultées conformément aux articles L.153-16 à 153-18 du code de l'urbanisme.

ARRETE

ARTICLE 1 : Une enquête publique est organisée du 20 mars 2023 au 20 avril 2023 inclus, soit 32 jours consécutifs, pour connaître l'avis de la population sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Mobilité (PLUi-HM) de la CADEMA, sous la responsabilité de Monsieur le président, à qui toutes les informations sur le dossier pourront être demandées.

Les objectifs poursuivis par l'élaboration du PLUi-HM sont les suivants :

AXE 1/ DÉFINIR LA TAILLE IDÉALE POUR LA CADEMA, A L'HORIZON 2035

- Le scénario démographique : 67 000 habitants supplémentaires environ d'ici 2035
- Etablir une programmation en logement réaliste et adapté
- Réunir les conditions pour produire massivement
- Centrer le développement urbain sur les villages et en continuité

AXE 2/ PROTÉGER CE QUE NOUS AVONS

- Protéger et valoriser les habitats naturels et la faune remarquable
- Maintenir, développer et diversifier l'agriculture et l'activité de pêche
- Protéger et mettre en valeur le paysage
- Préserver le patrimoine et promouvoir les spécificités du territoire
- Protéger, optimiser et rééquilibrer la ressource en eau

AXE 3/ DÉVELOPPER L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE PAR LE RENFORCEMENT DE L'ÉCONOMIE ET DU NUMÉRIQUE

- Conforter la CADEMA comme un acteur économique majeur à diverses échelles
- Accompagner le développement du CUFR
- Favoriser le maintien et le développement du petit commerce, de l'artisanat et des services
- Offrir des sites d'accueil économiques dédiés et diversifiés
- Participer à l'amélioration du transport de marchandises en organisant les livraisons en ville
- Développement des communications numériques
- Développer un tourisme adapté à l'échelle de l'île
- Affirmer le lagon comme un bien commun ainsi qu'un potentiel d'attractivité
- Développer les agro-filières pour tendre vers l'autosuffisance

AXE 4/ BIEN VIVRE À LA CADEMA

- Affirmer l'identité et les spécificités des villages et quartiers pour faire du cadre villageois un motif d'installation
- Des projets urbains adaptés et respectueux de l'environnement et des espaces agricoles
- Renforcer la lutte contre l'habitat indigne et l'amélioration de l'habitat
- Répondre aux attentes des habitants et aux besoins spécifiques
- Répondre au besoin en équipement sur le territoire : « occuper les jeunes »
- Améliorer le cadre des vies des habitants : « faire respirer l'espace public »
- Limiter la place de la voiture sur l'espace public

ARTICLE 2 : Par décision n°E23000002/97 en date du 19 janvier 2023 le Président du Tribunal Administratif de Mayotte a désigné M. Issihaca Mouhamadi en qualité de commissaire enquêteur ;

ARTICLE 3 : Le dossier d'enquête publique, comprenant une notice explicative, le dossier du PLUi-HM tel qu'il a été arrêté par le Conseil Communautaire, ainsi que les avis par les personnes publiques associées concernées, seront tenus à la disposition du public du 20 mars 2023 au 20 avril 2023 inclus ;

- Au siège de la CADEMA, aux heures d'ouverture des services : du lundi au jeudi de 8h à 12h et de 13h30 à 16h30 et le vendredi de 8h à 13h ;
- Au siège de la Mairie de DEMBENI, aux heures d'ouverture des services : du lundi au jeudi de 7h à 14h30 et le vendredi de 7h à 12h ;
- Durant la période du mois de ramadan, 7h à 14h30 pour les deux collectivités.

Le dossier d'enquête publique peut être consulté sur support papier au siège de la CADEMA, de la Mairie de MAMOUDZOU et de la Mairie de DEMBENI aux jours et heures d'ouverture habituelles et sur un support informatique aux jours et horaires de permanences.

ARTICLE 4 :

Le public pourra :

- Consigner ses observations et propositions sur le registre d'enquête tenu à sa disposition au siège de la CADEMA,
- Adresser ses observations et propositions par écrit aux commissaires enquêteurs
- Adresser ses observations et propositions par correspondance adressée à la CADEMA : (Monsieur le commissaire enquêteur – enquête publique modification PLUi de CADEMA) 106 boulevard Halidi Selemani 97600 MAMOUDZOU
- Adresser ses observations et propositions par courrier électronique adressé à enquete.plui@cadema.yt
- Adresser ses observations et propositions sur le site internet de la CADEMA : <https://cadema.yt/>
- Demander des informations au numéro de téléphone suivant : 0639 69 93 95

ARTICLE 5 : Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public au siège de la CADEMA et au siège de la Mairie de DEMBENI pour recevoir les observations et propositions, écrites ou orales, aux jours et heures suivantes :

- **Le 20/03/2023 13h00 - 16h30 Siège de la CADEMA**
- **Le 24/03/2023 07h00 - 10h00 Siège de la Mairie de Dombéni**
- **Le 27/03/2023 07h00 - 10h00 Siège de la CADEMA**
- **Le 30/03/2023 11h00 - 14h00 Siège de la Mairie de Dombéni**
- **Le 04/04/2023 07h00 - 10h00 Siège de la CADEMA**
- **Le 06/04/2023 11h00 - 14h00 Siège de la Mairie de Dombéni**

- **Le 11/04/2023 11h00 - 14h00 Siège de la CADEMA**
- **Le 13/04/2023 07h00 - 10h00 Siège de la Mairie de Dombéni**
- **Le 17/04/2023 07h00 - 10h00 Siège de la CADEMA**
- **Le 20/04/2023 11h00 - 14h00 Siège de la Mairie de Dombéni**

ARTICLE 6 : Le public pourra recueillir toutes informations utiles sur le projet de modification auprès de la Direction Aménagement et Habitat aux heures d'ouverture des bureaux de la CADEMA, du lundi au vendredi inclus sauf jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles.

ARTICLE 7 : A l'expiration du délai d'enquête, les registres d'enquête mis à la disposition du public seront clos par le commissaire enquêteur. Ce dernier rencontrera le responsable de projet dans un délai de huit jours à compter de la réception du registre d'enquête et des documents annexés, et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse, en l'invitant à produire, dans un délai de quinze jours, son mémoire en réponse.

Dans un délai de trente jours à compter de la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur adressera, au Président de la CADEMA, le dossier d'enquête, les registres ainsi qu'un rapport et, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées. Le commissaire enquêteur transmettra simultanément une copie du rapport et de ses conclusions motivées au Président du Tribunal Administratif de Mamoudzou.

Le rapport et les conclusions motivées seront tenus à la disposition du public au siège de la CADEMA, à la Préfecture de Mayotte ainsi qu'aux Mairies de Mamoudzou et Dombéni, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux au public. L'ensemble de ces documents seront consultables pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

ARTICLE 8 : Un avis au public sera publié par les soins de la CADEMA, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans un journal régional diffusé dans le département de Mayotte. L'avis au public fera également l'objet d'une publication par voie d'affiches dans les lieux stratégiques du territoire afin de lui assurer la plus large diffusion. Il sera affiché, quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci sur les lieux suivants :

- Au siège de la CADEMA (106 boulevard Halidi Selemani, Mamoudzou) ;
- Au niveau de la Mairie de Mamoudzou (Boulevard Halidi Selemani, Mamoudzou) ;

- Au niveau de la Mairie de Dembéli (Rue de la mairie, Dembéli) ;

ARTICLE 9 : Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir la communication de tout ou partie du dossier d'enquête publique dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête.

ARTICLE 10 : A l'issue de l'enquête publique, le projet de PLUi-HM de la CADEMA, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera soumis au Conseil communautaire de la CADEMA pour approbation.

ARTICLE 11 : M. le Président de la CADEMA, M. le Maire de Mamoudzou, M. le Maire de Dembéli et le commissaire enquêteur sont chargés de la bonne l'exécution du présent arrêté.

ARTICLE 12 : Le présent arrêté sera notifié au Préfet de Mayotte, au Président du Tribunal Administratif de Mayotte et au commissaire enquêteur.

Le Président
Signé le 13/02/2023 par le Président
Rachadi SAINDOU



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MAYOTTE

19/01/2023

N° E23000002 /97

Le président du tribunal administratif

Décision désignation commission ou commissaire du 19/01/2023

CODE :

Vu enregistrée le 16/11/2022, la lettre par laquelle le Président de la CADEMA demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

L'Elaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal de la CADEMA ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 ;

Vu le décret n° 85-453 du 23 avril 1985 pris pour l'application de la loi du 12 juillet 1983 ;

Vu le décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2022.

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Mouhamadi ISSIHACA est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

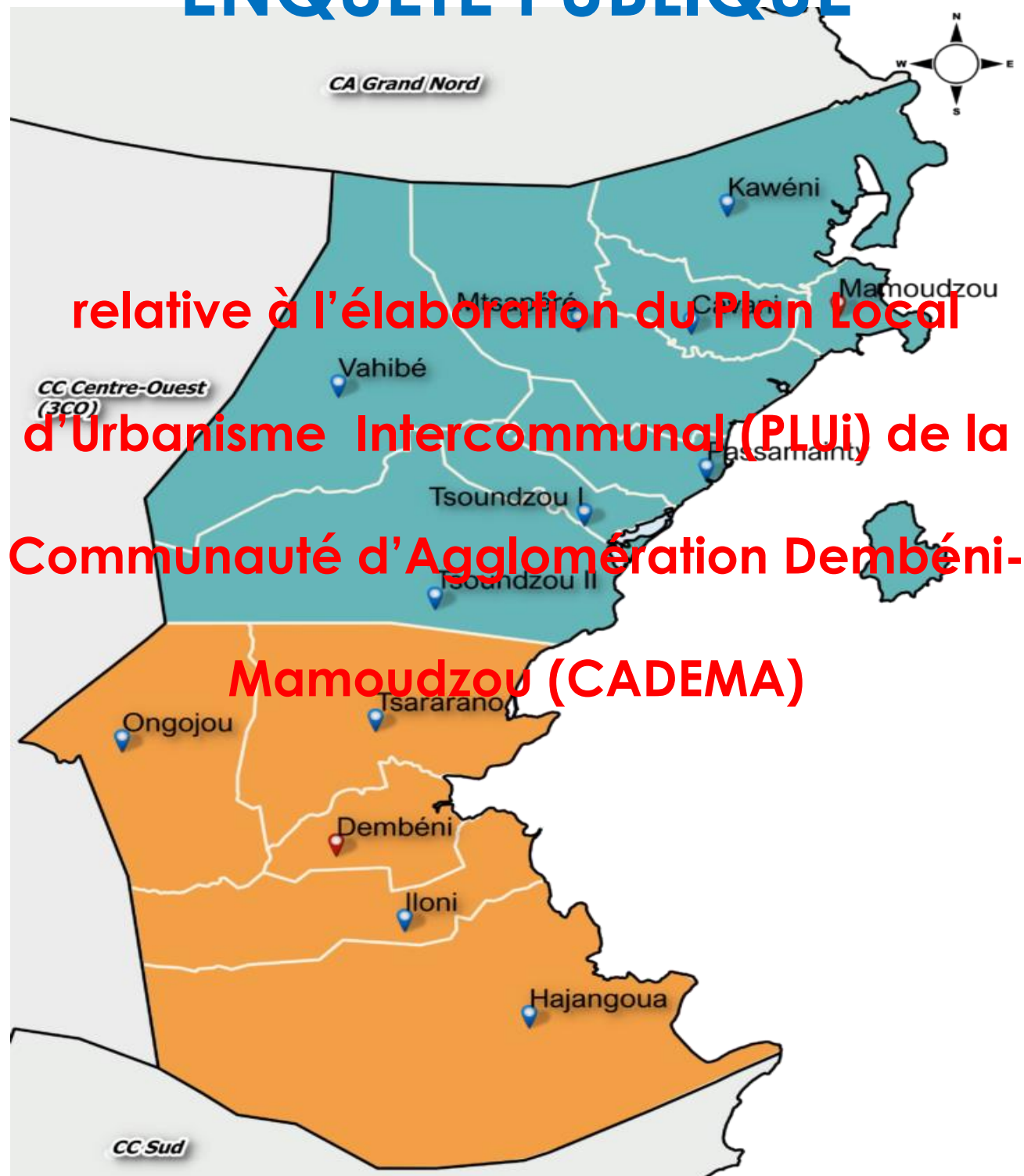
ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à Monsieur le Président de la CADEMA et à Monsieur Mouhamadi ISSIHACA.

