



**PRÉFET  
DE MAYOTTE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Affaire suivie par :  
Service  
Unité pôle  
Tél : 02 69 648359  
Courriel : christian.hartock@developpement-durable.gouv.fr  
Réf :

**Avis des services de l'État**

---

***Note d'analyse***

---

**PLU de la Communauté d'agglomération de Dembeni-Mamoudzou  
arrêté le 27 juillet 2022**

## Table des matières

Préambule.....	3
1.1 - La compétence.....	3
1.2 - La procédure.....	3
1.3 - La forme.....	3
2 - SUR LE FOND.....	6
2.1 - Le rapport de présentation .....	6
2.2 - L'évaluation environnementale.....	17
2.4 - Le PADD.....	17
2.5 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	20
2.6 - Le Programme d'orientations et d'aménagements.....	33
2.7 - Le règlement.....	35
2.8 - Les annexes .....	39

## Préambule

### 1.1 – La compétence

La Communauté d'agglomération de Dembeni-Mamoudzou (CADEMA) est l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme (article L153-8 du code de l'urbanisme).

### 1.2 – La procédure

Constituée le 31 décembre 2015 la Communauté d'agglomération de Dembeni-Mamoudzou (CADEMA) est composée de deux communes membres : Dembeni et Mamoudzou. Elle est actuellement réglementée par le PLU de la commune de Dembeni approuvé par délibération du 19/02/2021 et de la commune de Mamoudzou approuvé par délibération du 19/03/2011.

Par délibération du 29/06/2019 le conseil communautaire de la CADEMA a prescrit l'élaboration du PLUi, tenant lieu de programme local de l'habitat et de plan de mobilité (Articles L151-44 à L151-48) et en a prescrit les modalités de concertation.

Le conseil communautaire de la CADEMA a arrêté son projet d'élaboration du PLUi par délibération du 27/07/2022, puis transmis pour avis aux services de L'État le 17/10/2022. La date limite de notification est le 17/01/2023.

### 1.3 – La forme

Le plan local d'urbanisme comporte (art L151-1 à L151-48 et R151-1 à R151-55)

- Le rapport de présentation ;
- Le projet d'aménagement et de développement durables
- Le règlement
- Les orientations d'aménagement et de programmation
- Les annexes.

Le dossier soumis à l'avis des services de l'État en tant que personne publique associée (PPA), ne comporte pas tous les documents prévus au titre de l'article L 151-2 du Code de l'Urbanisme (CU). Il contient, la délibération du 29/06/2019 arrêtant le projet, le rapport de présentation, scindée en plusieurs fascicules, le projet d'aménagement et de développement Durables, les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement écrit, les documents graphiques.

Les annexes sont absentes du dossier transmis.

Il est demandé à la CADEMA pour une meilleure lecture du public, de fournir un dossier complet (renseigné de ses annexes),

#### 1.3.1 – Le rapport de présentation

Articles L151-4 et R151-1 à R151-5 : Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Le dossier de **rapport de présentation** (RP) fait l'objet de documents distincts suivants :

\* la "pièce n°1 : Rapport de présentation"

\* la "Pièce n°1.A : Diagnostic et état initial de l'environnement"

Ces deux documents se différencient par leurs pages de garde mais sont par ailleurs absolument identiques.

- 1.B. Annexe\_habitat. (ce fascicule comporte la mention « document de travail » en filigrane sur l'ensemble de ses pages intérieures, ce qui doit être corrigé à ce stade).
- 1C. Annexe mobilités
- 1D. Annexe\_consommation\_espace
- 1.E. Justifications
- 1F. Annexe justifications

### - 1.G. Évaluation environnementale :

Ce dernier document, examiné par ailleurs par la MRAE, n'est pas analysé dans la présente note.

Néanmoins, il est indiqué que ce document fait référence à des éléments du patrimoine naturel de l'intercommunalité du centre Tarn, au sein de laquelle « la présence du site Natura 2000 « Vallée du Tarn, de l'Aveyron, du Vaur, de l'Agout et du Gijou » principalement caractérisé par les trois vallées encaissées des principales rivières affluentes du Tarn et de leur lit mineur, ainsi que plusieurs ZNIEFF (Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique) ont motivé la réalisation de la présente évaluation environnementale. »

Une telle mention égarée dans ce document doit être corrigée.

Les sommaires de ces pièces ne permettent pas une identification aisée des termes du dossier.

Par ailleurs, le document "annexe diagnostic habitat" est indiqué comme "document de travail" cette caractéristique mérite d'être explicitée ou retirée.

Il est préconisé, pour faciliter la lecture de ces documents par le public lors de l'enquête à venir d'inclure un page de garde désignant explicitement toutes les pièces du rapport de présentation et leurs sous-thèmes, puis d'harmoniser et détailler les sommaires de l'ensemble des pièces du dossier.

### 1.3.2 – Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

*L'article L151-5 du code de l'urbanisme définit le contenu du PADD :*

*- les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques,*

*- les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

Le PADD est présent ans les documents fournis.

### 1.3.3 – Le règlement (écrit et graphique)

*Article L151-8 : Le règlement fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L101-1 à L101-3.*

*Article R151-17 à R151-26 : Le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières.*

*Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par la présente section.*

#### 1.3.3.1 – Le règlement écrit

Le règlement fixe, les dispositions communes et réglementaires et délimite les différentes zones désignées par les projets et opérations d'aménagement sur les documents graphiques. Les emplacements réservés sont également mentionnés dans ce règlement.

*Le nouveau règlement du PLU(i) est défini dans la partie législative du L.151-8 au L.151-42 et la partie réglementaire du Code de l'urbanisme (article R.151-9 à R.151-50).*

*La classification en fonction des objectifs à atteindre permet de renforcer le lien entre les outils réglementaires et le PADD. Chaque objectif du PADD doit être traduit réglementairement.*

*Le Code de l'urbanisme recommande cette trame relative au règlement du plan local d'urbanisme :*

### **"Section 3 : Le règlement**

*Sous-section 1 : Contenu du règlement, des règles et des documents graphiques (Articles R151-9 à R151-16)*

*Sous-section 2 : Délimitation et réglementation des zones urbaines, à urbaniser, agricole, naturelle et forestière (Articles R151-17 à R151-26)*

*Sous-section 3 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité*

*Paragraphe 1 : Destinations et sous-destinations (Articles R151-27 à R151-29)*

*Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités (Articles R151-30 à R151-36)*

*Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale (Articles R151-37 à R151-38)*

*Sous-section 4 : Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère*

*Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions (Articles R151-39 à R151-40)*

*Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (Articles R151-41 à R151-42)*

*Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (Article R151-43)*

*Paragraphe 4 : Stationnement (Articles R151-44 à R151-46)*

*Sous-section 5 : Équipement et réseaux*

*Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées (Articles R151-47 à R151-48)*

*Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux (Articles R151-49 à R151-50)"*

Il convient de mobiliser cette nouvelle structure du règlement littéral ci-dessus, afin de disposer d'un dispositif réglementaire en cohérence avec les projets politiques et prenant en compte finement les spécificités de la CADEMA.

#### **1.3.3.2 – Le règlement globale**

Il est présenté sous la forme d'une carte de globale et de 9 cartes focalisées par secteurs.

#### **1.3.4 – Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

*Article L151-6 : Les OAP comprennent, en cohérence avec le PADD, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.*

*Article L151-7 : Les OAP peuvent notamment :*

*1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*

*2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*

*3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*

*4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*

*5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*

*6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.*

Le dossier d'OAP est constitué de 4 sous-dossiers distincts.

Le premier définit les OPA **sectorielles**. Les 3 autres sous-dossiers concernent les OAP thématiques "**Habitat**", qui indique les principes d'urbanisation qui doivent s'appliquer sur certains secteurs ou sur l'ensemble du territoire de la CADEMA, "**mobilité**" ayant pour objet d'apporter des précisions aux choix d'aménagement pris dans cette matière en application du PAD) et enfin, "**Développement Économique**" qui précise les leviers de la mise en œuvre de la stratégie de l'économie.

DEAL de Mayotte

Horaires d'ouverture : 8h00-12h00 / 14h00-17h00

B.P. 109 – Terre Plein de M'itsapéré

Standard : 02 69 61 12 54 – fax : 02 69 60 92 83

## 1.3.5 – Les annexes

Les annexes au plan local d'urbanisme comprennent, s'il y a lieu, outre les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol appartenant aux catégories figurant sur la liste annexée au présent livre mentionnées à l'article L. 151-43, les éléments énumérés aux articles R. 151-52 et R. 151-53.

Aucun des éléments suivants ne figure en annexe du dossier :

- 1° Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels l'article L. 111-16 ne s'applique pas ;
- 2° Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application de l'article L. 112-6 ;
- 3° Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 113-16 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;
- 4° Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 115-3 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
- 5° Les schémas d'aménagement de plage prévus à l'article L. 121-28 ;
- 6° L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au 1° de l'article L. 122-12 ;
- 7° Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- 8° Les zones d'aménagement concerté ;
- 9° Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure au 31 décembre 2010 ;
- 10° Le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application de l'article L. 331-14 et L. 331-15 ;
- 11° Le périmètre des secteurs affectés par un seuil minimal de densité, en application de l'article L. 331-36 ;
- 12° Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial mentionnées à l'article L. 332-11-3 ainsi que ceux délimités en application du II de cet article ;
- 13° Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 424-1 ;
- 14° Les périmètres de projet prévus à l'article L. 322-13.

Il est demandé à la CADEMA de compléter le projet de PLUi HD de ses annexes

## 2 - SUR LE FOND

### 2.1 - Le rapport de présentation

En application de l'article L. 151-4, le rapport de présentation :

- 1° Expose les principales **conclusions du diagnostic** sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L. 153-27 à L. 153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ;
- 2° Analyse les **capacités de densification et de mutation des espaces bâtis** identifiés par le schéma de cohérence territoriale en vertu du deuxième alinéa de l'article L. 141-3 ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L. 151-4 ;
- 3° Analyse l'**état initial de l'environnement**, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.

#### 2.1.1 - Le diagnostic démographique et économique

Le diagnostic décrit :

- l'espace territorial qui comprend en particulier un état initial de l'environnement ;
- les acteurs du territoire à travers les données démographiques, le logement et les équipements ;

DEAL de Mayotte  
Horaires d'ouverture : 8h00-12h00 / 14h00-17h00  
B.P. 109 – Terre Plein de M'itsapéré  
Standard : 02 69 61 12 54 – fax : 02 69 60 92 83

– la dynamique des échanges en termes d'activités économiques et de déplacements.

• **Le contexte démographique**

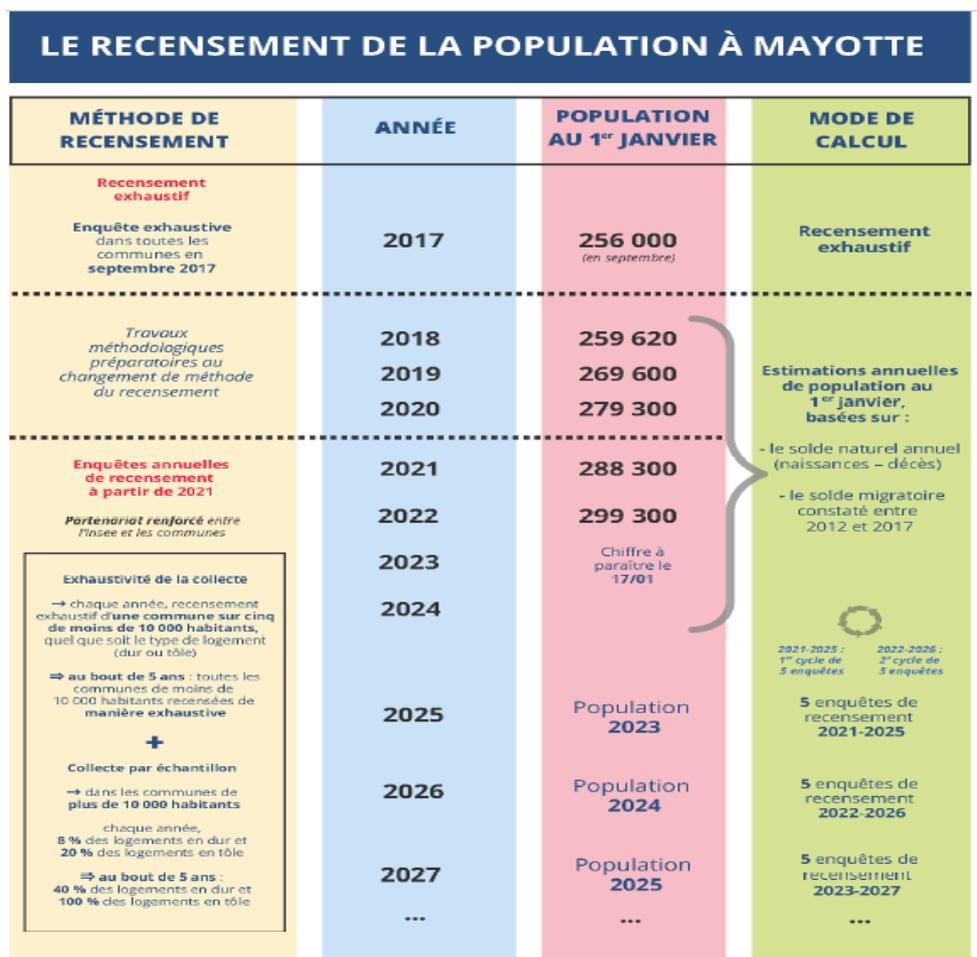
Page 41 du diagnostic est exposé le constat de la croissance démographique reposant sur les derniers recensements 2017 de l'INSEE

En effet, selon l'INSEE, la population de Dombéni et Mamoudzou est passée respectivement de 10 141 et 53 022 habitants en 2007 à 15 848 et 71 437 habitants en 2017 soit une augmentation de 24 122 habitants + 3,8% . Aussi sur la période de 2012 et 2017 le nombre d'habitants est passé de 10 923 et 57 281 à 15 848 et 71 437 habitants en 2017 soit une progression de 19 181 du nombre de la population (+ 5,6%).

