



REPUBLIQUE FRANCAISE
Liberté- Egalité- Fraternité

REÇU EN PREFECTURE
Le 17/01/2023
Application agréée E.legalite.com
99_DE-976-200008837-20230117-02022001821

DEPARTEMENT DE MAYOTTE

VILLE DE MAMOUDZOU

Nombre

de Conseillers en exercice : 49

de Présents : 31

de Votants : 42

Dont vote par procuration : 11

Abstention : 0

Contre : 0

EXTRAIT DU PROCES -VERBAL DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL N°2022.00182/2022 du 09/12/2022

L'an deux mille vingt-deux, le neuf décembre, le conseil municipal de la commune de Mamoudzou était réuni en **session ordinaire**, dans la salle Abdallah HOUMADI, après convocation légale en date du 02 décembre 2022, sous la présidence de M. **Ambdilwahedou SOUMAILA, Maire.**

Etaients présents : (31)

Mme Mariame ALI DITE NINA (Conseillère municipale), Mme Rabia ASSAN (11ème adjointe au Maire), M. Chamouine ATTOUMANE (Conseiller municipal), M. Nassuf-Eddine DAROUECHE (Conseiller municipal), M. Djamaldine HAIDAR (Conseiller municipal), Mme Dhoimrat HALIDI (Conseillère municipale), Mme Moïna-Fatima IBRAHIM (14ème adjointe au Maire), Mme Mariame KAMBI (Conseillère municipale), Mme Inayatïe KASSIM (8ème adjointe au Maire), M. Dhinouraine M'COLO MAINTY (1er adjoint au Maire), Mme Nourainya LOUTOUFI (3ème adjointe au Maire), Mme Hadia MADI ASSANI (12ème adjointe au Maire), Mme Siti Dhoulfa MADJINDA (Conseillère municipale), M. Said MALIDI MLIMI (Conseiller municipal délégué), M. Elyassir MANROUFOU (Conseiller municipal), M. Soiyinri MHOUDHOIR (6ème adjoint au Maire), M. Said Djanfar MOHAMED (13ème adjoint au Maire), M. Dhoul-Mahamoud MOHAMED (9ème adjoint au Maire), M. Anrif MOURDI (Conseiller municipal), Mme Rabianti MVOULANA (Conseillère municipale déléguée), M. Hamidani MZE MOGNE (Conseiller municipal), Mme Djouwairia OUSSENI YVESSI (Conseillère municipale), M. Badrou RADJAB (Conseiller municipal), M. Ambdilwahedou SOUMAILA (Maire), Mme Claudie RAKOTO (Conseillère municipale déléguée), M. Toiyifou RIDJALI (5ème adjoint au Maire), Mme Zaïtouni ABDALLAH (Conseillère municipale), Mme Nadjati SAÏNDOU COMBO (Conseillère municipale), M. Mounib SOILIHI MOHAMED (Conseiller municipal), M. Tany ABOUDOU CHAKOUROU (Conseiller municipal), Mme Anfiat TOUMBOU DANI (Conseillère municipale)

OBJET :

**Avis sur le projet de PLU-
HM (plan local
d'urbanisme
intercommunal valant PLH
et PDM) de la communauté
d'agglomération
Dembeni/Mamoudzou
(CADEMA)**

NOTA : Le Maire certifie que le compte rendu de cette délibération sera affiché à la porte de la mairie le 30/12/2022 que la convocation avait été faite le 02/12/2022.

Absents : (6)

M. Ben Youssouf CHIHABOUDDINE (Conseiller municipal), Mme Aminat HARITI (Conseillère municipale), M. Jacques Martial HENRY (Conseiller municipal), Mme Liza MAHAMOUDOU (Conseillère municipale), M. Assane MOHAMED (10ème adjoint au Maire), M. Abdallah OUMOURI (Conseiller municipal)

Absents excusés : (1)

Mme Mariam SAID (Conseillère municipale)

Procuration : (11)

Mme Fatimaty ABDALLAH TOANA (Conseillère municipale) donne pouvoir à Mme Mariame KAMBI, M. Mahamoudou AHAMADI (Conseiller municipal) donne pouvoir à M. Mounib SOILIHI MOHAMED, M. Anassi ALI (Conseiller municipal délégué) donne pouvoir à M. Anrif MOURDI, Mme Marianne DAMARY (Conseillère municipale) donne pouvoir à Mme Hadia MADI ASSANI, Mme Munia DINOURAINI (7ème adjointe au Maire) donne pouvoir à M. Soiyinri MHOUDHOIR, Mme Anzimiya HOUMADI (Conseillère municipale) donne pouvoir à Mme Mariame ALI DITE NINA, Mme Zoulfati MADI (4ème adjointe au Maire) donne pouvoir à Mme Zaïtouni ABDALLAH, M. Hamidani MAGOMA (2ème adjoint au Maire) donne pouvoir à M. Said Djanfar MOHAMED, M. Mohamed Tani OUSSENI (Conseiller municipal délégué) donne pouvoir à M. Toiyifou RIDJALI, Mme Fatima Fayna M'SOILI (Conseillère municipale déléguée) donne pouvoir à Mme Nourainya LOUTOUFI, M. Mohamadi SAID (Conseiller municipal) donne pouvoir à M. Badrou RADJAB

Lors de la séance, et conformément à l'article L2121-15 du code général des collectivités territoriales, il a été procédé à l'élection d'un secrétaire pris au sein du conseil, M. **Soiyinri MHOUDHOIR** ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

Vu l'article 73 de la Constitution ;

Vu le code général des collectivités territoriales;

Vu la délibération n°2020.00050/2020 du 5 juillet 2020 portant élection de Monsieur Ambdilwahedou SOUMAÏLA en qualité de Maire de Mamoudzou ;



Le Maire.

Vu la délibération n°2021.00131/2021 du 20 août 2021 relatif au débat sur le projet de développement durables du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de déplacement urbain ;

Vu la délibération n°2022.00096/2022 du 27 mai 2022 relatif au débat sur le projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat et plan de déplacement urbain ;

Considérant que Mamoudzou a un plan local d'urbanisme en vigueur depuis mars 2011 et qu'il a fait l'objet de plusieurs modifications et mise en compatibilité ;

Considérant qu'avec la création de la CADEMA, le 28 décembre 2015, cette dernière a récupéré la compétence planification et a engagé en juin 2019 l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) valant programme local de l'habitat et plan de mobilité (PLUi-HM) ;

Considérant que la CADEMA a poursuivi l'élaboration du PLUi-HM tout en associant la commune, notamment lors de la définition des orientations d'aménagement prise par la CADEMA pour son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;

Considérant que pendant cette phase, le conseil municipal s'est prononcé deux fois :

- Le 20 août 2021 pour prendre acte des orientations du projet d'aménagement et de développement durable du PLUi-HD de la CADEMA ;
- Le 27 mai 2022 pour approuver le projet d'aménagement et de développement durable du PLUi-HD de la CADEMA.