Fait à Mamoudzou, le 19/01/2023

Le président,

Gil CORNEVAUX

ENQUETE PUBLIQUE



RAPPORT – CONCLUSIONS – AVIS MOTIVES

De Monsieur Mouhamadi ISSIHACA, Commissaire Enquêteur

A. SOMMAIRE

B. RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

C. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

D. LES ANNEXES

A-SOMMAIRE

B- Rapport du commissaire Enquêteur	Page 4
Préambule - présentation	
1. Généralités	Page 4
1.1- Objet de l'Enquête Publique	Page 4
1.2- Objet de la demande	Page 4
1.3- Cadre juridique et réglementaire	Page 5
2. Le Projet PLUi	Page 5
2.1- Composition du dossier de l'Enquête	Page 6
2.2- Nature et caractéristique du projet	Page 6
2.3- Les éléments/composants principaux du projet	Page 8
3. Organisation et déroulement de l'Enquête	Page 10
3.1- Réunions et rencontres	Page 10
3.2- Dates et siège de l'Enquête	Page 10
3.3- Publication et communication de l'Enquête	Page 10
3.4- Visite des lieux	Page 11
3.5- Difficultés rencontrées	Page 13
4. Observations	Page 14
4.1- Observations/Avis et autres courriers des partenaires et organismes.....	Page 14
4.2- Analyse du CE sur les observations et courriers.....	Page 14
5. Appréciation du CE sur le dossier	Page 18
5.1- Analyse du CE	Page 18
6. Examen des observations du public	Page 19
6.1- Traitement des observations	Page 19
6.2- Examen du mémoire en réponse	Page 23
6.3- Bilan des observations	Page 24
C- Conclusion et Avis motivés du commissaire enquêteur	Page 25
1- Conclusions motivées	Page 26
2- Avis du commissaire enquêteur	Page 30
D- Les Annexes	Page 31

B- RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Préambule - présentation

Maitre d'Ouvrage : Communauté d'Agglomération Dembénî Mamoudzou (CADEMA), BP 106 - Boulevard Halidi Sélémani – 97600 Mamoudzou

Les personnes référents auprès des différentes institutions :

⇒ CADEMA : Fatima MADI MAFTAHA (fatima.madi-maftaha@cadema.yt)

Commissaire enquêteur :

Monsieur Mouhamadi ISSIHACA, désigné par **décision du Tribunal Administratif n°E23000002/97** du 19 janvier 2023 (*annexe n°1*) et chargé par Arrêté N°1/CADEMA/AMENAGEMENT/2023 d'ouverture d'une enquête publique portant sur l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté d'agglomération de Dembénî Mamoudzou (*annexe n°2*), rapporte ce qui suit :

1- Généralités

1.1- Objet de l'Enquête Publique

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme, valant Programme Local de l'Habitat (PLH) et Plan de Mobilité (PDM) de la Communauté d'Agglomération de Dembénî et Mamoudzou.

1.2- Objet de la demande

Par délibération en Conseil de Communautaire du 29/06/2019, la CADEMA a engagé le processus d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal, avec des objectifs bien spécifiques :

- ✓ Le paysage comme marqueur de l'identité de la CADEMA ;
- ✓ La définition d'une stratégie d'aménagement équilibrée et le confortement du rôle de capitale économique de l'agglomération ;
- ✓ Faire face aux défis environnementaux par l'innovation.

1.3- Cadre juridique et réglementaire

- ✓ Code l'Urbanisme, notamment dans ses articles L153-19, R153-8,
- ✓ Code de l'Environnement, notamment dans ses articles L123-1 à L123-18, R123-1 à R123-27,
- ✓ Loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement (Loi BOUCHARDEAU),
- ✓ L'Ordonnance n° 2000-914 du 18 septembre 2000 relative à la partie Législative du code de l'environnement.
- ✓ L'ordonnance n°2005-868 du 28 juillet 2005 relative à l'actualisation et à l'adaptation du droit de l'urbanisme à Mayotte,
- ✓ Le SDAARM
- ✓ Le PADD/SAR de Mayotte en vigueur,
- ✓ Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mamoudzou actuellement en vigueur,
- ✓ Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Dombéni actuellement en vigueur,
- ✓ Le SDAGE de Mayotte actuellement en vigueur
- ✓ L'arrêté préfectoral n°2017-139-DEAL-DIR-AE du 4 mai 2017 relatif aux disposition particulières pour Mayotte concernant les études d'impact des projets de travaux, ouvrages ou d'aménagement et les procédures de mise à disposition et d'information du public,
- ✓ L'élaboration du PLUi-HM a été prescrite par délibération du conseil communautaire le 29/06/19,
- ✓ Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du projet de PLUi-HM a été débattu lors du conseil communautaire du 25/05/22,
- ✓ Le projet de PLUi-HM a été arrêté par le conseil communautaire en date du 27/07/2022,
- ✓ La décision du Tribunal Administratif de Mayotte n° E23000003/97 du 19 janvier 2023 désignant Monsieur ISSIHACA Mouhamadi en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la CADEMA (annexe n°1),
- ✓ Arrêté n°1/CADEMA/AMENAGEMENT/2023 relatif à l'ouverture d'une enquête publique portant sur l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté d'Agglomération de Dombéni Mamoudzou (annexe n°2),
- ✓ La composition (les pièces) du dossier soumis à l'enquête publique.

2. Le Projet PLUi

Avant d'aller plus loin, il est important que l'on définisse ce que c'est qu'un PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal) ?

Le PLUi est un document d'urbanisme qui met en œuvre une stratégie politique de développement communautaire.

Le PLUi est encadré par un ensemble de lois : loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain), lois Grenelle, loi de Modernisation de la Pêche et de l'Agriculture, loi ALUR (Accès pour le Logement et un Urbanisme Renouvelé), la LAAF (Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la forêt), loi ELAN (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique).

Le PLUi est dans un rapport de compatibilité et de conformité avec des documents supérieurs dont les principaux sont : SRADDET (Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires), le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale), les Plans de Prévention des Risques Naturelles (PPRN) . Il remplace les documents qui lui sont inférieur, à l'exemple des PLU Communaux.

2.1- Composition du dossier de l'Enquête Publique :

- ✓ Décision du TA du 19 janvier 2023 n°E23000002/97 relative à l'élaboration du PLU-i de la CADEMA,
- ✓ Arrêté n°1/CADEMA/AMENAGEMENT/2023 relatif à l'ouverture d'une Enquête Publique portant sur l'élaboration du PLU-i de la CADEMA,
- ✓ Les registres d'enquête,
- ✓ Note de présentation,
- ✓ Bilan de concertation,
- ✓ Programme d'orientation et d'aménagement « Mobilité »,
- ✓ Programme d'orientation et d'actions « Habitat »,
- ✓ Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- ✓ Annexe : Diagnostic mobilité,
- ✓ Annexe : Diagnostic habitat,
- ✓ Pièce n°1 : rapport de présentation
- ✓ Pièce N°1 : Diagnostic et état initial de l'environnement,
- ✓ Pièce 1.D : Annexe – consommation d'espace,
- ✓ Pièce 1.E : Rapport de présentation – justifications,
- ✓ Pièce 1.f : Rapport de présentation – évaluation environnementale,
- ✓ Pièce n°1.f : Annexes aux justifications,
- ✓ Pièce : OAP Thématique Mobilité,
- ✓ Pièce N°4 : orientations d'aménagement et de programmation ,
- ✓ Pièce n°4.b : OAP Thématique Habitat,
- ✓ Pièce n°4.d : OAP Thématique Développement Economique,
- ✓ Pièce n°5.B : Règlement écrit,
- ✓ Les planches
 - Les planches du PLU-i : planche générale et 9 planches sectorielles ciblant un peu plus les zonages,
 - Les planches des PLU actuels pour permettre de comparer la situation actuelle (PLU Communal) et le projet PLU-i,
- ✓ Autres documents réglementaires :
 - Délibération N°51 du 29-06-2019
 - Délibération n°2021.00084 – 18-08-2021
 - Délibération n°2022.00031 – 25-05-2022
 - Débat sur le projet PADD – 30-03-2021 (Mairie de Dembéné)
 - Débat sur le projet PADD – 09-06-2022 (Mairie de Dembéné)
 - Délibération n°2021.00131 – 20-08-2021 – PADD (Mairie de Mamoudzou)
 - Délibération n°2022.00096 – 27-05-2022 – PADD (Mairie de Mamoudzou)
 - Le PADD du PLU-i avec ses axes.
- ✓ Avis des personnes publiques associées et commission :
 - ARS
 - Département
 - DAAF – service SDTR
 - L'Etat – Préfecture de Mayotte
 - Ministère chargé des transport – aviation civile
 - EPFAM
 - Commune de Dembéné
 - Ministère des armées
 - Commune de Mamoudzou
 - ONF
 - Rectorat
 - Mission régionale d'autorité environnement (MRAE)

2.2- Nature et caractéristique du projet

✓ Contexte général/description

- Présentation de la CADEMA

Le territoire de la CADEMA (Communauté d'Agglomération Dembéné-Mamoudzou) est composé de 80 Km², plus de 87285 habitants (34% de la population Mahoraise). Il est délimité par le nord de CCNM (le grand nord), à l'est par la CC petite terre, au sud par la CC Sud et à l'ouest par la 3CO. Il

englobe une grande partie de l'école mahoraise (Kawéni) et les principales installations éducatives (le CUFR, la zone scolaire de Kawéni, etc....).

Mamoudzou et Dombéni sont ses 2 composantes, qui font de lui l'un des territoires, pour ne pas dire, le territoire, le plus important de Mayotte, de par son importance en matière économique (zone Kawéni et Mayotte) et éducative (zones Kawéni et Dombéni (université). De par son emplacement stratégique, c'est un territoire central pour Mayotte qui sert aussi de pont vers la petite (liaison maritime), vers le nord (le port de Mayotte), le centre avec Combanani en pleine émergence économique, sans oublier le sud avec tous ses attraits touristiques.

