

Mamoudzou, le 24 novembre 2022

A

Monsieur le Président de la CADEMA
Boulevard Halidi Sélémani
97 600 Mamoudzou

CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE
MAYOTTE

8 boulevard Halidi Sélémani
BP 101
97600 MAMOUDZOU
0269 66 10 00
www.cg976.fr

N/REF: 66 /CD/DGA -
ATDD/DAUPT/KLA/2022

V/REF:

Affaire suivie par :

Mme Kassuda LESUR-ABDALLAH

Ligne directe : 0269 66 10 67

Courriel :

kassuda.lesur-abdallah@cg976.fr

Objet : Avis du Département sur
le projet de PLUiHM de la
CADEMA

Monsieur le Président

Vous m'avez transmis par voie électronique le 3 octobre dernier, le projet du PLUiHM de la communauté d'agglomération Dembeni-Mamoudzou arrêté le 27 juillet 2022 par votre conseil communautaire. Conformément à l'article L153-16 du code de l'urbanisme, vous avez bien voulu solliciter mon avis sur ce projet visé en préfecture le 23 septembre dernier.

Dans son ensemble, bien que le projet présenté soit conforme aux grands enjeux du futur SAR, il appelle un certain nombre d'observations que vous trouverez formulées en détail dans l'annexe ci-après.

Sur le plan juridique, je souligne tout particulièrement le risque de contentieux lié à l'absence dans le règlement graphique, d'intégration de la demande de déclassement de zones agricoles devant accueillir les projets structurants du Département comme la piscine départementale, le TM TMD, le PEM de Mamoudzou, la gare interurbaine maritime d'Iloni et le Boulevard urbain de Mamoudzou.

En conclusion, sous réserve de la prise en compte des remarques formulées, j'émetts un avis favorable sur le projet du PLUiHM.

Je vous rappelle que le présent avis et son annexe devront être inclus dans le dossier d'enquête publique pour être portés à la connaissance du public.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Le 1^{er} Vice-président du Conseil départemental
Chargé de l'aménagement, des infrastructures et du foncier



Salime MDERE

Direction générale
adjointe pôle
aménagement du
territoire et
développement
durable,

Direction de
l'aménagement, de
l'urbanisme et de la
planification
territoriale

Service
aménagement et
urbanisme

Avis du Département sur le projet du PLUiHM de la CADEMA

1 Les projets structurants du Département sur le territoire de la CADEMA

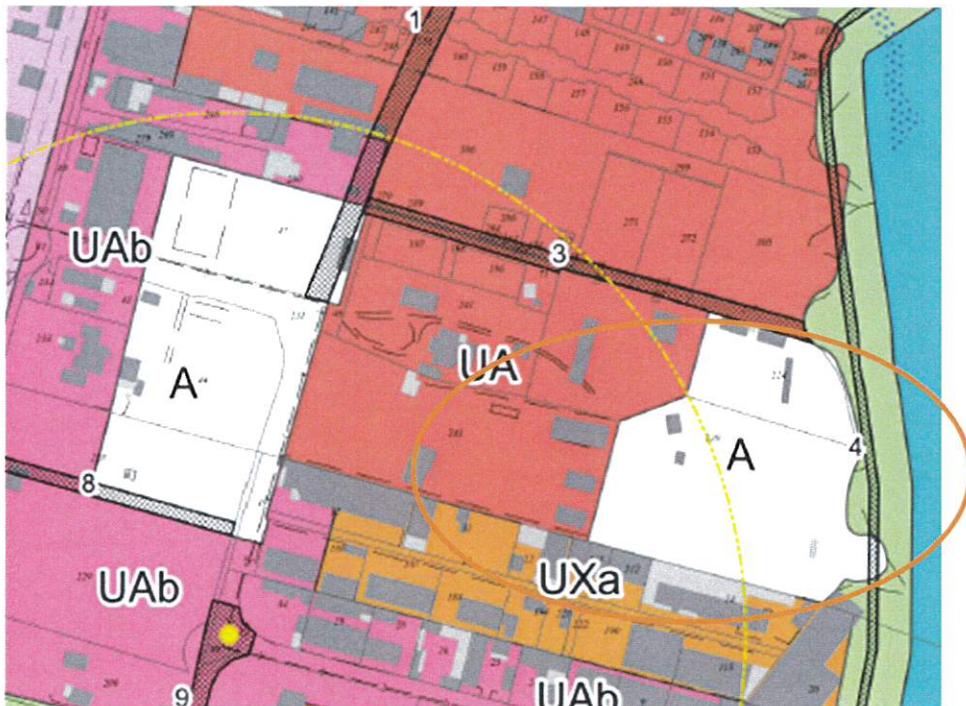
1-1 Piscine olympique

Le Département constate que malgré sa demande de modification en date du 12 août 2020, concernant le zonage (cf., la carte, ci-après), la CADEMA a maintenu les parcelles AM 224 et AM 239 en zone agricole.

En effet, le Département souhaite organiser les jeux des îles en 2027 et dans ce cadre, nous envisageons de construire, une piscine aux normes olympiques à Kawéni pour accueillir les compétitions aquatiques. **Cependant, une partie de l'emprise foncière du projet est classée en zone agricole et ne permet pas la réalisation de l'ensemble des équipements prévus.**

Après les compétitions, cet équipement sera ouvert en priorité aux habitants de la commune de Mamoudzou sur les thématiques de santé, du bien-être et du ludique.

Par conséquent, **le Département réitère sa demande de modification de ces deux parcelles en zone UA pour mener à bien la réalisation de cet équipement structurant pour Mayotte.**



1-2 Cité administrative régionale

Deux articles du règlement écrit et une pièce graphique pourraient ne pas correspondre au projet. Il s'agit de :

- Page 19 : Dans l'article « **Implantation par rapport aux voies** »

Tel que rédigé l'article ne permet pas l'implantation de B1 et du bâtiment E, ou des autres bâtiments finalement en retrait avec les venelles à l'alignement.

Aussi, le Département propose de rédiger l'article comme suit : « **Dans le secteur UAa, l'implantation des bâtiments peut déroger aux règles ci-dessus** ».

Ainsi, le Département aura toute la latitude pour aligner les futures constructions aux bâtiments existants sur la parcelle (même non contigüe) et de créer des alignements plus simple que le suggère parfois la géométrie de la parcelle (bat E).

- Page 20 : Article « **Toitures** »

Pour les coquillages, le Département demande de préciser que « **Dans le secteur UAa, les toitures des bâtiments peuvent déroger aux règles ci-dessus** ».

