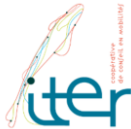


ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PLH ET PDM

Pièce n° 1.E : Rapport de
présentation — *Justifications*



RAPPORT DE PRESENTATION - JUSTIFICATION

Pièce	Rapport de présentation - Justification					
Version	Approuvé					
Maîtrise d'Ouvrage	CADEMA					
Bureau(x) d'étude(s)						
Rédacteurs	Julie Delpy Anabela Lima					

SOMMAIRE

Justifications	4
1.1. Rappels réglementaires	4
1.2. Justifications du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la CADEMA	6
Préambule	6
1.3. Justifications du règlement	22
A. Méthode de travail	22
B. Les différentes zones du PLUi	23
1.4. Justifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	89
A. OAP habitat au sein de la trame urbaine	89
B. OAP sectorielle mixte en zone à urbaniser	92
C. OAP sectorielle à vocation économique en zone à urbaniser	97
D. OAP sectorielle à vocation d'équipement et de tourisme en zone à urbaniser	98
1.5. Bilan quantitatif du PLUi-HD	100
Rappel du PADD	100
A. Accueil des logements	100
B. Bilan quantitatif	102
C. Comparaison du PLUi avec les PLU en vigueur avant l'approbation du PLUi-HM	104
1.6. Justifications des espaces remarquables	105
A. Cadre réglementaire	105
B. Traduction dans le zonage du PLUi	105

1.7. Justifications des Espaces Proches du Rivage (EPR)	106
A. Cadre réglementaire	106
B. Dispositions du SAR de Mayotte en cours d'élaboration	106
C. Disposition du SMVM	106
D. Méthode de détermination du PLUi	107
E. Traduction dans le zonage du PLUi	122
F. Justification des projets	122
1.8. Justifications des prescriptions surfaciques, linéaires et ponctuelles	129
A. Eléments du paysage, du patrimoine, point de vue, à protéger, à mettre en valeur (L 151-19)	129
B. Eléments du paysage, du patrimoine, point de vue, à protéger, à mettre en valeur (L 151-23)	130
C. Eléments d'équipements, réseaux et emplacements réservés (L151-38)	132
D. emplacements réserves (L151-41)	133
E. Linéaire commercial	136
1.9. Justifications des informations surfaciques, linéaires et ponctuelles	137
A. Arrêts de bus et son rayon de 300 mètres	137
B. Limite Espaces Proches du Rivage (EPR)	138
C. Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)	138
1.10. Justifications des risques naturels	141

JUSTIFICATIONS

1.1. RAPPELS REGLEMENTAIRES

Article L151-1

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.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements notamment sportifs, et de services.

En zone de montagne, ce diagnostic est établi également au regard des besoins en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de 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 architecturales. 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.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Le rapport de présentation comprend les éléments mentionnés aux articles R151-1 à R151-5 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments sont repris ci-après :

Article R151-1

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 de l'ensemble des espaces bâtis identifiés par le rapport de présentation en vertu du quatrième alinéa de l'article L. 151-4.

Les éléments mentionnés à l'article ci-avant présenté sont repris dans les documents « Etat Initial de l'Environnement » et « Diagnostic socio-économique ».

Article R151-2

Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport.

Article R151-2-1

L'approbation du plan local d'urbanisme vaut acte de création d'une zone d'aménagement concerté en application de l'article L. 151-7-2 lorsque le rapport de présentation comporte une description de l'existant dans le périmètre de cette zone d'aménagement concerté ainsi que de son environnement et qu'il énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions du plan local d'urbanisme et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, la création de cette zone a été retenue.

Article R151-3

Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L. 131-4 à L. 131-6, L. 131-8 et L. 131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Lorsque l'approbation du plan local d'urbanisme vaut création d'une zone d'aménagement concerté, la procédure d'évaluation environnementale commune valant à la fois évaluation d'un plan ou d'un programme et d'un projet prévue au II de l'article R. 122-25 du code de l'environnement est mise en œuvre.

Article R151-4

Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29.

Article R151-5

Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :

1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;

2° Modifié ;

3° Mis en compatibilité.

1.2. JUSTIFICATIONS DU PROJET

D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) DE LA CADEMA

PREAMBULE

Le PADD de la CADEMA s'articule autour des quatre axes suivants :

AXE 1 / Définir la taille idéale pour la CADEMA à l'horizon 2037

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 »

Ce projet a été élaboré avec les élus de la CADEMA, suite à des réunions de travail et des ateliers visant à étudier les différentes thématiques prévues à l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme, à savoir : l'aménagement de l'espace, l'urbanisme, les équipements, l'habitat, les transports et déplacements, l'équipement commercial, le développement économique, les loisirs, les paysages, la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques et le développement des communications numériques.

Ces échanges ont permis de définir les orientations en matière d'aménagement et de développement durables pour le territoire et l'ambition politique de ses élus.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables vise également à répondre aux enjeux mis en avant dans l'état initial de l'environnement et dans le diagnostic socio-économique du territoire.

AXE 1 / Définir la taille idéale pour la CADEMA à l'horizon 2037	
Orientations	Justifications
Le scénario démographique	Le territoire de la CADEMA connaît une progression démographique exceptionnelle (+5.5% par an entre 2012 et 2017) qui se traduit de fait par des besoins en logement très importants. Dans le parc existant, près d'un logement sur deux peut être qualifié de logement indigne ou indécent et devrait de ce fait être « renouvelé ». Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'occasion pour l'agglomération de la CADEMA d'affirmer sa volonté d'accueillir de nouveaux habitants, tout en permettant d'améliorer le cadre de vie des personnes déjà présentes et dans un objectif global de limitation de la consommation d'espaces. La croissance démographique à Mayotte et plus particulièrement à la CADEMA explose, l'immigration est un enjeu important à Mamoudzou et Dombéni, de même que l'urbanisation spontanée. Par ailleurs, le dernier recensement connu est celui de 2017. Ces phénomènes expliquent les difficultés à mesurer l'existant et à prévoir l'évolution du territoire. Rappel de quelques chiffres clés ► 87 285 habitants à la CADEMA en 2017 ► 34% des Mahorais vivent à la CADEMA ► Taux d'évolution annuel moyen de la démographie : au cours des 10 dernières années 2007 - 2017 +3.28% dont 4.5% pour Dombéni + 24 122 habitants au cours des 5 dernières années 2012 - 2017 +5.05% dont 7.7% pour Dombéni + 19 181 habitants Evolution quantitative de la population Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la CADEMA vaut Programme Local de l'Habitat (ainsi que Plan de Mobilités), il a donc deux temporalités : celle du volet habitat (6 ans) et celle de l'échéance du PLUi-HM (13 ans). Les données les plus récentes étant celles du recensement INSEE de 2017 et l'arrêt du PLUi-HM ayant eu lieu en 2022, la <u>projection prospective</u> présentée ci-après se basent sur la période 2022-2028 (PLH) et 2022-2035 (PLUi). Le PLUi-HM étant approuvé en 2024, les périodes de référence sont décalées, la <u>projection opérationnelle</u> se base sur une période 2024-2029 (PLH) et 2024-2037 (PLUi). Le scénario retenu est issu de discussions avec les élus du territoire, les services techniques, des partenaires.

Les échanges prenant pour point de départ le dernier recensement daté et probablement sous-dimensionné. **Le présent scénario n'a pas pour objectif de déterminer une valeur absolue déterminant le nombre d'habitants à 6 ou 13 ans mais plutôt une évolution et une estimation du nombre d'habitants supplémentaires.**



Projection prospective réalisée à l'arrêt du PLUi-HM

Ce scénario se base sur plusieurs constats et hypothèses :

- une **baisse relative de la croissance** qui demeure soutenue, malgré les estimations du SAR qui prévoit une baisse très forte de la croissance, dès les années 2020 et notamment pour la commune de Dembéné (entre +2.43% et +1.84% pour la CADEMA en moyenne d'ici 2050) ;
- une **baisse progressive de la croissance** : le territoire de la CADEMA est extrêmement attractif mais un rééquilibrage progressif va être encouragé dans les prochaines années et décennies. En effet, le SAR et sa traduction opérationnelle (les OIN) ainsi que différentes dynamiques de redéploiement des équipements par exemple, vont permettre de tendre à desserrer la pression sur le pôle Koungou-Mamoudzou et sur Dembéné
- une **baisse nuancée de la croissance** : sur l'agglomération de la CADEMA, le foncier est un facteur déterminant. La commune de Dembéné dispose d'espaces disponibles qui permettront d'accueillir des projets d'envergure et une population importante. La commune de Mamoudzou est déjà bâtie en grande partie et soumise à plusieurs contraintes. Des projets en extension pourront voir le jour mais la commune sera davantage concernée par la densification et l'amélioration de l'existant.

Etablir une programmation en logement réaliste et adapté	Le PADD fixe un objectif de production d'environ 1 000 logements par an, d'une part afin de répondre aux besoins de la population sur place (actuelle) d'autre part pour les besoins à venir. Ainsi, en 13 ans, la CADEMA devrait compter environ 13 000 logements supplémentaires. Par ailleurs, le SAR (en cours d'élaboration) fixe un objectif de 50 logements à l'hectare. Le PLUi répond donc à cette densité. La production de 1 000 logements par an 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. La production de logement a été pensée sous trois dimensions : ▪ Densifier les espaces construits existants ; avec des hauteurs plus conséquentes tout en prenant en compte des problématiques majeures telles que le stationnement, ▪ Anticiper les besoins des habitants spontanés notamment en zone de risque : « la suppression des quartiers de bidonville est un des objectifs prioritaires du SAR » - Version diagnostic SAR octobre 2020, ▪ Ouvrir de nouvelles zones constructions en respectant ma densité imposée : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en soutien. Les besoins en logements sont diversifiés et porteront principalement sur des logements à coûts très accessibles au regard des ressources des ménages. Ainsi, sur le temps du PLH, les objectifs sont déclinés de la manière suivante : 55 % des logements seront consacrés à des logements sociaux et accession sociale, 15 % en logements intermédiaires, enfin 30% pour autres logements. → Evolution quantitative du parc de logement : explication de la projection prospective 1. Rappel de quelques chiffres clés ▶ 24 157 logements à la CADEMA en 2017 ▶ 45 % des logements de la CADEMA sont en tôle, bois ou végétal en 2017 ▶ Taux d'évolution annuel moyen du parc de logement : au cours des 5 dernières années (dernières statistiques connues : 2017-2012) tous confondus +4.54% + 4 812 logements en tôle, bois, végétal +5.08% ▶ 88% des logements réalisés entre 2012 et 2017 n'ont pas fait l'objet d'un permis de construire ▶ 317 logements réalisés avec permis entre 2017 et 2019 ▶ 285 permis dédiés à la réalisation de logements entre 2017 et 2019 ▶ 940 logements prévus dans les opérations « coups partis » de 2020 à 2022 (Frangipaniens, Citronelles, Calotropis, Square bonovo, Jasmins, Ongoujou, Hauts d'Iloni, ZAC Hamaha, Parcelle Amitié, Logements tiroirs Iloni et Mbarazi, La Renaissance, Maévadouani)
--	---

2. Estimer le parc de logements en 2022 pour comprendre les besoins en 2028 et 2035

Méthode 1 : Appliquer l'évolution statistique de 2012-2017

30 166 logements en 2022 (temps du PLH)

47 % de logements en bois, tôle, végétal

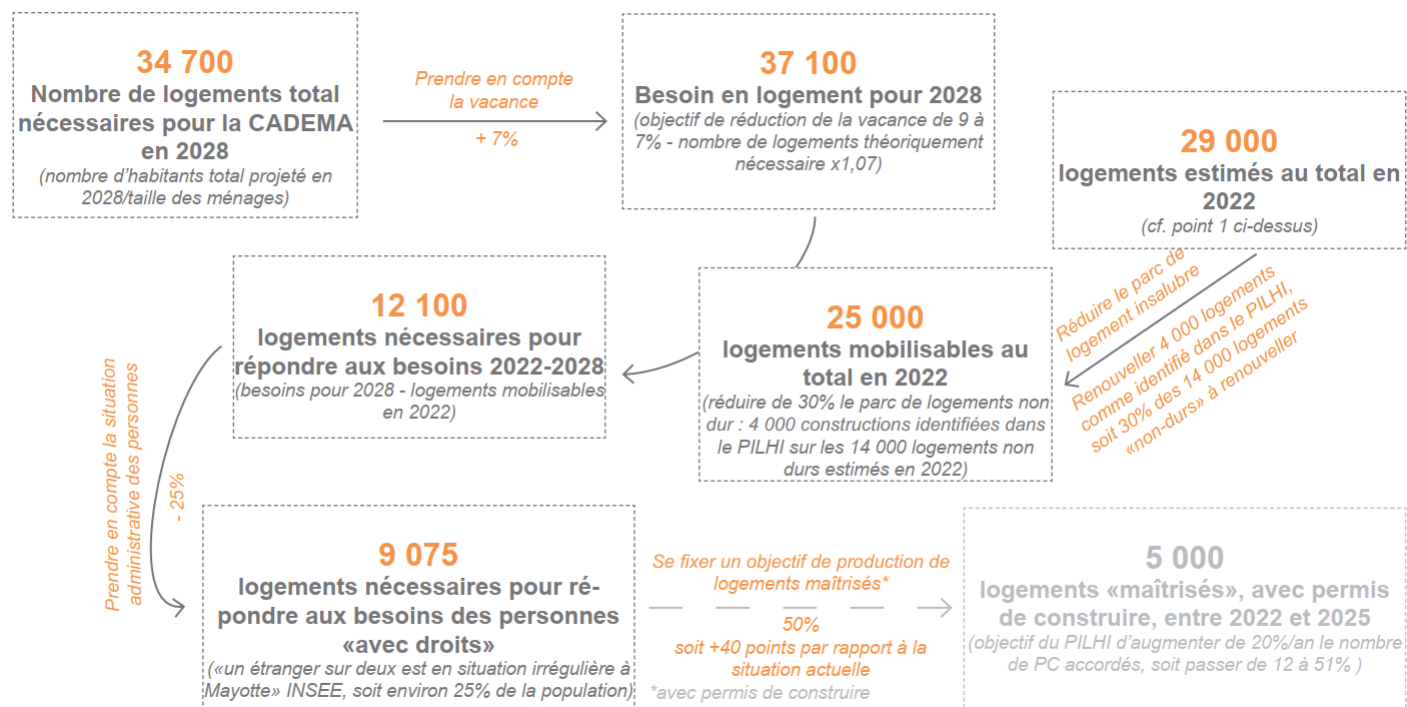
Méthode 2 : Vérifier l'évolution statistique par les chiffres connus

Logements 2017 + PC déposés 2017-2019 + Estimation PC déposés 2020-2022
+ Projets de logements connus 2020-2022 + Estimation des constructions réalisés
sans PC entre 2017 et 2022

28 385 logements en 2022

► Le chiffre retenu pour le nombre total du parc de logements en 2022 est de 29 000 logements (moyenne entre 28 385 et 30 166).

3. Calculer les besoins en logements entre 2022 et 2038/2035



Le besoin en logement est donc compris entre 800 et 1500 logements par an entre 2022 et 2028.

4. Vérifier le scénario démographique avec différents documents cadres

Source	Territoire	Période	Nombre de logements/an
INSEE	CADEMA	2012-2017	962
PLU MDZ	Commune de MDZ	2011-2020	444
OIN Dembéni (hypothèse 2 SAR)	Commune de Dembéni	Horizon 2030 / 2050	400 / 312
SAR «au fil de l'eau»	CADEMA	2017-2050	940
SIM	Mayotte	2020-2030	500 à 700
PLOM (sous condition d'un deuxième opérateur)	Mayotte	2020-2030	700 à 800

Un objectif de production de 950 logements par an est compatible avec des documents de travail du SAR, dans son document «Tome 2.1 – Scenarios prospectifs support de la stratégie de développement du territoire».

Le détail de la projection des logements à construire est placé dans la partie « Bilan quantitatif du PLUi-HD ».

➤ **Identifier de nouvelles zones d'extension urbaine dans un contexte de Loi littoral**

La consommation d'espace passée est estimée à **environ 170 hectares sur une période de référence de 10 ans**, essentiellement mixte (logement et équipement).

L'estimation de cette consommation d'espace est expliquée dans le diagnostic. Elle se base sur une donnée officielle (observatoire de Mayotte), qui estime la consommation d'espaces à 84,5 hectares en 5 ans (2011-2016). Cette estimation est extrapolée à 10 ans.

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, tout en **artificialisant moins de 170 hectares pour ces projets mixtes**.

Pour rappel, la densité minimale à Mayotte, selon le SAR, est de 50 logements à l'hectare.

La CADEMA prévoit 13 000 logements supplémentaires durant 13 ans.

Les 170 hectares permettraient à minima la création de 8 500 logements. Ainsi, pour atteindre l'objectif de 13 000 logements en 13 années, la CADEMA s'engage dans un processus de densification et de renouvellement urbain.

Justification de la superficie nécessaire : 170 hectares pour atteindre les objectifs de développement des zones mixtes de la CADEMA

- **336 hectares** sont des zones à urbaniser (ouvertes et fermées, mixte, équipements et économie) au projet de PLUi-HD

Le PLUi-HD prend en compte le fait que des projets auront une portée qui dépassera la CADEMA (enjeux économiques, attractivité à l'échelle de l'île ou des intercommunalités limitrophes, intérêt général...). Sont concernés :

**Réunir les conditions
pour produire
massivement**

	○ Le confortement de la zone d'activités d'Ironi Bé : les extensions prévues en zone 1AUX sont prévues aux différents schémas à l'échelle de l'île et permettent à court terme l'accueil d'entreprises, sans engorger le secteur économique de Kawéni ; ○ La création d'une zone économique à Ongoujou : dans le cadre du rééquilibrage vers l'Ouest et du taux de remplissage des zones d'activités, la proposition de nouveaux terrains pour des entreprises est nécessaire. Dans une logique de développement intercommunale et de rééquilibrer le territoire vers l'Ouest, le village d'Ongoujou est attractif et stratégique. Les spécificités du village, notamment en termes d'accessibilité, sont prises en compte dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation. ○ L'extension envisagée pour le CUFR de Dembéni, classée en 2AUe, sur les hauts d'Iloni, aura un rayonnement à l'échelle de toute l'île. La superficie construite ne peut être portée par la CADEMA seule. ○ Le périmètre de la carrière et de la zone d'extraction de matériaux à Hajangua répond à un besoin à l'échelle départementale de matériaux d'extraction. ○ Les projets de liaisons maritimes, avec les parkings multimodaux à créer répondent à une urgence de désengorger l'île et de proposer des solutions de transports en commun pour les habitants de la CADEMA mais également pour ceux de toutes l'îles, permettant de laisser la voiture aux portes de la CADEMA et d'utiliser des navettes maritimes. Ces espaces et leurs aménagements sont d'intérêt régional. - 265 hectares concernent des zones AU mixtes, dont 63 hectares sont déjà bâtis (d'après analyse de la dernière ortho photo). - Ainsi, 202 hectares de zones AU mixte sont disponibles, dont 20 hectares sont en zone de PPRN fort (hors zones bâties citées ci-dessus). ➔ 182 hectares sont réellement mobilisables pour le développement de nouveaux quartiers mixtes. ➤ Densifier les zones urbaines existantes en privilégiant une démarche de projet sur des « secteurs de vie » Comme le SAR en cours d'élaboration le prévoit, la densité observée doit être au minimum de 50 logements à l'hectare. Le territoire de la CADEMA compte des secteurs d'une densité moindre. Ainsi, l'EPCI entreprend des démarches de densification sur ces espaces à travers différents projets « Action Cœur de Ville », « le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) » et des opérations de renouvellement urbain diffuse. Cependant, les villages de Dembéni et Mamoudzou sont déjà densément bâtis et peu d'espace reste disponible en « dents creuses ». L'objectif étant d'atteindre une densité au moins égale à 50 logements à l'hectare. De ce fait, l'intérêt de cette orientation est d'éviter, autant que possible l'étalement urbain, la destruction des espaces naturels et agricoles, symboles du territoire. Enfin, éviter l'artificialisation des sols en favorisant une meilleure infiltration des eaux et une diminution des risques notamment.
	➤ 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 territoire mahorais est synonyme d'ensembles paysagers remarquables avec des espaces naturels et agricoles significatifs. Les élus de la CADEMA conscients et sensibles de ce sujet, souhaitent conserver cette identité. Ainsi, plusieurs entités sont identifiées au sein du PLUi, notamment à travers le PADD, afin de repérer ces éléments et d'y interdire de fait toutes constructions (matérialiser par des limites de l'urbanisation franches afin de stopper l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles). Ces protections sont traduites dans les pièces réglementaires du PLUi-HM.

Centrer le développement urbain sur les villages et en continuité	➤ Profiter de la place centrale de la CADEMA à l'échelle de Mayotte pour participer à la revitalisation en cours des centres villes Mayotte est une île qui se construit et qui devient de plus en plus attractive. Dans ce contexte-ci, le territoire de la CADEMA, composé de la ville centre de Mamoudzou souhaite revitaliser son territoire sur les deux communes. Des programmes « Actions Cœur de Ville » sont menées à ce sujet notamment à travers : l'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., dans les centres-villes prendre en compte les équipements structurants et favoriser les déplacements. Le PLUi souhaite encourager ces projets et leur permettre de se réaliser. ➤ Limiter l'étalement urbain pour promouvoir la mobilité active pour les déplacements de proximité notamment sur la conurbation de Mamoudzou Au sein de l'île Mahoraise, les déplacements dits « courts » s'effectuent à pied. Pour autant, il est constaté que les voies ne sont pas toujours adaptées : étroites, sans trottoirs et non éclairées. La CADEMA souhaite encourager la pratique des trajets à pied tout en sécurisant ce mode de déplacement. Le PLUi-HM et des études parallèles encouragent et organisent une nouvelle organisation de voies partagées ou création de pistes cyclables. Par ailleurs, la topographie des villages les plus urbanisés/denses est favorable à la pratique de vélo. Enfin, sont en cours d'études au sujet de cette thématique : le Plan Vélo de la CADEMA et le Plan de marchabilité de Mamoudzou. ➤ Prendre en compte la capacité des réseaux pour déterminer les espaces de développement urbain La CADEMA, comme d'autres territoires de l'île, rencontre des difficultés concernant le bon raccordement des réseaux des habitations des ménages. Les constructions spontanées et illégales ont multiplié ce phénomène. Un des objectifs majeurs de l'intercommunalité est de régulariser les situations en matière de réseaux : adduction, assainissement, enlèvement d'ordures... En parallèle, 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). ➤ Se fixer des objectifs de modération de la consommation d'espaces La CADEMA, à travers son PLUi-HM, répond aux objectifs nationaux de réduction de l'artificialisation des sols. Ainsi, elle prévoit dans un premier temps, le comblement des espaces libres de construction, communément nommés « dents creuses » et par le renouvellement. De façon moins facilement quantifiable (question des fondations des constructions, opérations relevant des initiatives privées, prise en compte des risques...), l'accent est mis sur la densification verticale (surélévation). Pour cela, la sécurité des constructions devra être démontrée ainsi que la qualité architecturale et paysagère.
Axe 2 / « Protéger ce que nous avons »	
	➤ Préserver les espaces naturels, terrestres et maritimes, par la mise en place de protection adaptée

Protéger et valoriser les habitats naturels et la faune remarquable de la CADEMA	Le territoire de la CADEMA offre divers patrimoines naturels que la collectivité a à cœur de préserver et de protéger. 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, ayant saisi les enjeux tant au regard des risques que des directives environnementales, 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 Cette orientation fait écho à la précédente qui vise à ne plus construire et/ou détériorer les espaces naturels tels que les cours d'eau et ravines. Ainsi, la CADEMA souhaite mettre en œuvre 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.
Maintenir, développer et diversifier l'agriculture et l'activité de la pêche	➤ Préserver le foncier agricole A Mayotte et à la CADEMA, la culture vivrière s'avère être un enjeu majeur pour les habitants. Néanmoins, les poches d'habitats spontanés viennent restreindre voire supprimer ces espaces. La CADEMA souhaite, à travers cette orientation, maintenir les terres agricoles en exploitation et en prévoir davantage notamment dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et ce même au sein de zones urbaines. C'est une singularité mahoraise qu'il convient d'affirmer. Les zones à urbaniser ont été définies en veillant à impacter le moins possible les parcelles déclarées au RPG (PAC). Seules la zone à urbaniser concernant la RHI à Tsoundzou sur laquelle un plan d'aménagement est déjà validé et sur laquelle des constructions existent déjà. Le deuxième site est à Tsararano et concerne le projet de nouveau siège pour la CADEMA. Le déclarant a déjà vendu son terrain à la CADEMA pour le projet de construction de son siège. Les zones agricoles ont considérablement augmenté entre les PLU en vigueur et le PLUi (voir partie 1.5. Bilan quantitatif du PLUi-HM). ➤ Equilibrer le territoire en matière d'espaces agricoles et forestiers Cette orientation fait également écho à la précédente, dans la volonté et l'objectif de conserver et de préserver les espaces agricoles, mais aussi forestiers. En effet, la CADEMA a identifié ces espaces à enjeux afin de les maintenir notamment à travers le présent PADD et le règlement graphique. Ces espaces seront de facto inconstructibles, et seulement destinés à de l'activité agricole et forestière. ➤ Soutenir les coopératives de pêcheurs pour contribuer au développement des infrastructures adaptées Les élus de la CADEMA ont affirmé leur souhait du maintien de l'activité de la pêche sur leur territoire. Ainsi, des moyens sont mis en œuvre tels que des coopératives de pêcheurs afin de faciliter la vente entre autres. Le PLUi encourage cette pratique.

Protéger et mettre en valeur le paysage de la CADEMA	➤ Préserver les paysages et points de vue remarquables sur le territoire Le territoire de la CADEMA est composé d'un relief varié offrant divers points de vue tant vers le littoral que vers les terres et sa végétation. Les élus locaux, conscients de cet atout, souhaitent maintenir les points de vue importants, identifiés du territoire. Pour ce faire, au sein des espaces stratégiques, les OAP imposeront le maintien de ces vues. Aussi, les hauteurs des constructions pourraient être limitées dans lesdits sites stratégiques. ➤ Préserver la bande littorale Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, la bande littorale du territoire est inconstructible. Seuls les aménagements légers peuvent y être installés sous conditions. L'intérêt de ces mesures résulte d'une volonté de préserver la bande et les espaces littoraux. ➤ Favoriser la lisibilité du territoire intercommunal en préservant son séquençage naturel Le Code de l'urbanisme impose des coupures d'urbanisation au sein des communes soumises à la Loi littoral dans des territoires spécifiques comme au sein de l'île de Mayotte. Ces dernières sont obligatoires afin de maintenir les ruptures entre les villages mais surtout afin de favoriser les corridors écologiques et de limiter le risque inondation (espaces non artificialisés où l'eau peut s'infiltrer et/ou ruisseler).
Préserver le patrimoine et promouvoir les spécificités du territoire	➤ Valoriser le patrimoine local et ses richesses Le territoire de la CADEMA dispose d'un patrimoine unique symbole de son histoire. La collectivité souhaite conserver son identité en repérant, à travers le PLUi notamment, les empreintes de son histoire. Seule l'amélioration des sites sera autorisée sous conditions, et il sera strictement interdit leur destruction. ➤ Préserver le couvert arboré en ville et dans les villages La CADEMA porte une attention particulière à la préservation des couverts végétal : espaces arborés et arbres remarquables. Au-delà, d'être un marqueur du territoire, ces éléments participent 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. Le PLUi-HM identifiera ces espaces à travers d'une part le règlement graphique et d'autre part dans les OAP.
Protéger, optimiser et rééquilibrer la ressource en eau	➤ Préserver les périmètres de captage La ressource en eau est un facteur important sur le territoire mahorais notamment sa bonne gestion. Le PLUi traduit cette volonté à travers le repérage des zones de captage. Par ailleurs, ce travail de bonne gestion permettra de définir les capacités en construction des différents secteurs. Aussi, de mettre en place des dispositifs adéquats quand tel n'est pas le cas. ➤ Favoriser la gestion des eaux pluviales sur le territoire La gestion des eaux pluviales est un enjeu majeur à Mayotte et à l'échelle de la CADEMA. En effet, le territoire est soumis à de fortes pluies durant la saison des pluies notamment. Le PLUi vise à réduire toute pratique pouvant biaiser une gestion plus optimale. Ainsi, le PLUi encouragera les projets de récupération et de réemploi des eaux. Aussi, il est imposé un coefficient de pleine terre (libre de construction et d'aménagement / artificialisation des sols) afin de permettre le bon écoulement des eaux de pluie et réduire autant que faire se peut le risque glissement de terrain et inondation notamment.

Axe 3 / Développer l'attractivité du territoire par le renforcement de l'économie et de numérique	
Conforter la CADEMA comme un acteur économique majeur à diverses échelles	Le territoire de la CADEMA est un lieu stratégique. En effet, la commune de Mamoudzou est la commune la plus densément peuplée, mais aussi sa vitrine. C'est par Mamoudzou que l'on accède à Grande Terre. Ainsi, l'économie du territoire est importante, et la CADEMA a à cœur de la développer à travers plusieurs thématiques telles que sur le plan commercial (permettre l'installation de commerces), le plan agriculture/pêche et le tourisme. La CADEMA a, par ailleurs, des projets en cours à ce sujet : - 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 Dembéni, - Périmètre de carrière et zone d'extraction de matériaux à Hajangua, - Projets de liaisons maritimes. Une autre des volontés affirmées de la CADEMA est : de développer son rôle actif dans le déploiement des filières de matériaux locaux biosourcés (utilisation de la terre et d'autres éco matériaux...).
Accompagner le développement du CUFR	Le CUFR à Dembéni est un atout fort pour la CADEMA et plus largement à l'échelle de l'île. Des extensions et aménagements permis par le présent PLUi permettront d'augmenter sa capacité d'accueil, ainsi de mieux répondre aux besoins en formation des mahorais.
Favoriser le maintien et le développement du petit commerce, de l'artisanat et des services	Le territoire de la CADEMA accueille de nombreux petits commerces, certains formels et d'autres non. Les élus locaux tiennent à penser une nouvelle organisation, prévoir des espaces et encourager tous commerces et services. Concernant la dimension services à la personne, des espaces d'accueil et d'hébergement économiques seront prévus dans le PLUi. L'objectif étant d'avoir des activités encadrées et des lieux sécurisés.
Offrir des sites d'accueil économiques dédiés et diversifiés	➤ Proposer une diversité d'espaces, typologiquement et géographiquement Les villages de la CADEMA conjuguent plusieurs espaces économiques, le souhait des élus intercommunaux et locaux et de créer une vision à plus grande échelle qui est celle de l'intercommunalité avec des services et des commerces qui se lient entre villages. En parallèle, à travers le PLUi, créer des espaces propices aux lieux d'échanges notamment. Au-delà de la spécialisation des zones d'activités, proposer plusieurs sites d'implantation permet de mieux accueillir les entreprises, en cohérence avec les cœurs de villages et les quartiers plus résidentiels. ➤ Reconquérir et redynamiser un espace économique majeur : Kawéni, afin d'en faire une « Eco-zone »

	La CADEMA porte un projet ambitieux qui est celui de reconquérir l'espace économique de Kawéni mais sous un angle plus durable soit la redynamiser en une « éco-zone ». Le village de Kawéni, contiguë à celui de Mamoudzou participera à créer la vitrine de Grande Terre, mais sera avant une vitrine d'économie durable et circulaire à l'échelle de la CADEMA, voire de l'île. Une réflexion d'ensemble est apporté sur Kawéni, afin d'en faire ➤ Accompagner le développement de deux nouvelles zones d'activités : Ironi Bé et Ongoujou Ouest Plusieurs zones d'activités ont été repérées par les élus locaux ainsi que les services de l'Etat à : Ironi Bé, Ongoujou Ouest et Tsararano notamment. Ainsi, le PLUi s'assurera de la bonne prise en compte de ces zones à travers le règlement graphique puis avec des dispositions spécifiques via le règlement écrit. Une OAP thématique est également mise en place et porte majoritairement sur l'aspect commercial. ➤ Réserver des espaces dans les projets d'envergure Le territoire de la CADEMA compte des projets d'envergure au sein de zone à urbaniser, ce qui permet d'accompagner la mixité fonctionnelle, tels que le pôle d'affaire au sein de la ZAC et le pôle commercial dans la ZAC Tsararano.
Participer à l'amélioration du transport de marchandises en organisant les livraisons en ville	Le flux de marchandises est une donnée importante pour le territoire mahorais, les voies de desserte, le stationnement et les lieux de stockage des marchandises seront calculés selon les besoins sur le territoire.
Développement des communications numériques	Les élus de la CADEMA souhaite que le territoire ait accès aux outils informatiques notamment la fibre, ainsi les entreprises qui pourraient se développer et de nouvelles s'installer. Cet aspect est à anticiper dans l'aménagement ou le renouvellement urbain de quartier.
Développer un tourisme adapté à l'échelle de l'île	➤ Proposer une diversité d'espaces touristique, typologiquement et géographiquement Le territoire de Mayotte, et notamment celui de la CADEMA, accueille des touristes. Les élus locaux souhaitent que leur territoire propose une offre diversifiée notamment pour le « tourisme d'affaire » qui est un levier important pour le développement touristique de l'île. ➤ Soutenir l'agrotourisme et les initiatives La CADEMA reste un territoire où l'agriculture est présente. Les initiatives des habitants de créer des activités d'agrotourisme sont soutenues par les élus locaux. Cette forme de tourisme est à privilégier, d'autant plus qu'elle permettrait de pérenniser certaines exploitations. Le PLUi prévoit des zones spécifiques à cet effet. ➤ Organiser et valoriser les sites touristiques naturels

	La CADEMA compte d'ores-et-déjà de plusieurs sites touristiques que les élus locaux et la population souhaitent mettre en valeur. Le PLUi identifie des zones de préservation et/ou protection, le patrimoine à préserver ou entre les cheminements et aménagements spécifiques à cet effet.
Affirmer le lagon comme un bien commun ainsi qu'un potentiel d'attractivité	Le lagon est un bien commun dont le territoire de la CADEMA bénéficie. Conscients des enjeux environnementaux mais aussi touristiques du lagon, il convient de le protéger notamment par un zonage spécifique dans le PLUi ainsi que de prévoir des aménagements adéquats pour le tourisme (c'est-à-dire aménagements légers) par le règlement écrit.
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 La CADEMA dispose d'une production agricole territoire particulière de par les produits locaux qui doivent perdurer, identité du territoire (fruits et légumes tropicaux, ylang, vanille...). Les lieux de vente de ces spécificités locales doivent perdurer ou être créés. Le PLUi prévoit des emplacements à cet effet, notamment dans les OAP. ➤ Créer des unités de transformation, conditionnement et stockage des productions agroalimentaires locales Le PLUi permettra les lieux propices au stockage et conditionnement des produits agricoles. Cela est en accord avec la politique de pérennisation de l'activité agricole sur le territoire de la CADEMA. ➤ 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 permettra aux habitants de la CADEMA de disposer de zones agricoles au sein des zones urbaines (dans des secteurs opportuns identifiés) avec pour objectif de favoriser les circuits courts et de permettre la pratique d'agro-tourisme. C'est notamment le cas à Kawéni où plusieurs poches sont identifiées comme étant à protéger pour l'activité agricole, au sein de la zone urbaine ou en lisière de cette dernière. Ces espaces sont destinés en priorité au maraîchage et pourront faire l'objet d'espaces « test » pour la mise en place de pratique innovante. ➤ Soutenir les coopératives de pêcheurs pour professionnaliser leurs activités et contribuer au développement des infrastructures adaptées La CADEMA est également marquée par l'activité de la pêche, le PLUi permettra la création d'infrastructure dans des zones identifiées afin de permettre le maintien de cette activité et de contribuer à son développement.

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 Les villages du territoire de la CADEMA sont des lieux de vie et de rencontre. Ils se composent d'une diversité d'éléments structurants (places festives, sentes piétonnes, bâtis remarquables, espaces publics, maisons, appartements, résidences...). Le PLUi prend en compte cette spécificité locale en adaptant ses règles dans le règlement écrit, afin de pérenniser ces lieux tels qu'ils existent aujourd'hui. ➤ Aider à qualifier l'espace rural de la CADEMA et lui conférer un rôle actif dans la structuration du territoire Le territoire de la CADEMA, bien que composé majoritairement de villages urbains, dispose également de villages ruraux (notamment Vahibé, Ongoujou et Hajangoua). L'intérêt est de préserver cette identité pour les villages ruraux qui sont nécessaires aux habitants de la CADEMA. Le PLUi-HM privilégiera ces villages comme des secteurs de développement notamment dans la production agricole (à travers un zonage agricole, voire agricole protégé).
Des projets urbains adaptés et respectueux de l'environnement et des espaces agricoles	➤ Prendre en compte le contexte local dans les règles d'urbanisation L'île mahoraise comprend des caractéristiques paysagères qui lui sont propres : topographie accentuée, conditions climatiques tropicales, risques naturels... Les constructions et formes urbaines devront s'adapter à ces éléments afin d'une part de respecter l'origine du territoire, d'autre part d'éviter les conséquences des risques pour les logements et les habitants. Ainsi, la densité pourra varier selon les sites. C'est à travers les OAP et le règlement écrit du PLUi que ces éléments seront traités et énoncés. ➤ Orienter les projets vers un développement urbain durable Le développement urbain durable est encouragé par les élus locaux. A travers le PLUi et notamment le règlement écrit, les dispositions mises en œuvre dans les projets d'aménagement et/ou constructions seront favorisées et permettront certains assouplissements des règles. L'objectif est d'affirmer et de préserver le caractère de l'île mahoraise (protéger l'océan, les cours d'eau, la mangrove, les forêts...). ➤ Réduire la congestion routière en optimisant les infrastructures Le PLUi à travers les OAP organise et impose la création de voies de desserte optimales qui viendront se grever aux voies existantes tout en permettant autant que possible la fluidité de la circulation. Des cheminements doux sont pensés. Cette thématique est traitée à l'échelle des quartiers en structuration et des quartiers à en devenir, mais également dans une logique inter-villages.
Renforcer la lutte contre l'habitat indigne et l'amélioration de l'habitat	➤ 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 œuvre dans les OAP opposables aux tiers.

	➤ Accompagner la mise en œuvre 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 œuvre 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.
Répondre aux attentes des habitants et aux besoins spécifiques	La stratégie en matière de logements a été pensée pour répondre aux besoins des habitants, jeunes et moins jeunes. Les OAP du PLUi traduisent les besoins et la typologie des logements à créer.
Répondre au besoin en équipement sur le territoire : « Occuper les jeunes »	➤ Optimiser la création d'équipements pour préserver le foncier Le PLUi à travers les OAP a organisé les différents équipements au sein du territoire de la CADEMA. L'objectif étant de les prévoir aux endroits stratégiques afin qu'ils bénéficient aussi bien aux habitants du quartier qu'aux habitants de plusieurs villages. Ainsi, permettre une réelle connexion et créer des lieux de partage. ➤ Répondre aux besoins en équipement scolaire Le territoire de la CADEMA ne dispose pas suffisamment de groupe scolaire (tous niveaux confondus) ainsi des études ont été réalisées afin d'étudier les lieux où ces structures pourraient s'implanter de manière stratégique. Ainsi, les OAP identifient lesdits lieux. Également, le règlement écrit du PLUi prévoit des règles spécifiques (ou des dérogations) pour permettre l'implantation de ces établissements. ➤ Renforcer l'offre en équipements culturels et sportifs Les besoins en équipements culturels et sportifs sont traduits dans les OAP du PLUi. Le règlement écrit comprend des dispositions afin de les encourager.
Améliorer le cadre des vies des habitants : « Faire respirer l'espace public »	➤ Anticiper les projets d'espace public dans les programmes d'habitats et le PLUi-HD En lien avec la volonté de créer des espaces publics qui sont des lieux de vie et de rencontre, les OAP du PLUi prévoit les lieux propices à cet effet. ➤ Aménager les espaces publics pour accompagner la mutation de la société Les espaces publics sont prévus de manière à être qualitatifs et sécurisés. Également, végétalisés et le moins possible artificialisés. Enfin, des cheminements sont organisés. Les OAP traduisent ces caractéristiques. ➤ Aménager les secteurs stratégiques de la CADEMA : Entre littoral et espaces urbanisés Certains secteurs de la CADEMA sont perçus comme des vitrines du territoire. Ainsi, il existe une volonté de préserver la qualité architecturale et paysagère de ces zones. De ce fait, les OAP et le règlement écrit prévoient des dispositions spécifiques à cet effet, dans ces zones et/ou secteurs.

Structurer une offre de mobilité performante pour limiter le recours à la voiture individuelle	➤ Permettre la réalisation des projets structurants de mobilité Le territoire de la CADEMA est caractérisé par un flux de circulation très important. Des projets sont alors en cours afin de trouver des solutions alternatives à la voiture personnelle : CARIBUS, transport collectif interurbain, parkings relais, gare et navettes maritimes... Ces projets nécessitent des emplacements stratégiques que le PLUi a identifié à travers ses OAP et/ou emplacements réservés, grâce aux échanges avec les organismes en charge des différents projets. ➤ Proposer des solutions réduisant l'impact de l'usage de la voiture individuel Dans la même logique et afin de trouver des solutions alternatives à l'usage de la voiture personnelle quotidienne, des espaces de covoiturage sont pensés dans le PLUi afin d'initier les mahorais au partage de la voiture personnelle et au partage des frais de transport afférents. Les OAP identifient les lieux adéquats. En parallèle, les cheminements doux sont aussi pensés et prévus dans les OAP. ➤ S'appuyer sur une politique de stationnement cohérente pour orienter les pratiques En lien avec l'importance du flux de circulation, le territoire de la CADEMA est face à des problématiques de stationnement. Ainsi, le PLU à travers les OAP (notamment celle portant sur la thématique mobilités) et surtout le règlement écrit prévoit des règles adaptées à chaque type de bâti et aux besoins du quartier et du secteur en question.
--	--

1.3. JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT

A. METHODE DE TRAVAIL

La méthode de travail a été menée selon les différentes étapes suivantes :

- > Définition d'une trame urbaine sur le territoire : espaces urbanisés continus aménagés et le plus possible en dehors des aléas forts des PPRN → prédéfinition des zones urbaines.
- > Respect des dispositions de la Loi littoral, conformément aux articles L121-1 et suivants du Code de l'urbanisme, permettant uniquement une extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées (agglomérations et villages) et des extensions limitées, justifiées et motivées dans les espaces proches du rivage → prédéfinition des zones urbaines.
- > Adaptation du régime de la Loi littoral à Mayotte conformément aux articles L121-38 et suivants du Code de l'urbanisation (bande littorale, espaces proches du rivage...).
- > Rencontre avec les communes et villages : évaluation des espaces pouvant présenter des possibilités de développement (réseaux existants, terrain favorable, absence d'aléas naturels) → prédéfinition des zones à urbaniser.
- > Confrontation sur le terrain des espaces de développement pressentis : validation des capacités des zones à accueillir les projets, vérification de l'absence d'enjeux environnementaux (cf. évaluation environnementale).
- > Confrontation du projet intercommunal avec les orientations du PADD : validation des projets au regard des orientations prises dans le PADD (hauteur du bâti, places de stationnement, secteurs propices aux équipements publics...).
- > Confrontation des projets avec les capacités des réseaux sur le territoire : les gestionnaires de réseaux (notamment eau potable et assainissement collectif) ont été saisis pour valider la faisabilité des projets ou leur intégration dans une programmation à courts/moyens termes.
- > Définition des règles écrites du PLUi : mise en adéquation des règles graphiques du PLUi avec les dispositions réglementaires écrites afin de mener à bien les projets escomptés, de répondre aux objectifs du PADD et de bien intégrer les projets dans leur environnement, qu'il soit urbain, agricole ou naturel.