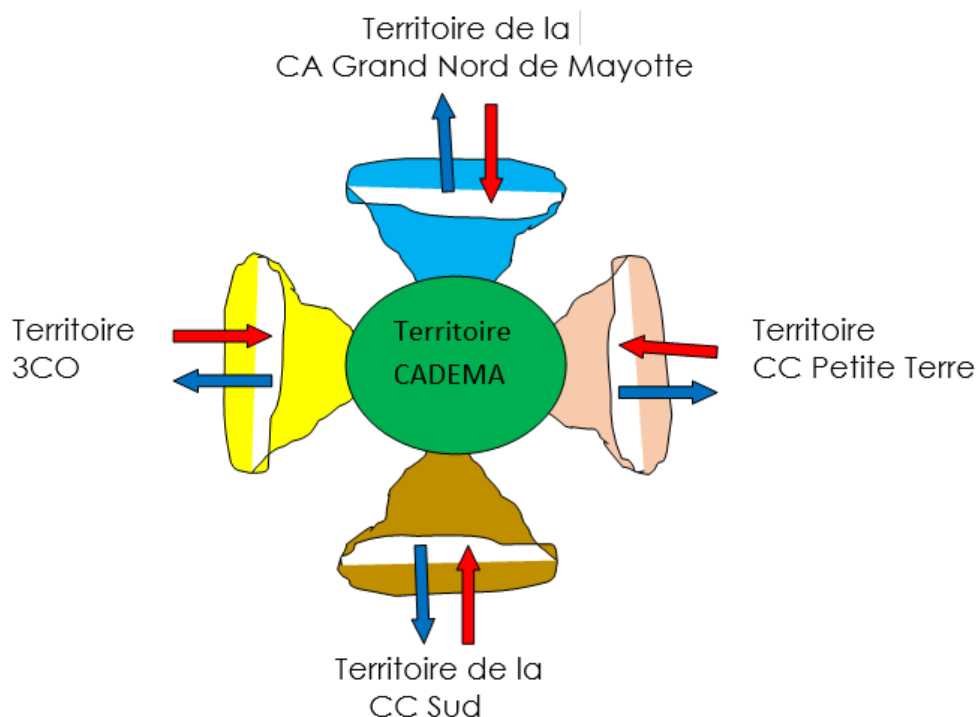
Ainsi, toutes ces caractéristiques font qu'il est important que son développement soit parfaitement maîtrisé et surtout réponde aux besoins de l'ensemble de la population de Mayotte, tout en accordant une attention particulière à la population du territoire de la CADEMA.

- Intégration dans le projet de développement du territoire de la CADEMA et des territoires communaux

Ce projet doit non seulement prendre en compte les caractéristiques de son propre territoire (CADEMA), mais aussi les problématiques de l'ensemble du territoire de Mayotte.

Du fait de son emplacement central, la CADEMA doit avoir une pensée élargie englobant l'ensemble des besoins de territoire de Mayotte. Ce territoire est devenu un point central des 4 autres entonnoirs (représentant les autres territoires – voir schéma ci-dessous).

Chaque jour, ce territoire réunit à lui seul tous les maux des autres territoires pour ensuite les redistribuer à la fin de chaque journée. Son projet d'aménagement, son PLU-i doit donc être pensé global et en parfaite harmonie avec les besoins du reste du territoire..



✓ **Caractéristiques principales du projet**

Le projet du PLU-i de la CADEMA est pensé, construit, assis au tour de son PADD à travers quatre bases, quatre axes, à savoir :

➤ **AXE 1 - Définir la taille idéale pour la CADEMA à l'horizon 2035 :**

- Le scénario démographique
- Etablir une programmation en logement réaliste et adapté
- Réunir les conditions pour produire massivement
- Centrer le développement urbain sur les villages et en continuité

➤ **AXE 2 - « Protéger ce que nous avons » :**

- Protéger et valoriser les habitats naturels et la faune remarquable de la CADEMA ;
- Maintenir, développer et diversifier l'agriculture et l'activité de pêche ;
- Protéger et mettre en valeur le paysage de la CADEMA ;
- Préserver le patrimoine et promouvoir les spécificités du territoire ;
- Protéger, optimiser et rééquilibrer la ressource en eau.

➤ **AXE 3 - Développer l'attractivité du territoire par le renforcement de l'économie et du numérique :**

- Conforter la CADEMA comme un acteur économique majeur à diverses échelles ;
- Accompagner le développement du CUFR ;
- Favoriser le maintien et le développement du petit commerce, de l'artisanat et des services ;
- Offrir des sites d'accueil économiques dédiés et diversifiés ;
- Participer à l'amélioration du transport de marchandises en organisant les livraisons en ville ;
- Développement des communications numériques ;
- Développer un tourisme adapté à l'échelle de l'île ;
- Affirmer le lagon comme un bien commun ainsi qu'un potentiel d'attractivité ;
- Développer les agro-filières pour tendre vers l'auto-suffisance.

AXE 4 - « Bien vivre à la CADEMA » :

- Affirmer l'identité et les spécificités des villages et quartiers pour faire du cadre villageois un motif d'installation ;
- Des projets urbains adaptés et respectueux de l'environnement et des espaces agricoles ;
- Renforcer la lutte contre l'habitat indigne et l'amélioration de l'habitat ;
- Répondre aux attentes des habitants et aux besoins spécifiques ;
- Répondre au besoin en équipement sur le territoire : « occuper les jeunes » ;
- Améliorer le cadre de vie des habitants : « faire respirer l'espace public » ;
- Structurer une offre de mobilité performante pour limiter le recours à la voiture individuelle.

2.3- Les éléments/les composants principaux du projet

Afin de permettre une compréhension au plus grand nombre de personne, surtout à Mr et Mme tout le monde, le dossier est constitué sous forme de bloque, ainsi :

✓ **Rapport de présentation**

Le document retrace la méthodologie de l'élaboration du PLU-i, le cadrage réglementaire, le cadrage régional et intercommunal. Ensuite il nous fait un rapide présentation des projets importants du territoires (Habitat, Economique et Equipements, Mobilité et Espaces publics) et enfin présente l'approche de l'intercommunalité à travers les différents villages.

✓ **Le PADD**

Un document qui définit les orientations stratégiques en matériel d'aménagement et de développement. Pour son PADD, la CADEMA est basée sur ces 4 principaux axes (voir point 2.2.1-3), à savoir la définition de la taille idéale pour la CADEMA, à l'horizon 2025 ; la protection de l'existant ; le développement de l'attractivité à travers l'économie et le numérique et enfin le bien vieillir au sein du territoire de la CADEMA.

✓ **Le Programme d'Orientations et d'Actions sur l'« Habitat »**

Ce programme est l'instrument principal de la mise en œuvre de la politique de l'habitat dans le PLU-i en fixant les orientations et les objectifs. Permettra à la CADEMA d'engager une politique de l'habitat ambitieuse et adaptée, et ainsi :

- Mettre en œuvre une stratégie de production de logements,
- Conforter la politique foncière et la dynamique de projets urbains,
- Mobiliser les leviers pour traiter l'habitat indigne,
- Répondre aux besoins spécifiques, accompagner les parcours et les projets des habitants,
- S'organiser pour piloter et suivre le PLH

✓ **Le Programme d'Orientations et d'Aménagement sur la « Mobilité »**

Ce programme constitue l'outil opérationnel de mise en œuvre d'une politique ambitieuse de mobilité. Ainsi la CADEMA peut s'affirmer comme une autorité organisatrice urbaine en matière de mobilité au tours de 8 grands axes :

- Déployer les projets de transports collectifs (CARIBUS),
- Promouvoir la mobilité active pour les déplacements de proximité,
- Proposer des solutions réduisant l'impact de l'usage de la voiture individuelle,
- Réduire la congestion routière en optimisant les infrastructures,
- Faire de toutes les futures offres de mobilité, un ensemble cohérent, fluide et lisible au service des usagers,
- S'appuyer sur une politique de stationnement cohérente pour orienter les pratiques,
- Participer à l'amélioration du transport de marchandises en organisant les livraisons en ville,
- Accompagner les changements de comportement de mobilité,

✓ **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :**

- les OAP : plus généralistes
« un véritable outil pré-opérationnel suite à la définition des enjeux intercommunaux identifiés par l'état initial de l'environnement et précisés par le PADD. Les OAP permettent d'établir un véritable programme d'aménagement pour la CCCT et visent à répondre à ses différents objectifs ».
- Les OAP : Thématique Développement Economique
L'objectif principal est d'apporter des précisions aux choix d'aménagement pris et aux principes à respecter en matière d'organisation et équipement à développer sur le territoire pour favoriser le développement économique, celui des entreprises et l'épanouissements des actifs.
- Les OAP : Thématique Mobilité
L'objectif est d'apporter des précisions aux choix d'aménagement pris et aux principes à respecter en matière de dessertes et équipement à développer sur le territoire pour favoriser la mobilité des personnes et des biens.
- Les OAP : Thématique Habitat
Les principes de ces OAP s'inscrivent dans les orientations du PADD et se donnent comme finalités les objectifs fixés en termes de programmation de logement sur le territoire de la CADEMA ; la réalisation des opérations de RHI à travers une offre de relogement ; la qualité des logements produits, notamment en terme de qualité d'usage ; un meilleur niveau de réponse aux besoins en logement spécifiques en identifiant des fonciers pour réaliser des programmes adaptés.

✓ **Les règlements**

- Le règlement graphique
Composé de plans ou plutôt de planches de chaque secteur du territoire avec les projets qui lui sont destinés. Cela retrace chaque parcelle avec sa destination proposée.
- Le règlement écrit
Ce document établit les règles communes à l'ensemble du territoire de la CADEMA, ainsi que des règles spécifiques pour chaque type de zone spécifique définie dans le PLU-i. Parmi les zones spécifiques : Zone Urbaine, Zone à Urbaniser, Zone Agricole, Zone Naturelle.

3. Organisation et déroulement de l'Enquête

L'enquête publique elle-même s'est déroulée du 20 mars au 20 avril 2023. Mais la véritable durée a débuté dès la nomination du CE par le TA, le 19 janvier 2023, qui va se poursuivre jusqu'au 20 juin 2023 avec la remise du rapport du CE.

3.1- Réunions et rencontres

Afin de préparer l'enquête, il y a eu plusieurs échanges entre le CE et le MO :

- pour fixer les échéances (réunion de présentation du projet, planning des permanences, dates des visites des lieux, dates pour d'autres réunions). Ceci s'est fait par mail,
- réunion de préparation de l'enquête publique : présentation du projet, finalisation du planning des permanences, etc..... : le 17 février 2023 au siège de la CADEMA.

