



Séance du vendredi 02 décembre 2022

Date de la convocation: 28/11/2022

**Membres en
exercice : 33**

*L'an deux mille vingt-deux et le deux décembre l'assemblée régulièrement
convoquée, s'est réunie sous la présidence de Moudjibou SAIDI,*

Présents : 5

Présents : Machéhi HASSANI, Moudjibou SAIDI, Roukia MADI,
Baraka HOUMADI, Tadjidine ABDOU

Votants : 5

Pour : 5

Absents : Ahmed HOUMADI, Saandia MOUHOUSSOUNI,
Sitirati MROUDJAE, Rachadi SAINDOU, Inaya SALIMINI, Salim
BOINAIDI, Hidaya MLINDRE, Sohibou HAMADA, Sarah
MOUHOUSSOUNE, Rachad Mohamed DHOIFFIR, Said
SOUFOU, Miradji MADI, Mouhamadi DJAFFOU, Dominique
MAROT, Charifa SOUFFOU, Al-Had OUSSENI, Hadidja
MASSOUNDI, Madi AHAMADI, Fatima SAINDOU,
Abdourahamane BATROLO, Halima MOUSSA, Combo
AHAMADI, Toiyfati SAID, Said ALI BACO, Hassana MOUSSA,
Toiyfia OUMARI, Ramoulati AHAMADI, Ibrahim KAMAL

Contre : 0

Abstention : 0

**Secrétaire de
séance :**

Machéhi HASSANI

Conformément à l'article L. 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales, le conseil municipal initialement prévu le lundi 28 Novembre 2022 a été convoqué de nouveau le vendredi 02 décembre 2022 pour faute de quorum. Ainsi, le Conseil Municipal peut valablement délibérer sans condition de quorum.

DE_2022_106 - Objet : Observations sur le projet de PLU-I de la CADEMA

Monsieur le Maire expose au Conseil Municipal :

Conformément à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, la délibération du conseil communautaire N°2022.00071/CADEMA/2022 du 27 juillet 2022 a arrêté le projet de PLUi-HM de la CADEMA.

Le PLUi-HM de la CADEMA a vocation à organiser le développement de l'urbanisation des villes de Dembeni et Mamoudzou pour les 10 années à venir.

Ce document est composé des éléments suivants :

- Pièces administratives
- Rapport de présentation

- PADD
- POA
- OAP
- Règlement écrit
- Règlement graphique
- Bilan de concertation
- Données SIG

Conformément à l'article R.153-4 du code de l'urbanisme, les personnes consultées en application des articles L.153-16 et L.153-17 du code de l'urbanisme donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard **trois mois** après transmission du projet de PLUi. **A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables.**

La Ville de Dombéni est appelée, en tant que personne publique consultée, à donner son avis sur le projet de PLUi-HM avant le 5 décembre 2022.

Après analyse des pièces composant le PLU-I, les services Techniques et Action Cœur de Ville ont évoqué les remarques suivantes (voir PJ) qui ont été validées en commission d'aménagement le 14 novembre 2022.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, décide :

- Article 1 : De transmettre ces éléments à la CADEMA dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées (voir annexe)
- Article 2 : De demander à la CADEMA de prendre en compte ces remarques et observations et de modifier les pièces du projet de PLU-I en conséquence

Le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération.

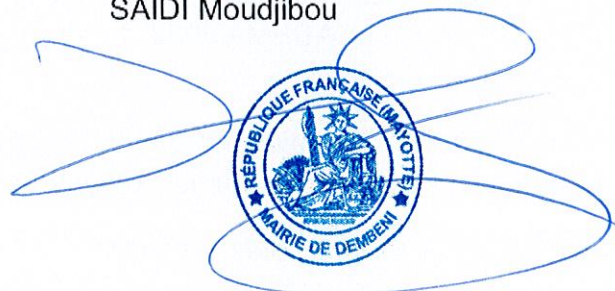
Ainsi délibéré, les membres du Conseil Municipal présents ont signé sur le registre des délibérations