Ainsi les données utilisées dans le diagnostic sur la démographie, l'emploi, les transports, les logements et l'éducation date de plus de 5 ans. L'analyse et les tendances de ces données se répercutent sur les hypothèses et les orientations du PADD qui ne reflètent pas l'actualité.

Or, l'INSEE (source « Blog Insee – janvier 2023 – À Mayotte, un recensement adapté à une population hors norme ») indique qu'« à partir de 2021, le service basé à Mayotte a réalisé pour la première fois le recensement de la population selon la méthode applicable à tous les départements métropolitains et à ceux d'outre-mer. Ainsi, toutes les communes sont enquêtées sur un cycle de cinq années qui a commencé en 2021. Les communes de 10 000 habitants ou plus (actuellement au nombre de dix à Mayotte) sont recensées chaque année sur un échantillon de logements, établi à partir du répertoire des immeubles localisés (RIL). Celles de moins de 10 000 habitants sont recensées exhaustivement, une fois tous les cinq ans (sept communes). Afin de tenir compte des spécificités, notamment de la forte évolution des bâtis précaires et de la croissance rapide de la population, l'Insee a adapté sa méthodologie.

La méthode actuelle de recensement est donc un compromis entre l'intégration de Mayotte dans le processus de recensement du reste du territoire français et la prise en compte nécessaire de quelques spécificités du territoire, de manière à garantir une qualité équivalente.



(source Blog Insee – janvier 2023 – À Mayotte, un recensement adapté à une population hors norme)

Face à cette situation hors norme de l'analyse de l'évolution démographique, Il est suggéré à la CADEMA, d'une part, d'actualiser les données de l'emploi parues le 14/10/2022 (source INSEE) : [https://www.insee.fr/fr/statistiques/4632225#tableau-figure5\\_radio2](https://www.insee.fr/fr/statistiques/4632225#tableau-figure5_radio2) , et d'autre part de prendre en compte les données de l'INSEE dès le 1er janvier 2023 relatives à la population légale pour chaque commune de Mayotte (1er cycle d'estimation de cinq années). (source Publié le 5 janvier 2023 sur le blog de l'Insee)

- **Le scénario démographique**

En page 7 à 8 du document 1,E Justifications, il est présenté le scénario démographique.

Au regard des données, le nombre d'habitant supplémentaire a été estimé pour la CADEMA de + 29 300 de 2022 à 2028 et + 33 300 de 2028 à 2035 soit + 62 600 habitants au total pour 2022-2035. Il est déduit le nombre de 141 000 habitants à la CADEMA en 2028.

Ainsi, 3 scénarios démographiques sont avancés :

- une baisse relative de la croissance
- une baisse progressive de la croissance
- une baisse nuancée de la croissance

Il est demandé d'explicitier l'estimation du nombre d'habitant de 141 000 pour la CADEMA en 2028

Page 48 du diagnostic, il est indiqué que le Plan gouvernement avenir pour Mayotte de 2018, le PLOM 2019-2022 et deux plans départementaux ciblant le logement des personnes défavorisées, déclinent les orientations en faveur du logement. Aussi, le Schéma d'aménagement régional (SAR) en cours s'imposera à tous les documents de rang inférieur, dont le PLUIHD de la CADEMA.

Pour les années à venir, le scénario démographique retenu, à l'échelle de Mayotte, est celui d'un doublement de la population d'ici à 2050, représentant une augmentation de 500 000 habitants et un besoin en logement estimé à 130 000 unités. ce besoin sera décliné par commune.

Ces approches conditionnent les besoins de logement ci-après :

- **La réponse aux besoins en logements**

Page 9 de la pièce justificative, il est mentionné qu'au cours de 5 années 2012-2017 le taux d'évolution annuelle du parc de logement a été de + 4,5% soit + 4812 logements.

Le programme de logements diversifiés porte principalement sur des logements à coûts très accessibles au regard des ressources des ménages. Ainsi, le PLH (horizon 2028), a pour objectif : 55 % des logements consacrés aux logements sociaux et accession sociale, 15 % en logements intermédiaires, et 30% pour les autres logements.

- **Le logement social**

Il est relevé en Page 10 du document 1.E. Justification, que le besoin en logement est compris entre 800 et 1500 logements par an entre 2022 et 2028.

- Page 11 du POA Habitat, l'objectif de production est fixé à 5 000 logements à horizon 2028, soit 1 000 logements par an.

- La programmation prévue est + de 50% des logements produits soient des logements à loyers ou prix encadrés. il s'agit de logements locatifs sociaux et très sociaux (LLS et LLTS), logements en accession sociale à la propriété, et logements adapté (LLTSA).

A cette offre de logements s'ajoutent les nouvelles places d'hébergement qui seront créées sur le territoire.

Toute cette planification intègre des données à partir de 2021 - 2022.

Aussi, en bas de page, 11 la mention de renvoi suivante :

"5 Objectifs triennaux SRU 2021-2023 : 256 logements par an pour Mamoudzou et 99 par an pour Dombéni" n'a pas de paragraphe de référence dans le dossier.

Page 12 du PAO il est indiqué que la programmation 2020 de la SIM permet d'envisager la livraison d'environ 350 logements locatifs sociaux sur le territoire (66% LLTS/34%LLS) en 2022 et 2023, soit 175 par an.

Page 12, l'objectif de production : 500 logements sur 3 ans (2021-2023) à l'échelle départementale

Ces données éparses de programmation doivent être mises à jour (à partir de l'année 2023) et être clairement indiquées dans les rubriques dédiées du dossier.

- **L'habitat indigne et insalubre**

Il est indiqué de façon succincte - page 9 du document 1.E. Justification - "la production de 1 000 logements par an visera à réduire le parc de logements insalubres en s'inscrivant dans les objectifs du PILHI, soit 30% de logements insalubres en moins.

Page 15 du PAO pour les besoins urgents de places d'hébergement et de logements accompagnés le PLH de la CADEMA prévoit un renforcement des capacités d'accueil et signale que fin 2021, environ 125 logements sont programmés sur le territoire intercommunal (période 2021-2023), représentant environ 500 places. Une mise à jour des données à partir de 2022, années d'arrêt du PLUiH et D est donc nécessaire pour une meilleure fiabilisation des programmes.

- **La lutte contre la vacance**

Page 46 du diagnostic, il est indiqué que le taux de vacances de logements s'élève à 9% en 2017 pour 2 250 logements vides (source INSEE)

Dans ce contexte, Il est indiqué de façon succincte en page 9 - du document 1.E. Justification - "la production de 1 000 logements par an visera à baisser la vacance des logements de 9 à 7% en moyenne.

Il est demandé à la CADEMA d'étayer la démarche pour faire baisser ce taux et la procédure d'adaptation des logements à la demande (notamment personnes âgées).

**De la page 18 à 21 du diagnostic, sont énoncés les principaux projets initiaux par village il serait souhaitable que certaines analyses ou études figurent en annexe ainsi que leurs évaluations**

## **2.1.2 – La dynamique des échanges déplacement**

Autant le diagnostic que les propositions de mesures et orientations sont pertinents. Il faut néanmoins mieux contextualiser l'application de certaines mesures, par exemple l'utilisation de la "bande d'arrêt d'urgence" pour la circulation des navettes de bus pendant les travaux du CARIBUS : il va de soi qu'il y a dans le périmètre de la CADEMA et sur toute l'île peu de place sur les accotements pour faire passer des bus...

Le POA propose la mise en place de mesures et de dispositifs partagés entre la CADEMA et le CD (structure de partage des offres de la mobilité...). Outre la volonté politique assumée et suivie que supposent ces mesures, elles demandent des capacités accrues au sein de la CADEMA et du CD. Nous avons travaillé avec l'AFD sur ce point avec le recrutement d'un chargé de projet CARIBUS au sein de la CADEMA dont le poste est co-financé par l'AFD, mais encore beaucoup d'efforts restent à faire pour renforcer les maîtrises d'ouvrage.

## **2.1.3 – L'état initial de l'environnement**

*Le rapport de présentation analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.*

L'analyse de l'état initial de l'environnement sera produite dans l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe).

## **2.1.4 – Les risques**

DEAL de Mayotte  
Horaires d'ouverture : 8h00-12h00 / 14h00-17h00  
B.P. 109 – Terre Plein de M'itsapéré  
Standard : 02 69 61 12 54 – fax : 02 69 60 92 83

- **Risques Naturels**

Le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) de la commune de Dembéli a été approuvée par arrêté préfectoral le 06/04/2021

Le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) de la commune de Mamoudzou a été prescrit le 18 décembre 2009. Il ne peut être utilisé à ce stade comme un objet prescriptif mais la définition des zones d'aléas peut servir de base de travail.

La superposition de la carte des aléas naturels avec les zones urbanisables (U) ou à urbaniser (AU) du règlement graphique, montre des espaces grevés de risques naturels majeur au coeur des espaces d'aménagement.

**Il est important, dans ce contexte que des précisions soient clairement apportées sur les limites induites par la présence de ces risques naturels identifiés au cœur d'espaces urbanisables. La simple légende sur la carte de destination des sols «aléas fort : inconstructible » peut se justifier à la marge au sein d'une vaste zone urbaine, mais les abords de la zone U de Cavani par exemple sont très largement grevés de ce risque fort, au contact de la zone A contiguë. Pourquoi alors laisser planer un doute sur la possibilité d'aménagement exclus de fait ?**

- **Les servitudes aéronautiques**

**Le Service national d'Ingénierie aéroportuaire alerte sur le fait que** "La commune de Mamoudzou est couverte par les surfaces **aéronautiques de dégagement de l'aéroport de** Mayotte Marcel Henry. Le secteur Est de la commune est implanté dans la surface conique limitant tout obstacle à une altitude variant de 110 à 152 mètres NGM.

La sécurité de la navigation aérienne sur le territoire de la CADEMA est susceptible d'être impactée par :

1. les obstacles temporaires (grue, mât de mesure...) : l'érection d'obstacles temporaires à proximité d'un aérodrome ou d'une hélistation fait l'objet d'une autorisation préalable par les services de l'aviation civile ; la demande d'autorisation d'obstacle doit être formulée au moins 30 jours avant la date de mise en place de l'obstacle temporaire ;
2. les obstacles de grandes hauteurs : en dehors des zones grevées par les servitudes aéronautiques, certains obstacles sont susceptibles de constituer un danger pour la circulation aérienne parmi lesquels les obstacles minces (pylône, éolienne, cheminée d'une certaine hauteur...) et les obstacles filiformes (réseau de transport électrique, transport par câble...). Aussi, tout projet ou toute création d'obstacles en dehors des zones grevées par les servitudes aéronautiques d'une hauteur supérieure à 50 mètres doit faire l'objet d'une consultation en application des dispositions de l'article R244-1 du code de l'aviation civile et de l'arrêté du 25 juillet 1990 relatif aux installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes de dégagement est soumis à autorisation.
3. les projets éoliens terrestres ou en mer dont la hauteur de mât est supérieure à 12 mètres lorsqu'ils sont implantés dans un rayon de 15 km d'un aérodrome ; les aérogénérateurs sont susceptibles de perturber de manière significative le fonctionnement des installations de navigation aérienne.

La réalisation du projet de piste longue de l'aéroport a été confirmée par le président de la République le 22 octobre 2019. Ce projet nécessite un apport important de différents types de matériaux pour réaliser les ouvrages en remblais et protections associées, les ouvrages en béton et les chaussées. Les études engagées sur la période 2020/2021 ont conduit à retenir le site d'Hajangua (Commune de Dembeni) pour satisfaire les besoins en agrégats du projet.

Le projet de règlement graphique du PLUi HM de la CADEMA prévoit une zone Nca (zone naturelle destinée aux carrières) dans le secteur d'Hajangua qui correspond au périmètre d'extraction de matériaux que le service compétent a transmis à la CADEMA. Le projet de règlement écrit précise que dans les zones Nca, ne sont autorisés que les « exploitations de carrières » ainsi que les « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ». Comme précédemment évoqué avec la CADEMA, ce site d'extraction de matériaux sera dédié exclusivement à la construction de la piste longue et géré par l'Etat – DGAC.

La DGAC sollicite donc le classement du périmètre de la zone d'extraction de matériaux en emplacement réservé au titre de l'article L151-41 du code l'urbanisme : « emplacement réservé pour l'extraction de matériaux nécessaires à la construction de la piste longue de l'aéroport de Mayotte, au bénéfice de l'Etat – Direction générale de l'aviation civile ».

Un emplacement réservé sera également nécessaire à proximité de la zone d'extraction de matériaux à l'Est de la RN3, pour accueillir les installations d'accostage et de manutention des navires, les surfaces de stockage provisoire et accès.

Tout comme la zone d'extraction de matériaux, le service propose d'inscrire cette zone en emplacement réservé au titre de l'article L151-41 du code l'urbanisme : « emplacement réservé pour la création d'un terminal maritime permettant des liaisons maritimes affectées au transport de matériaux nécessaires à la construction de la piste longue de l'aéroport de Mayotte, au bénéfice de l'Etat – Direction générale de l'aviation civile ».

Les études en cours permettront d'optimiser l'emprise de cet emplacement réservé au regard des enjeux environnementaux et techniques.

