



Agence territoriale
de Mayotte

Monsieur le Président de la CADEMA

106 Boulevard Halidi Sélémani
B 97 660 Mamoudzou

Affaire suivie par : Annabelle MORCRETTE
Téléphone : 0269 616720 – 0639 69 27 66
Courriel : Annabelle.Morcrette@onf.fr

Ouangani, le 12 décembre 2022

1, lotissement Coconi
97670 OUANGANI
Tél. : 02 69 61 67 20

Objet : Avis ONF_ Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Monsieur le Président,

A la lecture des différentes pièces du PLUi de la CADEMA, nous souhaitons porter à votre attention les points suivants :

Sur le diagnostic :

- a. Les forêts domaniales et départementales ne sont pas clairement identifiées/citées/prises en compte dans le document (ni sur les cartes ni dans l'analyse). De même, la Réserve Naturelle Nationale (RNN) des forêts de Mayotte n'est citée qu'au stade de projet, alors qu'elle est effective depuis le 3 mai 2021 (décret 2021-545) ; son périmètre n'apparaît nulle part et n'est pas pris en compte dans l'analyse. Enfin, les parcelles rattachées au régime forestier en 2020 d'après l'arrêté préfectoral n°2020/DAAF/753 ne sont pas du tout identifiées.

En conséquence, les forêts publiques sont très mal prises en compte dans la définition des enjeux vis-à-vis de la biodiversité forestière et des habitats associés ; les réservoirs de biodiversité identifiés incluent mal les forêts publiques. De plus, les enjeux agricoles empiètent sur les forêts publiques, principalement sur les parcelles rattachées au régime forestier en 2020.

- b. Le terme « agro-forêt » est largement utilisé tout au long du diagnostic comme étant le mode de culture majoritaire dans le paysage agricole mahorais. Toutefois, la définition qui en est finalement donnée page 38 est très restrictive, et n'est pas représentative du paysage agricole dominant. L'emploi du terme « agro-forêt » semble donc très abusive vu le sens qui en est donné.

En conséquence, les enjeux agricoles définis semblent surévalués ; il est conféré aux « agro-forêt » un rôle majeur dans la conservation de la biodiversité qui est surévaluée compte-tenu des systèmes de cultures inclus sous ce terme.

- c. Dans la partie du diagnostic « approche par village », les cartes sont zoomées sur les zones construites ; elles ne permettent pas d'apprécier la définition des réservoirs de biodiversité et enjeux environnementaux autour des cœurs de villages (et notamment la prise en compte des forêts publiques et RNN)

- d. Sur ces cartes, des « atteintes écologiques » absentes, importantes ou très importantes sont localisées ; ce terme n'est cependant pas défini, et leur localisation soulève question.

Par exemple, la plaine maraîchère de Tsararano est identifiée avec une « Absence d'atteintes écologiques ». Quid des pollutions en lien avec l'usage d'intrants chimiques sur cette zone, juste en amont de prairies humides et de la mangrove de Dembeni ? Les autres atteintes identifiées sont donc tout à fait questionnables.

- e. D'un point de vue purement environnemental, le diagnostic est tourné uniquement sur des aspects espèces et habitats, et n'intègre pas du tout la notion de services écosystémiques associés. Par exemple, la préservation des cours d'eau n'est citée qu'au titre de leur faune et la qualité des habitats de frayère ; aucun lien n'est fait avec la ressource disponible pour l'eau potable.

Sur les règlements graphiques et écrits :

Les règlements graphiques et écrits traduisent peu les bonnes intentions exprimées dans le PADD (préservation des réservoirs de biodiversité, inclure des espèces indigènes dans les aménagements urbains, rétablir la place de l'arbre en ville, préserver les trames verte et bleue, impliquer les habitants dans la préservation de la biodiversité urbaine et agricole).

Des problèmes de syntaxe dans la rédaction du document aboutissent à des phrases sans sens ou devenant très ambiguës. Il est demandé de corriger ces erreurs afin de lever toute ambiguïté sur le règlement du PLUi.

Nous notons ensuite en particulier :

- a. Il n'y a aucun classement EBC ; les crêtes de forêts mésophiles à humides sont classées Np (Naturel à protéger) ; le reste des forêts publiques classé N uniquement ; du zonage agricole A empiète sur les forêts publiques rattachées au régime forestier. Les parcelles rattachées au régime forestier en 2020 et non aménagées sont soit en N soit en A.

Il est demandé de classer à minima la RNN en EBC, les forêts publiques aménagées en Np et les parcelles au régime forestier et non aménagées en N. Le classement agricole doit être totalement exclu du foncier public rattaché au régime forestier.

- b. Le classement N est défini comme correspondre aux « espaces boisés sur le territoire ». Toutefois, il est réparti en plusieurs sous-classement, qui questionnent :

Nca : naturel à destination d'ouvrir une carrière

Ne : naturel lié aux équipements publics

Ns : naturel destiné à accueillir du stationnement

NT : naturel lié aux activités touristiques

NL : naturel lié aux activités des loisirs

Les activités « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « salles d'art et de spectacle », « équipements sportifs », « ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières et des réseaux publics », « logements », « hébergements touristiques », autorisées en zonage NL et/ou NT, remettent en question la vocation naturelle de ces secteurs et portent atteinte à la crédibilité de l'engagement environnemental du règlement sur la zone N.