Fait à Dombéni, le 05 décembre 2022

Le Maire

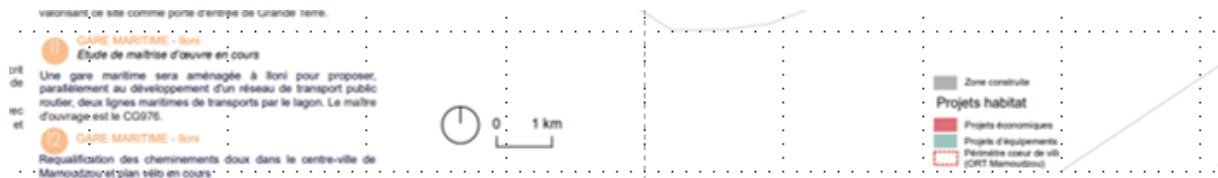
SAIDI Moudjibou

Acte rendu exécutoire
après dépôt en Préfecture
le 06 / 12 / 20 22
et publié ou notifié
le 07 / 12 / 20 22



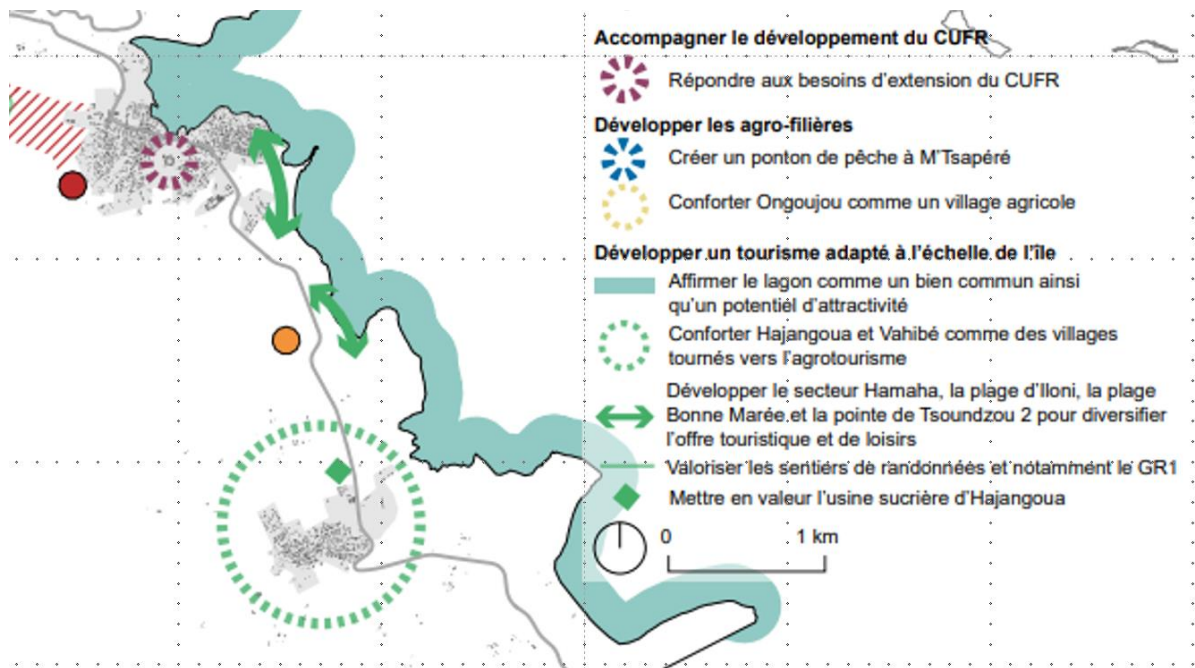
OBSERVATIONS ET REMARQUES SUR LE PROJET DE PLU-I DE LA CADEMA DE LA VILLE DE DEMBENI EN TANT QUE PERSONNE CONSULTÉE EN APPLICATION DES ARTICLES L.153-16 ET L.153-17 DU CODE DE L'URBANISME.

1. Observations sur le rapport de présentation



P. 21 : Projet n°12 « gare maritime de Mamoudzou et non Iloni indiqué en projet n°11.

2. Observations sur le PADD



P.19 du PASS : La Ville ne veut pas de développement sur la plage de la Bonne Marée. Sa valeur patrimoniale et environnementale nécessite de la sanctuariser par une forte protection environnementale.