Tout au long du processus de construction du règlement du PLUi les élus ont été conviés à travers les ateliers de travail, des réunions techniques et des comités de pilotage ont été organisées.

Par ailleurs, dans le cadre de la concertation, les demandes des administrés ont été prises en considération. Des réponses favorables ou défavorables ont été données à ces requêtes et certains projets intégrés au PLUi le cas échéant. L'ensemble des démarches réalisées dans le cadre de la concertation sont précisées dans le bilan de la concertation intégré au « dossier administratif » du PLUi.

Philosophie

La philosophie du projet de PLUi-HM de la CADEMA est basée sur les orientations du PADD et l'ensemble des orientations qui en découlent sont basées sur ces dernières. Par ailleurs, quatre objectifs clés ont guidé la définition du règlement de ce document d'urbanisme :

- > Définir des projets opérationnels et donc réalisables dans la durée de vie du PLUi. Il a donc été question d'orienter le projet autour d'espaces à développer et/ou à restructurer, mais également de proposer des projets cohérents avec les modes de vie des mahorais et les modes d'urbanisation possibles sur l'île.
- > Protéger les habitants en créant suffisamment de logements qualitatifs contre les habitations spontanées et irrégulières, aujourd'hui installées sur le territoire.
- > Permettre les projets tant touristiques qui participent à l'attractivité du territoire qu'agricoles dans un souci de pérennisation de l'activité.
- > Respecter l'identité de l'île et particulièrement du territoire de la CADEMA et notamment son caractère naturel marqué. L'enjeu ici étant de répondre au projet de développement de la CADEMA tout en s'assurant que le développement du territoire n'entrave pas la qualité écologique et paysagère de l'espace intercommunal, enfin, n'aggrave pas les conséquences des risques naturels.

B. LES DIFFERENTES ZONES DU PLUI

Quatre zones sont définies dans le PLUi, en application du Code de l'Urbanisme :

> **Les zones urbaines (zone U) / article R151-18 du Code de l'Urbanisme**

Concerne les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

> **Zones à urbaniser (zone AU) / article R151-20 du Code de l'Urbanisme**

Concerne les secteurs destinés à être **ouverts à l'urbanisation**.

> **Zones agricoles (zone A) / article R151-22 du Code de l'Urbanisme**

Concerne les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

> **Zones naturelles et forestières (zone N) / article R151-24 du Code de l'Urbanisme**

Concerne les secteurs à protéger en raison :

- De la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt,
- De l'existence d'une exploitation forestière,
- De leur caractère d'espaces naturels,
- De la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- La nécessité de prévenir les risques.

Le PLUi de la CADEMA a décliné les différentes zones U, AU, A et N comme suit :

Zone urbaine	
UA	Zone urbaine regroupant une part importante de la trame urbaine, correspondant aux centralités
UAa	Secteur afférant à la cité administrative régionale de Mayotte
UAb	Secteur relatif aux activités mixtes intenses à Kawéni
UAd	Secteur correspondant au village de Doujani
UB	Zone urbaine résidentielle
UBa	Secteur urbain d'intensité à Kawéni
UBb	Secteur urbain résidentiel à caractère paysager
UC	Zone urbaine restreinte en lien avec Coconi, correspondant à un espace déjà urbanisé qui accueille le lycée agricole de la CADEMA
UE	Zone urbaine correspondant aux équipements publics
UT	Zone urbaine liée aux activités touristiques
UX	Zone urbaine vouée aux activités économiques
UXa	Secteur destiné aux activités artisanales ou industrielles à faible nuisance
Zone à urbaniser	
1AU	Zone à urbaniser à vocation d'habitat (ouverte)
1AUd1	Zone à urbaniser ouverte à Doujani
1AUdh1	Secteur à urbaniser ouverte à Doujani, réservé aux logements à coût modéré
1AUa	Zone à urbaniser ouverte à Tsararano et Iloni
1AUa1	Secteur relatif à la ZAC Tsararano Dembéni
1AUe	Zone à urbaniser liée aux équipements publics
1AUt	Zone à urbaniser liée aux activités touristiques
1AUx	Zone à urbaniser liée aux activités économiques
1AUs	Zone à urbaniser ouverte dédiée à des espaces de stationnement

- 2AU** Zone à urbaniser fermée mixte
- 2AUe** Zone à urbaniser ouverte dédiée à des équipements publics
- 2AUx** Zone à urbaniser fermée dédiée à des activités économiques

Zone naturelle

- N** Zone naturelle
- Nr** Secteur correspondant aux espaces remarquables du littoral
- Np** Secteur de la zone naturelle à enjeux environnementaux forts
- Nci** Secteur de la zone naturelle destiné aux cimetières
- Ne** Secteur de la zone naturelle destiné à des équipements publics
- Ns** Secteur de la zone naturelle destiné à du stationnement
- NT** Zone naturelle liée aux activités de touristiques
- NL** Zone naturelle liée aux activités de loisirs

Zone agricole

- A** Zone agricole
- Ap** Secteur de la zone agricole à enjeux agronomique ou environnementaux forts
- Ad** Secteur de la zone agricole à Doujani

Les dispositions réglementaires communes

Le règlement écrit du PLUi-HM comprend une série de dispositions communes. Ces règles ont été définies pour faciliter l'appropriation du document par la population mais également dans le but de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme et d'alléger le document ; chaque zone présentée ci-avant dispose parallèlement de règles propres adaptées à ses spécificités. Les dispositions communes ont été organisées comme suit :

Dispositions	Justifications
Formes d'urbanisations	Les opérations seront réalisées au fur et à mesure de la mise en œuvre des équipements, notamment pour prendre en compte les capacités financières et techniques des propriétaires et tenir compte de la présence éventuelle de plusieurs propriétaires. Trois sites en zone à urbaniser font l'objet d'une OAP secteur d'aménagement et ne sont pas règlementées par le règlement écrit. Il s'agit de : ▪ OAP n°UB-1 : Mamoudzou – Rectorat ▪ OAP n°1AU-1 : Tsoundzou 2 – Maébadouani. Ces sites ont été identifiés ainsi au regard des spécificités et caractéristiques particulières de leur projet respectif.
Généralités	Cette réglementation apporte des précisions sur l'applicabilité du règlement en ce qui concerne les destinations et sous-destinations, les usages du sol, ainsi que sur les dispositions communes et de zones.
Règlementation particulière en zone agricole et naturelle	La règle générale, en zone agricole et naturelle, est l'inconstructibilité. Néanmoins, pour assurer la continuité du bon fonctionnement des exploitations agricoles ou forestières, des constructions en lien direct avec les activités issues de ces exploitations peuvent être autorisées. Il en est de même quand il s'agit de bâtiments destinés à diversifier les activités liées. Cette règle permet d'assurer la pérennisation des exploitations existantes et de favoriser la création de nouvelles.
Aléas, nuisances et risques	Cette règle a pour objectif de rappeler l'existence de documents opposables et prévalant sur le PLUi, en lien avec

	les aléas, risques et nuisances connus sur l'ensemble du territoire. L'objectif est d'éviter l'implantation de constructions dans des zones présentant un risque pour les biens ou les personnes. Ces documents sont annexés au PLUi.
Les documents réglementaires à prendre	L'objectif ici est de rappeler et d'énoncer les documents cadres opposables aux PLUi, par conséquent, aux tiers.
Réglementation relative à l'insertion architecturale, urbaine, environnementale et paysagère	Cette disposition a vocation à garantir, sur l'ensemble du territoire, une qualité architecturale et paysagère d'ensemble. Elle donne une ligne directrice à suivre pour permettre d'améliorer de l'ensemble des projets de construction proposés et éviter ceux en rupture avec l'urbanisation actuelle ou souhaitée. Pour garantir la préservation de la qualité des espaces, l'article R111-27 du Code de l'urbanisme est retranscrit dans cette disposition et demeure applicable sur l'ensemble du territoire.
Réseaux ▪ Gestion des eaux pluviales ▪ Adduction en eau potable ▪ Sécurité incendie ▪ Eaux usées ▪ Réseaux secs	La réglementation des réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et de gestion des eaux pluviales est rédigée de telle sorte qu'elle respecte les préconisations de l'article R151-49 du Code de l'urbanisme, qui vise à satisfaire des objectifs de salubrité, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques et de prévention des risques naturels.
Desserte des bâtiments	Cette règle vise à assurer la desserte des constructions, la collecte des déchets, ainsi qu'un accès pour les engins de lutte contre les incendies. Dans le cadre, d'opération d'ensemble, elle implique de prendre en compte les futurs besoins de bouclage des voies et des espaces dédiés aux containers de déchets ménagers.
Réglementation relative à la gestion du bâti vétuste, détruit ou démoli	Cet article autorise la restauration à l'identique d'un bâtiment vétuste, tant qu'il reste l'essentiel des murs porteurs. Cette disposition s'appuie sur les articles L111-23 et L111-11 du Code de l'urbanisme et a pour objectif d'encourager la réhabilitation ou la restauration du bâti ancien, patrimoine bâti de l'intercommunalité.

	L'article va également permettre de reconstruire à l'identique une construction démolie ou détruite sous 10 ans en zone urbaine afin de ne pas pénaliser les personnes, ayant subi un sinistre, avec des règles d'urbanisme plus strictes que celles en vigueur à la date initiale de l'édification de la construction. Cette règle vise également à permettre la reconstruction de bâtiment ayant un intérêt architectural sur le territoire.
Réglementation relative aux emplacements réservés (ER)	Cette réglementation vise à apporter des précisions sur les emplacements réservés. Elle prévoit que les constructions y sont interdites et elle indique aux propriétaires concernés par un emplacement réservé quand ils peuvent exiger de la collectivité que soit faite l'acquisition du ou des terrains concernés (article L151-41 du Code de l'urbanisme).
Adaptation des constructions au terrain naturel	L'objectif de cette règle est d'éviter que les constructions aient un impact trop important sur le terrain naturel et les covisibilités.
Affouillements et exhaussements	Cette règle précise les conditions pour laquelle les affouillements et les exhaussements sont autorisés. La règle précise les conditions dans lesquelles doivent avoir lieu ces activités dans un souci de prévention des risques et de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Également, de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle ou l'unité foncière.
Installations liées à la production d'énergie renouvelable sur les bâtiments	Cet article a pour objectif de faciliter et d'encourager l'implantation des dispositifs d'énergie renouvelable sur les constructions, mais également de les réglementer, afin que le développement de ces dispositifs sur toiture et en surface ne vienne pas compromettre la qualité paysagère du territoire. Dans les périmètres concernés par un Monument Historique, tout projet sera soumis à la validation de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).
Stockage et dépôt	Le stockage et le dépôt sont autorisés mais à condition d'être associés à des mesures d'intégration paysagère pour

	ne pas impacter négativement la qualité paysagère du territoire.
Architecture bioclimatique	Cette disposition vise à sensibiliser les porteurs de projets et à promouvoir une architecture durable en mettant en œuvre les principes d'une architecture bioclimatique sur le territoire.
Aménagement et construction dans le périmètre d'un monument historique	Cet article précise le nombre de monuments historiques présents sur le territoire intercommunal. Leur périmètre est annexé au PLUi (plan des servitudes d'utilité publique).
Eléments de paysage	Cette disposition informe sur la présence d'éléments localisés qui sont à protéger sur le territoire intercommunal, lesquels seront soumis à déclaration préalable en cas de travaux (L151-19 du Code de l'urbanisme) et/ou permis de démolir en cas d'application de l'article R421-28 dudit Code.
Eléments de la trame verte et bleue	L'objectif de cet article consiste à préciser que certains éléments naturels du paysage, par leur qualité paysagère et environnementale, ont été identifiés et nécessitent d'être particulièrement protégés. Ainsi selon le caractère de ses éléments, leur coupe est interdite (sauf en cas de besoin répondant à un besoin de sécurité).
Règles différenciées entre rez-de-chaussée et étage supérieur	Certains secteurs ont été identifiés opportuns pour une sous-destination spécifique en rez-de-chaussée et étage supérieur. Cet article vise à spécifier cette thématique.
Majoration du volume constructible	Une majoration du volume constructible a été prévue et déclinée dans certaines règles de zonage. Cette règle est mise en œuvre afin d'encourager la création de logements

	locatifs sociaux. Cette réglementation s'applique également pour la construction de bâtiments faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, conformément à l'article L151-28 du Code de l'urbanisme.
--	--

Choix opérés pour définir le zonage et évaluation de solutions de substitution

Plusieurs étapes ont été déterminantes pour prendre les décisions quant à la définition finale du règlement graphique du PLUi :

- > **La prise en compte des enjeux écologiques du territoire dans le cadre de la démarche itérative de l'évaluation environnementale,**
- > **La prise en compte de la maturité et de la faisabilité des projets présentés,**
- > **Les capacités et l'existence des réseaux au droit des zones de projets pressentis** (dépôt de déclaration de travaux auprès des gestionnaires pour toutes les zones à urbaniser) ;
- > **La prise en compte des avis, recommandations et réserves des Personnes Publiques Associées.**

Les zones du PLUi-HM présentées dans les pages suivantes résultent d'un travail important réalisé durant plus de deux ans et permettent de retranscrire de manière cohérente et équilibrée l'ambition de la collectivité en matière d'urbanisme pour les années à venir.

Zone UA : Zone urbaine	Regroupant une part importante de la trame urbaine, correspondant aux centralités
Justification de la zone : Cette zone correspond aux centralités des différents villages, aux cœurs de ville et aux secteurs où la mixité fonctionnelle a une place importante ou est recherchée. <i>Cette zone a été dissociée en deux secteurs différents afin de prendre en compte la réalité des caractéristiques urbaines.</i> La zone UA est concernée par plusieurs orientations d'aménagement et de programmation. Les projets devront être compatibles aux règles exposées.	
> Affectation des sols et destinations des constructions Dans cette zone, les exploitations agricoles et forestières, le commerce de gros, et les activités d'industrie sont strictement interdites afin notamment de ne pas engendrer des nuisances aux habitations. La sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisée sous réserve de ne pas générer de nuisances pour les logements à proximité. Les destinations et sous-destinations autorisées permettent de répondre et développer l'espace urbanisé actuel, dans la même philosophie. Également, laisser plus de souplesse aux projets tout en étant conforme avec les constructions et les usages existants. Par ailleurs, l'ensemble des destinations et sous-destinations autorisées dans ladite zone ne doivent en aucun cas générer des nuisances pour l'habitat situé à proximité ou toute autre activité existante afin de préserver la tranquillité de tout un chacun. La sous-destinations « entrepôts » est autorisée afin de permettre le maintien des activités implantées sur la zone. La sous-destination « commerce de gros » est autorisée à condition qu'elle n'excède pas 30% de la surface de l'unité foncière, afin de respecter le caractère de centralité de la zone UA. Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'une démolition-reconstruction à l'identique. Cette disposition a été prévue afin de conserver le patrimoine et le caractère de la zone existante, tout en permettant aux activités présentes de pouvoir se maintenir en cas de besoin. Pour finir, les demandes d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation présentes sur la zone, conformément à l'article L152-1 du Code de l'urbanisme.	
> Mixité fonctionnelle et sociale La mixité fonctionnelle et sociale est fortement encouragée afin de répondre aux objectifs de la CADEMA, aux besoins des habitants et aux directives nationales.	
> Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Au sujet de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, les OAP, quand elles existent, viennent compléter les règles à cet effet. Ainsi, des spécificités ont été apportées afin de répondre au mieux au contexte du site : risques, topographie, imperméabilisation...	

► Hauteurs

La hauteur des bâtiments règlementée dans la zone s'inscrit dans une cohérence architecturale avec les constructions existantes, avec une hauteur maximale en R+4 (16 mètres).

Des dérogations à cette règle de principes ont été créées pour les logements locatifs sociaux et intermédiaires, les programmes comprenant des logements dont l'emprise au sol des constructions inférieures à 80% de l'unité foncière (ou du terrain d'assiette), les programmes comprenant des logements prévoyant des aménagements qualitatifs en rez-de-chaussée notamment des locaux communs résidentiels ou des stationnements de véhicules, les programmes comprenant des logements prévoyant un espace proposant des services partagés à tous les habitants de la construction en toiture, enfin pour les constructions faisant preuve d'une exemplarité énergétique ou environnementale.

Ces dérogations ont été instaurées afin d'encourager les projets de construction et d'aménagement qualitatif, notamment suite à une étude portant sur la qualité et les usages de l'habitat collectif, porté par la CADEMA.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumises à une hauteur maximale afin de faciliter leur implantation.

Dans tous les cas et pour tous projets, les hauteurs des bâtiments devront prendre en compte les enjeux de visibilité et respecter la qualité paysagère du site notamment depuis les principaux axes et les vues depuis le lagon.

Enfin, le règlement écrit du Plan de Prévention des Risques Naturels prévaut sur les dispositions réglementaires du PLUi.

- **Extensions des bâtiments**

Les extensions ne devront pas excéder la hauteur du bâtiment principal afin de garantir la cohérence du bâti et de la forme urbaine.

Afin d'encourager les éléments favorisant le développement durable et les constructions responsables, toutes solutions en toiture permettant la valorisation des énergies renouvelables, le stockage-réutilisation de l'eau de pluie (toitures végétalisées), l'isolation (toiture végétale, bardage pour protection solaire, etc...) ou l'aération ne compte pas dans le calcul de la hauteur.

► Surface

- **Annexes**

L'édification d'annexes doit respecter, en premier lieu, les règles maximales d'imperméabilisation afin de permettre le bon écoulement des eaux avec pour objectif de ne pas aggraver les effets des catastrophes naturelles (inondation entre autres) sur leur parcelle.

En second lieu, pour répondre à la définition d'une « annexe », les annexes présenteront une surface inférieure au bâtiment principal.

► Implantation par rapport aux voies

○ Bâtiments principaux

Afin de conserver une cohérence avec l'urbanisation existante, les bâtiments (ou leur clôture) doivent être implantés en bordure d'emprise des voies publiques ou privées ou avec un retrait minimal de deux mètres.

Des dérogations sont possibles dans des cas précis : impossibilités dues à la topographie, à la présence de servitudes ou de réseaux enterrés, à un alignement différent d'une construction contigüe.

○ Extensions et annexes

Les débords pour protection solaire en structure légère sont autorisés sous conditions afin de permettre un meilleur confort aux habitants.

► Implantation par aux limites séparatives

○ Bâtiments principaux

Afin de conserver et pérenniser une cohérence avec l'urbanisation existante, mais aussi de contribuer à la sécurité de son chez soi, les bâtiments pourront être implantés au niveau de toutes les limites séparatives. Sous condition, que les dispositions réglementaires concernant le stationnement soient assurées ainsi que celle concernant l'imperméabilisation des sols.

► Clôtures

Les règles de clôtures ont été pensées de sorte à garantir une harmonie des lieux et de contribuer à la sécurité des logements.

Par ailleurs, la hauteur peut être revue pour des raisons de sécurité.

► Toitures

Les toitures autorisées ont été étudiées au regard du contexte climatique local ainsi que des pratiques courantes locales qui consistent à créer des étages supplémentaires au-fur-et-à-mesure du temps et des moyens de chacun.

Afin d'encourager les éléments favorisant le développement durable et les constructions responsables, toutes solutions en toiture permettant la valorisation des énergies renouvelables, le stockage-réutilisation de l'eau de pluie (toitures végétalisées), l'isolation (toiture végétale, bardage pour protection solaire, etc.) et l'aération sont admises. Aussi, la construction d'auvents ou de toitures non closes afin de réduire les apports thermiques et d'offrir des espaces extérieurs privés supplémentaires.

> Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Afin de pérenniser végétation locale et lutter contre le réchauffement des lieux, un arbre indigène ou fruitier devra être planté par tout espace non bâti ou non imperméabilisé de plus de 100m². Aussi, les espaces de stationnement devront autant que possible être perméables et des matériaux permettant l'infiltration des eaux de type dalle alvéolaire en béton seront privilégiés.

> **Stationnement**

Au regard des problématiques de stationnement que rencontre le territoire de la CADEMA, en lien direct avec les objectifs du PADD, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation.

Les places de stationnement à créer des constructions à destination d'équipements collectifs devront être déterminées en fonction des besoins que l'activité engendrera.

► **Normes de stationnement**

Les places de stationnement attribuées aux différentes destinations et sous-destinations ont été établies grâce à des études menées par la CADEMA mais aussi dans le cadre de l'OAP mobilité.

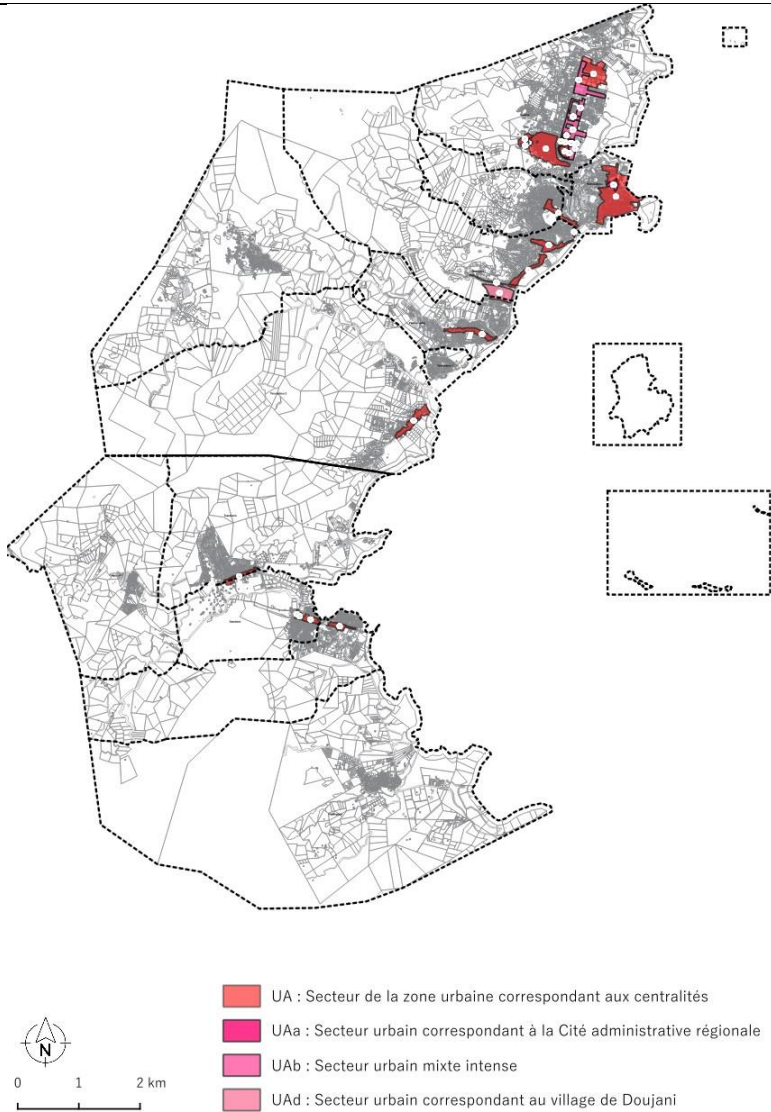
► **Normes de stationnement vélo**

Des normes et des places de stationnement vélo ont été étudiées sur le territoire de la CADEMA et sont opposables aux programmes d'aménagements neufs ou en rénovation importante (collectifs résidentiels ou d'activités) afin d'encourager la pratique des mobilités douce telles que le vélo. Également, afin de répondre aux objectifs nationaux.

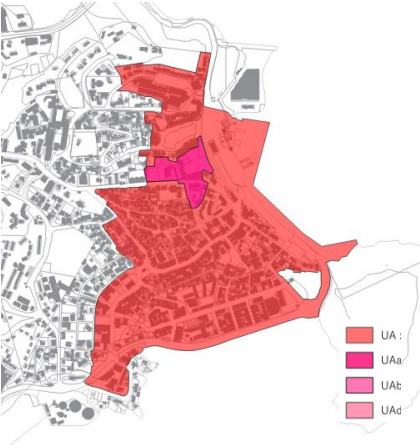
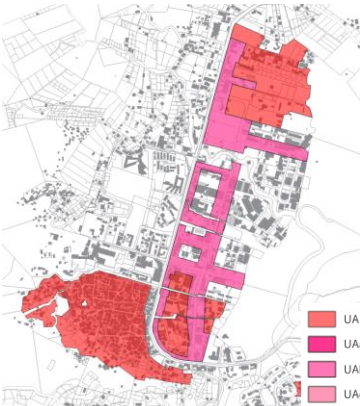
Dans la même logique, des prises électriques permettant le rechargement des VAE (Vélos à Assistance Electrique).

> **Equipements, réseaux et emplacements réservés**

L'installation des projets d'équipements et des réseaux ne doit en aucun cas générer des nuisances pour l'habitat situé à proximité ou toute autre activité existante afin de préserver la qualité de vie de chacun.



Localisation des zones UA et ses secteurs

Zone UA : Zone urbaine		Sous-secteur UAa, UAb et UAd	
Cette zone fait l'objet de deux secteurs.			
Le secteur UAa correspondant à la cité administrative régionale de Mayotte, le secteur UAb est spécifiquement dédié aux activités mixtes intenses à Kawéni et le secteur UAd au village de Doujani.			
Particularité du secteur UAa correspondant à la cité administrative régionale de Mayotte : > Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ► Hauteurs Afin de permettre la bonne réalisation des projets en cours sur cet espace, la hauteur maximale est portée à 22 mètres. 		Particularité du secteur UAb relatif aux activités mixtes intenses à Kawéni : > Affectation des sols et destinations des constructions Afin de répondre spécifiquement au caractère du secteur de la zone, la sous-destination « logement » est autorisée à condition que la surface affectée n'excède pas 50% de la surface de plancher de la construction. > Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ► Hauteurs La hauteur maximale de ce secteur est portée à 16 mètres afin de mener à bien les projets en cours et ceux à venir. 	
		Particularité du secteur UAd, relatif au village de Doujani > Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ► Hauteurs La hauteur maximale de ce secteur est portée à 16 mètres afin de mener à bien les projets en cours et ceux à venir. 	

Zone UB : Zone urbaine résidentielle	Concerne les secteurs à dominante résidentielle, qui peuvent accueillir de la mixité fonctionnelle mais dont le rôle de centralité est moins affirmé qu'en zone UA.
Justification de la zone : La zone UB correspond aux secteurs à dominante résidentielle de la CADEMA. Par ailleurs, ces secteurs accueillent de la mixité fonctionnelle qui convient de pérenniser. Pour finir, cette zone dispose d'une centralité moins importante qu'en zone UA. <i>Cette zone a été dissociée en deux secteurs différents afin de prendre en compte la réalité des caractéristiques urbaines.</i>	
> Affectation des sols et destinations des constructions Dans cette zone, les exploitations forestières, le commerce de gros, et les activités d'industrie sont strictement interdits afin notamment de ne pas engendrer des nuisances aux habitations. En revanche, les exploitations agricoles sont autorisées sous condition de ne pas générer des nuisances sur les logements situés à proximité. L'objectif étant de préserver les activités agricoles implantées et permettre des installations nouvelles dans le but d'une mixité fonctionnelle. Il en est de même pour les sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration » et « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ». Les destinations et sous-destinations autorisées permettent de répondre et développer l'espace urbanisé actuel, dans la même philosophie ainsi que de laisser plus de souplesse aux projets tout en étant conforme avec les constructions et les usages existants. Par ailleurs, l'ensemble des destinations et sous-destinations autorisées dans ladite zone ne doivent en aucun cas générer des nuisances pour l'habitat situé à proximité ou tout autre activité existante afin de préserver la tranquillité de tout un chacun. La sous-destination « commerce de gros » est autorisée à condition qu'elle n'excède pas 30% de la surface de l'unité foncière, afin de respecter le caractère de centralité de la zone UA. Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'une démolition-reconstruction à l'identique. Cette disposition a été prévue afin de conserver le patrimoine et le caractère de la zone existante.	
> Mixité fonctionnelle et sociale La mixité fonctionnelle et sociale est fortement encouragée afin de répondre aux objectifs de la CADEMA, aux besoins des habitants et aux directives nationales.	

> **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

► **Hauteurs**

La hauteur des bâtiments règlementée dans la zone s'inscrit dans une cohérence architecturale avec les constructions existantes, avec une hauteur maximale en R+3 (13 mètres).

Des dérogations à cette règle de principes ont été créées pour les logements locatifs sociaux et intermédiaires, les programmes comprenant des logements dont l'emprise au sol des constructions inférieures à 80% de l'unité foncière (ou du terrain d'assiette), les programmes comprenant des logements prévoyant des aménagements qualitatifs en rez-de-chaussée notamment des locaux communs résidentiels ou des stationnements de véhicules, les programmes comprenant des logements prévoyant un espace proposant des services partagés à tous les habitants de la construction en toiture, enfin pour les constructions faisant preuve d'une exemplarité énergétique ou environnementale.

Ces dérogations ont été instaurées afin d'encourager ces projets de constructions et d'aménagements.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumises à une hauteur maximale afin de faciliter leur implantation.

Dans tous les cas et pour tous projets, les hauteurs des bâtiments devront prendre en compte les enjeux de visibilité et respecter la qualité paysagère du site notamment depuis les principaux axes et les vues depuis le lagon.

Enfin, le règlement écrit du Plan de Prévention des Risques Naturels prévaut sur les dispositions réglementaires du PLUi.

○ **Extensions des bâtiments**

Les extensions ne devront pas excéder la hauteur du bâtiment principal afin de garantir la cohérence du bâti et de la forme urbaine.

Afin d'encourager les éléments favorisant le développement durable et les constructions responsables, toutes solutions en toiture permettant la valorisation des énergies renouvelables, le stockage-réutilisation de l'eau de pluie (toitures végétalisées), l'isolation (toiture végétale, bardage pour protection solaire, etc...) ou l'aération ne compte pas dans le calcul de la hauteur.

► **Surface**

○ **Bâtiments principaux**

L'emprise au sol ne doit pas être imperméabilisée en totalité (80% maximum) afin de permettre le bon écoulement des eaux pluviales et ne pas aggraver les conséquences en cas de catastrophe naturelle.

○ **Annexes**

L'édification d'annexes doit respecter, en premier lieu, les règles maximales d'imperméabilisation afin de permettre le bon écoulement des eaux avec pour objectif de ne pas aggraver les effets des catastrophes naturelles (inondation entre autres) sur leur parcelle.

En second lieu, pour répondre à la définition d'une « annexe », les annexes présenteront une surface inférieure au bâtiment principal.

► **Implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives**

○ **Bâtiments principaux**

L'implantation des bâtiments principaux est laissée libre sur la parcelle au regard des usages observés sur cette zone et donc dans un souci d'harmonie.

En revanche, il est recommandé de favoriser une implantation orientée de façon à permettre la ventilation des logements.

► **Clôtures**

Les règles de clôtures ont été pensées de sorte à garantir une harmonie des lieux et de contribuer à la sécurité des logements.

Par ailleurs, la hauteur peut être revue pour des raisons de sécurité.

► **Toitures**

Les toitures autorisées ont été étudiées au regard du contexte climatique local ainsi que des pratiques courantes locales qui consistent à créer des étages supplémentaires au-fur-et-à-mesure du temps et des moyens de chacun.

Afin d'encourager les éléments favorisant le développement durable et les constructions responsables, toutes solutions en toiture permettant la valorisation des énergies renouvelables, le stockage-réutilisation de l'eau de pluie (toitures végétalisées), l'isolation (toiture végétale, bardage pour protection solaire, etc.) et l'aération sont admises. Aussi, la construction d'auvents ou de toitures non closes afin de réduire les apports thermiques et d'offrir des espaces extérieurs privés supplémentaires.

> **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Afin de pérenniser végétation locale et lutter contre le réchauffement des lieux, un arbre indigène ou fruitier devra être planté par tout espace non bâti ou non imperméabilisé de plus de 100m². Aussi, les espaces de stationnement devront autant que possible être perméables et des matériaux permettant l'infiltration des eaux de type dalle alvéolaire en béton seront privilégiés. Enfin, dans un souci de limiter les surfaces imperméables, au moins 20% de l'unité foncière devra être perméable.

> **Stationnement**

Au regard des problématiques de stationnement que rencontre le territoire de la CADEMA, en lien direct avec les objectifs du PADD, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation.

Les places de stationnement à créer des constructions à destination d'équipements collectifs devront être déterminées en fonction des besoins que l'activité engendrera.

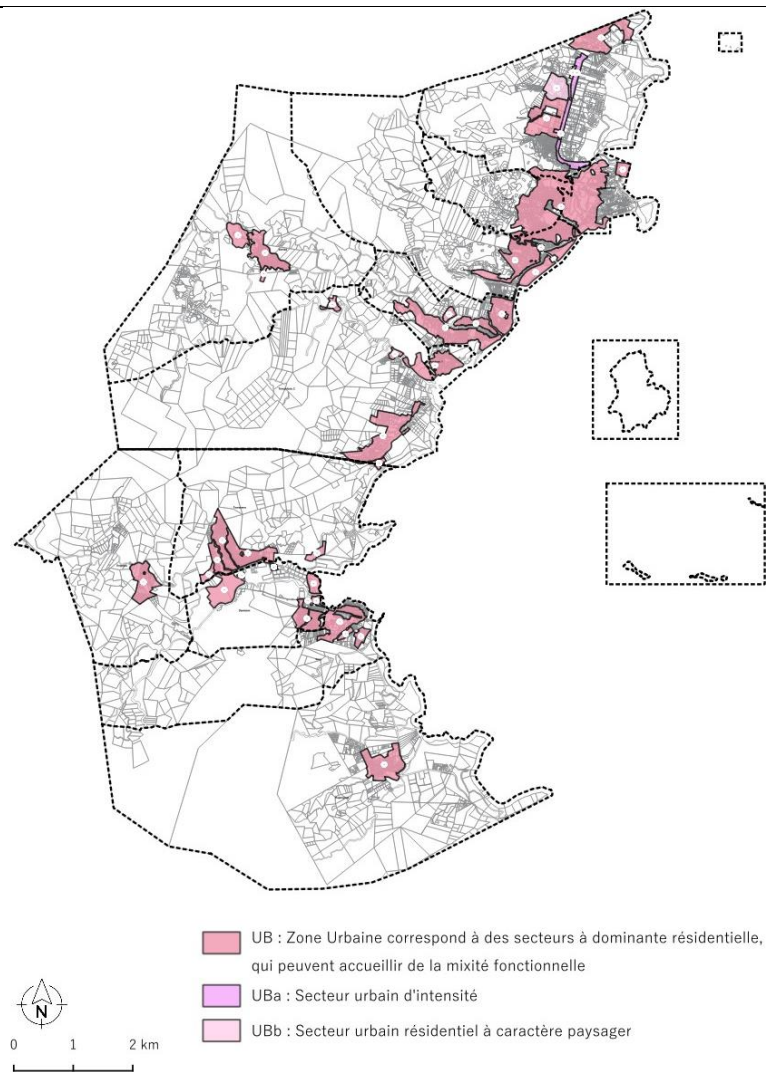
► **Normes de stationnement**

Les places de stationnement attribuées aux différentes destinations et sous-destinations ont été établies grâce à des études menées par la CADEMA mais aussi dans le cadre de l'OAP mobilité.

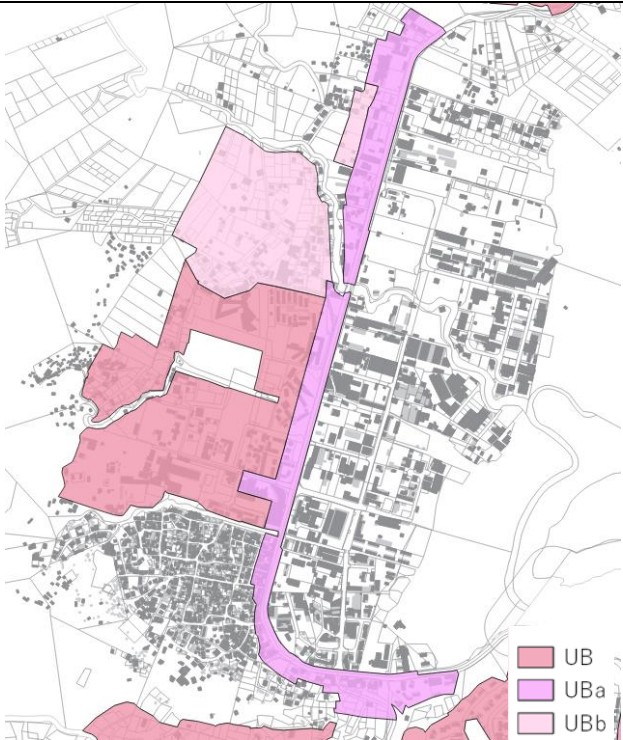
► **Normes de stationnement vélo**

Des normes et des places de stationnement vélo ont été étudiées sur le territoire de la CADEMA et sont opposables aux programmes d'aménagements neufs ou en rénovation importante (collectifs résidentiels ou d'activités) afin d'encourager la pratique des mobilités douce telles que le vélo. Également, afin de répondre aux objectifs nationaux.

Dans la même logique, des prises électriques permettant le rechargement des VAE (Vélos à Assistance Electrique).



Localisation des zones UB et ses secteurs

Zone UB : Zone urbaine résidentielle	Sous-secteur UBa et UBb
Cette zone fait l'objet de deux secteurs. Le secteur UBa qui favorise l'accompagnement urbain autour de la Route Nationale, et, le secteur UBb est correspondant aux territoires de la Gêole et les hauts de la zone scolaire qui sont des espaces fortement végétalisés en continuité avec le cirque de Kawéni.	
	Particularité du secteur UBa favorise l'accompagnement urbain autour de la Route Nationale à Kawéni > Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ► Hauteurs Afin de répondre au contexte d'urbanisation actuel, la hauteur maximale est fixée à R+4.
	Particularité du secteur UBb correspondant aux territoires de la Gêole et les hauts de la zone scolaire à Kawéni > Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ► Non imperméabilisation ○ Bâtiments principaux 15% de l'unité foncière devra à minima être non imperméabilisé ou éco-aménageable, contre 20% au sein de la zone UB classique, afin de prendre en compte les enjeux de densification et de renouvellement urbain. ► Implantation par rapport aux voies ○ Bâtiments principaux : Au regard des nuisances que peut engendrer ce secteur un retrait de 2 mètres est imposé

Zone UC : Zone urbaine restreinte en lien avec Coconi	Correspond à un espace déjà urbanisé qui accueille le lycée agricole.
Justification de la zone : La zone UC est propre au site lié au lycée agricole, en limite avec Coconi. L'objet de la zone est de permettre l'évolution de la zone de façon mesurée, par l'évolution des constructions existantes et du secteur.	
> Affectation des sols et destinations des constructions Les sous-destinations autorisées le sont à condition de ne pas engendrer de nuisances vis-à-vis des habitations existantes ainsi que du lycée agricole, notamment les exploitations agricoles ou les commerces par exemple.	
> Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ► Hauteurs La hauteur est limitée à 7 mètres (R+1) afin de permettre l'évolution de cet espace avec une densification encadrée, en lien avec l'environnement immédiat. ► Clôtures Les règles de clôtures ont été pensées de sorte à garantir une harmonie des lieux et de contribuer à la sécurité des logements. Par ailleurs, la hauteur peut être revue pour des raisons de sécurité. ► Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions Dans un souci de limiter les surfaces imperméables, au moins 20% de l'unité foncière devra être perméable.	
► Stationnement Au regard des problématiques de stationnement que rencontre le territoire de la CADEMA, en lien direct avec les objectifs du PADD, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation. Les places de stationnement à créer des constructions à destination d'équipements collectifs devront être déterminées en fonction des besoins que l'activité engendrera.	



Localisation de la zone UC

Zone UT : Zone urbaine liée aux activités touristiques	Cette zone correspond à l'aménagement de la plage du Pendu et pour le développement d'activités de tourisme et de loisirs d'Hamaha.
Justification de la zone : La zone UT correspond à des zones spécifiques ciblées pour un développement de leur attractivité et/ ou de leur activité touristique. La particularité de cette zone est qu'elle se situe en discontinuité de l'urbanisation existante et porte sur un projet d'ores-et-déjà bâti et aménagé.	
> Affectation des sols et destinations des constructions Afin de répondre strictement à la définition de la zone seules sont autorisées : l'hébergement et la destination « commerce et activité de service » (hors commerce de gros et cinéma). Cette dite destination est autorisée afin de créer un site attrayant avec des services et commerces de proximité pour les touristes de l'île. Enfin, les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés sont également autorisés afin de permettre l'entretien de la zone notamment pour la partie de la plage du Pendu. La sous-destination « logement » est autorisée uniquement pour le gardiennage des « Commerce et activité de service » et « Equipements d'intérêt collectif et services publics » afin de préserver et/ou renforcer la sécurité des lieux.	
> Mixité fonctionnelle et sociale Pour répondre à la définition de la zone touristique, aucune mixité sociale n'est attendue. En revanche, la mixité fonctionnelle est libre.	
> Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ► Hauteurs <u>La hauteur</u> des bâtiments règlementée dans la zone s'inscrit dans une cohérence architecturale avec les constructions existantes, avec une hauteur maximale en R+4. Également, dans le souhait de conserver la frange littorale telle quelle et ne pas créer une barrière pour les constructions et points de vue dans les terres. Au regard de la proximité de cette zone avec le littoral, dans le cadre d'une surélévation, une étude de la structure du bâtiment existant sera nécessaire, notamment pour vérifier les fondations. Dans tous les cas et pour tous projets, les hauteurs des bâtiments devront prendre en compte les enjeux de visibilité et respecter la qualité paysagère du site notamment depuis les principaux axes et les vues depuis le lagon. Enfin, le règlement écrit du Plan de Prévention des Risques Naturels prévaut sur les dispositions réglementaires du PLUi.	