Sont représentés dans la carte ci-dessous :

- en rouge, l'emprise de l'emplacement réservé de la zone d'extraction de matériaux,
- en vert, l'emprise de l'emplacement réservé pour les installations associées (accès, aires de stockage provisoire, terminal maritime,...),



Le SNIA, guichet unique de la DGAC, est en charge de délivrer les avis, accords et autorisations pour les ouvrages ou installations susceptibles de constituer un danger pour la sécurité de la circulation aérienne ou être nuisibles au fonctionnement des dispositifs de sécurité établis dans l'intérêt de la navigation aérienne."

## 2.1.5 – L'explication des choix qui ont mené au PADD

Articles L151-4 et R151-1 à R151-5 : Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Les choix retenus pour le PADD sont présentés en pages 6 à 21 du document "1.E Justifications". du rapport de présentation.

En page 7 de cette pièce, il est mentionné qu'au cours des dix dernières années (2007 à 2017), la croissance démographique a connu une forte progression soit (3,28%) l'an. Et sur une période de 5 ans (2012 à 2017) la progression a été de (5,05%) l'an.

En effet selon l'INSEE, la population de Dombéni et Mamoudzou est passée respectivement de 10 141 et 53 022 habitants en 2007 à 15 848 et 71 437 habitants en 2017 soit une augmentation de 24 122 habitants + 3,8% .

Aussi sur la période de 2012 et 2017 le nombre est passé de 10 923 et 57 281 habitants à 15 848 et 71 437 habitants en 2017 soit une progression de 19 181 du nombre de la population + 5,6%.

Les hypothèses (projet de SAR) d'une baisse progressive de la croissance démographique due à un rééquilibrage des équipements permettent aux élus d'avancer le scénario de +29 300 habitants de 2022 à 2028 + 4% et 2028 à 2035 +33 300 habitants pour la CADEMA.

C'est dans ce contexte d'évolution de la population, de rééquilibrage des fonctions, des enjeux économiques et environnementaux que le PADD de la CADEMA s'articule autour des 4 orientations suivantes :

- 1 - Définir la taille idéale pour la CADEMA à l'horizon 2035,
- 2 - Protéger ce que nous avons,
- 3 - Développer l'attractivité du territoire par le renforcement de l'économie et du numérique,
- 4 - Bien vivre à la CADEMA.

**Il est demandé à la CADEMA de rectifier les pourcentages avancés page 8 du document "1.E Justifications" pour les rapprocher des estimations inscrites dans le projet de SAR en cours de finalisation.**

Le PLUi constitue un outil central pour orienter l'aménagement du territoire, mettre en cohérence ses différents enjeux et encadrer l'aménagement opérationnel. Or comme il est indiqué page 7 ("1.E Justifications") "*le dernier recensement connu est celui de 2017. Ces phénomènes expliquent les difficultés à mesurer l'existant et à prévoir l'évolution du territoire.*" Or, comme il l'a été indiqué précédemment, des données revues existent à partir de 2021.

**Il est nécessaire de prévoir dans l'éventualité d'une évolution des données, une modification de l'économie générale du PLUi, afin d'actualiser les différentes projections, cela dès connaissances des événements du nouveau recensement l'INSEE.**

## 2.1.6 – L'explication des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et du règlement

Le 1° de l'article R.151-2 dispose que le rapport de présentation justifie "*la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables*".

Page 84 à 93 du RP pièce "1.E Justifications" sont précisées les justifications des projets au sein de divers types d'OAP :

- Les OAP UA et les OAP UB correspondent aux OAP sectorielles mixtes en zone urbaine (densification, renouvellement urbain ou organisation de l'espace public),
- Les OAP AU concernent les OAP sectorielles mixtes en zone à urbaniser (densification ou extension),
- Les OAP AUx correspondent aux OAP sectorielles à vocation économique en zone à urbaniser,
- Les OAP AUe, AUu et AUt correspondent aux OAP sectorielles à vocation d'équipement et de tourisme en zone à urbaniser,

D'autres explications sont formulées dans la pièce OAP - A4 . Aussi, les motifs de la délimitation des OAP sont sommairement énoncés dans le diagnostic pages 66 - "1 Régulariser le foncier à Mayotte", 68 - "5 Régulariser l'habitat informel" (RHI), page 146 comme opportunité à Tsoundzou 2, ILONI, et dans "l'Annexe diagnostic Habitat"

La plupart des OAP se trouvent en zone à urbaniser (AU) cela concerne, les OAP sectorielles mixtes, à vocation économique, à vocation d'équipement et de tourisme ainsi les OAP secteur d'aménagement excepté le secteur du rectorat à Mamoudzou.

**Entre autres du volet "logement social" exposé dans "l'Annexe diagnostic Habitat", l'explication des choix devrait mieux montrer comment la CADEMA répond aux besoins de sa population en matière de logements, en prenant en compte l'âge, les revenus et la structure de ceux-ci.**

### **2.1.7 :Justification du règlement**

Le rapport de présentation doit comporter la justification des zones prévue par l'article L151-9 du CU : " Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire"

L'article R151-20 du CU dispose que : « *les zones à urbaniser sont dites zones AU. Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement* ».

Le rapport de présentation doit comporter la justification des zones prévue par l'article L151-9 du CU : " Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire".

Page 13 du RP : "pièce 1.E; Justifications il est précisé que "... toutes les nouvelles zones constructibles du PLUi ont été soumises à déclaration de travaux afin d'être certains des capacités des réseaux sur ces espaces. Ces études de déclarations de travaux ont notamment été bénéfiques pour la détermination des zones à urbaniser ouvertes et celles fermées (sans capacité de réseaux suffisante).

Concernant le zonage, page 115 du 1E Justification à la rubrique, sont transcrits les éléments précisant les zones au titre de la "justification des projets".

Ils concernent les zones d'extension des secteurs déjà occupés par une urbanisation diffuse et les nouvelles zones à urbaniser, ou zones naturelles spécifiques :

Ces secteurs sont des zones constructibles jugées en discontinuité, définies comme Proches du Rivage.

Sont concernées :

- La Zone touristique (UT) « Hamaha Beach » à Kawéni ;
- La zone à urbaniser (1AU) Hamaha ;
- La Pointe Mahabou (NL) à Mamoudzou ;
- Une zone construite accueillant des activités à Tsoundzou 1 ;
- Une zone à urbaniser (1AU) à Tsoundzou 1 ;
- Une zone à urbaniser (2AU) à Tsoundzou 2 ;
- Le développement de la zone d'activités économiques d'Ironi Bé (1AUX) ;
- Le confortement d'une zone touristique à Ironi Bé (NT)
- La création de deux espaces de stationnement intermodal à Iloni (1AUs)
- Une zone touristique à urbaniser (1AUT) au nord d'Hajangoua.

Au vu de ces éléments, le RP aurait dû faire la démonstration dans la justification de ses choix d'OAP, au regard de ces études, que les capacités des réseaux situés à proximité immédiate de chaque zone (AU) sont suffisantes au vu des constructions envisagées sur chacune de ces zones.

Il est par ailleurs mal avisé de justifier le classement de zones constructible sur la base de la constatation de l'existence d'une urbanisation qui s'y serait installée sans que cela ne corresponde à la destination des sols dans le PLU en vigueur. Ce type de parti pris doit être clairement explicité et défini de façon limitative pour ne pas donner l'impression que des constructions spontanées pourront systématiquement faire l'objet d'une régularisation à plus ou moins long terme (cf page 68 du diagnostic notamment).

Il est recommandé, de regrouper sous une même rubrique (**Justification et explications**) : les explications des choix retenus pour établir le PADD, les OAP, la justification des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, l'analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, les motifs de la délimitation des différentes zones du PLU et de ses règles applicables et la justification du règlement, les effets et incidences du PLU sur l'environnement et les indicateurs d'évaluation des résultats de l'application de ce Plan.

## 2.1.7 – L'explication des outils d'accompagnement des projets par villages ou par secteurs

**A la page 7 du Diag**, il est énuméré les outils d'accompagnement des projets suivants : l'action cœur de ville sur les deux villages principaux (ville de Mamoudzou et "village" de Dombéni), une quinzaine d'opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI) lancées, étude pour la création d'un transport en commun en site propre, schémas directeurs concernant les réseaux, mémoires de recherche, études urbaines, projets ANRU, études sur les Opérations d'Intérêt National (OIN)...

## 2.1.8 – L'évaluation de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

*En application de l'article L151-4 du CU, le rapport de présentation doit analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales...*

*...le rapport de présentation expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers.*

- Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques :

- **La capacité résiduelle**

- il est indiqué page 19 du diagnostic, outre les projets de lotissement SIM (LES JASMINES - Tsoundzou 2 et rue du stade à Mamoudzou) au sein de la trame urbaine, que des "dents creuses" ont été repérées par village afin d'encourager la densification.

- **Le potentiel foncier résiduel**

De la page 63 à 66 est abordé le potentiel foncier. Il en résulte, selon la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) que le foncier à Mayotte est réparti entre les propriétaires publics, physiques et privées. Cependant, l'île est vallonnée et ce relief limite les possibilités d'urbanisation dans les pentes et les espaces relativement plats sont très demandés.

Ainsi, page 64, 1-A du diagnostic, le foncier et la consommation d'espace présentés se base sur des données Sitadel, de permis de construire déposés, et la comparaison des Orthophotos entre 2008 et 2016.

Dans son Tome 2,3 au titre " limiter la consommation foncière par des mesures ambitieuses" le SAR (en cours) dispose que "Les contraintes foncières sur Mayotte sont très fortes : risques naturels, topographie non propice à l'urbanisation, nécessité de préserver les terres favorables au développement de l'agriculture... . Il impose donc de réaliser 50% de ces nouveaux logements au sein des tissus urbains déjà constitués (par renouvellement urbain, densification ou comblement des dents creuses) et avance que "la consommation foncière nécessaire au renforcement urbain, habitat, activités et équipements de l'île s'élève entre 1300 ha et 2000 ha à l'horizon 2050, en fonction des stratégies urbaines qui seront développées.

	Sans effort de densification	Avec effort de densification
Habitat	1100 ha	785 ha
Équipements économiques	500 ha	350 ha
Équipements publics	350 ha	250 ha
TOTAL	1950 ha	1385 ha

Pour réduire la consommation des espaces le SAR préconise 3 axes :

- 1 - La nécessité de densifier les zones urbanisées sur leur emprise actuelle.
- 2 - Imposer des ambitions quantitatives et qualitatives sur les zones d'extension des villes.
- 3 - Aménager de nouveaux espaces urbains sur des principes écologiques et économiques ambitieux et équilibrés entre nature, agriculture, culture et diversité.

Le territoire est actuellement dans une phase de développement stratégique avec des perspectives de transition démographique forte et des évolutions majeures de mise en œuvre de l'aménagement. Ce contexte crée des dispositions favorables à l'évaluation et l'observation du territoire.

Comme mentionné page 64 du document de diagnostic, "dans le cadre du PLUi, une étude de consommation de l'espace objective (sur les 10 dernières années) n'a pu être réalisée faute de données".

il est suggéré à la CADEMA de se rapprocher de l'agence d'urbanisme et de développement récemment créée à Mayotte, qui sert à accompagner la planification du développement et de l'aménagement, afin notamment de procéder à l'observatoire du foncier tel que défini par l'art 205 de la loi Climat et résilience pour pallier cette lacune dans les années à venir.

il est mentionné Page 43 du diagnostic que "L'enjeu du foncier disponible pour l'accueil des nouvelles populations, pour la fonction résidentielle mais aussi économique (locaux commerciaux, artisanaux...) afin de continuer à développer l'emploi et à répondre aux nouvelles populations, soulève la question du "territoire capable". or les différents projets doivent s'appuyer sur des dispositions foncières maîtrisées

Au sein de la trame urbaine, des espaces interstitiels non bâtis ont été repérés afin d'encourager la densification. Les "dents creuses" ont donc été repérées par village et présentées en détail à la suite de ce diagnostic. Les espaces situés dans la trame urbaine mais concernés par un PPRN à risque fort ont été supprimés.

Sur l'ensemble de la CADEMA, 48,37ha de dents creuses ont été identifiées. Une cartographie et un bilan du potentiel de densification pour chacun des villages ont été définis. Une distinction a été faite entre les dents creuses dans les zones Urbaines (U) et A Urbaniser (AU) des PLU actuels et celle identifiée dans les zones Naturelles (N) et Agricoles (A). Aussi, 25,3 ha de dents creuses se situent en zone U et AU tandis que 23,1ha se situe en zone A ou N, dans des espaces initialement non prévus à l'urbanisation.

La présence de dents creuses dans des espaces non prévus en zones U et AU du PLU souligne la place importante de l'urbanisation illégale en zones A et N, généralement non constructible. Au total, la définition de la trame urbaine à partir de l'orthophoto de 2016 a permis de mettre en lumière que 224,51 ha de surface A ou N ont été construit illégalement. .

- **Le potentiel de densification**

De la page 19, 82 à 149 le potentiel de densification à exploiter est mentionné pour les village de Kawéni, Mamoudzou, Cavani, Mtsapéré Tsoundzou 1 et 2 et Tsarano.

Page 64 diag et page 13 de "l'annexe consommation" sur l'ensemble de la CADEMA, c'est 48,37ha de **dents creuses** ont été identifiées et un potentiel de densification pour chacun des villages ont été définis, avec une distinction entre les dents creuses dans les zones Urbaines (U) et A Urbaniser (AU) des PLU actuels et celle identifiée dans les zones Naturelles (N) et Agricoles (A). Aussi, 25,3 ha de dents creuses se situent en zone U et AU tandis que 23,1ha se situe en zone A ou N, dans des espaces initialement non prévus à l'urbanisation.

