

Mamoudzou, le 09 janvier 2023

SECRETARIAT GÉNÉRAL

Affaire suivie par :
Jean BONDU
Directeur du pôle de l'Immobilier et de la Logistique
Tél : 02 69 61 93 21
Mél : jean.bondu@ac-mayotte.fr
BP 76
Rue Sarahangué
97600 Mamoudzou

Monsieur le Recteur de l'Académie de Mayotte

A

Monsieur le Président de la CADEMA

Monsieur le Président,

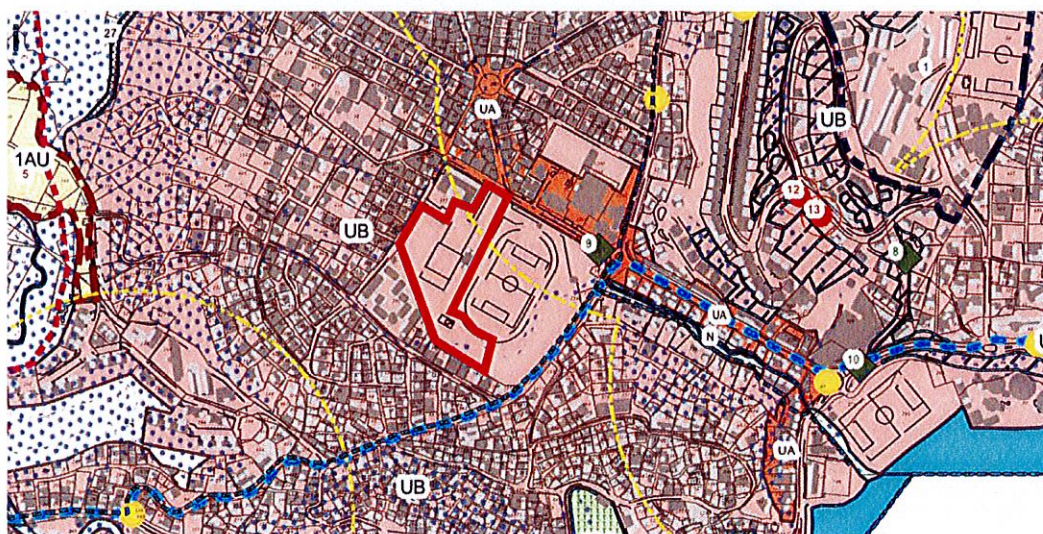
Nous avons été sollicités par vos services pour émettre un avis sur les documents de consultation des personnes publiques associées, dans le cadre de l'élaboration du futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant PLH et PDM (PLUi-HD) de la Communauté d'Agglomération de Dembéni-Mamoudzou.

Dans mon courrier en date du 21 juin 2022, portant sur les documents provisoires du futur PLUi-HD, je vous faisais part de mes remarques relatives aux projets de construction d'établissements scolaires du second degré sur le territoire de la CADEMA. Je note qu'un nombre important de ces remarques a été pris en compte et vous en remercie.

Je vous prie de trouver ci-dessous mes remarques portant sur les documents de consultation, accompagnées des extraits des planches graphiques proposées par vos services.

S'agissant du « Collège de Cavani » :