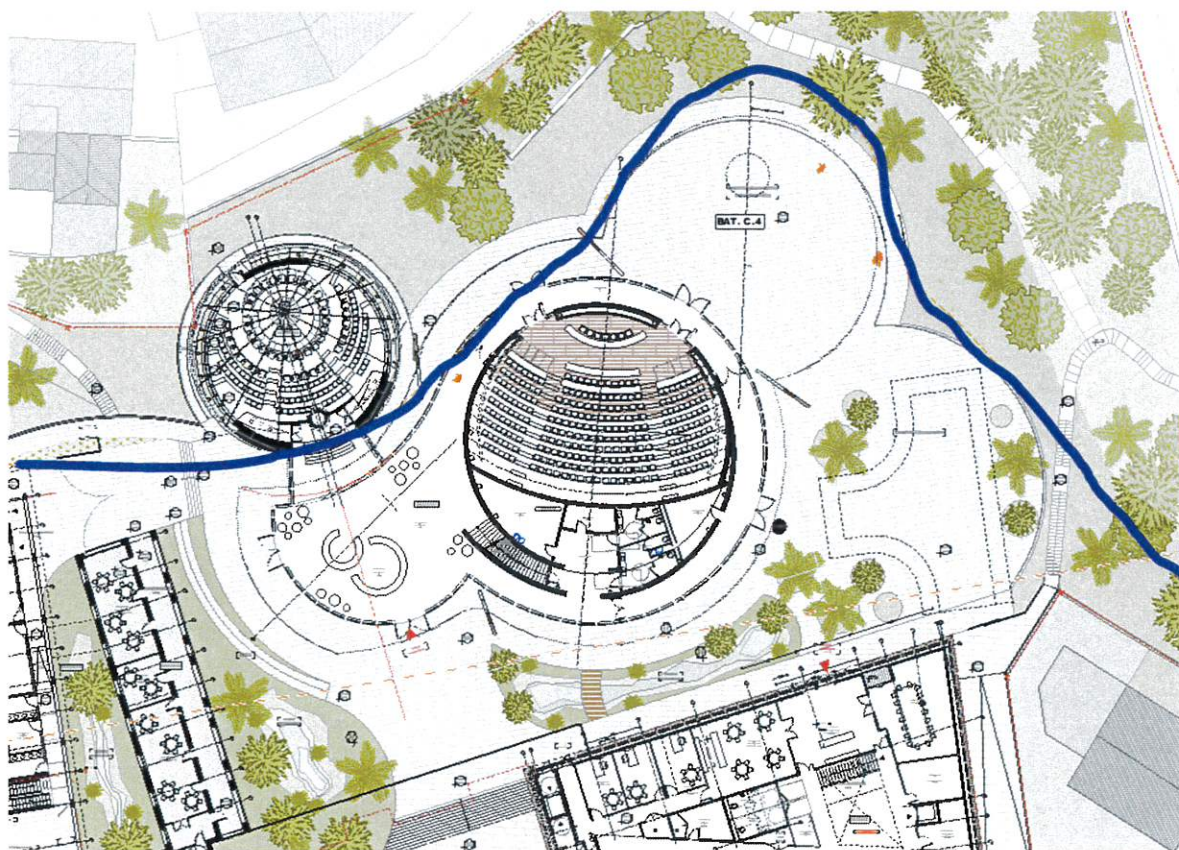
- **Pièces graphiques**

Sur la planche 2, l'échelle du document ne permet pas de lire précisément les limites de la parcelle concernée par le projet.

- Elle semble être à cheval sur la zone de *l'Orientations d'aménagement et de programmation UA01* (page 8 des OAP). Le contenu de cette OAP ne semble pas impacter le projet. Toutefois, les parcelles comprises même partiellement dans une zone présente toujours un risque.

- De la même manière, les hachures « *aléa fort – Inconstructible* » présente sur le site est difficilement lisible. Le Département l'a bien pris en compte dans le projet et envisage d'étudier le sujet de la constructibilité avec la G2 AVP. Les constructions surplombent partiellement la zone à risque, Bamana étant complètement inclus dans la zone également.

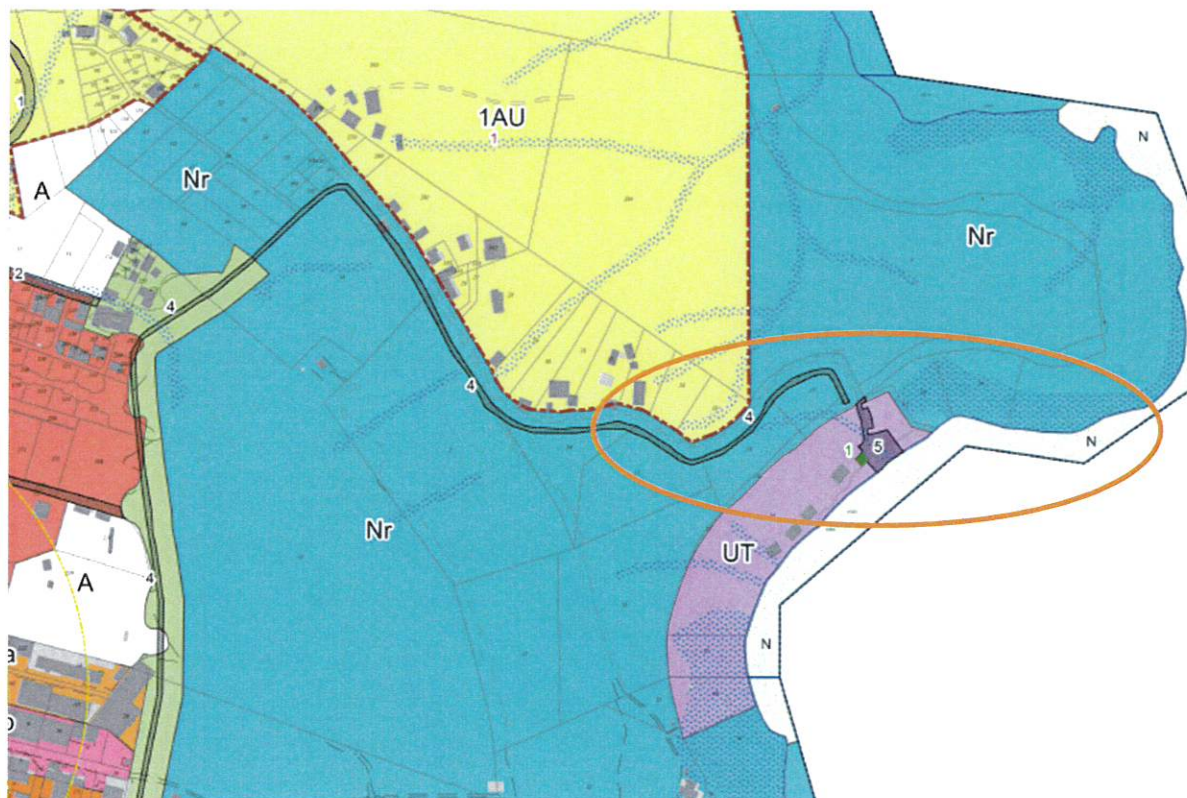
Il faudrait pouvoir s'assurer que les constructions puissent chevaucher partiellement la zone dite « inconstructible » cf. plan masse ci-après.