Il est demandé comme pour le village de Cavani (page 100) de matérialiser, sur les documents graphiques joints, les espaces concernés par cette densification.

Il est par ailleurs rappelé que le projet de SAR précise que c'est la densité brute qui prise en compte dans les évaluations des objectifs qu'il définit alors que le fascicule de justification page 96 indique que « la densité nette est pertinente à considérer ». cela crée une distorsion entre ces documents et lors de l'adoption du SAR, le PLUi de la CADEMA devra se mettre en conformité. Cela doit être revu en anticipation.

## **2.1.9 – L'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF)**

*En application de l'article L151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit « analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturale. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. »*

Le rapport de présentation transmis ne comporte pas d'analyse de ces espaces tels qu'ils sont cartographiés dans les PLU en vigueur en regard de l'évolution de leur surface dans le projet de PLUi arrêté. Il est uniquement fait état par village dans le diagnostic des espaces cultivés et milieux naturels et en page 64 que la définition de la trame urbaine à partir de l'orthophoto de 2016 a permis de mettre en lumière que 224,51ha de surface A ou N ont été construites illégalement.

**En conséquence, Il est demandé à la CADEMA, en application des dispositions de l'article L. 151-4 du Code de l'Urbanisme d'intégrer dans le rapport de présentation une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du PLU ainsi que de leur évolution dans le règlement graphique du PLUi avec une justification de cette modification.**

Sur la base des données carrographiques numérisées sur les PLU en vigueur MAMOUDZOU et de DEMBENI et le projet PLUi - H 2023, un tableau synthétique de l'évolution des zonages a été dressé

	Total PLU (ha)	Total PLUi (ha)
Zones A	2510,761	3476,513
Zones N	4402,2	4740,485
Zones U	786,482	786,634
Zones AU	359,872	338,221
Total	8059,315	9341,853

En premier lieu, la surface globale cartographiée est différente. Le projet de PLUi recouvre 1284,302 ha de plus que les deux PLU cumulés.

Il y a ensuite des différences notoires entre les surfaces en A et en N entre les PLU et le PLUi qui doivent être explicitées, sachant que ce classement « nouveau » les concerne presque exclusivement puisque les surfaces en U et en AU ne connaissent qu'une très modeste évolution.

**Les points suivants doivent être éclaircis :**

- pourquoi une différence de surface entre le cumul des zones des PLU et le zonage du PLUi ?
- quelle évolution réelle des surfaces naturelles, agricoles et forestières entre les deux phases de planification sur les espaces cartographiés dans les PLU par rapport aux espaces cartographiés dans le PLUi

#### **2.1.9.1 – Analyse des surfaces agricoles**

Les surfaces agricoles représentent 2510,76 ha soit 31 % du territoire de la CADEMA entre 2011 et 2021. Celles-ci évoluent à la hausse, pour passer à 3476,51 ha dans le projet de la CADEMA.

**Est-ce que cela signifie que 965,75 ha des surfaces Naturelles sont reclassés en zone A ?**

**Ce point est à éclaircir et à justifier.**

#### **2.1.9.2 – Analyse des surfaces naturelles**

5 ha d'espaces naturels ont été déclassés en zones urbaines ou à urbaniser.

### **2.2 – L'évaluation environnementale**

L'analyse de cette thématique sera plus particulièrement détaillée dans l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE).

### **2.4 – Le PADD**

*L'article L151-5 du code de l'urbanisme précise le contenu du PADD qui définit :*

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

DEAL de Mayotte

Horaires d'ouverture : 8h00-12h00 / 14h00-17h00

B.P. 109 – Terre Plein de M'itsapéré

Standard : 02 69 61 12 54 – fax : 02 69 60 92 83

2 - les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble ... de la commune.

...Le PADD fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain .

... les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.

Les choix retenus pour le PADD sont explicités pages 6 à 8 du document "1.E Justifications" du rapport de présentation . La CADEMA justifie ces choix par sa volonté de répondre pour les 10 prochaines années au défi d'une croissance démographique mais aussi de production d'environ 1 000 logements par an, afin de répondre aux besoins de la population sur place et le renforcement de l'organisation de l'implantation des activités économiques.

Ce projet est structuré autour des 4 grands axes suivants :

- 1 - "définir la taille idéale pour la CADEMA, a l'horizon 2035",
- 2 - "protéger ce que nous avons",
- 3 - "développer l'attractivité du territoire par le renforcement de l'économie et du numérique",
- 4 - "bien vivre à la CADEMA»".

Ces orientations sont reprises et formulées dans les dossiers autour des divers domaines préconisés par l'article L. 151-5 ci-dessus.

Page 8 de la pièce justificative du RP, il est prévu une hypothèse de croissance de + 62 600 habitants ce chiffre diffère de la mention en page 6 du PADD où il est mentionné "la CADEMA souhaite accueillir **environ 67 000 habitants supplémentaires** d'ici 2035" ces chiffres sont à corriger.

*Le PADD s'inscrit dans une perspective de développement durable (articles L.101-1 et L 101-2) du Code de l'Urbanisme) et répond à trois principes énoncés par la législation en vigueur :*

*- L'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, le renouvellement urbain, l'urbanisation nouvelle, la préservation des espaces naturels et des paysages, et la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables,*

*- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat,*

*- La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

*Le contenu du PADD est justifié et en adéquation avec les enjeux identifiés par le diagnostic territorial qui révèle les caractéristiques communales suivantes :*

Le projet s'appuie sur 4 grands axes déclinés en divers Objectifs dédiés :

### **Axe 1/ définir la taille idéale pour la CADEMA, a l'horizon 2035**

Cet axe s'appuie sur le scénario démographique choisi par la CADEMA d'accueillir environ 67 000 habitants supplémentaires d'ici 2035.

Elle se décline en 3 orientations suivantes :

1- Établir une programmation en logement réaliste et adapté, l'objectif étant la production d'environ 1000 logements par an afin de répondre aux besoins de la population sur place et à venir : 55% logements sociaux et accession sociale, 15% logements intermédiaires et 30% autres.

2- Réunir les conditions pour produire massivement, cet objectif passe par l'identification de nouvelles zones d'extension urbaine, dans un contexte de loi littoral, la densification de zones urbaines existantes en privilégiant une démarche de projet sur des «secteurs de vie».

3- Centrer le développement urbain sur les villages et en continuité. Un objectif qui vise à, poser les limites de l'urbanisation, participer à la revitalisation en cours des centres-ville, limiter l'étalement urbain en faveur de la de la promotion de la mobilité active pour les déplacements de proximité, prendre en compte la capacité des réseaux pour déterminer les espaces de développement urbain, et enfin se fixer des objectifs de modération de la consommation d'espaces.

axe 2/ «protéger ce que nous avons»

cet axe comprend 5 orientations qui visent à protéger et valoriser les habitats naturels et la faune remarquable de la CADEMA, maintenir, développer et diversifier l'agriculture et l'activité de pêche, protéger et mettre en valeur le paysage de la CADEMA, préserver le patrimoine (page39 diag) et promouvoir les spécificités du territoire

Ces orientations intègrent les enjeux d'une part de préservation, des écosystèmes et de protection des espèces de faune, des corridors écologiques et renforcement de la trame verte et bleue, du foncier agricole, de la bande du littoral, des paysages et des points de vue remarquables sur le territoire, des linéaires des arbres dans les villages et les périmètres de captage des ressources en eaux. D'autre part, le PADD tend à favoriser le maintien d'espaces de respiration au sein de la trame urbaine et dans les villages, ainsi que la gestion des eaux pluviales, sensibiliser les habitants aux espaces naturels dans leurs occupations, limiter la propagation d'espèces envahissantes sur le territoire, soutenir les coopératives de pêcheurs notamment dans le développement des infrastructures et valoriser la patrimoine .

*AXE 3/ DÉVELOPPER L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE PAR LE RENFORCEMENT DE L'ÉCONOMIE (page 58 diag)  
ET DU NUMÉRIQUE*

Cet axe du PADD s'appuie sur 9 orientations : conforter la CADEMA comme un acteur économique majeur a diverses échelles, accompagner le développement du CUFR), favoriser le maintien et le développement du petit commerce, de l'artisanat et des services, offrir des sites d'accueil économiques dédiés et diversifiés, participer a l'amélioration du transport, de marchandises en organisant les livraisons en ville, le développement des communications numériques, développer un tourisme adapté à l'échelle de l'île, affirmer le lagon comme un bien commun ainsi qu'un potentiel d'attractivité, développer les agro-filières pour tendre vers l'auto-suffisance

*AXE 4/ «BIEN VIVRE À LA CADEMA»*

affirmer l'identité et les spécificités des villages et quartiers pour faire du cadre villageois un motif d'installation des projets urbains adaptés et respectueux de l'environnement et des espaces agricoles renforcer la lutte contre l'habitat indigne et l'amélioration de l'habitat répondre aux attentes des habitants et aux besoins spécifiques répondre au besoin en équipement sur le territoire : « occuper les jeunes» améliorer le cadre des vies des habitants : «faire respirer l'espace public».

Il est à noter la mention dans le projet de carte de cet axe la présence du boulevard urbain, sous la forme d'une flèche qui devrait être prolongée au-delà de Kawéni.

L'objectif de modération de la consommation d'espace de l'axe 2 propose notamment d'aboutir au fait que « les permis de construire devront représenter au moins une construction sur deux d'ici 2028, contre une construction sur 10 entre 2012 et 2017 ». C'est un objectif bien modeste, et il en comprend

que les constructions nouvelles. Qu'e, est-il de la prise en compte des constructions sans autorisations dont certaines seront régularisées, et sous quelles conditions ?

En conclusion,

Si les synthèses et enjeux sont bien mentionnés dans les fiches de chaque village, il est nécessaire de les rassembler dans un tableau AFOM regroupant la globalité des enjeux de l'intercommunalité

Mention à faire enlever

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

Inclure dans les cartes graphiques du PADD, l'identification des lieux et noms des villages.

## 2.5 – Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les articles L 151-6 et L151-7 précisent que les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements. Elles peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte.

L'article R. 151-20 du Code de l'urbanisme distingue deux types de zones à urbaniser (AU) :

- celles disposant à leur périphérie immédiate de réseaux de capacité suffisante, notamment en eau potable et en assainissement (1AU) ;

- celles n'en disposant pas (2AU).

Le dossier d'OAP est constitué de 4 sous-dossiers distincts.

Le premier définit **les OAP sectorielles suivantes** :

- mixtes en zone urbaine (UB) au nombre de 10, des secteurs de mamoudzou, kawéni, tsararano, dembéni et hajangoua.

- mixtes en zone à urbaniser (AU) au nombre de 23, des secteurs de Kawéni Cavani M'Tsapéré, Passamanty, Tsoundzou, Vahibé, Tsararano, Ongoujou, Dembéni, Iloni, Hajangoua.

- à vocation économique en zone à urbaniser (AUx) ZAE, au nombre de 4 des secteurs Tsoundzou 2, Ironi Bé, OAP n°1AUx, Dembéni, Ongoujou.

- à vocation d'équipement et de tourisme en zone à urbaniser (AUe) au nombre de 5 : Lycée Sud-Mamoudzou, Tsararano – Ecole primaire, Iloni - Stationnement; Hajangoua – projet touristique.

Ces OAP correspondent aux dispositions des articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme.

- les OAP d'aménagement, régies par l'article R151-8 du Code de l'urbanisme (UB et AU), au nombre de 3, portent sur des secteurs dont les conditions ne sont pas réglementées par le règlement écrit il s'agit de Mamoudzou - Rectorat, Passamainty – ZAC Doujani, Tsoundzou 2 - Maévadouani.

Les 3 autres sous- dossiers concernent , les OAP thématiques "Habitat", qui indique les principes d'urbanisation qui doivent s'appliquer sur certains secteurs ou sur l'ensemble du territoire de l'ACADEMA, "mobilité" ayant pour objet d'apporter des précisions aux choix d'aménagement pris (PADD) et enfin, "Développement Économique" qui précise les leviers de la mise en œuvre le la stratégie de l'économie.

En commentaire général, il faut noter les points suivants :

- Ce serait utile de donner un nom à chaque secteur d'OAP / Il y a plusieurs secteurs qui s'appellent "Kawéni". Il y a 2 OAP : "UB01"
- il est également préconisé que dans chaque préambule de définition de zone dans le règlement écrit, soit précisé les OAP comme les sous-secteurs.

