



PRÉFET DE MAYOTTE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction de l'environnement de l'aménagement et du logement

Mamoudzou, le **16 JAN. 2023**

Service du développement durable des territoires
Unité prospective et développement du territoire
Affaire suivie par : Marc-Henri DUFFAUD
Tél : 0269 60 92 91 - 06 39 69 92 63
Courriel : marc-henri.duffaud@developpement-durable.gouv.fr

Le Préfet de Mayotte,

à

Monsieur le Président
de la Communauté d'Agglomération Mamoudzou
Dembéni
106, Boulevard Halidi Sélémani
97 600 Mamoudzou

Réf : N°

Objet : Plan local d'urbanisme intercommunal de la CADEMA – Avis de l'État sur le projet arrêté

PJ : tableau d'analyse,
avis des services

Monsieur le Président,

Conformément aux dispositions de l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme, vous m'avez transmis pour avis le projet de plan local d'urbanisme intercommunal arrêté le 27 juillet 2022 par délibération du conseil communautaire. Celui-ci a été notifié à mes services le 17 octobre 2022.

Le travail accompli doit être souligné par son ampleur. Les difficultés pour faire aboutir ce projet de PLU-I ont été nombreuses et vous avez su les surmonter. En particulier, le SAR n'est pas encore abouti et vous avez dû intégrer dans votre projet des orientations encore en discussion. En 2022, votre participation active aux ateliers des territoires du SAR a permis de conforter le rôle de l'agglomération sur le territoire et de mesurer les limites du développement urbain actuel, notamment en matière de mobilité.

Les personnes publiques associées à la démarche ont rendu leurs avis sur le projet. Je vous transmets, par la présente, la synthèse des avis des services de l'État qui devra être joint au dossier d'enquête publique. Certains établissements ont pu vous transmettre directement leurs avis dont j'ai également été destinataire.

La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) examinera votre projet le 20 janvier 2023. Cet avis vous sera transmis par ailleurs.

Pour sécuriser juridiquement le projet et faciliter son application, je vous joins en annexe l'ensemble des remarques classées, avec les références réglementaires qui les justifient.

Je souhaite particulièrement attirer votre attention sur les points suivants :

- Le règlement interdit l'urbanisation de la zone U soumise à des risques naturels en aléas forts. La légende du règlement graphique n'identifie que le risque fort inondation alors que le risque mouvement de terrain est le plus présent. Des zones de coteaux, en périphérie de la grande zone Ub de Cavani par exemple, pourraient être reclassées en zone naturelle même si elles

Préfecture de Mayotte
BP 676
STANDARD : 02 69 63 50 00
Internet : www.mayotte.pref.gouv.fr
Facebook : @Prefet976
Twitter : @Prefet976

Accueil public du lundi au jeudi de 7h30 à 12h00 et de 14h00 à 16h00 (le vendredi de 7h30 à 11h30)

étaient classées en zone U dans le PLU de Mamoudzou. A minima, un zonage Ur (zone urbanisée à risques) permettrait d'améliorer la compréhension du document.

- Dans le règlement graphique, les espaces naturels marins proches du rivage doivent être classés de manière homogène sur Dombeni et Mamoudzou (Zone N maritime)
- L'évolution des zones constructibles (U, AU), naturelles (N) et agricoles (A), entre les 2 PLU et le projet de PLU-I n'est pas présentée de manière synthétique. Les surfaces classées en U, AU, A et N augmentent de 1300 ha. Cela est dû notamment aux secteurs de mangroves, d'arrière mangroves, d'estran et de platiers classés en N. L'évaluation de la consommation foncière générée par le projet nécessite un tableau synthétique d'évolution des zonages U, AU, A et N.
- Le reclassement et la régularisation de certains secteurs naturels ou agricoles en zones urbaines en raison de l'installation spontanée d'habitats et d'activités doivent être justifiés : deserte à venir par les réseaux pour des motifs de salubrité, de sécurité et d'équipements. En corollaire, il faut indiquer les mesures qui seront prises pour maîtriser l'urbanisation illégale, avec le concours des communes de Dombeni et de Mamoudzou.

Ces éléments complémentaires sont de nature à sécuriser le dossier de votre PLU-I H et D soumis à enquête publique. Il se conformera ainsi aux lois et règlements applicables en matière d'urbanisme. La DEALM se tient à votre disposition pour y travailler.

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

Bien à vous,

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général

Sabry HANI

Copie à :