3. POA

a) Mobilités : prendre en compte la problématique du stationnement en centre-ville à Dombéni -> Chapitre 4

SOMMAIRE	
Préambule	3
1. Déployer concrètement les projets de transports collectifs dont le CARIBUS.....	7
2. Faire de toutes les futures offres de mobilité, un ensemble cohérent, fluide et lisible au service des usagers	14
3. Promouvoir la mobilité active pour les déplacements de proximité	25
4. S'appuyer sur une politique de stationnement cohérente pour orienter les pratiques	34
5. Proposer des solutions réduisant l'impact de l'usage de la voiture individuelle.....	43
6. Participer à l'amélioration du transport de marchandises en organisant les livraisons en ville	51
7. Réduire la congestion routière en optimisant les infrastructures	58
8. Accompagner les changements de comportement de mobilité	63
Modalité de suivi du volet Mobilité du PLUHM	71

b) Habitat : Modifier le nombre de logements prévus dans le projet d'écoquartier Dombéni-Tsararano (2051 logements)

PERSPECTIVES DE PRODUCTION : CONSTRUCTIONS ET OPERATIONS D'AMENAGEMENT

Le potentiel de logements correspondant à des projets identifiés (programmes déjà financés et estimations de logements dans les opérations d'aménagement) peut être évalué entre 1 400 (cf. tableau ci-dessous) et 1 800 logements (estimation) sur la période 2022 - 2028, ce qui représente environ 300 logements par an.

Types de projets	1 ^{ère} période PLU 2022-2028 (Temps du PLH à 6 ans)	2 ^{ème} période PLU (Echéance 2035)
Projets de construction		
SIM	Programmation à fin 2020 : environ 600 log. livrés après 2022	
Autres opérateurs	?	
Opérations d'aménagement à venir		
ZAC Doujani	Estimation 350	350 en extension 350 en densification
ZAC Tsararano	Estimation 400	1 000
Autres zones de développement de l'habitat		
NPRU Kawéni	150 programmés non financés Secteur de la Ravine (Bazama), parcelle secteur Disma, projet secteur Mahabourini	Secteur Bazama : 400 logements Autres secteurs ? (potentiel global estimé 2 500)
Nouvelles zones à construire OAP	Tsoundzou II ? Autres OAP ?	
Opérations de densification	Hypothèse de 40% de densification dans le cadre de l'ACV Dombéni	

4. Observations sur les OAP

POA Mobilité : Prendre en compte le projet des liaisons maritimes du CD976.

<h3>1. SOMMAIRE</h3> <p>1. Préambule4</p> <p>2. Cadre de l'OAP Mobilité4</p> <p>3. Objectifs et enjeux de l'OAP thématique Mobilité.....4</p> <p>2. Stationnement voiture : orienter, canaliser et développer la diversité des offres 5</p> <p>a. Les règles applicables en matière de stationnement voiture individuelle, vélo, véhicules électriques/ hybrides : 5</p> <p>A. Cadre général : 5</p> <p>B. Les principes régissant les règles de stationnement en lien avec le développement des mobilités alternatives : 5</p> <p>C. Les principes régissant l'offre de stationnement par vocation des opérations urbaines, définies dans le règlement écrit du PLUI : 6</p> <p>b. Proposer une stratégie d'accompagnement des établissements publics du territoire de la CADEMA pour envisager une optimisation de la surface privatisée dédiée au stationnement 8</p> <p>Trois principes d'optimisation : 8</p> <p>3. Mobilité douce : assurer un meilleur partage pour la Voirie... 9</p> <p>1. Itinéraires cyclables et cheminements piétons9</p> <p>2. Urbanisme de la mobilité douce10</p> <p>3. Stationnement vélo10</p> <p>4. Transports en Commun : favoriser l'accès 11</p> <p>4. Prise en compte de la desserte en transport en commun dans les projets d'aménagements 11</p>	<p>a. Equipements des arrêts principaux de transports publics en faveur des modes alternatifs..... 11</p> <p>5. Orientation des bâtiments par rapport à la voirie 11</p>
---	--