Considérant qu'au terme des différentes phases prévues par la procédure d'élaboration du PLUi-HD, notamment en matière de concertation, la CADEMA a arrêté son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) valant plan local de l'habitat et plan de mobilité (PLUi-HM) lors du conseil communautaire du 27 juillet 2022 ;

Considérant que la CADEMA a débuté le 27 octobre 2022 la phase de consultation des personnes publiques associées (les services de l'Etat, le Conseil départemental, les chambres, les autres intercommunalités, le conservatoire, l'ONF, l'OFB...) ;

Considérant que la commune dispose donc de trois mois à compter du 27 octobre pour donner son avis sur le PLUi, soit jusqu'au 26 janvier 2023 au plus tard ;

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide à l'unanimité des membres présents et représentés :

Article 1^{er} : De donner un avis favorable au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) valant plan local de l'habitat et plan de mobilité (PLUi-HM) de la CADEMA arrêté lors du conseil communautaire du 27 juillet 2022 assorti d'une demande d'ajustements de certains points du zonage et règlement annexé à la présente délibération.

Article 2 : D'autoriser le Maire, ou en son absence, son représentant à signer tout document afférent à la mise en œuvre de la présente délibération.

Fait à Mamoudzou, le 26/12/2022

Le Maire

The image shows a blue ink signature scribble over a rectangular official stamp. The stamp contains the text 'Le Maire de la Commune de Mamoudzou' at the top and 'Ambdiwahedou SOUMAILA' at the bottom. There is also a circular stamp partially visible behind the signature.

Abstention (0) :

Contre (0) :

Avis sur le projet de PLUi-HD (Plan local d'urbanisme intercommunal valant PLH et PDM) de la communauté d'agglomération Dombéni/Mamoudzou (CADEMA)

Annexe : ajustement du règlement écrit et règlement graphique

A/ REGLEMENTS ECRITS

1- Règles communes

o Page 9 : Aléas, nuisances et risques présents sur le territoire de la CADEMA

Le PPRN n'étant approuvé jusqu'à preuve du contraire, ses dispositions ne sauraient s'imposer au règlement du PLUI. En conséquence il ne peut pas être annexé en l'état au PLUI.

Il convient de trouver une autre formulation pour la prise en compte des informations transmises au titre de la prise en compte des risques dans toutes les pièces et annexes du PLUI.

o Page 11 : Adaptation des constructions au terrain naturel

Il faudrait rajouter cet alinéa :

« Les règles et servitudes définies par le PLUI ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ».

o La hauteur des constructions

Il serait judicieux d'indiquer que la hauteur maximale autorisée et éviter la référence à la traduction en niveau (R+1 ou + R+2...) ; cela donnera plus de possibilité aux pétitionnaires d'organiser leur projet architectural en fonction de la hauteur autorisée.

2- Règles par zone

o Zone UAa : secteurs UAa correspondant à la cité administrative régionale de Mayotte

Sous-secteur délimité pour la construction et la restructuration des bureaux du département. La commune de Mamoudzou a aussi un projet de restructuration de l'hôtel de ville, qu'est ce qui justifie la différenciation du zonage pour deux sites pratiquement mitoyen ?

o Page 25

Référence au secteur UBc où l'emprise ne devra pas dépasser 60% de l'unité foncière ; Le secteur UBc n'existe pas dans le plan de zonage.

o Page 53

Les zones 2AUE et 2Aux :

« [...] ainsi qu'à la nécessité d'urbaniser ce secteur au regard du besoin en logement ».

Est-ce cohérent par rapport à la vocation de la zone ?

o Page 69

ER n°39 création d'un carrefour à Coconi (à préciser) : à Coconi ou en direction de Coconi. Le village de Coconi se trouve dans la commune d'Ouangani et dans la 3CO.

B/REGLEMENT GRAPHIQUE

1- Préambule

Le zonage des zones constructibles (zones urbaines U et zones à urbaniser 1AU et 2AU) doit exclure tant que possible les périmètres d'aléa fort afin de réserver plus de superficies aux secteurs non soumis aux risques aléa fort et affecter ce delta aux zones 1AU et 2 AU.

Ces zones d'aléa fort devraient être réservé soit en Agricole, à protéger ou Naturelle ; et classer au profit de zone 1AU et 2AU des secteurs classés en zone naturelle mais classé en aléa moyen ou faible le tout en restant dans l'équilibre et l'économie général du zonage global du PLUi eu égard l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser.

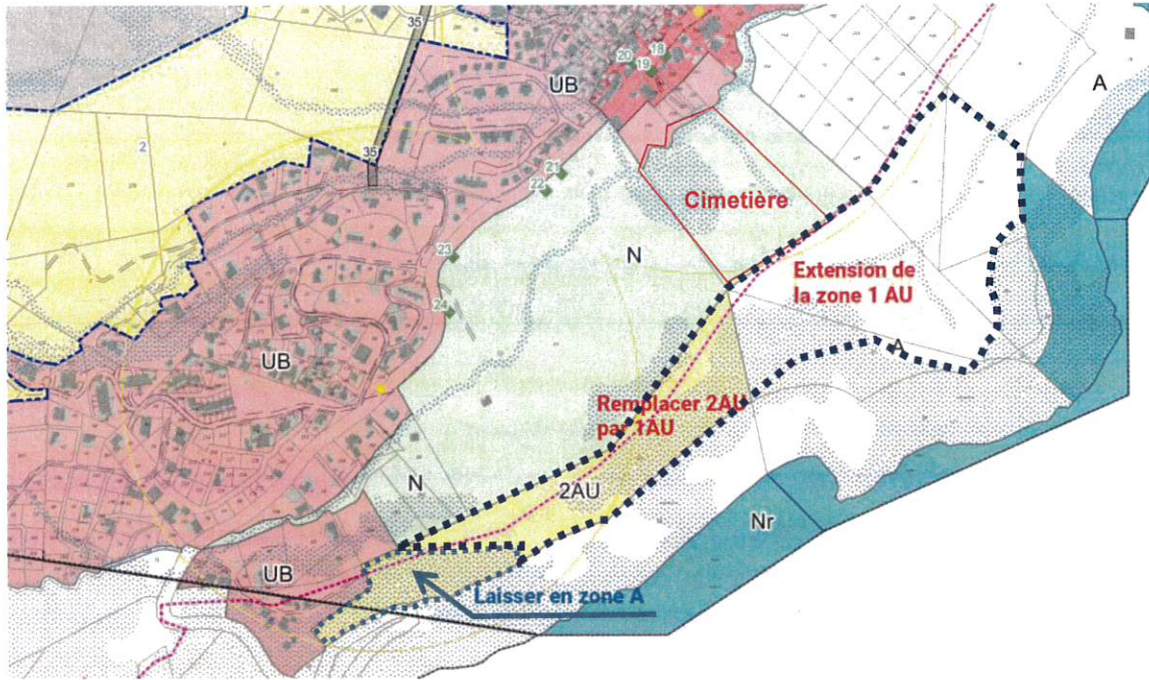
2- Le tracé correspondant à la limite des Espaces proches du rivage (EPR) selon les dispositions de l'article L121-13 du code de l'urbanisme