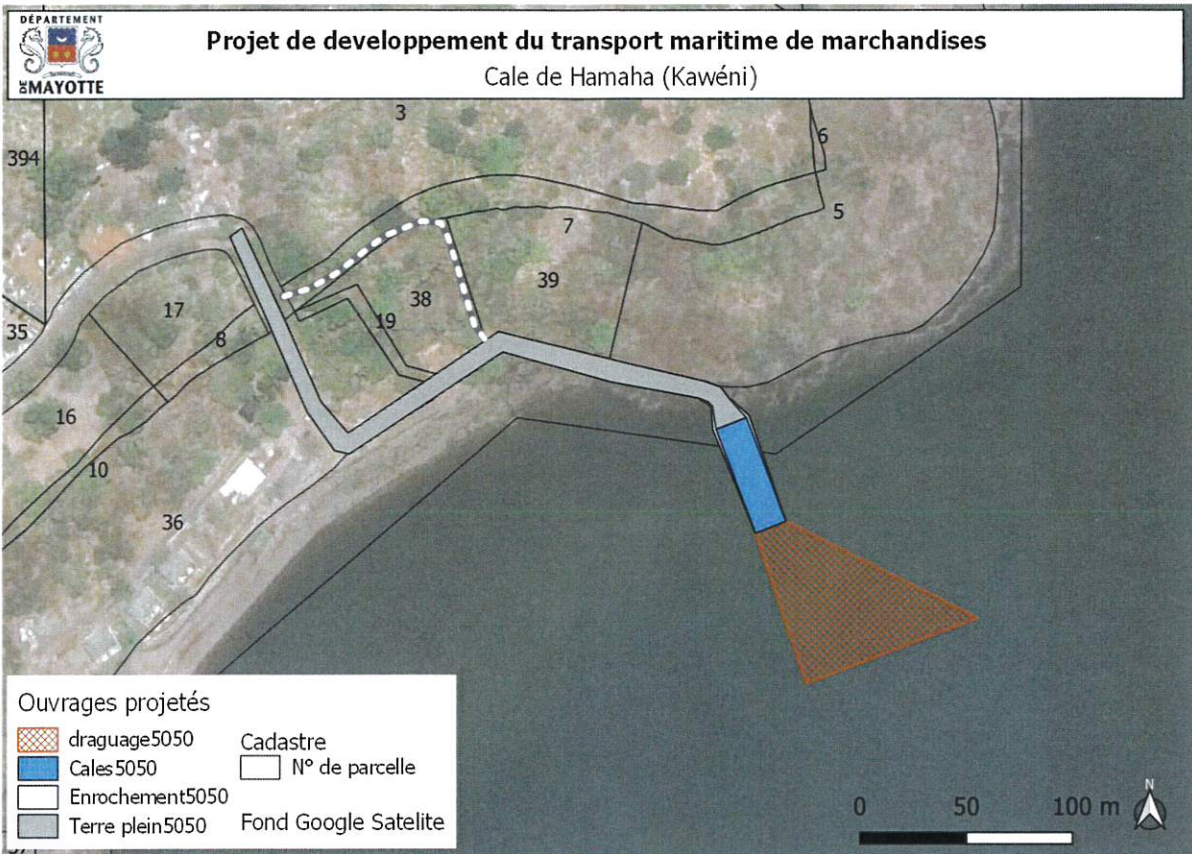
1-3 TM TMD (Transport maritime des marchandises et transport maritime de matières dangereuses)

A la lecture des règlements écrits et graphiques ci-après, la CADEMA a omis d'inscrire le projet dans le PLUiHM, puisqu'en l'état actuel des zonages N, Nr (espaces naturels et espaces naturels remarquables) et UT (zone affectée spécifiquement aux activités touristiques) n'autorisent pas la réalisation de cette

infrastructure capitale pour le désengorgement des routes et le développement de l'île. Pour mémoire, le projet TM TMD est inscrit au PGTD qui en principe devrait figurer dans le volet mobilité du PLUiHM. Or la concertation a été menée à son maximum dans le cadre des études de faisabilité sur ce projet. Le Département et son AMO ont eu de multiples réunions avec la CADEMA.