3.2- Dates et siège de l'Enquête

PLANNING - ENQUETE PUBLIQUE DU 20 MARS 2023 AU 20 AVRIL 2023 : 32 JOURS				
Date	horaires	Intitulé	Lieu	Observations
Le 20/03/2023	07h30 - 10h30	Permanence d'EP	Siège de la CADEMA Mdzou	1ère permanence
Le 24/03/2023	07h00 - 10h00	Permanence d'EP	Mairie de Dombeni	2ème permanence
Le 27/03/2023	07h00 - 10h00	Permanence d'EP	Siège de la CADEMA Mdzou	3ème permanence
Le 30/03/2023	11h00 - 14h00	Permanence d'EP	Mairie de Dombeni	4ème permanence
Le 04/04/2023	07h00 - 10h00	Permanence d'EP	Siège de la CADEMA Mdzou	5ème permanence
Le 06/04/2023	11h00 - 14h00	Permanence d'EP	Mairie de Dombeni	6ème permanence
Le 11/04/2023	11h00 - 14h00	Permanence d'EP	Siège de la CADEMA Mdzou	7ème permanence
Le 13/04/2023	07h00 - 10h00	Permanence d'EP	Mairie de Dombeni	8ème permanence
Le 17/04/2023	07h00 - 10h00	Permanence d'EP	Siège de la CADEMA Mdzou	9ème permanence
Le 20/04/2023	11h00 - 14h00	Permanence d'EP	Mairie de Dombeni	10ème permanence

3.3- Publication et communication de l'Enquête

- ✓ **Affiches sur différents lieux de la commune et d'enquête** (Annexe n°5 – certificat d'affichage).
La communication a été faite sur plusieurs lieux du territoire de la CADEMA, à l'exemple des lieux des permanences, publicité télé, sur le site internet de la CADEMA, sur d'autres lieux publics (Siège de la CADEMA, Mairie de DEBENI, Mairie de Mamoudzou, entrée nord

CADEMA, devant le tribunal judiciaire de Mamoudzou, MJC de Kawéni, Mairie Annexe de Kawéni, MJC de Mgombani, descente de la barge, entrée marché couvert de Mamoudzou, entrée aux urgences de Mamoudzou, cité des métiers de Cavani, MJC de Mtsapéré, devant le pont de Mtsapéré, arrêt de bus de Doujani, Mairie annexe et école primaire de Passamainty, MJC et mairie annexe Vahibé, station-service et devant la mosquée de vendredi de Tsoundzou 1, MJC et arrêt de bus de Tsoundzou 2, arrêt de bus de Tsararano, locaux CADEMA Tsararano, MJC et de arrêt de bus de Ongojou, ➤ Arrêt de bus et plateau de basket Ball de Dembéni, collège d'Iloni, Université de Dembéni, marché couvert de Hajangua devant l'arrêt de bus, devant le Pont de Hajangua, entrée sud de la CADEMA limite Hamouro, etc....)

- ✓ **1^{ère} publication dans les journaux : le 22 février 2023** (annexe n° 3)
 - Le Journal de Mayotte
 - Les Nouvelles de Mayotte
- ✓ **2^{ème} publication dans les journaux : le 21 mars 2023** (annexe n°4)
 - ✓ Le Journal de Mayotte
 - ✓ La publication n'a pas été faite, mais a pu être compensé par la masse d'information qui a pu circuler un peu partout (télévision, panneaux d'affichage interactif, etc....),

3.4- Visite des lieux

Le 10 mars 2023 (13h30 à 16h30) et 15 mars 2023 (13h30 à 16h30)

Futur d'extension
d'une école à Ongojou



l'actuelle
école

Quartier informel
et future RHI Ongojou



Site de futurs logements
sociaux Hajangua



ancienne usigne sucrère
Hajangua à préserver





**Quartier informel à Doujani
sur le futur ZAC de Doujani**



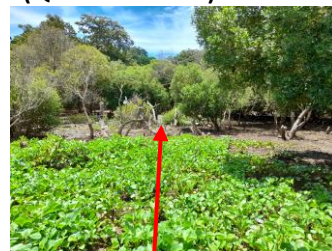
Quartier informel dans les mangroves de Kawéni (Quartier DISMA)



Eaux usées



**maisons en tôle
à la place des
mangroves**



**destruction de
la mangrove**

Arbres remarquables à protéger

**Plage de Hamaha
(Baobab)**



**sur la route de Vahibé
(manguiers)**



Quartier informel
futur de site de logements sociaux (Vahibé)



Site du future collège de Vahibé
à proximité du terrain de foot jusque
sur la route départementale vers combani



Route départementale
vers Combani

Zone du site du
Futur collège de Vahibé



Route départementale
vers Passamainty

route menant
vers terrain de foot

3.5- Difficultés rencontrées :

pas de difficultés particulières concernant la gestion, le déroulé de l'EP et les relations avec le MO se sont très bien passées.

4. OBSERVATIONS REÇUES

Afin de permettre à tout le monde de pouvoir s'exprimer en fonction de ses besoins, plusieurs canaux de communication ont été offerts, à savoir la mise à disposition des registres d'enquête, une adresse mail, le dépôt des observations sur le site de la CADEMA, l'envoi de courrier par voie postale, le dépôt des courriers directement sur le site de l'enquête. Ainsi, on a recueilli 114 remarques, réparties comme suit :

- 51 par courriel et déposés sur le site internet de la CADEMA
- 33 courriers déposés sur les sites d'enquête,
- 30 observations portées sur les registres,

Il y a eu aussi 15 réponses de la part des PPA.

4.1- Observations/Avis et autres courriers des partenaires et organismes

A la clôture de l'enquête, il y a eu en tout 114 observations (voir annexe n°7 – demande de mémoire en réponse et l'annexe 8 – mémoire en réponse), dont :

- ✓ 30 observations sur les 2 registres, à savoir :
 - 18 observations portées sur le registre qui a été mise à disposition à la mairie de Dembéné
 - 12 observations portées sur le registre qui a été mise à disposition au siège de la CADEMA, à Mamoudzou
- ✓ 51 courriers envoyés par mail à travers l'adresse mail créée pour et/ou déposés sur le site de la CADEMA
- ✓ 15 courriers déposés sur le site de permanence à la Mairie de Dembéné
- ✓ 18 courriers déposés sur le site de permanence au siège de la CADEMA

Afin de mieux identifier les observations, j'ai utilisé un système de numérotation et de code couleur, ainsi :

- ✓ Les observations portées sur les registres sont en **rouge et celles** :
 - de Mamoudzou débutent par MDS Obs..... suivi du nombre d'observations qui correspond
 - de Dembéné débutent par Demb Obs.... suivi du nombre d'observations qui correspond
- ✓ Les courriers reçus :
 - à Dembéné débutent par DEMB..... suivi du nombre de courrier qui correspond
 - au siège de la CADEMA débutent par CAD..... suivi du nombre de courrier qui correspond
- ✓ Les courriers reçus par mail ou déposés sur le registre dématérialisé sont en **verte et** débutent par CN..... suivi du nombre de courrier qui correspond

J'ai rajouté entre parenthèse () une numérotation globale pour tous les courriers reçus, à part les observations sur les registres.

4.2- Analyse du CE sur les observations et courriers

- ✓ **Observations et remarques portées par le public**
Après avoir pris d'analyser les observations et remarques portées par le public, plusieurs types de demandes ont émergé, venues de personnes différentes. Je les ai ainsi classées en fonction de la demande finale. Il y a 114 observations, classées ainsi :
 - 41 demandes pour des zones constructibles,
 - 13 demandes pour des zones touristiques
 - 13 demandes pour des zones économiques
 - 12 demandes pour des zones agricoles et agro-tourisme
 - 11 demandes pour des projets mixtes (toute activité confondue)
 - 8 demandes pour des actions liées à l'éducation et des activités liées
 - 2 demandes concernant l'installation de parc photovoltaïques et « Agrivoltaïsme »,
 - 14 demandes diverses (pas vraiment de précisions).

Parmi ces demandes, certaines personnes voient leurs zones classées défavorablement par rapport aux zonages des PLU actuels. Classées en ZU, se retrouvent en ZA ou ZN ; en zone AU1 ou AU2, se retrouvent en ZA ou ZN ; en ZA se retrouvent en ZAp ou ZN ; etc..... Ce qui les pénalise par rapport à leurs projets déjà entamés avec, pour certains, des dépenses déjà engagés par rapport au classement actuel des zones par rapport aux PLU, quelques un y ont même déjà obtenu des permis de construire ; etc.....

✓ **Observations et remarques portées par les PPA**

- **L'Agence Régionale de Santé Mayotte**

- Zone de captage d'eau potable : l'ARS demande la prise en compte des zones de captage d'eau. Elle demande aussi que les « arrêtés préfectoraux instaurant les périmètres de protection des captages figurent dans les annexes, que le règlement du PLU-i respecte les prescriptions des périmètres de protection, car il lui opposable.
- Mise en place de laveries : l'ARS demande à la CADEMA de prendre attache avec les eaux de Mayotte afin de s'assurer que ces équipements soient correctement alimentés en eaux potable, surtout du respect du Schéma Directeur des Eaux Destinées à la Consommation Humaine (SDEDCH). Les eaux, non seulement venant des laveries, mais aussi de l'ensemble du territoire soient correctement collectées et traitées.
- Les eaux de pluie : l'ARS demande que la CADEMA prévoit des ouvrage adaptés et prend les précautions nécessaires afin d'éviter la prolifération des gîtes larvaires ».
- Les eaux de loisirs (plages et piscines) : l'ARS demande tout simplement le respect des règles en vigueur, notamment l'art L.2213-23 du CGCT et des articles D.1332-20 et D.1332-21 du code de la santé publique.
- Pollution des sols : il est demandé à la CADEMA de prendre les dispositions nécessaires (inventaire, comptabilité sanitaire, mesures de reconversion, etc....)
- L'ARS a aussi mis l'accès sur plusieurs sujets et demande le respect des réglementations sur chaque point : l'offre et l'accès aux équipements, aux commerces et services publics ; la qualité de l'ambiance sonore (préservation et amélioration) ; les déchets ; l'habitat ; la construction ou la réhabilitation du bâti de qualité ; les risques des maladies vectorielles ; la qualité de l'air ambiant ; favoriser les déplacements et les modes de vie actifs ; la mixité sociale et générationnelle ; l'incitation aux pratiques sportives et de détente ; l'incitation à une alimentation saine ; favoriser la mixité fonctionnelle ; la construction des espaces de rencontre, d'accueil et d'aide aux personnes vulnérables ; assurer les conditions d'attractivité économique et économique du territoire ; aménager des espaces urbains de qualité ; préserver, encourager la biodiversité et la qualité du paysage ; etc.....

- **Le Conseil Départemental de Mayotte**

Le Conseil Départemental de Mayotte formule plusieurs demandes, remarques sur le projet PLU-i concernant ses propres projets et pour le besoin, le bien être de Mayotte :

- **Les projets structurants sur le territoire de la CADEMA** : Il demande à ce que le projet du PLU-i et son règlement prennent bien en compte ses projets qui sont d'intérêt général, à l'exemple la piscine olympique, la construction de la cité administrative régionale, la prise en compte du transport des « marchandises et transport maritime de matières dangereuses », le pôle d'échange multimodal de Mamoudzou, la gare interurbaine maritime d'Iloni, le boulevard urbain de Mamoudzou,
- **Les espaces remarquables de la CADEMA** : il insiste sur la nécessité de mettre en place des espaces boisés classé sur le territoire ; la prise en compte des prescriptions relatives au domaine public fluvial (à travers son règlement graphique, son règlement écrit...), de la loi littorale,
- **L'Habitat** : une répartition égale sur les types d'habitat en favorisant la mixité sociale,
- **Le rapport de présentation** : concernant cette partie, plus essentiellement dans le diagnostic le département demande quelques modifications, quelques réajustement et modification de certains mots (« l'île est la plus ancienne *des Comores* », que cela soit remplacé par «*l'archipel des Comores* ») ; l'utilisation de la bonne définition pour le terme de « *BANGA* » ; etc.....