- **Extensions des bâtiments**

Les extensions ne devront pas excéder la hauteur du bâtiment principal afin garantir la cohérence du bâti et de la forme urbaine.

► **Surface**

- **Bâtiments principaux**

L'emprise au sol ne doit pas être imperméabilisée en totalité (70% maximum) afin de permettre le bon écoulement des eaux pluviales et ne pas aggraver les conséquences en cas de catastrophe naturelle.

- **Annexes**

L'édification d'annexes doit respecter, en premier lieu, les règles maximales d'imperméabilisation afin de permettre le bon écoulement des eaux avec pour objectif de ne pas aggraver les effets des catastrophes naturelles (inondation entre autres) sur leur parcelle.

En second lieu, pour répondre à la définition d'une « annexe », les annexes présenteront une surface inférieure au bâtiment principal.

► **Clôtures**

Les règles de clôtures ont été pensées de sorte à garantir une harmonie des lieux et de contribuer à la sécurité des logements.

Par ailleurs, la hauteur peut être revue pour des raisons de sécurité.

► **Toitures**

Les toitures autorisées ont été étudiées au regard du contexte climatique local ainsi que des pratiques courantes locales qui consistent à créer des étages supplémentaires au-fur-et-à-mesure du temps et des moyens de chacun.

Afin d'encourager les éléments favorisant le développement durable et les constructions responsables, toutes solutions en toiture permettant la valorisation des énergies renouvelables, le stockage-réutilisation de l'eau de pluie (toitures végétalisées), l'isolation (toiture végétale, bardage pour protection solaire, etc.) et l'aération sont admises. Aussi, la construction d'auvents ou de toitures non closes afin de réduire les apports thermiques et d'offrir des espaces extérieurs privés supplémentaires.

- > **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Afin de pérenniser végétation locale et lutter contre le réchauffement des lieux, un arbre indigène ou fruitier devra être planté par tout espace non bâti ou non imperméabilisé de plus de 100m². Aussi, les espaces de stationnement devront autant que possible être perméables et des matériaux permettant l'infiltration des eaux de type dalle alvéolaire en béton seront privilégiés. Enfin, dans un souci de limiter les surfaces imperméables, au moins 30% de l'unité foncière devra être perméable.

> Stationnement

Au regard des problématiques de stationnement que rencontre le territoire de la CADEMA, en lien direct avec les objectifs du PADD, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation.

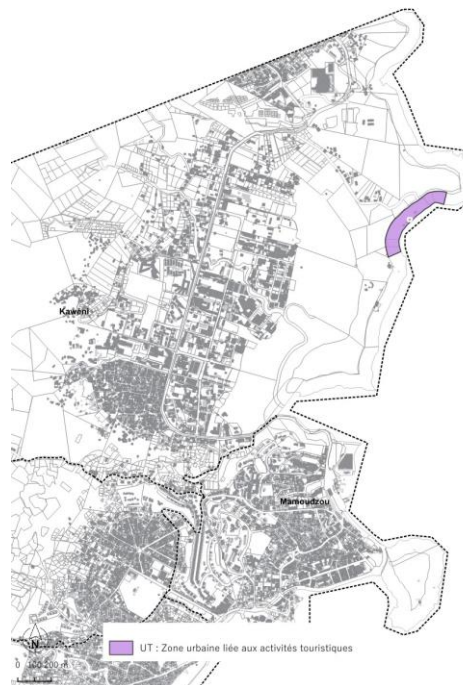
► Normes de stationnement

Les places de stationnement attribuées aux différentes destinations et sous-destinations ont été établies grâce à des études menées par la CADEMA mais aussi dans le cadre de l'OAP mobilité.

► Normes de stationnement vélo

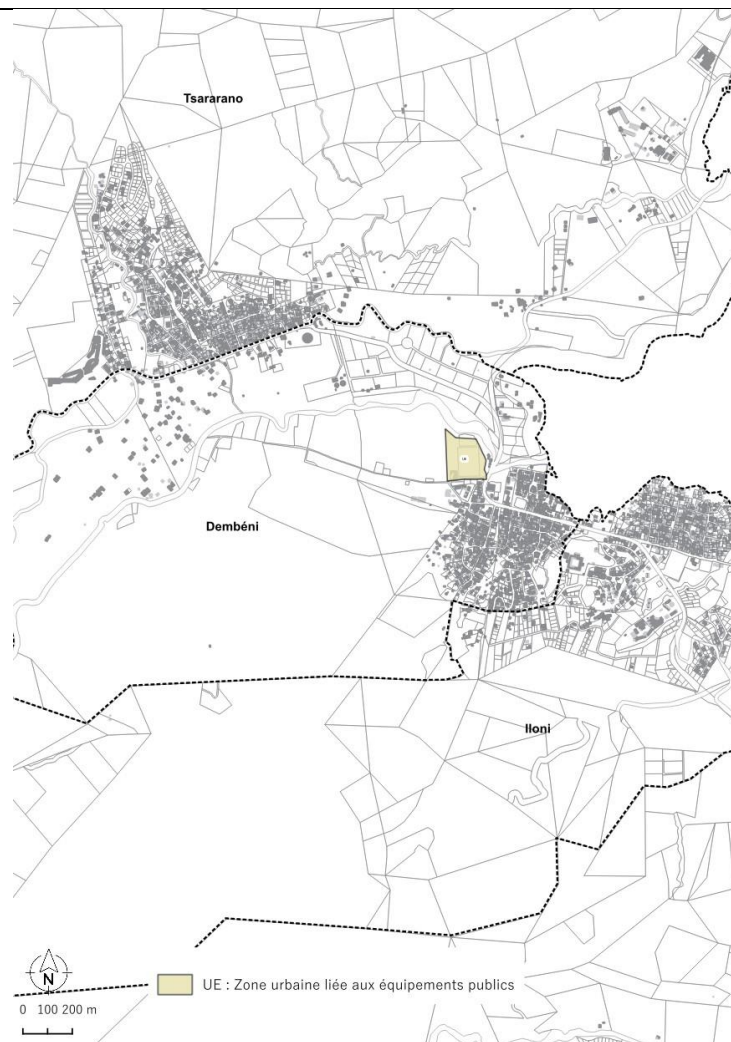
Des normes et des places de stationnement vélo ont été étudiées sur le territoire de la CADEMA et sont opposables aux programmes d'aménagements neufs ou en rénovation importante (collectifs résidentiels ou d'activités) afin d'encourager la pratique des mobilités douce telles que le vélo. Également, afin de répondre aux objectifs nationaux.

Dans la même logique, des prises électriques permettant le rechargement des VAE (Vélos à Assistance Electrique).



Localisation de la zone UT

Zone UE : Zone urbaine liée aux équipements publics	Correspond à un secteur dédié aux équipements publics et d'intérêt collectif.
Justification de la zone : La zone UE est relative à l'accueil d'équipements publics. Elle permet d'encadrer de façon adaptée les zones dédiées exclusivement aux équipements.	
> Affectation des sols et destinations des constructions La destination « habitation » est autorisée uniquement à condition d'être liée au gardiennage, à des logements de fonction ou à de l'hébergement. La sous-destination « restauration » est limitée à 80m² d'emprise au sol et à condition de ne pas nuire à la vocation principale liée aux équipements publics.	
> Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ► Hauteurs Les équipements d'intérêt collectif et de services publics n'ont pas de limitation de hauteur afin de permettre l'implantation d'équipement structurant pouvant nécessiter des contraintes techniques. ► Clôtures Les règles de clôtures ont été pensées de sorte à garantir une harmonie des lieux et de contribuer à la sécurité des logements. Par ailleurs, la hauteur peut être revue pour des raisons de sécurité.	
► Stationnement Le stationnement doit être calibré en fonction de la nature des équipements créés afin de garantir le bon fonctionnement de l'équipement et une bonne sécurité aux abords du site.	



Localisation de la zone UE

Zone UX : Zone urbaine liée aux activités économiques

Concerne les zones où les activités économiques sont prédominantes.

Justification de la zone : La zone UX correspond à la partie existante de la zone d'activités économique d'Ironi Bé. Cette zone d'activité doit avoir des règles uniques afin de permettre son développement de manière étudiée et pérenne.

Cette zone comprend un sous-secteur destiné spécifiquement aux activités artisanales ou industrielles à faible nuisance du village de Kawéni.

> Affectation des sols et destinations des constructions

Dans cette zone à vocation économique, les hébergements et les équipements sportifs sont, de fait, interdits.

La sous-destination « logement » est autorisée à condition que ce soit pour le gardiennage du bâtiment d'activités. Il devra impérativement se situer à l'intérieur des bâtiments de l'activité économique.

La sous-destination « hôtels » est également autorisée sous condition de démontrer l'opportunité d'implantation et ne devra pas causer des nuisances et/ou des troubles au bon fonctionnement de l'activité économique.

Entrant dans le champ et/ou participant aux activités économiques, toutes les autres sous-destinations sont autorisées.

> Mixité fonctionnelle et sociale

Répondant à la logique d'activités économiques, la mixité sociale n'est pas prévue sur cette zone. En revanche, la mixité fonctionnelle est libre.

> Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

► Hauteurs

La hauteur des bâtiments règlementée dans la zone s'inscrit dans une cohérence architecturale avec les constructions existantes, avec une hauteur maximale de 12 m depuis l'axe principal.

Dans tous les cas et pour tous projets, les hauteurs des bâtiments devront prendre en compte les enjeux de visibilité et respecter la qualité paysagère du site notamment depuis les principaux axes et les vues depuis le lagon.

Au regard du type de bâtiments pouvant représenter être d'une superficie conséquente, dans le cadre d'une surélévation, une étude de la structure du bâtiment existant sera nécessaire, notamment pour vérifier les fondations.

Enfin, le règlement écrit du Plan de Prévention des Risques Naturels prévaut sur les dispositions réglementaires du PLUi.

- **Extensions des bâtiments**

Les extensions ne devront pas excéder la hauteur du bâtiment principal afin de garantir la cohérence du bâti et de la forme urbaine.

► **Surface**

- **Bâtiments principaux**

L'emprise au sol ne doit pas être imperméabilisée en totalité (70% maximum) afin de permettre le bon écoulement des eaux pluviales et ne pas aggraver les conséquences en cas de catastrophe naturelle.

Les bâtiments à destination de logements seront intégrés dans le bâtiment d'activité.

- **Annexes**

L'édification d'annexes doit respecter, en premier lieu, les règles maximales d'imperméabilisation afin de permettre le bon écoulement des eaux avec pour objectif de ne pas aggraver les effets des catastrophes naturelles (inondation entre autres) sur leur parcelle.

En second lieu, pour répondre à la définition d'une « annexe », les annexes présenteront une surface inférieure au bâtiment principal.

► **Implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives**

- **Bâtiments principaux**

L'implantation des bâtiments principaux, dans un souci d'harmonisation, doit se faire au niveau de toutes les limites séparatives à condition que les dispositions réglementaires concernant le stationnement soient assurées ainsi que celle concernant l'imperméabilisation des sols.

► **Clôtures**

Les règles de clôtures ont été pensées de sorte à garantir une harmonie des lieux et de contribuer à la sécurité des logements.

Par ailleurs, la hauteur peut être revue pour des raisons de sécurité.

► **Toitures**

Les toitures autorisées ont été pensées dans cette zone de la même façon que dans les autres zones afin de conserver une cohérence entre elles.

Afin d'encourager les éléments favorisant le développement durable et les constructions responsables, toutes solutions en toiture permettant la valorisation des énergies renouvelables, le stockage-réutilisation de l'eau de pluie (toitures végétalisées), l'isolation (toiture végétale, bardage pour protection solaire, etc.) et l'aération sont admises. Aussi, la construction d'auvents ou de toitures non closes afin de réduire les apports thermiques et d'offrir des espaces extérieurs privés supplémentaires.

> **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Afin de pérenniser végétation locale et lutter contre le réchauffement des lieux, un arbre indigène ou fruitier devra être planté par tout espace non bâti ou non imperméabilisé de plus de 100m². Aussi, les espaces de stationnement devront autant que possible être perméable et des matériaux permettant l'infiltration des eaux de type dalle alvéolaire en béton seront privilégiés. Enfin, dans un souci de limiter les surfaces imperméables, au moins 20% de l'unité foncière devra être perméable.

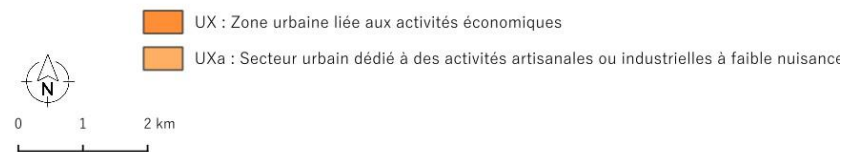
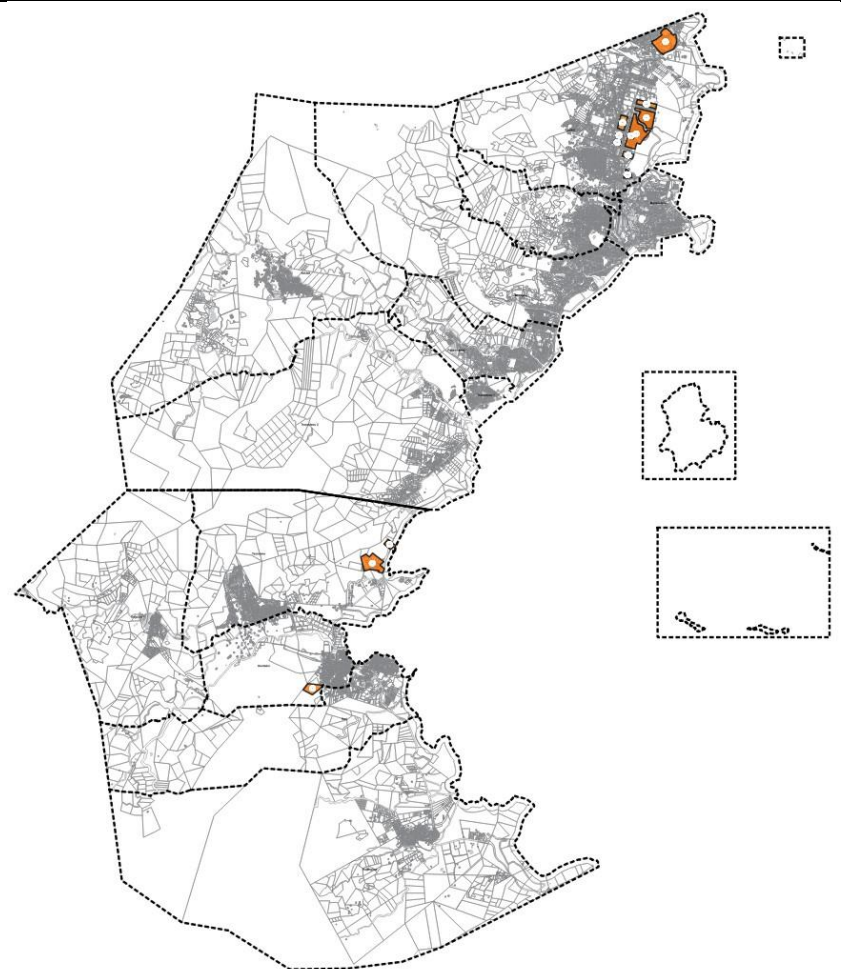
> **Stationnement**

Au regard des problématiques de stationnement que rencontre le territoire de la CADEMA, en lien direct avec les objectifs du PADD, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation.

Les places de stationnement à créer des constructions à destination d'équipements collectifs devront être déterminées en fonction des besoins que l'activité engendrera.

► **Normes de stationnement**

Les places de stationnement attribuées aux différentes destinations et sous-destinations ont été établies grâce à des études menées par la CADEMA mais aussi dans le cadre de l'OAP mobilité.



Localisation des zones UX et du secteur UXa

Zone UX : Zone urbaine liée aux activités économiques

Secteur UXa destiné aux activités artisanales ou industrielles à faible nuisance à Kawéni.

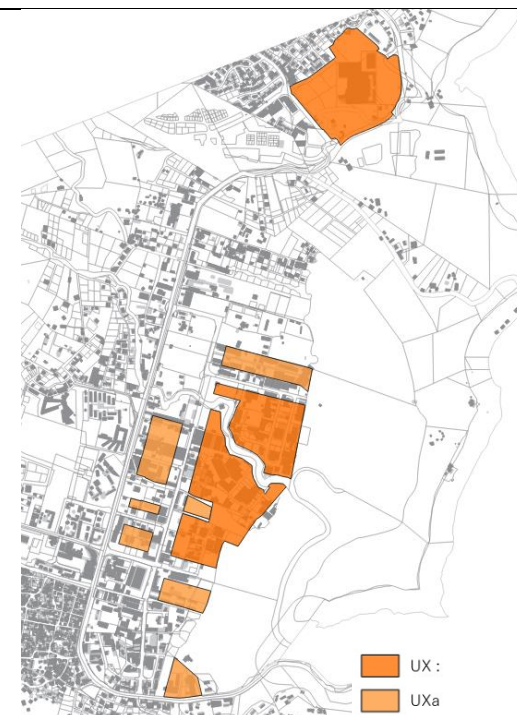
Le secteur UXa a été créé afin d'être le plus précise possible quant à la réglementation des activités artisanales et industrielles à faible nuisance au sein du village de Kawéni. Lesquelles se différencient par leur nature et leur impact en comparaison aux zones d'activités économiques.

Particularité du secteur UXa destiné aux activités artisanales ou industrielles à faible nuisance à Kawéni :**> Affectation des sols et destinations des constructions**

La sous destination « industrie » est autorisée sous réserve de ne pas générer de nuisances pour les usages et vocations mixtes.

L'entreposage et les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont interdits car la taille des parcelles ne permet pas ce type d'activité, mais aussi afin de ne pas créer des nuisances sonores ou olfactives.

Par ailleurs, l'implantation des entreprises ne doit en aucun cas créer ces dites nuisances.



Zone 1AU : Zone à urbaniser à vocation d'habitat (ouverte)	Correspond à des espaces ouverts à l'urbanisation, localisés en continuité de la trame urbaine et dont la vocation est d'être mixte, à dominante habitat.
Justification de la zone : La zone 1AU comprend plusieurs espaces vierges de construction ou très peu construits, qui sont en continuité de l'urbanisation existante, dont l'objectif est la construction et l'aménagement. La zone 1AU à un caractère mixte à dominante habitat afin de ressembler au mieux aux usages mahorais qui consistent à avoir une vie de quartier avec des espaces de lieux et de rencontre, mais aussi des commerces et services de proximité. Elle est accessible et les réseaux d'eau et d'électrification passent au droit de cette zone. Par ailleurs, afin de déterminer les zones à urbaniser ouvertes et celles fermées, des déclarations de travaux ont été déposées afin de connaître la capacité en réseaux (eau potable, assainissement, électricité...). Ainsi, ce sont les zones disposant d'ores-et-déjà (ou proximité immédiate) des réseaux qui ont été définies en zone à urbaniser ouvertes. La zone à urbaniser est règlementée par des orientations d'aménagement et de programmation en outre.	
> Affectation des sols et destinations des constructions Dans cette zone, les exploitations forestières, le commerce de gros, et les activités d'industrie sont strictement interdits afin notamment de ne pas engendrer des nuisances aux habitations. En revanche, les exploitations agricoles sont autorisées sous condition de ne pas générer des nuisances sur les logements situés à proximité. L'objectif étant de préserver les activités agricoles implantées et permettre des installations nouvelles dans le but d'une mixité fonctionnelle. Il en est de même pour les sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration » et « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ». Les destinations et sous-destinations autorisées permettent de répondre et développer l'espace urbanisé actuel, dans la même philosophie. Également, laisser plus de souplesse aux projets tout en étant conforme avec les constructions et les usages existants. Par ailleurs, l'ensemble des destinations et sous-destinations autorisées dans ladite zone ne doivent en aucun cas générer des nuisances pour l'habitat situé à proximité ou toute autre activité existante afin de préserver la tranquillité de tout un chacun.	
> Mixité fonctionnelle et sociale La mixité fonctionnelle et sociale est fortement encouragée afin de répondre aux objectifs de la CADEMA, aux besoins des habitants et aux directives nationales.	

> **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

► **Hauteurs**

La hauteur des bâtiments règlementée dans la zone s'inscrit dans une cohérence architecturale avec les constructions existantes aux alentours, avec une hauteur maximale en R+3 (13 mètres).

Des dérogations à cette règle de principes ont été créées pour les logements locatifs sociaux et intermédiaires, les programmes comprenant des logements dont l'emprise au sol des constructions inférieures à 80% de l'unité foncière (ou du terrain d'assiette), les programmes comprenant des logements prévoyant des aménagements qualitatifs en rez-de-chaussée notamment des locaux communs résidentiels ou des stationnements de véhicules, les programmes comprenant des logements prévoyant un espace proposant des services partagés à tous les habitants de la construction en toiture, enfin pour les constructions faisant preuve d'une exemplarité énergétique ou environnementale.

Ces dérogations ont été instaurées afin d'encourager ces projets de constructions et d'aménagements.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumises à une hauteur maximale afin de faciliter leur implantation.

Dans tous les cas et pour tous projets, les hauteurs des bâtiments devront prendre en compte les enjeux de visibilité et respecter la qualité paysagère du site notamment depuis les principaux axes et les vues depuis le lagon.

Également, dans le cadre d'une surélévation, une étude de la structure du bâtiment existant sera nécessaire, notamment pour vérifier les fondations et leur capacité.

Enfin, le règlement écrit du Plan de Prévention des Risques Naturels prévaut sur les dispositions réglementaires du PLUi.

○ **Extensions des bâtiments**

Les extensions ne devront pas excéder la hauteur du bâtiment principal afin de garantir la cohérence du bâti et de la forme urbaine.

Afin d'encourager les éléments favorisant le développement durable et les constructions responsables, toutes solutions en toiture permettant la valorisation des énergies renouvelables, le stockage-réutilisation de l'eau de pluie (toitures végétalisées), l'isolation (toiture végétale, bardage pour protection solaire, etc...) ou l'aération ne compte pas dans le calcul de la hauteur.

► **Surface**

○ **Bâtiments principaux**

L'emprise au sol ne doit pas être imperméabilisée en totalité (70% maximum) afin de permettre le bon écoulement des eaux pluviales et ne pas aggraver les conséquences en cas de catastrophes naturelles.

○ **Annexes**

L'édification d'annexes doit respecter, en premier lieu, les règles maximales d'imperméabilisation afin de permettre le bon écoulement des eaux avec pour objectif de ne pas aggraver les effets des catastrophes naturelles (inondation entre autres) sur leur parcelle.

En second lieu, pour répondre à la définition d'une « annexe », les annexes présenteront une surface inférieure au bâtiment principal.

► **Implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives**

○ **Bâtiments principaux**

L'implantation des bâtiments principaux est laissée libre sur la parcelle au regard des usages observés dans les zones voisines et donc dans un souci d'harmonie.

En revanche, il est recommandé de favoriser une implantation orientée de façon à permettre la ventilation des logements.

► **Clôtures**

Les règles de clôtures ont été pensées de sorte à garantir une harmonie des lieux et de contribuer à la sécurité des logements.

Par ailleurs, la hauteur peut être revue pour des raisons de sécurité.

► **Toitures**

Les toitures autorisées ont été étudiées au regard du contexte climatique local ainsi que des pratiques courantes locales qui consistent à créer des étages supplémentaires au-fur-et-à-mesure du temps et des moyens de chacun.

Afin d'encourager les éléments favorisant le développement durable et les constructions responsables, toutes solutions en toiture permettant la valorisation des énergies renouvelables, le stockage-réutilisation de l'eau de pluie (toitures végétalisées), l'isolation (toiture végétale, bardage pour protection solaire, etc.) et l'aération sont admises. Aussi, la construction d'auvents ou de toitures non closes afin de réduire les apports thermiques et d'offrir des espaces extérieurs privés supplémentaires.

> **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Afin de pérenniser végétation locale et lutter contre le réchauffement des lieux, un arbre indigène ou fruitier devra être planté par tout espace non bâti ou non imperméabilisé de plus de 100m². Enfin, dans un souci de limiter les surfaces imperméables, au moins 20% de l'unité foncière devra être perméable.

> **Stationnement**

Au regard des problématiques de stationnement que rencontre le territoire de la CADEMA, en lien direct avec les objectifs du PADD, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation.

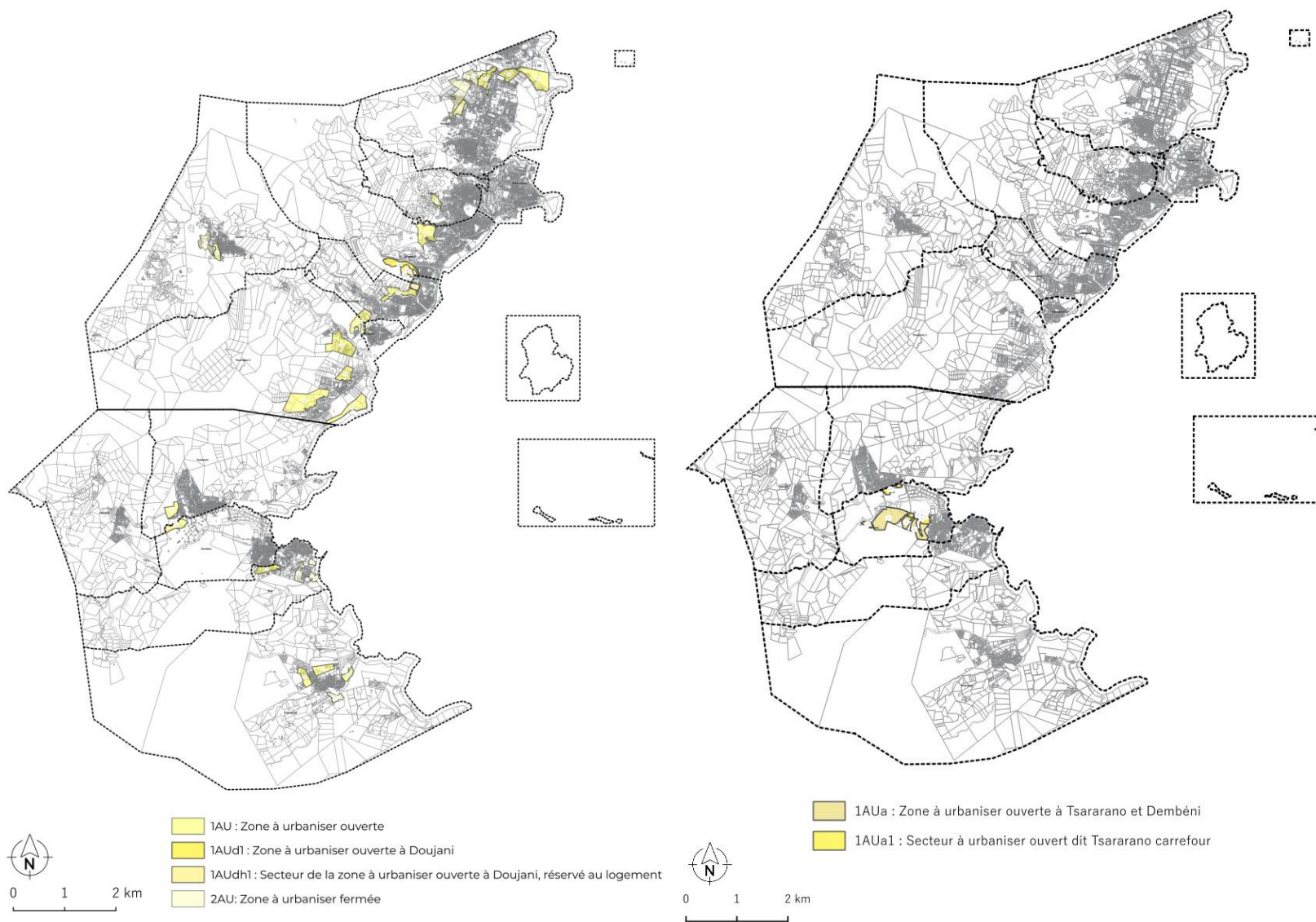
Les places de stationnement à créer des constructions à destination d'équipements collectifs devront être déterminées en fonction des besoins que l'activité engendrera.

► **Normes de stationnement**

Les places de stationnement attribuées aux différentes destinations et sous-destinations ont été établies grâce à des études menées par la CADEMA mais aussi dans le cadre de l'OAP mobilité.

► **Normes de stationnement vélo**

Des normes et des places de stationnement vélo ont été étudiées sur le territoire de la CADEMA et sont opposables aux programmes d'aménagements neufs ou en rénovation importante (collectifs résidentiels ou d'activités) afin d'encourager la pratique des mobilités douce telles que le vélo. Également, afin de répondre aux objectifs nationaux. Dans la même logique, des prises électriques permettant le rechargement des VAE (Vélos à Assistance Electrique).



Localisation des zones 1AU

Différents types de zones AU mixtes	1AUd1 : zone à urbaniser ouverte à Doujani 1AUdh1 : secteur de la zone à urbaniser ouverte à Doujani destiné aux logements à coût modéré 1AUa : Zone à urbaniser ouverte à Tsararano et Dembéli 1AUa1 : secteur de la zone à urbaniser ouverte à Tsararano-Dembéli, permettant le développement de lieux d'intensité commerciale, urbaine en lien avec les centralités existantes de Dembéli et Tsararano.
Ces zones et sous-secteurs sont créées afin de prendre en compte les dossiers de mise en compatibilité engagés sur les documents d'urbanisme, en amont ou en parallèle de l'élaboration du PLUi-HM, sur les secteurs de : - ZAC Doujani - ZAC de Tsarano-Dembéli	
Particularité de la zone 1AUd1 et son secteur 1AUdh1 ; ZAC de Doujani: La zone 1AUd1 reprend des dispositions similaires à la zone 1AU, en intégrant des particularités actées lors de l'élaboration de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Mamoudzou. La hauteur des constructions est notamment portée à 24 mètres. Le secteur 1AUdh1 a pour spécificités réglementaires de prévoir la construction de logement à coût modéré (en LLTSA).	Particularités de la zone 1AUa et 1AUa1 Les zones 1AUa et 1AUa1 reprennent des dispositions similaires à la zone 1AU, en intégrant des particularités actées lors de l'élaboration de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Dembéli. La hauteur des constructions est notamment portée à R+3 pour la zone 1AUa et R+4 pour le secteur 1AUa1.

Zone 1AUe : Zone à urbaniser liée aux équipements publics	Correspond aux espaces nécessaires au développement des équipements publics et d'intérêt collectif.
Justification de la zone : En lien direct avec les objectifs du PADD, la CADEMA nécessite de nouveaux équipements publics et d'intérêt collectif (école, collège, stade, places, équipements sportifs, bureaux...). Ainsi, le choix des élus locaux a porté sur une zone spécifique dédiée à cette thématique qui est la zone 1AUe. En effet, pour le réaliser de tels projets le règlement écrit doit être plus souple qu'en zone d'habitat/mixte, et comporter des règles spécifiques à sa destination : « équipements d'intérêt collectif et services publics », et « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ». Elle est accessible et les réseaux d'eau et d'électrification passent au droit de cette zone. Par ailleurs, afin de déterminer les zones à urbaniser ouvertes et celles fermées, des déclarations de travaux ont été déposées afin de connaître la capacité en réseaux (eau potable, assainissement, électricité...). Ainsi, ce sont les zones disposant d'ores-et-déjà (ou proximité immédiate) des réseaux qui ont été définies en zone à urbaniser ouvertes. La zone à urbaniser est règlementée par des orientations d'aménagement et de programmation en outre.	
> Affectation des sols et destinations des constructions La destination « habitation » est autorisée uniquement à condition d'être liée au gardiennage, à des logements de fonction ou à de l'hébergement, dans un intérêt de ne pas contraindre l'existant. La sous-destination restauration est autorisée afin de permettre une mixité fonctionnelle, sous-condition, au sein de ces zones d'équipements publics. Une taille maximale est fixée. Par ailleurs, l'ensemble des destinations et sous-destinations autorisées dans ladite zone ne doivent en aucun cas générer des nuisances pour l'habitat situé à proximité ou tout autre activité existante afin de préserver la tranquillité de tout un chacun.	
> Mixité fonctionnelle et sociale En lien direct avec l'objet de la zone, les équipements publics sont autorisés ainsi que de façon très mesurée les constructions en lien avec l'activité de restauration.	
> Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ► Hauteurs <u>La hauteur</u> des bâtiments n'est pas règlementée afin de ne pas bloquer l'implantation d'un équipement public aux dimensions exceptionnelles liées aux contraintes techniques qui pourraient exister.	

Dans tous les cas et pour tous projets, les hauteurs des bâtiments devront prendre en compte les enjeux de visibilité et respecter la qualité paysagère du site notamment depuis les principaux axes et les vues depuis le lagon.

Également, dans le cadre d'une surélévation, une étude de la structure du bâtiment existant sera nécessaire, notamment pour vérifier les fondations et leur capacité.

Enfin, le règlement écrit du Plan de Prévention des Risques Naturels prévaut sur les dispositions réglementaires du PLUi.

► Surface

○ Bâtiments principaux

L'emprise au sol ne doit pas être imperméabilisée en totalité (70% maximum) afin de permettre le bon écoulement des eaux pluviales et ne pas aggraver les conséquences en cas de catastrophes naturelles.

○ Annexes

L'édification d'annexes doit respecter, en premier lieu, les règles maximales d'imperméabilisation afin de permettre le bon écoulement des eaux avec pour objectif de ne pas aggraver les effets des catastrophes naturelles (inondation entre autres) sur leur parcelle.

En second lieu, pour répondre à la définition d'une « annexe », les annexes présenteront une surface inférieure au bâtiment principal.

► Implantation par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives

○ Bâtiments principaux et extensions/annexes

L'implantation des bâtiments principaux est laissée libre sur la parcelle afin de faciliter leur construction sur la parcelle.

► Clôtures

Les règles de clôtures ont été pensées de sorte à garantir une harmonie des lieux et de contribuer à la sécurité des logements.

Par ailleurs, la hauteur peut être revue pour des raisons de sécurité.

► Toitures

Les toitures autorisées ont été étudiées au regard du contexte climatique local ainsi que des pratiques courantes locales qui consistent à créer des étages supplémentaires au-fur-et-à-mesure du temps et des moyens de chacun.

Afin d'encourager les éléments favorisant le développement durable et les constructions responsables, toutes solutions en toiture permettant la valorisation des énergies renouvelables, le stockage-réutilisation de l'eau de pluie (toitures végétalisées), l'isolation (toiture végétale, bardage pour protection solaire, etc.) et l'aération sont admises. Aussi, la construction d'auvents ou de toitures non closes afin de réduire les apports thermiques et d'offrir des espaces extérieurs privés supplémentaires.

> Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Afin de pérenniser végétation locale et lutter contre le réchauffement des lieux, un arbre devra être planté par tout espace non bâti ou non imperméabilisé de plus de 100m².

Enfin, dans un souci de limiter les surfaces imperméables, au moins 20% de l'unité foncière devra être perméable.

> Stationnement

Au regard des problématiques de stationnement que rencontre le territoire de la CADEMA, en lien direct avec les objectifs du PADD, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation.

Les places de stationnement à créer des constructions à destination d'équipements collectifs devront être déterminées en fonction des besoins que l'activité engendrera.

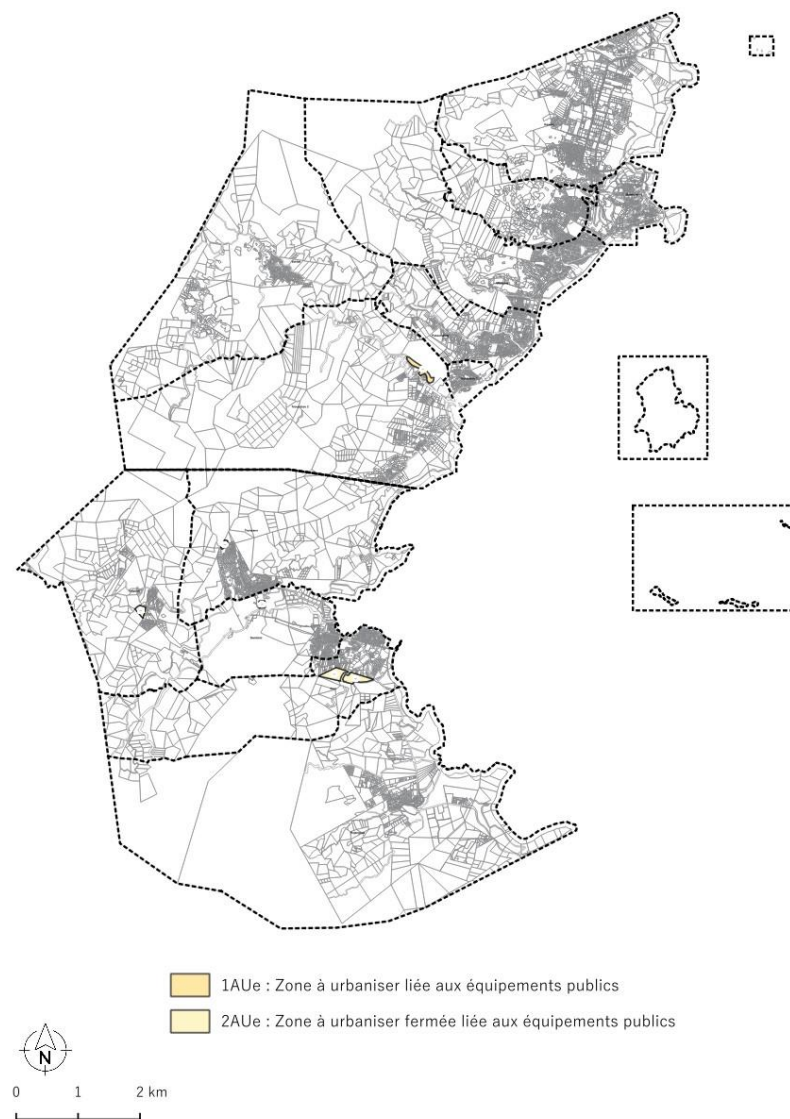
► Normes de stationnement

Les places de stationnement attribuées aux différentes destinations et sous-destinations ont été établies grâce à des études menées par la CADEMA mais aussi dans le cadre de l'OAP mobilité.

► Normes de stationnement vélo

Des normes et des places de stationnement vélo ont été étudiées sur le territoire de la CADEMA et sont opposables aux programmes d'aménagements neufs ou en rénovation importante (collectifs résidentiels ou d'activités) afin d'encourager la pratique des mobilités douce telles que le vélo. Également, afin de répondre aux objectifs nationaux.

Dans la même logique, des prises électriques permettant le rechargement des VAE (Vélos à Assistance Electrique).



Localisation des zones 1AUe

Zone 1A_{Ut} : Zone à urbaniser liée aux activités touristiques	Correspond à un projet touristique au Nord d'Hajangoua.
Justification de la zone : La zone 1A_{Ut} correspond à un projet touristique au Nord d'Hajangoua, en espaces proches du rivage où le Code de l'urbanisme (aux articles L121-40 et suivants) permet des dérogations afin de construire et/ou aménager sur ces espaces même en discontinuité de l'urbanisation existante. Elle est accessible et les réseaux d'eau et d'électrification passent au droit de cette zone. Par ailleurs, afin de déterminer les zones à urbaniser ouvertes et celles fermées, des déclarations de travaux ont été déposées afin de connaître la capacité en réseaux (eau potable, assainissement, électricité...). Ainsi, ce sont les zones disposant d'ores-et-déjà (ou proximité immédiate) des réseaux qui ont été définies en zone à urbaniser ouvertes. La zone à urbaniser est règlementée par des orientations d'aménagement et de programmation.	
> Affectation des sols et destinations des constructions Afin de répondre à la définition de la zone, seules sont autorisées : l'hébergement et la destination « commerce et activité de service » (hors commerce de gros et cinéma). Cette dite destination est autorisée afin de créer un site attrayant avec des services et commerces de proximité pour les touristes de l'île. Les sous-destinations « bureau », « centre de congrès et d'exposition » et la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », sont autorisées à la condition de s'insérer harmonieusement au site et à être liées à l'activité touristique. La sous-destination « logement » est autorisée uniquement pour le gardiennage des « Commerce et activité de service » et « Equipements d'intérêt collectif et services publics » afin de préserver et/ou renforcer la sécurité des lieux.	
> Mixité fonctionnelle et sociale Pour répondre à la définition de la zone touristique, aucune mixité sociale n'est attendue. En revanche, la mixité fonctionnelle fait partie du projet et est complété par l'OAP.	
> Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ► Hauteurs <u>La hauteur</u> des bâtiments règlementée dans la zone s'inscrit dans une cohérence architecturale avec les constructions existantes, avec une hauteur maximale correspondant à un R+2. Au regard de la proximité de cette zone avec le littoral, dans le cadre d'une surélévation, une étude de la structure du bâtiment existant sera nécessaire, notamment pour vérifier les fondations.	

Dans tous les cas et pour tous projets, les hauteurs des bâtiments devront prendre en compte les enjeux de visibilité et respecter la qualité paysagère du site notamment depuis les principaux axes et les vues depuis le lagon.

Enfin, le règlement écrit du Plan de Prévention des Risques Naturels prévaut sur les dispositions réglementaires du PLUi.

- **Extensions des bâtiments**

Les extensions ne devront pas excéder la hauteur du bâtiment principal afin garantir la cohérence du bâti et de la forme urbaine.