Désignation OAP	Logements	Superficie	Observations
	<b>U A et UB</b>		
<b>10 OAP</b>	<b>OAP</b> sectorielles mixtes en zone urbaine (densification, renouvellement urbain ou organisation de l'espace public),		
<b>OAP UA-1 Mamoudzou Zakia Madi</b>	Organisation de l'espace public	31 635m <sup>2</sup> .	
<p>Page 84 du RP pièce justificative, il est indiqué que cette OAP vise à réorganiser l'espace dans une dynamique de mutation et de densification du centre-ville de Mamoudzou. Ainsi que l'espace pour dégager environ 5700m<sup>2</sup> d'espace public.</p> <p>L'OAP répond à l'objectif du PADD, d'aménager les espaces publics pour accompagner la mutation de la société.</p> <p><b>Il est nécessaire de présenter en quoi consiste l'extension comme précisé à la pièce 4 du dossier. Et de mentionner l'axe de référence du PADD</b></p>			
<b>OAP UB-1 Kaweni-Zone scolaire</b>	Accueillir 67 000 habitants d'ici 2035 - 50 logs/ha	7 161 m <sup>2</sup>	
	25 lgts RHI	60/ha = 840 m <sup>2</sup>	
<p>Le programme "créer un ER pour création de voirie" n'apparaît pas dans le plan de zonage.</p> <p>Sur le schéma, l'"espace semi perméable à créer" n'est pas représenté graphiquement.</p> <p>Page 10 OAP 4.A. Cet espace a vocation à anticiper le futur développement de la commune, renforcer la lutte contre l'habitat indigne, ainsi que l'amélioration de l'habitat</p> <p>Page 84 document 1E justification et page 124A du dossier.</p> <p>L'OAP répond à aux objectifs du PADD d'accueillir 67 000 habitants d'ici 2035, et à l'effort de densification promu par le PADD.</p> <p><b>Il est utile de mettre en cohérence le de chiffre de 67 000 avec celui du scénario démographique de 62 000 habitants et de mieux matérialiser les 2 secteurs dans le document graphique du document 4.A</b></p>			

<b>Il utile de mentionner l'axe de référence du PADD.</b>			
<b>OAP UB-2 Tsararano</b>	84 lgts - 40 à 70 lgts/ha	44 091 m <sup>2</sup>	
<p>Page 13 OAP 4.A. L'objectif de cet aménagement est de prolonger l'urbanisation existante tout en créant une densité en cohérente.</p> <p>L'OAP répond à l'objectif du PADD qui préconise de centrer le développement urbain sur les villages et en continuité. Il est demandé de mentionner <b>l'axe de référence du PADD</b></p>			
<b>OAP UB-3 Tsararano</b>	55 lgts - 40 à 70 lgts/ha	32 229m <sup>2</sup> .	
<p>Page 16 OAP 4.A . l'objectif de cet aménagement est de prolonger l'urbanisation existante tout en créant une densité en cohérente.</p> <p>L'OAP répond à l'objectif du PADD qui préconise de centrer le développement urbain sur les villages et en continuité. Il est demandé de mentionner <b>l'axe de référence du PADD</b></p> <p><b>Si l'OAP UB4, ci-dessous, se justifie, cet OAP devait préserver dans sa partie Nord l'espace boisé et privilégier de densifier les dents creuses à l'intérieur du secteur.</b></p>			
<b>OAP UB-4 Tsararano</b>	244 lgts - 40 à 70 lgts/ha	82 371 m <sup>2</sup> .	
<p>Page 19 OAP 4.A. Cette OAP se situe sur la trame urbaine existante et se justifie. Il convient d'observer une cohérence dans la désignation en partie de légende des " limites d'aléa fort du PPRN ".</p> <p><b>L'OAP répond à l'orientation du PADD qui préconise de centrer le développement urbain sur les villages et en continuité.</b></p>			
<b>OAP UB-5 Tsararano</b>	<b>119 lgts -</b> 40 à 70 lgts/ha	32 334 m <sup>2</sup> .	
<p>Page 22 OAP 4.A. Cette OAP répond à un prolongement de l'urbanisation existante et a comme objectif le développement urbain.</p> <p>Il est demandé à la CADEMA d'ajouter l'axe de référence du PADD dont répond cette OAP.</p>			
<b>OAP UB 6 Dembéni - Mangrove</b>	14 lgts - 50 lgts/ha	4 001m <sup>2</sup>	Mettre numérotation

Page 24 OAP 4.A - Cette OAP consiste en une restructuration du quartier et a pour objectif de permettre une organisation d'habitats nouveaux sécurisée avec le relogement de 87 habitants et un projet de RHI de relogement de 424 personnes.

L'OAP se réfère à l'orientation du PADD prévoyant le renforcement de la lutte contre l'habitat indigne et l'amélioration de l'habitat.

**Il est demandé d'explicitier ces 2 projets.**

<b>OAP UB-7 Dombéni</b>	26 lgts - 60 lgts/ha	4263 m <sup>2</sup> .	

Page 28 doc AOP 4.A - Cette OAP se situe sur les hauteurs de Itoni, dans la trame urbaine existante et à comme objectif densifier cette trame en aménageant une partie de la dent creuse.

L'OAP correspond à l'orientation du PADD qui préconise de centrer le développement urbain sur les villages.

**Il est demandé de compléter la légende (matérialisation en rose ?) et d'uniformiser tous les documents graphiques des numéros de parcelles ou non.**

<b>OAP UB-8 Dombéni</b>	31 lgts - 60 lgts/ha	6468 m <sup>2</sup> .	

Page 29 OAP 4.A. Située au Sud d'Itoni, l'objectif étant de prolonger l'urbanisation existante.

L'OAP répond à l'orientation du PADD qui préconise de centrer le développement urbain sur les villages et en continuité.

**Les constructions en lisière de route génère la problématique des nuisances sonores qui faudra prendre en compte.**

<b>OAP UB-9 Dombéni</b>	39 lgts - 30 à 45 lgts/ha	14 650 m <sup>2</sup> .	

Page 29 OAP 4.A . Cette opération concerne le prolongement de l'urbanisation et est une zone d'extension de logements.

L'OAP vise l'orientation du PADD qui préconise de centrer le développement urbain sur les villages et en continuité.

**Afin de réduire les espaces artificialisés, l'extension vers le Nord-Est peut-être réduite au bénéfice des dents creuses situées entre les 2 trames de logements existants**

OAP UB-10 Hajan-goua	111 lgts - 30 à 70 lgts/ha		
<b>Total</b>	<b>755 logements</b>	<b>2 840 m<sup>2</sup> ou Sur 2 757 m<sup>2</sup>, ??</b>	<b>22 899 m<sup>2</sup>.</b>

Page 33 OAP 4.A . Cette opération concerne le prolongement de l'urbanisation et est une zone d'extension de logements.

La densité brute de l'OAP est de 51 lgts/ha et La densité nette de l'OAP est de 68 lgts/ha.

Une explication détaillée et la création de 111 logement génère une densité entre 30 et 70 logements / ha.

L'OAP répond à l'orientation du PADD qui préconise de centrer le développement urbain sur les villages et en continuité.

**Il reste utile de bien expliciter augmenter ces données et de mettre à jour la légende qui indique 40, 60, et 70 logements/ha.**

**Le périmètre de l'OAP UB 10 diffère sur la carte de zonage du règlement graphique et du graphique page 35 OAP 4.A.**

**Par ailleurs il est demandé à la CADEMA l'intégration outre le diverses typologie de logements des dispositions de mixité social pour ce secteur .**

### AU

<b>23 OAP</b>	<b>OAP sectorielles mixtes en zone à urbaniser (densification ou extension)</b>		
<b>OAP 1AU-1 Kawéni – Pointe Hamaha</b>	230 logements	40 lgts/ha	superficie à préciser
	zone artisanale	56 000 m <sup>2</sup>	237 375 m <sup>2</sup> .
	zone d'activités actuelle	+ 65 000 m <sup>2</sup> .	

Page 36 OAP 4.A. Cette opération d'aménagement a pour objectif la valorisation du site présentant un fort intérêt paysager et culturel.

Cette zone située dans un espace remarquable du littoral doit nécessairement répondre à aux dispositions d'une part de la qualité de l'insertion architecturale, environnementale et la prévention des risques urbaine et paysagère, de mixité fonctionnelle et sociale, ainsi qu'aux besoins en matière de stationnement et de desserte par les transports en commun. D'autre part, cette zone doit obligatoirement accueillir tous les réseaux d'assainissement fiable et dans les règles de l'art.

Il est demandé à la CADEMA de mentionner l'axe de référence du PADD dont se réfère cette OAP.

<b>OAP 1AU-2 Kawéni - Disma</b>	60 lgts/ha	66 985m <sup>2</sup>	
---------------------------------	------------	----------------------	--

La délimitation de l'OAP n'est pas la même que sur le plan de zonage.

Page 40 OAP 4.A. cet aménagement vise un renouvellement quartier, la création et la requalification des voiries.

L'OAP répond à l'orientation du PADD qui préconise de centrer le développement urbain en continuité des villages.

**Il est utile d'insérer les étiquettes de lieux, de voies et routes afin de repère.**

<b>OAP 1AU-3 Kawéni</b>	80 lgts - 40 lgts/ha	113 243 m <sup>2</sup> .	
	220 lgts - 110 lgts/ha		
	57 logts - 50 lgts/ha: RHI		

Page 42 OAP 4.A Cette Opération cible une restructuration, réorganisation et densification de l'espace.

Les "cheminements doux à conforter" ne sont pas représentés sur le schéma.

Il est utile d'insérer les étiquettes de lieux, de voies et routes afin de repère. Aussi de mentionner l'axe de référence du PADD dont se réfère cette OAP.

<b>OAP 1AU-4 Kawéni</b>	150 lgts - 40 et 100 logs/ha	51 417m <sup>2</sup>	

Page 45 OAP 4.A. L'objectif est de centrer le développement urbain en continuité des villages. Il est utile d'insérer les étiquettes de lieux, de voies et routes afin de repère.

L'OAP répond à l'orientation du PADD qui préconise de centrer le développement urbain en continuité des villages.

Définir dans le PLUi la définition d'urbanisation d'espaces classés en zone à urbaniser fermées à l'urbanisation (en attente d'équipement)

<b>OAP 1AU-5 Cavani – M'Barazi</b>	340 lgts - 60 à 70 lgts/ha	30 079m <sup>2</sup> .	superficie à préciser

Page 47 OAP 4.A. Cet OAP est une zone d'extension au sein d'un secteur d'habitats spontanés et vise à mettre en œuvre un opération de lutte contre l'habitat indigne.

L'OAP répond à l'orientation du PADD prévoyant le renforcement de la lutte contre l'habitat indigne et l'amélioration de l'habitat (Axe 2 « Bien vivre à la CADEMA »).

il est nécessaire de renseigner le document graphique de cette pièce notamment de l'identité des lieux.

<b>OAP 1AU-6 Mtsapéré</b>	340 lgts -60 à 70 lgts/ha	75 579m <sup>2</sup>	

Page 49 OAP 4.A cette OAP est une zone d'extension visant à réduire la consommation d'espace en densifiant cette zone et préserver le paysage et le couvert arboré sur le site.

L'OAP répond à l'orientation du PADD qui préconise de centrer le développement urbain en continuité des villages.

Il reste nécessaire d'insérer sur la graphique les noms des lieux.

<b>OAP 1AU-7 Mtsapéré – Terre-Plein</b>		Création d'un établissement scolaire du 1er degré, + des logements compris dans les zones mixtes - 108 207m <sup>2</sup> .	superficie à préciser

Page 51 OAP 4.A. L'objectif de cette zone est de répondre au besoin en équipement scolaire, culturels et sportifs et de maintenir, développer et diversifier l'agriculture et l'activité de pêche.

Il est demandé à la CADEMA de mentionner l'axe de référence du PADD dont se rapporte cette OAP.

Il est demandé d'insérer au document, pour cette OAP réglementaire, le graphique du terre-plein mentionnant le projet et sa légende.

<b>OAP 1AU-8 Passamainty</b>	329 lts	112 455 m <sup>2</sup> .	superficie à préciser

Page 52 OAP 4.A cette OAP vise à relier plusieurs espaces urbanisés, notamment par de l'habitat informel et d'en dessiner la structure.

Il est demandé à la CADEMA de mentionner l'axe de référence du PADD dont se rapporte cette OAP.

Il est nécessaire de mentionner les axes de référence du PADD que vise cette OAP.

Cette zone conserve une topographie très marquée, il serait utile d'informer sur l'inconstructibilité de certains espaces.

<b>OAP 1AU-9 Tsoundzou 1</b>	200 lgts individuels	- 40 lgts/ha	103 891 m <sup>2</sup> .
	700 logts collectifs	- 140 lgts/ha	

Page 55 OAP 4.A cette AOAP doit contribuera à mailler l'espace de l'axe nord-sud les hauts du collège de Passamainty

Il est nécessaire de mentionner les axes de référence du PADD que vise cette OAP.

<b>OAP 1AU-10 Tsoundzou 2</b>	600 lgts - 45 à 70 lgts/ha	162 131m <sup>2</sup> .	

Page 58 OAP 4.A Cette OAP vise à travers l'extension de la zone, à organiser et densifier ce site de mitage urbain.

Elle vise l'orientation du PADD qui préconise de centrer le développement urbain en continuité des villages.

Cependant anciennement classée zone Nh, ne peut être située en continuité de village car elle distincte de la trame urbaine de Tounzou 1 et placée à proximité de la Zone Ap.

Il est utile que cette parcelle soit reconsidérée en Nh afin de garantir ses caractéristiques de secteurs naturels dans lesquels peuvent exister des constructions permettant ainsi l'évolution restreinte des constructions existantes, sans autoriser la création de logements supplémentaires, à l'exception des possibilités de rénovation du bâti ancien remarquable.

Il reste nécessaire d'insérer sur la graphique les noms des lieux, notamment la route nationale.

<b>OAP 1AU-11 Vahibé – Sud-Ouest</b>	Reconstruction à l'identique des habitations légères	30 162 m <sup>2</sup> .	

Page 60 OAP 4.A. Cette OAP à pour objectif le renforcement de la lutte contre l'habitat indigne et l'amélioration de l'habitat.

Il est nécessaire de mentionner les axes de référence du PADD que vise cette OAP. Elle présente une topographie à forte pente. Les parties de ce secteur localisées supérieures à 30 % doivent être matérialisées dans l'OAP comme étant non constructibles.

<b>OAP 1AU-12 Vahibé – Entrée de Village</b>	20 lgts - 30 et 40 lgts/ha	7336m <sup>2</sup>	

Page 60 OAP 4.A. Cette OAP répond à l'orientation du PADD qui préconise de centrer le développement urbain en continuité des villages, et comme objectif le renforcement, de façon, cohérence, l'offre de logements.