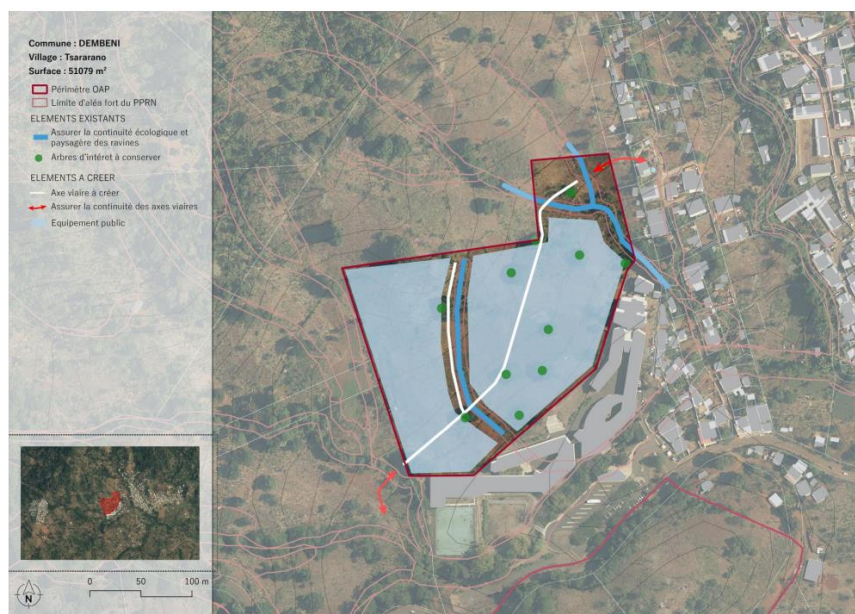
POA Habitat : Prendre en compte les constructions programmées dans le cadre de l'écoquartier Dembéni Tsararano

OAP Eco : p.12 le Paradis des Makis n'est plus une résidence de tourisme mais un centre d'accueil et de loisir pour les temps périscolaires et un lieu de recherche autour de la danse.

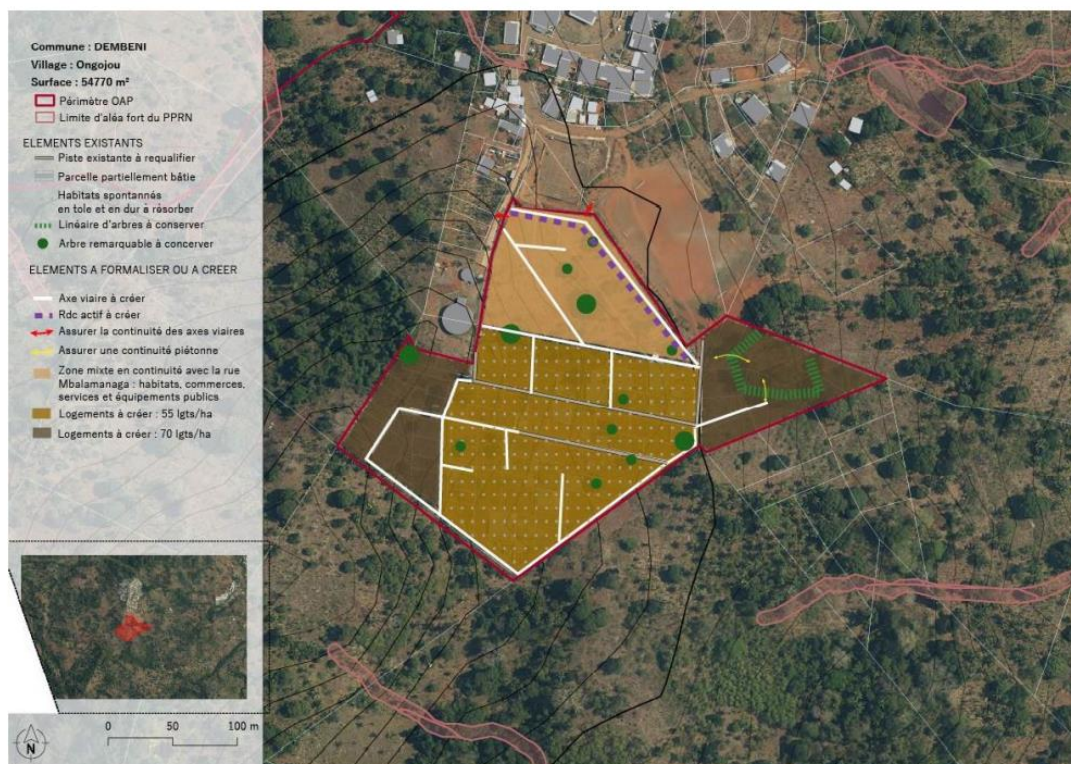
- OAP N°UB-7 : DEMBENI : conserver le cheminement piéton entre le cimetière et le CUFR. Permettre le raccordement aux réseaux des habitations.