Il semble que les dispositions de l'article L121-13 du code l'urbanisme ne s'appliquent pas en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte. Les dispositions applicables dans les espaces proches du rivage sont définies aux articles L. 121-40 à L. 121-44 du code de l'urbanisme.

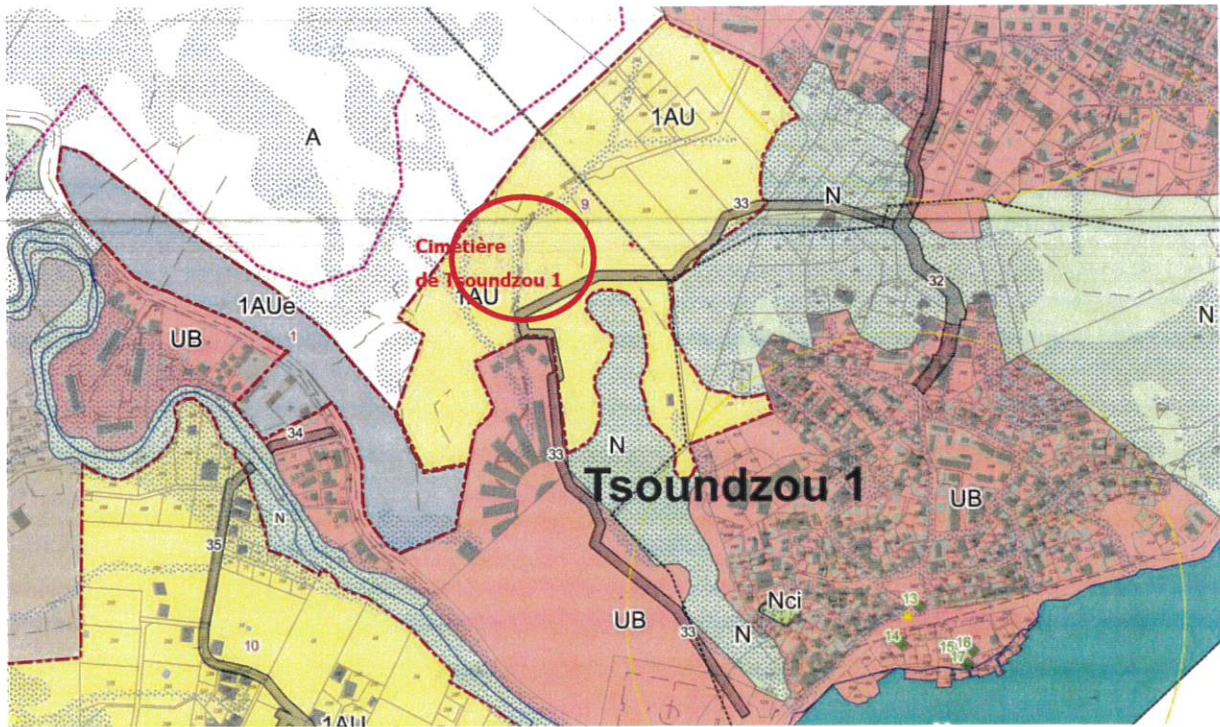
Plus globalement, c'est le volet schéma de mise en valeur de la mer (SMVM) du futur SAR de Mayotte (en cours d'élaboration) qui comportera des dispositions compatibles avec les articles L.121-40 et suivants du code de l'urbanisme. La loi Littoral n'est pas directement applicable ; elle ne le sera qu'à travers les prescriptions du SAR.

3- Tsoundzou 2 versant opposé au village existant

- Laisser la partie adjacente de la zone UB en zone agricole à cause des Aléas.
- En revanche, remplacer 2AU en 1AU et étendre cette dernière à 15 à 30 ha de plus selon le plan joint. Les promoteurs et les propriétaires privés se chargeront de l'aménagement des accès et des infrastructures de viabilisations nécessaires conformément au règlement du PLUi.
- Prendre en compte la zone à réserver pour une création d'un cimetière à Tsoundzou2.