► **Surface**

- **Bâtiments principaux**

L'emprise au sol ne doit pas être imperméabilisée en totalité (60% maximum) afin de permettre le bon écoulement des eaux pluviales et ne pas aggraver les conséquences en cas de catastrophe naturelle.

- **Annexes**

L'édification d'annexes doit respecter, en premier lieu, les règles maximales d'imperméabilisation afin de permettre le bon écoulement des eaux avec pour objectif de ne pas aggraver les effets des catastrophes naturelles (inondation entre autres) sur leur parcelle.

En second lieu, pour répondre à la définition d'une « annexe », les annexes présenteront une surface inférieure au bâtiment principal.

► **Clôtures**

Les règles de clôtures ont été pensées de sorte à garantir une harmonie des lieux et de contribuer à la sécurité des logements.

Par ailleurs, la hauteur peut être revue pour des raisons de sécurité.

► **Toitures**

Les toitures autorisées ont été étudiées au regard du contexte climatique local ainsi que des pratiques courantes locales qui consistent à créer des étages supplémentaires au-fur-et-à-mesure du temps et des moyens de chacun.

Afin d'encourager les éléments favorisant le développement durable et les constructions responsables, toutes solutions en toiture permettant la valorisation des énergies renouvelables, le stockage-réutilisation de l'eau de pluie (toitures végétalisées), l'isolation (toiture végétale, bardage pour protection solaire, etc.) et l'aération sont admises. Aussi, la construction d'auvents ou de toitures non closes afin de réduire les apports thermiques et d'offrir des espaces extérieurs privés supplémentaires.

> **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Afin de pérenniser végétation locale et lutter contre le réchauffement des lieux, un arbre indigène ou fruitier devra être planté par tout espace non bâti ou non imperméabilisé de plus de 300m². Enfin, dans un souci de limiter les surfaces imperméables, au moins 40% de l'unité foncière devra être perméable.

> **Stationnement**

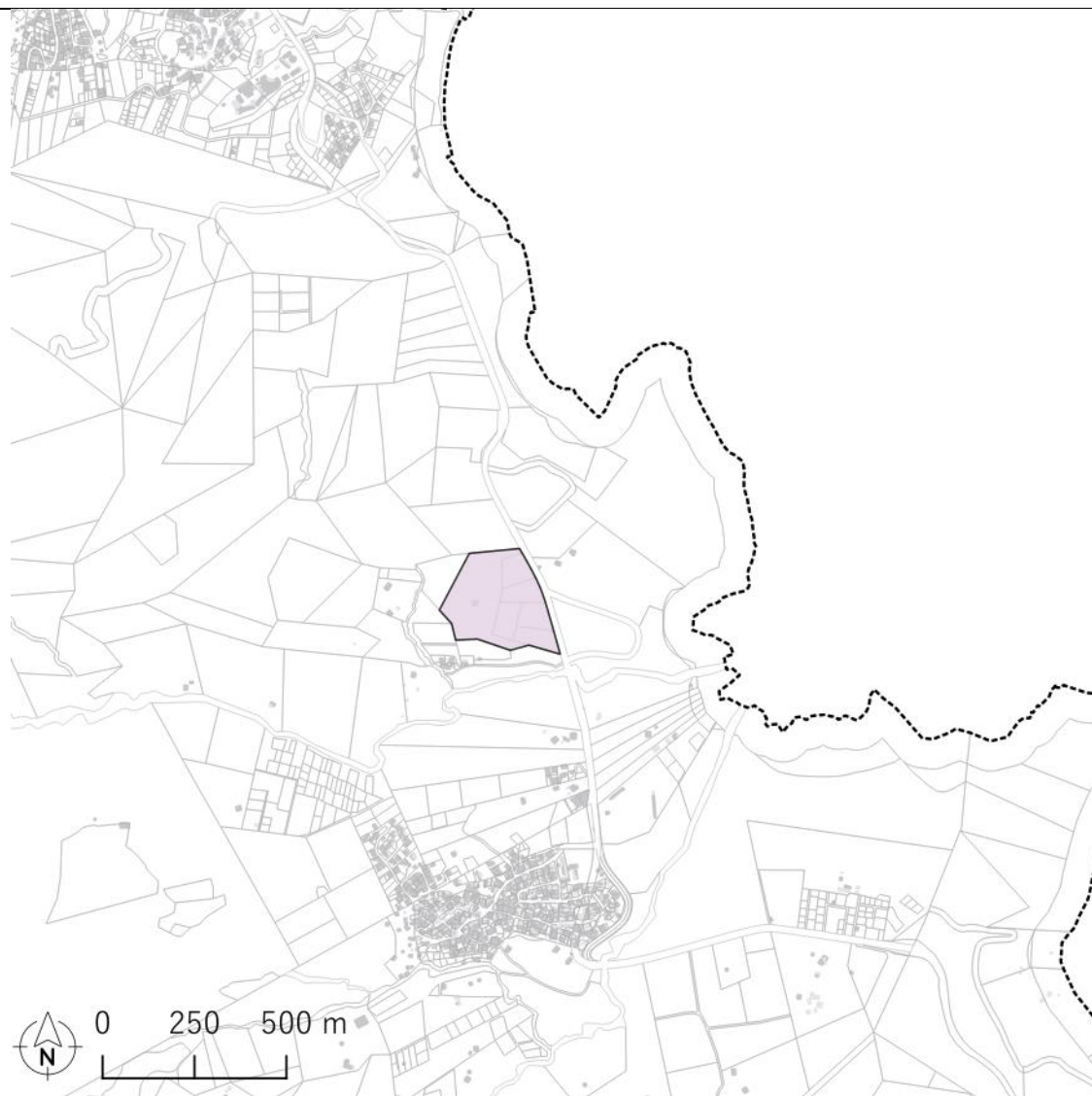
Au regard des problématiques de stationnement que rencontre le territoire de la CADEMA, en lien direct avec les objectifs du PADD, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation.

► **Normes de stationnement**

Les places de stationnement attribuées aux différentes destinations et sous-destinations ont été établies grâce à des études menées par la CADEMA mais aussi dans le cadre de l'OAP mobilité.

► **Normes de stationnement vélo**

Afin de répondre aux objectifs nationaux et ceux de la CADEMA, des places pour les vélos doivent être prévues pour cette zone.



Localisation de la zone1AUt

Zone 1AUx : Zone à urbaniser liée aux activités économiques	Liée aux activités économiques correspondant à des secteurs sur le territoire de la CADEMA où sont implantés des commerces et activités de services, des industries et des entrepôts.
Justification de la zone : La zone 1AUx correspond aux sites où les commerces et les activités de services, les industries et les entrepôts sont/seront prédominants. Cette zone à urbaniser s'inscrit donc dans une trame d'ores-et-déjà existante, dont le souhait porte sur son développement. Elle est accessible et les réseaux d'eau et d'électrification passent au droit de cette zone. Par ailleurs, afin de déterminer les zones à urbaniser ouvertes et celles fermées, des déclarations de travaux ont été déposées afin de connaître la capacité en réseaux (eau potable, assainissement, électricité...). Ainsi, ce sont les zones disposant d'ores-et-déjà (ou proximité immédiate) des réseaux qui ont été définies en zone à urbaniser ouvertes. La zone à urbaniser est règlementée par des orientations d'aménagement et de programmation en outre.	
> Affectation des sols et destinations des constructions Dans cette zone à vocation économique, les hébergements, les hébergements touristiques et les équipements sportifs sont, de fait, interdits. La sous-destination « logement » est autorisée à condition que ce soit pour le gardiennage du bâtiment d'activités. Il devra impérativement se situer à l'intérieur des bâtiments de l'activité économique. La sous-destination « hôtels » est également autorisée sous condition de démontrer l'opportunité d'implantation et ne devra pas causer des nuisances et/ou des troubles au bon fonctionnement de l'activité économique. Entrant dans le champ et/ou participant aux activités économiques, toutes les autres sous-destinations sont autorisées.	
> Mixité fonctionnelle et sociale Répondant à la logique d'activités économiques, la mixité sociale sur cette zone. En revanche, la mixité fonctionnelle est libre.	
> Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ► Hauteurs <u>La hauteur</u> des bâtiments règlementée dans la zone s'inscrit dans une cohérence architecturale avec les constructions existantes, avec une hauteur maximale de 12 m depuis l'axe principal. Dans tous les cas et pour tous projets, les hauteurs des bâtiments devront prendre en compte les enjeux de visibilité et respecter la qualité paysagère du site notamment depuis les principaux axes et les vues depuis le lagon. Au regard du type de bâtiments pouvant représenter être d'une superficie conséquente, dans le cadre d'une surélévation, une étude de la structure du bâtiment existant sera nécessaire, notamment pour vérifier les fondations.	

Dans le cadre d'une surélévation, une étude de la structure du bâtiment existant sera nécessaire, notamment pour vérifier les fondations et leur capacité.

Enfin, le règlement écrit du Plan de Prévention des Risques Naturels prévaut sur les dispositions réglementaires du PLUi.

- **Extensions des bâtiments**

Les extensions ne devront pas excéder la hauteur du bâtiment principal afin garantir la cohérence du bâti et de la forme urbaine.

► **Surface**

- **Bâtiments principaux**

L'emprise au sol ne doit pas être imperméabilisée en totalité (80% maximum) afin de permettre le bon écoulement des eaux pluviales et ne pas aggraver les conséquences en cas de catastrophe naturelle.

Les bâtiments à destination de logements seront intégrés dans le bâtiment d'activité.

- **Annexes**

L'édification d'annexes doit respecter, en premier lieu, les règles maximales d'imperméabilisation afin de permettre le bon écoulement des eaux avec pour objectif de ne pas aggraver les effets des catastrophes naturelles (inondation entre autres) sur leur parcelle.

En second lieu, pour répondre à la définition d'une « annexe », les annexes présenteront une surface inférieure au bâtiment principal.

► **Implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives**

- **Bâtiments principaux**

L'implantation des bâtiments principaux, dans un souci d'harmonisation de la zone, doit se faire à une distance minimale de 5m par rapport à l'emprise publique.

Des dérogations sont permises en cas d'infaisabilité dument justifiée.

► **Clôtures**

Les règles de clôtures ont été pensées de sorte à garantir une harmonie des lieux et de contribuer à la sécurité des logements.

Par ailleurs, la hauteur peut être revue pour des raisons de sécurité.

► **Toitures**

Les toitures autorisées ont été pensées dans cette zone de la même façon que dans les autres zones afin de conserver une cohérence entre elles.

Par ailleurs, une palette des couleurs autorisées devra être respectée afin de garantir la bonne intégration paysagère et architecturale.

> **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Afin de pérenniser végétation locale et lutter contre le réchauffement des lieux, un arbre indigène ou fruitier devra être planté par tout espace non bâti ou non imperméabilisé de plus de 100m². Aussi, les espaces de stationnement devront autant que possible être perméables et des matériaux permettant l'infiltration des eaux de type dalle alvéolaire en béton seront privilégiés. Enfin, dans un souci de limiter les surfaces imperméables, au moins 20% de l'unité foncière devra être perméable.

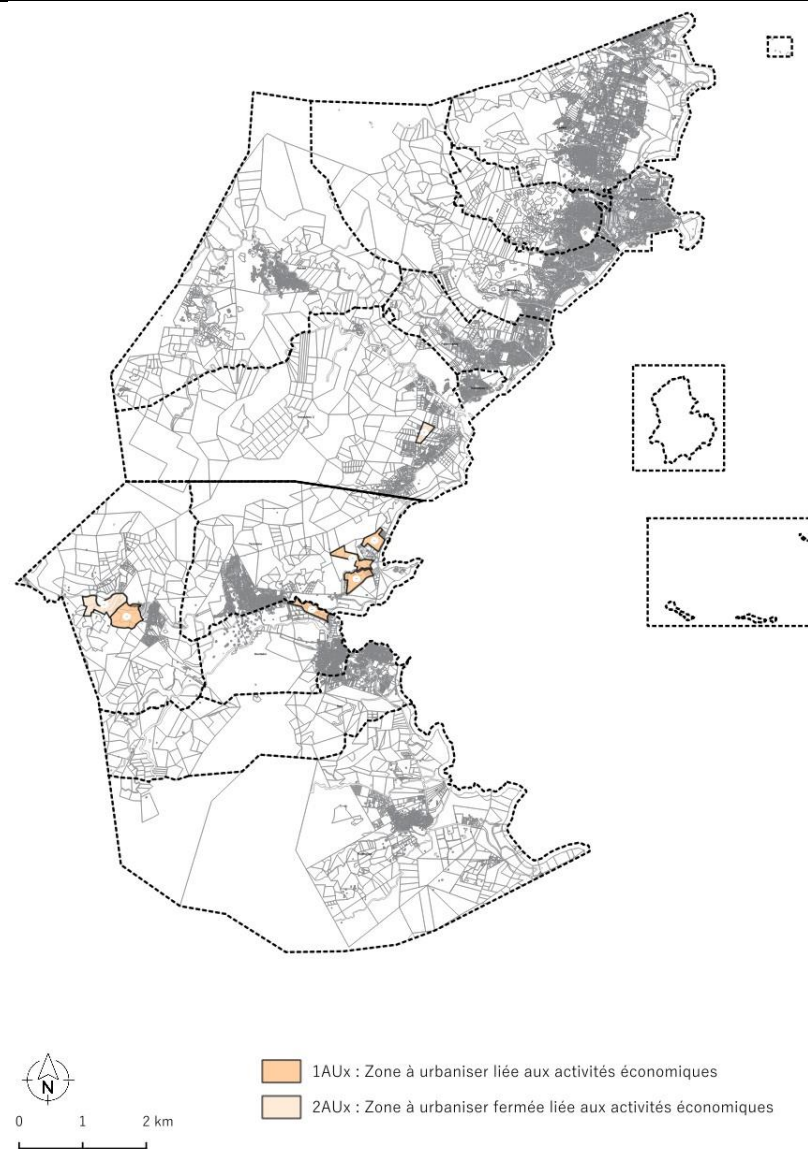
> **Stationnement**

Au regard des problématiques de stationnement que rencontre le territoire de la CADEMA, en lien direct avec les objectifs du PADD, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation.

Les places de stationnement à créer des constructions à destination d'équipements collectifs devront être déterminées en fonction des besoins que l'activité engendrera.

► **Normes de stationnement**

Les places de stationnement attribuées aux différentes destinations et sous-destinations ont été établies grâce à des études menées par la CADEMA mais aussi dans le cadre de l'OAP mobilité.



Localisation des zones 1AUx

Zone 2AU : Zone à urbaniser à vocation d'habitat (fermée)

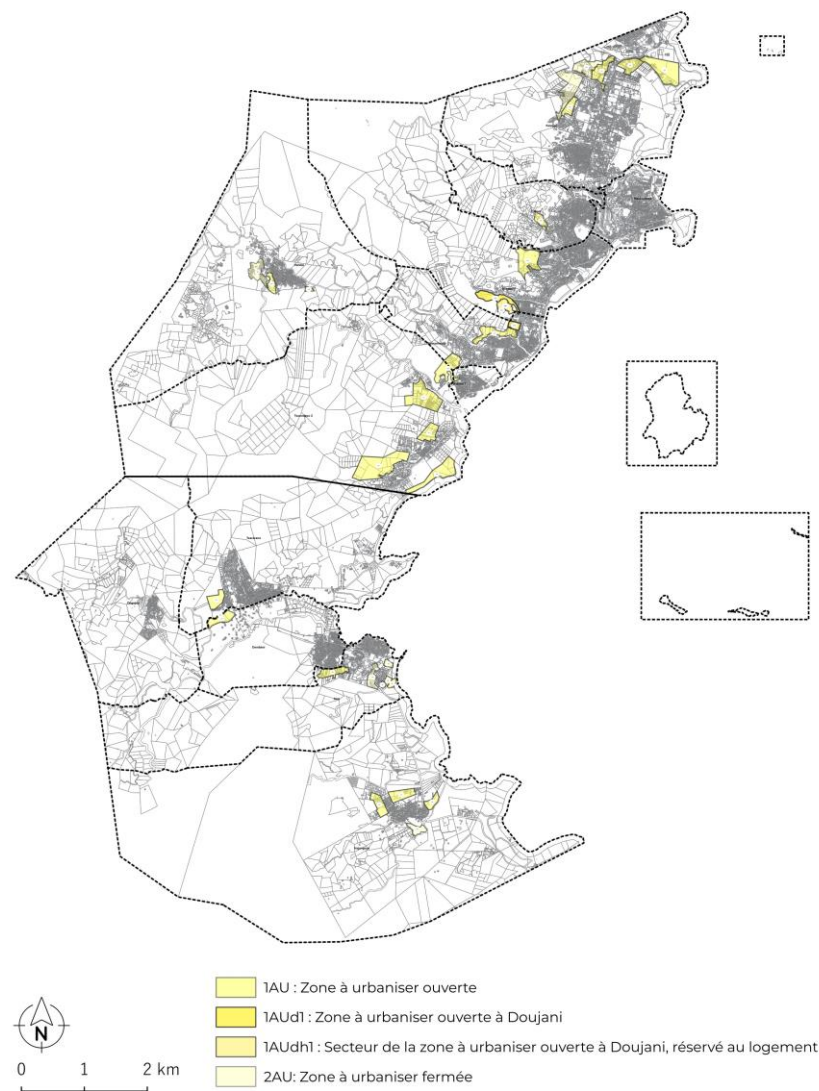
A vocation à accueillir un développement mixte, à majorité résidentiel, dans un temps futur.

Justification de la zone : la zone 2AU est une zone fermée à l'urbanisation en raison de l'absence de réseaux à proximité du site (déterminée grâce aux déclarations de travaux déposées). Également, afin d'organiser un certain phasage des opérations.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est donc conditionnée à la mise en place des réseaux et à leurs capacités ainsi qu'à la nécessité d'urbaniser ce secteur au regard du besoin en logement.

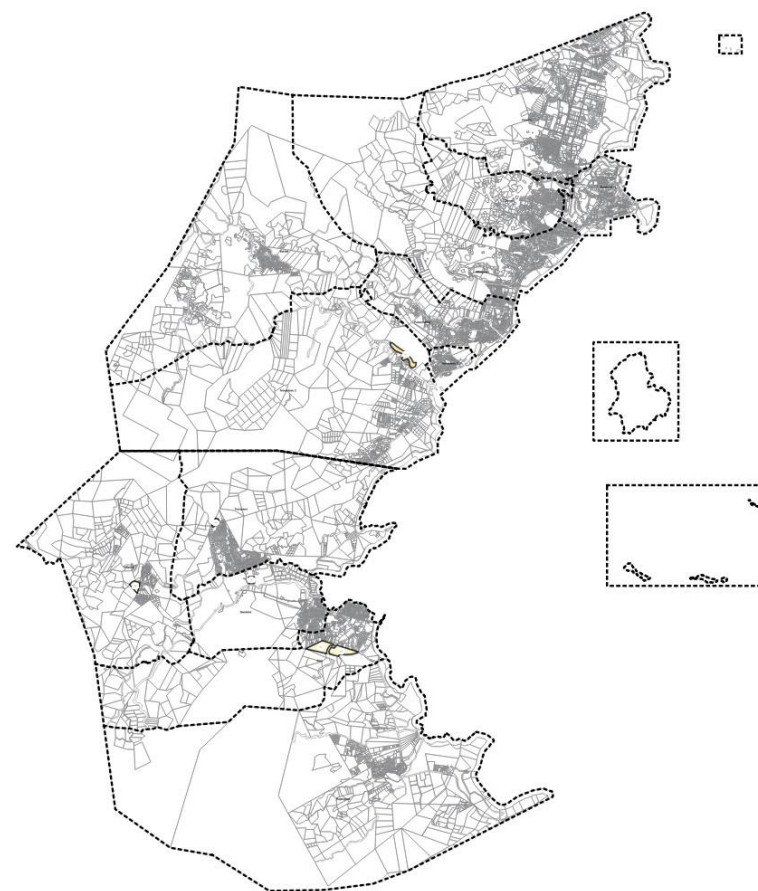
Une évolution du PLUi-HM sera nécessaire pour que cette zone soit ouverte à l'urbanisation. Elle aura pour objectif d'accueillir des constructions à destination d'habitat au même titre que la zone 1AU présente dans le règlement actuel et fera l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

Dans l'attente de son ouverture, toutes les destinations et sous-destinations sont interdites. Seuls certains aménagements sont possibles en lien avec l'exploitation des réseaux, ainsi que les opérations prévues par les emplacements réservés existants. La zone étant fermée à l'urbanisation, aucune règle n'a été édictée.

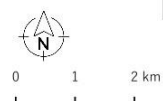


Localisation des zones 2AU

Zone 2AUe : Zone à urbaniser à vocation d'équipements publics (fermée)	A vocation à accueillir des équipements publics dans un temps futur.
Justification de la zone : la zone 2AUe est une zone fermée à l'urbanisation en raison de l'absence de réseaux à proximité du site (déterminée grâce aux déclarations de travaux déposées). Également, afin d'organiser un certain phasage des opérations. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est donc conditionnée à la mise en place des réseaux et à leurs capacités ainsi qu'à la nécessité d'urbaniser ce secteur au regard du besoin en logement. Une évolution du PLUi-HM sera nécessaire pour que cette zone soit ouverte à l'urbanisation. Elle aura pour objectif d'accueillir des constructions à destination d'habitat au même titre que la zone 1AUe présente dans le règlement actuel et fera l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Dans l'attente de son ouverture, toutes les destinations et sous-destinations sont interdites. Seuls certains aménagements sont possibles en lien avec l'exploitation des réseaux, ainsi que les opérations prévues par les emplacements réservés existants. La zone étant fermée à l'urbanisation, aucune règle n'a été édictée.	

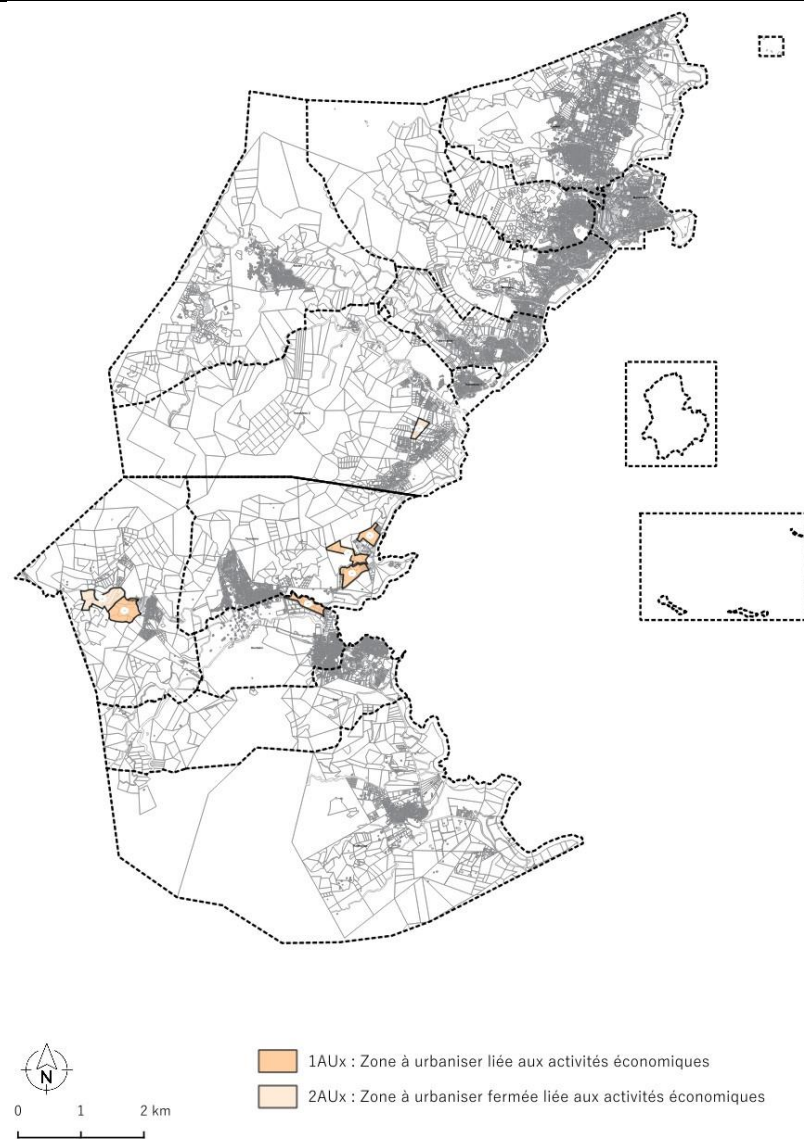


- 1AUe : Zone à urbaniser liée aux équipements publics
- 2AUe : Zone à urbaniser fermée liée aux équipements publics



Localisation des zones 2AUe

Zone 2AUx : Zone à urbaniser à vocation d'activités économiques (fermée)	A vocation à accueillir des activités économiques dans un temps futur.
Justification de la zone : la zone 2AUx est une zone fermée à l'urbanisation en raison de l'absence de réseaux à proximité du site (déterminée grâce aux déclarations de travaux déposées). Également, afin d'organiser un certain phasage des opérations. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est donc conditionnée à la mise en place des réseaux et à leurs capacités ainsi qu'à la nécessité d'urbaniser ce secteur au regard du besoin en logement. Une évolution du PLUi sera nécessaire pour que cette zone soit ouverte à l'urbanisation. Elle aura pour objectif d'accueillir des constructions à destination d'habitat au même titre que la zone 1AU présente dans le règlement actuel et fera l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Dans l'attente de son ouverture, toutes les destinations et sous-destinations sont interdites. Seuls certains aménagements sont possibles en lien avec l'exploitation des réseaux, ainsi que les opérations prévues par les emplacements réservés existants. La zone étant fermée à l'urbanisation, aucune règle n'a été édictée.	



Localisation des zones 2AUX

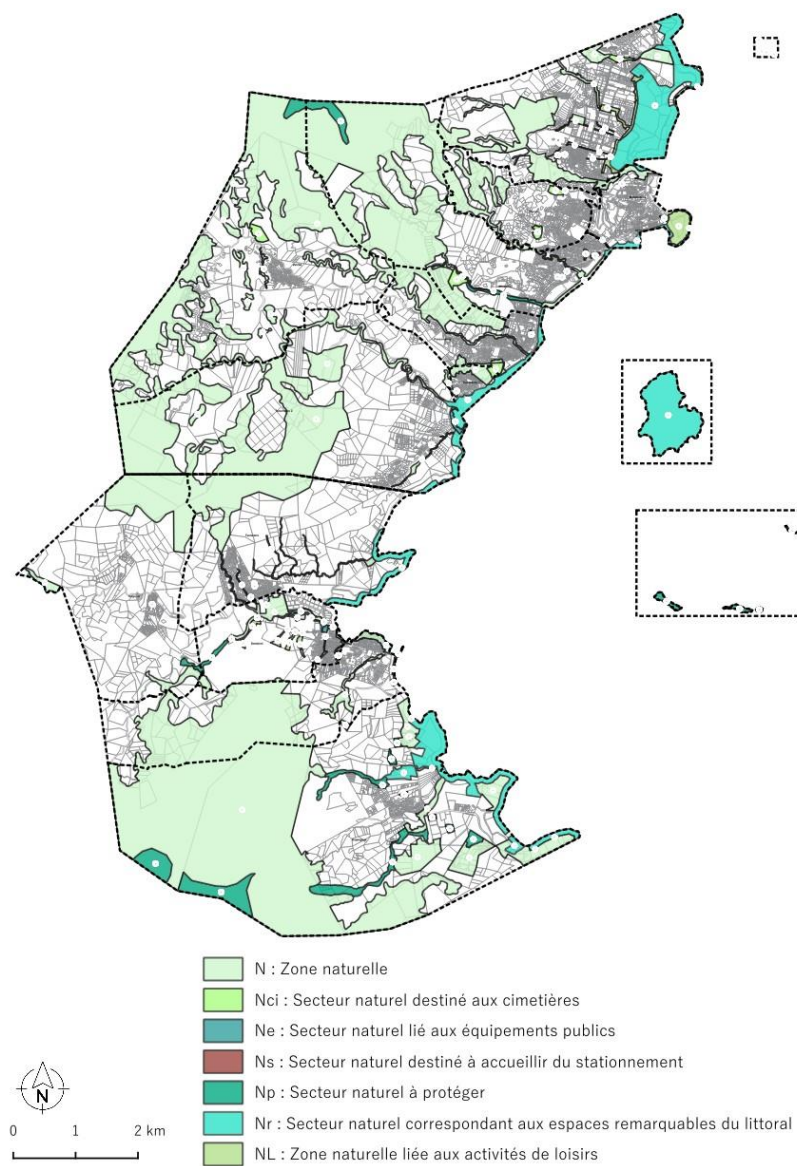
Zone N : Zone naturelle	Correspond aux espaces naturels, boisés, aux cours d'eau et à leurs abords du territoire de la CADEMA.
Justification de la zone : La zone N correspond aux espaces naturels de la CADEMA qu'il convient de conserver et de préserver leur caractère. Les élus locaux souhaitent affirmer les continuités écologiques de leur territoire. <i>Cette zone a été dissociée en six secteurs différents afin de prendre en compte la réalité des caractéristiques physiques.</i>	
> Affectation des sols et destinations des constructions Seules sont autorisées en zone naturelle : les exploitations agricoles et forestières. Cette mesure permet de préserver le caractère de la zone et de ne pas venir le dénaturer. Conformément à la Loi littoral, le changement de destination des constructions et des installations existantes est interdit. En revanche, au regard de la jurisprudence observée, la CADEMA autorise des extensions limitées des logements existants à condition de ne pas excéder 30%. La sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisée sous réserve de ne pas générer de nuisances pour les logements à proximité ou sur les activités agricoles et naturelles. L'ensemble des destinations et sous-destinations autorisées dans la zone N ne doivent pas compromettre la qualité des sites, des paysages et de leur environnement naturel dans un objectif de préservation des milieux.	
> Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ► Hauteurs <u>La hauteur</u> des bâtiments est règlementée dans une logique de minimiser les impacts visuels et paysagers du caractère de la zone. Ainsi, la hauteur maximale est de 7 mètres. Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dès lors qu'un besoin technique et/ou fonctionnel du bâtiment le requiert. Dans tous les cas et pour tous projets, les hauteurs des bâtiments devront prendre en compte les enjeux de visibilité et respecter la qualité paysagère du site notamment depuis les principaux axes et les vues depuis le lagon. Enfin, le règlement écrit du Plan de Prévention des Risques Naturels prévaut sur les dispositions réglementaires du PLUi. ○ Extensions des bâtiments Les extensions ne devront pas excéder la hauteur du bâtiment principal afin de garantir la cohérence du bâti et de la forme urbaine.	

Elles ne pourront pas excéder 30% de la surface du bâti existant afin de préserver le caractère naturel de la zone, et donc éviter son imperméabilisation et la disparition potentielle d'espèces faunistiques ou floristiques.

► **Clôtures**

Les règles de clôtures ont été pensées de sorte à garantir une harmonie des lieux et de contribuer à la sécurité des logements.

Par ailleurs, la hauteur peut être revue pour des raisons de sécurité.

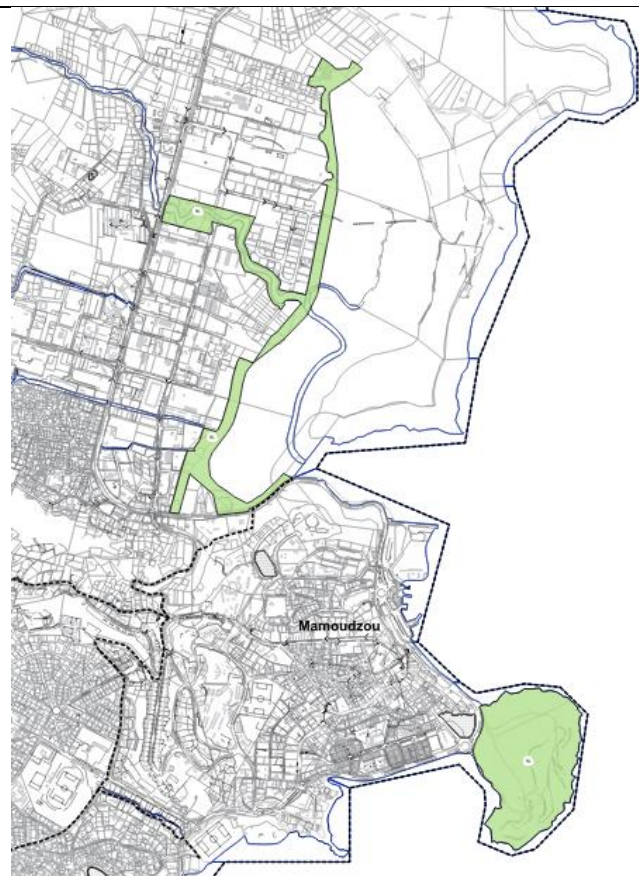


Localisation des zones N et ses secteurs

Zone N : Zone naturelle	Secteurs : Nr (secteur naturel remarquable du littoral), Nci (Secteur naturel destiné aux cimetières), Ne (Secteur naturel lié aux équipements aux publics), Ns (Secteur naturel destiné à accueillir du stationnement), et Np (Secteur naturel à protéger)
Cette zone fait l'objet de cinq secteurs. Le secteur Nr (secteur naturel remarquable du littoral) définie conformément aux dispositions de la Loi littoral applicable sur le territoire mahorais. Le secteur Nci (secteur naturel destiné aux cimetières) identifiant les cimetières existants dans un souci de repérage et de préservation. Le secteur Ne (secteur naturel lié aux équipements aux publics) que les élus locaux ont souhaité identifier en zone naturelle au regard de la prédominante naturelle et de leur environnement. Le secteur Ns (secteur naturel destiné à accueillir du stationnement) qui a été réfléchi afin de créer du stationnement le plus responsable possible en matière environnementale. Ainsi, minimiser les conséquences sur le milieu naturel. Enfin, le secteur Np (secteur naturel à protéger) représentant des enjeux forts pour le milieu naturel qui convient donc de protéger.	
Particularité du secteur Nr ; secteur naturel remarquable du littoral : > Affectation des sols et destinations des constructions Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sont autorisés afin de veiller à la bonne gestion des sites. Par ailleurs, hormis cette sous-destination, seuls sont autorisés les aménagements légers nécessaires à la gestion, la mise en valeur notamment économique, le cas échéant à l'ouverture au public des milieux, à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site. > Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ► Hauteurs Dans un souci de minimiser les impacts paysagers et visuels, la hauteur maximale est portée à 3m. Cette hauteur peut être majorée en cas de besoins techniques avérés et dûment justifiés.	Particularité du secteur Nci ; secteur naturel destiné aux cimetières : > Affectation des sols et destinations des constructions Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sont autorisés afin de veiller à la bonne gestion des sites. Le développement de projets de production d'énergies renouvelables est strictement interdit en ces lieux afin de préserver sa tranquillité. > Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ► Hauteurs Dans un souci de minimiser les impacts paysagers et visuels, la hauteur maximale est portée à 3m. Cette hauteur peut être majorée en cas de besoins techniques avérés et dûment justifiés.

Particularité du secteur Ns ; secteur naturel destiné à accueillir du stationnement : > Affectation des sols et destinations des constructions Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sont autorisés afin de veiller à la bonne gestion des sites. Liés au tourisme de certains sites, les « autres équipements recevant du public » et les « ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières et des réseaux publics (aire de stationnement...) » sont autorisés sous condition de pouvoir justifier de leur utilité. Par ailleurs, les dispositifs d'aménagement devront être perméables afin de conserver le caractère naturel de la zone, sauf en cas impossibilités techniques avérées et dûment justifiées > Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ► Hauteurs Dans un souci de minimiser les impacts paysagers et visuels, la hauteur maximale est portée à 3m. Cette hauteur peut être majorée en cas de besoins techniques avérés et dûment justifiés.	Particularité du secteur Np ; secteur naturel à protéger : > Affectation des sols et destinations des constructions Seuls les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sont autorisés afin de veiller à la bonne gestion des sites. Toutes autres sous-destinations sont interdites afin de garantir la préservation et à protection des sites. Aussi, dans la même logique, le développement de projets de production d'énergies renouvelables est strictement interdit. > Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ► Hauteurs Dans un souci de minimiser les impacts paysagers et visuels, la hauteur maximale est portée à 3m. Cette hauteur peut être majorée en cas de besoins techniques avérés et dûment justifiés
Particularité du secteur Ne ; secteur lié aux équipements aux publics : > Affectation des sols et destinations des constructions De par la définition de la zone, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés. Également, la sous-destination « restaurant » sous condition qu'elle justifie de son lien avec les équipements publics présents.	

Zone NL : Zone naturelle liée aux activités de Loisirs	Correspond aux espaces comprenant des activités de loisirs en espace naturel.
Justification de la zone : La zone NL a été pensée par les élus locaux afin d'identifier et permettre des évolutions modérées des activités de loisirs dans des secteurs au caractère naturel prédominant.	
> Affectation des sols et destinations des constructions Seules sont autorisées en zone NL ; les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs et les ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières et des réseaux publics (aire de stationnement...) conformément à la définition de la zone. Ainsi que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés pour permettre la bonne gestion et le bon entretien des lieux. Par ailleurs, ces sous-destinations sont uniquement autorisées dès lors qu'elles ne pas générer de nuisances pour les logements à proximité ou sur les activités agricoles et naturelles. L'ensemble ne doit pas compromettre la qualité des sites, des paysages et de leur environnement naturel dans un objectif de préservation des milieux. Les dispositifs d'aménagement devront être perméables afin de conserver le caractère naturel de la zone, sauf en cas impossibilités techniques avérées et dument justifiées.	
> Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ► Clôtures Les règles de clôtures ont été pensées de sorte à garantir une harmonie des lieux et de contribuer à la sécurité des logements. Par ailleurs, la hauteur peut être revue pour des raisons de sécurité. > Stationnement Au regard des problématiques de stationnement que rencontre le territoire de la CADEMA, en lien direct avec les objectifs du PADD, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation.	



Localisation des zones NL

Zone NT : Zone naturelle liée aux activités touristiques	Correspondant à des secteurs touristiques existants, pouvant se développer de façon limitée. Trois sites sont concernés : deux secteurs à Vahibé et un site touristique à Ironi Bé.
Justification de la zone : La zone NT est spécifique aux secteurs touristiques existants qui se situent dans un milieu à dominante naturel dont les projets existants pourraient se développer de façon limitée. Les secteurs en NL concernent uniquement des projets de cheminements et de mobilier urbain, des constructions constituées de structures légères inférieures à 25m².	
> Affectation des sols et destinations des constructions En premier lieu, les exploitations agricoles sont autorisées en zone NT se justifiant par l'origine des lieux et sa préservation en tant que zone naturelle avant d'être une zone touristique. En deuxième lieu, et répondant à la définition de la zone les « autres hébergements touristiques » sont autorisés sous condition ne pas nuire aux exploitations agricoles et aux logements existants. Également, les sous-destinations « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés salles d'art et de spectacle », « équipements sportifs », sont autorisées sous réserve de ne pas générer de nuisances pour les logements à proximité ou sur les activités agricoles et naturelles. La sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisée sous réserve de ne pas générer de nuisances pour les logements à proximité ou sur les activités agricoles et naturelles. L'ensemble des destinations et sous-destinations autorisées dans la zone NT ne doivent pas compromettre la qualité des sites, des paysages et de leur environnement naturel dans un objectif de préservation des milieux. Les dispositifs d'aménagement devront être perméables afin de conserver le caractère naturel de la zone, sauf en cas impossibilités techniques avérées et dument justifiées. Enfin, pour toutes constructions et installations situées en zone de risques, le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels prévaut sur les dispositions du règlement du PLUi.	
> Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ► Hauteurs <u>La hauteur</u> des bâtiments est règlementée dans une logique de minimiser les impacts visuels et paysagers du caractère de la zone. Ainsi, la hauteur maximale est de 7 mètres (R+1). ► Implantation ○ Bâtiments principaux Dans un souci de préservation du caractère naturel de la zone naturelle, de répondre aux mesures nationales de réduction de l'artificialisation des sols et de mettre un bon écoulement des eaux pluviales, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de l'unité foncière ou du terrain d'assiette.	

- **Annexes**

Pour les mêmes raisons, les annexes aux constructions peuvent être édifiées en cohérence avec les règles d'imperméabilisation maximale.

- ▶ **Clôtures**

Les règles de clôtures ont été pensées de sorte à garantir une harmonie des lieux et de contribuer à la sécurité des logements.

Par ailleurs, la hauteur peut être revue pour des raisons de sécurité.

- ▶ **Extensions**

L'extension des bâtiments est autorisée dans la limite de 30% du bâti existant, conformément à la jurisprudence, et cela sans excéder une surface totale du bâtiment existant de 150 m². Dans le cas de plusieurs extensions, le bâtiment ne devra pas excéder 150 m² in fine. Cette règle est pensée de sorte à permettre des évolutions des bâtis existants de façon modérée et en minimisant les conséquences sur le caractère naturel de la zone.

- > **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Afin de pérenniser végétation locale et lutter contre le réchauffement des lieux, un arbre indigène ou fruitier devra être planté par tout espace non bâti ou non imperméabilisé de plus de 100m². Aussi, les espaces de stationnement devront autant que possible être perméables et des matériaux permettant l'infiltration des eaux de type dalle alvéolaire en béton seront privilégiés. Enfin, dans un souci de limiter les surfaces imperméables, au moins 40% de l'unité foncière devra être perméable.

- > **Stationnement**

Au regard des problématiques de stationnement que rencontre le territoire de la CADEMA, en lien direct avec les objectifs du PADD, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation.