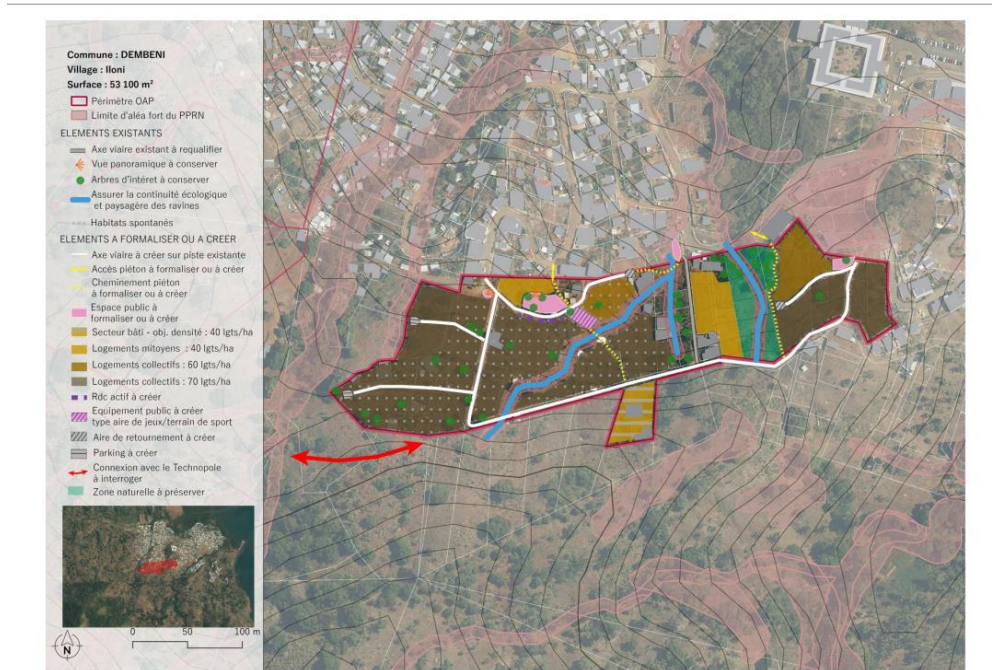
- OAP n°1AU-13 : Tsararano : Le projet est abandonné au profit d'un emplacement dans l'interco du Sud.



- OAP n°1 AU 16 Ongoujou 16 : Le village est entièrement construit



- OAP 1Au 17 Dembèni : Trame viaire faible au regard de la densité de logement créée.