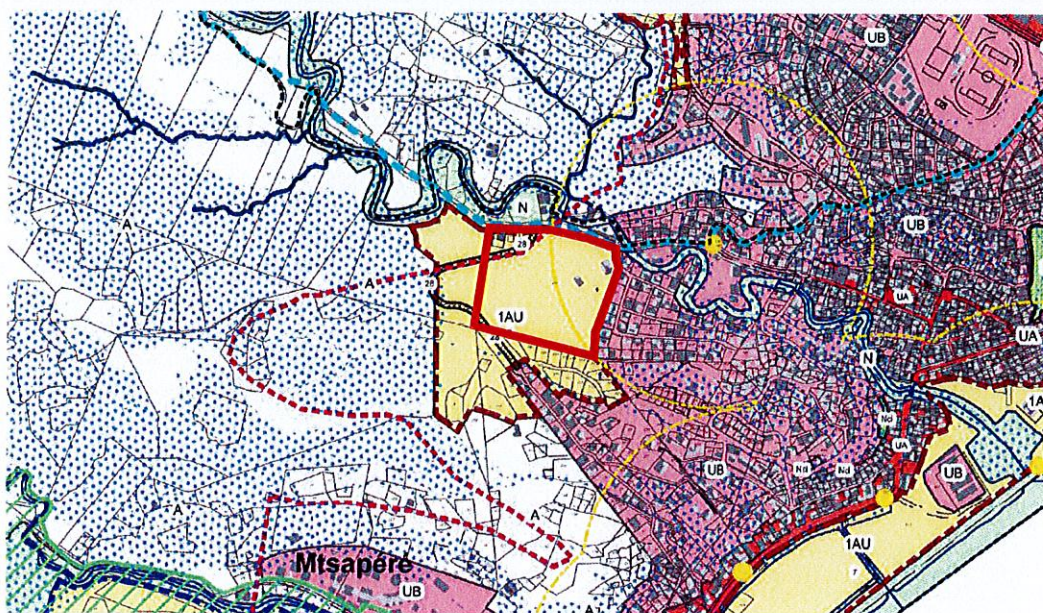
En concertation avec le Conseil Départemental, confirmée par la récente délibération : il est prévu la construction d'un collège d'excellence sportive à l'arrière du stade de Cavani, sur les parcelles BD 1340a et 381b. Nous vous demandons donc de prévoir un Emplacement réservé pour cet établissement. Pour toute précision, mes services techniques tiennent à votre disposition les études préalables et la programmation prévisionnelle de l'établissement.



S'agissant du « Collège de M'tsapéré » :

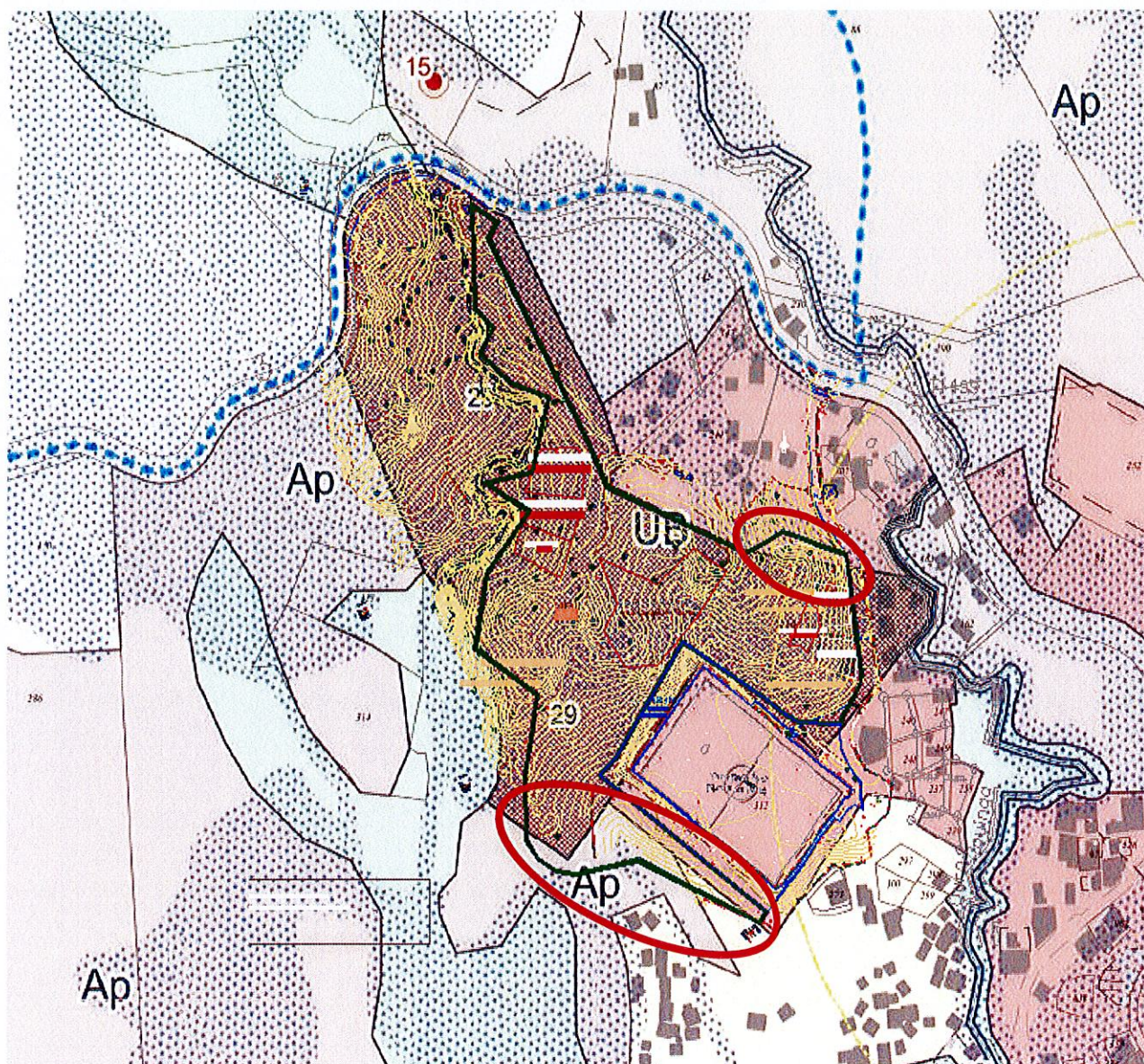
Nous avons bien noté votre volonté de densifier la zone concernée par l'OAP n°AU-2 M'tsapéré par la réalisation de logements. Nous attirons votre attention sur le fait que M'tsapéré, dans la situation actuelle, avant la réalisation du programme prévu par l'OAP, nécessite l'implantation d'un collège pour accueillir les élèves du quartier. Nous nous permettons donc d'insister sur l'importance d'y construire un collège de proximité, et vous sollicitons pour l'intégrer dans l'OAP.