- **La Préfecture de Mayotte – DAAF (Direction de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt)**

La DAAF, après lecture approfondi du dossier, a fait des remarques sur l'ensemble du projet et dossier lui-même, notamment sur :

- la forme : elle fait état de la composition du dossier d'enquête public, à savoir le rapport de présentation, le PADD, les règlements, les OAP et les annexes. Elle demande à la CADEMA le respect des règles propres à chaque partie.
- Le fond - la DAAF base son analyse sur deux points essentiels du projet PLU-i :
 - Le rapport de présentation en insistant sur les principales conclusions du diagnostic, les capacités de densification et de mutualisation des espaces bâtis, et l'état initial de l'environnement
 - Le diagnostic démographique et économique en insistant sur la démographie (le contexte démographique, les besoins en logements, l'habitat indigne et insalubre,...), la dynamique des échanges des déplacements, l'état initial de l'environnement, les risques (risques naturels, les servitudes aéronautiques avec les exigences de la DGAC), les choix qui ont mené au PADD, les explications des OAP et du règlement, la justification du règlement, les explication des outils d'accompagnement des projets par village ou par secteur, l'évaluation de la capacité de densification et de mutualisation des espaces bâtis (la capacité résiduelle, le potentiel foncier résiduel et le potentiel de densification), l'analyse de la consommation des espaces NAF (naturels, agricoles et forestiers),
- Le PADD
La DAAF demande une mise en cohérence de certains chiffres notamment sur les prévisions concernant l'évolution de la population sur le territoire de la CADEMA d'ici 2035, 62 600 habitants ou 67 000 habitants ?
la DAAF poursuit son analyse en mettant en lumière les grandes axes prévu par la CADEMA dans son PADD :
 - 1- définir la taille idéale pour la CDEMA, à l'horizon 2035,
 - 2- protéger ce que nous avons,
 - 3- développer l'attractivité du territoire par le renforcement de l'économie et du numérique,
 - 4- le bien vivre à la CADEMA, en comparaison avec les objectifs définis par les articles L.101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme :
 - a. l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, le renouvellement urbain, l'urbanisation nouvelle, la préservation des espaces naturels et des paysages, et la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable ;
 - b. la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat ;
 - c. la réduction des émissions de gaz à effet d serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur l'ensemble du territoire,
- Le Programme d'Orientation et d'Aménagement (POA)
- Les règlements (règlement écrit et règlement graphique)
- Les annexes (la DAAF dit ne pas être en possession des annexes)

Le SDAGE : la DAAF demande la prise en compte des prescriptions de ce document car il est opposable au PLU-i.

- **Le ministère chargé des transports à travers la Direction Générale de l'Aviation Civile (DGAC)**

La DGAC met l'accent sur deux points importants :

- La sécurité de la navigation aérienne sur le territoire de la CADEMA en relevant certains obstacles pouvant impacter le transport aérien, à savoir les obstacles temporaires (grue, mât de mesure, etc...), les obstacles de grandes hauteurs (pylône, cheminée d'une certaine hauteur, réseau de transport électrique, etc....), les projets éoliens terrestres ou mer.
- La zone d'extraction de matériaux : elle demande à ce que la zone soit bien spécifiée en zone réservée au titre de l'article L151-41 du code l'urbanisme.

- **L'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte (EPFAM)**

L'EPFAM demande à ce que l'ensemble de ses projets, plus particulièrement deux d'entre eux soit prise en compte par le projet PLU-i, d'autant qu'ils sont conformes aux PLU actuels le ZAC de Doujani et le ZAC de Tsararano-Dembéni.

Il demande aussi quelques réajustements sur d'autres projets, à l'exemple de la ZAC de Ironi-Bé et de la RHI Bazama-Bandrajou.

- **La Commune de Dembéné**

La commune de Dembéné, après en avoir délibéré en conseil municipal en séance du 02 décembre 2022, a fait remonter quelques remarques concernant le projet PLU-i. Des demandes de réajustement qui peuvent conditionner un avis favorable futur. Parmi les demandes : la sanctuarisation de la « plage de la bonne marée » afin de mieux la protéger ; la prise en compte de la problématique du stationnement en centre-ville à Dembéné ; la prise en compte du projet des liaisons maritimes du CD976 ; prendre en compte la question du site le Paradis des Makis qui n'est plus une résidence de tourisme mais un centre d'accueil et de loisir pour les temps périscolaires et un lieu de recherche autour de la danse ; etc.....

- **Le ministère des armées à travers les FAZSOI (Forces Armées dans la Zone Sud de l'Océan Indien)**

Il demande à ce que la CADEMA prenne en compte les activités pratiquées sur son site, surtout sur le zonage. Il fait remarquer que la parcelle en question si la CADEMA la maintient ainsi sur le projet PLU-i, ne permettra les activités militaires et/ou mettra en danger la population avoisinante. Il demande donc le reclassement des parcelles BY 9 (ZA sur le projet PLU-i) et BY 10 (zone N) afin de permettre la poursuite d'activités militaires, voir d'autres projets.

- **La Commune de Mamoudzou**

La commune de Mamoudzou, après en avoir délibéré en conseil municipal en séance du 02 décembre 2022, a fait remonter quelques remarques concernant le projet PLU-i. Ces observations vont dans le sens d'une demande de réajustement du règlement écrit et du règlement graphique, à l'exemple de l'adaptation des constructions au terrain naturel, la hauteur des constructions en fonction des zones, le tracé correspondant à la limite des espaces proches du rivage (EPR) selon les dispositions de l'article L121-13 du code de l'urbanisme qui ne sont pas encore applicables à Mayotte, des réajustements pour le village de Tsoundzou 2 versant opposé au village existant, le front de mer de Mamoudzou, etc.....

- **L'Office Nationale des Forêts (ONF)**

Après lecture approfondie, l'ONF fait remonter plusieurs remarques et demandes quelques réajustements et modifications dans la partie diagnostic, sur les règlements graphiques et écrits et sur l'évaluation environnement.

- **Préfecture de Mayotte - la DEAL (Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement)**

Elle attire l'attention de la CADEMA sur quatre points essentiels, la prise en compte de l'ensemble des risques en les collant à la réalité du terrain, l'homogénéité des espaces naturels marins pour les deux communes composantes de la CADEMA, l'évolution des zones entre les PLU actuels et le projet PLU-i doit être bien clair et si possible dans un tableau, justifier le reclassement de certains ZN ou ZA en ZU et indiquer les mesures à prendre pour lutter contre l'urbanisation illégale, etc.....

- **Région Académique de Mayotte – le Rectorat de Mayotte**

Le rectorat fait remonter des remarques sur les projets de construction d'établissements scolaires, demandant une prise en compte intégrale des projets et les emplacements nécessaires à la réalisation de chaque projet, à savoir le collège de Cavani, le collège de Mtsapéré, le collège de Vahibé, une cuisine centrale à Coconi et du Pôle des métiers du génie-alimentaire et le collège du Centre-Est à Dembéné.

- **La MRAe (Mission Régionale d'Autorité Environnementale)**

Après avoir analysé le dossier, la MRAe fait part de ses remarques sur le dossier en donnant plusieurs recommandations, parmi elles :

- Compléter les documents par une présentation synthétique du territoire (historique, contexte géographique, sociologique, etc...),

- Prendre en compte des chiffres de la population en adéquation avec la réalité du territoire et une estimation crédible des populations en situation irrégulière,
- Actualiser les données de l'emploi parues le 14 octobre 2022 (source INSEE), et d'autre part de prendre en compte les données de l'INSEE dès le 1^{er} janvier 2023 relatives à la population légale pour chaque commune (.....),
- Considérer le phénomène de subsidence et de ses impacts déjà visibles,
- Mise en perspective des différents projets identifiés pour mettre en évidence les liens entre eux, les liens avec le projet de PLUi-HD et les besoins auxquels ils répondent,

Concernant le projet PLUi lui-même :

- Adapter la forme de présentation de son dossier en fonction du support de lecture,
- Distinguer les besoins de remise à niveau, des projets de développement,
- Faire un point en termes capacité technique, opérationnelle et financière de la collectivité,
- Prioriser et échelonner sur des temps réalistes la mise en œuvre du plan,
- Compléter le rapport d'évaluation environnementale par une analyse comparée de l'évolution de la situation selon la mise en œuvre du PLUi-HD ou pas et une partie dédiée aux scénarii alternatifs,..... ?
- Compléter le dossier par une analyse de cohérence/conformité/prise en compte de ces différents stratégiques avec le projet de PLUi-HD afin de mettre en relief leurs articulations,
- Réaliser une synthèse des contraintes géomorphologique, des aléas, dans les zones naturelles et agricoles pour mettre en perspective les capacités d'urbanisation du territoire,
- Etc.....

5. Appréciation du CE sur le dossier

5.1- Analyse du CE

✓ **Concernant le projet, le dossier d'enquête :**

Malgré que le dossier d'enquête est relativement très fourni, il est assez compréhensible à tout le monde même s'il est un peu compliqué de part son volume (il est composé de beaucoup de pièces (voir point 2.1 ci-dessus)) et assez complet. certaines PPA ont fait des remarques tendant à montrer qu'il y a eu quelques manquements et demandent des réajustements sur certaines parties. Ceci dans l'objectif de rendre le projet plus accessible, adapté à la réaliser et permettre à la réalisation des projets d'intérêt public dans la grande majorité (voir point 4.2 ci-dessus).

✓ **Intérêt de la population sur le projet :**

Durant toute la période de l'enquête, plus de 100 personnes se sont données le temps d'apporter des remarques sur le registre mise à disposition, envoyer ou déposer des courriers, mais aussi par mail et le site internet.

Le public a montré un intérêt pour le projet et surtout est venu poser des questions sur le projet, faire des observations et dans la plus part des cas demander des réajustements et des modifications afin de lui permettre de réaliser des projets à visé personnel d'intérêt individuel (logement individuel), mais d'intérêt collectif (projet de logement collectif, touristique, etc...) - (voir demande de mémoire en réponse en annexe n°7).

6. Examen des observations du public

6.1- Traitement des observations (voir point 4.1 et 4.2)

ci-dessous le tableau récapitulatif des observations portées sur les registres et des courriers reçus concernant l'enquête publique.