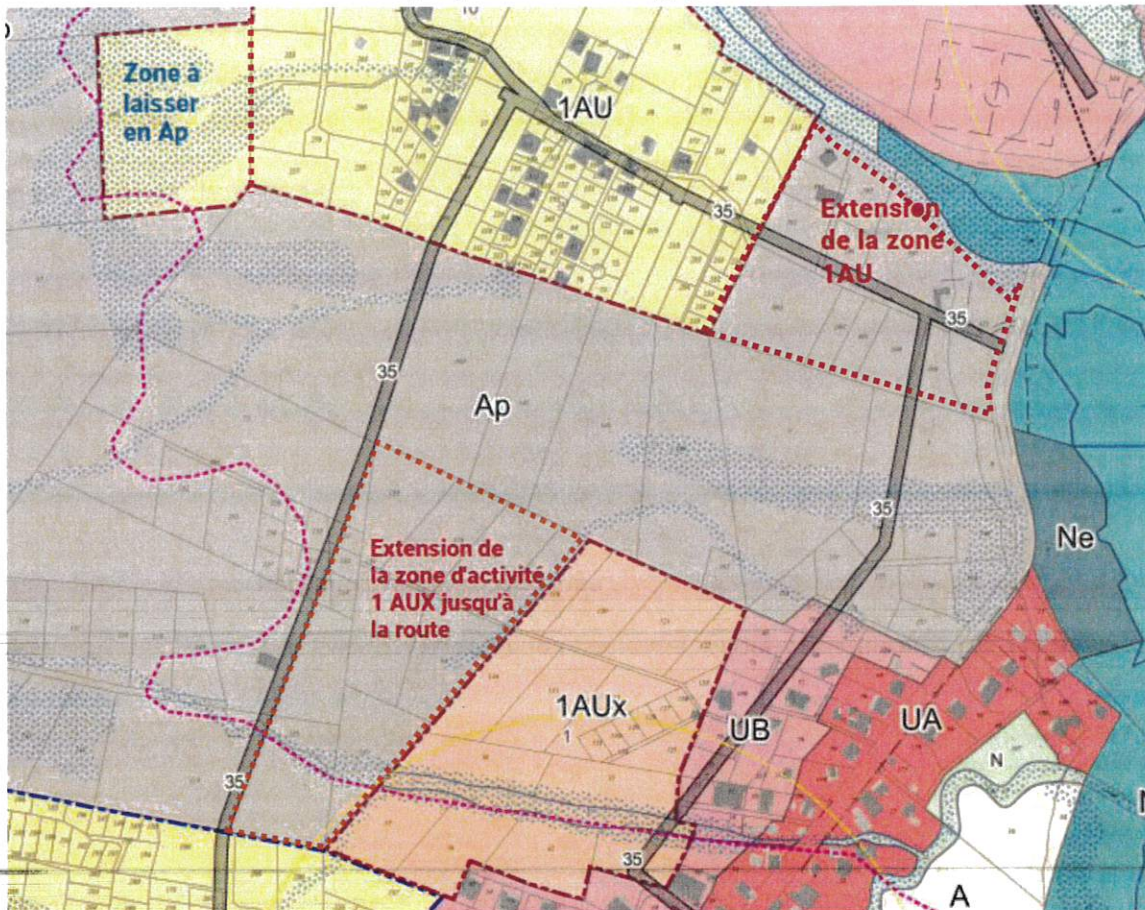
4- Cimetière de Tsoundzou 1



Ici la proposition d'emplacement du cimetière de Tsoundzou 1

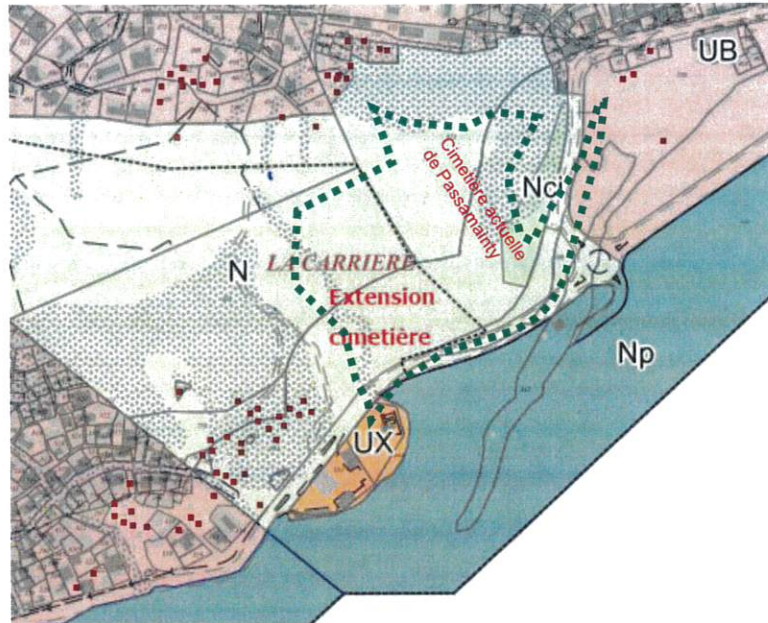
5- Accès réservé à Kwalé de la route Nationale

- Bien réserver l'emprise de la voirie à partir de la route nationale
- Etendre la zone 1 AU jusqu'au niveau de la route Nationale pour y implanter des équipements publics
- Laisser la zone d'Aléa en zone à protéger
- Etendre la zone d'activité jusqu'à la route des goyaviers inter village.



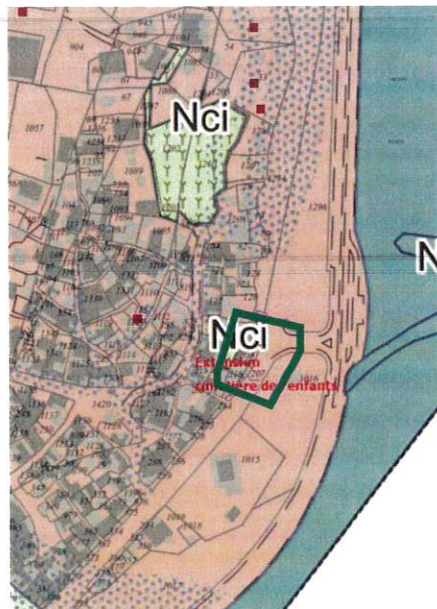
6- Cimetière de Passamainty en face de Dinga Dingani.

Il conviendrait de réserver le versant Tsoundzou 1 de la zone pour l'extension du cimetière de Passamainty.



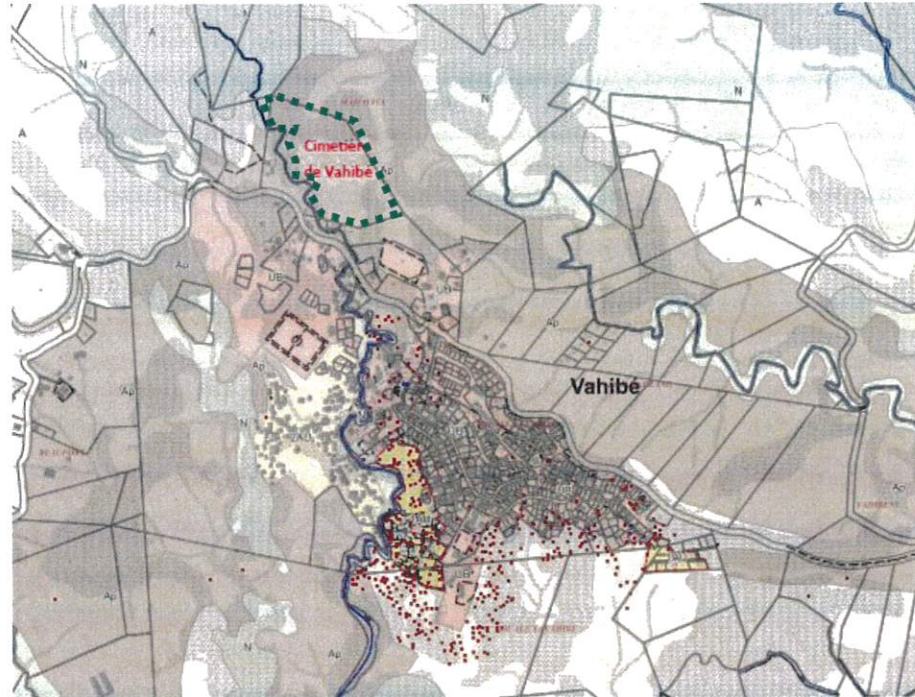
7- Passamainty Gnambotiti

Agrandir le cimetière des enfants par démolition des Bangas autour et réalisation de clôture.