Les études préalables, que nous serions très heureux de partager avec vous, ont confirmé une faisabilité favorable sur les parcelles BI 403, 404 et 405. Afin d'intégrer au mieux le collège dans le projet de l'OAP, mes services se tiennent à votre disposition pour échanger sur la meilleure implantation pour l'établissement. A titre d'information, un collège « optimisé » de proximité nécessiterait une emprise de 6000 m².



S'agissant du « Collège de Vahibé » :

Nous avons bien noté la création de l'Emplacement réservé n°29 sur le foncier du futur collège de Vahibé et vous remercions pour cette prise en compte. Cependant, depuis la transmission de notre avis sur le projet provisoire du PLUi-HD, l'emprise du projet a été modifiée. Vous trouverez ci-dessous, en vert, l'emprise du futur collège, et en rouge, les deux zones qui ont fait l'objet d'une modification et que nous souhaiterions voir intégrées à l'ER et classées en zone UB.



Emprises du site du collège non couvertes par l'emplacement réservé à destination du Rectorat pour le collège de Vahibé, à intégrer au PLUi-HD et classer en zone UB

Nous notons également que sur le règlement graphique, le foncier du collège est indiqué comme un secteur majoritairement soumis à un « Aléa fort – inconstructible » pour les risques d'inondation, alors que le PPRN n'identifie qu'une ravine traversant une partie du foncier (voir carte ci-dessous). Pour une réglementation cohérente, nous vous prions donc de modifier le zonage des risques inondation, conformément au PPRN.