N° d'obs	Nom /org	Réf cad	Situation actuelle selon le propriétaire	Projet PLU i	Demande du propriétaire		Observations
					zone	Projet/objet	
CAD 1(1)	Mr CHAHIDI Souffou Malidi	BH 58		Z A	Z Agrotouristique	Projet touristique	
CAD 2 (2)	Mr KARIM KALFANE	BS 2	Z AU 2	Z N		Projet immobilier	
CAD 3 (3)	SCI SAM	AE 48	AU 1	AOP – Parc Paysager		Construction mixte (commerce et hotel)	
CAD 4 (4)	Mme NEVINE DJOUMA	BC 90	Z A	Espace à préserver	Z UB – enlever de la Z espace à préserver	Projet immobilier	
CAD 5 (5) CN 8(40)	MOHAMED YOUNOUSSA	AO 109			Zone constructible		
CAD 6 (6) CN 38(70) CN 39(71)	Coopérative Agricole de Sada	T524 / T2089	AUD	UB / 2 AU	T 524 (36ha) en Z AU T 2089 (43ha) en Z Au 35 ha en Z NL 36 ha en Z A	Projet d'envergure mixte : Parc, lac et espaces verts publics / Multilab / Technopole / Extension de l'université / CAMPUS CCI / Zone agroforestière / Zone naturelle à protéger / Service et restauration / autres projets	Courriers et dossiers en appui
CN 46(78)	CCI Mayotte						
CN 49 (81)	Attoumani Omar						
CAD 7 (7) Demb 13(30) CN 16(48) CN 41(73)	Rectorat de Mayotte	T524 / T2089	ZAC Tsararano- Dembéni	Z 2 AU	1 AU	Construction d'un collège de 900 élèves à Dembéni	
		BD 1340 et 381 b Cavani	Cavani	Z UB	Emplacement Résevé (ER)	Construction d'un collège d'excellence sportive	
		BI 403, 404 et 405	Mtsapéré	OAP – logement	Intégration d'un collège dans l'OAP	Construction d'un collège	
		Emplacement résevé n°29	Vahibé	ER 29 collège de Vahibé	ER 29 collège de Vahibé	Extension de l'emplacement	
		AC 001/002	Z A - Coconi	Z N	AUe – emplacement résevé	Construction d'une cuisine centrale et d'un pôle des métiers du génie agro- alimentaire	
CAD 15 (15)	Préfecture - DEAL	AC 001 / T 1536		Z N	Z 1AUx		
CAD 8 (8)	Mr MDALLAH Madi	BH25 / BH57	Z A	Z N	BH25 en ZA BH57 en ZU	BH25 : poursuite activités agricole et agro-tourisme BH57 : installation d'entrepôts et stockages de matériaux	PJ : plan cadastral
CAD9(9) / CN13 (45) Demb Obs14	KEISLER Gilbert	CH29/188/19 0/316					
CAD13(13)		T2557 DO /			Z 1 AU -	Construction de	Documents en

CN 26(58) / CN27(59) CN 50(82) MDZ Obs 8	Blandine CANO Rudy CAMDASSAMY	T572 D AP 140 / CI64, 303, 30 6 / CH311, 315	AU 2 - Tzoundzou II	Z A/N	constructible	villas et appartements	appui
CAD 10 (10) CN 10(42)	Mr KIKABAY Sabir Mr KIKABAY Saifuddin	T 10 813 DO	Z Constructible à Kawéni	Zone réservée pour voirie	Z UX et N	Z UX Application d'un jugement	Manque de précisions sur la demande par rapport à la procédure actuelle
CAD 11 (11) CN 29(61) MDZ Obs 9	Cyril HOLVECK (SOMIVA)	T1658 DO	Z UE	Z UAb ZA ER 8 (voirie)	Z UAb	Projet de construction d'une nouvelle concession RENAULT DACIA	PI : réceptionné de dépôt de permis de construire et Avant projet du future concession
CAD 12 (12)	OMAR HAMADA MIRFADO etc....	T559 DO – BV159	ZN	Z 1AU	ZN	Poursuite de l'activité actuelle – agricole et protection de la nature	
CAD 14 (14)	Préfecture - DEAL	AS 0142 / AS 0143 Kawéni		ER 16 : chemin ER 15 : voirie	Retrait/révision des ER pour libérer les terrains	Construction d'une citée judiciaire	
CAD 16 (16)	KAMALDINE HOUHAMADI	Remarques sur les différents OAP					
CAD 17 (17)	ALI ANASSI	BM 692			Z urbaine	Projet immobilier	
Demb 1(18)	ANASSI ASSANI	AW587 / AW663 / AW668 - Iloni	2 AUc	Z A	Zone constructible	Création d'un lotissement avec tous les réseaux nécessaires	Un dossier en appui de la demande
Demb 2(19)	Mme BACHOU Mardhua	AV 1308 - Dembéni	Z N	Z N	Z UB	Projet de construction d'un logement	Documents en appui
Demb 3(20)	Mme Corinne AVICE IRENE	Hajangua	Z A	Z Ap	Z A/AP – révision de l'écriture du règlement concernant cette zone	La poursuite et le développement de son activité agricole, touristique, etc...	
Demb Obs12		Demande le maintien de ses terrains en Z agro-touristique afin qu'elle puisse poursuivre ses activités agricoles (cultures, élevage, etc...), agro-tourismes et éco-agricoles					
Demb 4(21)	Lycée agricole de Mayotte - Coconi	T 1536	Z A	Z N	Zone spécifique permettant la réalisation des projets	⇒ abattoir agréé, ⇒ cuisine centrale	Plusieurs documents (plans, factures, occupation de sol, etc..) en appui
Demb 5(22)	Habitants et usagers de Coconi	T1536 / T3988-87 / T3988-88 / AC 84 / AC 81 / AC 80 / AC 79	Z A	Z N	Zone constructible	⇒ production/tra nsformation de produits agricoles ⇒ atelier d'apprentissag e ⇒ régularisation de l'existant (logement, activité économique, etc..)	
Demb 6(23) CN 1(33) Demb Obs 3	Mr TIN SANG Jasmin et consorts	BD 0031 / BD 0032 / BD 0033 / BD 0034 / BD	Z A	Z Ap	Modification de l'écriture de la zone Ap	Poursuite d'une activité agricole et forestière ainsi le logement des	

		0035				exploitants	
Demb 7(24)	Commune de Dembeni	Avis sur tout le projet	Voir observations sur les PPAC				
Demb 8(25)	MIRHANE Kibala	BK 371		Z A	Z Constructible	Projet de construction de maison individuelle	
Demb 9(26)	Commune de Mamoudzou	Zone Kawéni	⇒ Secteur Batrolo/coté Sogéa : élargir la Z N au tours de la rivière ⇒ Zone NEL : faire apparaître l'ensemble de l'ER11 et l'ER12 ⇒ Quartier La geôle : prendre en compte les études pré-opérationnelles pour l'aménagement de ce quartier				Un dossier appuyant la demande en PJ
Demb10(27)	SALIM MKOU RACHIDA	AN 295 / T794 DO			Z constructible	Projet de construction de maison individuelle	
Demb 11(28) Demb 15(32)	Zaounaki BOURA	AH 155	1 AUC	ZA / Z 1AUC	Z 1AUC sur l'ensemble du terrain	Achat, morcellement et projet d'intérêt général	Un dossier en appui
Demb 12(29)	ATTOUMANI OMAR	Observations diverses contre le projet de l'EPFAM sur la ZAC Dembeni-Tsararano, pour le développement de la commune de Dembeni, etc.....					
Demb 14(31) CN 31(63)	HIP HOP Evolution	AX 17 / AX 18 / AX 19 – Iloni « le paradis des makis »	2 AUT	Z A / Z N	Z Constructible	Projet de développement de son activité artistique et collectif	Dossier en appui
CN 2(34)	Mr Saguir AKBARALY	AE26 / AE471 / AE742 / AE470	Z AU 1	OAP – parc paysager	Modification/sup pression de l'OAP permettant la réalisation de son projet	Projet d'un bâtiment mixte : commerce, bureaux, appart Hôtel	Dossier en appui
CN 3(35)	Commune de Dembeni	AO 117 / AO 124	Z A et N	Z A	Z UB		
CN 4(36)	Mardhua Bachou	AV 1308 - Dembeni	Z N	Z N	Z constructible UB	Construction maison individuelle	Courrier du maire en appui (voir observation Demb 2(19))
CN 5(37) MDZ Obs 2	Névine DJOUMA RAZID DJOUMA	BC 90 (voir CAD 4(4))	Z A	Espace à préserver	Z UB – enlever de la Z espace à préserver	Projet immobilier	Dossier en appui
CN 6(38)	Mr KALFANE KARIM	Voir observation CAD 2 (2)					
CN 7(39)	Dominique TESSIER (Architecte conseil)	Diverses observations sur le dossier, plus particulièrement sur le règlement écrit : voir dossier en annexe					
CN 9(41) MDZ Obs 5	Ayyatt DAHALANI	AT 450 / AV 73 - Kawéni	ER déchetterie	ER déchetterie	Suppression de l'ER	Projet de construction familiale et bâtiments publics	
CN 11(43)	Boina Dinouraini	T7990 DO / AB114 – Mandani Park		Z touristique (1ha)		“hub touristique”	
CN 12(44)	OUSSENI Bourahima Ali	T1709 / AM224	Z A		Z constructible		
CN 14(46)	Fazianti DJOUMOI TSIMPOU	BR750, BR937/938		ZAC Doujani	Retrait de leur terrain du périmètre de la ZAC		Courriers de plusieurs membres de la famille
CN 15(47)	Maryse Henry	CL219 / CL234 / CL553 / CL554 / CL555 / CL556 – kwalé picot	Z A	Z N	Z A	Projet d'exploitation agricole	Documents et plans en appui

CN 17(49)	Jean Michel	Boulevard Urbain Mamoudzou (BUM)				Demande que le tracé du BUM déjà connu figure dans son intégralité sur les planches du PLU : de Majicvo à Tzoundzou		
CN 18(50)	RAMA Laza/Moinamaoulida/Daoud	BR4/T5862 et BR753/T1294	Que la CADEMA ne pose pas un ER sur leurs terrain sans autres précisions					
CN 19(51)	FARIDA MOHAMED	CK 165	Z A	Z A	AU 1	Construction d'habitation		
CN 20(52)	YOUSOUF DAHALANI - CD	DB 121 - Handré	AOT – activité de pêche (aquaculture)	Z N	Zone d'activités économiques et scientifiques en lien avec la mer			
CN 37(69)	MOUNIROU				Z A et aquacole	Relancer l'activité aquacole et les aménagements qui vont avec		
CN 21(53) CN 36(68)	Imane ABDOU Moinamaoulida ABDOU	AD 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72			Zone constructible	Projets immobilier		
CN 22(54)	FEVEZ Alfred, Giselle, Dominique et Guy	RI 13947 / CL 222 / CL231	Z A	Z N	Z A	Projet d'exploitation agricole	Documents et plans en appui	
CN 23(55)	BERGDOLT Etienne	Avis de l'ABF sur le PLU i	Voir document en PJ					
CN 24(56)	SCI KEMAL	AP 216		Z NL	Z UX	Construction d'immeubles de bureaux		
CN 25(57)	Blaise HENRY	RI 13947 / CL219 / CL229 / CL465, 466, 467	Z A	Z N	Z A	Projet d'exploitation agricole	Documents et plans en appui	
CN 30(62)	Chloé	Règlement PLUi		Demande une dérogation sur l'écriture du règlement afin d'autoriser sur les Z A, Ap et Ai l'installation de projet « Agrivoltaïsme »				
CN 32(64)	SIM	Kawéni La Geôle	Z A	AU2	Zone constructible	Aménagement du quartier	Plan du projet en PJ	
CN 45(77)	Karida RAMA							
CN 33(65)	KARIM HALIMO - ALBIOMA	AP 10 / AP 11	Z N	Z N	Z Npv	Installation d'un central photovoltaïque		
CN 34(66)	Carine MEDAR	BD 491		Z UB	Demande des explications sur les règles de la zone UB			
CN 35(67)	Ismainla HAMIDANI	CE 9,10 / CD 420		Z N	Z U avec un ER	Construction d'une Station d'épuration	Dossier en appui	
CN 40(72)	ABDOUL WASSION Armamie	CE 107			Le déclassement de leur terrain			
CN 42(74)	Andinani MGUEZA – les Eaux de Mayotte	Demande la prise en compte des arrêtés de protection des captage d'eau et la mise « en application des périmètres de protection des captages de la zone Mamoudzou »						
CN 43(75) Demb Obs16	Toianti MATTOIR	RI 0326 / CK 277 / CK278	Z A	Z A	Z AU1	Construction de maisons familiales		
CN 44(76)	Mayotte Nature Environnement	Avis général sur le projet : ⇒ Z A et N : plusieurs incohérence sur la définition et les usages de ces zones, à revoir afin de les rendre plus cohérents en fonction des besoins et des pratiques déjà sur place ⇒ Thématique foncière : prise en compte de la problématique du changement climatique notamment sur le front de mer, mieux prévoir les Z AU afin d'intégrer les réseaux nécessaire avant les constructions ⇒ Evaluation environnementale : mieux prendre en compte les enjeux environnementaux						
CN 47(79)	Kamal-Eddine MOHAMED – Ville de Mamoudzou	CK 169		Z Ap	Z 1 AU	Projet d'aménagement		
CN 48(80)	Yasser – COLAS MAYOTTE	AY 66 - Hajangua				Projet immobilier mixte		
CN 51(83)	Président FMAE	Observations Générales	La FMAE fait remonter plusieurs questionnement par rapport au projet de PLUi (prise en compte des PH, question de l'eau, artificialisation des terres, etc.....)					
MDZ Obs 1	Pierre SADOK	Se demande si en Z 1AU y est autorisé des activités commerciales avec hypermarché et galerie marchande ?						
MDZ Obs 3	HOUMADI A	CM 969	Demande la régularisation de son terrain pour éliminer un aléa (pas de précision)					
MDZ Obs 4	MOUSSA	AS81 / AS82	La famille a un projet de logement – pas de demande particulière					