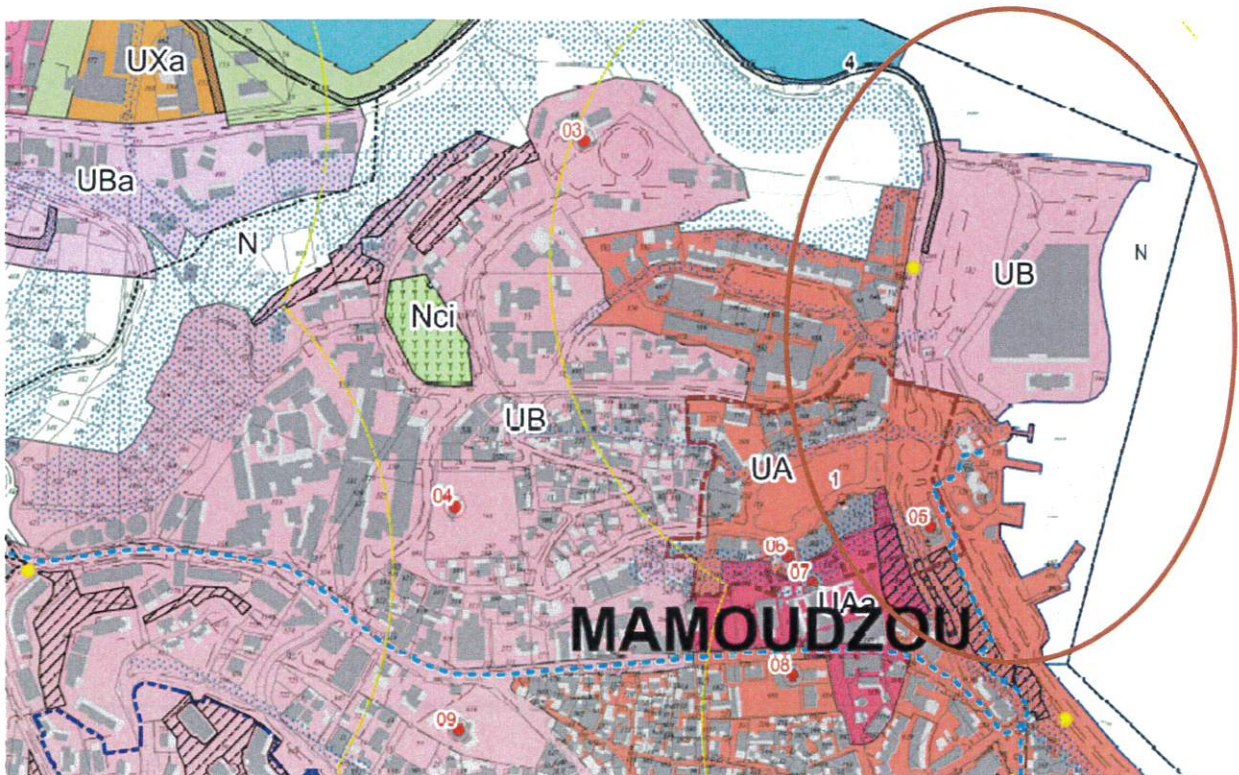


En conséquence, le Département demande la création d'un emplacement réservé spécifique (cf. la carte ci-dessous) pour ce projet TM TMD et d'une zone dédiée qui autorise les aménagements du littoral nécessaires au développement du transport maritime.

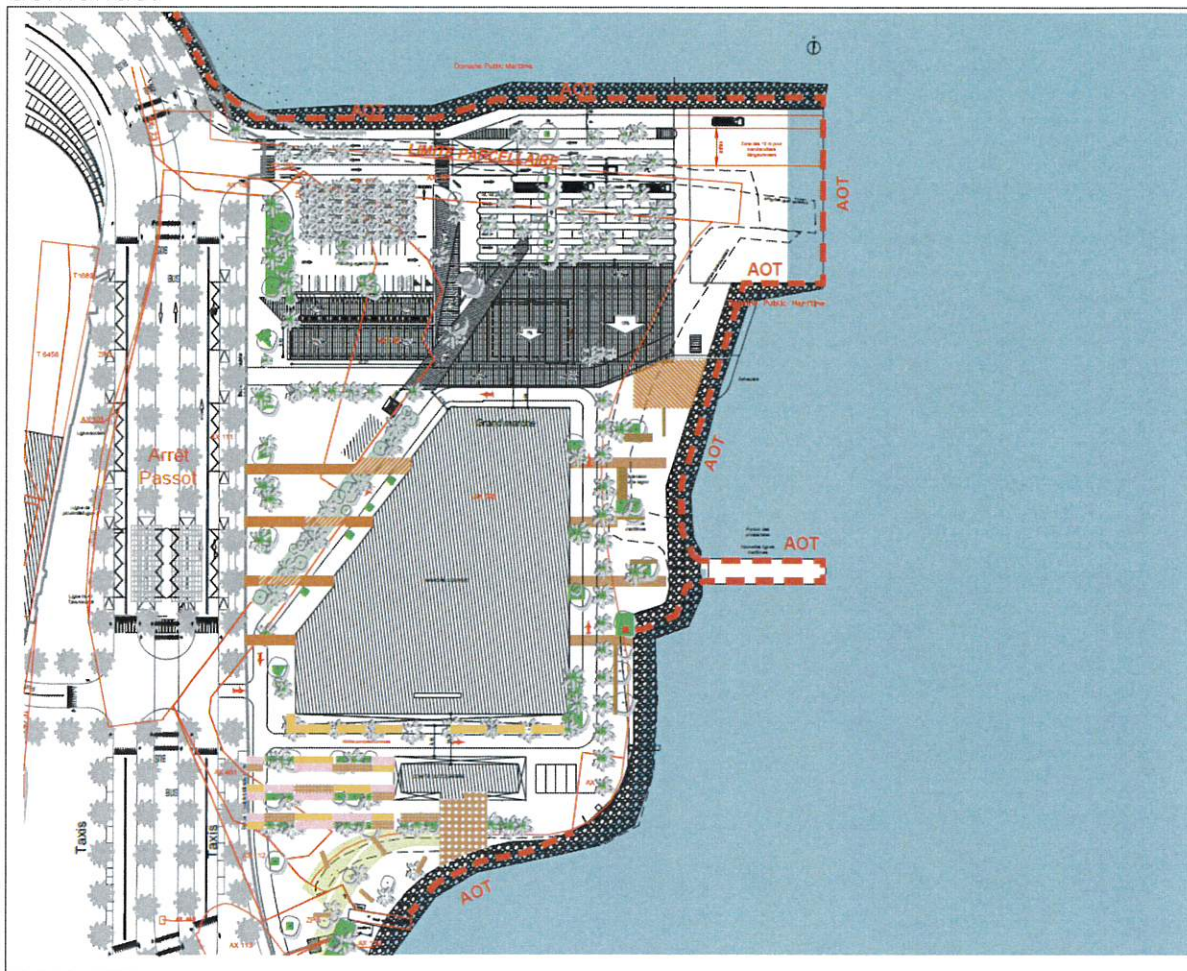


1-4 PEM (pôle d'échange multimodal) de Mamoudzou

Au vu de la carte ci-dessous, la CADEMA n'a pas pris en compte dans son règlement graphique le périmètre du projet de PEM de Mamoudzou. En effet, le zonage N (espace Naturel) interdit l'implantation de ce type d'infrastructure. Comme pour le projet précédent, le Département en compagnie de son conseil, ont rencontré les services de la CADEMA en charge de l'élaboration de ce document à plusieurs reprises et les ont invités aux différents COTECH et COPIL.



Par conséquent, le Département demande l'extension de la zone UB pour pouvoir mener à bien ce projet important pour le désenclavement de l'île et de se référer au plan masse ci-après et se tient à votre disposition, avec l'appui de son groupement de bureaux d'étude, pour rencontrer vos services et votre BE dans le cadre de cette demande.



1-5 Gare Interurbaine Maritime d'Iloni

Dans le cadre du développement des lignes interurbaines de transport maritime, le Conseil départemental a engagé depuis 2019 des études techniques qui sont maintenant au stade AVP et qui aboutiront à un dépôt de permis de construire pour des équipements structurants en février 2023. La CADEMA a été associée aux comités de pilotage de cette opération. Ces études concernent les sites de Longoni, Mamoudzou et Iloni.

Or, à la lecture du projet de PLUiHM, il semblerait que le site d'Iloni ne puisse plus recevoir d'équipement dans le futur, alors que le PLU actuel prévoyait un zonage permettant la réalisation d'un équipement de gare maritime, de parkings et dépôt par les transports urbains, et d'un ponton d'accès aux navettes maritimes à venir.