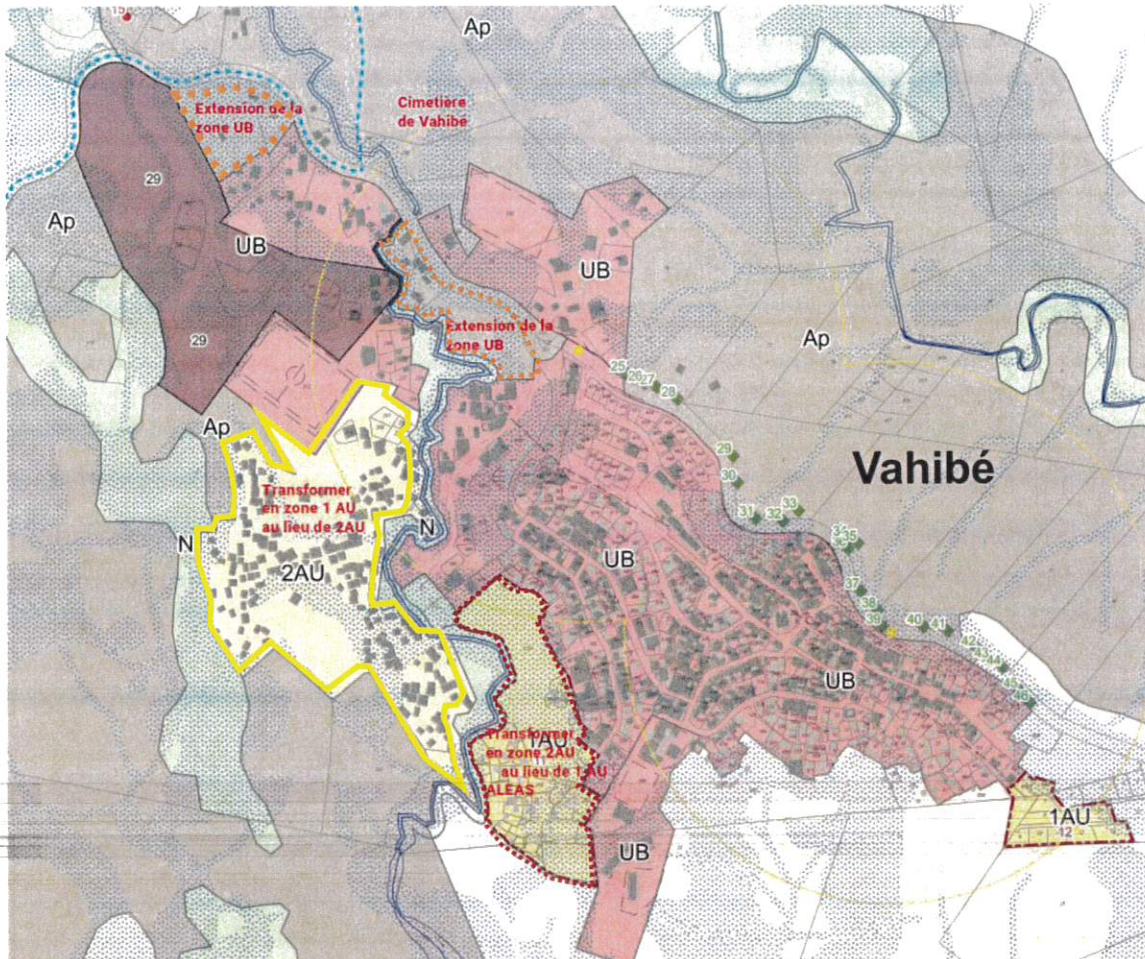
8- Cimetière de Vahibé – 5 ha

Réserve foncière pour le cimetière de Vahibé

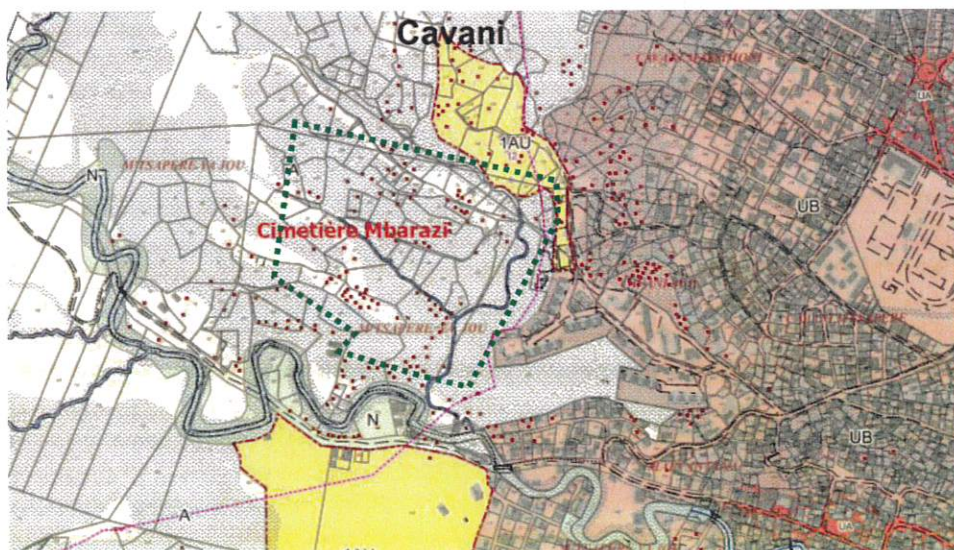


9- Modification de zonage sur le secteur autour du terrain de football de Vahibé

- Extension de la zone UB jusqu'au niveau de la route Départementale, 2 zones concernées
- Transformation de la zone 2 AU en zone 1 AU, zone en dessous de terrain de football,
- Transformation de la zone 1 AU en zone 2 AU à cause des aléas très fort