	ROUKAYAT						
MDZ Obs 7	SIDI TALAHA	AM 958	Z A	ZA	Z U	Projet d'une maison individuelle	
MDZ Obs 10	Houmadi Fazal	BI 80 / BI 491		Z N	Z constructible	Projet immobilier	
MDZ Obs 11		BS 140 BS 141	AU 2	Z N	Z constructible	Projet de logements sociaux	
MDZ Obs 12	Salim Hafidhou Idaroussi	CK 165 – Tzoundzou 2	Z A	Z A	AU 1	Projet de logements	
Demb Obs 1	Maurice Toubou	AM 1654 / 1655 - Tsararano					
Demb Obs 2	MKOUBOI Z.	Se demande pourquoi la parcelle AV 0953 figure dans ce projet sachant qu'elle est destinée à accueillir la grande mosquée de Dembéní ?					
Demb Obs 4	Saïdali Youssouf	Demande le déclassement de son terrain					
Demb Obs 5	AHAMADA Dhoul-Kamal	149 - Dembéní	ZA	Z A	Demande le déclassement de son terrain		
Demb Obs 6	BACAR Ali...	Village d'Iloni	Demande à ce qu'à part la partie ou il y a des cases en tôle, toute la partie base du village (vers les mangroves) ne soit pas placée en ZN mais plutôt en ZU				
Demb Obs 7	MIRHANE KIBALA	Terrain à Hajangua	il a acheté un terrain pour construire, il se retrouve sur un ZA, que faire ?				
Demb Obs 8	Elissa Danel – Cne Dembéní	Versement des observations de la Commune de Dembéní dans le dossier d'enquête publique					
Demb Obs 9	Me De Genus Thierry – CCI Mayotte	T 3009 / 24 / 25 / 23 / 27 / 28 / 68 / 86 / 37	Projets : logements individuels, collectifs et des bureaux ; centre commerciale ; centre médical ; hotel ; piscine municipale				
Demb Obs10	L. Philippe	BM 6/BM7 / BM75	Z A	Z N	Z A	Obtention d'un permis pour des projets agricoles et agro-tourisme	
Demb Obs11	Mme MOHAMED Mariame	2038 DO-Hajangua	Sur une partie de son terrain sont en train d'être construits des logements sociaux, elle demande le déclassement du reste pour qu'elle puisse construire des maisons individuelles				
Demb Obs13	Moula Rouzouna	AX 128 - Iloni			Z U		
Demb Obs15	Théau JURGENS - EPFAM	Avis sur le projet	Demande la prise en compte du projet ZAC Dembéní-Tsararano dans sa globalité qui est déjà connu de tous				
Demb Obs17	B. Emmanuel-Edouard	CI 2609 / R348 DO – Tsoundzou 2	ZU / Z N	Z Np	Z U		
Demb Obs18	Ankidati MOUSSA	Se demande la pertinence de l'obligation d'un parking pour des maisons non bordées par la route ?					

Il y a dans ce tableau, en tout 113 observations et courriers. A cela s'ajoute un courrier arrivé dans les temps, mais qui n'a pu être mentionné dans le tableau et numéroté comme les autres (celui de Mr pierre BAUDET), que le MO a apporté une réponse dans le mémoire en réponse, ce qui fait en tout 114 observations.

Il est aussi nécessaire de prendre en compte le compte rendu de la réunion du CA de l'université de Dembeni annulant l'emplacement réservé pour l'extension de l'université au projet de la 3CO.

Comme on peut le voir, il n'y a aucune opposition au projet, mais toutes les personnes (physique et morale) qui se sont prononcées l'ont fait pour demander soit une modification ou réajustement par rapport à la destination (zonage) d'une parcelle, soit un réajustement au niveau du règlement écrit.

6.2- Examen du mémoire en réponse

✓ Sur les observations du public (voir annexe n°8 – mémoire en réponse)

sur l'ensemble des observations émis soit sur le registre, soit par courriers, le MO a donné 4 types de réponses, en fonction de la demande et de son importance : favorable, attente de l'avis d'une commission, défavorable, ni favorable ni défavorable.

- **Avis favorable** : CAD 3(3) ; CAD 4(4) ; CAD 7 (7), Demb 13(30), **CN 16(48), CN 41(73)** ; CAD 8 (8) ; CAD 11 (11), **CN 29(61)** ; **MDZ Obs 9** ; CAD 12 (12) ; CAD 14 (14) ; CAD 16 (16) ; Demb 2(19) ; Demb 3(20), **Demb Obs 12** ; Demb 6(23), **CN 1(33), Demb Obs 3** ; **CN 2(34)** ; **CN 4(36)** ; **CN 5(37), MDZ Obs 2** ; **CN 7(39)** ; **CN 9(41), MDZ Obs 5** ;

CN 11(43) ; CN 12(44) ; CN 22(54) ; CN 24(56) ; CN 33(65) ; CN 35(67) ; CN 42(74) ; CN 44(76) ; CN 51(83) ; MDZ Obs 1 ; MDZ Obs 7 ; Demb Obs 1 ; Demb Obs 10 ; Demb Obs 18 ; demande de Mr BAUDET ;

- **Avis défavorable** : CAD 2(2) ; CN 6(38) ; CN 14(46) ; CN 48(80) ; MDZ Obs 4 ; MDZ Obs 10 ; MDZ Obs 11 ; Demb Obs 6 ; Demb Obs 7 ; Demb Obs 9 ;
 - **Attente de l'avis de la commission d'aménagement et/ou du conseil communautaire** : CAD 6 (6), CN 38(70), CN 39(71), CN 46(78), CN 49 (81) ; CAD 15 (15) ; CAD9 (9), CN13 (45), Demb Obs1 4, CAD 13(13), CN 26(58), CN27(59), CN 50(82), MDZ Obs 8 ; CAD 17 (17) ; Demb 1(18) ; Demb 4(21) ; Demb 5(22) ; Demb 8(25) ; Demb 9(26) ; Demb 10(27) ; Demb 11 (28), Demb 15(32) ; Demb 14(31), CN 31(63) ; CN 3(35) ; CN 19(51) ; CN 20(52) ; CN 37(69) ; CN 21(53), CN 36(68) ; CN 30(62) ; CN 32(64) ; CN 45(77) ; CN 40(72) ; CN 43(75), Demb Obs 16 ; CN 47(79) ; MDZ Obs 12 ; Demb Obs 7 ; Demb Obs 11 ; Demb Obs 13 ; Demb Obs 15 ; Demb Obs 17 ; Changement du zonage de la parcelle qui était destinée à l'extension de l'université ;
 - **ni favorable ni défavorable** (manque de précisions au niveau de la demande par rapport au projet actuel) ou que le MO lui n'est pas en mesure d'apporter une réponse favorable sans pour autant donner une réponse défavorable : CAD 1(1) ; CAD 5(5), CN 8(40) ; CAD 10 (10), CN 10(42) ; Demb 7(24) ; Demb 12(29) ; CN 15(47) ; CN 17(49) ; CN 18(50) ; CN 23(55) ; CN 25(57) ; CN 34(66) ; MDZ Obs 3 ; Demb Obs 2 ; Demb Obs 4 ; Demb Obs 5 ; Demb Obs 8 ;
- ✓ **Sur les remarques des PPA (voir note de réponse au retour des PPA joint au dossier)**
Le MO s'est forcé de faire un point sur chaque observation et d'y apporter une réponse. Sur beaucoup la réponse est plutôt favorable, pour certains le MO a donné une réponse évasive (ni oui, ni non) renvoyant sur d'autres documents d'urbanismes ou des questions sans réponse, car estimant ne pas avoir assez d'éléments pour y répondre (ce qui est le cas de la plupart des remarques de l'EPFAM). Il a aussi rendu des réponses négatives.

6.3- Bilan des observations

Dans l'ensemble, toutes les observations déposées par la population et les PPA ont un rapport direct avec le projet PLU-i. Ces observations peuvent être classées en deux grand blocs : bloc individualiste (les observations portées par les particuliers et promoteurs privés) et bloc d'intérêt général (les observations des PPA). Quelque soit la motivation, on peut dire le projet PLU-i a intéressé beaucoup de personnes, a beaucoup fait réagir. Certaines personnes sont poussées par des motivations personnelles (déclassement d'un terrain pour des constructions privées), pour d'autres par des motivations d'intérêt général (les PPA).

C. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1- CONCLUSIONS MOTIVEES

L'enquête publique avait comme objectif « l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la CADEMA ».

L'examen approfondi de l'ensemble des points développés concernant le projet, du dossier d'enquête, des documents associés et des observations, fait ressortir que ce projet a été abordée avec discernement, objectivité et en toute transparence.

Le projet en lui-même, élaboration du PLU-i, répond à un besoin très fort du territoire de la CADEMA, de la population en général, du monde sportif, du monde éducatif, du monde économique, etc... Il permet aussi à la CADEMA d'adapter sa politique sur l'ensemble du territoire sur l'ensemble des thématiques de société : aménagement, habitat, économie, déplacement, équipement, environnement, culture et patrimoine, etc...

Ces conclusions sont basées sur l'étude du contenu du dossier mis à l'enquête. Il sera fait référence aux avis des personnes publiques associées (PPA). Nous nous appuierons aussi sur les observations recueillies au cours des permanences.

Cette étude permettra de répondre à plusieurs questions :

- ✓ À propos de la forme : Les prescriptions de la réglementation concernant l'élaboration du PLUi et le déroulement de l'enquête publique ont-elles été observées ?
- ✓ À propos du projet : Le PLUi présente-t-il un bilan de nature à confirmer son intérêt général ?
- ✓ À propos de la compatibilité avec les documents supérieurs : Sa compatibilité est-elle effective avec ces documents ?
- ✓ À propos des observations du public : Les observations déposées par le public sont-elles de nature à influencer ou modifier tout ou partie de ce projet ?
- ✓ À propos des avis des PPA et des communes : Les avis des PPA et des communes sont-ils de nature à modifier substantiellement le projet ? Sont-elles réalisables ou susceptibles d'aménagement ?