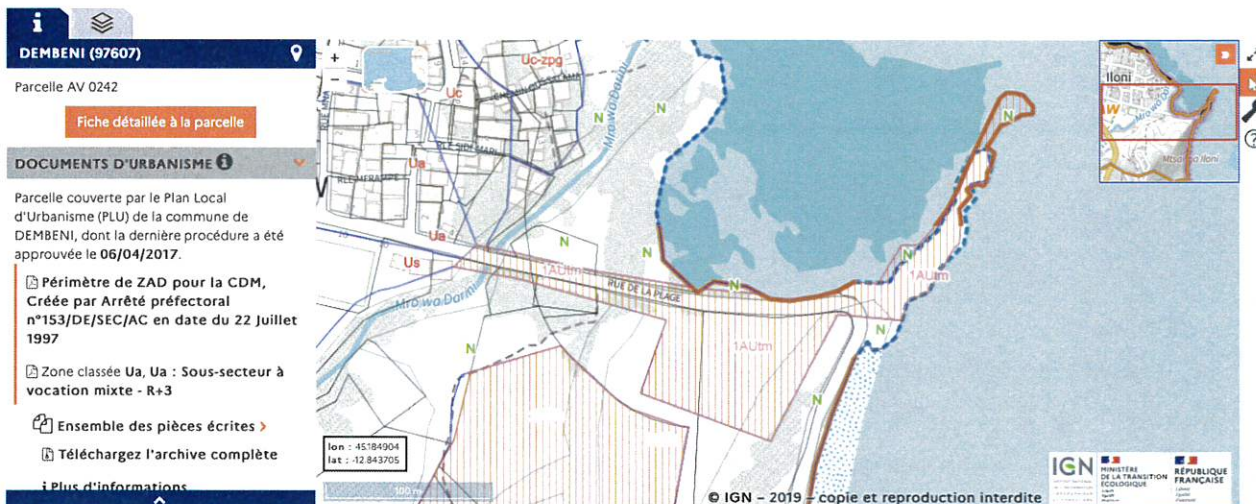
Par ailleurs, des OAP de parking sur le chemin de la plage et de logements collectifs en berges du Mro Wa Darini sont incompatibles avec l'aménagement porté par le département depuis 2019.

Notre projet de Gares Interurbaines Maritime doit voir le jour en 2023-2024, et sera structurant pour le territoire, de manière à alléger les flux routiers vers Mamoudzou. Il est conçu par ailleurs pour s'articuler avec le réseau CARIBUS de la CADEMA.

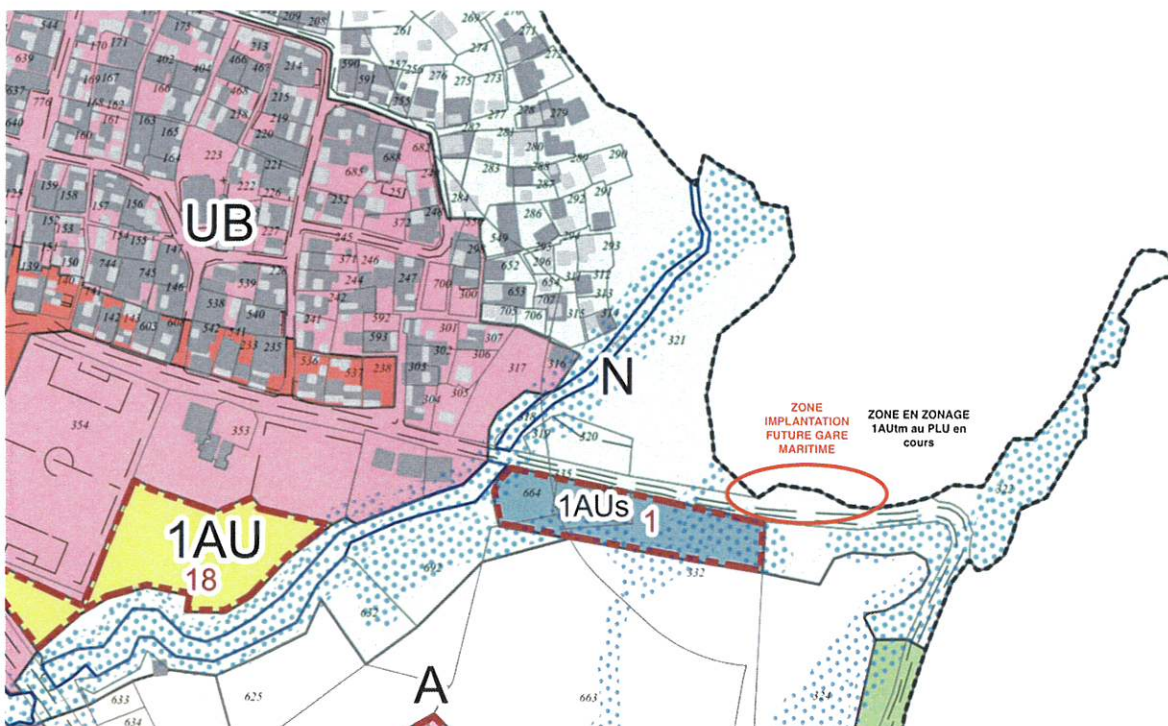
Le département demande de reconsidérer les zonages du PLUiHM sur la zone d'Iloni afin de permettre la réalisation de cet équipement dans un avenir proche.

Vous trouverez ci-après des éléments graphiques des gares Maritimes interurbaines pour adapter le futur zonage du PLUiHM et le Département se tient à votre disposition, avec l'appui de son groupement de bureaux d'étude menés par SUEZ Consulting, pour rencontrer vos services et votre BE dans le cadre de cette demande.

