

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

Pièce n° 1.F : Rapport de
présentation — *Résumé non
technique*



EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Pièce	Résumé non technique					
Version	Approbation					
Maîtrise d’Ouvrage	CADEMA					
Bureau(x) d’étude(s)						
Rédacteurs	Julie DELPY					

RESUME NON TECHNIQUE

Le lancement du PLUi-HM de la CADEMA

- La CADEMA a prescrit l'élaboration de son PLUi-HM par délibération du 29/06/2019. Celle-ci fixe trois grands objectifs :
- Le paysage, comme marqueur de l'identité de la CADEMA ;
- La définition d'une stratégie d'aménagement équilibrée et le confortement du rôle de capitale économique de l'agglomération ;
- Faire face aux défis environnementaux par l'innovation.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la CADEMA

Le PADD est un document qui fixe

Le PADD est un document qui fixe les grandes orientations de la communauté d'agglomération pour les années à venir. La traduction réglementaire est basée sur ce document.

Dans l'optique de répondre aux objectifs fixés par la délibération de prescription du PLUi et aux enjeux mis en avant par le diagnostic, la CADEMA a articulé son PADD autour de 4 axes :

- Définir la taille idéale pour la CADEMA, à horizon 2037
- « Protéger ce que nous avons »
- Développer l'attractivité du territoire par le renforcement de l'économie et du numérique
- « Bien vivre à la CADEMA ».

De plus, l'intercommunalité a engagé son projet de PLUi-HM en s'inscrivant dans un objectif de modération de la consommation d'espace, en visant un développement basé sur le renouvellement urbain, la densification, la reconquête des logements vacants et la consommation d'environ 170 hectares pour l'urbanisation mixte. La densité moyenne devant être observée sur le territoire est de 50 logements par hectare.

La traduction réglementaire du PLUi-HM de la CADEMA

Le PLUi-HM de la CADEMA est traduit réglementairement par différentes pièces définissant les règles applicables sur le territoire intercommunal, concrétisant ainsi les orientations définies dans le PADD.

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
1AUu	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

Le règlement graphique détermine également une série de prescriptions linéaire, ponctuelle ou surfacique vouées à la préservation des éléments du patrimoine bâti ou naturel, des chemins de randonnée, des emplacements réservés...

- Le règlement écrit définit pour chacune des zones citées ci-dessus les règles de constructibilité, d'accès, les prescriptions d'intégration paysagère et environnementale des constructions, etc...
- Les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes d'urbanisation du territoire intercommunal pour tous les projets identifiés.

L'évaluation environnementale du PLUi-HM de la CADEMA

L'évaluation environnementale du PLUi-HM a été réalisée en tenant compte des enjeux décelés en phase de diagnostic tel que présenté dans le rapport de présentation. Chaque enjeu a ainsi été analysé au regard des orientations prises par le PLUi, tant au niveau du PADD que dans sa traduction réglementaire (zonage, règlement écrit et Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Pour chaque enjeu décelé, une notation a été définie afin de quantifier globalement l'évaluation environnementale du PLUi-HM :

- Incidence négative (-) : l'évaluation environnementale perd un point,
- Incidence positive (+) : l'évaluation environnementale gagne un point,
- Pas d'évolution par rapport à un enjeu soulevé (=) : aucune évolution dans la notation.

Suite à ce premier travail d'analyse, l'évaluation environnementale du PLUi s'est avérée positive.

Thématiques analysées	Incidences
Sous total : Milieu physique	+ 3
Sous-total : Paysage/patrimoine	+ 4
Sous-total : Milieu urbain	+ 4
Sous-total : Fonctionnement du territoire	+ 3
Sous-total : Milieu naturel	0
TOTAL	+ 14

Bilan du PLUi-HM, l'accueil des logements nécessaires pour répondre au scénario démographique et aux objectifs de modération de la consommation d'espace

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	1 550 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 72 hectares et permettraient le développement d'environ 1 550 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.

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
31 ha	12 ha	20 ha
63 ha		
0,8 %		

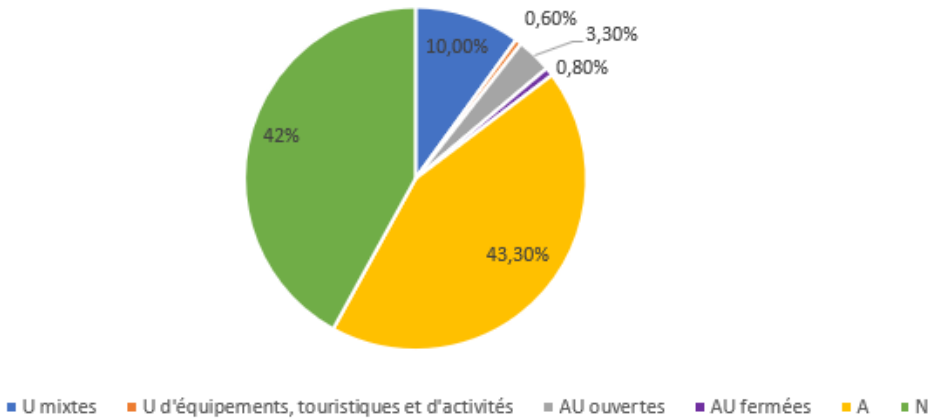
Zone agricole

A	Ap	Ad
2 588 ha	915 ha	12 ha
3 515 ha		
43,3 %		

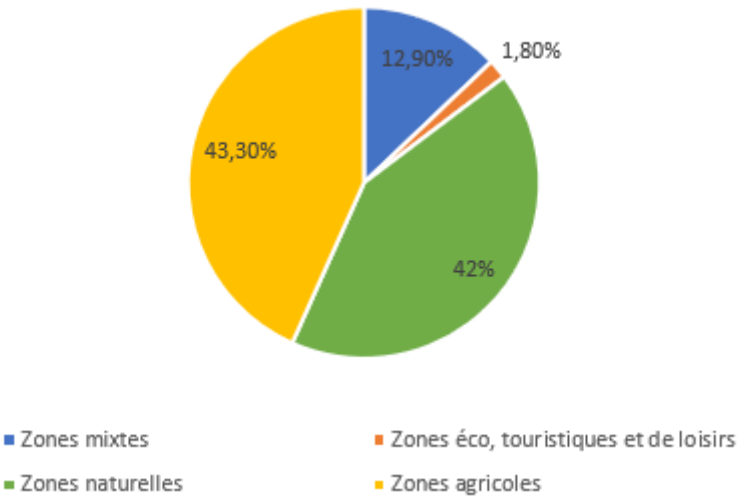
Zone naturelle

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



A. 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 sont progressées au profit des zones naturels, notamment suite à des demandes de particuliers, prises en compte lors de l'enquête publique.

	PLU Dembéni Surface (ha)	PLU Mamoudzou Surface (ha)	PLU Mamoudzou et Dembéni (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	63,18	+ 4,93
Zones N	2165,12	2228,94	4394,06	3515,52	-878,54
Zones A	1416,38	1092,4	2508,78	3399,96	+ 891,18