➤ Sur la forme

✓ Le dossier d'enquête

Le dossier d'enquête mis à disposition du public m'a paru complet. Comme c'est généralement le cas pour un dossier d'enquête publique relatif à un projet de PLUi, ce dossier volumineux, était relativement difficile à appréhender pour un public peu formé à l'analyse de tels documents. Son découpage en documents, et ajouts rendait sa cohérence globale difficile à maîtriser de prime abord. De plus, la lecture des cartes communales du règlement graphique, du fait de l'échelle choisie et de l'insuffisance de points de repères rendait difficile les recherches de localisation des parcelles du public. Une carte de consolidation intercommunale aurait été la bienvenue pour mieux valoriser la dimension intercommunale du projet. Fort heureusement, l'outil informatique mis à disposition permettait d'accélérer un peu les recherches, même si cela très pénible. Il aurait fallu avoir une carte interactive permettant une recherche facile en tapant juste le numéro d'une parcelle.

Les avis des PPA et des communes membres de l'intercommunalité faisaient partie intégrante des deux formes des dossiers, de même que le mémoire en réponse rédigé par la CADEMA en réponse aux avis des PPA.

✓ Le déroulement de l'enquête :

L'enquête a été conduite dans les formes prévues par le code de l'environnement article L123- 1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-27 et dans le respect de l'arrêté d'organisation d'enquête. Les affichages réglementaires ont été mis en place et contrôlés dans les délais impartis par le Commissaire Enquêteur. Cet affichage officiel a été complété par de multiples moyens mis en

œuvre pour diffuser l'information sur l'ensemble du territoire et même hors de ses frontières notamment par les réseaux sociaux, publicité télé, etc.

L'information par voie de presse a été réalisée dans les délais légaux. Le dossier papier était consultable au sein de la mairie de Dembéní et au siège de la CADEMA situé à quelques pas de la Mairie de Mamoudzou. La solution de mettre à disposition l'ensemble du dossier d'enquête en ligne à la fois sur le site internet de l'intercommunalité (<https://cadema.yt/publication/plui-enquete-publique/>) a permis d'augmenter son accessibilité de manière significative.

✓ **Les observations du public :**

Toutes les modalités réglementaires mentionnées dans l'arrêté d'organisation ont été mises en œuvre pour permettre le dépôt des observations. Les observations recueillies tant sur le registre numérique que sur les registres papier mis à disposition du public, les courriers adressés et les mails adressés à la communauté de communes et au Commissaire Enquêteur prise en compte. Les pièces jointes au dépôt des observations étaient mises à disposition durant toute la durée de l'enquête, ainsi qu'une permanence téléphonique.

Avant l'enquête elle-même, la procédure d'élaboration a été conduite dans le respect des règles édictées par le code de l'urbanisme, notamment lors de la concertation avec la population aux cours de nombreuses réunions publiques, campagnes d'information et de sensibilisation, articles de presse, exposition auprès de chacune des 2 mairies.

Ainsi, je (en tant que CE) considère que les prescriptions relatives à l'élaboration du projet, à la composition du dossier et sa qualité (exceptée la qualité technique des cartes), ont été respectées ; que les règles concernant l'information du public ont été observées ; que le déroulement de l'enquête a suivi les dispositions réglementaires ; et que les observations du public ont pu être recueillies tant sur les registres que par internet.

➤ **sur le projet**

Bilan des différents éléments relatifs à ce projet. Ne pouvant pas reprendre ici l'ensemble des éléments, nous allons nous y baser que sur quelques un :

✓ **Consommation foncière sur le territoire de la CADEMA**

La consommation d'espace à Dembéní est la suivante : 7,78ha (vocation économique) + 45,18ha (vocation habitation) + 1,96ha (mixte) + 7,58ha (vocation service public ou d'intérêt général), soit 62,5ha sur 10 ans (soit une moyenne de 6,25ha/an).

La consommation d'espace à Mamoudzou est la suivante : 8,21ha (vocation économique) + 37,72ha (vocation habitation) + 3,78ha (mixte) + 11,44ha (vocation service public ou d'intérêt général), soit 61,15ha sur 7 ans (soit une moyenne de 8,73ha/an et 87,3ha sur 10 ans).

Sur l'ensemble du territoire de la CADEMA et à partir des données des permis de construire, on peut estimer que 149ha (62,5ha + 87,3ha) ont été construits sur le territoire en 10 ans, soit 14,9ha/an.

La consommation d'espace passe également par l'urbanisation des zones des documents d'urbanisme. Les PLU de Mamoudzou et Dembéní ont été comparés avec la trame urbaine de 2016 afin de quantifier les surfaces urbanisées sur le territoire. Les données produites ont permis de mettre en lumière que :

- 50,9 ha de la zone à urbaniser (AU) a été construite,
- 145 ha de la zone naturelle (N) a été construite,
- 79,5 ha de la zone agricole (A) a été construite.

La surface des espaces construits en zone agricole et naturelle du PLU souligne la part importante de constructions illégales sur le territoire de la CADEMA. A l'inverse, peu de zones à urbaniser ont été construites, avec seulement 50,9 ha sur les 275,4 ha construits. Néanmoins, ces surfaces se basent sur des données relativement anciennes puisque les PLU ont été comparés avec la trame urbaine de 2016.

✓ **En matière d'habitat**

Le dernier recensement Insee révèle la dynamique particulière de Mayotte avec une croissance démographique sans égale sous l'effet conjugué du solde naturel et de l'immigration. Au sein de l'île, le secteur nord-est occupe une place particulière avec une croissance encore plus marquée. Celle-ci concerne Mamoudzou, capitale économique de Mayotte, mais elle s'est aussi étendue aux communes limitrophes et notamment à Dembeni. Avec 87 285 habitants et 24 157 logements en 2017, la CADEMA pèse aujourd'hui pour un tiers de l'île de Mayotte. Entre les deux derniers recensements, le nombre de logements a enregistré une augmentation de 25% représentant 4 812 logements supplémentaires. Cette progression est plus marquée que celle relevée à l'échelle de Mayotte : + 4% par an.

Le nombre de logements progresse au même rythme que celui de la population, ce qui révèle le maintien de la taille moyenne des ménages. Cela représente donc 28 969 logements pour 33% du parc de Mayotte, ce qui représente environ une augmentation de + 5% par an.

Le projet a aussi pris en compte les enjeux en matière d'environnement, de développement économique, d'habitat, de développement des énergies renouvelables, des équipements avec le numérique, sans oublier mobilité et les autres.

Aussi, après avoir étudié le dossier et évalué les mesures envisagées dans le projet de PLUi, je considère que le projet respecte les objectifs du développement durable (même s'il y a encore quelques réajustement à faire au vu des observations des PPA) et vise :

- L'équilibre entre les villes et villages composants la CADEMA ; le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ; une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; la sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ; les besoins en matière de mobilité ;
- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
- La prévention des risques naturels prévisibles, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création et la préservation.
- La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'ouverture vers de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Au vu des éléments, on peut estimer que le PLU-i présente un bilan et évaluation de nature à confirmer son intérêt général.

➤ **Sur la compatibilité avec les documents supérieurs**

Le projet est compatible avec l'ensemble des documents et la réglementation en vigueur dans le domaine, notamment le SDAGE applicable actuellement à Mayotte, le code de l'urbanisme et le code de l'environnement.

➤ Sur les observations du public

Les observations ont été classées par catégorie de demande en fonction du zonage dans le procès-verbal de synthèse et remises au porteur de projet et le mémoire en réponse. Le procès-verbal de synthèse reprend l'ensemble des observations.

✓ Avis formulés

La presque totalité des observations est favorable au projet PLU-i. Il est certes vrai qu'il y a des améliorations, des réajustements à faire sur le projet (voir avis des PPA) et la réponse du MO. Des aménagements, réajustements et améliorations demandés par les PPA pour rendre le projet encore plus conforme à la réglementation et fonctionnel vis-à-vis des besoins de la population : permettre la réalisation de projet structurant (piscine olympique, éducatif (collèges), mobilité, etc....)

Concernant la population, c'est plus des observations individuelles qui ont été formulées pour le déclassement d'une parcelle pour des projets individuels (logements individuels, sociaux et touristiques, commerce, etc.....)

D'une manière plus générale, me fondant sur l'étude globale du projet de PLUi, des avis des Personnes Publiques Associées et les observations du public, je constate que le projet PLU-i de la CADEMA a pris en compte l'ensemble des problématiques au niveau du territoire. Des problématiques en matière de développement économique, de logement, d'environnement, d'énergies renouvelables, de cadre de vie, de patrimoine, etc...

Cela va de soit que le projet n'est pas en tout parfait, à l'épreuve des avis des PPA, des observations du public, mais la CADEMA a fait des efforts sur la construction du projet. Même si la CADEMA n'a pas répondu favorable à l'ensemble des avis et des observations, elle s'est engagée à faire évoluer le projet (annexe n°8 - mémoire en réponse et la note de réponse au tour des PPA intégrer dans le dossier).

2- AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

À la suite des éléments présentés ci-dessus, je considère que :

- ✓ La réglementation concernant la procédure d'élaboration du PLUi de la CADEMA a été respectée,
- ✓ Le dossier présenté au public était dans son ensemble détaillé et facilement consultable,
- ✓ La consultation du public a été organisée dans le souci de faire participer le plus grand nombre de personnes. Les règles imposées à l'organisation et au déroulement de l'enquête publique ont été appliquées dans leur intégralité.
- ✓ Les dispositions et objectifs fixés présentent dans l'ensemble un aspect positif et confirment l'intérêt général du projet.
- ✓ Ce projet est compatible avec les orientations du PADD, des documents de portée supérieure et respecte leurs préconisations.
- ✓ Les réserves des PPA et notamment celle de l'État, seront prises en considération
- ✓ Les réponses de la CADEMA aux interrogations contenues dans le procès-verbal de synthèse apportent des éléments positifs de nature à envisager une évolution du projet et respectent les avis des différents intervenants,
- ✓ Les modifications à apporter au projet de PLUi avant son approbation définitive par le Conseil Communautaire n'étant pas susceptibles dans l'immédiat de modifier l'économie générale du projet et dans le contraire, il est envisager l'avis de la commission d'aménagement avant modification du projet,

Aussi, tous ces éléments et l'importance du projet et surtout les effets positifs que cela pourra avoir sur les usagers, m'emmènent à émettre un

AVIS FAVORABLE

Sur l'ensemble du projet visant à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la CADEMA.

Fait à Moinatrindri, le 19 juin 2023.

Le Commissaire Enquêteur
Mouhamadi ISSIHACA



D- Les Annexes

Annexe 1 : Décision du TA N°E23000002/97 du 19 janvier 2023 relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la CADEMA,

Annexe 2 : arrêté N°1/CADEMA/AMENAGEMENT/2023, d'ouverture d'une enquête publique portant sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté d'agglomération de Dembeni-Mamoudzou,

Annexe 3 : 1^{ère} publication dans les journaux - presse écrite

Annexe 4 : 2^{ème} publication dans les journaux - presse écrite

Annexe 5 : certificat d'affichage – affichage avant et durant toute l'enquête

Annexe 6 : Echanges par mails sur l'organisation de l'EP

Annexe 7 : PV de synthèse – demande de mémoire en réponse

Annexe 8 : Mémoire en réponse

Annexe 9 : Demande de délai pour le rendu du rapport

Annexe 10 : CR du CA du CUFR sur le choix du futur CAMPUS universitaire

Annexe 11 : Dossier de Pierre BEAUDET – Ironi-bé

Annexe 12 : Note de réponse aux avis des PPA