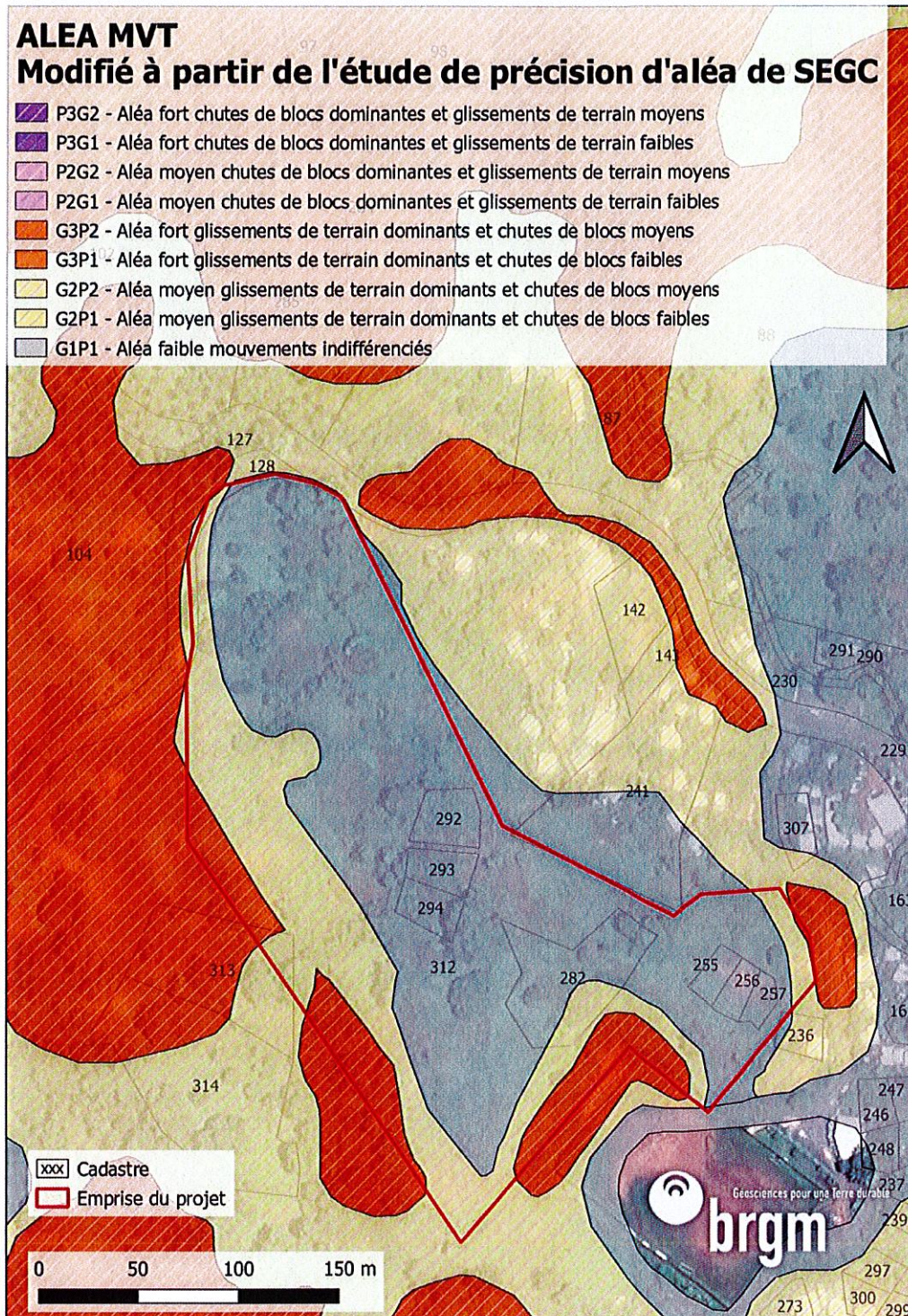


Emplacement réservé pour le collège de Vahibé



Zone soumise à un aléa inondation fort selon le PPRN

Concernant les risques mouvements de terrain, nous portons à votre connaissance que nous avons réalisé une étude de précision des aléas sur le foncier du collège, validée par la DEAL et le BRGM. Les résultats présentent une réduction des zones du PPRN concernées par un aléa mouvements de terrain moyen ou fort, au profit d'un aléa faible.