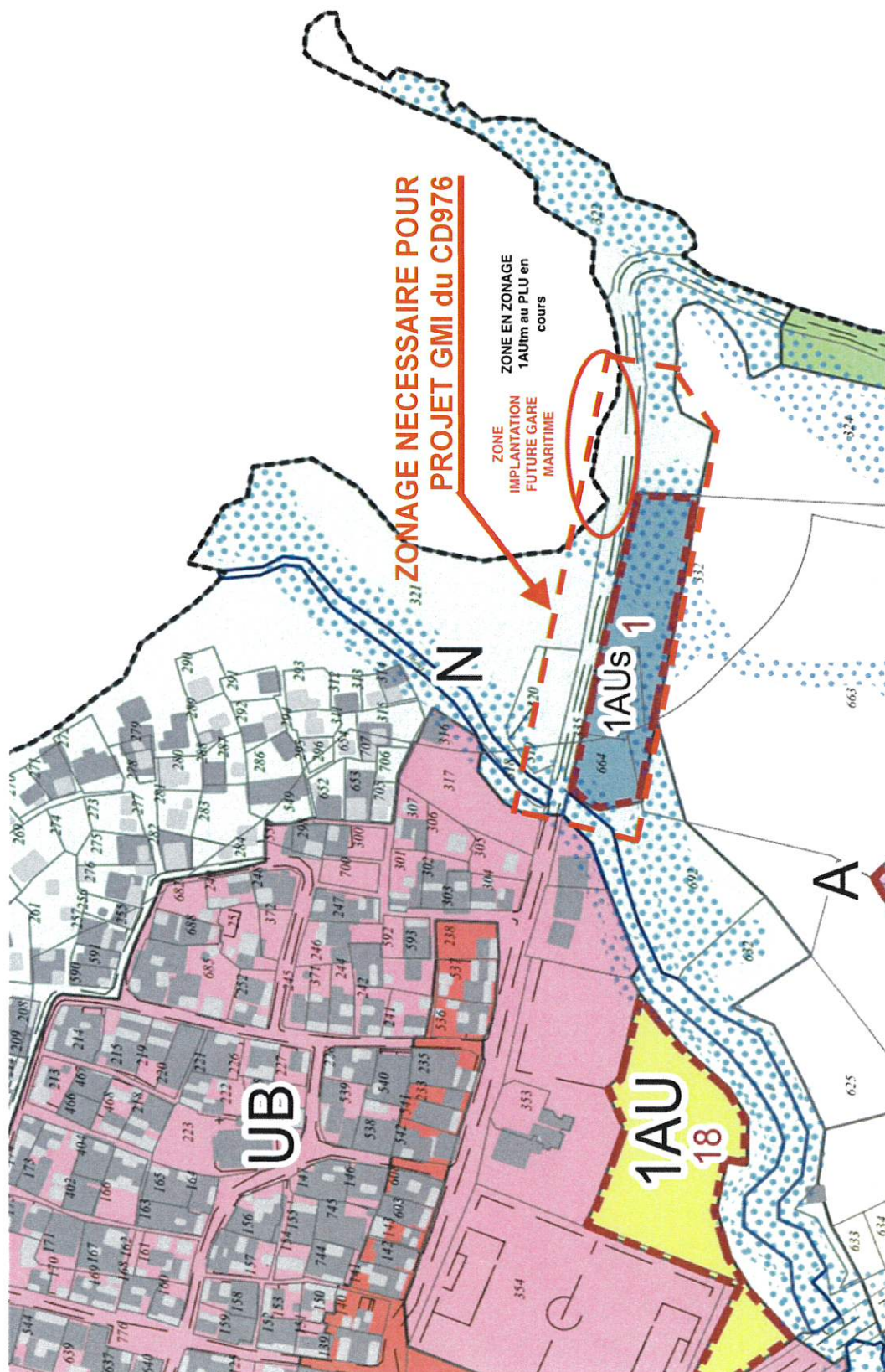
Zonage au PLU existant et en vigueur actuellement, avec zonage adapté au projet de ligne maritime interurbaine:



Futur zonage au Projet de PLUi 2023, avec absence de prise en compte du projet en cours :



Demande de modification de zonage au futur PLUiHM, avec adaptation du zonage pour permettre la création des équipements nécessaires à la réalisation de cette infrastructure :



1-6 Boulevard urbain de Mamoudzou (BUM)

Dans le cadre du projet de contournement de Mamoudzou par la construction d'un boulevard urbain, le Conseil départemental a engagé depuis 2020 des études techniques. La CADEMA a été associée aux comités de pilotage de cette opération.

Cependant, au vu des planches du règlement graphique, la CADEMA n'a pas inscrit le BUM sur ce projet de PLUiHM.

Aussi, le Département demande la création d'un emplacement réservé spécifique (cf. la carte jointe en annexe) pour ce projet BUM et d'une zone dédiée qui autorise les aménagements pour des infrastructures routières.

2 Les espaces remarquables de la CADEMA

2-1 Espace boisé classé (EBC)

Aucun espace boisé classé ne figure dans le règlement graphique du projet de PLUiHM de la CADEMA. Conformément aux prescriptions générales applicables aux espaces naturels du futur SAR et aux dispositions de l'article L.113-1 à 113-7 du code de l'urbanisme, **le Département demande le classement des forêts départementales de Majimbini, de Maévadouani et des Monts Bénara en espace boisé classé.**

Le futur SAR a classé le parc Mahabou en zone naturelle ordinaire. Mais vu l'absence d'espace boisé en zone urbaine dans la commune de Mamoudzou et compte tenu de la forte pression urbaine qui y règne, **le Département demande le classement de la pointe Mahabou en espace boisé classé pour garantir la vocation arboré de site patrimonial.** Ce classement, n'interdit pas les activités sportives et les loisirs. Le parc Mahabou doit rester un lieu de recueillement, de promenade, etc., sur lequel, aucune construction ne doit être autorisée afin de préserver la sacralité et l'aspect boisé du site.

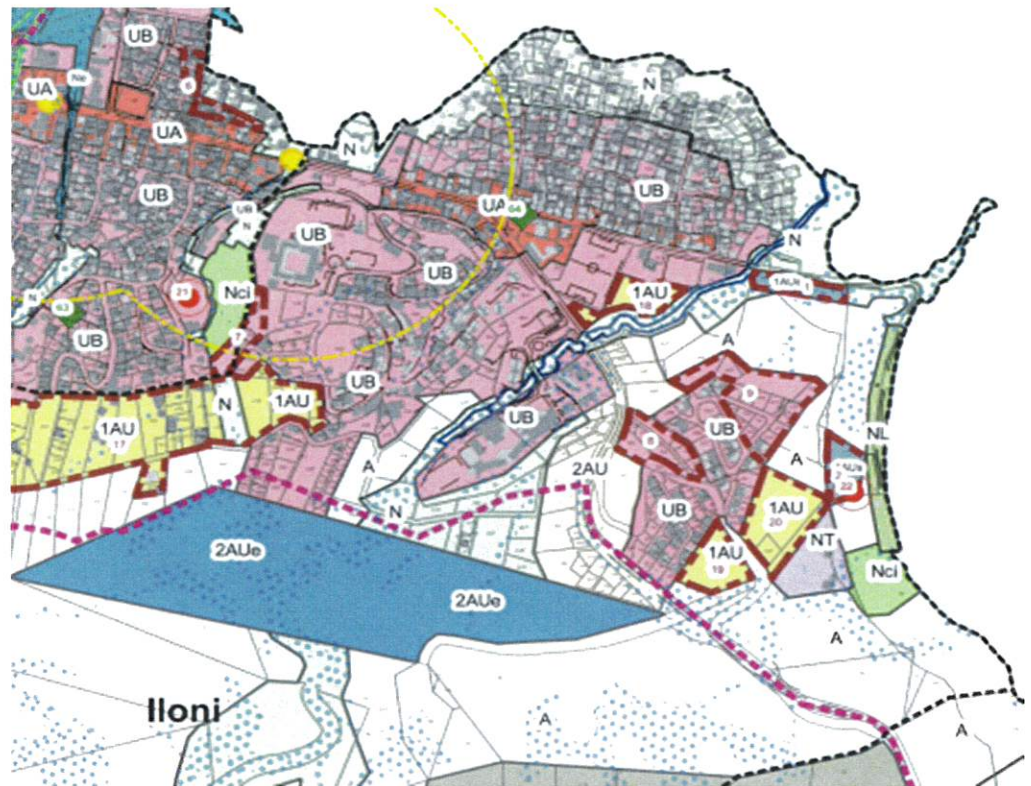
Sur la base des mêmes dispositions de l'article L.113-1 du code l'urbanisme, **le Département demande que l'alignement remarquable de manguiers qui se trouvent le long de la route départementale RD3 entre Passamainty et Vahibé puisse bénéficier du classement en espace boisé classé.**