Les parties de ce secteur localisées supérieures à 30 % doivent être matérialisées dans l'OAP comme étant non constructibles.

<b>OAP 1AU-13 Tsararano</b>	Bâtiment de santé	51 079m <sup>2</sup>	

Page 64 OAP 4.A L'objectif de cette zone d'extension est la création d'un établissement de santé et concerne l'orientation du PADD qui préconise de centrer le développement urbain en continuité des villages.

Les voies de desserte et de gestion, pour cet équipement spécifique, doivent être mieux mentionnées explicitées notamment sur la base d'études d'impact.

<b>OAP 1AU-14 Sud-Tsararano</b>	40 à 60 logts/ha	55 338m <sup>2</sup>	

Page 64 OAP 4.A. Cette OAP couvre une zone d'extension et à pour objectif de structurer et orga-

niser les équipements à l'entrée de ville et permettre l'installation du siège de la ACADEMA (équipement public) .

Elle vise l'orientation du PADD qui préconisant de centrer le développement urbain en continuité des villages.

Les voies de desserte et de gestion, pour cet équipement spécifique, doivent être mieux mentionnées et explicitées notamment sur la base d'études d'impact.

<b>OAP 1AU-15</b> <b>Ongoujou</b> <b>Kardja-</b> <b>vendza</b>	121 lgts	33 910 m <sup>2</sup> .	

Page 68 OAP 4.A. cette OAP est une zone d'extension son objectif est de repenser et sécuriser l'habitat spontané existant.

Ce projet RHI prévoit le relogement de 117 habitants et répondant ainsi à l'orientation du PADD prévoyant le renforcement de la lutte contre l'habitat indigne et l'amélioration de l'habitat.

Il est demandé préciser le schéma des réseaux d'assainissement au sein de ce village et de la continuité écologique (qui traverse les habitations).

<b>OAP 1AU-16</b> <b>Ongoujou</b>	301 lgts - 55 à 70 lgts/ ha	54770m <sup>2</sup>	

Page 71 OAP 4.A. Cette OAP d'extension répond à l'orientation du PADD qui vise à centrer le développement urbain en continuité des villages.

l'objectif étant, outre la production de logements, de préserver le paysage et le couvert arboré présent sur le site.

Cette disposition devrait être repensée afin d'éviter l'artificialisation de la partie Est et Ouest et privilégier la production de logement dans les dents creuses au Nord du village.

<b>OAP 1AU-17</b> <b>Dembéni</b>	192 lgts - 40 à 70 lgts/ ha	53 100 m <sup>2</sup> .	

Page 73 OAP 4.A. Cette OAP vise à prolonger l'urbanisation existante et renforcer la lutte contre l'habitat indigne et l'amélioration de l'habitat.

Cette OAP concerne l'orientation du PADD qui préconise de centrer le développement urbain sur les villages et en continuité.

<b>OAP 1AU-18</b> <b>Iloni</b>	54 lgts - 100 lgts/ha	5395 m <sup>2</sup> .	

Page 76 OAP 4.A. l'objectif cette OAP étant, la densification et la proposition d'une offre en logement. Doit être assurée également la traversée du site entre la RN3 et la route de la plage. Cette opération est en contact avec une ravine qui se jette dans la mangrove.

Il est nécessaire de mentionner les axes de référence du PADD que vise cette OAP

<b>OAP 1AU-19 et 1AU-20 Iloni</b>	58 lgts - 40 lgts/ha	19 749 m <sup>2</sup> .	Nombre de logements collectifs à densifier
	20 lgts - 60 lgts/ha		
<p>Page 79 OAP 4.A. L'objectif est de prolonger l'urbanisation existante tout en donnant une densité en cohérence l'existant. Elle OAP répond dans ce sens à l'orientation du PADD qui préconise de centrer le développement urbain sur les villages et en continuité.</p> <p>Il est demandé de reporter dans la légende l'axe vraie à créer mieux matérialiser sur le graphique les voie de desserte.</p>			
<b>OAP 1AU-21 Nord Hajangoua</b>	148 lgts - 40 lgts/ha	58 246 m <sup>2</sup> .	
	60 lgts - 60 lgts/ha		
<p>Page 81 OAP 4.A. Cette OPA vise une urbanisation spécifique afin de tenir compte de la pente et des enjeux liés au ruissellement d'eau pluviale.</p> <p>Il est demandé à la CADEMA de renseigner sur les réseaux d'assainissement dédié à ce projet et de mentionner les axes de référence du PADD que vise cette OAP.</p>			
<b>OAP 1AU-22 Hajangoua – Mro titi</b>	30 lgts - 50 lgts/ha	42 875m <sup>2</sup>	
<p>Cette opération d'extension vise à prolonger l'urbanisation existante et ce réfère à l'orientation du PADD qui préconise de centrer le développement urbain sur les villages et en continuité.</p> <p>Il est demandé de mentionner Ce projet fait état de continuité écologique qui ne figure pas sur le document graphique joint, ni en légende.</p>			
<b>OAP 1AU-23 Hajangoua – Campus connecte</b>	résidence universitaire de <b>plusieurs dizaines de chambres + Commerces + Logements</b>		Indiquer nombre de commerce logements et chambres + superficies
<p>Page 81 OAP 4.A l'objectif de cette OAP est d'accueillir un campus connecté. En effet, le programme concerne la création d'un campus connecté pour environ 170 étudiants et une résidence universitaire de plusieurs dizaines de chambres augmentés des commerces ainsi que des logements sociaux</p> <p>Cette opération vise l'orientation du PADD qui préconise de répondre au besoin en équipement sur le territoire, de conforter le CUFR et de développer l'offre en logements adaptés, notamment à destination des étudiants.</p> <p>Il est utile de renseigner sur le graphique le niveau de stationnement, les voies d'aménagement et de circulation.</p>			
	<b>AUx</b>		
<b>0 4 OAP</b>	<b>OAP</b> sectorielles à vocation économique en zone		

	à urbaniser,		
<b>OAP 1AUx-1 Tsoundzou 2 ZAE</b>	Espace : Artisanat + commerces +activités des secteurs secon- daires ou tertiaires	40 187 m <sup>2</sup>	
Page 81 OAP 4.A. Cet OAP fait l'objectif d'une coupure écologique; il est recommandé de garantir 1 couloir écologiques entre la zone A située à droite et le zone Np à gauche			
<b>OAP 1AUx-2 Ironi-Be ZAE</b>	Développement d'un quartier éco respon- sable		
<b>OAP 1AUx-3 Dembéni ZAE</b>	Artisanat + commerces +activités des secteurs secondaires ou ter- tiaires	39 260m <sup>2</sup>	
<b>OAP 1AUx-4 Ongoujou ZAE</b>	village agricole : déve- loppement économique et préservation de l'identité		
	<b>AUe - AUu - AUt</b>		
	<b>OAP</b> sectorielles à vocation d'équipement et de tourisme en zone à urbaniser.		
<b>OAP 1AUe-1 Lycée Sud-Mamoud- zou</b>	Implantation d'un lycée et d'équipements spor- tifs liés.		
<b>OAP 1AUe Ecole primaire / vil- lage de Tsararano</b>	Implantation d'une école tout en prenant en compte les aléas du PPRN en vigueur.		
<b>OAP 1AUu-1 Iloni - Stationnement</b>	Création de parking en lien avec navette mari- time vers Mamoudzou		<b>Ces 2 OAP sont iden- tiques ???</b>  Précision sur préconi- sation d'imperméabili- sation du parking
<b>OAP 1AUu-2 Iloni Stationnement</b>	Création de parking en lien avec navette mari- time vers Mamoudzou		
<b>OAP 1AUt-1 Hajangoua Projet touristique</b>	Création d'une structure économique viable et pérenne et développe- ment une forme de tou- risme durable.		
Page 106 OAP 4.A. Cette OAP est une zone d'extension permettant d'offrir des sites d'accueil tou- ristiques diversifiés. Ainsi, cet aménagement répond aux besoins du PADD de satisfaire une struc- ture économique de tourisme durable sur le territoire de la CADEMA.			
Comme pour les autres OAP, il est nécessaire de mieux matérialiser toutes les voies de circulation			

des plus importantes aux plus modestes et les types de rues impactées par les aménagements.		
	<b>U &amp; AU</b>	
<b>3 OAP Non réglementées</b>	<b>OAP</b> sectorielles à vocation d'équipement et de tourisme en zone à urbaniser.	
<b>OAP UB-1 Mamoudzou Rectorat</b>	Meilleure insertion dans la trame urbaine + amélioration cadre de vie des usagers	79 657 m <sup>2</sup> .
<p>Page 109 OAP 4.A. L'objectif général de cet OAP est de permettre une meilleure insertion dans la trame urbaine et d'améliorer le cadre de vie des usagers du secteur.</p> <p>Cette OAP explicite les principales dispositions régissant l'article R151-8 du code de l'urbanisme.</p> <p>Cependant, il est demandé à la CADEMA de vérifier la réalité de la mention " <i>Le secteur étant déjà construit, aucune construction supplémentaire n'est prévue dans cette étude</i> ".</p> <p>En cas d'évolution des actualités, il est nécessaire d'observer une meilleure articulation et cohérence des projets immobiliers des différents acteurs publics sur ce site.</p>		
<b>OAP 1AU-1 Passamainty ZAC Doujani</b>	Organisation spatiale du secteur : développement d'activités + mixité fonctionnelle + liaison à la ZAC	145 367 m <sup>2</sup>
<p>Page 114 OAP A.4. Outre l'atteinte des objectifs de production de logement, cette OAP vise, la qualité de l'insertion architecturale, environnementale et la prévention des risques, urbaine et paysagère, la mixité fonctionnelle et sociale, les besoins en matière de stationnement, la desserte, des terrains par les voies et réseaux, des transports en commun.</p> <p>Cette OAP explicite les principales dispositions régissant l'article R151-8 du code de l'urbanisme.</p> <p>Il s'agit d'offrir de nouveaux espaces pour accueillir des logements et assurer la croissance démographique de l'agglomération de Mamoudzou. L'OAP se définit dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté.</p> <p>Elle doit correspondre au périmètre de la ZAC ce qui n'est pas le cas dans le plan proposé. Les pentes de ce secteur localisées supérieures à 30 % doivent être matérialisées dans l'OAP comme étant non constructibles.</p> <p>La capacité des réseaux devra au préalable faire l'objet d'étude comme mentionné à la page 116. Il est demandé à la CADEMA d'indiquer l'axe de référence du PADD dont répond cette OAP.</p>		
<b>OAP 1AU-2 Tsoundzou 2</b>	zone d'extension + densification de logements + qualité de vie + Une mixité fonctionnelle avec la cohabitation des commerces, services, équipements publics, agricoles et résidentielles	873 lgts
<p>Page 121 OAP A.4. Cette OAP a pour objectif, la qualité de l'insertion architecturale, environnementale et la prévention des risques, urbaine et paysagère, la mixité fonctionnelle et sociale, les besoins en matière de stationnement, la desserte, des terrains par les voies et réseaux, des transports en commun.</p>		

Cette OAP est explicite et indique les principales dispositions régissant l'article R151-8 du code de l'urbanisme.

L'OAP répond à l'orientation du PADD qui préconise de centrer le développement urbain en continuité des villages.

Comme pour les autres OAP, il est nécessaire d'identifier sur les graphiques les lieux dédiés aux aménagements.

Outre les besoins en logement, le site accueillera un collège, une école, deux équipements culturels, de services/commerces/ activités, une infrastructure d'accueil de chambres, et de petites fermes et ferme pédagogique, il est utile, comme pour les logements, de matérialiser l'emplacement de ces équipements sur le graphique et mieux préciser la circulation entre les dessertes.

### L'OAP thématique Habitat :

L'obligations en termes de mixité sociale / de densité moyenne des opérations / 50 % logements sociaux dans les zones 1AU est à intégrer dans le paragraphe du règlement écrit correspondant à la zone.

A la mention "toutes les nouvelles opérations de plus de 30 logements en zone U doivent intégrer au moins 30 % de logements sociaux (LLS et/ou LLTSA)" : ajouter le LLTS

Voir en complément le commentaire relatif au POA

### L'OAP thématique Développement économique :

Elle comporte une incohérence avec le règlement écrit : "Le secteur Sud (...) pouvant accueillir également des logements collectifs ou semi-collectifs dans une proportion mesurée (20 à 30%)." / Dans le règlement écrit : 20 % maximum / En sous-secteur UAb à Kawéni / sous-destination "logement" autorisé au maximum max 20 % de la SDP

Il semble qu'une OAP spécifique pour le PRU de Kawéni aurait été pertinente Elle qui intégrerait le plan guide et les fiches de lot.

Elles n'apparaissent nulle part. Peut-être que la commune ne souhaite pas qu'elles soient opposables ??

Par exemple, une fiche de lot (exemple ci dessous) :

#### INSERTION DANS LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

La ZOS 11 est située en bordure de RN dans le périmètre de projet de la Zone scolaire; sur une parcelle qui abritait des logements de fonction pour les enseignants.

Elle s'inscrit dans un contexte en mutation.  
- La RN 1 fait ainsi l'objet d'une importante requalification. La création d'une troisième voie permettra d'accueillir un site propre bus et les ronds points seront reconfigurés en carrefours à feu, donnant une ambiance plus urbaine à l'axe et pacifiant son trafic.  
- Le projet de la Zone scolaire (10 000 étudiants) prévoit à horizon 2023 un nouvel équipement sportif et un internat. L'ensemble des espaces publics seront également requalifiés.

Le projet architectural et paysager sur la parcelle doit permettre d'accompagner ce changement en envisageant le devenir des espaces qui l'entourent pour en esquisser le renouveau.