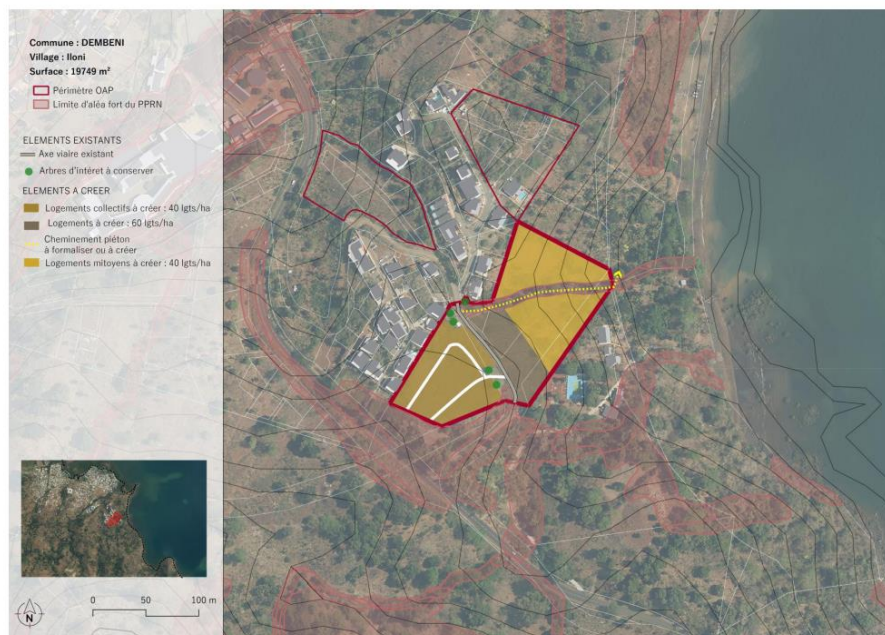
- OAP n°1 AU 18 Iloni : Emprise foncière réservée pour le projet d'aménagement des liaisons maritimes avec la création d'une voie de bouclage entre la route de la plage et la RN2-3 / la construction d'une crèche du CD976 et le parking des liaisons maritimes.

Les logements collectifs prévus sur l'emprise de la voie de bouclage et du parking en lien avec le fonctionnement du service de navettes maritimes. AOP incompatible avec le projet du CD976.

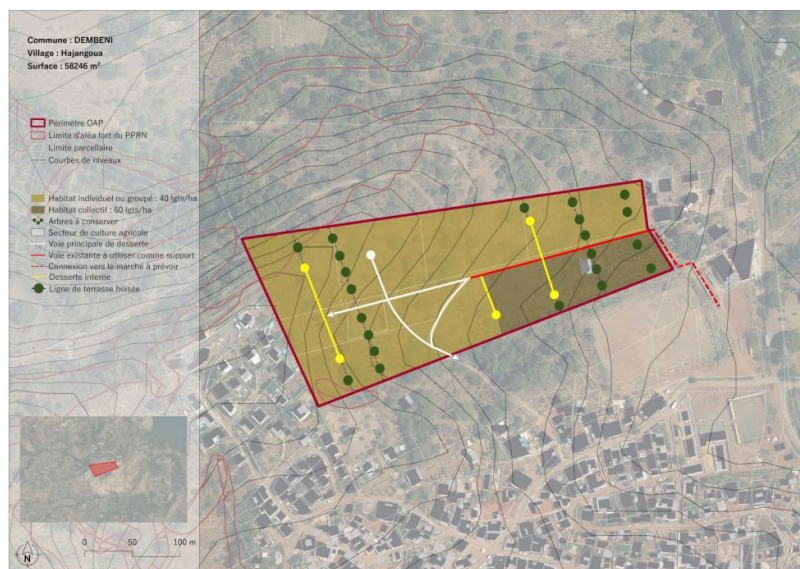


- OAP n°1AU 19 et n°1Au20 Pentes d'Iloni : Projet ne prend pas en compte la création d'une voirie vers la plage. Régler la question de l'accès aux logements.

Ne pas déclasser les parcelles AW 347 et 327 mais la parcelle AW 663. Supprimer l'OAP n° 20. Sensible au niveau environnemental et risque – érosion du trait de côte. A retirer.