2-2 Prescriptions relatives au domaine public fluvial

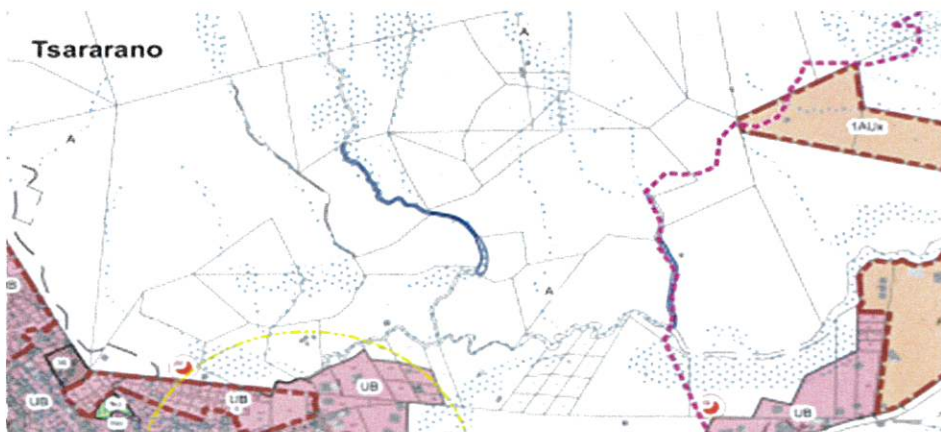
- **Règlement graphique**

La règle voudrait que toutes les rivières permanentes de Mayotte soient classées en zone N.

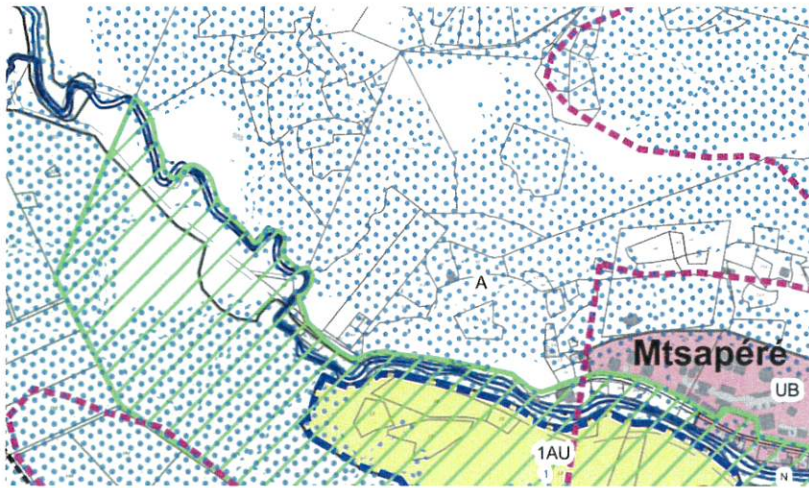
- La rivière Mro Oua Darini située à Iloni a une partie de son tracé classée en 2AUe.



- La totalité du cours d'eau doit demeurer en zonage N.
- La Mro Oua Ironi Bé (village de Tsararano) est classée en A => à délimiter en N



- La rivière de Doujani a une portion de son tracé classée en A => à classer en N



- **Règlement écrit**

- Suggestion pour la Zone N : il serait opportun de créer un secteur Ndpf intitulé « secteur naturel dédié au Domaine Public Fluvial », à l'instar de ce qui est déjà proposé vis-à-vis des carrières, des cimetières, du littoral. Ce secteur serait interdit à toute construction. Des aménagements sont toutefois possibles sous réserve de l'obtention d'une AOT de la part du Conseil départemental en tant que propriétaire du DPF. L'emprise du secteur Ndpf serait constituée du lit mineur sec du cours d'eau (DPF) et d'une bande de servitude de 3m25 de part et d'autre du haut de berge, telle qu'illustré sur le dessin de principe ci-dessous (source : Schéma d'Entretien et de Restauration des Rivières de Mayotte) :

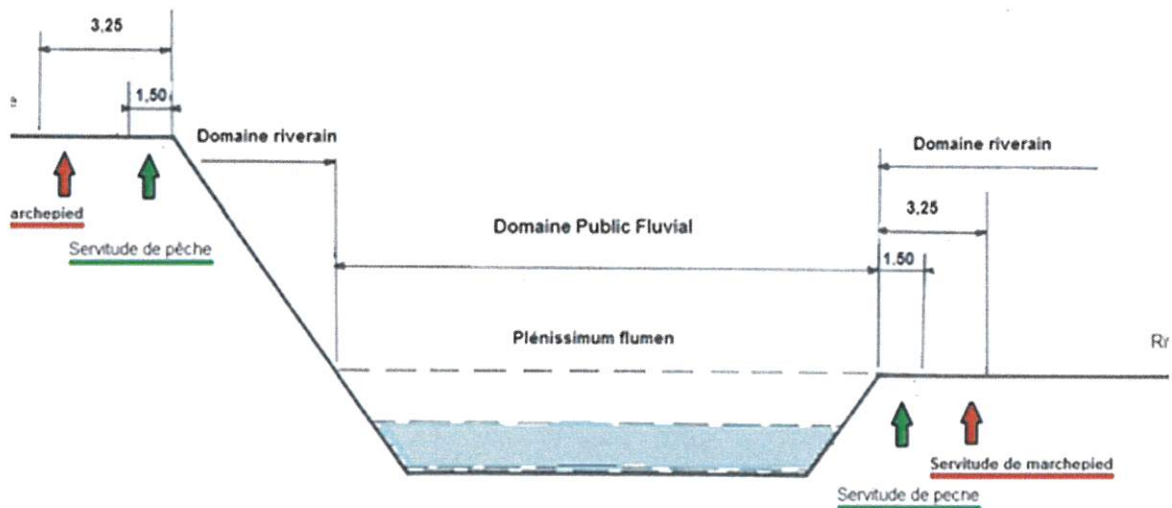


Figure 1: Schéma de principe de la délimitation latérale du Domaine Public Fluvial (DPF)

- **Rapports de présentation**

Sauf omission de lecture (eu égard à l'ampleur des documents), le Domaine Public Fluvial n'a pas de chapitre dédié à sa définition, description, réglementation, propriété, nécessité de conservation, intérêt écologique etc... Il serait opportun d'en insérer un.