Localisation des zones NT

Zone A : Zone agricole	Correspond aux espaces agricoles cultivés.
Justification de la zone : La zone A est relative aux espaces agricoles cultivés. Ce repérage permet d'identifier ces terrains comme un potentiel agronomique. Également, permet de définir des règles bénéficiant aux agricultures afin de faire évoluer leur exploitation et/ou en implanter une nouvelle. <i>Cette zone a été dissociée en deux secteurs différents afin de prendre en compte la réalité des caractéristiques des différents sites.</i>	
> Affectation des sols et destinations des constructions Les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles, forestières, ou aux cultures marines sont autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat. La sous-destination « logement » est autorisée uniquement dans le cadre d'une activité agricole afin de permettre la pérennité et la sécurité de l'exploitation. Les sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration », « activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « autres hébergements touristiques » sont autorisées dans le cadre de la diversification de l'activité agricole uniquement. Conformément à la Loi littoral, les changements de destination des constructions et installations existantes sont interdits, à l'exception de ceux afférents à la diversification de l'activité agricole. La sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisée sous réserve de ne pas générer de nuisances pour les logements à proximité ou sur les activités agricoles et naturelles, afin de permettre la bonne gestion des lieux. L'ensemble des destinations et sous-destinations sont autorisés sous réserve de ne pas générer de nuisances pour les logements à proximité ou sur les activités agricoles et naturelles à proximité.	
> Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ► Hauteurs ○ Bâtiments à destination des « exploitations agricoles et naturels » et ceux à destination d'« artisanat et commerce de détail », « restauration », « activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « autres hébergements touristiques » : La hauteur des bâtiments est règlementée dans une logique de minimiser les impacts visuels et paysagers du caractère de la zone. Ainsi, la hauteur maximale est de 7 mètres et de R+0. ○ Logements La hauteur des bâtiments autorisée dans la zone ne devra pas excéder le R+0 dans un souci d'intégration paysagère et afin de souligner le caractère exceptionnel de la construction de logements en cette zone. ○ Extensions et annexes Dans un souci de cohérence, elles auront une hauteur maximale égale à celle du logement (bâti principal). ► Implantation	

- **Logements et les bâtiments à destination d'« artisanat et commerce de détail », « restauration », « activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « autres hébergements touristiques » :**

Lesdits bâtiments devront se situer à moins de 100m de l'activité agricole liée afin de créer un lien direct avec la nécessité d'implantation par rapport à l'activité agricole exercée.

Une dérogation pourra être faite à cette règle en raison de particularités techniques ou environnementales dûment justifiées.

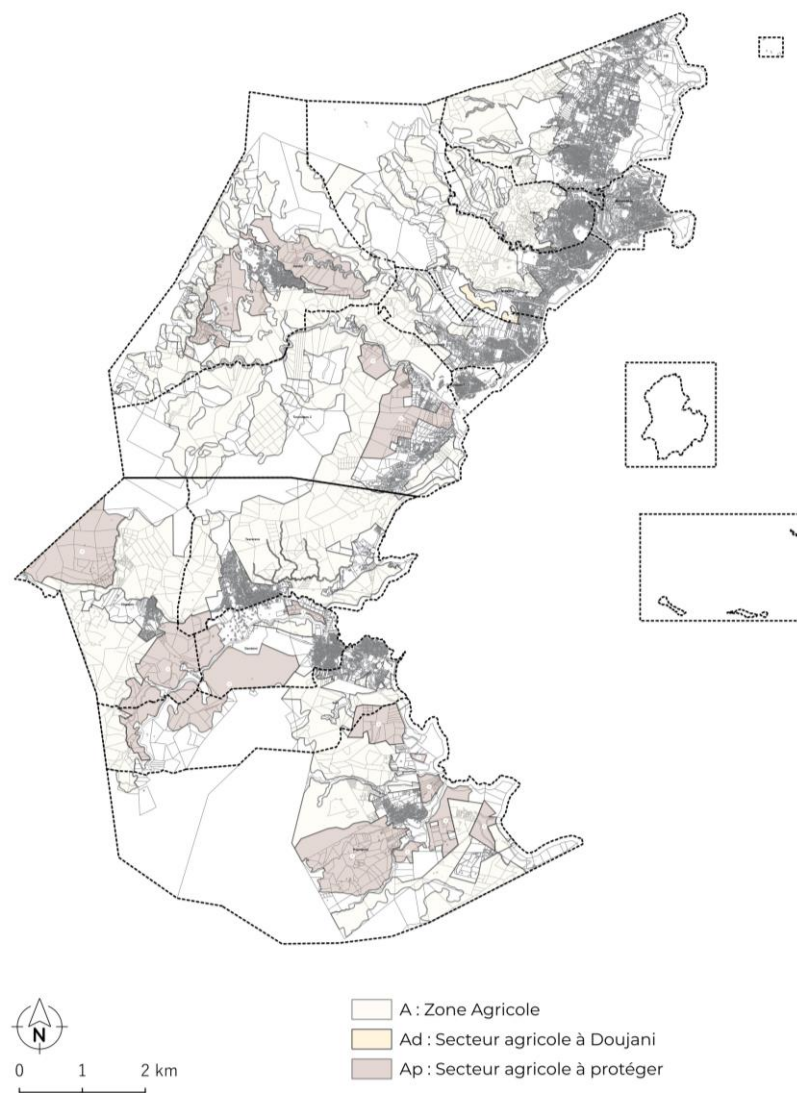
► **Clôtures**

Les règles de clôtures ont été pensées de sorte à garantir une harmonie des lieux et de contribuer à la sécurité des logements.

Par ailleurs, la hauteur peut être revue pour des raisons de sécurité.

> **Stationnement**

Les bâtiments à destination d'« artisanat et commerce de détail », « restauration », « activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « autres hébergements touristiques » devront prévoir un parc de stationnement adapté aux activités liées. Cette règle est en lien direct avec les objectifs du PADD qui consiste à fluidité le trafic routier et donc à éviter toutes gênes sur la chaussée telles que des véhicules stationnés.



Localisation des zones A et ses secteurs

Zone A : Zone agricole	Secteur Ap (agricole protégé) et secteur Ad Doujani (situé sur la ravine sud réservé à l'agriculture vivrière)
Le secteur Ap permet de repérer les secteurs agricoles qui doivent être protégés au titre des enjeux qu'ils possèdent en matière de ressources agricoles et/ou naturelles. Le secteur Ad, lui, représente des zones destinés à l'agriculture vivrière au sein de la ZAC Doujani.	
Particularité du secteur Ap ; secteur agricole protégé : > Affectation des sols et destinations des constructions Afin de préserver le mieux possible les terres agricoles, aucun aménagement, aucune construction et aucune implantation n'est autorisé dans ce secteur, à l'exception des logements, dans les mêmes conditions qu'au sein de la zone A.	Particularité du secteur Ad ; agriculture vivrière à Doujani : Les règles propres à cette zone visent à limiter strictement les constructions aux activités agricoles. Les logements de fonction sont par exemple interdits. Des règles d'implantation particulières sont prévues, afin de s'inscrire dans la continuité du projet de la ZAC Doujani et d'intégrer l'agriculture comme une activité à part entière dans l'opération.

1.4. JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
(OAP)

La pièce réglementaire 4.A du PLUi-HM présente l'ensemble des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) avec le détail des programmes pressentis, les justifications des éléments particuliers et la localisation des secteurs concernés.

Quand cela est possible, les OAP visent à densifier la trame urbaine existante, dans les autres cas, elles visent à proposer une extension urbaine cohérente et optimisée, ou encore à repenser l'espace déjà partiellement ou totalement construit/aménagé.

Les projets urbains concernent principalement trois types d'aménagements : la création de nouveaux logements et services, l'accueil de nouvelles entreprises et l'aménagement d'équipements publics et touristiques. Ces projets visent à conforter l'offre locale et à préparer une croissance démographique en anticipant les besoins qui l'accompagne.

Les tableaux ci-après reprennent les différentes OAP et rappellent les justifications majeures des projets définis. Plusieurs types d'OAP ont été réalisés :

- 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 correspondent aux 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, AUs et AUt correspondent aux OAP sectorielles à vocation d'équipement et de tourisme en zone à urbaniser.

Pour rappel, toutes les zones constructibles du PLUi tel qu'il a été arrêté 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). Les résultats des déclarations de travaux sont placés en annexe du PLUi-HM.

A. OAP HABITAT AU SEIN DE LA TRAME URBAINE

La zone urbaine comprend sur plusieurs communes des dents creuses et/ ou espaces permettant de densifier le tissu bâti et/ ou réaménager l'espace. Pour certaine, leur taille est suffisamment importante pour justifier la réalisation d'une OAP. Les accès, la desserte, la préservation paysagère et la densité ayant besoin d'être prévus et encadrés.

C'est le cas des communes suivantes :

- Mamoudzou,
- Village de Kawéni (commune de Mamoudzou),
- Tsararano (commune de Dombéni),
- Dombéni,
- Hajangoua (commune de Dombéni).

Il est compatible 13 OAP, soit 1 211 logements à créer pour une densité brute prévisionnelle de 39,5 logements par hectare et une densité nette de 61,6 logements par hectare.

Bien que ces projets visent à densifier la trame urbaine, la préservation des linéaires végétaux et des espaces verts est au cœur du projet urbain. Ainsi de nombreuses mesures accompagnent les recommandations d'aménagement afin de préserver les bandes tampons et en créer de nouvelles, notamment avec l'interface agricole. De la même façon, les points de vue, lorsqu'ils existent, sont identifiés et préservés, cela dans le but de conserver les percées paysagères présentes dans les villages

Code	Justification
OAP UA-1 Mamoudzou Zakia Madi	Cette OAP vise à réorganiser l'espace dans une dynamique de mutation et de densification du centre-ville de Mamoudzou. Notamment par de l'alignement du front bâti, une nouvelle organisation des voies de circulation (routière et piétonne) et la plantation d'arbres contribuant à limiter les îlots de chaleur. Elle réorganise l'espace pour dégager environ 5700m² d'espace public.
OAP UB-1 Kawéni- Zone scolaire	Cette OAP répond à plusieurs objectifs du PADD. De fait, elle va permettre de participer à l'objectif correspondant à la volonté d'accueillir 67 000 habitants d'ici 2037, ainsi qu'à l'effort de densification promu par le PADD, soit 50 logements par hectare. Au-delà de ces éléments, les logements projetés permettront également de renforcer la lutte contre l'habitat indigne, ainsi que l'amélioration de l'habitat.

Code	Justification
	De plus, l'aspect « mixte » de l'OAP va également permettre de conforter l'objectif du PADD dédié au maintien et au développement du petit commerce, de l'artisanat et des services. L'aménagement de cette OAP a également comme objectif, de conserver et renforcer les trames végétales existantes. L'intégration des constructions et des aménagements paysagers à l'environnement proche dans un objectif de cohérence d'ensemble sera recherchée. L'OAP vise en la création d'au moins 25 logements, pour une densité allant de 60 lgts/ha pour l'ensemble de l'OAP sur une surface d'environ 2 840 m², avec une mixité de la typologie des logements à privilégier. 50% de l'espace sera occupé par un espace libre de construction afin de veiller à une bonne intégration paysagère (frange paysagère) et permettre du stationnement.
OAP UB-2 Tsararano – Quartier Songoro II	L'OAP répond à l'orientation du PADD qui préconise de centrer le développement urbain sur les villages et en continuité. En effet, ce développement urbain, qui se situe sur un espace d'ores-et-déjà fortement urbanisé, s'inscrit non loin du cœur de vie de Tsararano (600 à 850m), le boulevard Mze Mandela et à proximité de l'école élémentaire Tsararano, de l'école maternelle d'application et de la mosquée nord du village. De plus, le site de cette OAP dispose d'ores-et-déjà d'accès viaires, d'un maillage de piste et du réseau électrique. Ainsi, elle permettra d'organiser le fonctionnement urbain existant mais aussi de densifier ce secteur. La création de 84 logements minimum est attendue, pour une densité allant de 40 à 70 lgts/ha pour l'ensemble de l'OAP. Une mixité de la typologie des logements est privilégiée.
OAP UB-3 Tsararano – Bangoueni	L'OAP répond à l'orientation du PADD qui préconise de centrer le développement urbain sur les villages et en continuité. En effet, ce développement urbain, qui se situe sur un espace d'ores-et-déjà fortement urbanisé, s'inscrit non loin du cœur de vie de Tsararano (400 à

Code	Justification
	750m), le boulevard Mze Mandela et à proximité de l'école élémentaire T6 de Tsararano, l'autre école élémentaire de Tsararano, l'école maternelle d'application et de la mosquée nord du village. De plus, le site de cette OAP dispose d'ores-et-déjà d'accès viaires, d'un maillage de piste et du réseau électrique. Ainsi, elle permettra d'organiser le fonctionnement urbain existant mais aussi de densifier ce secteur. La création de 55 logements minimum est attendue, pour une densité allant de 40 à 70 lgts/ha pour l'ensemble de l'OAP. Une mixité de la typologie des logements est privilégiée.
OAP UB-4 Tsararano - Zingwe	L'OAP se justifie puisque le périmètre, situé dans la trame urbaine, est déjà partiellement bâti mais présente de nombreux dysfonctionnements et les secteurs bâtis présentent une consommation excessive d'espace. L'OAP répond à l'orientation du PADD qui préconise de centrer le développement urbain sur les villages et en continuité. En effet, ce développement urbain, qui se situe sur un espace d'ores-et-déjà partiellement urbanisé, s'inscrit non loin du cœur de vie de Tsararano puisque le périmètre est directement relié au boulevard Mze Mandela. Il s'inscrit également à proximité de l'école élémentaire Tsararano, de l'école maternelle d'application, du lycée Polyvalent de Dembeni et de la mosquée Ouest du village. De plus, le site de cette OAP dispose d'ores-et-déjà d'accès viaires, d'un maillage de piste et du réseau électrique. Ainsi, elle permettra d'organiser le fonctionnement urbain existant mais aussi de densifier ce secteur. La création de 244 logements minimum est attendue, pour une densité allant de 40 à 70 lgts/ha pour l'ensemble de l'OAP. Le secteur présente une large surface déjà bâtie. Une mixité de la typologie des logements est privilégiée.

Code	Justification
OAP UB-5 Tsararano - Mavingoni	Cette OAP s'inscrit dans un contexte de développement urbain non loin du cœur de vie de Tsararano (100 à 250m), le boulevard Mze Mandela et à proximité immédiate de l'école élémentaire T6 de Tsararano. L'OAP et notamment la crête, sur la limite nord du périmètre, pose les limites de l'urbanisation et permet de maintenir un ensemble cohérent au cadre de vie tout en préservant les espaces agricoles fonctionnels situés en lisière. De plus, le site de cette OAP dispose d'ores-et-déjà d'accès viaires, d'un maillage de piste et divers réseaux. Par ailleurs, la piste reliant les 2 accès au périmètre est ciblée par la CADEMA pour réaliser les travaux. La création de 119 logements minimums est attendue, pour une densité allant de 40 à 70 lgts/ha pour l'ensemble de l'OAP. Une mixité de la typologie des logements est privilégiée.
OAP UB Dembéni - Mangrove	L'OAP répond à l'orientation du PADD prévoyant le renforcement de la lutte contre l'habitat indigne et l'amélioration de l'habitat. Elle est concernée par une opération de RHi (Résorption de l'Habitat insalubre) permettant le relogement d'environ 424 personnes. L'OAP prévoit la valorisation et la restauration de l'espace naturel et paysager sensible et à fort potentiel : l'écosystème de la mangrove. La création de près de 14 logements est attendue, pour une densité de 50 lgts/ha pour l'ensemble de l'OAP où l'urbanisation est possible. Une mixité de la typologie des logements est privilégiée.
OAP UB-7 Dembéni – Quartier universitaire	L'OAP répond à l'orientation du PADD qui préconise de centrer le développement urbain sur les villages. En effet, ce développement urbain s'inscrit dans le prolongement de la trame urbaine d'Iloni. Également, elle répond aux demandes/besoins en matière de logements. La création de 26 logements minimum est attendue, pour une densité minimum de 60 lgts/ha pour l'ensemble de l'OAP.

Code	Justification
OAP UB-8 Dembéni – Quartier Soleil Levant	Cette OAP s'inscrit dans une volonté de marquer une rupture avec une pratique de consommation excessive d'espace tout en répondant aux demandes/besoins en matière de logements. Également, de répondre à l'orientation du PADD qui préconise de centrer le développement urbain sur les villages et en continuité. En effet, ce développement urbain s'inscrit dans le prolongement de la trame urbaine d'Iloni. De plus, l'OAP permet de créer un deuxième accès à cette zone urbaine. Etant donné que cet accès donne sur la RN, il devra être sécurisé. La création de 31 logements minimum est attendue, pour une densité de 60 lgts/ha pour l'ensemble de l'OAP. Une mixité de la typologie des logements est privilégiée.
OAP UB-9 Iloni – Colline d'Iloni	L'OAP répond à l'orientation du PADD qui préconise de centrer le développement urbain sur les villages et en continuité. En effet, ce développement urbain s'inscrit dans le prolongement de la trame urbaine d'Iloni sur des parcelles déjà partiellement viabilisées. Une partie de l'OAP est en zone UB (densification et poursuite de l'urbanisation) et une partie est en zone 1AU afin de constituer une petite extension de cet espace bâti. Un bouclage viaire ainsi qu'une partie des réseaux sont déjà présents. Également, afin de répondre aux demandes/besoins en matière de logements. La création de 80 logements minimum est attendue, pour une densité de 30 à 45 lgts/ha pour l'ensemble de l'OAP. Une mixité de la typologie des logements est privilégiée.
OAP UB-10 Hajangoua - Marindrini	L'OAP répond à l'orientation du PADD qui préconise de centrer le développement urbain sur les villages et en continuité. En effet, ce développement urbain s'inscrit dans le prolongement de la trame urbaine d'Hajangoua. Également, afin de répondre aux demandes/besoins en matière de logements.

Code	Justification
	La création de 111 logements minimum est attendue, pour une densité allant de 30 à 70 lgts/ha pour l'ensemble de l'OAP. Une mixité de la typologie des logements est privilégiée.
OAP UB-11 – Ongoujou Sud	L'OAP s'inscrit dans la continuité du village d'Ongoujou, au sud. Elle répond, donc, à l'orientation du PADD qui préconise de centrer le développement urbain en continuité des villages. La proximité aux équipements sportifs fait de ce périmètre un espace à enjeu. La trame viaire et piétonne est à développer/créer. La création de 301 logements minimum est attendue, pour une densité allant de 55 à 70 lgts/ha pour l'ensemble de l'OAP. Une mixité de la typologie des logements est à privilégier.
OAP UB 12 Ongoujou Kardjavendza	L'OAP se situe dans le quartier de Kardjavendza, village d'Ongoujou. Elle répond, donc, à l'orientation du PADD qui préconise de centrer le développement urbain en continuité des villages. Également, elle répond à l'orientation du PADD prévoyant le renforcement de la lutte contre l'habitat indigne et l'amélioration de l'habitat. En effet, le site de l'OAP comprend des habitats spontanés. Une programmation totale de 121 logements est attendue avec des logements individuels en R+1 (44), en collectifs en R+1 (23) et R+2 (42), enfin des logements tiroirs (12).

B. OAP SECTORIELLE MIXTE EN ZONE A URBANISER

Code	Justification
OAP 1AU-1 Kawéni – Pointe Hamaha	L'OAP s'inscrit dans une logique générale de restructuration de Kawéni et de ses abords avec la prise en compte d'occupations du sol existantes. Le départ du Caribus dans ce secteur, la proximité avec le cœur de Kawéni, le lagon et la plage Hamaha ainsi que le quartier des Hauts Vallons justifient l'appropriation de la pointe Hamaha comme portée d'entrée structurante et qualitative de la CADEMA et jonction fonctionnelle avec la Communauté d'Agglomération du Grand Nord de Mayotte. Les orientations données par l'OAP permettent d'encadrer le développement de ce secteur où l'occupation du sol n'est pas indigne mais caractérisée par un développement hétérogène de l'occupation du sol. Progressivement, le site sera revalorisé, réorganisé et la pointe Hamaha retrouvera tout l'intérêt qu'elle représente d'un point de vue géomorphologique. Par ailleurs, le site de l'OAP comprend, en outre, une zone d'activité, une zone artisanale. La zone résidentielle sera développée selon une densité moyenne de 40 logements par hectare soit 230 logements. La zone artisanale conservera 30% d'espaces perméables, soit 56 000 m² d'activités. Enfin, la zone d'activités existante est développée sur 65 000 m².
OAP 1AU-2 Kawéni - Disma	L'OAP répond à l'orientation du PADD qui préconise de centrer le développement urbain en continuité des villages. Ladite OAP s'insère donc en continuité du village existant et permet le désenclavement du site (axes viaires et continuités piétonnes). Une connexion avec le village existant est attendue.

Code	Justification
	L'OAP prévoit une densité de 60 logements par hectare, de typologie RDC à R+2.
OAP 1AU-3 Kawéni – La Jolie	L'OAP s'insère en continuité d'un village existant. Elle répond à plusieurs objectifs dont, le renouvellement urbain global de Kawéni intégrant une restructuration du maillage viaire du secteur, la valorisation des éléments de la trame verte et bleue du territoire, la résorption d'habitat insalubre, la création d'une limite d'urbanisation formelle pour préserver les espaces pentus, plus vulnérables d'un point de vue des risques et des enjeux paysagers, l'affirmation de la mixité fonctionnelle qui caractérise la CADEMA et en particulier l'ouest de Kawéni où se mêlent activités économiques et habitat, enfin, la valorisation des espaces localisés à proximité du passage du Caribus, futur transport en commun structurant pour la CADEMA et pour l'île d'une manière générale. Les logements individuels seront édifiés selon une densité moyenne de 40 logements par hectare, soit 80 logements. Les logements collectifs seront édifiés selon une densité moyenne de 110 logements par hectare en R+2 et 30% des RDC seront actifs, soit 220 logements. Pour finir, la densité moyenne attendue sur le secteur de résorption d'habitat indigne est de 50 logements par hectare, soit 57 logements.
OAP 1AU-1 Passamainty ZAC Doujani	L'OAP répond à l'orientation du PADD qui préconise de centrer le développement urbain sur les villages et en continuité. En effet, ce développement urbain s'inscrit dans le prolongement de la trame urbaine du village de Mtsapéré. Le projet répond au besoin d'une offre en nouveaux espaces pour accueillir des logements et ainsi assurer la croissance démographique de l'agglomération de Mamoudzou. De plus, le site de Doujani répond à l'objectif de rééquilibrer le développement urbain de l'agglomération en renforçant le secteur sud.

Code	Justification
	Le projet permet d'intégrer la rivière à son environnement urbain, de proposer un espace de détente et de grand parc agroforestier tout en consolidant le coteau, lutter contre l'habitat insalubre et illégal et apporter des solutions de relogement et d'hébergement adapté. Au niveau des services que le projet englobe, la diversification de cette offre accroît l'attractivité. Le projet d'aménagement est encadré par une procédure de Zone d'Aménagement Concerté.
OAP 1AU-5 Kawéni – Les Hauts	L'OAP répond à l'orientation du PADD qui préconise de centrer le développement urbain en continuité des villages. Ainsi, le site s'insère en surplomb de la zone scolaire et les hauteurs de Kawéni, en continuité donc du village existant et il permet son désenclavement (axes viaires et continuités piétonnes). Une connexion avec le village existant est attendue. L'OAP prévoit une densité comprise entre 40 et 100 logements par hectare en moyenne, soit environ 120 logements à produire.
OAP 1AU-6 Cavani – M'Barazi	L'OAP s'insère en continuité du village existant de M'Barazi. Également, elle 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 »). La création de 184 logements minimum est attendue, pour une densité d'environ 56 lgts/ha.
OAP 1AU-7 Mtsapéré – Mro Wa Handra	L'OAP répond à l'orientation du PADD qui préconise de centrer le développement urbain en continuité des villages. En effet, le site se localise dans les hauts de Mtsapéré en continuité du village existant. Le passage du boulevard urbain va faire de ce périmètre un espace à enjeux. Un bouclage irriguera l'ensemble du périmètre et prépare le site à l'arrivée du boulevard. La crête du site sera préservée. Elle permettra d'offrir une coupure verte, un espace de respiration à cette future zone urbaine mais

Code	Justification
	également à la zone urbaine existante à l'Est qui est très compacte et ne présente aucun espace vert. Également, il sera mis en place une valorisation du littoral notamment par la mobilité active. La création de 340 logements minimum est attendue, pour une densité allant de 60 à 70 lgts/ha pour l'ensemble de l'OAP. Par ailleurs, une mixité de la typologie des logements est à privilégier.
OAP 1AU-8 Passamainty – Mroni M'mangua	L'OAP s'inscrit en continuité du village de Passamainty, en deuxième rideau. Malgré une topographie marquée à certains endroits et une présence importante d'habitat informel, ce périmètre d'OAP est structuré, notamment grâce une réelle possibilité de connexion et de maillage optimisé. L'OAP prévoit de préserver les espaces naturels et sujets remarquables en place. La densification envisagée et la diversité de typologie d'habitat renforcent la possibilité de créer une offre en logement considérable dans un espace directement en contact de la vie locale (le village) mais aussi d'équipements publics structurants comme le collège de Passamainty. Un total de près de 240 logements sur ce site est attendu. Une mixité de la typologie des logements est à privilégier.
OAP 1AU-9 Tsoundzou 1 – Mlimani	L'OAP s'insère en continuité du village de Tsounsou 1. Il est en effet en contact direct avec des équipements publics structurants (le collège, les terrains de sports), avec le village de Passamainty et permettra dans ce sens de proposer une urbanisation nouvelle profitable à de nouveaux habitants mais aussi au village d'une manière générale avec la création d'espaces non urbanisés à des fins agricoles et de loisirs. Sa proximité de la vie quotidienne du village est un atout indéniable.

Code	Justification
	Une diversité de typologie allant des maisons aux logements collectifs doit se retrouver sur le site, pour une densité moyenne de 100 logements par hectare, soit des logements individuels et groupés avec une densité moyenne de 40 logements par hectare, soit 200 logements, et, des logements collectifs avec une densité moyenne de 140 logements par hectare en R+2 et 30% des RDC, soit 240 logements.
OAP 1AU-10 Tsoundzou 2 – Kwalé	L'OAP s'inscrit dans la continuité du quartier du collègue de Tsoundzou. Ainsi, elle répond à l'orientation du PADD qui préconise de centrer le développement urbain en continuité des villages. Plusieurs aménagements des voies seront prévus : voirie, ouvrages permettant de traverser le cours d'eau, cheminements piétons et mode doux. La création de 600 logements minimum est attendue, pour une densité allant de 45 à 70 lgts/ha. Les commerces et services seront à privilégier le long de l'axe principal.
OAP 1AU-11 Tsoundzou 2	L'OAP se localise dans le prolongement du village de Tsoundzou 2, en profondeur et prévoit un raccordement un projet Maévadouani. Le projet prévoit d'assurer la continuité écologique et paysagère autour des cours d'eau, il prévoit un bouclage et un raccordement au projet Maévadouani ainsi qu'une densité de 65 lgts./ha en moyenne, soit environ 212 logements.
OAP 1AU-12 Vahibé – Sud-Ouest	L'OAP se localise dans le prolongement de la trame urbaine existante du village de Vahibé. Le secteur de l'OAP est presque entièrement composé d'habitations légères (tôle). Une reconstruction à l'identique des habitations sera possible à condition de respecter les prescriptions du PPRN. La densité n'évolue pas sur ce site dans la mesure où le projet est de reconstruire à l'identique et la réorganisation de la desserte.
OAP 1AU-13	L'OAP s'inscrit dans la continuité de l'urbanisation existante du village de Vahibé. Le site marque l'entrée du village coté Est.

Code	Justification
Vahibé – Entrée de Village	Par conséquent, l'OAP répond à l'orientation du PADD qui préconise de centrer le développement urbain en continuité des villages. L'aménagement de ce secteur dépend de la création d'un nouvel axe viaire et permettra le relogement des occupants des habitants spontanés. L'OAP prévoit la construction d'un quartier pouvant être mixte, à dominante habitat avec une densité moyenne comprise entre 30 et 40 logements par hectare. Ainsi, une vingtaine de logements est à prévoir au minimum.
OAP 1AU-14 Tsararano – Quartier Lycée Tsararano Sud	L'OAP se localise dans le prolongement de la trame urbaine existante à Tsararano. Elle répond, donc, à l'orientation du PADD qui préconise de centrer le développement urbain en continuité des villages. La voirie devra créer un bouclage afin de faciliter la gestion des flux provoqués par ce nouveau quartier mixte, prévoyant une densité de 30 à 40 logements par hectare, soit 140 logements à prévoir.
OAP 1AU-15 Dembéni – Les Hauts de Dembéni	L'OAP se situe dans la continuité du village de Iloni, au sud. Elle répond, donc, à l'orientation du PADD qui préconise de centrer le développement urbain en continuité des villages. En effet, ce développement urbain s'inscrit dans le prolongement de la trame urbaine de Dembéni à proximité du Centre Universitaire de Mayotte (250m) et non loin de la route nationale 3 (350m), axe central du village concentrant les principaux services et commerces. Par ailleurs, la principale justification de cette OAP est de marquer une rupture avec une pratique de consommation excessive d'espace (habitats spontanés) tout en répondant aux demandes en matière de logements. Les trames viaires et cheminements doux sont à retravailler. La création de 190 logements minimum est attendue, pour une densité allant de 40 à 70 lgts/ha pour l'ensemble de l'OAP. La mixité de la typologie des logements est à privilégier.

Code	Justification
OAP 1AU-16 Tsararano – Quartier Lycée Sud Tsararano	L'OAP s'inscrit dans la ZAC de Tsararano et a pour objectif de venir renforcer le village de Tsararano par l'implantation d'un quartier composé d'un équipement structurant et d'opérations de logement. Le nombre de logements attendu est environ de 100 logements.
OAP 1AU-17, 18 et 19 Iloni – Songoro II	L'OAP se situe au Sud d'Iloni, dans le prolongement de la trame urbaine existante. Ainsi, elle répond d'une part à l'orientation du PADD qui préconise de centrer le développement urbain sur les villages et en continuité, d'autre part aux demandes en matière de logements tout en limitant l'expansion de l'urbanisation. L'urbanisation est structurée et son développement via la poche d'urbanisation permet de contribuer à l'effort de production de logements dans cette partie de la CADEMA. Les logements individuels seront édifiés selon une densité moyenne de 40 logements par hectare, soit 75 logements, les logements collectifs seront édifiés selon une densité moyenne de 40 à 60 logements par hectare.
OAP 1AU-20 Nord Hajangoua	L'OAP se localise dans le prolongement de la trame urbaine existante et précisément des terrains de sport du village du village Hajangoua, au Nord. Par ailleurs, cette OAP répond à un besoin important de création de logements et à un rééquilibrage de la CADEMA, mais également de l'île vers la Communauté de Communes du Sud de Mayotte. Le développement à Hajangoua d'équipements structurants tels que la Gendarmerie le long de la RN3, le marché couvert, le campus connecté et le lien avec le village et son offre actuelle (MJC, commerces, équipements scolaires, etc.), renforce la pertinence de développer à cet endroit, proche du fonctionnement urbain actuel, une offre résidentielle et d'équipements scolaires complémentaires à l'existant. Les logements individuels seront édifiés selon une densité moyenne de 40 logements par hectare, soit 148 logements. Puis, les logements

Code	Justification
	collectifs seront édifiés selon une densité moyenne de 60 logements par hectare en R+2 et 100% des RDC seront actifs, soit 60 logements.
OAP 1AU-21 Hajangoua – Campus connecte	L'OAP se situe au sud du territoire de la CADEMA, en contrebas du village d'Hajangoua, dans sa continuité. Par conséquent, elle répond à 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. Le programme concerne la création d'un campus connecté pour environ 170 étudiants, une résidence universitaire de plusieurs dizaines de chambres, des commerces notamment en rez-de-chaussée ainsi que des logements sociaux.
OAP 1AU-22 Hajangoua – Mro titi	L'OAP se situe à l'ouest de la trame urbaine de Hajangoua dont elle est l'extension. Ainsi, elle répond à l'orientation du PADD qui préconise de centrer le développement urbain sur les villages et en continuité. Par ailleurs, les deux secteurs d'aménagement de l'OAP avec la ville haute de Tsoundzou et la vallée de la Kwalé aménagée seront mis en cohérence. Les densités imposées sur ce site sont relativement faibles d'une part pour limiter l'impact sur le paysage et d'autre part pour assurer une cohérence dans les formes urbaines existantes. Ainsi, la création de 80 logements minimum est attendue pour une densité de 50 lgts/ha sur l'ensemble de l'OAP. Par ailleurs, une mixité de typologie des logements est à privilégier.
OAP 1AU-23 Tsoundzou 2 Littoral	L'OAP ici constituée a un double objectif : - Accueillir de nouveaux logements dans la bande littorale avec notamment des orientations fortes en matière d'intégration paysagère, - Accompagner cet accueil avec une restructuration globale de cette séquence de Tsoundzou II pour améliorer les connexions et notamment la sécurité routière en prévision de l'accroissement de population prévu ici.

Code	Justification
	La programmation d'environ 500 logements a pour effet de participer à l'objectif de densité inscrit au PADD, avec une densité imposée entre 40 et 70 logements par hectare.
OAP 1AU-24 ZAC de Tsararano	Le projet de ZAC Tsararano – Dembéné, situé dans cette OAP, vise à développer le secteur en tant que nouveau quartier à vocation mixte. Ce quartier comprendra des logements, des équipements, des commerces, des services et des activités répondant aux besoins de la commune et du grand territoire. Ce site de l'OAP reflète la volonté de réduire la consommation d'espace en densifiant cette zone d'extension. L'objectif est d'accueillir de nouvelles populations tout en préservant la qualité paysagère et environnementale du site. 2050 logements sont prévus, soit une densité moyenne de 50 logements par hectare.

C. OAP SECTORIELLE A VOCATION ECONOMIQUE EN ZONE A URBANISER

Code	Justification
OAP 1AUX-1 Ironi-Be ZAE	L'OAP se justifie par la localisation stratégique des parcelles sur la commune de Dembéné, village d'Ironi-Be, la diversité des fonctions et par le renforcement des activités agricoles existantes. Le projet répond à cet enjeu préconisé par le PADD à travers la proposition d'une offre en services et en commerces. Ainsi, la zone se voit créatrice d'économie et d'emplois. L'OAP répond aux besoins de satisfaire une structure économique viable et pérenne. Par ailleurs, un des enjeux est de tendre vers un quartier éco responsable, par notamment le renforcement et la préservation de la trame boisée, la gestion des eaux pluviales, la création de corridors écologiques, la plantation de végétaux, l'installation de structures à énergie renouvelable...
OAP 1AUX-2 Dembéné ZAE	L'OAP se situe entre Tsararano et Dembéné, positionnement stratégique au Sud de la CADEMA. Ainsi, en continuité du village de Tsararano, elle répond à l'orientation du PADD qui préconise de centrer le développement urbain en continuité des villages. Elle fournit une emprise de 39 260m² dédiée à l'artisanat et commerces de détails ou des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.
OAP 1AUX-3 Ongoujou ZAE	L'OAP se situe à l'ouest du village d'Ongoujou, dans la continuité de la poche d'habitat indigne en cours de résorption. Ainsi, en continuité d'un îlot bâti, elle répond à l'orientation du PADD qui préconise de centrer le développement urbain en continuité des villages Les documents cadres caractérisent Ongoujou comme village agricole, ainsi l'essentiel du site est affecté et/ou directement lié à l'activité agricole. Le projet d'OAP prévoit donc parallèlement un rééquilibrage de l'offre économique vers l'ouest à l'échelle insulaire.

Dans ce contexte, le projet prend toute sa place et permet d'allier développement économique, préservation de l'identité du village et rééquilibrage dans le fonctionnement mahorais.

D. OAP SECTORIELLE A VOCATION D'EQUIPEMENT ET DE TOURISME EN
ZONE A URBANISER

Code	Justification
OAP 1AUe-1 Lycée Sud-Mamoudzou	L'OAP se situe au sud de la commune de Mamoudzou, accolée dans le secteur Tsoundzou 1/Kwalé. Elle se situe en face du collège déjà implanté, dans la continuité d'une zone d'aménagement ouverte à l'urbanisation. Ainsi, elle répond à l'orientation du PADD qui préconise de centrer le développement urbain en continuité des villages. Également, à l'orientation du PADD qui préconise de répondre au besoin en équipement sur le territoire, notamment en direction de la jeunesse. Il permet également de répondre à l'objectif de projet urbain intégré en intégrant cet équipement structurant à la ville. Par conséquent, le site prévoit l'implantation d'un lycée et d'équipements sportifs liés.
OAP 1AUe Ecole primaire	L'OAP se situe au nord du village de Tsararano sur la commune de Dembèni, sur le versant d'une colline. Elle se situe dans le prolongement de la trame urbaine existante et notamment d'un quartier faisant l'objet d'une OAP pour l'organiser et le densifier. Ainsi, elle répond à l'orientation du PADD qui préconise de répondre au besoin en équipement sur le territoire, notamment en direction de la jeunesse. L'OAP prévoit donc l'implantation d'une école tout en prenant en compte les aléas du PPRN en vigueur.
OAP 1AUs-1 Iloni Stationnement	L'OAP se situe à l'Est du village d'Iloni, commune de Dembèni. Elle est proche du rivage. Cette proximité est justifiée par le projet qui nécessite la proximité avec l'eau et le rivage. Ainsi, la principale justification de cette OAP est de répondre aux besoins en stationnement des véhicules des personnes qui embarqueront dans la navette maritime. La navette maritime a, elle, vocation à fluidifier la circulation du territoire. L'OAP répond donc à l'orientation du PADD « structurer une

	offre de mobilité performante pour limiter le recours à la voiture individuelle. En effet, cette orientation découle de l'Axe 4 « Bien vivre à la CADEMA ». La capacité d'accueil du parking devra être la plus optimisée possible. L'imperméabilisation des sols devra être minimisée.
OAP 1AUs-2 Iloni Stationnement	L'OAP se situe à l'Est du village d'Iloni, commune de Dembèni. Elle est proche du rivage. Cette proximité est justifiée par le projet qui nécessite la proximité avec l'eau et le rivage, en lien avec la future fare maritime. Ainsi, la principale justification de cette OAP est de répondre aux besoins en stationnement des véhicules des personnes qui embarqueront dans la navette maritime. La navette maritime a, elle, vocation à fluidifier la circulation du territoire. L'OAP répond donc à l'orientation du PADD « structurer une offre de mobilité performante pour limiter le recours à la voiture individuelle. En effet, cette orientation découle de l'Axe 4 « Bien vivre à la CADEMA ». La capacité d'accueil du parking devra être la plus optimisée possible. L'imperméabilisation des sols devra être minimisée.
OAP 1AUt-1 Hajangoua Projet touristique	Les parcelles de l'OAP sont rattachées au quartier Florence, au nord du village d'Hajangoua, commune de Dembèni. Le projet de l'OAP se justifie par la localisation stratégique des parcelles sur la commune de Dembèni, leur attrait touristique, leur desserte ainsi que les divers équipements publics. Concernant l'aspect de relai de Mamoudzou par rapport aux communes du Sud et du centre, le projet répond à cet enjeu préconisé par le PADD à travers la proposition d'une offre en habitat, en équipements, de services et de commerces et se voit créatrice d'économie et d'emplois. Ainsi, l'OAP répond aux besoins de satisfaire une structure économique viable et pérenne. Par ailleurs, le projet permet de développer une forme de tourisme durable.

OAP Secteur d'aménagement

Les OAP secteur d'aménagement sont régies par l'article R151-8 du Code de l'urbanisme. Ces OAP précisent les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Elles portent sur des secteurs de zones U ou AU « dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le PADD ».

Elles portent au moins sur les thématiques suivantes :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère,
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale,
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques,
- 4° Les besoins en matière de stationnement,
- 5° La desserte par les transports en commun,
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces OAP ne sont pas règlementées par le règlement écrit

Code	Justification
OAP UB-1 Mamoudzou Rectorat	L'OAP répond à l'orientation du PADD qui préconise de centrer le développement urbain sur les villages et en continuité. En effet, ce développement urbain s'inscrit dans le prolongement de la trame urbaine de Mamoudzou. 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. Par ailleurs, cette OAP, viendra formaliser un axe structurant et permettra une meilleure desserte à travers le site.

	Aussi, la future densification du Rectorat permettra notamment de structurer les espaces publics proposés par l'OAP. La préservation de la trame verte de Mamoudzou résonne dans le projet, étant en cohérence avec le projet Cœur de ville. La plupart des axes de voirie prennent en compte une gestion aérienne des eaux de ruissellement ce qui entraîne une sécurisation des modes actifs, sans risque de stationnement sauvage. Enfin, l'enjeu de plantations sur l'espace public est un atout du projet : il permet un rafraîchissement naturel de la zone, venant lutter contre les îlots de chaleur.
OAP 1AU-2 Tsoundzou 2 Maevadouani	L'OAP répond à l'orientation du PADD qui préconise de centrer le développement urbain en continuité des villages. En effet, ce développement urbain s'inscrit dans le prolongement de la trame urbaine du village de Tsoundzou 2, quartier de Maevadouani. L'objectif de cette zone d'extension est de poser les limites de l'urbanisation afin de maintenir des ensembles cohérents au cadre de vie agréable tout en préservant les espaces naturels fonctionnels et d'impacter le moins possible les espaces agricoles. La densité de logements sera échelonnée en proposant une densité plus importante aux abords de l'accès principal créé et une densité plus faible à l'extrémité Nord de l'OAP. Une attention particulière sera portée sur les habitations en tôle implantées à l'Est de la zone pour assurer une meilleure qualité de vie. Une mixité fonctionnelle avec la cohabitation des commerces, services, équipements publics, agricoles et résidentielles est à privilégier.

1.5. BILAN QUANTITATIF DU PLUI-HM

RAPPEL DU PADD

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)

Comme le prévoit le PADD, les choix de localisation des sites à urbaniser découlent de la recherche d'un équilibre entre le développement urbain lié à l'urgence de la production de logements et la préservation des espaces naturels et agricoles. Cet équilibre prend en compte notamment le besoin de produire massivement des logements (170 hectares sont estimés nécessaires pour l'urbanisation nouvelle) et l'objectif de centrer le développement urbain sur les villages et en continuité. Des zones à urbaniser ont été définies dans des zones d'extensions urbaines pour répondre aux besoins. Elles couvrent parfois des secteurs de logements informels, dans lequel de nouveaux aménagements doivent permettre la densification et le déploiement des infrastructures et équipements, en cohérence avec les zones de risque. Le but de ce classement n'est pas la régularisation à posteriori mais l'aménagement de foncier mobilisable, en cohérence avec les besoins et avec le contexte législatif (urbanisation en continuité notamment). Le PLUi-HM souhaite également marquer des limites fortes de l'urbanisation pour stopper l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles et naturels. Le respect de ces limites d'urbanisation dépasse le champ d'action du PLUi-HM, le respect de ce dernier et sa mise en action devront suivre l'approbation du document.