Le bâtiment de la ZOS11 marque une des entrées de la zone scolaire, le traitement des façades et des limites doit être soigné et participer à la qualification de cette entrée et au paysage des rues.

DEAL d'  
Horaires  
B.P. 100  
Standar

#### LÉGENDE

##### PROGRAMMES

- Equipements
- Commerces Activités
- Logements (LLTS, LLS, LIBRE)

##### ESPACE PUBLIC MOBILITE

- Espace public + chemin
- Trame verte
- Voirie
- Mail équipé
- Tracé à renforcer
- Tracé long terme
- Arrêt TCSP Caribus

##### PAYSAGE

- Mangrove
- Maraichage

##### HABITAT

- Logements à définir
- Ouverture à l'urbanisation
- Périmètre RH1
- Autoconstruction Encadrée (Expérimentation)





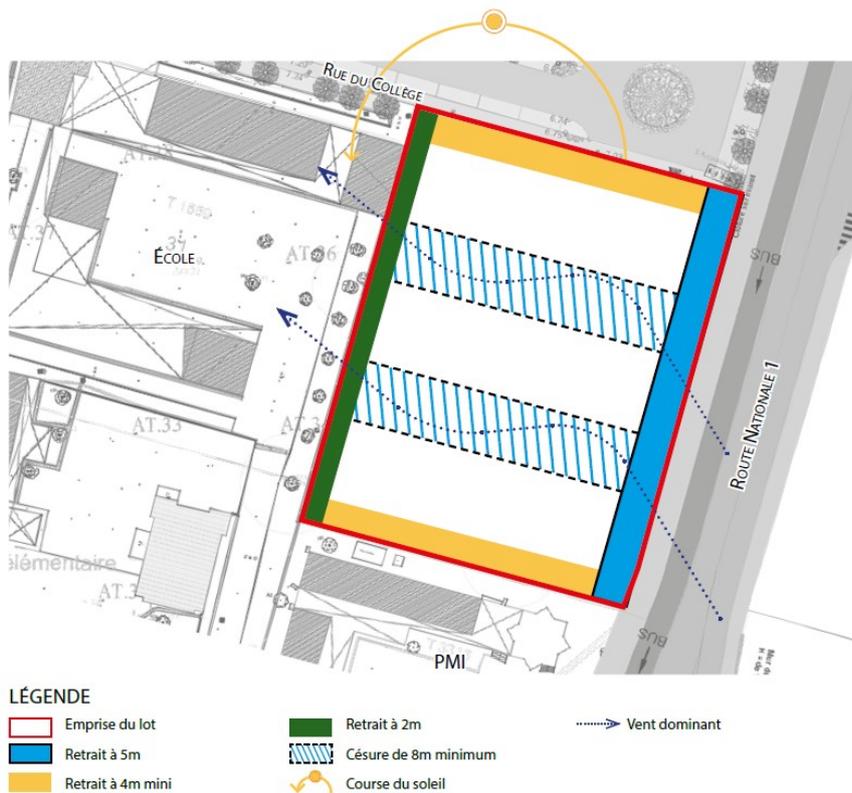
**INSERTION URBAINE ET RAPPORT AU LIEU**

**Implantation sur rues**  
 Sur la rue du collège, les constructions s'implanteront en retrait pour préserver la végétation en place. Sur la route Nationale, les constructions devront respecter un retrait obligatoire de 5m minimum par rapport à l'espace public afin d'assurer la végétalisation pour favoriser l'intimité, le confort visuel et acoustique des résidents.

**Implantation en limites séparatives**  
 L'existence de l'école et de la PMI oblige la construction du projet à distance des limites séparatives. A l'Ouest les constructions devront respecter un retrait minimum de 2m avec traitement végétalisé de ces espaces. Cet espace de retrait intégrera la gestion des eaux de la parcelle. L'arrivée des vents dominant Sud /Est, impose une implantation des constructions en retrait de la limite Sud pour capter l'air.

**Césures paysagères**  
 L'îlot est impérativement traversé par 1 faille au minimum sur la façade donnant sur la RN1 pour la rythmer et conserver des vues depuis l'axe sur les reliefs du cirque de Kaweni

**Volume / Gabarits enveloppe**  
 La hauteur maximale pour les constructions est fixée de manière général à 12 m. Seules les constructions le long de la RN1 se voient autorisées une hauteur maximale de 15m. La PMI et l'école étant en R+1, l'épannelage du projet proposera une volumétrie en harmonie avec ces existants au Sud et à l'Ouest.



**LÉGENDE**

Emprise du lot	Retrait à 2m	Vent dominant
Retrait à 5m	Césure de 8m minimum	Course du soleil
Retrait à 4m mini		

**CONCLUSION**  
 Ces remarques sont à prendre en compte

**2.6 - Le Programme d'orientations et d'aménagements**

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat et Déplacements (PLUIHD) de la CADEMA intègre un programme d'orientations et d'actions qui constitue l'instrument de mise en œuvre de la politique de l'habitat à l'échelle communautaire.

La thématique du logement et de l'hébergement est prépondérante sur ce territoire car c'est une offre en tension permanente conjuguée avec une croissance forte de la population.

Vous proposez un objectif de 1000 logements par an dont 55 % de logements sociaux ce qui répond en partie à la problématique de l'accès au logement pour les populations défavorisées.

Toutefois cet objectif doit être précisé au regard d'un besoin précis et identifié or les chiffres ne concordent pas toujours selon les documents relatifs au logement. Il convient de bien faire apparaître le nombre de logements et d'habitants à la date de l'arrêt du PLU, le nombre de logements à produire qui doit correspondre à un besoin déterminé de population supplémentaire. Or vous indiquez une production de 5000 logements (et non 6000 si 1000 par an sur 6 ans) et une population de 67 000 habitants en 2025. Les chiffres doivent ressortir clairement dans le POA et se situer sur la même temporalité.

La question de la demande locative sociale doit être priorisée avec la création d'une conférence intercommunale du logement (CIL) qui oit être planifiée et intégrée dans la fiche action dédiée. Les moyens alloués à la connaissance du parc de logements n'est pas assez développé.

Concernant la production de logements en elle-même, les besoins en logements spécifiques sont insuffisamment traités. En effet au-delà de la mixité essentielle dans les projets, des logements pour les personnes défavorisées, les étudiants, les personnes âgées et les personnes à mobilité réduite sont nécessaires.

DEAL de Mayotte  
 Horaires d'ouverture : 8h00-12h00 / 14h00-17h00  
 B.P. 109 – Terre Plein de M'itsapéré  
 Standard : 02 69 61 12 54 – fax : 02 69 60 92 83

Sur le volet LHI, la diminution de 30 % de logements insalubres est évoqué dans le PADD et dans le POA en faisant référence aux logements « non durs » ; Le traitement de l'insalubrité concerne aussi les logements en durs qui peuvent faire l'objet d'une amélioration de l'habitat via une OPAH ou dans le diffus. L'intégration du PILHI en annexe du PLUIHD serait la bienvenue afin de démontrer les moyens alloués par la collectivité sur ce sujet LHI.

Concernant l'hébergement, les besoins ne sont pas suffisamment développés et justifiés. Les habitants des RHI ne seront pas tous obligatoirement relogés en hébergement mais peuvent aussi être accompagnés vers et dans le logement. Sur les 1500 places estimées nécessaires, seules 1000 places sont programmées. Ces besoins en logement spécifique doivent être priorisés avec des résidences d'accueil, maisons relais et CHRS. Le potentiel des LLTSA sous maîtrise d'ouvrage CADEMA n'est pas une piste évoquée.

Le potentiel de densification en zone urbaine est intéressant toutefois la densité de 50 logements à l'hectare est insuffisante et inadaptée pour ces secteurs (qui sont déjà au-dessus de ce seuil pour la plupart). C'est annonciateur de situations de blocage d'autant plus que c'est inscrit dans le PADD. Il serait plus opportun de partir du constat de l'existant sur une zone et de définir un pourcentage de densité supplémentaire maximale à atteindre, en lien avec l'étude de densification en cours.

Enfin, il n'y a pas d'estimation financière des fiches actions du POA or c'est important de savoir à quoi s'engage la collectivité pour mener à bien sa politique habitat, tout en cherchant les partenariats qui lui permettent d'exercer cette compétence.

### Précisions à apporter sur le document

A la lecture du PLH et des objectifs exprimés dans le POA nous proposons :

De préciser les données présentées dans le POA :

- Exprimer la part de logements Dur et Mou en chiffre dans le parc existant : Que représente le parc en MOU sur les 29 000 logements ?

A chaque fois que l'on part de part de logement clarifier en fonction de quelles données :

- p,13 : 30 % de logement non dur - Logement en bidonvilles ?
- Les 4000 logements destinés à être démolis , sont référencés dans le cadre du PILHI, ont pu être identifiés dans le parc de logement en 2022 ? Est-ce qu'il s'agit bien de 30 % des logements en mou/insalubre du territoire de la CADEMA ?
- P15 : Parler de relogements de 1500 ménage prévu - Ne pas exprimer le relogement en place, faisant référence au 8000 places -> Car le relogement peut se faire tant en hébergement qu'en parc social selon l'éligibilité des ménages. Donc pas nécessaire de faire apparaître les 8000 places.
- 1898 ménages nécessitant un hébergement, soit 398 ménages supplémentaires.
- Partie C - Anticipation... ⇒ ajouter prise en compte des publics spécifiques en intégrant la notion d'adaptation qui intègre les personnes à mobilité réduite

De revoir les objectifs de densités exprimés dans le PADD à 50 logements par Ha ; notamment pour les zones urbaines, afin de favoriser la densité des logements.

P16 : A) Des orientations... ⇒ Rendre lisible l'obligation du CIL (Formulation : « il est évident » non adaptée)

Faire une révision de l'ensemble du POA : CUFR à la place de CUF à chaque fois ?? (Probablement correcteur)

Fiches Actions :

3.1 : Travailler sur la palette d'outils (RHI- RHS... *intégrer* « Plateforme Résorption des Bidonvilles »

5.1 : Ajouter « CIL » dans les modalités de mise en œuvre

5.2 : Ajouter « utiliser le réseau local pour faire parler des aides ? » dans les modalités de mise en œuvre

Calendrier de mise en œuvre :

P27

- Structurer le service foncier de la CADEMA... son action de prospection foncière
- Contribuer à la politique de régularisation... et le CD en lien avec les projets // en faveur des opérations d'aménagement
- Conforter l'organisation interne pour la gestion des relogements en lien avec le SIAO
- Identifier le potentiel de densification de l'habitat existant « par surélévation », « comblement des dents creuses » ?
- Mettre en place un groupe de projet sur la question du logement des étudiants / des déco-habitant / jeunes actifs

P : 28

- > Déployer le guichet logement de la CADEMA

Annexes : Mettre les données réactualisées à 2022

## 2.7 - Le règlement

### 2.7.1 - Le règlement écrit

*- Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L. 101-3.*

La lecture du règlement suscite les observations suivantes :

- **Concernant les zones U et AU**

Dispositions communes :

- Il faut corriger certaines incohérences : 2AUe "zone à urbaniser ouverte" en page 5 / 2AUe "zone à urbaniser fermée" en page 53
- Page 6 : il n'y a pas de distinction entre les zones 1AU et 2AU / Les zones 2AU nécessitent une évolution du PLU donc pas "au fur et à mesure" mais après modification ou révision du document..

- Pages 7-8 : le lexique est surprenant... la notion de "clôture visible" peut laisser un instructeur perplexe. De même leur définition d'une construction "utilisable par l'homme" qui est à définir clairement en opposition à d'autres types de construction.

La définition d'une construction existante "reconnue comme légalement construite" doit également être reconnue. Cette reconnaissance repose sur des documents ?

Le schémas des hauteurs sans précision du point qui est pris en cas de terrain en pente...

La mention page 9 à une OIN n'a pas lieu d'être à ce stade.

A la Page 14, la majoration du volume constructible "afin d'encourager la création de logements locatifs sociaux" est non applicable dans la zone UBa à Kawéni. C'est dommage par rapport aux objectifs du PRU de la zone

#### Dispositions des zones U et AU :

- Pour toutes les zones :

- Le paragraphe sur la mixité fonctionnelle et sociale est vide de sens, sans prescriptions / obligations. Une phrase devrait préciser que des règles de majoration de la volumétrie dans certaines zones encouragent la construction de logements sociaux pour la mixité sociale, par exemple...

Dans les OAP thématique Habitat l'obligation en termes de mixité sociale est: à intégrer dans ce paragraphe du règlement écrit.

Par exemple « toutes les nouvelles opérations de plus de 30 logements en zone U doivent intégrer au moins 30 % de logements sociaux (LLS et/ou LLTSA) » voire « 50 % logements sociaux dans les zones 1AU »

Il convient au minimum de préciser que les principes d'urbanisation détaillés dans les OAP thématique Habitat « doivent s'appliquer sur certains secteurs ou sur l'ensemble du territoire. Ces derniers sont opposables en termes de compatibilité aux opérations d'occupation du sol et opérations d'aménagement de toute personne publique ou privée. »

Il est important que dans chaque préambule de zone dans le règlement écrit, soit précisé les OAP comme les sous-secteurs

la définition de la "Hauteur visible" doit être précisée.

Concernant les limitations "autorisées sous conditions" le règlement ne définit pas vraiment de limitations à part "de ne pas générer de nuisances pour les logements à proximité"... Cette règle doit être précisée pour en faciliter l'instruction.

