

Mamoudzou, le 21 décembre 2022

*Direction générale*

Référence : CS-20221221-0540

*Affaire suivie par :*

**Claire SARRAZIN**

Directrice générale adjointe

06 39 99 53 39

claire.sarrazin@epfam.fr

**Monsieur le Directeur**

**DEAL de Mayotte**

**Unité Prospective et Développement du  
Territoire**

Terre-plein de M'Tsapéré

BP 109

97600 MAMOUDZOU

**Objet** : Projet de PLUi-h de la CADEMA

Monsieur le Directeur,

Faisant suite à la réunion du 14 décembre, à laquelle vous nous avez conviés et dont nous vous remercions, voici les observations que nous formulons concernant le projet de PLUi-h de la CADEMA, en étant aussi précis que possible tel que souhaité par vos services :

Les opérations urbaines de l'EPFAM prenant emprise sur le territoire de la CADEMA font l'objet, pour deux d'entre elles, de mises en compatibilité du PLU en vigueur (MECdu). Dans la mesure où le projet de PLUi-h serait exécutoire postérieurement aux MECdu, il serait indispensable que son contenu soit concordant pour ne pas écraser les dispositions acceptées. Or, notre constat est que le projet de PLUi-h est discordant sur de nombreux points.

- ZAC de Doujani :

L'orientation d'aménagement et de programmation pour la ZAC ne correspond pas au programme, en particulier sur la part des espaces urbains. Nous renverrons à la CADEMA la version à prendre en compte.

Le programme d'orientations et d'actions Habitat mentionne 130 places d'hébergement dans la ZAC. Or, cette orientation n'est pas programmée et nous nous posons la question de l'opposabilité de cet objectif fixé. N'y aurait-il pas confusion entre hébergement et relogement ?



L'annexe 1.F du rapport de présentation identifie un patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, intitulé « machines de Doujani ». Est-il possible d'avoir des précisions sur cette identification qui impute directement la parcelle EPFAM cadastrée BP570 ? La cartographie de la DAC dont nous avons nous-mêmes disposé ne semblait pas positionner ce patrimoine à cet endroit.

Le projet de règlement littéral comprend des règles plus précises que celui du PLU en vigueur qui laissait une part plus grande à l'appréciation à l'échelle de la ZAC. Ce règlement nous paraît trop limitatif pour les clôtures des équipements scolaires qui doivent pouvoir bénéficier de dérogations plus importantes pour assurer leur sécurité.

Concernant les règles de hauteur des constructions, en 1AU, une notion de « hauteur visible » intervient mais n'est pas définie et complique le mode de calcul. De plus, le plafond de hauteur, même s'il bénéficie de bonus sur certains critères, reste en deçà des nécessités programmatiques. Sur la question des bonus, nous sommes preneurs de précisions sur le critère « exemplarité énergétique ou environnementale » pour comprendre comment cela sera apprécié au stade de l'instruction des permis.

Concernant le stationnement pour les logements, les dispositions tenant compte de la desserte par le BHNS sont intéressantes même si la règle est introduite dans une zone qui précédemment n'était pas réglementée ; de plus, la règle s'applique à un rayon seulement de 300 mètres et non 500 comme défini dans la loi. Nous regrettons le fait que le règlement graphique, en faisant apparaître les points de desserte de la première ligne, omette que la seconde desservira bien la ZAC et permettrait à celle-ci de bénéficier d'un allègement.

Dans les emplacements réservés, semble manquer la liaison Passamainty-Doujani sous MOA communale et qui doit se trouver dans le prolongement de l'ER n°31. De même, l'ER n°25 à Kawéni s'arrête à Bazama sans connexion.

- ZAC de Tsararano-Dembéni :

Si le PLUi-h doit être exécutoire après la MECdu, il sera indispensable qu'il en reprenne le contenu.

Le zonage proposé au Sud du marché couvert indique des règlements UB et Ap. Or, ce secteur constitue un élément déterminant à la compensation environnementale du projet, avec notamment la sanctuarisation d'un lieu de nourrissage du crabier blanc, espèce aviaire menacée. Un zonage N est prescrit par la mise en compatibilité que nous avons soumis à la préfecture. Les enjeux environnementaux du lieu sont actuellement menacés par le développement d'une activité agricole informelle, que semble conforter le projet de PLUi.