A. ACCUEIL DES LOGEMENTS

L'accueil des 13 000 logements prévus par le PADD à produire est à réaliser :

Sans consommation d'espace	
En renouvellement urbain , notamment pour réduire le parc de logements insalubres	Au fil de l'eau <i>(les RHI avec des projets avancés sont en zones à urbanisées)</i>
En reconquête des logements vacants	Environ 2 400 logements
En densification verticale	Au fil de l'eau
En densification horizontale (spontanée)	Au fil de l'eau Comblement des dents creuses
En densification horizontale (zone urbaine avec OAP)	1 200 logements sur 35 hectares
En densification horizontale (zone à urbaniser avec OAP)	63 hectares des zones AU déjà bâties A densifier, restructurer ou renouvellement urbain
En urbanisant un espace déjà artificialisé (terreplein de M'Tsapéré)	11,5 hectares

Avec consommation d'espace	
En zone à urbaniser mixte ouverte	7 737 logements
En zone à urbaniser mixte fermée	1 730 logements

Un travail d'identification des dents creuses a été réalisée dans le cadre du diagnostic. Pour les raisons détaillées dans le diagnostic, la densification horizontale et verticale est complexe à estimer, d'autant plus que la CADEMA est densément bâtie. Cependant, le tableau « sans consommation d'espace » démontre bien qu'une part importante de l'urbanisation va être opérée par démolition-reconstruction, densification, ou restructuration d'espaces bâtis existants (dans le cadre d'opération de résorption de l'habitat insalubre ou non).

Comme présenté dans le document 4.A., le projet de PLUi-HD de la CADEMA prévoit, par le biais des Orientations d'Aménagement et de Programmation (en U et AU) **8 949** logements, pour une densité brute de **35** logements/hectare en moyenne et une densité nette de **60** logements/hectare.

La densité nette est pertinente à considérer car elle permet de prendre en compte les spécificités du territoire : topographie, mise à distance des risques, mixité fonctionnelle à créer, espaces publics généreux, équipements partagés...

Les zones à urbaniser différées mixtes (2AU : fermées à l'urbanisation) représentent 31 hectares et permettraient le développement d'environ 1 730 logements supplémentaires (densité envisagée de 50 logements par hectare).

Le phasage entre les zones ouvertes et fermées permet de s'inscrire dans la temporalité du PLH (6 ans). L'ouverture des zones pourra être interrogée au regard de cette temporalité.

Le nombre de logements potentiels s'inscrit dans un développement compatible avec les orientations du PADD établies sur le territoire.

B. BILAN QUANTITATIF

Le PLUi-HD de la CADEMA prévoit le développement du territoire avec la répartition surfacique suivante :

Zones urbaines**Zones urbaines mixtes**

UA	UAa	UAb	UAd	UB	UBa	UBb	UC
118 ha	2 ha	24 ha	9 ha	613 ha	18 ha	16 ha	2 ha
802 ha							
10 %							

Zones urbaines d'équipements, touristiques et d'activités

UE	UX	UXa	UT
2 ha	36 ha	8 ha	4 ha
50 ha			
0,6 %			

Zone à urbaniser**Zones à urbaniser ouvertes**

1AU	1AUa	1AUa1	1AUd1	1AUd1h	1AUe	1AUss	1AUt	1Aux
160 ha	31 ha	7 ha	9 ha	4 ha	6 ha	1 ha	6 ha	45 ha
269 ha								
3.3%								

Zone à urbaniser fermées

2AU	2AUe	2AUx
35 ha	12 ha	20 ha
67 ha		
0,8 %		

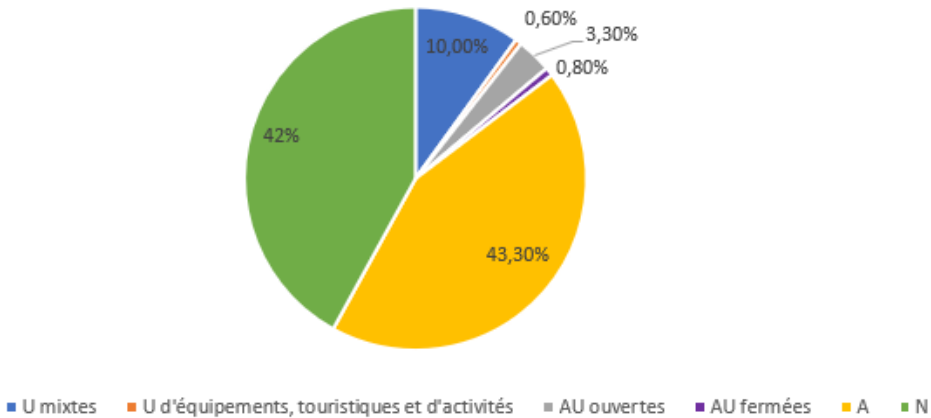
Zone agricole

A	Ap	Ad
2 584 ha	915 ha	12 ha
3 511 ha		
43,3 %		

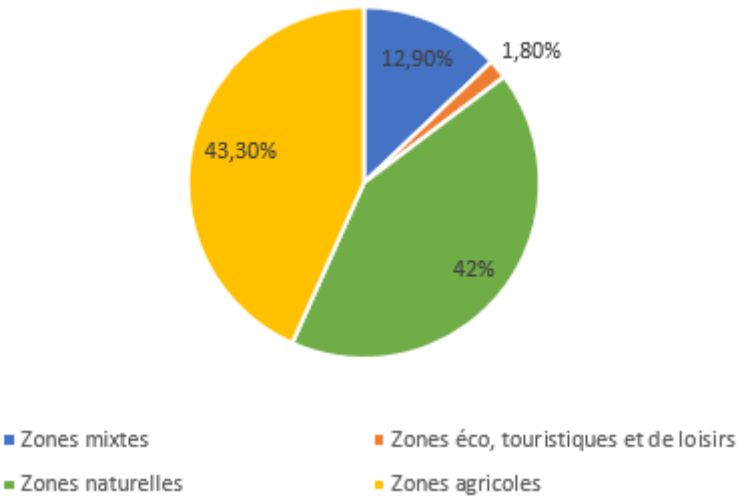
Zone naturelle

N	Nci	Ne	NL	Np	Nr	Ns	NT
2834 ha	28 ha	4 ha	38 ha	132 ha	357 ha	2 ha	5 ha
3 400 ha							
42 %							

Répartition en % par type de zone



Répartition en % par vocation



C. COMPARAISON DU PLUi AVEC LES PLU EN VIGUEUR AVANT L'APPROBATION DU PLUi-HM

En comparaison avec les deux PLU communaux en vigueur avant l'approbation du PLUi-HM, les zones urbaines ont une superficie plus importante, ce qui correspond notamment aux zones AU qui ont été urbanisées et/ou viabilisées depuis l'approbation des PLU communaux ou encore à la prise en compte de certains espaces urbanisés.

Les zones agricoles ont progressé au profit des zones naturels, notamment suite à des demandes de particuliers, prises en compte lors de l'enquête publique, afin de prendre en compte cet enjeu majeur au sein du PLUi.

Cependant, la comparaison des PLU en vigueur et du PLUi ne peut se faire sans précaution, du fait de la différence de prise en compte de la façade littorale de la CADEMA. En effet, le zonage du PLUi de la CADEMA et celui du PLU de Dembéné ont été dessinés en se calant sur les limites parcellaires et les limites communales, conformément aux standards liés au CNIG (conseil national de l'information géolocalisée). Le PLU de Mamoudzou, quant à lui, a été davantage dessiné en suivant l'orthophoto : des secteurs ont parfois un zonage alors qu'ils sont en dehors du périmètre communal et à l'inverse des espaces cadastrés et à l'intérieur du périmètre communal n'ont pas de zonage attribué. Les secteurs concernés sont essentiellement liés aux mangroves et à des espaces maritimes néanmoins cadastrés. Ainsi, les surfaces totales comparées ne sont pas les mêmes.

	PLU Dembéné Surface (ha)	PLU Mamoudzou Surface (ha)	PLU Mamoudzou et Dembéné (ha)	PLUi CADEMA approuvé (ha)	Différence le PLUi-HM approuvé et les PLU communaux
Zones U	108,26	690,21	798,47	852,23	+ 53,76
Zones AU ouvertes	52,75	241,72	294,47	269,82	-24,65
Zones AU fermées	58,25	0	58,25	66,36	+ 8,11
Zones N	2165,12	2228,94	4394,06	3399,96	-994,1
Zones A	1416,38	1092,4	2508,78	3512,33	+ 1003,55

1.6. JUSTIFICATIONS DES ESPACES REMARQUABLES

A. CADRE REGLEMENTAIRE

La Loi littoral prévoit la préservation de certaines espaces et milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques du littoral.

Ainsi, à l'article L121-23 du Code de l'urbanisme, il est spécifié que « les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ».

L'article R121-4 dudit Code, expose, lui, la liste des espaces et milieux à préserver :

- 1° Les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises et les abords de celles-ci ;
- 2° Les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares ;
- 3° Les îlots inhabités ;
- 4° Les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps ;
- 5° Les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés ;
- 6° Les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales telles que les herbiers, les frayères, les nourriceries et les gisements naturels de coquillages vivants, ainsi que les espaces délimités pour conserver les espèces en application de l'article L. 411-2 du code de l'environnement et les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 2009/147/CE du Parlement européen et du Conseil du 30 novembre 2009 concernant la conservation des oiseaux sauvages ;
- 7° Les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, des parcs nationaux créés en application de l'article L. 331-1 du code de l'environnement et des réserves naturelles instituées en application de l'article L. 332-1 du code de l'environnement ;
- 8° Les formations géologiques telles que les gisements de minéraux ou de fossiles, les stratotypes, les grottes ou les accidents géologiques remarquables.

A savoir que, conformément à l'article L121-24 du Code de l'urbanisme, des aménagements légers peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site.

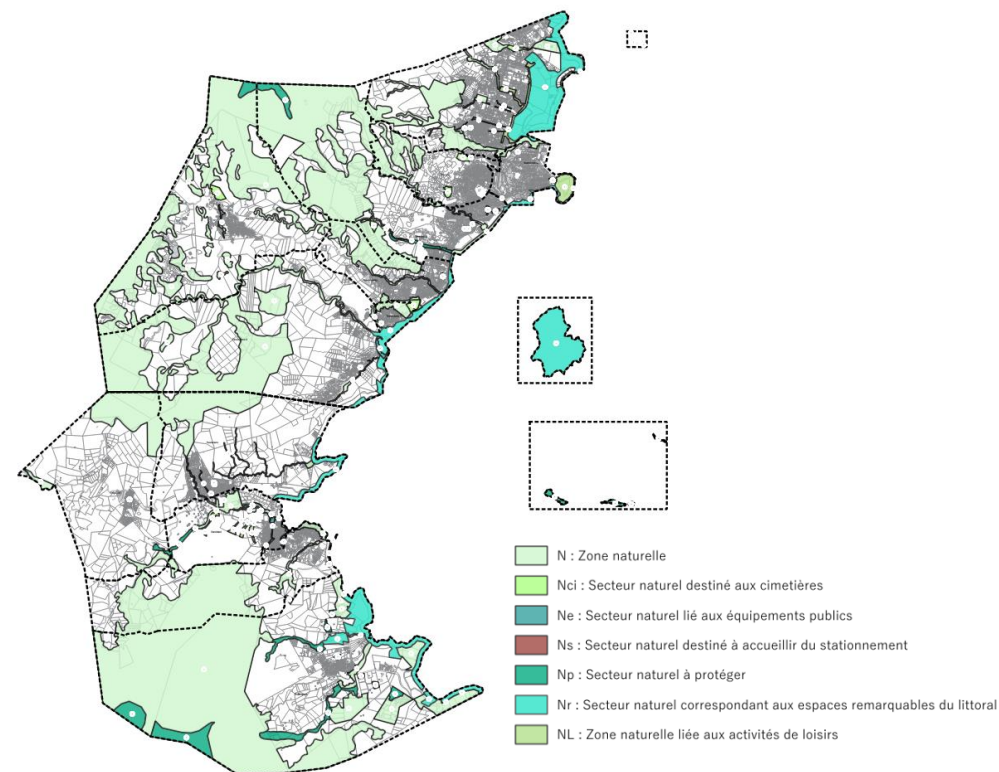
Une liste limitative et précisant les caractéristiques est définie à l'article R121-5.

A Mayotte, les récifs coralliens, les lagons et les mangroves, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, peuvent être identifiés en espaces remarquables. Aussi, la servitude transversale - outre sur les voies et chemins privés d'usage collectif existants - sur les propriétés limitrophes du domaine public maritime par création d'un chemin sous conditions citées à l'article L121-51 du Code de l'urbanisme.

B. TRADUCTION DANS LE ZONAGE DU PLUI

Les espaces remarquables peuvent être traduits par des prescriptions dans le zonage ou par une zone ou encore un secteur spécifique.

Les espaces remarquables du territoire de la CADEMA sont identifiés à travers le secteur « Nr » correspondant au « secteur naturel remarquable du littoral ».



1.7. JUSTIFICATIONS DES ESPACES PROCHES DU RIVAGE (EPR)

A. CADRE REGLEMENTAIRE

L'article L121-13 du Code de l'urbanisme précise que l'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

En l'absence de Schéma d'Aménagement Régional et/ou de Schéma de Mise en valeur de la Mer, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Le plan local d'urbanisme respecte les dispositions de cet accord.

Mayotte dispose d'un régime spécifique exposé aux articles L121-40 et suivants dudit Code.

Possibilités offertes à Mayotte dans les Espaces Proches du Rivage (EPR) en matière d'urbanisation :

- L'extension de l'urbanisation dans les secteurs déjà occupés par une urbanisation diffuse
- Dès lors que le SMVM le prévoit : des opérations d'aménagement
- En l'absence de SCOT, et à titre exceptionnel, en toutes zones
Il faut obtenir de certaines autorités appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature
:
 - L'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat,
 - L'avis de la région sur la compatibilité de l'urbanisation envisagée avec les orientations du SAR,
 - L'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.
- L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes dans le cadre d'une extension limitée de l'urbanisation

Interdiction dans les EPR :

- Les constructions et aménagements sur les pentes proches du littoral dès lors que leur implantation porte atteinte aux plages de sable, aux mangroves, aux lagons ou aux récifs coralliens,
- Les constructions et aménagements sur le littoral dès lors que leur implantation porte atteinte aux plages de sable, aux mangroves, aux lagons ou aux récifs coralliens.

Recommandation dans les EPR :

Des espaces naturels ouverts sur le rivage et présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation sont ménagés entre les zones urbanisables.

B. DISPOSITIONS DU SAR DE MAYOTTE EN COURS D'ELABORATION

L'extension de l'urbanisation et les opérations d'aménagement en EPR ne doivent pas

:

- Freiner le développement de l'urbanisation des villages existants vers l'intérieur des terres,
- Freiner la protection des espaces demeurés naturels ou agricoles.

Autorisé dans les EPR :

- L'urbanisation à l'intérieur des espaces d'ores et déjà urbanisés, en zone urbaine,
- Les projets répondant à la stratégie du développement de l'Econome Bleue du territoire.

C. DISPOSITION DU SMVM

Obligations pour les projets dans les EPR :

- Justifier de leur implantation au regard des principes d'évitement et de réductions des impacts,
- Limiter l'imperméabilisation des sols et intégrer des outils de maîtrise des impacts du ruissellement des eaux pluviales (ne pas aggraver le risque inondation en aval, ne pas augmenter les volumes d'eau douce, réduire les pollutions) – Les moyens devront être justifiés,
- Prendre en compte l'insertion paysagère.

Méthode de détermination des EPR :

Le SAR en cours d'élaboration prévoit la méthodologie générale suivante pour déterminer les espaces proches du rivage :

>> Recommandations relatives aux espaces proches du rivage

La délimitation des espaces proches du rivage est une démarche empirique qui doit être spécifique à chaque commune, en fonction des caractéristiques de son littoral.

La jurisprudence relative à la délimitation des espaces proches du rivage retient notamment les critères combinés tels que la distance, la configuration du relief, la covisibilité avec la mer, les constructions existantes, l'existence de coupures telles que des routes ou autres infrastructures.

Leur mise en œuvre peut notamment s'appuyer sur les catégories d'espaces suivantes :

- > les espaces naturels, agricoles et forestiers proches du rivage, jusqu'aux éléments marquant une rupture (ligne de crête, route importante, changement de profil des milieux) ;
- > les espaces naturels ou artificialisés qui offrent des vues sur la mer ou sont visibles depuis la mer ;
- > les zones urbaines denses sur leurs parties où l'ambiance marine se fait sentir, par exemple par la présence de promenades, établissements liés à la mer, points de vue sur la mer ;
- > les zones où le trait de côte évolue de façon importante (érosion et engraissement).

Pour le littoral mahorais, une définition des espaces proches du rivage a été réalisée par l'Etat dans le cadre d'un Dire.

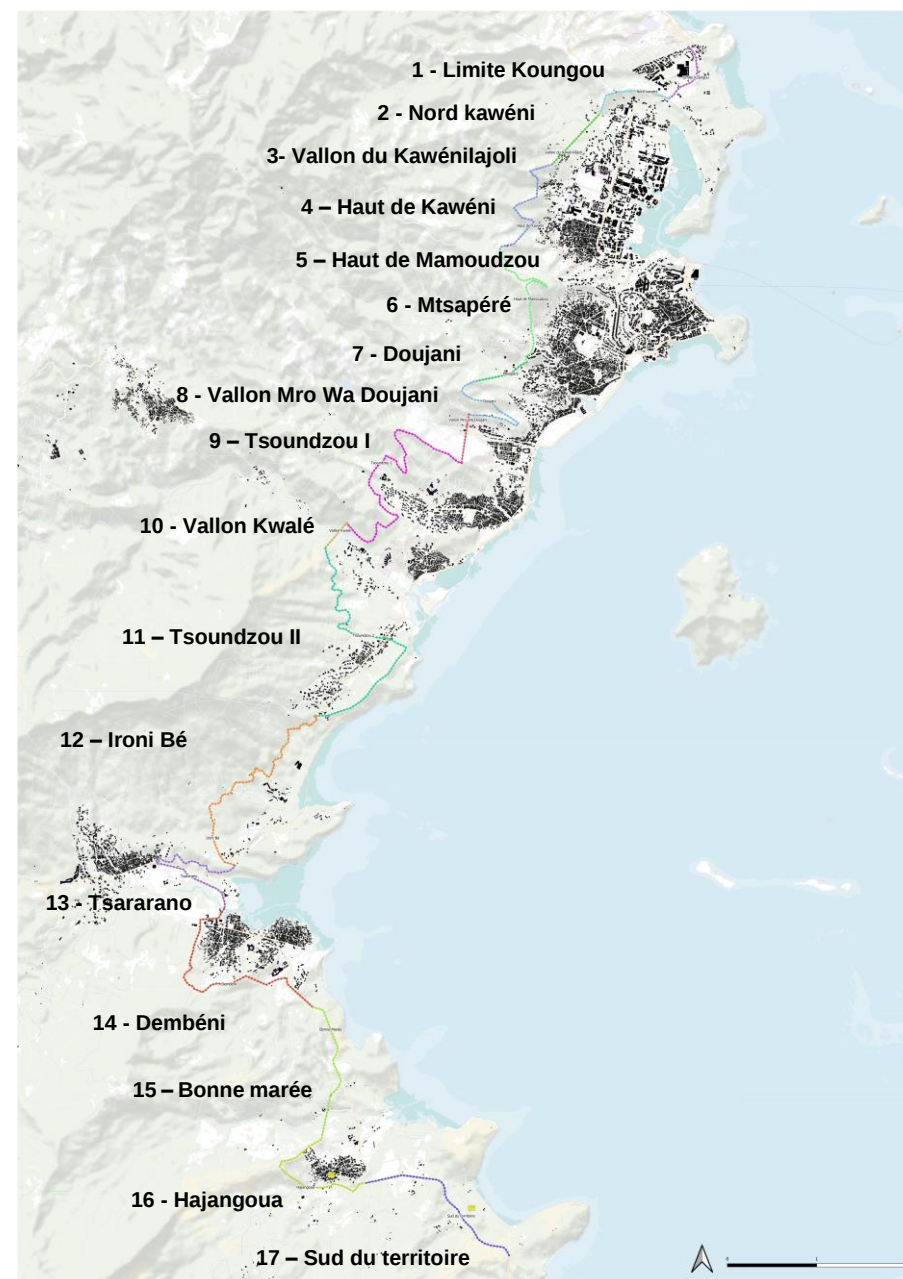
D. METHODE DE DETERMINATION DU PLUI

La méthode utilisée pour définir les EPR sur la CADEMA est basée sur différents critères, notamment ceux rappelés dans l'encadré ci-dessus, utilisé dans l'élaboration du SAR. Aussi, nous estimons que cette définition est juste, objective et représentative de la réalité du territoire.

Une matrice multicritères a dans ce sens été définie pour caractériser les EPR sur la CADEMA, celle-ci a été complétée par un repérage terrain, elle comprend :

- **Les entités paysagères,**
- **Les covisibilités,**
- **Les habitats naturels concernés,**
- **L'altitude maximale moyenne.**

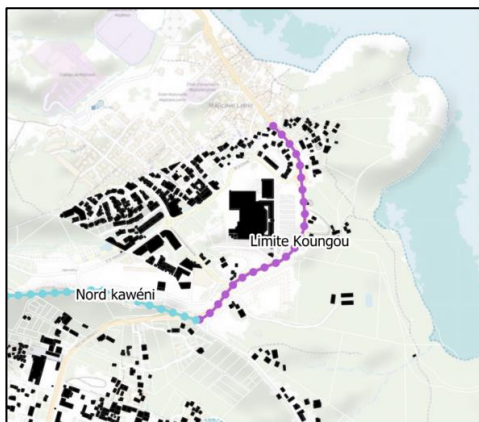
Nota : la présence ou non d'urbanisation n'est pas un critère de détermination des EPR.



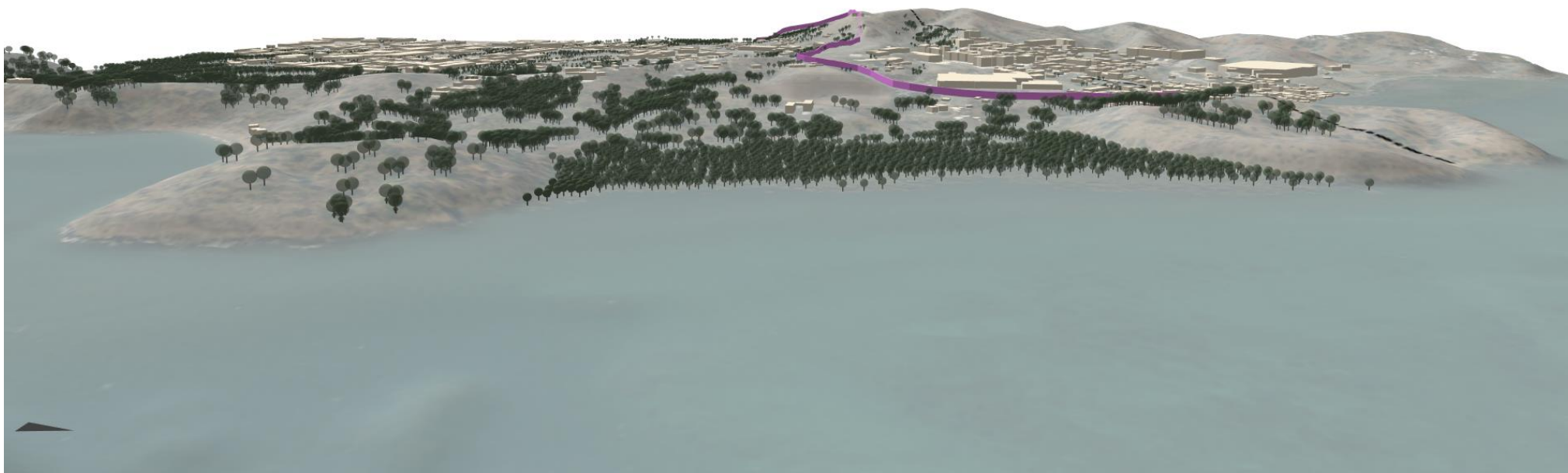
N° du tronçon	Nom du tronçon	Entités paysagères	Habitats naturels	Altitude maximale moyenne
1	Limite Kounbou	Pointes et avancées littorales	Zones urbanisées	80
2	Nord kawéni	Plaines littorales et vallées	Zones d'habitat rural dispersé au sein de l'espace agricole / Savanes et fourrés secondaires de recolonisation	80
3	Vallon du Kawénilajoli	Plaines littorales et vallées	Zones d'habitat rural dispersé au sein de l'espace agricole / Agrosystème tropical riche en arbres : agroforêts semi-sèches à hygrophiles	92
4	Haut de Kawéni	Arrière-pays	Espace agricole peu arboré et savanes (cocoteraies monospécifiques incluses)	120
5	Haut de Mamoudzou	Arrière-pays / Pointes et avancées littorales	Espace agricole peu arboré et savanes (cocoteraies monospécifiques incluses) / Zones d'habitat rural dispersé au sein de l'espace agricole	200
6	Mtsapéré	Pointes et avancées littorales	Zones d'habitat rural dispersé au sein de l'espace agricole / Espace agricole peu arboré et savanes (cocoteraies monospécifiques incluses)	100
7	Doujani	Pointes et avancées littorales	Espace agricole peu arboré et savanes (cocoteraies monospécifiques incluses) / Zones d'habitat rural dispersé au sein de l'espace agricole	100
8	Vallon Mro Wa Doujani	Pointes et avancées littorales	Zones d'habitat rural dispersé au sein de l'espace agricole / Padzas et savanes herbacées à arbustives	100
9	Tsoundzou 1	Plaines littorales et vallées	Padzas et savanes herbacées à arbustives / Zones d'habitat rural dispersé au sein de l'espace agricole / Espace agricole peu arboré et savanes (cocoteraies monospécifiques incluses)	100
10	Vallon Kwalé	Plaines littorales et vallées	Agrosystème tropical riche en arbres : agroforêts semi-sèches à hygrophiles	50
11	Tsoundzou 2	Arrière-pays / Pointes et avancées littorales	Espace agricole peu arboré et savanes (cocoteraies monospécifiques incluses) / Agrosystème tropical riche en arbres : agroforêts semi-sèches à hygrophiles / Zones urbanisées / Forêts surtout secondaires et brousses mésophiles sous le vent	70
12	Ironi Bé	Pointes et avancées littorales	Agrosystème tropical riche en arbres : agroforêts semi-sèches à hygrophiles	70
13	Tsararano	Plaines littorales et vallées	Agrosystème tropical riche en arbres : agroforêts semi-sèches à hygrophiles	40
14	Dembéni	Plaines littorales et vallées	Agrosystème tropical riche en arbres : agroforêts semi-sèches à hygrophiles	100
15	Bonne Marée	Pointes et avancées littorales / Plaines littorales et vallées	Agrosystème tropical riche en arbres : agroforêts semi-sèches à hygrophiles / Savanes et fourrés secondaires de recolonisation / Savanes et fourrés secondaires de recolonisation / Forêts caducifoliées sèches et brousses primaires /	70
16	Hajangoua	Plaines littorales et vallées	Agrosystème tropical riche en arbres : agroforêts semi-sèches à hygrophiles / Espace agricole peu arboré et savanes (cocoteraies monospécifiques incluses) / Bambouseraies riveraines	120
17	Sud du territoire	Pointes et avancées littorales	Savanes et fourrés secondaires de recolonisation / Zones artificialisées (bâti, jardins domestiques, infrastructures sportives, zones rudérales, carrière, etc.) / Forêts caducifoliées sèches et brousses primaires	50

Tableau de définition des tronçons des EPR de la CADEMA

Nota : l'analyse de l'occupation du sol et des covisibilités est faite dans les pages suivantes pour les différents secteurs (parfois plusieurs secteurs sont représentés sur une même planche).



Tronçon 1 - Limite Koungou

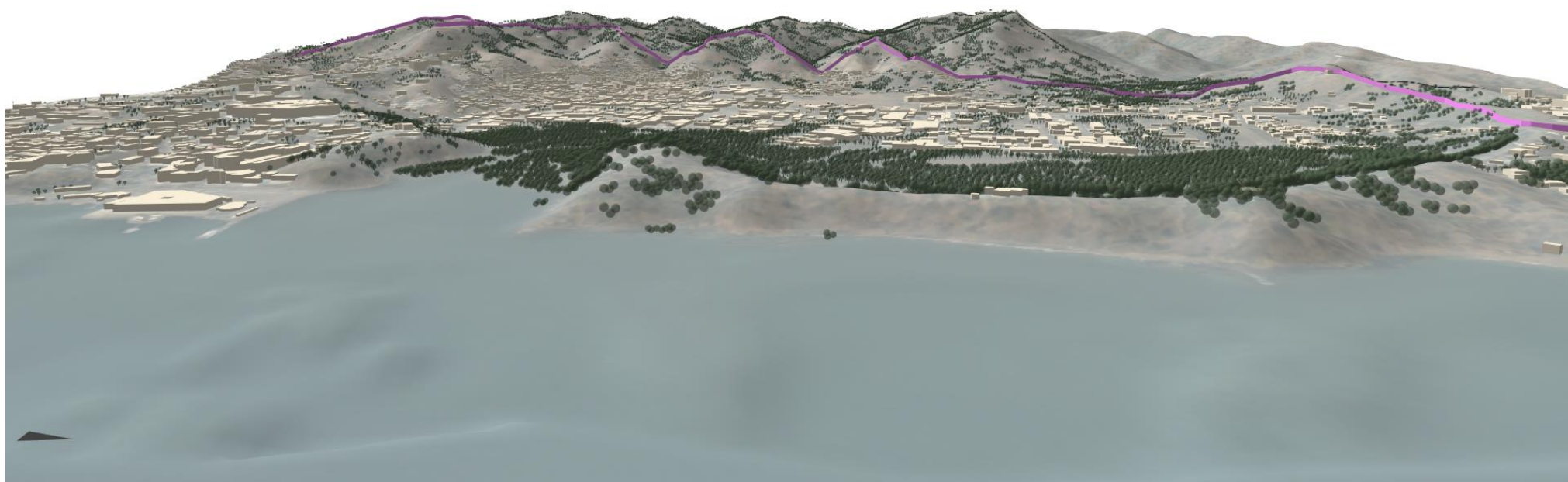
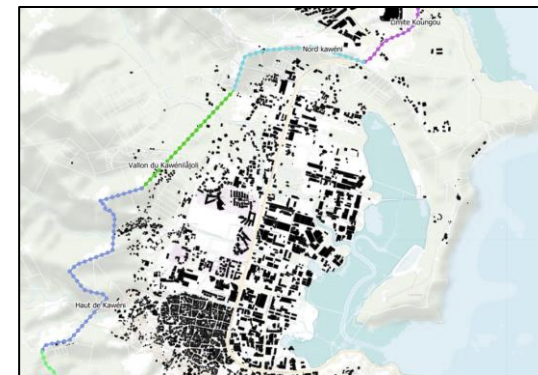


La limite de l'EPR est localisée le long de la RN1 qui marque une véritable rupture entre le littoral et le quartier des hauts vallons plus à l'ouest. Depuis cette limite le littoral est quasiment toujours perceptible et se trouve entre 200 et 700 mètres.

Même si une partie de l'espace compris entre le littoral et la RN1 est urbanisée, le bâti est diffus et son fonctionnement sont davantage tournés vers le littoral que vers l'intérieur : il s'agit notamment de la pointe d'Hamaha et de sa plage.

L'occupation du sol alterne donc entre espace urbanisé diffus et boisements de rivage et la topographie est descendante vers le lagon.

Tronçon 2, 3 et 4 - Nord Kawéni / Vallon du Kawénilajoli / Haut de Kawéni



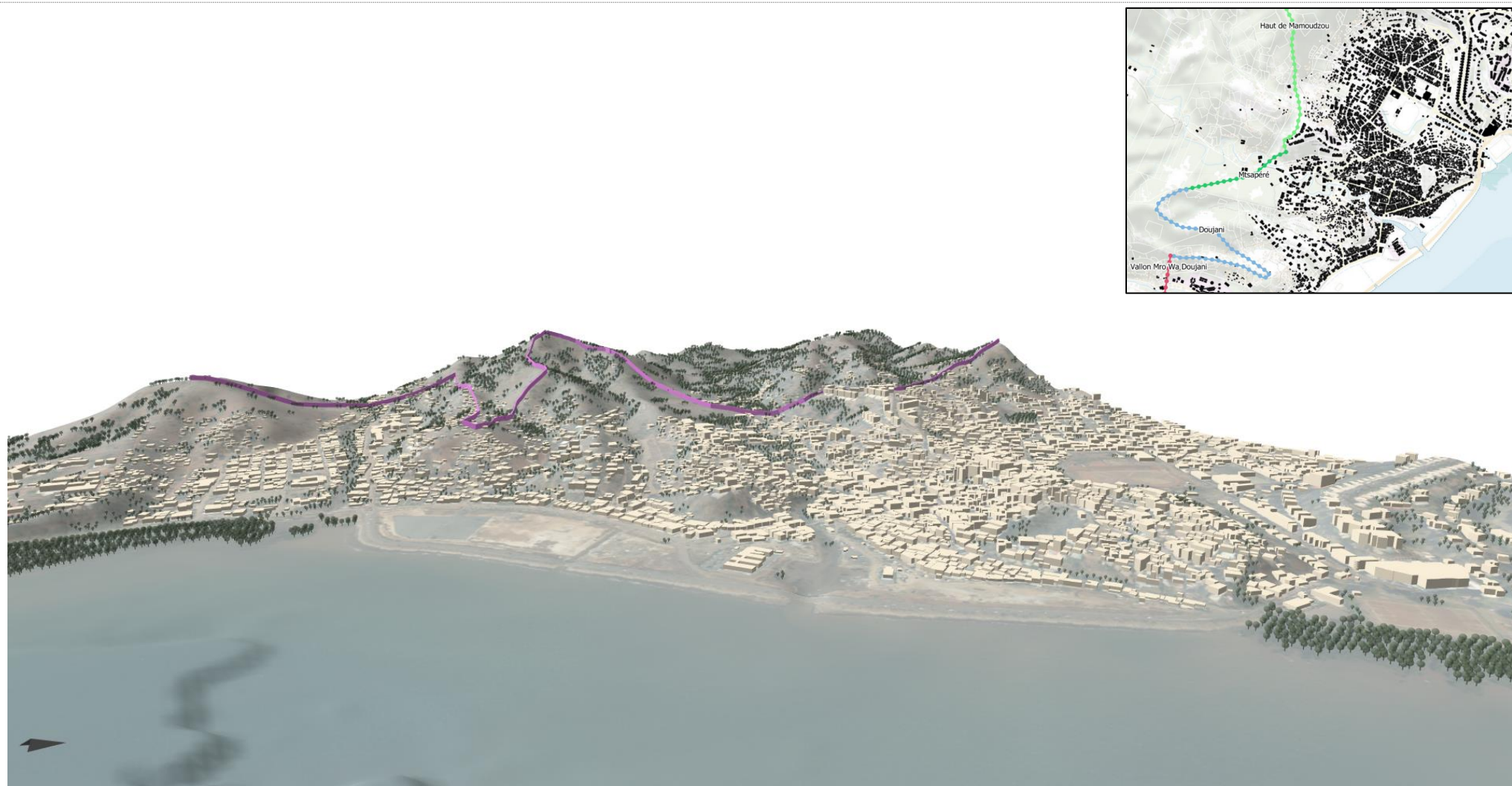
La limite de l'EPR dans ces tronçons forme le caractéristique et très identifiable cirque de Kawéni. Sa limite est fixée entre 1800 et 2000 mètres du lagon. Bien que l'urbanisation soit très dense, en raison notamment de la zone d'activités et des poches d'habitats (indignes ou non), le rapport au littoral est toujours présent : soit depuis les points hauts et la crête surplombant cet ensemble géographique, soit en contact direct de la mangrove de Kawéni, soit via les différents cours d'eau qui traversent le cirque avant de rejoindre le lagon.

Tronçon 5 - Haut de Mamoudzou



A l'instar des tronçons précédents, le tronçon des hauts de Mamoudzou est caractérisé par une urbanisation dense mais toujours en relation avec le littoral. La pente progressive depuis le front de mer vers la ligne de crête apporte sans cesse des covisibilités entre la trame bâtie et le littoral. Le recul de l'EPR est de 1500 à 1700 mètres. La mangrove de M'Gombani et la pointe Mahabou constituent les deux secteurs identitaires littoraux de cet ensemble et forment un trait d'union entre le lagon et l'espace urbanisé.

Tronçon 6 - Mtsapéré



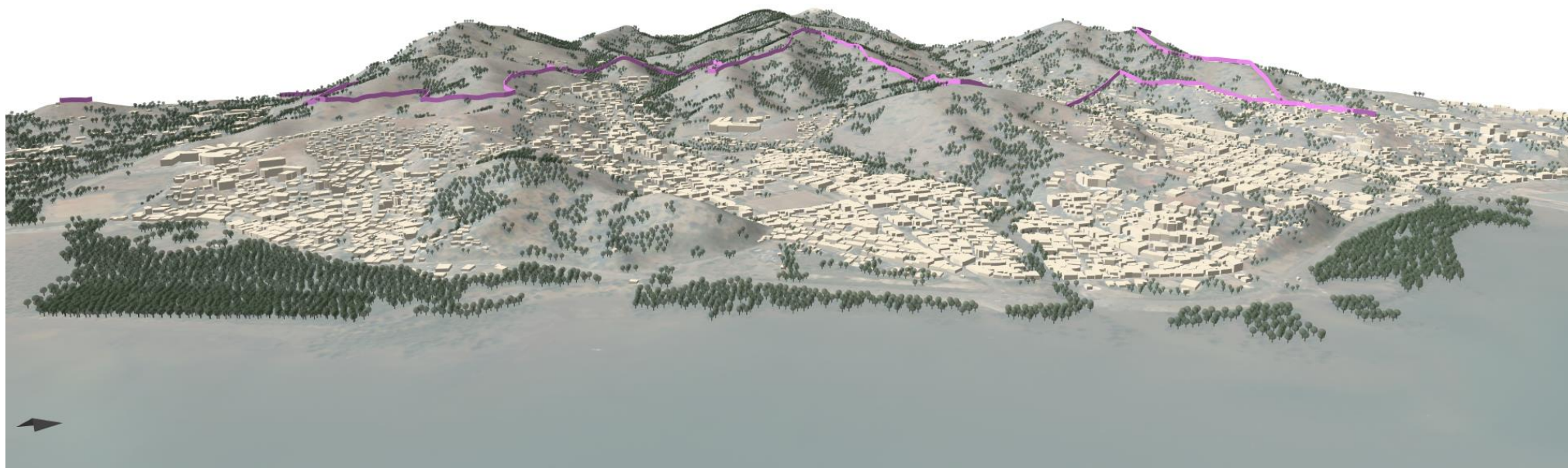
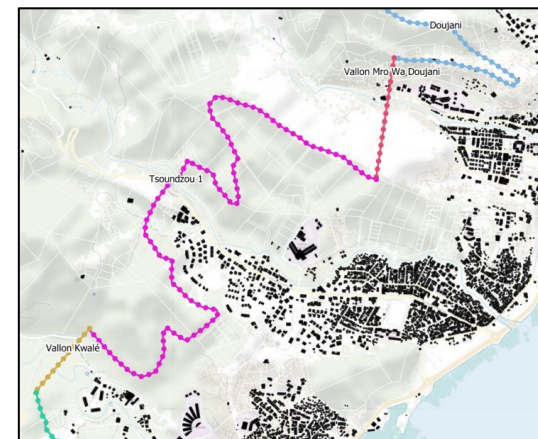
Ce tronçon est à l'image du précédent et du suivant, à savoir la présence d'un littoral urbanisé dont le bâti progresse dans la pente jusqu'aux limites de covisibilités au niveau des points hauts et des lignes de crêtes. Les covisibilités entre le lagon et la trame bâtie sont constantes et le rapport à l'eau fort (rappelons que le terreplein de Mtsapéré est en remblai). Cette bande littorale étroite (EPR profond de 1000 mètres en moyenne) est caractéristique de la conurbation urbaine littorale de la CADEMA.

Tronçon 7 et 8 – Doujani / Vallon Mro Wa Doujani



La limite de l'EPR se rapproche ici du littoral (entre 400 et 800 mètres), notamment du fait de la topographie plongeant vers le lagon et des lignes de crêtes, non urbanisées relativement proche de ce dernier. Depuis la limite les covisibilités avec le littoral sont constantes. La présence du Mro Wa Doujani renforce le lien avec le littoral avec un système hydrographique complet et un paysage ripicole puis de mangrove bien identifiable.