De plus, cette même règle est définie pour "l'ensemble des destinations et sous-destinations" . Il en résulte que les zones ou leurs sous-secteurs en "limitations" n'ont pas plus de limitations que les zones ou leurs sous-secteurs autorisés sans conditions. Cette règle doit être précisée.

Cela annule la différence entre les destinations "autorisées" et les destinations "autorisées sous conditions" puisque tout le monde est logé à la même enseigne... Une des seules règles cohérentes est pour la destination "entrepôts" dans la zone UA.

Pour appliquer la règle des hauteurs, la mention "les hauteurs des bâtiments devront également prendre en compte la visibilité, la qualité paysagère et les vues depuis le lagon" est trop imprécise...

- Zone UA :

Page 17 : il n'y a pas d'explications des sous-secteurs UAa et Uab

Page 18 : Les limitations "autorisées sous conditions" : En sous-secteur UAb à Kawéni /la sous-destination "logement" autorisé max 20 % de la SDP semble trop modeste compte-tenu de la hauteur autorisée (19 m) / uniquement le dernier étage du R+5

- Zone UB / UBa :

Page 24 :

En UB : H<13m qui correspond à R+3 avec majoration (+ 30% pour logement social et autres...)

En UBa (secteur urbain mixte dense) : Niveau en R+4 sans métrage , il faut être cohérent entre les zones. De la même façon, pourquoi n'y a-t-il pas dans ce cas de possibilités majoration ? Ce secteur est censé être plus dense que le UB

En UBb (La Geole et le hauts de la zone scolaire) la définition "espaces fortement végétalisés en continuité avec le cirque de Kaweni" interroge alors que ces espaces sont entourés de zones urbaines ou à urbaniser. Ils ne jouxtent pas une zone A ou N...

Page 25/26 : Le secteur UBc n'existe pas ??

- Zone UX / UXa :

Page 32 : attention à la cohérence : dans sous-destination "industrie" en zone Uxa est indiquée "autorisée" dans le tableau récapitulatif mais "autorisée sous condition" dans le texte.

Ne vaut-il pas mieux l'interdire et mettre la destination "industrie" uniquement en UX car l'UXa est enchevêtré avec le UAb où il pourra y avoir des logements.

Règle de hauteur : uniquement 12 m pour des entrepôts ou de l'industrie n'est-il pas limitatif ? : Il vaudrait mieux différencier le UX du UXa en termes de hauteur...

Par contre, il n'y a pas de contrainte de hauteur pour les bâtiments annexes ? Ne pas mettre "bâtiments principaux" comme dans les autres zones.

Il paraît opportun de préciser des exceptions pour les équipements publics (non soumis à une hauteur maximale)

- Zone 1AU :

Il sera utile d'évoquer que certaines zones 1AU sont concernées par des OAP avec la liste correspondante.

- Zone 1AUe : quelle est l'opportunité d'y autoriser de l'industrie, entrepôts sans conditions alors que c'est une zone nécessaire aux équipements publics.

- Zone 2AU : pas de précision quant à l'évolution de la zone (par modification / révision ?). Il manque la précision de la procédure d'évolution du PLU pour rendre urbanisable cette zone.

(Cf Art R151-20 CU - "Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.")

• **Concernant les zones A et N**

Page 55 du règlement et 60, indique la possibilité, en zone A et N, de construire des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Même si les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont en principe admises en zone A et N (article L. 151-11 I 1° du CU), tous les équipements collectifs ne peuvent pas y être admis.

Les dispositions de l'article L151-11 prévoient en effet clairement que ne sont autorisées que celles qui : « ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages » . L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ».

Cette condition, issue de loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche, avait toutefois déjà été posée par la jurisprudence administrative. Elle est cohérente avec l'article L.

151-9 qui prévoit que les zones naturelles ou agricoles et forestières sont des zones à protéger, comme le prévoient les dispositions des articles R. 151-22 et R. 151-24.

Il est demandé à la commune de préciser, dans le règlement écrit des zones A et N, que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés doivent être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

## 2.7.2 – Les documents graphiques

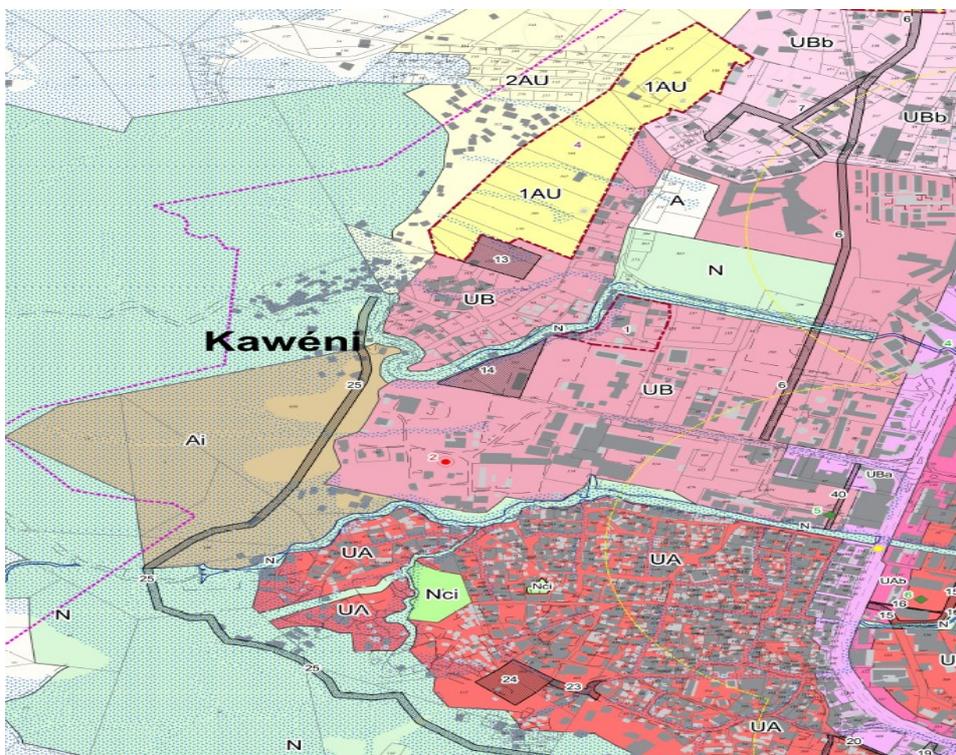
### 2.7.2.1 – Les emplacements réservés

Les seuls documents graphiques du règlement d'un document d'urbanisme sont insuffisants à prescrire une servitude d'utilisation des sols (Arrêt de principe du Conseil d'État du 19 novembre 2008). En d'autres termes, sauf à ce que la partie écrite du règlement d'un PLU en dispose expressément autrement, un emplacement réservé doit nécessairement faire l'objet d'une identification écrite. Il convient d'ajouter que, s'agissant spécifiquement des emplacements réservés aux voies et ouvrages, l'article L151-43 du CU prévoit que le règlement du PLU doit préciser « leur localisation et leurs caractéristiques ».

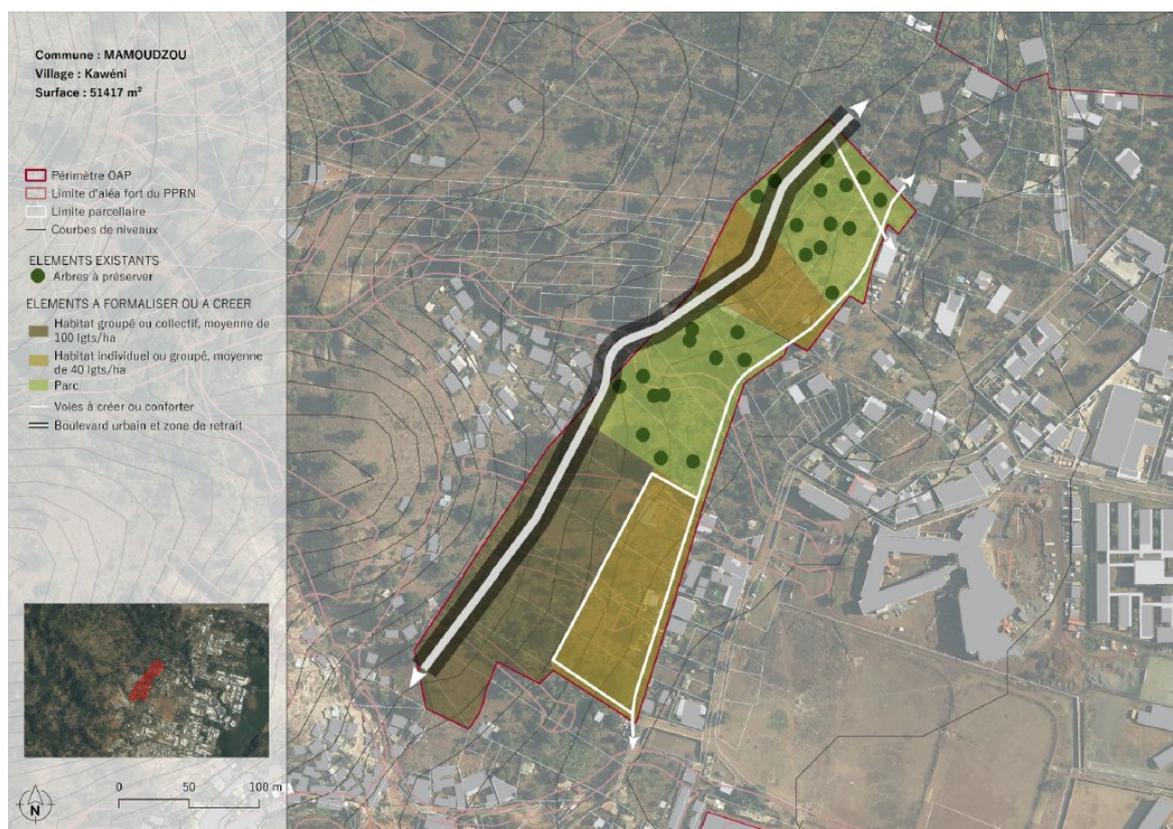
**Par conséquent, un terrain ne revêt le caractère d'un emplacement réservé inconstructible qu'à la condition, d'une part, d'être précisément identifié comme tel dans la partie écrite du règlement du plan local d'urbanisme, d'autre part, lorsqu'il s'agit d'emplacements réservés aux voies et ouvrages, que le PLU comportent la justification précise desdits emplacements.**

Dans les documents fournis, le libellé des ER est un peu succinct.

- L'emplacement réservé (ER25) pour le boulevard urbain semble en premier lieu très étroit en termes d'emprise. Et il devrait se poursuivre plus loin.



**On le retrouve pourtant dans l'OAP 1AU-4 Kawéni qui est tout au Nord de Kawéni, là encore sans réels tenant et aboutissant (ci après).**



### 2.7.2.1 – La destination des sols

Dans le plan de zonage :

En Zone UB se trouve tout le secteur scolaire de Kawéni (lycée et collèges,...). Or cette destination désigne une zone urbaine à dominante résidentielle avec mixité fonctionnelle. Cela aurait été plus pertinent d'avoir une zone UE (comme c'est le cas dans les zones AU).

La classement d'espaces non négligeable en mer sur le littoral de Mamoudzou qui ne se retrouve pas sur Dembéni doit être justifié.

Pourquoi n'englobe-t-il pas les mangroves dans leur entier (classement très partiel de la mangrove de M'gombani par exemple) ?

Pourquoi ce tracé très anguleux avec des longues portions de lignes droites qui ne correspondent à aucune réalité du terrain ?

Ces questions doivent recevoir des réponses étayées.

## 2.8 - Les annexes

*Les servitudes réglementaires sont régies par les articles R151-51 et R151-53 du code de l'urbanisme.*

Le dossier ne comprend pas d'annexes :  
voir rubrique **1.3.5 – Les annexes**

## 2.9 : Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Le RP doit comprendre également les perspectives et actions retenues pour procéder à la mise aux normes des stations d'épuration existantes ainsi que son dispositif de collecte, mais également les investissements programmés pour faire face à l'augmentation prévisible de la population de la CADEMA

DEAL de Mayotte  
Horaires d'ouverture : 8h00-12h00 / 14h00-17h00  
B.P. 109 – Terre Plein de M'itsapéré  
Standard : 02 69 61 12 54 – fax : 02 69 60 92 83

L'état des réseaux auxquels est exposé le territoire rappelle la nécessité de recourir à des systèmes d'assainissement performants en vue de garantir un rejet dans le milieu naturel des eaux qui soit de la meilleure qualité possible.

En conséquence, l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs ne pourra intervenir alors que la collecte et le traitement des eaux usées qui en seraient issues ne pourraient pas être effectués dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur ; et ceci, tant que l'urbanisation n'est pas accompagnée par la programmation des travaux et actions nécessaires à la mise en conformité des équipements de collecte et de traitement situés à l'aval de ces secteurs pour respecter les dispositions de l'article L101-2 du CU, notamment l'alinéa 4° relatif à la sécurité et la salubrité publiques.

Ce rappel est notamment largement repris dans l'avis de l'ARS joint à la présente note.

**Il est demandé à la CADEMA de fournir les renseignements suivants pour chacune des zones ouvertes à l'urbanisation**

Village de ....				
zone ouverte à l'urbanisation	Dénomination de la zone et type de zone (zone artisanale, zone industrielle, lotissement,...)	Nombre cumulé d'Équivalent- Habitants prévu à court terme (3 ans)	Nombre cumulé d'Équivalent- Habitants prévu à moyen terme (6 ans)	Nombre cumulé d'Équivalent- Habitants prévu à long terme (10 ans).
Zone 1				
Zone 2				
Zone 3				
Zone 4				

**En conclusion, la CADEMA doit améliorer la justification de la compatibilité de son PLUi avec le SDAGE .**