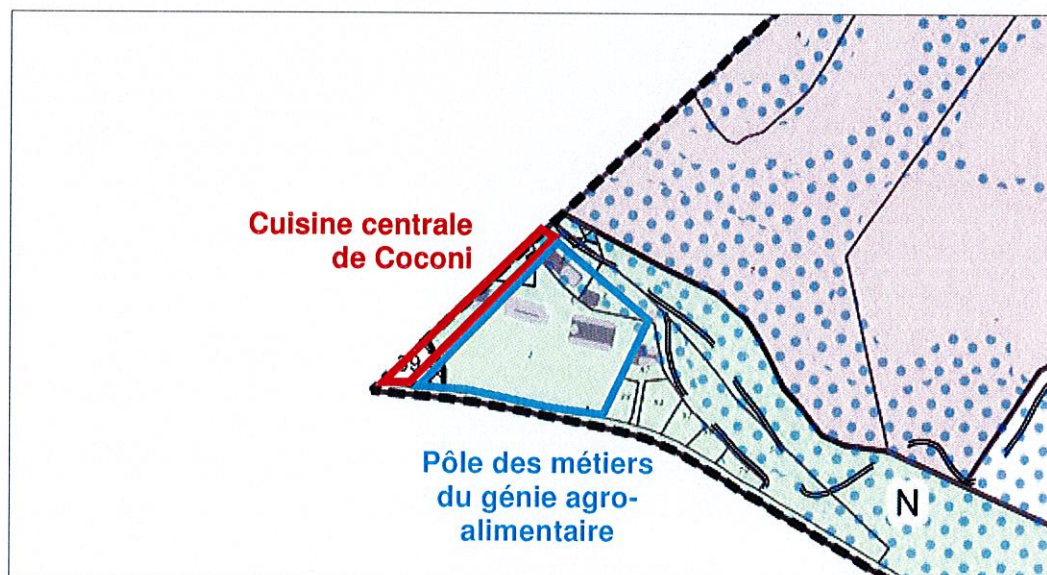
S'agissant de la « Cuisine centrale de Coconi » et du « Pôle des métiers du génie agro-alimentaire » :

Il est prévu la construction d'une cuisine centrale à Coconi, sous la maîtrise d'ouvrage du Rectorat de Mayotte, et d'un Pôle des métiers du génie agro-alimentaire sur les parcelles contiguës, en collaboration avec le Lycée agricole de Coconi. La cuisine centrale sera implantée à cheval entre les communes de Ouangani et Dembéni, sur les parcelles suivantes :

<i>Numéro de parcelle</i>	<i>Section cadastrale</i>	<i>Commune</i>	<i>Superficie (m²)</i>
005	AC	Ouangani	5 693
001 (partielle)	AC	Dembéni	1 803
002 (partielle)	AC	Dembéni	200
Total			7 696

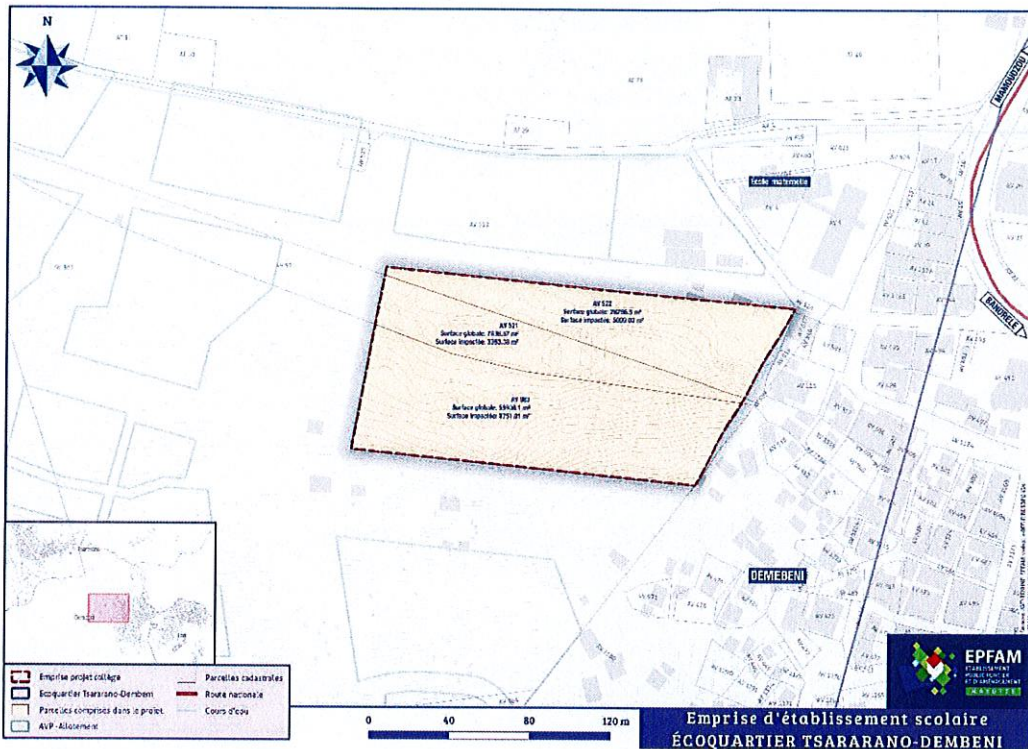
Le Pôle des métiers du génie agro-alimentaire sera construit sur les parcelles AC 001 (en partie), AC 002 (en partie) et AC 003. Nous vous sollicitons donc pour changer le zonage des parcelles AC 001, AC 002 et AC 003, actuellement classées en zone naturelle, en zone AUe, et d'y prévoir un Emplacement réservé. Pour toute précision, nous tenons à votre disposition les études préalables que nous avons réalisées.