En partie Sud-Est de la ZAC, le périmètre de l'opération ne correspond pas au périmètre de ZAC approuvé. Sur le même site, un zonage UX en triangle prend en compte un périmètre hors de celui du projet de Multilab porté par la CCI, alors qu'aucune activité économique n'est développée par le programme de la ZAC.



Le stade du centre-ville de Dembéni est classé en Ne dans le projet de PLUi, là où la mise en compatibilité confortait l'équipement en Us.

Le lit de la rivière de Dembéni est classé en Np, le sanctuarisant. La mise en compatibilité le classait en N simple en majeure partie, et en certains points en Nl, permettant en deux de ces points le franchissement de la rivière et sa mise en valeur paysagère.

Le projet de PLUi remet en cause l'unité urbaine du projet, sans pour autant mieux garantir la préservation de la rivière, dont la restauration des berges constitue une composante de la compensation environnementale du projet.

A l'Ouest de la ZAC, une vaste partie du périmètre actuellement en A est passée en UB. La programmation de la ZAC ne concerne pas ce lieu. Cependant, cette modification acte l'urbanisation d'un secteur initialement agricole et conforte des constructions soupçonnées sans autorisations d'urbanisme.

L'ensemble du Sud de la ZAC est proposé en classement 2AU, là où la mise en compatibilité du PLU de la ZAC proposait un zonage détaillé et préservant les talwegs en zone Nl.

L'emplacement réservé n°37 comprend le projet communal de gymnase et la translation du terrain sportif existant. Il correspond donc à une réalité du projet, mais ne répond pas à la mise en compatibilité de la ZAC, laquelle proposait une suppression de l'emplacement en question.

- **Projet de ZAC de Ironi Be :**

Le zonage N correspond au secteur de compensations environnementales de notre projet ;

Le zonage 1Aux, quant à lui, autorise des occupations qui interrogent par rapport à la destination de la future ZAC : exploitation agricole ou forestière, centre de congrès et d'exposition, équipements sportifs...Un secteur adapté au projet serait plus avantageux et le contenu réglementaire ne devrait pas rendre possible l'émergence de projets individuels qui viendraient contredire la réalisation de la ZAC.

- **RHI Bazama-Bandrajou :**

A la page 32 du POA, les informations peuvent être complétées ou rectifiées comme suit :

MOA : EPFAM

Nombre de ménages : 223

Logements pérennes : 13%

Logements temporaires : 36%

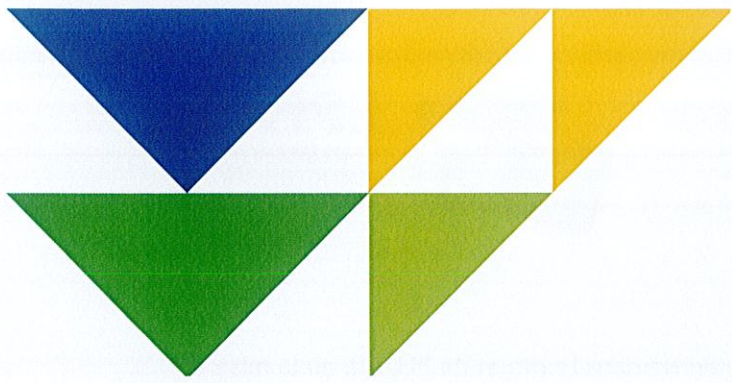
HU : 51%

Programmation de logements : 170

Année de lancement : 2021

Avancement : Arrêté d'insalubrité en cours ; études opérationnelles en cours ; DUP





Hors de nos opérations d'aménagement, nous avons relevé que les contenus réglementaires des zones A et N sont très permissifs. En A sont autorisées des activités autres qu'agricoles sans précision qu'il ne peut s'agir normalement que d'activités connexes de l'exploitation agricole, ce qui pourrait avoir pour effet une poursuite du mitage de ces espaces. De même, la zone N comprend des sous-secteurs dont le contenu ne correspond pas toujours aux principes de protection et de valorisation de la zone. Enfin, le plan et les fiches des servitudes d'utilité publique sont absents du dossier qui nous a été remis.

Veuillez agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de mes salutations distinguées.

**Yves-Michel DAUNAR**  
*Directeur général*