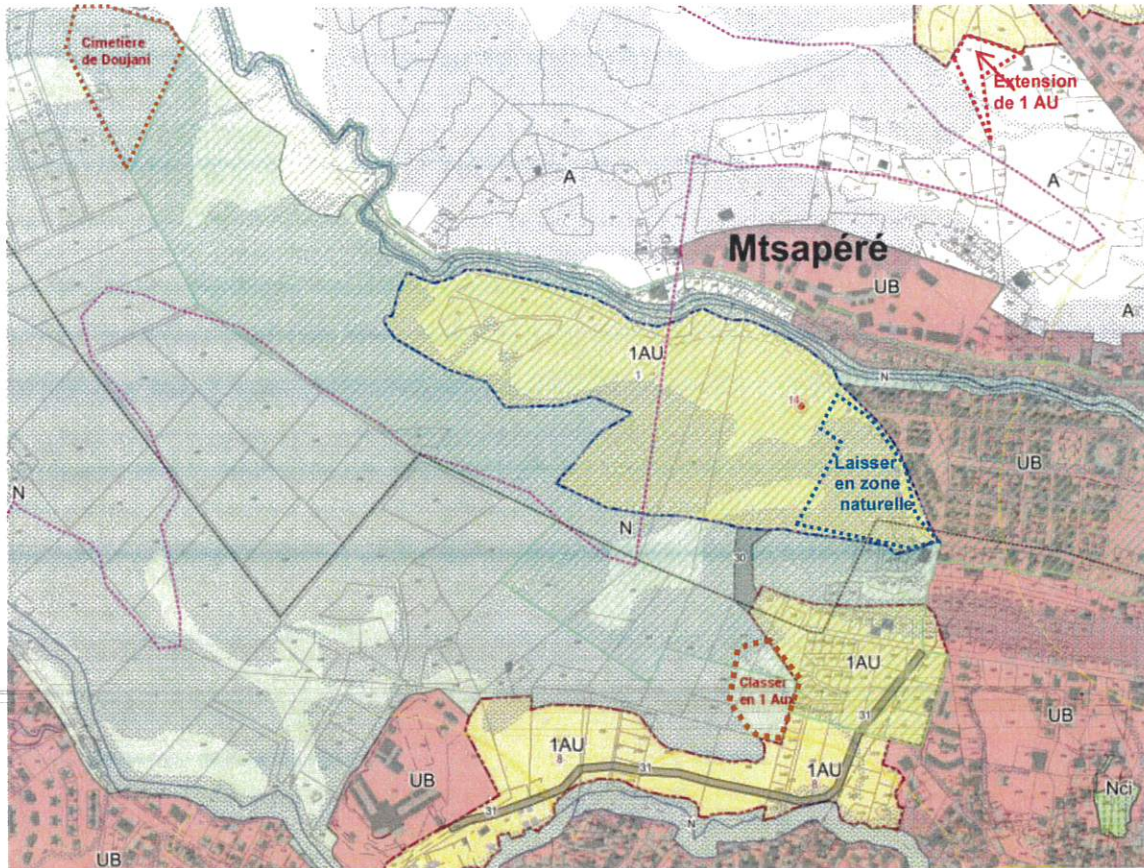
10-Création de cimetière de Mbarazi 3.6 ha



11-ZAC Doujani et Mouhogoni Passamainty

- Réserver la zone du cimetière après la ZAC de Doujani

- Réserver 5 ha en zone d'activité 1 Aux à Mouhogoni.
- Laisser en zone naturelle toutes les périmètres non bâtis du projet de la ZAC de Doujani.
- Exclure de la zone UB l'emprise de la rivière destinée à la re-naturalisation.



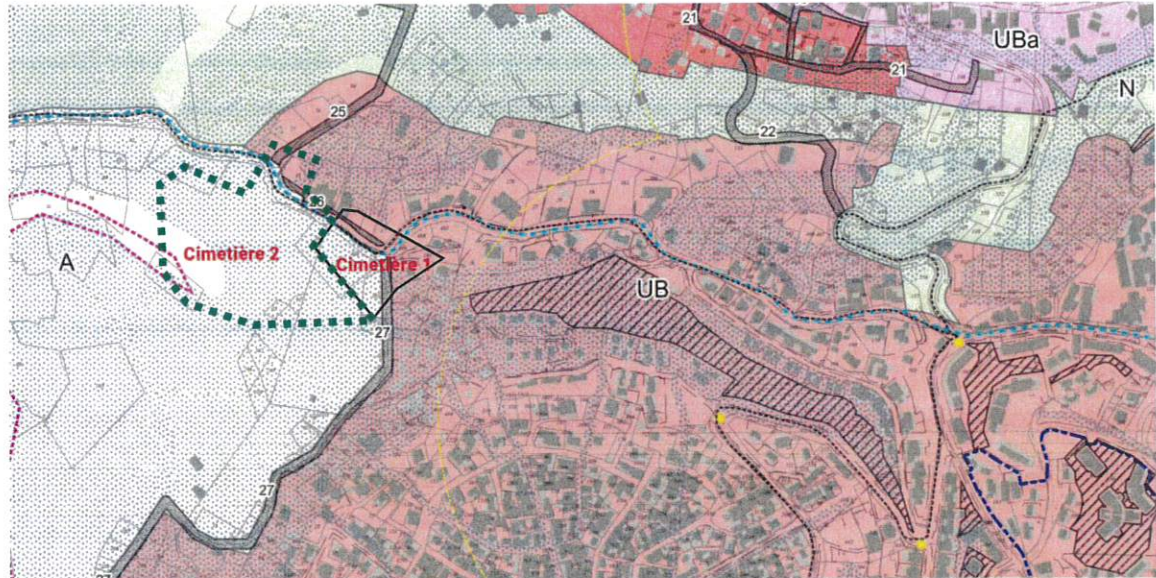
Plan de masse globale d'aménagements de la ZAC de Doujani.

12- Terre-plein de M'tsapéré

Il faudra supprimer la zone N (naturelle) le long du terre-plein : du rond-point de Doujani au sud jusqu'au nord Baobab.

13- Convalescence Kavani Sud / 2 zones non occupé à acquérir et créer les cimetières.