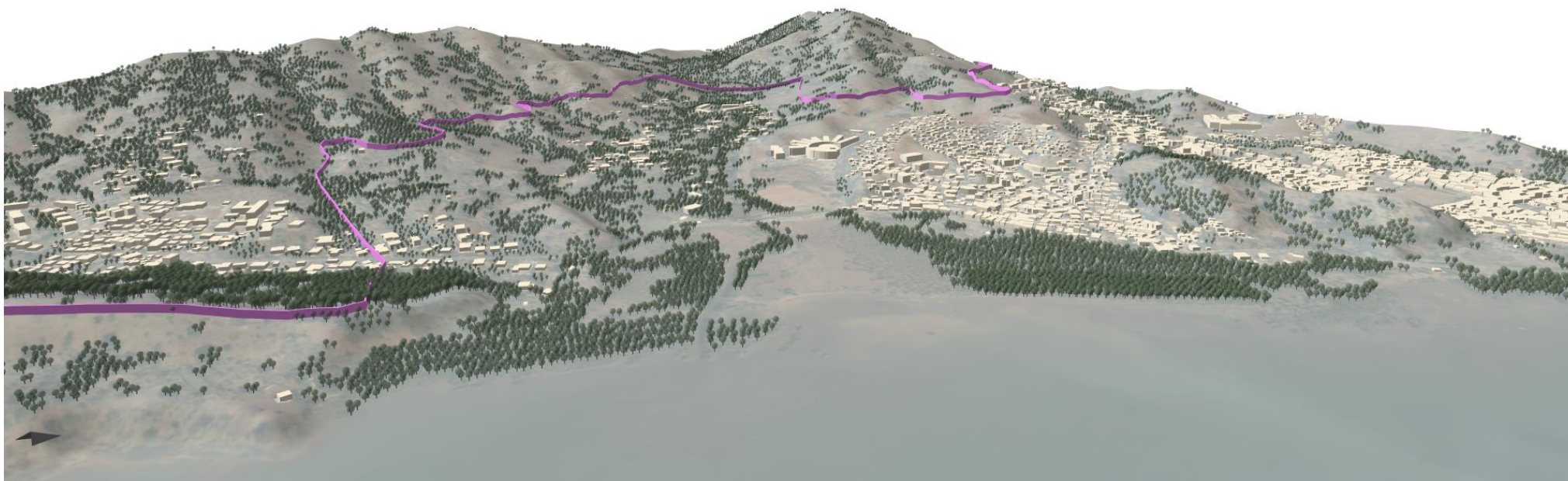
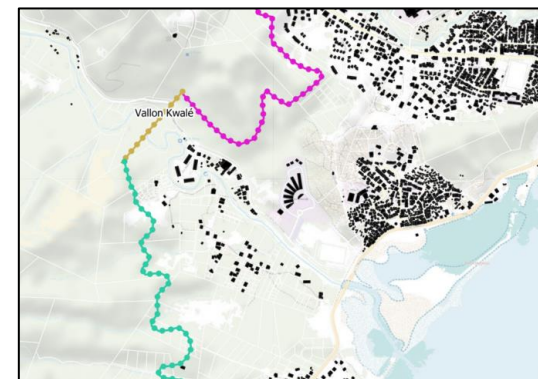
Tronçon 9 – Tsoundzou I



Tsoundzou I constitue un des villages importants de la CADEMA et conforte l'effet de conurbation littorale du territoire.

L'EPR dans ce tronçon est déterminé par la topographie et la définition d'une limite haute (moyenne de 100 mètres) après laquelle les covisibilités sont inexistantes ou moins évidentes et où l'occupation du sol change considérablement vers les boisements ou espaces agricoles. Sa limite a été fixée entre 600 et 1500 mètres de profondeur.

Tronçon 10 – Vallon Kwalé



Ce tronçon est caractérisé par la partie sud du village de Tsoundzou I et le vallon Kwalé, qui forme la limite avec Tsoundzou II. La présence de l'eau est très identifiable et le rapport au lagon important avec des points de vue magistraux sur le littoral. En remontant vers l'intérieur des terres (EPR défini à 1000 mètres en retrait du trait de côte), la végétation qui borde le Kwalé rappelle constamment la proximité du lagon et le rapport hydrographique et sédimentaire existant.

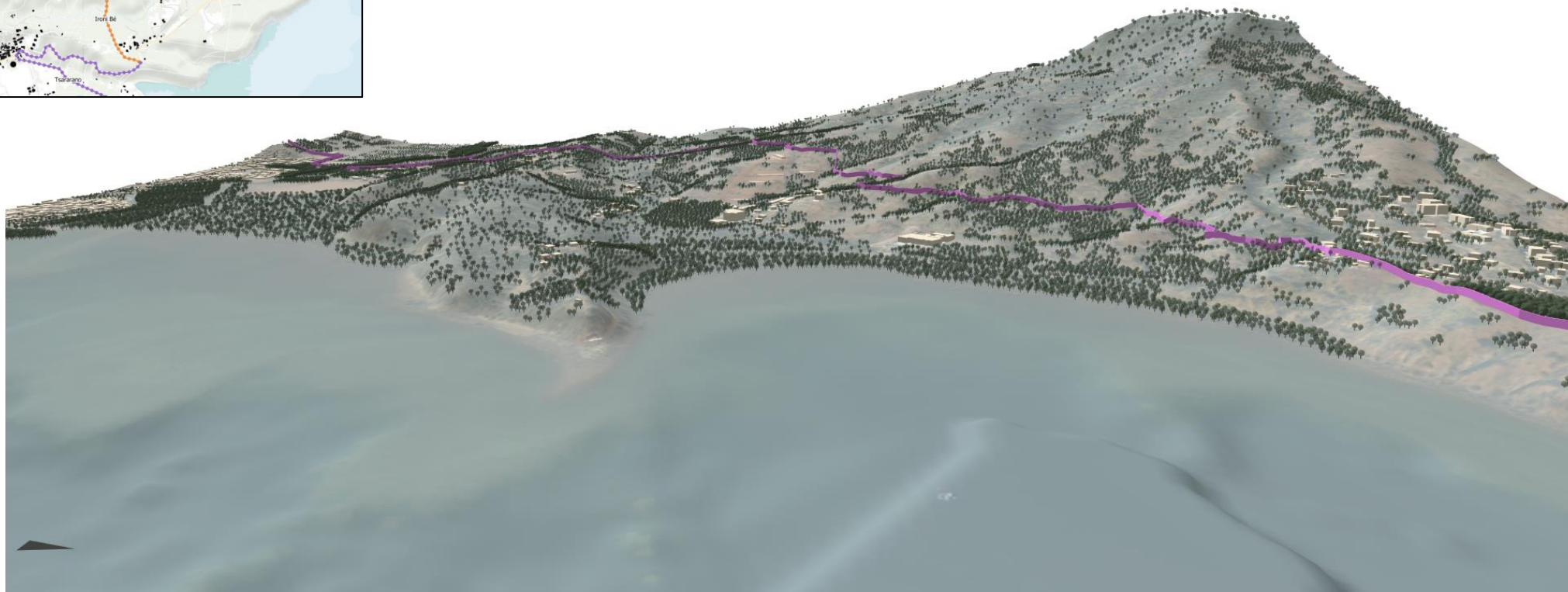
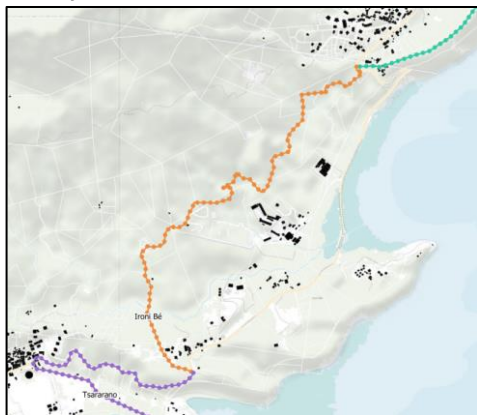
Tronçon 11 – Tsoundzou II



La limite de l'EPR à Tsoundzou II a été déterminée au niveau de la ligne de crête qui borde le littoral. Au-delà de cette limite (en moyenne à 150 mètres en retrait du lagon), les covisibilités sont nulles et les perceptions sont davantage tournées vers les versants urbanisés, agricoles et partiellement boisés.

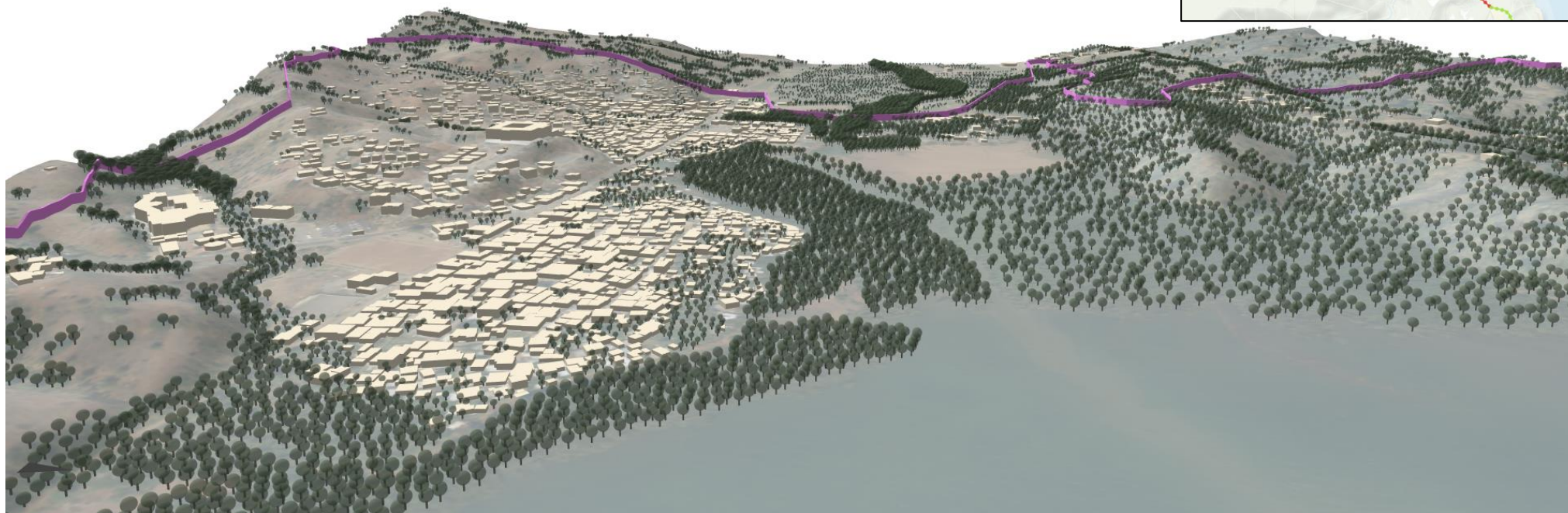
Il faut attendre d'arriver en limite de Tsoundzou II au nord depuis la RN1 pour redécouvrir une perspective sur le littoral ; cette perception est intégrée dans le tronçon n°10.

Tronçon 12 – Ironi Bé



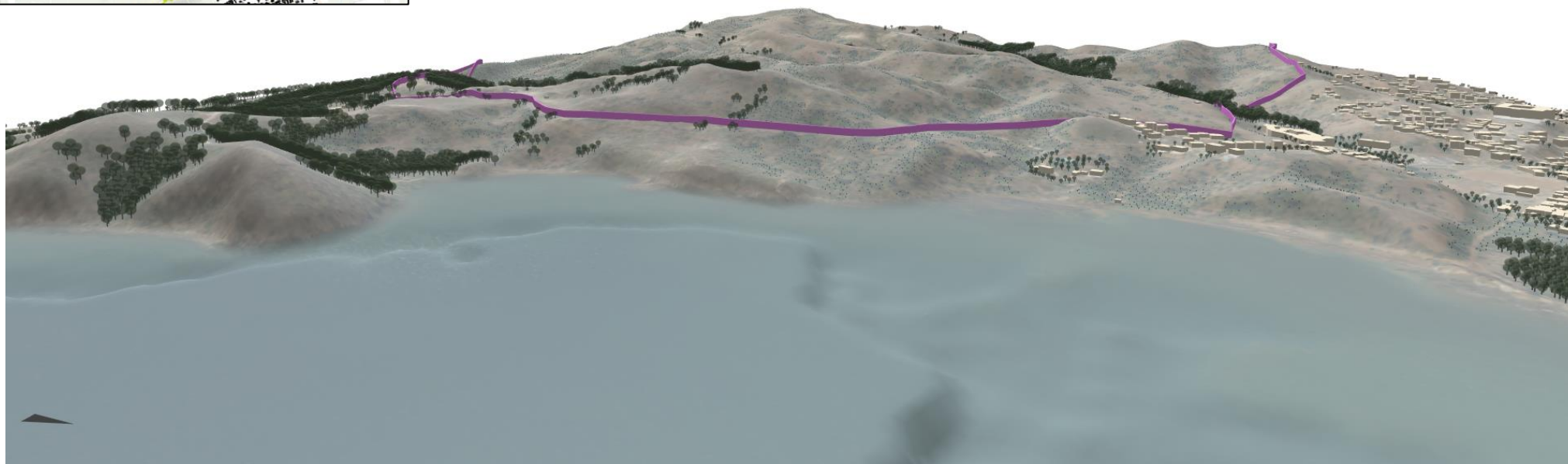
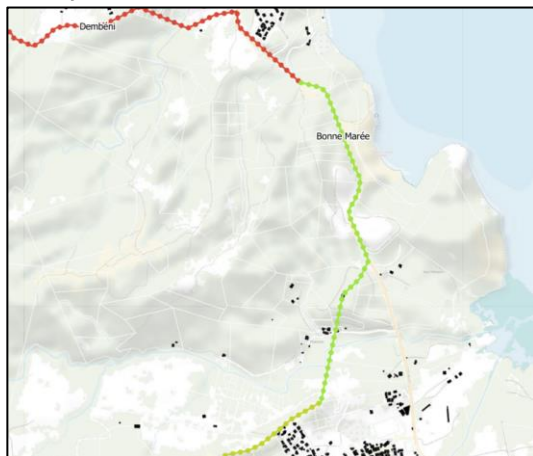
Cette limite de l'EPR est sans doute la plus complexe de la CADEMA dans la mesure où les covisibilités sont toujours présentes (pente ascendante progressive jusqu'à la ligne de crête à +/- 450 mètres d'altitude). Néanmoins, afin de conserver une cohérence avec le reste du tracé, la limite a été fixée en tenant compte d'une altitude moyenne de 70 mètres, d'un rapport plus franc avec le lagon, notamment d'un point de vue des covisibilités et de la présence de la zone d'activités d'Ironi Bé dont certaines installations et constructions atteignent cette limite. Cette limite permet également de créer une liaison homogène de l'EPR entre Tsoundzou II et la bascule topographique au niveau de la RN1 juste avant de descendre vers Tsararano.

Tronçon 13 et 14 – Tsararano / Dembéné



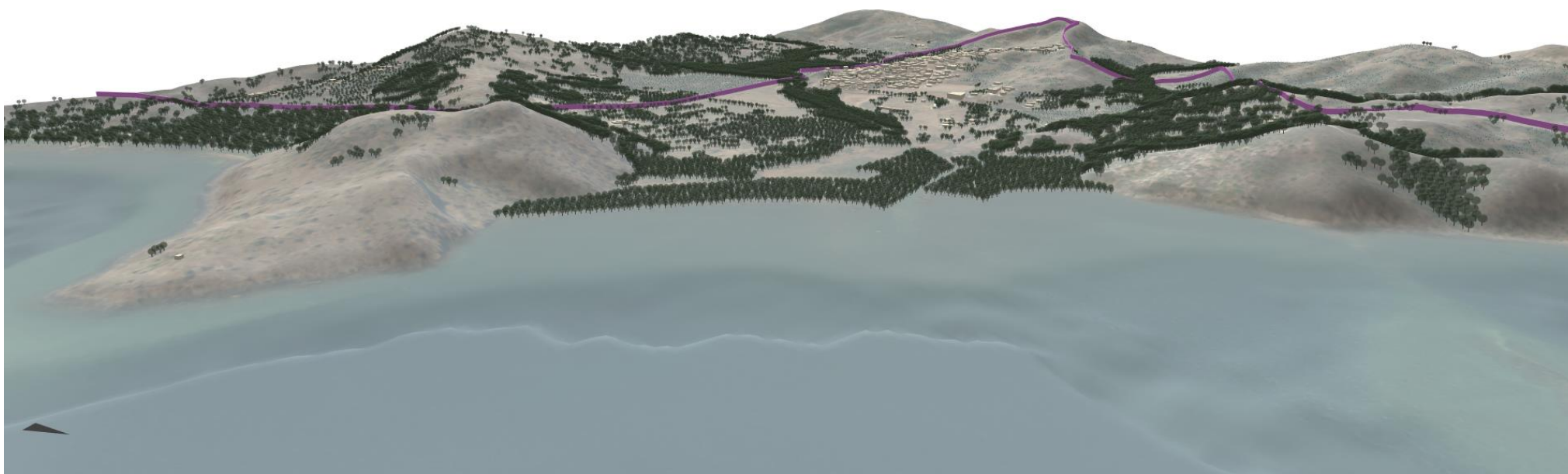
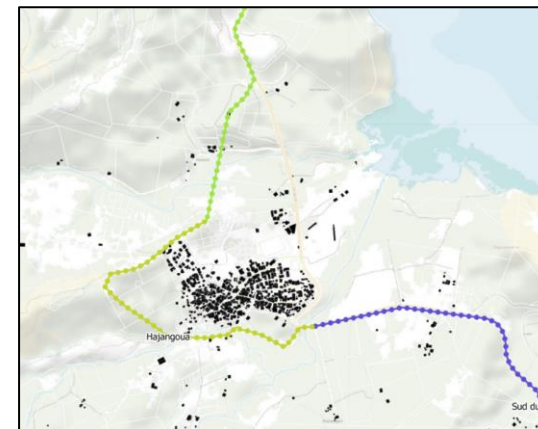
Cette limite de l'EPR est assez évidente, notamment au regard de la topographie qui forme un cirque orienté vers le lagon (jusqu'à Ongoujou) et surtout à travers l'influence du Mro Wa Dembéné qui marque son passage avec la présence d'un large vallon où l'agriculture s'est développée. La présence de la mangrove qui remonte de manière importante à l'intérieur des terres renforce cette relation au littoral. Y compris dans les parties les plus reculées, distante de 1000 mètres en moyenne, les covisibilités sont marquées.

Tronçon 15 – Bonne marée



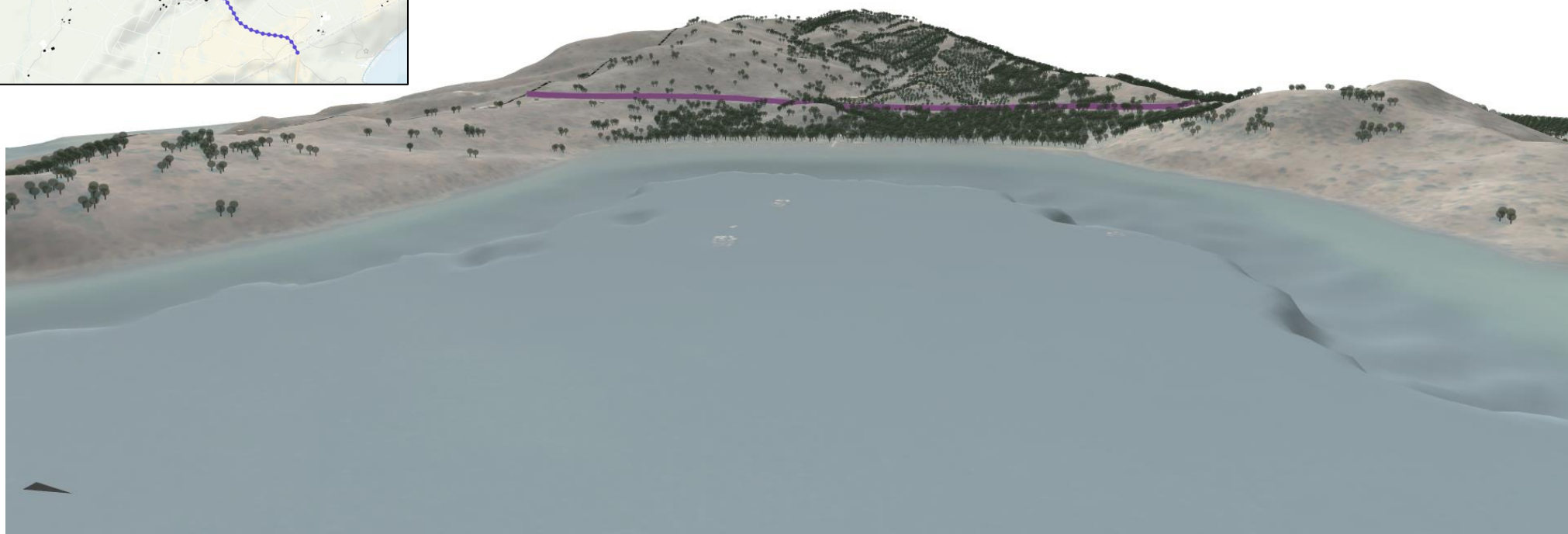
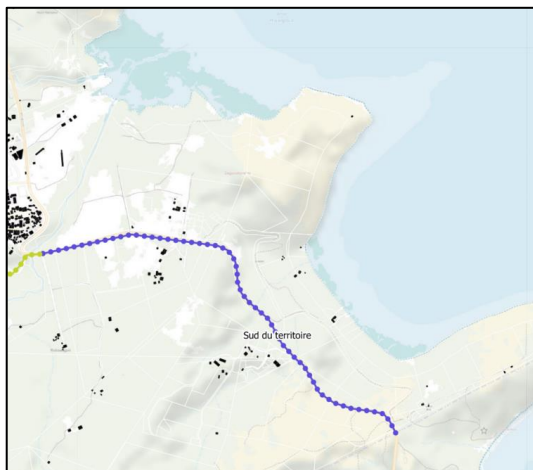
L'EPR dans ce tronçon est déterminé au niveau de la RN1 et s'évase quelque peu en profondeur (jusqu'à 1000 mètres) au niveau du Mro Wa Hajangoua, notamment pour intégrer l'influence du cours d'eau dans le paysage et la relation avec le lagon. Même si les covisibilités ne sont pas toujours évidentes au regard de la végétation en place, le parcours le long de cet EPR est inéluctablement littoral.

Tronçon 16 – Hajangoua



La limite de l'EPR vient ici continuer le tracé du tronçon précédent en se basant sur le Mro Wa Hajangoua comme élément déterminant au nord et à l'intégration de l'ensemble du village d'Hajangoua qui, malgré le recul de certain partie urbanisée (jusqu'à 1300 mètres), est globalement positionné en promontoire vers le lagon, le cours d'eau et la mangrove. La limite ouest s'appuie sur la ligne de crête prédominante (+ 150 mètres).

Tronçon 17 – Sud du territoire



Le dernier tronçon au sud de la CADEMA s'appuie sur la RN1 comme limite.

Aucun enjeu ni élément déterminant ne vient justifier d'aller au-delà de cette limite anthropique qui marque parfaitement la séparation entre l'influence littorale et les versants plus boisés et agricoles situés à l'ouest.

E. TRADUCTION DANS LE ZONAGE DU PLUI

Les zones d'extension des secteurs déjà occupés par une urbanisation diffuse et les nouvelles zones à urbaniser, ou zone naturelle spécifique, répondent au zonage classique de l'intercommunalité.

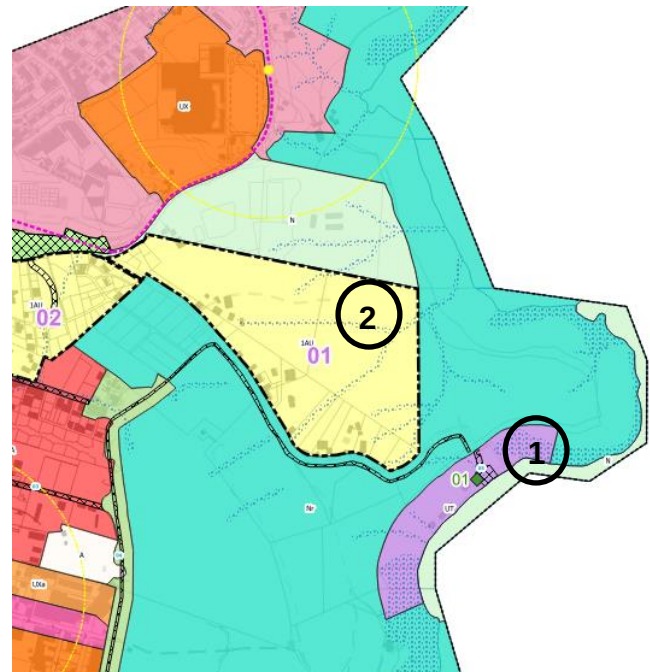
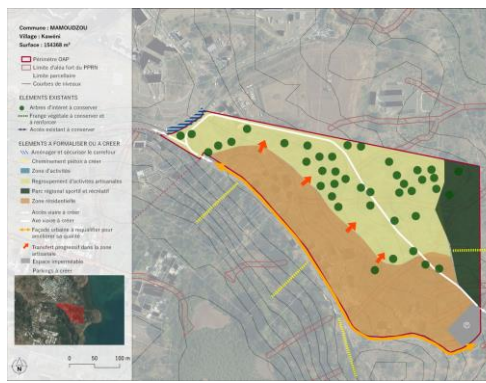
Seule la limite des espaces proches du rivage est matérialisée sous forme d'information surfacique.

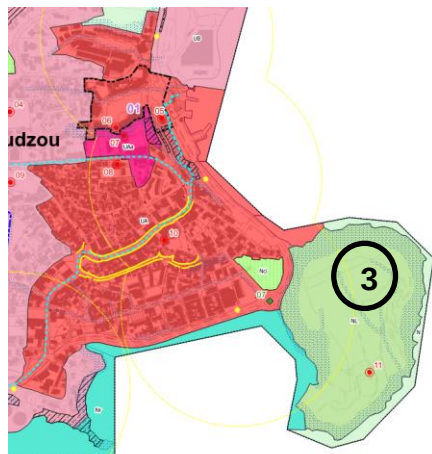
F. JUSTIFICATION DES PROJETS

Les secteurs présentés ci-dessous sont les zones constructibles jugées en discontinuité, qui sont intégrées au sein du tracé des Espaces Proches du Rivage. Les explications ci-dessous permettent de justifier de l'opportunité d'aménager et/ou d'urbaniser ces espaces, tout en respectant la Loi Littoral, les milieux et paysages.

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 (1AU) 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 Iloni (1AUs)
- Une zone touristique à urbaniser (1AUT) au nord d'Hajangoua.

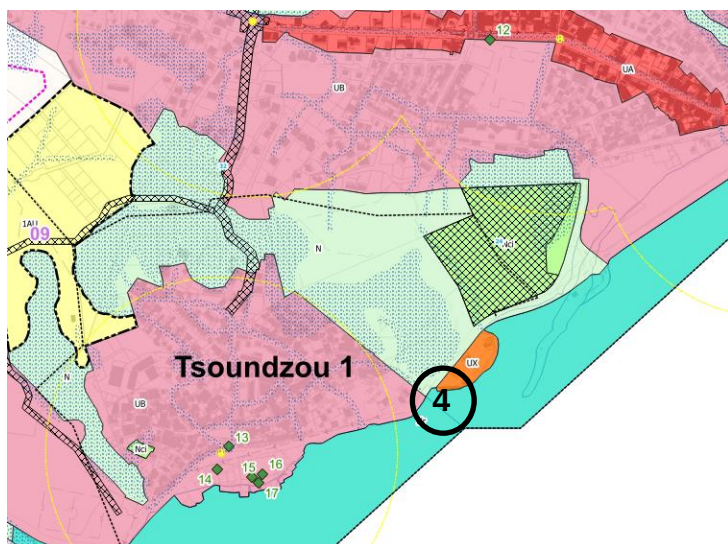
Zones constructibles en discontinuité au sein des EPR	Justification
 Village de Kawéni – Mamoudzou	1. Zone UT : Zone urbaine liée aux activités touristiques (« Hamaha Beach ») Cette zone urbaine liée aux activités touristiques (UT) est d'ores-et-déjà existante dans le PLU de Mamoudzou et concerne une activité hôtelière existante. Des constructions supplémentaires peuvent s'implanter au sein de la zone, dans le respect des aléas et du règlement du PPRN. Un emplacement réservé est positionné pour élargir la voie d'accès et aménager l'accès à la plage. L'enjeu est de garantir l'accessibilité publique à la plage. Le maintien de la zone permet de prendre en compte l'existant et permet à l'activité de se développer de façon mesurée, sans remettre en cause l'accessibilité. 2. Zone 1AU : Zone à urbaniser ouverte à Hamaha Conformément à l'article L121-40 du Code de l'urbanisme, l'extension de l'urbanisation est autorisée dans les secteurs déjà occupés par une urbanisation diffuse. En l'espèce, la zone en question présente une urbanisation diffuse, son extension est donc autorisée. Le projet d'extension se compose de trois combinaisons : - Une stratégie de regroupement des activités au Nord (comprenant un secteur où les bâtis sont implantés et un autre de développement) - Une stratégie de développement du quartier de « La Corniche » se composant d'habitat résidentiel, d'équipements, commerces et activités tertiaires (comprenant un secteur d'ores-et-déjà bâti et un autre à en devenir). Cette zone est soumise à OAP afin d'organiser de façon optimale les secteurs. Il s'agit d'une OAP de secteur d'aménagement, qui permet de veiller à développer un véritable projet urbain, en prenant en compte notamment l'insertion architecturale, urbaine et paysagère de façon forte. Extrait du document 4.A- OAP : « L'objectif visé par l'OAP est de valoriser ce site d'exception et de capitaliser sur l'occupation du sol existante. Pour cela, le projet prévoit de créer un secteur d'activités économiques dans la partie la plus au nord, en lien avec l'existant et de transférer progressivement les activités artisanales (automobiles et nouvelles activités) vers le cœur de l'OAP pour créer un espace cohérent, à vocation majoritairement économique ; une voie de desserte permettra de desservir ce secteur. L'espace qui sera alors dégagé le long de la voie de desserte existante pourra être consacré à une vocation résidentielle, notamment avec des habitations orientées sud, vers Kawéni et le lagon, et nord vers le lagon. La zone d'activités artisanales créera alors un tampon avec les activités plus lourdes présentes à l'extrême nord comme la déchetterie actuelle. Pour contribuer à la valorisation de ce site exceptionnel, une bande non urbanisée, boisée et à vocation de loisirs sera aménagée à l'est dans la partie la plus proche du littoral et tous les arbres remarquables devront être préservés. Celle-ci pourra profiter aux habitants du secteur, à ceux des Hauts Vallons et aux visiteurs. 
Enfin, ce projet d'envergure ne saurait être acceptable sans un accès sécurisé depuis la RN1. Pour ce faire, l'OAP prévoit le réaménagement du carrefour sur la RN1, depuis la bifurcation vers la pointe Hamaha jusqu'à celle amenant vers les Hauts Vallons. De cette manière la gestion des accès aux deux secteurs sera facilitée et les phénomènes de congestion automobile améliorés ; l'arrivée du Caribus permettra de renforcer cette fluidité et des cheminements doux descendants vers Kawéni et le littoral renforceront ces nouvelles modalités d'accès. »	



Mamoudzou

3. Pointe de Mahabou : espace naturelle destinée aux activités de Loisirs de la Pointe de Mahabou

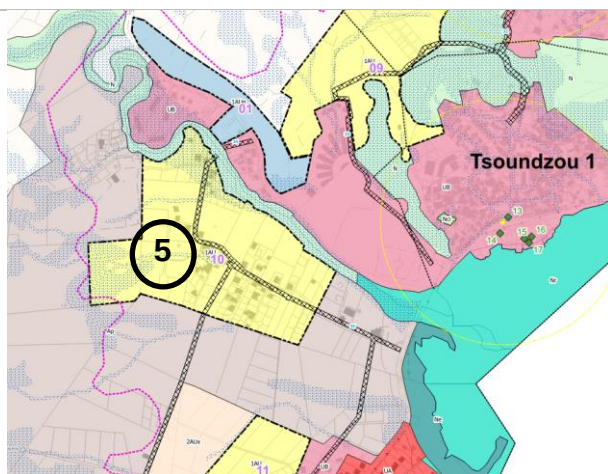
Le parc paysager est classé en zone NL afin de laisser une possibilité à cet espace public emblématique et remarquable. Le classement en zone NL permettra à cet espace public de pouvoir évoluer en accueillant éventuellement des constructions intégrées dans le paysage. Le règlement écrit autorise uniquement des équipements d'intérêt collectif et des services publics. Toutes les constructions autorisées le sont à la condition de ne pas compromettre la qualité des sites, des paysages et de leur environnement naturel. Par ailleurs, le règlement précise également que les dispositifs d'aménagement devront être perméables afin de conserver le caractère naturel de la zone.



Tsoundzou I - Mamoudzou

4. Existence d'une activité au bord de la RN, à Tsoundzou 1

Cette zone urbaine liée aux équipements économiques (UX) est d'ores-et-déjà existante dans le PLU de Mamoudzou, elle concerne une activité existante (station-service). **La zone n'a pas vocation à s'étendre. Elle a pour objectif de prendre en compte l'existant.**



Tsoundzou 1 - Mamoudzou

5. Zone à urbaniser ouverte à proximité de la rivière Kwalé à Tsoundzou 1

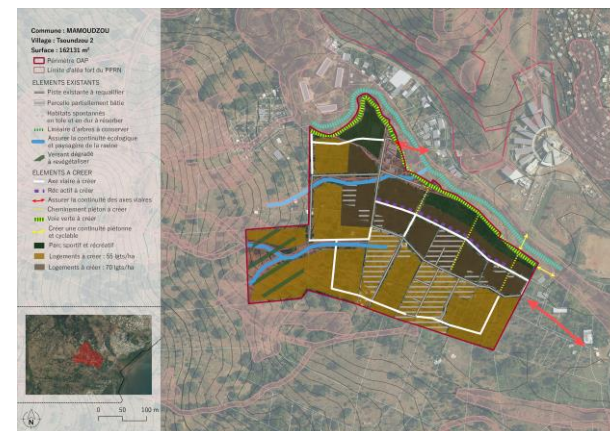
Conformément à l'article L121-40 du Code de l'urbanisme, l'extension de l'urbanisation est autorisée dans les secteurs déjà occupés par une urbanisation diffuse.

En l'espèce, la zone en question présente une urbanisation diffuse, **son extension est donc autorisée.**

Le projet d'extension porte sur de l'habitat.

Cette zone est soumise à OAP afin d'organiser de façon optimale le secteur, en réorganisant l'urbanisation en cours. Des cheminements piétons sont à créer notamment, un recul important vis-à-vis du cours d'eau est à marquer. Ce dernier est compris dans une bande tampon en zone N et l'OA prévoit également la mise à distance des constructions par le biais de l'aménagement d'un « parc sportif et récréatif ».

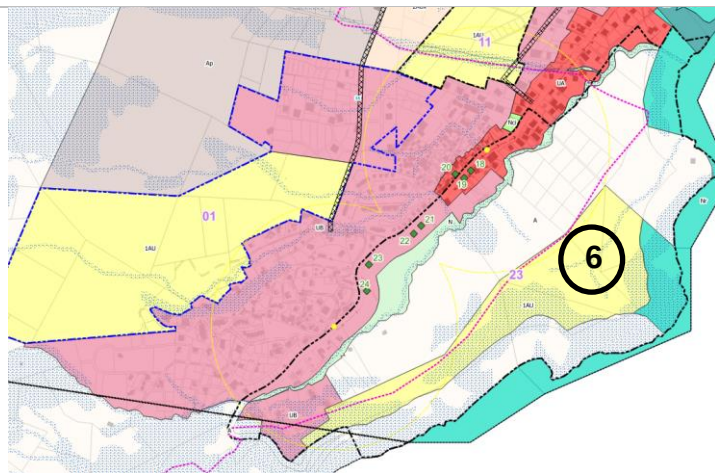
Par ailleurs, cette zone est traversée par plusieurs emplacements réservés dans l'optique de créer des liaisons inter villages et de désenclaver cette zone. La traversée du cours d'eau notamment, qui marque la discontinuité, est à aménager.



6. Zone fermée à l'urbanisation à Tsoundzou 2

Le projet doit être abordé comme un projet urbain à part entière et dans une démarche intégrée et pluri-thématiques avec comme ligne conductrice la qualité paysagère, environnementale et architecturale. Dans ce sens, il s'agira bien d'une opération d'aménagement constituée de plusieurs opérations d'ensemble traitant :

- Des connexions et des mobilités nécessaires aux déplacements sécurisés et confortables des habitants,
- Des espaces extérieurs, publics et privés, de vie commune participant à l'appartenance au village de Tsoundzou II,
- Du maintien d'espaces agricoles au sein de l'opération voire leur structuration pour concilier développement urbain et production locale,
- Du développement des infrastructures nécessaires, notamment les réseaux d'adduction en eau, d'assainissement et d'électricité (notamment au regard du classement en zone ouverte à l'urbanisation),
- De la construction d'une offre diversifiée en logements, répondant aux besoins de la population,
- De la mise en œuvre d'un large projet paysager affirmant la ligne conductrice du projet et répondant à un des objectifs de qualité paysagère du plan paysage de la CADEMA qui prévoit sur ce secteur d' « Assurer la qualité des entrées de ville et des franges urbaines »,
- De la prise en compte des risques naturels présents dans la zone.



Tsoundzou 2 - Mamoudzou

7. Extension de la zone d'activités d'Ironi Bé

Le territoire mahorais est limité et fortement contraint (sols, topographie, déclivité, taille restreinte de l'île, accroissement démographique important, etc.). Son développement économique est cependant essentiel, l'installation des entreprises de production ou de logistique doit nécessairement tenir compte de l'existant et cohabiter durablement avec l'agriculture et le tourisme, autres facteurs de développement économique.

La seconde ZAE de la CADEMA se situe à Ironi Bé et l'objectif poursuivi ici, dans son aménagement/extension, sera d'apporter un développement économique équilibré et durable en fournissant des lieux d'accueil et de développement d'emplois en dehors du croissant Nord-Est Longoni/Kaweni

Conformément à l'article L121-40 du Code de l'urbanisme, l'extension de l'urbanisation est autorisée dans les secteurs déjà occupés par une urbanisation diffuse. En l'espèce, la zone en question présente une urbanisation diffuse, **son extension est donc autorisée**. Le projet d'extension porte sur de l'activité économiques et un projet de ferme photovoltaïque.

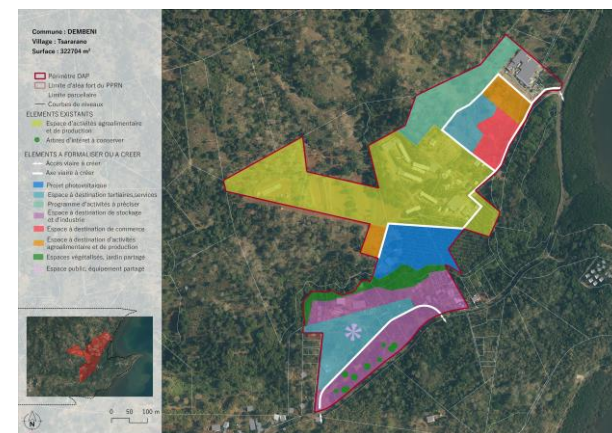
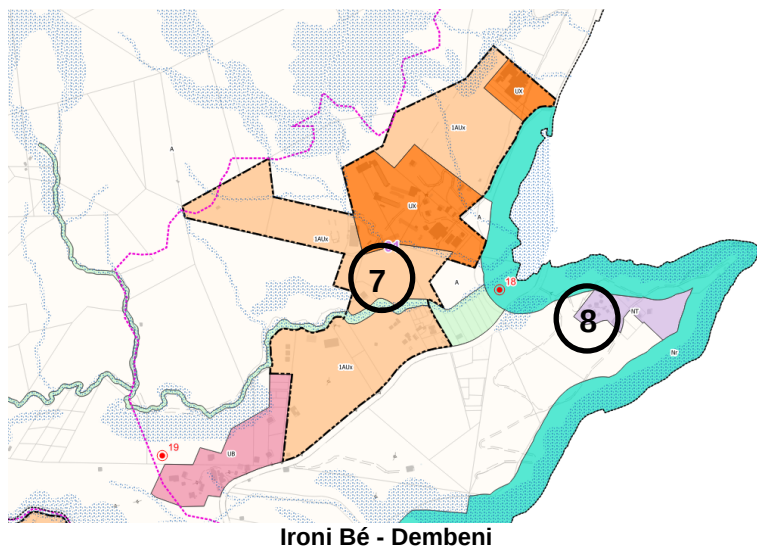
Cette zone est soumise à OAP afin d'organiser de façon optimale le secteur. Les objectifs de l'OAP sont les suivants :

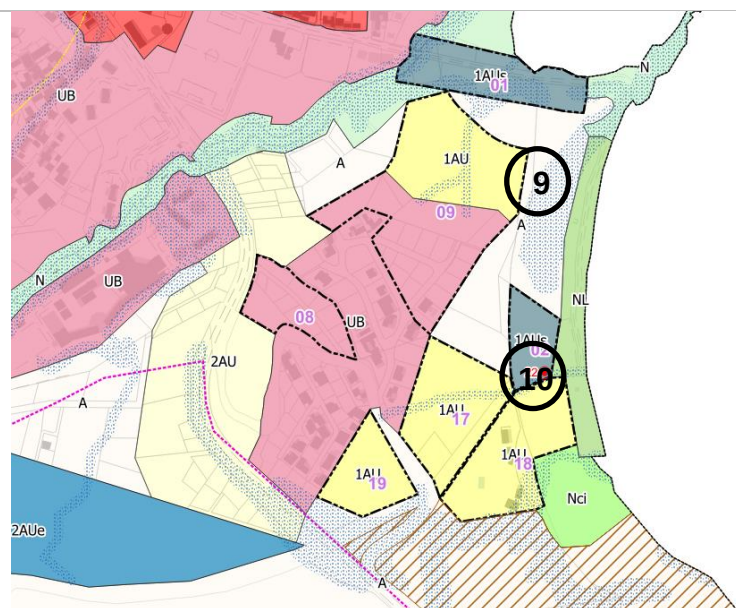
- Contenir l'urbanisation dans les zones les plus propices ;
- Aménager des lisières avec les zones naturelles et agricoles ;
- Gérer les pentes pour assurer l'intégration des constructions ;
- Optimiser la desserte de la zone d'activité en intégrant les activités existantes ;
- Proposer un profil de voirie intégrant la gestion des eaux pluviales et permettant une continuité végétale ;
- Traiter les accès sur la RN.

8. Zone naturelle liée aux activités touristiques

Conformément à l'article L121-40 du Code de l'urbanisme, l'extension de l'urbanisation est autorisée dans les secteurs déjà occupés par une urbanisation diffuse.

En l'espèce, la zone en question présente une urbanisation diffuse, **son extension (à l'Est) est donc autorisée**. Le projet d'extension porte sur la création d'une ferme auberge, accolée à la zone d'hébergement touristique existante. Par ailleurs, le permis de construire a été accordé et les travaux ont commencé.





