



**PRÉFET  
DE MAYOTTE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction de l'Alimentation,  
l'Agriculture et de la Forêt  
Service SDTR**

Mamoudzou, le mardi 29 novembre 2022

à

**CADEMA**  
Boulevard Halidi Sélémani  
97600 Mamoudzou

Dossier suivi par : MADI Aynoudine  
Poste/Instructeur PDR/service SDTR  
Tél. : 02 69 61 89 38  
Réf. : SDTR/AM/AB/114-2022  
Courriel :  
[Aynoudine.madi@agriculture.gouv.fr](mailto:Aynoudine.madi@agriculture.gouv.fr)

Franck DUGUÉPÉROUX chef de  
service  
Développement des Territoires Ruraux  
Rue Mariazé – BP 103 – 97600  
Mamoudzou  
Tél : 02.69.63.81.45 GSM :  
[www.agriculture.gouv.fr](http://www.agriculture.gouv.fr)

**Objet :** Saisine relative au PLUI-HM, fondé sur l'article R153-4 du code de l'urbanisme.

Monsieur le Président,

Le 19 octobre 2022, nous avons réceptionné votre saisine relative au PLUI-HM, fondé sur l'article R153-4 du code de l'urbanisme.

Après lecture et analyse des pièces constituant le dossier, nous avons noté que l'un des objectifs de l'axe 1 du PADD du PLUI-CADEMA vise le maintien, le développement et la diversification de l'agriculture et de l'activité de pêche. Celui-ci n'est pas suffisamment lisible en terme d'évolution des surfaces agricoles des PLU communaux en cours et du PLUi à venir.

Le classement de certaines zones UB (zone urbaine résidentielle) de grande capacité d'accueil en zone 1 AU (zone à urbaniser à vocation habitat immédiat), et de la zone 1 AU en 2 AU (zone à urbaniser à vocation d'habitat, à court terme) est à analyser plus précisément pour moins impacter les espaces agricoles (des PLU en cours) qui sont nécessaires à l'installation de nouveaux jeunes agriculteurs et à l'agrandissement éventuel d'exploitations existantes.

En outre, la localisation poussée de certains OPA sectorielles vers l'intérieur des terres semble plutôt suivre l'urbanisation subie, illégale, consommant ainsi plus d'espace agricole et naturel. Une politique de reconquête et de restauration d'une partie de ces zones est donc à privilégier pour une durabilité du développement du territoire.

Par ailleurs, une stratégie consistant à intégrer certaines activités des OAP spécifiques (OAP n° 1AUT de Hajangoi et l'OAP 1AUX-3 en discontinuité urbaine de Ongojou) à la périphérie de celles fléchées « habitat » permettra de libérer de la surface agricole en plus.

Pour ce qui est des zones naturelles :

- La préservation et la protection des espaces à enjeux sensibles, en particulier les zones naturelles N, Np, Nr, NI doivent être classées en espace boisé conformément à l'article 130-1 et suivant du code de l'urbanisme,
- Il convient également de prendre l'enveloppe des parcelles publiques relevant du régime forestier dans le classement, notamment les extensions du secteur de Vahibé,
- Il est aussi impératif que l'ensemble des mangroves, y compris les arrières mangroves soient fidèlement cartographiées par rapport à leur emprise physique. Par exemple la mangrove, l'arrière mangrove et la tanne de DEMBÉNI ne figurent pas dans le règlement graphique,
- La parcelle (zone UB), à l'écart du village de DÉMBÉNI, séparée au Sud par l'estuaire de la rivière de «Mro oi Démbéni» et à l'Ouest par la route nationale, se situe dans le domaine public maritime, écologiquement sensible. Son évolution en zone urbaine (UB) irait à l'encontre des dispositions réglementaires protégeant les milieux aquatiques et leur biodiversité, et ouvrirait la voie à une urbanisation incontrôlée au Nord ; son statut naturel actuel est donc à considérer. Il est de même pour la zone 1 AU (parcelle CI 61 à Tsoundzou II, en zone naturelle dans le PLU en cours) qui est en discontinuité urbaine,
- Les 2 OAP 1 AUs1 et 1AUs 2 (réservés aux aires de stationnement dans le cadre de du projet de transport maritime), pour plus de sécurité, d'optimisation de coût d'aménagement et de fonctionnement, et de limitation de mitage, doivent constituer une seule entité. Le déplacement de l'OAP AUs 2 à côté de 1AUs 1 est à considérer.

Concernant le règlement écrit, les qualifications respectives données aux zones naturelles et agricoles sont très restrictives. Il conviendrait de les revoir afin de donner :

- plus d'importance aux terres arables et aux pâturages permanents,
- aux zones naturelles, pour leurs caractères juridiques, écologiques, faunistiques et floristiques remarquables ; notamment en les qualifiant d'espaces boisés.

Veuillez recevoir Monsieur, l'expression de ma considération distinguée

Le Directeur  
  
Philippe GOUT

Copie : DEAL