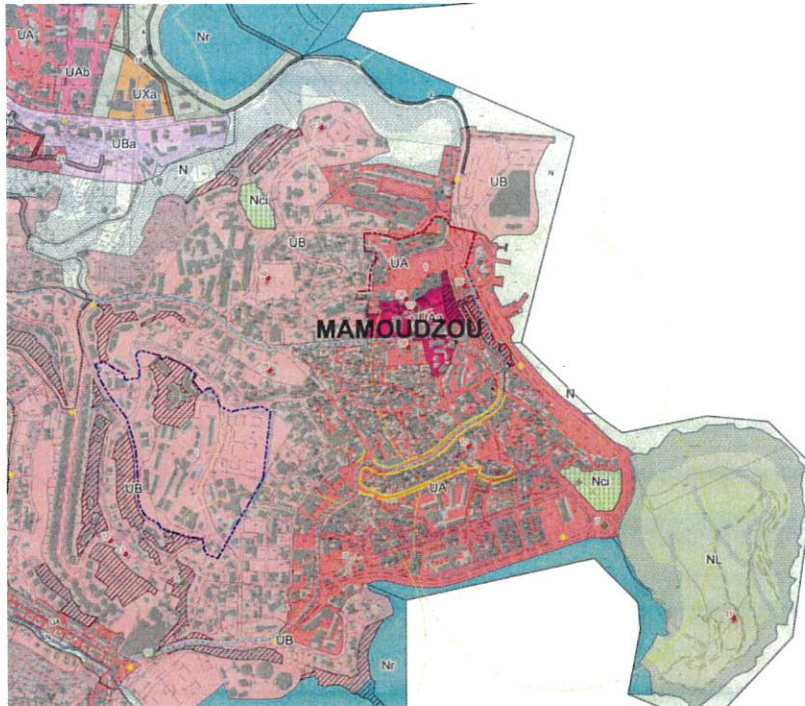
- Cimetière 1 : 3400 m² parcelle privée à acheter
- Cimetière 2 : 21 000 m², parcelle CDM à transférer.
- la zone hachurée entre 16 villas et Vétivers à supprimer de la zone constructible urbanisable. La classer en zone à protéger.



14- Front de mer de Mamoudzou

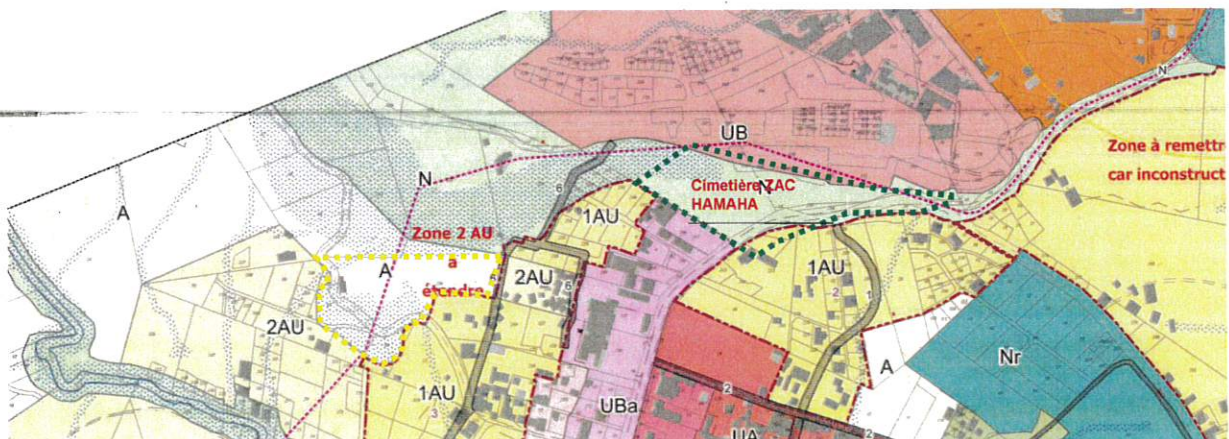
Le Front de mer de Mamoudzou est classé en zone Naturelle. Ce qui signifie, selon la définition du règlement, graphique, il correspond aux espaces boisés sur le territoire. Or toute la zone est réservée pour des activités de déambulation, de Ponton de plaisance, des activités portuaires notamment le PEM et le déplacement des quais des barges, etc Les orientations d'aménagement du front de Mamoudzou sont en cours de définition avec une OAP, il convient de supprimer la zone N (naturelle) de la pointe Mahabou jusqu'au quai colas.

C'est le domaine public maritime, où est appliqué une réglementation spécifique en fonction des aménagements littoraux envisagés.