Dembéni

9 et 10. 1AUs : zones à urbaniser destinées à accueillir des aménagements et constructions pour du stationnement

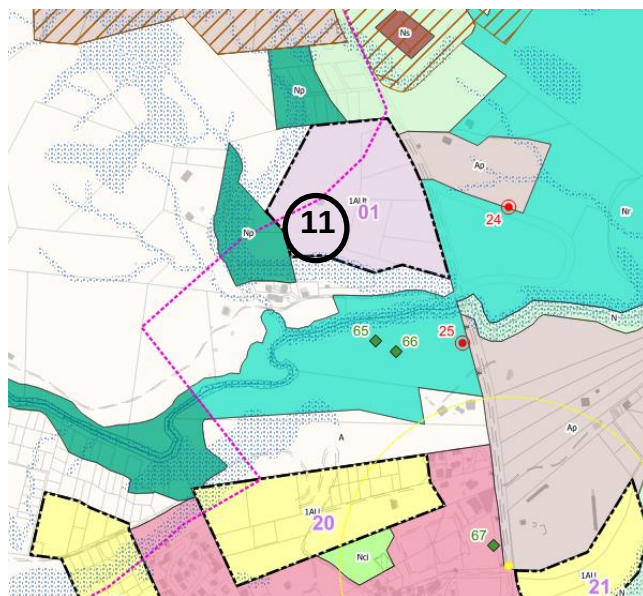
Conformément à l'article L121-41 du Code de l'urbanisme, l'urbanisation peut être réalisée à titre exceptionnel avec l'accord et avis de plusieurs autorités (de l'autorité administrative compétente de l'Etat, l'avis de la région sur la compatibilité de l'urbanisation envisagée avec les orientations du SAR et l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites).

En l'espèce, la zone à urbaniser en question présente un fort intérêt.

En effet, le projet porte la création d'aires de stationnement dans le cadre de la mise en place de navettes maritimes. Ainsi, les aires de stationnement seraient dédiées à accueillir les véhicules des riverains qui se déplaceraient en navette maritime, en lieu et place de la voiture.

Par ailleurs, ce fonctionnement permettrait de diminuer la circulation au sein du territoire, qui est un enjeu d'importance à prendre en compte.





Hajangoua - Dembeni

11. Création d'une zone touristique au nord d'Hajangoua

Conformément à l'article L121-41 du Code de l'urbanisme, l'urbanisation peut être réalisée à titre exceptionnel avec l'accord et avis de plusieurs autorités (de l'autorité administrative compétente de l'Etat, l'avis de la région sur la compatibilité de l'urbanisation envisagée avec les orientations du SAR et l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites). En l'espèce, la zone à urbaniser en question présente un intérêt touristique et de loisirs, qui est un facteur attractif du territoire. Le site offre une vue sur le littoral. Le projet porte la création d'un éco village touristique et de loisirs en milieu rural.

Le site fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation pour veiller à son aménagement (qualité, intégration, gestion des eaux pluviales...). L'objectif est de développer et conforter l'offre touristique de la commune et de proposer des activités avec une offre en hébergement. La localisation, au sud de la CADEMA et en continuité avec l'usine sucrière au nord d'Hajangoua. Le projet de l'OAP se justifie par la localisation stratégique des parcelles sur la commune de Dembéné, leur attrait touristique, leur desserte ainsi que les divers équipements publics. Concernant l'aspect de relai de Mamoudzou par rapport aux communes du Sud et du centre, le projet répond à cet enjeu préconisé par le PADD à travers la proposition d'une offre en habitat, en équipements, de services et de commerces et se voit créatrice d'économie et d'emplois. Ainsi, l'OAP répond aux besoins de satisfaire une structure économique viable et pérenne. Par ailleurs, le projet permet de développer une forme de tourisme durable.



1.8. JUSTIFICATIONS DES PRESCRIPTIONS SURFACIQUES, LINEAIRES ET PONCTUELLES

A. ELEMENTS DU PAYSAGE, DU PATRIMOINE, POINT DE VUE, A PROTEGER, A METTRE EN VALEUR (L 151-19)

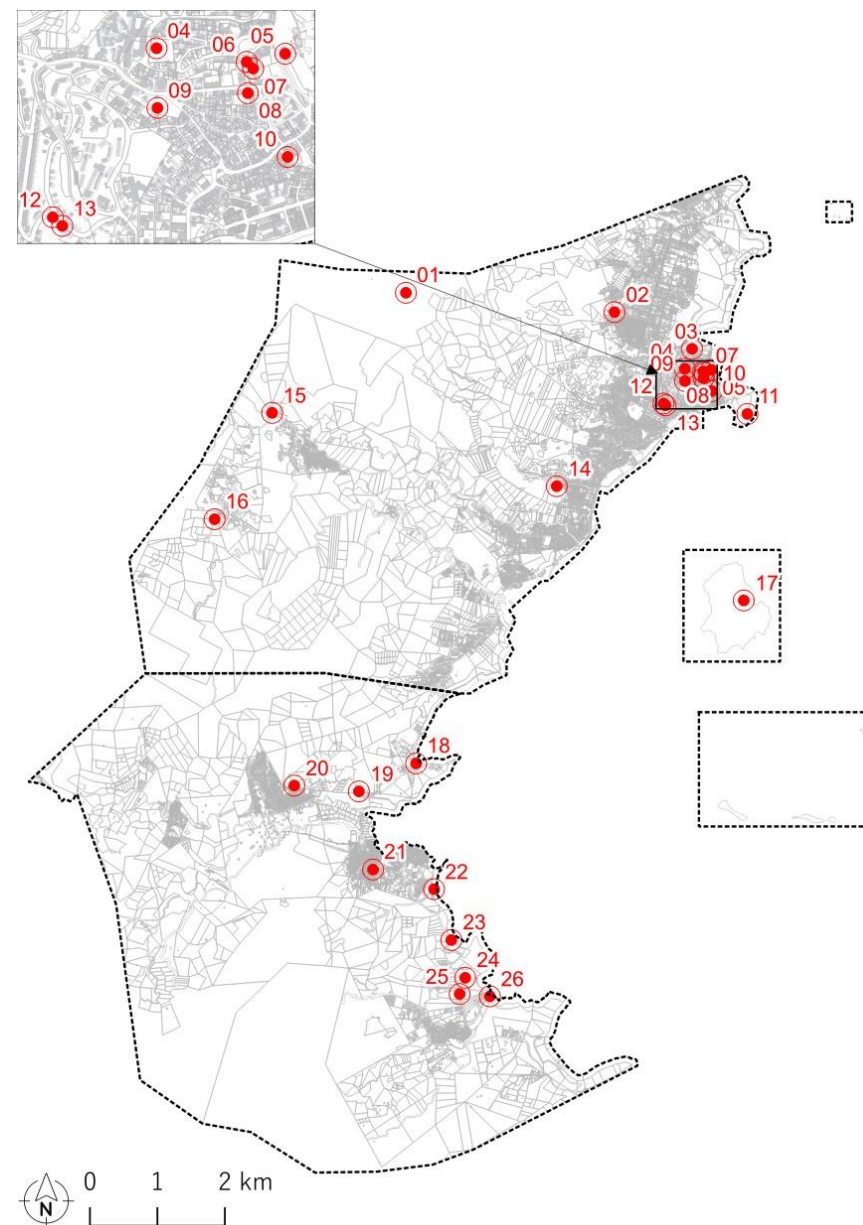
Des éléments du paysage, du patrimoine, point de vue, à protéger, à mettre en valeur peuvent être identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

Sur le territoire de la CADEMA plusieurs éléments sont identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, le patrimoine bâti à préserver pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural, est identifié par une prescription ponctuelle que l'on retrouve au sein du règlement graphique.

La liste de l'ensemble du patrimoine bâti à préserver est annexée au PLUi-HM, dans le document 1.F. Annexes aux justifications.



Localisation du patrimoine bâti repéré au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

B. ELEMENTS DU PAYSAGE, DU PATRIMOINE, POINT DE VUE, A PROTEGER, A METTRE EN VALEUR (L 151-23)

Des éléments du paysage, du patrimoine, point de vue, à protéger, à mettre en valeur peuvent être identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :

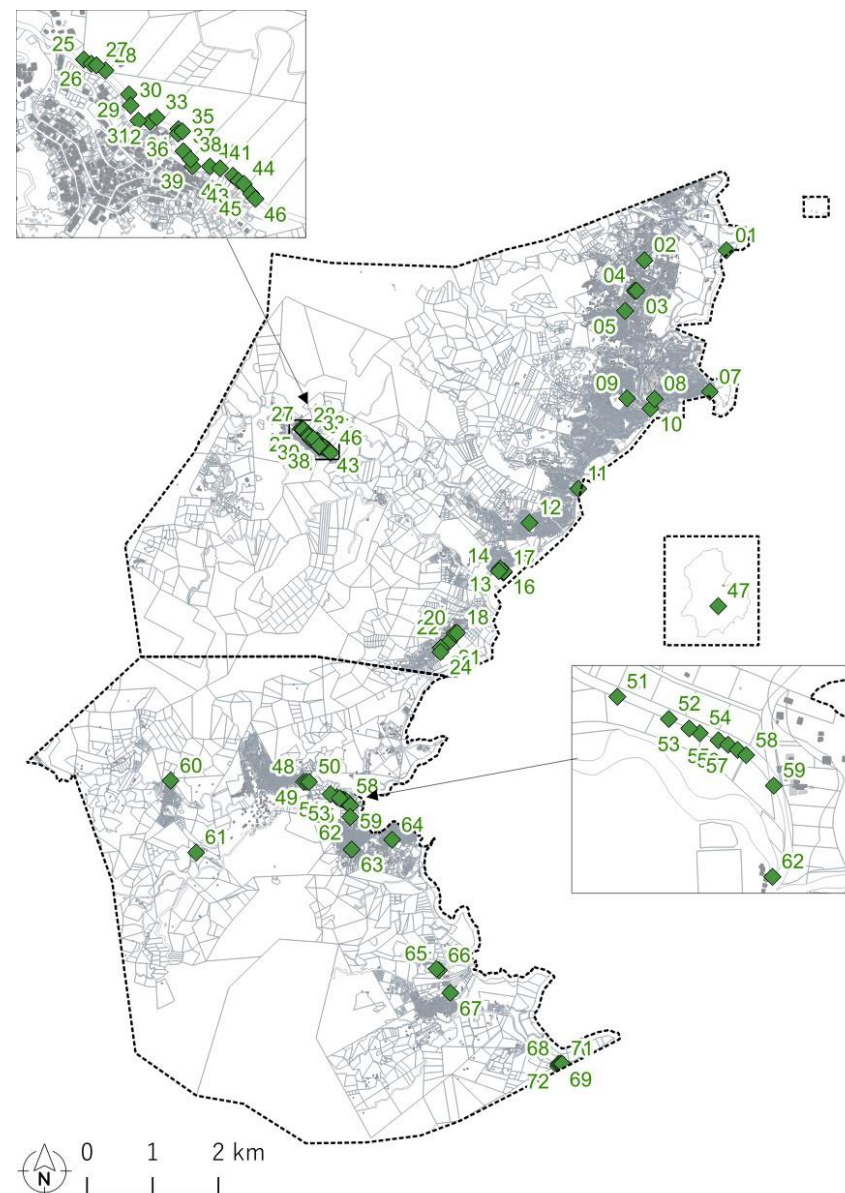
« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. ».

Sur le territoire de la CADEMA plusieurs éléments sont identifiés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, les éléments de paysage boisés à préserver pour des motifs d'ordre écologique sont identifiés par une prescription ponctuelle que l'on retrouve au sein du règlement graphique. Également, les espaces à protéger spécifiques pour des motifs d'ordre écologique sont identifiés par une prescription surfacique que l'on retrouve également au sein du règlement graphique.

La liste de l'ensemble des éléments de paysage boisés à préserver est annexée au PLUI-HM, dans le document 1.F. Annexes aux justifications.



Localisation des éléments de paysage boisés à préserver repérés au titre de l'article L151-23 Code de l'Urbanisme



Localisation des espaces à préserver repérés au titre de l'article L151-23 Code de l'Urbanisme

C. ELEMENTS D'EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMENTS RESERVES (L151-38)

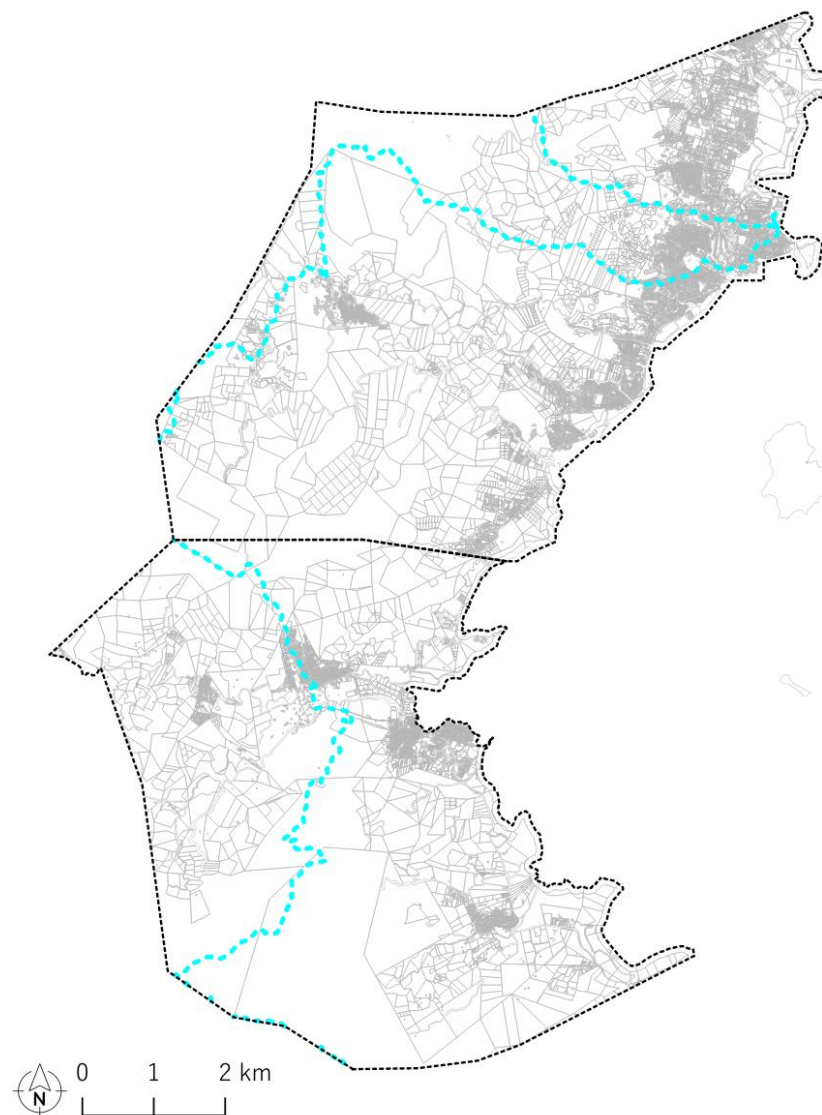
Des éléments de voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public peuvent être identifiés au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Il peut également délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ».

Sur le territoire de la CADEMA, le tracé de randonnée à préserver est identifié au titre de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme.

Ainsi, les tracés de randonnée à préserver sont identifiés par une prescription ponctuelle que l'on retrouve au sein du règlement graphique.



Localisation des tracés de randonnée à préserver repérés au titre de l'article L151-38 Code de l'Urbanisme

D. EMPLACEMENTS RESERVES (L151-41)

Le Code de l'urbanisme permet à travers son article L151-41, de mettre en œuvre des emplacements réservés, soit des terrains délimités et réservés pour une **destination future d'utilité publique** où peuvent être institués :

- > Des voies publiques,
- > Des ouvrages publics,
- > Des installations d'intérêt général,
- > Des espaces verts existants ou à créer,
- > Pour la réalisation de servitudes.

Une fois institués, les emplacements réservés ne pourront pas faire l'objet d'autorisations d'urbanisme.

En revanche, les constructions à caractère temporaire peuvent être autorisées. Également, les permis qui portent sur l'opération/l'objet de l'emplacement ou un projet compatible avec ce dernier, pourront être autorisés.

La CADEMA dispose de plusieurs emplacements réservés dont les bénéficiaires diffèrent selon le projet. Ces emplacements sont repérés au sein du règlement graphique en tant que prescriptions linéaires.

Par ailleurs, le propriétaire possède un droit de délaissement (article L152-2 du même code). Il peut imposer un délai à la personne publique compétente pour acquérir la parcelle concernée par l'emplacement réservée.

En cas de non-acquisition dans le temps imparti, l'emplacement réservé n'est plus opposable, il ne s'applique donc plus aux terrains du propriétaire.

Liste des emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme

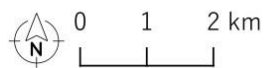
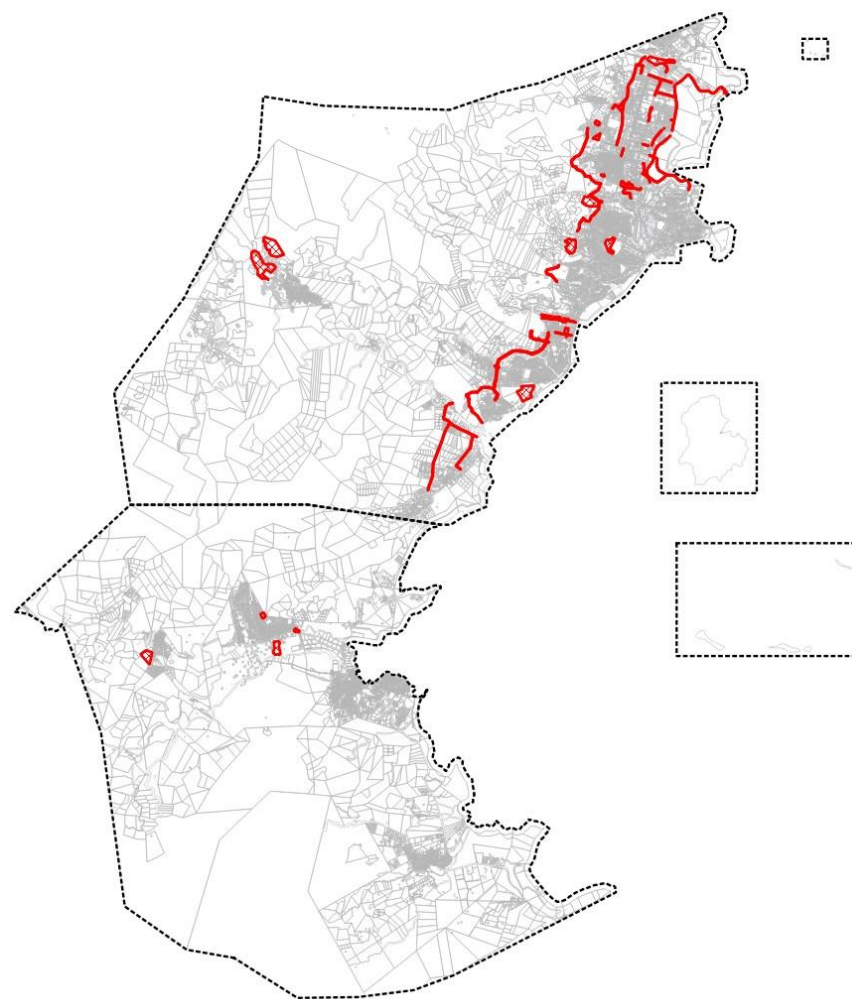
N°	Bénéficiaire	Objet	Commune	Surface (m²)
1	Commune	Voirie	MAMOUDZOU	4869
2	Commune	Elargissement de voie	MAMOUDZOU	3470
3	Commune	Création de voie	MAMOUDZOU	2415
4	Commune	Sentier du littoral	MAMOUDZOU	16920
5	Commune	Aménagement routie	MAMOUDZOU	1425
6	Commune	Aménagement de voie structurante la geôle	MAMOUDZOU	16154
7	Commune	Création de voirie	MAMOUDZOU	3550
8	Commune	Aménagement espace public	MAMOUDZOU	321
9	Commune	Percement du Caribus	MAMOUDZOU	2525
10	Commune	Création d'une liaison douce	MAMOUDZOU	155
11	Commune	Création de voie	MAMOUDZOU	2532
12	Commune	Création d'une voie	MAMOUDZOU	751
13	Commune	Equipe ment scolaire	MAMOUDZOU	3715
14	Rectorat de Mayotte	Création d'une zone scolaire	MAMOUDZOU	5375
15	Commune	Voirie à Doujani	MAMOUDZOU	2674
16	Commune	Création d'un parc	DEMBENI	3099
17	Commune	Création de voie	MAMOUDZOU	3609
18	Commune	Création d'une voie	MAMOUDZOU	3280
19	Commune	Création de voirie	MAMOUDZOU	1484
20	Commune	Création de voirie	MAMOUDZOU	418
21	Commune	Prolongement de la voie	MAMOUDZOU	2745
22	Commune	Création de voie	MAMOUDZOU	2778
23	Commune	Voirie	MAMOUDZOU	781

24	Commune	Extension du cimetière		36880
25	Commune	Création de voie	MAMOUDZOU	14691
26	Commune	Création de voie	MAMOUDZOU	706
27	Commune	Création de voie	MAMOUDZOU	6917
28	Commune	Création de voie	MAMOUDZOU	4706
29	Rectorat de Mayotte	Aménagement d'un collège	MAMOUDZOU	62515
30	Commune	Création route de la crête	MAMOUDZOU	2923
31	Commune	Création d'un cimetière	MAMOUDZOU	29817
32	Commune	Elargissement de la voie	MAMOUDZOU	8366
33	Commune	Création de voie	MAMOUDZOU	9816
34	Commune	Création de voie	MAMOUDZOU	723
35	Commune	Création de voie	MAMOUDZOU	25235
36	Commune	Equipe ment scolaire	DEMBENI	4270
37	Commune	Création d'un équipement sportif	DEMBENI	16944
38	Commune	Création d'un groupe scolaire	DEMBENI	19630
39	Commune	Création d'un cimetière	MAMOUDZOU	25536
40	Commune	Création de voie	MAMOUDZOU	716
41	Commune	Aménagement du l'espace public	MAMOUDZOU	4421
42	Commune	Aménagement du l'espace public	MAMOUDZOU	704
43	Commune	Aménagement du l'espace public	MAMOUDZOU	1109
44	Commune	Equipe ment multi-activités	MAMOUDZOU	600
45	Commune	Aménagement du l'espace public	MAMOUDZOU	2315
46	Commune	Equipe ment multi-activités	MAMOUDZOU	4605
47	Commune	Voirie à Doujani	MAMOUDZOU	2703

48	Commune	Voirie à Passamainty (accès au collège)	MAMOUDZOU	21135
49	Rectorat de l'académie de Mayotte	Collège d'excellence sportive		17554
50	Commune	Création d'un cimetière	MAMOUDZOU	24480
51	Commune	Création d'un cimetière	MAMOUDZOU	49075

Les emplacements réservés concernent dans la majorité des cas des créations de voiries, des liaisons douces ou des élargissements de voies pour mailler le territoire et relier les villages entre eux, notamment sur la commune de Mamoudzou. Des emplacements réservés sont également repérés pour la réalisation d'équipements publics, notamment scolaires.

La liste et la cartographie plus précise de ces emplacements réservés est annexée au PLUi-HM, dans le document 1.F. Annexes aux justifications.



Localisation des tracés des emplacements réservés au titre de l'article L151-41 Code de l'Urbanisme

E. LINEAIRE COMMERCIAL

La CADEMA souhaite encourager la mixité dans toutes ses zones urbaines et à urbaniser afin de conserver les dynamiques actuelles des commerces et services de proximité, lieux de rencontre pour les mahorais.

Dans cette logique, la CADEMA a souhaité identifier un linéaire commercial où le changement de destination est encadré afin d'éviter que les rez-de-chaussée d'activités ne deviennent des logements.

Le linéaire repéré concerne le cœur commercial de Mamoudzou, la « rue du commerce ». Le souhait est porté sur le maintien de cette rue commerciale. L'objectif étant de conserver l'esprit commercial des lieux.



Localisation du linéaire commercial soumis à autorisation sous conditions types d'activités, destinations, sous destinations

1.9. JUSTIFICATIONS DES INFORMATIONS

SURFACIQUES, LINEAIRES ET PONCTUELLES

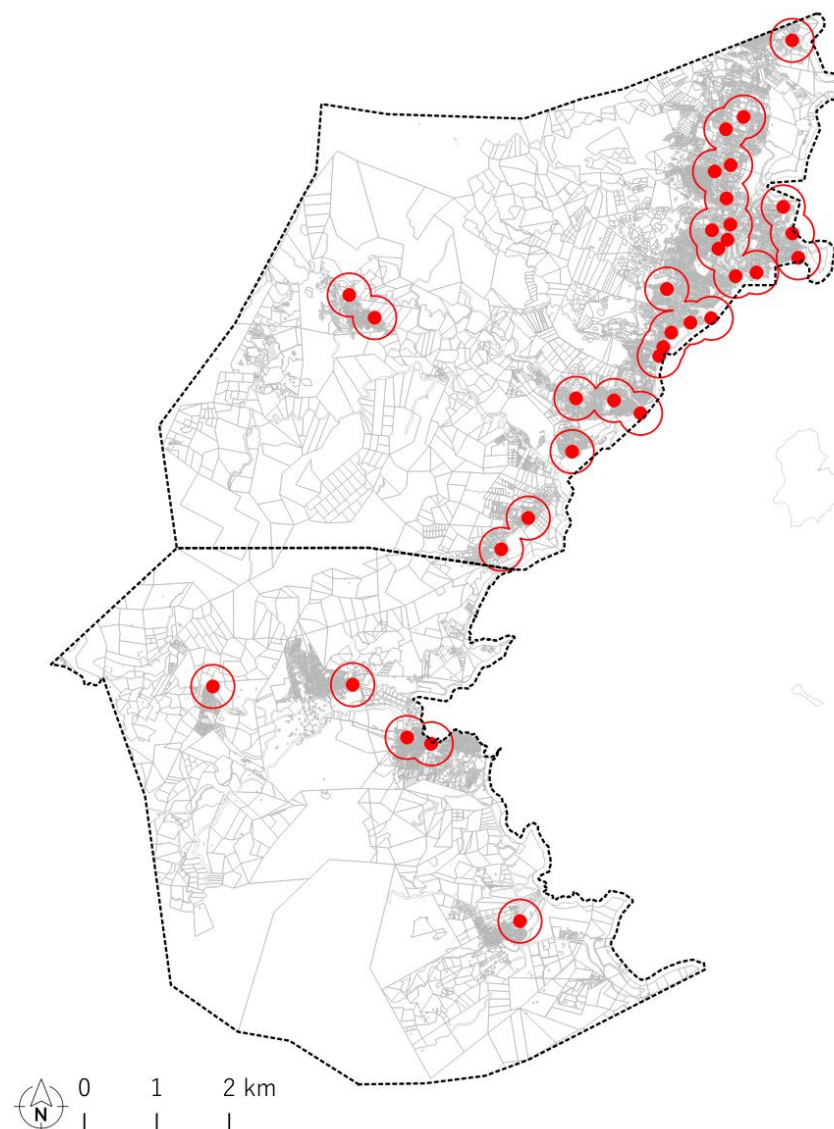
Il est possible de repérer à titre indicatif, sur le règlement graphique, des éléments pouvant contribuer à la compréhension du document d'urbanisme et à la gestion des autorisations d'urbanisme.

La CADEMA fait apparaître au sein de son règlement graphique les arrêts de bus ainsi qu'un rayon de 300 m, la limite des espaces proches du rivage (EPR), enfin les zones d'aménagement concerté.

A. ARRETS DE BUS ET SON RAYON DE 300 METRES

L'identification des arrêts de bus et de leurs rayons de 300 mètres permet aux habitants de connaître leurs droits en urbanisme notamment en matière de stationnement.

En effet, le règlement écrit des zones urbaines et à urbaniser prévoit des règles spécifiques en nombre de places de stationnement pour les nouvelles constructions qui se situent dans un rayon de 300 mètres autour d'un arrêt de bus, afin de prendre en compte la proximité avec les transports en commun et à inciter les habitants à les utiliser.

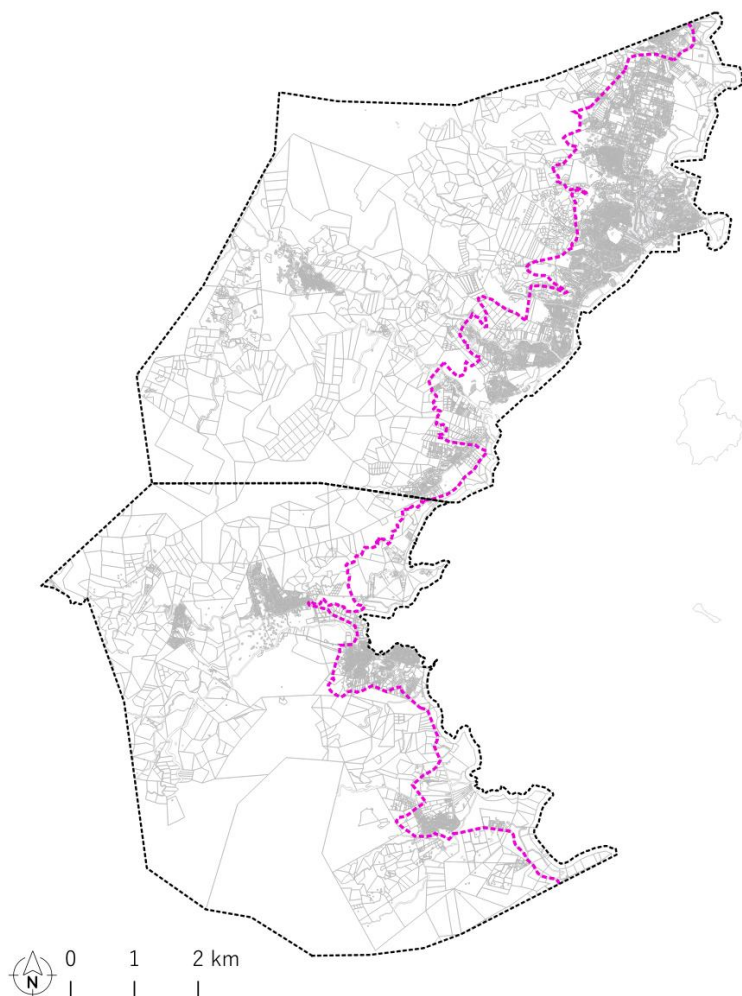


Localisation des arrêts de bus et de leurs rayons de 300 mètres

B. LIMITE ESPACES PROCHES DU RIVAGE (EPR)

La limite des EPR est reportée sur le règlement graphique.

Par ailleurs, certaines activités sont autorisées au sein de cet espace (cf. justifications des Espaces Proches du Rivages), ainsi la limite des EPR permet aux habitants de connaître leurs droits en matière d'urbanisation.



Localisation de la limite des EPR

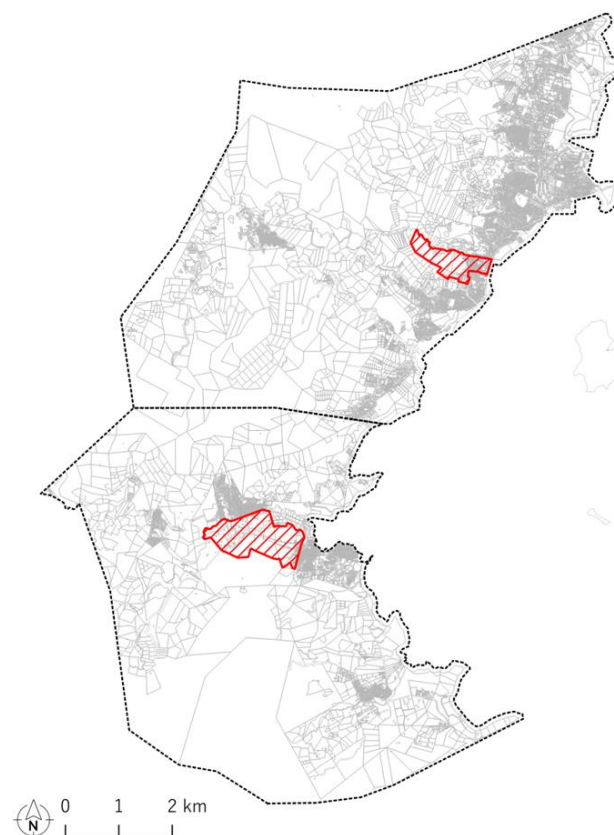
C. ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)

Le territoire de la CADEMA est concerné par deux périmètres de ZAC, l'une à Mamoudzou (village de Mtsapéré/Doujani) et l'autre à Dombéni (village de Tsararano).

Les ZAC sont des espaces particuliers régis par les articles L311-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Ce sont des zones à l'intérieur desquelles **une collectivité publique ou un établissement public** y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

Une ZAC peut être créée sur plusieurs emplacements territorialement distincts.



Localisation des ZAC

ZAC de Doujani

Le périmètre de ZAC de Mamoudzou, à Doujani, a fait l'objet d'une délibération portant prise d'initiative de la zone d'aménagement concerté, le 10 novembre 2017.

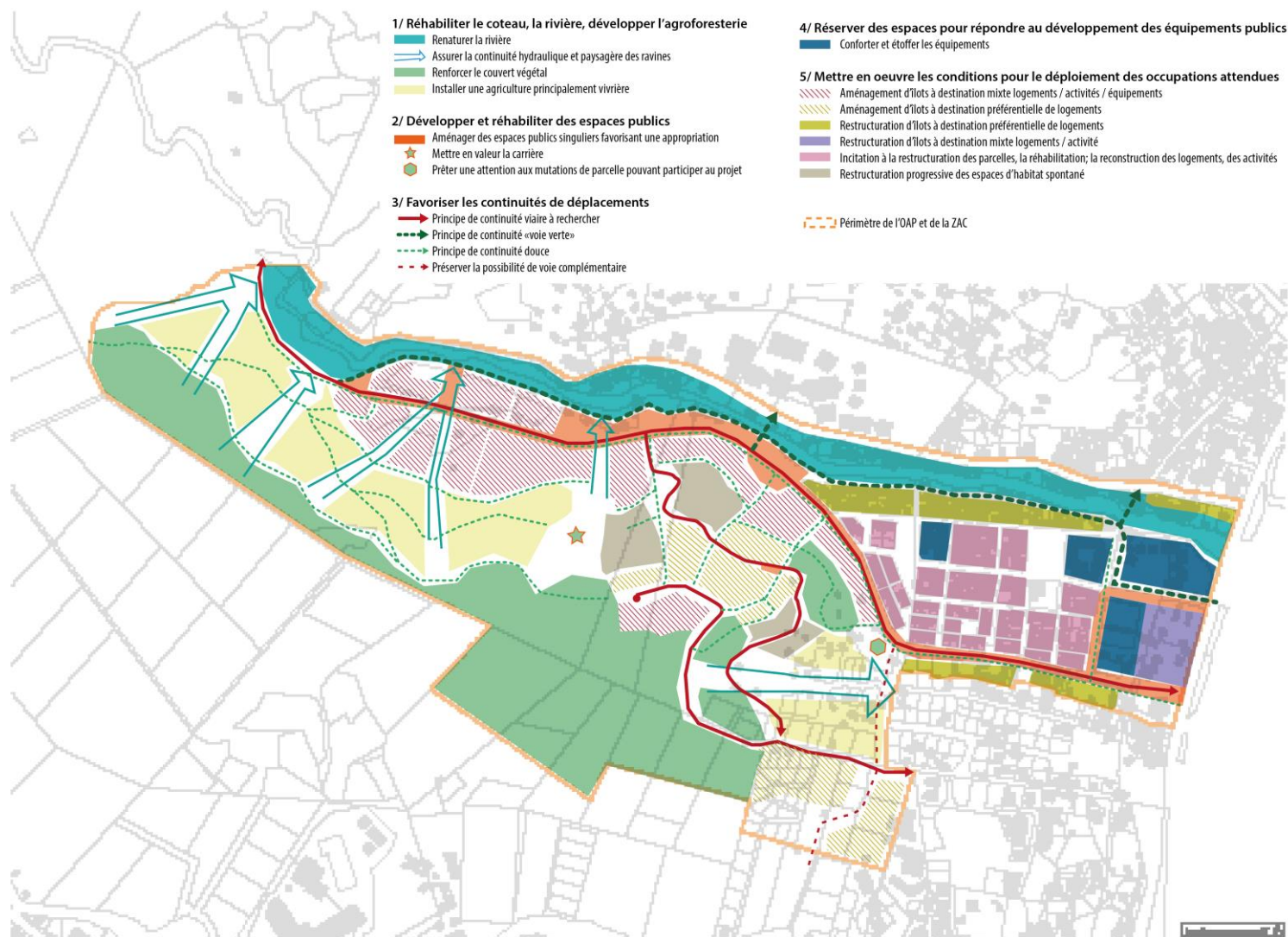
Le dossier de création de ZAC a été approuvé le 12 novembre 2021.

Ainsi, le programme global prévisionnel des constructions à édifier au sein de la ZAC représente :

- > La réhabilitation d'une partie du village de Doujani,
- > La mise en œuvre d'infrastructures urbaines afin de viabiliser les îlots accueillant des opérations immobilières,
- > La restauration d'une section de la rivière Mro Oua Doujani,
- > La restauration d'une partie du coteau Sud.

Cette ZAC se justifie notamment par sa continuité avec l'espace d'ores-et-déjà urbanisé de Doujani. Également, par la présence des réseaux suffisants.

Par ailleurs, la ZAC fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation. Il s'agit d'une OAP créée dans le cadre de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Mamoudzou, antérieure à l'approbation du PLUi-HM.



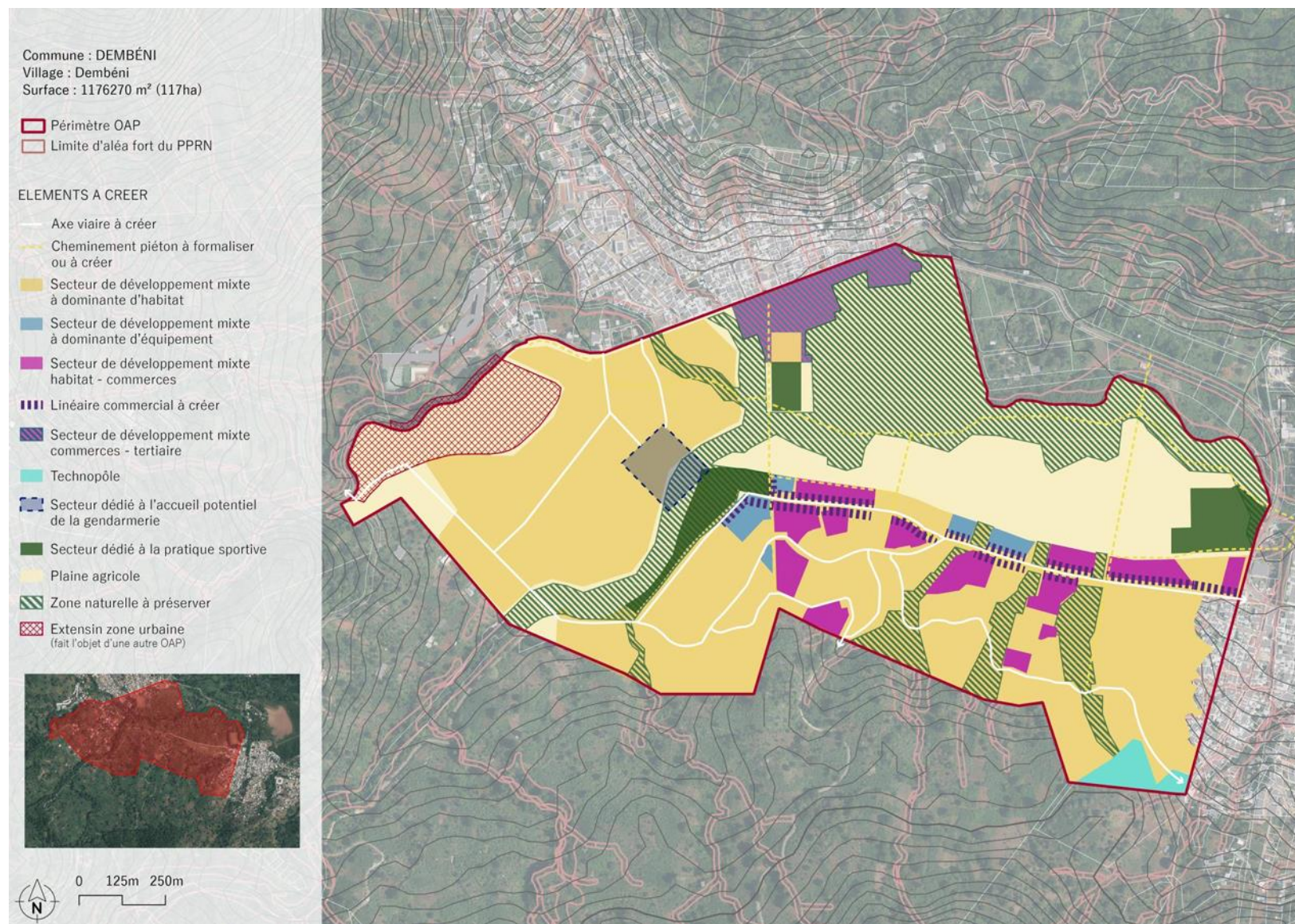
Orientation d'Aménagement et de Programmation portant sur la ZAC Doujani

ZAC de Tsararano

La ZAC de Tsararano a fait l'objet d'une délibération portant création de la ZAD Aménagement Concerté, le 25 mai 2019. Un dossier de mise en compatibilité du PLU de Dombéni est en cours au moment de l'approbation du PLUi-HM. La mise en compatibilité est prise en compte dans le cadre de l'approbation du PLUi-HM.

Cette ZAC porte sur :

- > La création de logements,
- > La création d'équipements structurants,
- > La mise en œuvre d'une mixité fonctionnelle,
- > La création de logements sociaux.



1.10. JUSTIFICATIONS DES RISQUES NATURELS

Le territoire de la CADEMA est concerné par plusieurs risques naturels. En effet, il est couvert par le Plan de Prévention des Risques (PPRN) de Mamoudzou et celui de Dombéni.

Les sites repérés en aléa fort sont soumis à une inconstructibilité de fait. Le PPRN de Dombéni a été approuvé le 06/04/2021. Le PPRN de Mamoudzou est en cours de révision, les données les plus récentes connues (aléas des PPRN en cours de révision) sont reportées sur le règlement graphique.