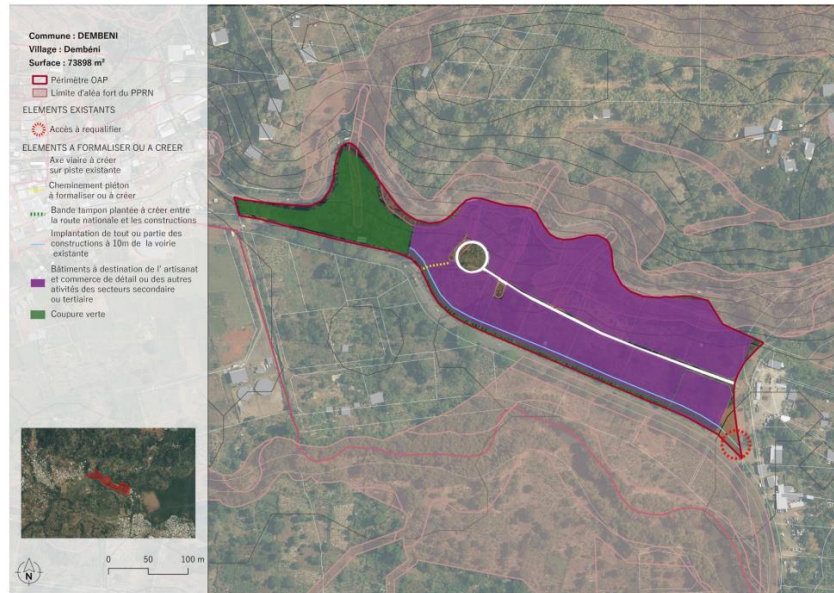


- OAP n°1AU 21 Nord Hajangua : Est-ce l'emprise des 115 logements de COLAS ? Pour du logement collectif ? A enlever secteur fermé à l'urbanisation car 3 autres OAP dans le secteur.

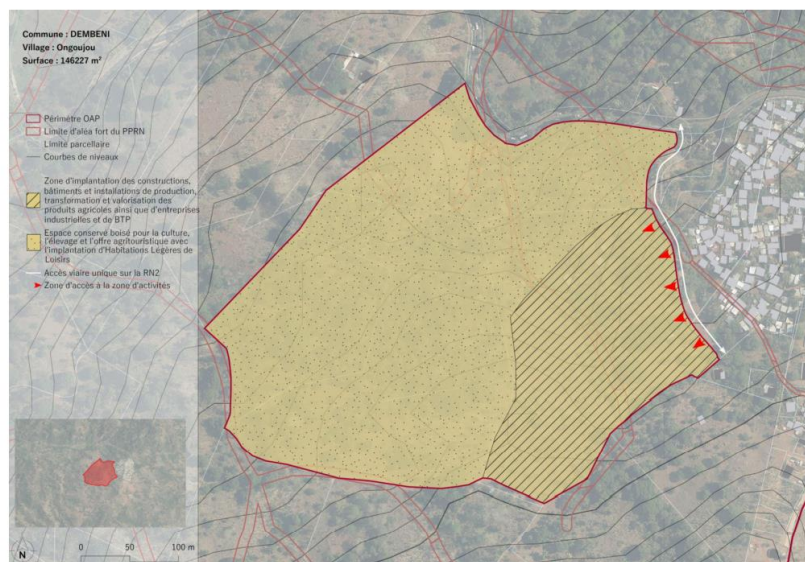


- OAP N°1AUX-3 : Prévoir l'éclairage le long de la RN sur les parcelles aménagées à la charge des aménageurs privés. Eclairage identique que de l'autre côté de la RN mais en led

Station-service dans la zone



- OAP N°1AUX-4 : ONGOUJOU – ZAE : Pourquoi avoir changé le secteur au profit d'une urbanisation dans la forêt et non comme initialement prévu le long de la RN jusqu'à Coconi et ce secteur devait intégrer un collège.



- OAP N°1AUS-1 : ILONI – STATIONNEMENT :

Parking dans la falaise incompatible avec la topographie et la qualité environnementale du site + position en zone submersible non souhaitée par les services de l'Etat

Topographie non prise en compte, impossible de terrasser le talus pour faire un parking, en outre ce site est réservé par la Mairie pour le projet d'aménagement de la plage – départ du sentier de l'arrière-plage



- OAP n°1AUs2 Iloni stationnement _P. 105 : L'emprise envisagée pour le parc de stationnement est actuellement un cimetière.



5. Observation sur les pièces graphiques

Inscrire la parcelle AL 17 en zone NL – projet de réalisation d'un parc urbain ou en zone A

6. Liste des emplacements réservés

Section Cadastreale	Numéro de parcelle	Projet
AL	17	Parc de Tsararano
AV	27/30/32/34/35/37/38	Sentier de la mangrove
AW	459 / 460 / 461 /	Parc central de Dombéni
AV	1044	Parc central de Dombéni
AV	1061 / 1260 /	Itinéraire quotidiens
AW	695 / 695 /807	Itinéraire quotidiens
AW	531/554/364/802	Cellules commerciales