Par ailleurs, le règlement du zonage N et ses sous-zonage semble trop laxiste.

Il est demandé de :

- Revoir le zonage des zones destinées à des activités autres que la conservation des milieux naturels
 - Expliciter les critères qui conditionnent les exploitations agricoles et forestières autorisées en zonages N, Nca, Nci, Ne, Nr, Ns et Np.
 - Réduire largement les seuils d'extension ou d'emprise des bâtis existants et des constructions autorisées (30% en zonage N, Nca, Nci, Ne, Nr, Ns et Np ; 50% de l'unité foncière ou du terrain d'assiette en zonage NT) ; ces seuils remettent en question la vocation naturelle de ces zonages.
 - Expliciter, préciser, chiffrer les éléments de langage : « aménagement léger », « caractère remarquable du site », « sous réserve de ne pas générer de nuisances pour les logements à proximité ou sur les activités agricoles et naturelles », « caractère naturel de la zone », « qualité des sites, des paysages et de leur environnement naturel », « éco-aménageable » ; ces termes sont trop flous ou ambigus pour constituer en l'état des critères conditionnant les aménagements autorisés en zonage N et sous-zonage.
 - Etoffer les conditions des aménagements dans plusieurs sous-zonage, actuellement réduite à leur perméabilité « afin de conserver le caractère naturel de la zone » ; la naturalité d'un site ne se réduisant pas à la perméabilité de ses sols, cette condition semble largement insuffisante, d'autant qu'elle n'empêche pas l'artificialisation des sols.
 - Ajouter des prescriptions le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions, et notamment des obligations et seuils associés de conservation des boisements et arbres isolés.
- c. Le règlement du zonage A est également jugé très laxiste. En l'état, avec si peu de conditions sur les constructions, il semble être une première étape vers une urbanisation de secteurs agricoles.

Il est donc demandé de :

- Emettre des conditions pour les équipements recevant du public en zonage A et Ai (surface, imperméabilisation, etc...)
- Être plus engagé et ferme sur les conditions pour construction ou l'installation d'une activité agricole ou forestière en zonage A et Ai.
- Conditionner l'autorisation des logements plus fermement ; ne pas autoriser la construction de R+1.
- Ajouter des prescriptions sur l'implantation des activités, et notamment la conservation des arbres et boisement existants.

Il est par ailleurs particulièrement étonnant que les activités agricoles et forestières soient interdites en zonage Ap, alors qu'elles sont autorisées (sous condition) en zonage N.

En somme, le document présente des problèmes rédactionnels importants, engendrant des ambiguïtés qu'il s'agira d'éliminer.

Il est jugé globalement très laxiste sur les zonages N et A (et leur sous-zonages), avec notamment des possibilités de constructions ou d'activités qui ne sont pas compatibles avec les vocations initiales des zonages en question.

Le règlement ne traduit pas l'ambition de préservation des milieux naturels affichée dans le diagnostic et le PADD, du fait notamment d'absence de prescription sur la conservation des boisements et arbres existants.

Sur l'évaluation environnementale :

Elle présente également des problèmes de forme, et notamment des copier-coller malheureux.

De même que le diagnostic, l'évaluation environnementale est tournée uniquement vers les espèces et habitats et ne traite pas du tout les services écosystémiques associés ; ce fait est particulièrement visible pour l'analyse des impacts du PLU sur les mangroves, agro-forêt à forte densité d'arbre et ripisylve.

Plusieurs éléments de méthode sont par ailleurs questionnables :

- Les notions de patrimonialités et d'enjeux semblent confondues
- Beaucoup d'éléments ne sont pas justifiés ou les sources bibliographiques ne sont pas citées ; l'état de conservation considéré pour les espèces patrimoniales, notamment, sont questionnable : le crabier blanc et la couleuvre de Mayotte sont en effet estimés être dans un bon état de conservation.

Enfin, les mesures ERC présentées ne sont pas chiffrées ; il est difficile d'évaluer leur faisabilité. Elles sont toutefois estimées réduire amplement les impacts du PLU.

En conséquence, il est demandé d'inclure une analyse des impacts du PLU sur les services écosystémiques associés aux milieux naturels du territoire de la CADEMA ; il est également demandé de mieux expliciter les méthodes et sources pour rendre plus transparent le cheminement intellectuel menant aux conclusions émises par l'évaluation environnementale

Restant à votre disposition pour toute information complémentaire,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées

Directeur d'agence
Dominique PAGET
AGENCE
MAYOTTE

The image shows a circular official stamp in blue ink. The outer ring contains the text "OFFICE NATIONAL DES FORETS" at the top and "AGENCE MAYOTTE" at the bottom, separated by a small star at the very bottom. In the center of the stamp, the name "Dominique PAGET" is printed, with "Directeur d'agence" written above it. A blue ink signature is written over the stamp, extending to the right.