2-3 Prescriptions relatives à la loi littorale

« La loi impose aux PLUI de prévoir des espaces naturels faisant office de coupures d'urbanisation. Des espaces naturels ouverts sur le rivage et présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation sont ménagés entre les zones urbanisables (article L711-3 de l'ordonnance n02005-868 remplaçant les dispositions de l'article L146-4 de la loi littoral) ». Or aucune coupure d'urbanisation ne figure sur le règlement graphique.

Le règlement graphique omet de matérialiser les coupures d'urbanisation, alors que « les dispositions de l'article L156-2 du code de l'urbanisme imposant de conserver aux coupures d'urbanisation leur caractère naturel doivent conduire à classer des documents d'urbanisme locaux tout en affichant explicitement leur caractère de coupure ». **Aussi, le Conseil départemental demande de matérialiser les coupures d'urbanisation comme indiqué sur la carte de destination du futur SAR.**

3 Habitat

Le projet de PLUiHM de la CADEMA présente une inégale répartition de logement entre les différentes catégories de ménages. En effet, 80% des logements prévus pour les 6 ans à venir sont des logements sociaux. **Cette situation est contraire aux dispositions du futur SAR qui préconise la mixité sociale. Ce projet exclut les classes moyennes et moyennes supérieures.**

Le Département dépense de sommes conséquentes pour l'instruction des futurs cadres locaux. Chaque année de jeunes couples après leurs études ou expériences professionnelles en métropole, ne peuvent pas revenir sur Mayotte en raison de l'insuffisance d'offres locatives ou immobilières adaptées pour y exercer une activité et contribuer activement au développement économique et sociale de leur île.

Aussi, Le Conseil départemental constate, alors que toutes les études et rapports sur l'île montrent un déficit structurel en ingénieurs, médecins, infirmiers, professeurs et autres cadres, que la politique proposée en matière d'offre de logement privilégie exclusivement la construction de logements sociaux dont l'accès est plafonné aux ressources.

Le Conseil départemental demande donc que le programme intègre des propositions avec 50% de logements intermédiaires ou/et libres afin d'offrir aux jeunes actifs qui ne disposent pas nécessairement la possibilité de s'établir en toute légitimité et dans un contexte de mixité social.

En outre, la CADEMA territoire exigu où, une grande partie des zones urbaines sont impactées d'aléas souvent fort et donc inconstructibles comme exposé dans le diagnostic du présent projet de PLUiHM (page 47) « le foncier est rare, peu aménagé et cher. Les surfaces constructibles sont structurellement limitées (contraintes naturelles, zones protégées.....) » et malgré ce constat, la CADEMA a opté pour la construction massive de logements sociaux au détriment de logements intermédiaires et libres en discriminant les classes moyennes et moyennes supérieures.

Pour mémoire, le CADEMA est soumise à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement urbain (SRU) qui impose aux commune de plus de 3500 habitants, faisant partie d'une intercommunalité de plus de 50000 habitant, de disposer d'un parc de 25% de logements sociaux au regard du nombre de résidences principales.

En conséquence, le Département en tant que délégataire des aides à la pierre et co-pilote du PDH avec l'Etat, reste à disposition pour accompagner l'intercommunalité et ses communes membres, en cas d'opération d'habitation à condition que le projet respecte les dispositions du futur SAR et de l'article 55 de la loi SRU.

4 Rapport de présentation du projet PLUiHM

4-1 Diagnostic

Page 30 – Les réserves naturelles nationales

Le Conseil départemental demande expressément la suppression des affirmations erronées suivantes :

« ... Une des dernières reliques des forêts sèches primaires endémiques **des Comores...** ». **Le Département demande de remplacer par de l'archipel des Comores.**

Page 35

« l'île est la plus ancienne **des Comores** ». **Le Département demande de remplacer par de l'archipel des Comores.**

Confusion entre l'aspect géopolitique et géographique :

Les Comores correspondent à l'Union des Comores et l'archipel des Comores désigne l'ensemble géographique (à l'instar de la Suisse, pays européen qui ne fait pas partie de l'Union européenne).

Page 38

« Les deux réserves forestières de Songoro Mbili et des Monts Bénara sont partiellement... ». Depuis 2012, date de l'application du code forestier national à Mayotte, a fait disparaître le terme « réserve forestière » et remplacer par les forêts départementales si elles appartiennent au Département et forêts domaniales si elles sont la propriété de l'Etat et à renommer ces forêts.

Ainsi, l'ex-réserve forestière de Songoro Mbili, se nomme désormais la forêt départementale de Maevadouani. **Par conséquent, le Département demande de remplacer « les deux réserves forestières de Songoro Mbili et... » par « les forêts départementales de Maévadouani et des Monts Bénara ».**

Carte page 38

De même, **le Département demande de remplacer «réserve forestière de Majimbini » par « la forêt départementale de Majimbini », « réserve forestière de Songoro Mbili » par « forêt départementale de Maévadouani » et « réserve forestière des Monts Bénara » par « forêt départementale des Monts Bénara ».**

Page 47 – Encadré

« **66% des ménages mahorais** sont théoriquement éligible, mais on estime que 60% ne peuvent avoir accès à ces logements faute de solvabilité, **absence de titre de séjour** ne permettant pas d'avoir accès aux allocations logement,... ». **Les auteurs de ce document sous-entendent que les Mahorais sont des étrangers sur leur propre**

territoire. Il leur faut une carte de séjour pour pouvoir bénéficier des aides au logement. Le Département demande de supprimer cette phrase.

Page 66

« La RN2 qui fait le tour de l'île,... ». Inexact, la RN2 débute à Mamoudzou et se termine à Sada. Le département demande de corriger cette partie du texte.

4-2 Annexe Habitat

Page 11 – Glossaire Habitat

« Banga : **construction en tôle** faite d'une seule pièce notamment **pour adolescent** »
Faux : Banga pour adolescent est une construction d'une seule pièce en torchis ou en feuilles de cocotier tressées. Confusion avec les habitations de fortune en tôle souvent illégales. **Le département demande d'employer la définition exacte.**

4-3 POA Habitat

Page 15

« Si les problèmes de logement que rencontrent les étudiants sont partagés par de **nombreux Mahorais** (logement sans confort, **voire logement indigne**), les acteurs.... ». Certes, les logements à Mayotte sont loin de standard de confort métropolitain, mais les Mahorais ne vivent pas dans des habitations indignes. Aussi, le Département demande de supprimer « **voire logement indigne** ».