Nous vous informons que lors de la consultation des personnes publiques associées pour le PLUi de la Communauté de Communes du Centre-Ouest, nous avons également fait part à l'intercommunalité de notre demande d'un Emplacement réservé sur la parcelle AC 005.

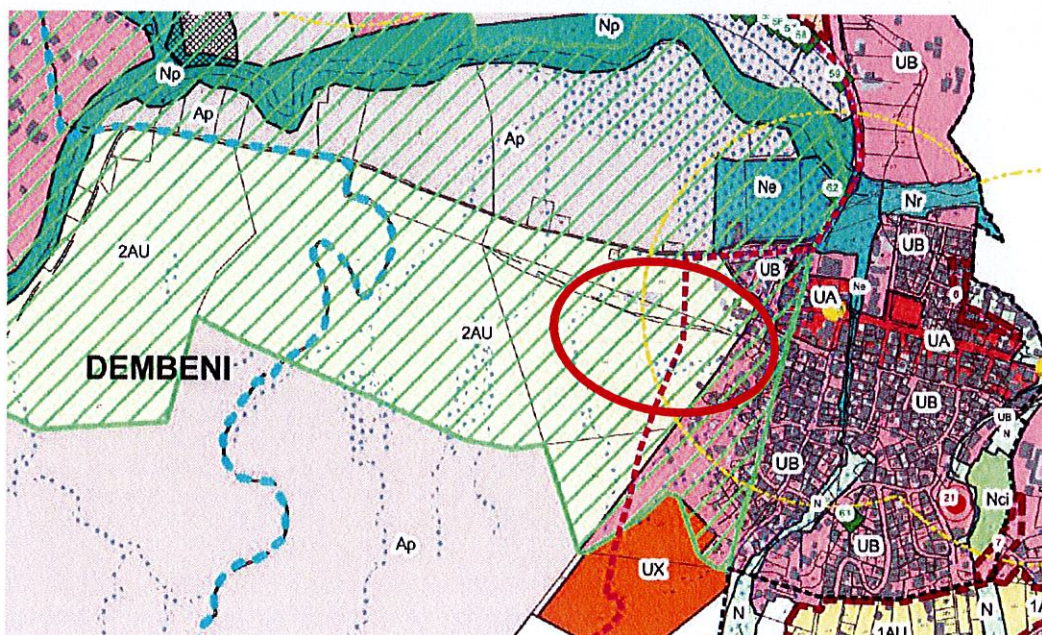


S'agissant du « Collège du Centre-Est » à Dembéné :

Nous avons bien noté que le zonage AUe affecté au foncier situé à Ongoujou avait été supprimé, suite à la décision d'implanter le collège du Centre-Est dans la ZAC Tsararano-Dembéné. Nous portons à votre connaissance l'emprise du lot destiné à accueillir l'établissement, sur la carte ci-dessous, réalisée par l'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte.



Cependant, nous observons que le zonage de la ZAC, à l'emplacement du futur collège, ne correspond pas à celui actuellement opposable dans le PLU de Mamoudzou, suite à la mise en compatibilité réalisée par l'EPFAM. Nous vous invitons donc à vous rapprocher de l'EPFAM pour intégrer le zonage prévisionnel de la ZAC au PLUi-HD.



Nous vous remercions d'avoir sollicité notre avis sur le futur PLUi-HD. Mes services techniques se tiennent à votre disposition pour toute précision concernant nos demandes.

Je vous prie de recevoir, l'expression de ma considération distinguée.

Le Recteur de l'Académie de Mayotte

Jacques MIKULOVIC