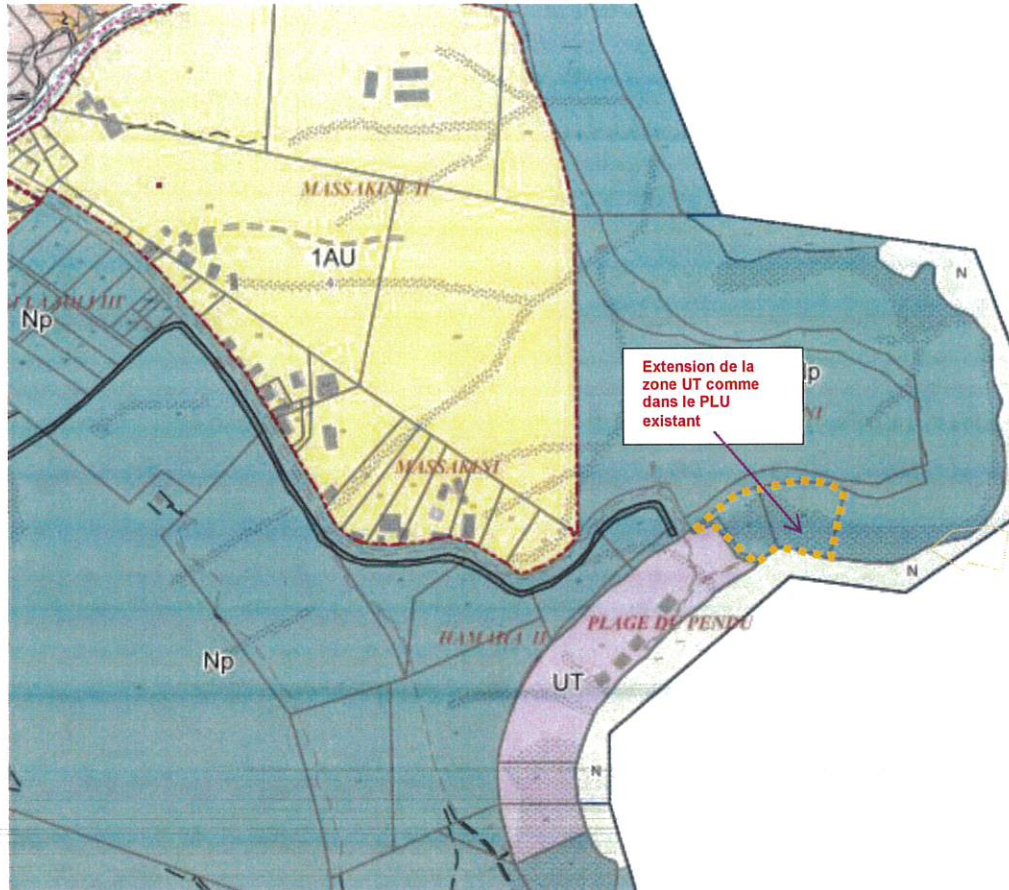
15- Zone sous-Massakini - ZAC HAMAHA

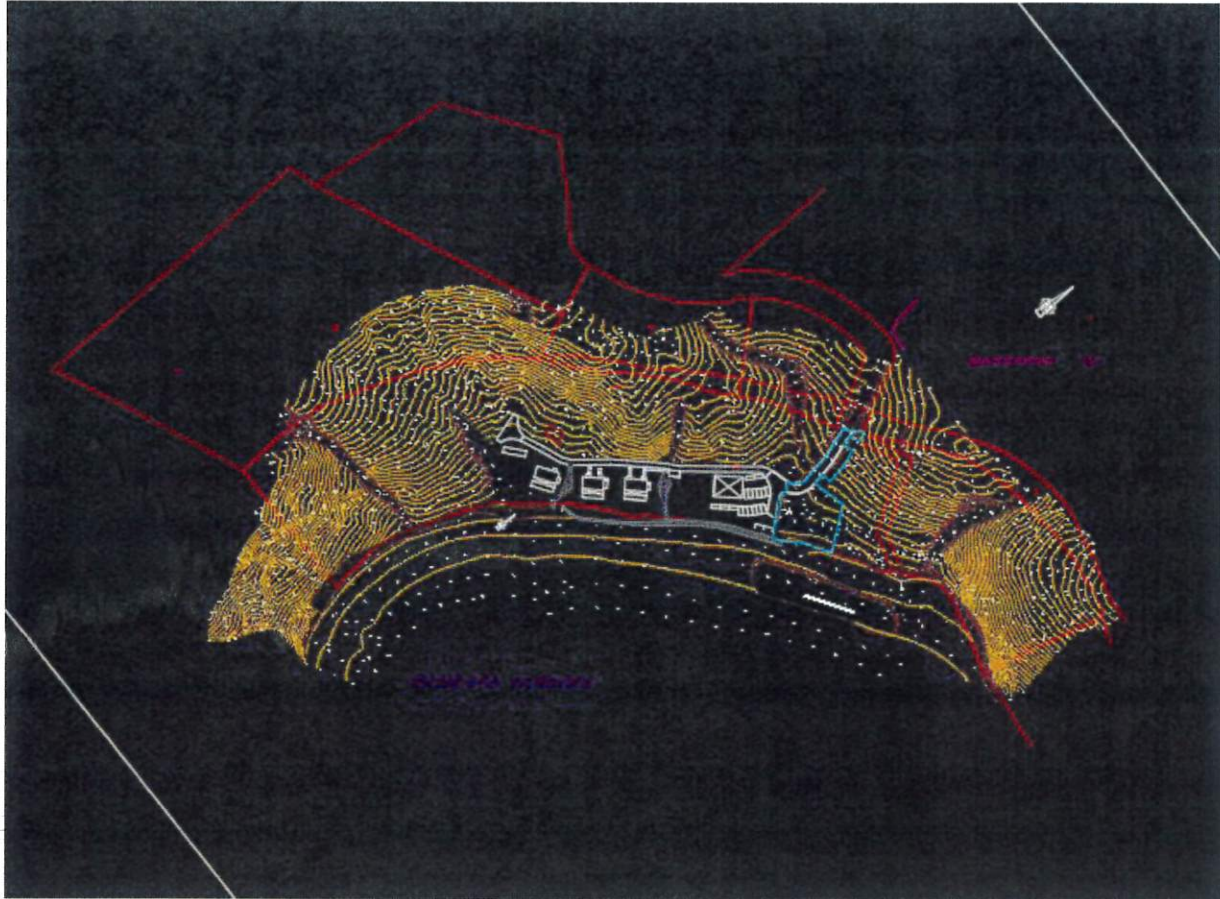
- Extension de la zone 2 AU
- Création du Cimetière ZAC Hamaha
- Zone 2 AU derrière EDM à étendre



16- Emplacement réservé plage du pendu Hamaha

- Prévoir l'emplacement réservé comme prévu dans les détails joints.
- Garder la zone UT comme auparavant.



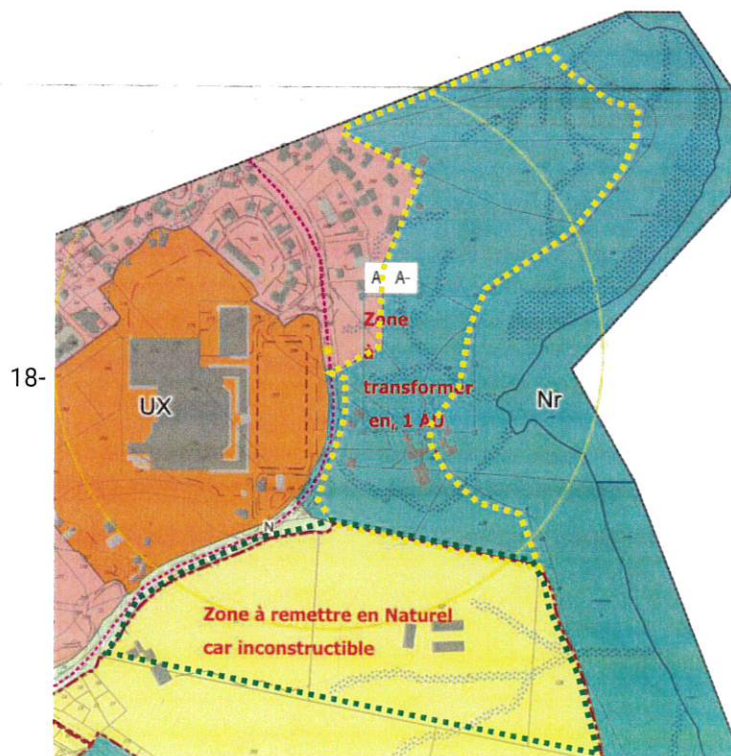


Plan de situation



Détail de l'emplacement réservé

17-Zone MIM et Jumbo Score.



La zone 1 AU d'où est située le quai de transfert des déchets ménager ne sera pas aménageable dans les 20 ans à venir. Nous proposons de diminuer sensiblement (voir supprimer) le nord en zone Naturelle et le remplacer par l'extension de la zone autour de MIM tél que présentée sur le schéma en zone 1 AU ou en zone UX.

Telles sont les observations relatives au zonage du PLUi.
