



REPUBLIQUE FRANCAISE
Liberté- Egalité- Fraternité

DEPARTEMENT DE MAYOTTE

RECU EN PREFECTURE

Le 23 juin 2022

VIA DOTELEC - Dematis

976-200008837-20220527-D20220009610-DE

VILLE DE MAMOUDZOU

Nombre

de Conseillers en exercice : 49

de Présents : 32

de Votants : 40

Dont vote par procuration : 8

Abstention : 0

Contre : 0

EXTRAIT DU PROCES -VERBAL DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL N°2022.00096/2022 du 27/05/2022

L'an deux mille vingt deux, le vingt sept mai, le conseil municipal de la commune de Mamoudzou était réuni en **session ordinaire**, dans la salle Abdallah HOUMADI, après convocation légale en date du 19 mai 2022, sous la présidence de **M. Ambdilwahedou SOUMAILA, Maire**.

Etaient présents : (32)

M. Mahamoudou AHAMADI (Conseiller municipal), M. Anassi ALI (Conseiller municipal délégué), Mme Mariame ALI DITE NINA (Conseillère municipale), Mme Rabia ASSAN (11ème adjointe au Maire), M. Chamouine ATTOUMANE (Conseiller municipal), Mme Marianne DAMARY (Conseillère municipale), M. Nassuf-Eddine DAROUECHE (Conseiller municipal), Mme Munia DINOURAINI (7ème adjointe au Maire), Mme Aminat HARITI (Conseillère municipale), Mme Anzimiya HOUMADI (Conseillère municipale), M. Dhinouraine M'COLO MAINTY (1er adjoint au Maire), Mme Nourainya LOUTOUFI (3ème adjointe au Maire), Mme Zoufati MADI (4ème adjointe au Maire), Mme Hadia MADI ASSANI (12ème adjointe au Maire), M. Said MALIDI MLIMI (Conseiller municipal délégué), M. Assane MOHAMED (10ème adjoint au Maire), 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), M. Mohamed Tani OUSSENI (Conseiller municipal délégué), Mme Rabianti MVOULANA (Conseillère municipale déléguée), M. Hamidani MZE MOGNE (Conseiller municipal), Mme Djouwairia OUSSENI YVESSI (Conseillère municipale), M. Ambdilwahedou SOUMAILA (Maire), Mme Claudie RAKOTO (Conseillère municipale déléguée), M. Toiyfou RIDJALI (5ème adjoint au Maire), Mme Zaïtouni ABDALLAH (Conseillère municipale), M. Mohamadi SAID (Conseiller municipal), Mme Nadjati SAÏDOU COMBO (Conseillère municipale), M. Mounib SOILHI MOHAMED (Conseiller municipal), M. Tany ABOUDOU CHAKOUROU (Conseiller municipal)

OBJET :

**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**

NOTA : Le Maire certifie que le compte rendu de cette délibération sera affiché à la porte de la mairie le 20/06/2022 que la convocation avait été faite le 19/05/2022.

Absents : (9)

Mme Fatimaty ABDALLAH TOANA (Conseillère municipale), Mme Dhoimrat HALIDI (Conseillère municipale), M. Jacques Martial HENRY (Conseiller municipal), Mme Siti Dhoulfu MADJINDA (Conseillère municipale), M. Hamidani MAGOMA (2ème adjoint au Maire), Mme Liza MAHAMOUDOU (Conseillère municipale), M. Elyassir MANROUFOU (Conseiller municipal), Mme Mariam SAID (Conseillère municipale), Mme Anfiat TOUMBOU DANI (Conseillère municipale)

Absents excusés : (0)

Procuration : (8)

M. Ben Youssef CHIHABOUDINE (Conseiller municipal) donne pouvoir à Mme Aminat HARITI, M. Djamaaldine HAIDAR (Conseiller municipal) donne pouvoir à M. Nassuf-Eddine DAROUECHE, Mme Moïna-Fatima IBRAHIM (14ème adjointe au Maire) donne pouvoir à M. Said Djanfar MOHAMED, Mme Mariame KAMBI (Conseillère municipale) donne pouvoir à Mme Marianne DAMARY, Mme Inayatie KASSIM (8ème adjointe au Maire) donne pouvoir à M. Mounib SOILHI MOHAMED, Mme Fatima Fayna M'SOILI (Conseillère municipale déléguée) donne pouvoir à Mme Rabianti MVOULANA, M. Abdallah OUMOURI (Conseiller municipal) donne pouvoir à M. Mahamoudou AHAMADI, M. Badrou RADJAB (Conseiller municipal) donne pouvoir à Mme Claudie RAKOTO

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, **Mme Munia DINOURAINI** ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Vu l'article 73 de la constitution ;

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové ;

Vu la loi du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la république, et visant notamment à renforcer les compétences des régions et



des établissements ;

Vu la loi climat et résilience du 22 août 2021 ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) ;

Vu le Code des relations entre le publics et l'administration ;

Vu le Code de l'urbanisme notamment les articles L.151-5 et L.153-12 ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2015-17 du 28 décembre 2015 portant création de la communauté d'agglomération de Dembeni-Mamoudzou ;

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

Vu la délibération n°2021.00131/2021 du 20 août 2021 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 la CADEMA a prescrit en date du 29 juin 2019 son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI), valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Déplacement Urbain. Ce document se substituera aux Plans Locaux d'Urbanisme de Dembeni et Mamoudzou.

Considérant que ce nouveau Plan Local d'Urbanisme couvrira donc l'ensemble de la CADEMA. Il fixera les règles d'utilisation du sol et déterminera les grandes orientations d'aménagement du territoire à moyen terme, notamment à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Considérant que ce projet est la vision politique du document d'urbanisme, son armature vise à déterminer les grandes orientations d'aménagement du territoire à moyen terme.

Considérant que les orientations d'aménagement prises par la CADEMA pour son Projet d'Aménagement et de Développement Durable ont été réparties en quatre axes (voir Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUI-HD de la CADEMA ci-dessous en annexe).

Considérant que la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 (portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets) a imposé au PLUi en cours d'élaboration d'intégrer les dispositions relatives à l'artificialisation des sols.

Considérant que le projet d'aménagement et de développement durables PADD, doit dorénavant fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Bien que le PADD ait été adopté au conseil municipal du 20 août 2021, il ne prévoit pas d'objectifs chiffrés de modération.

- **Réécriture de l'axe 1**

Ancienne écriture : la création de 1 000 logements par an, à l'échelle du PLUI-HD équivaut à urbaniser environ 130 hectares de zones à urbaniser.

Nouvelle écriture : la création de 1 000 logements par an, à l'échelle du PLUI-HD ne pourra avoir pour effet d'artificialisé plus de 170 hectares.

- **Réécriture de l'axe 3**

La CADEMA ayant un rôle central dans le fonctionnement de l'île, certains projets d'intérêt régional sont à considérer dans le cadre de leur intérêt général pour l'île, à savoir :

- ZAE Ongoujou : rééquilibrage vers l'Ouest, positionnement d'entreprises ;
- Confortement de la zone d'Ironi Bé, inscrite au Schéma Economique de Mayotte ;
- Potentielle extension du CUFR à Dembeni - Aménagement du terre-plein de M'tsapéré
- Périmètre de carrière, zones d'extraction de matériaux
- Consommation d'espace liée aux navettes maritimes (parkings, accès...)

- **Modifications des cartes du PADD suite à l'intégration de nouveaux projets depuis fin 2021**

- La carte page 9, concernant la localisation du sens du développement de l'urbanisation
- La carte page 14, concernant la coupure d'urbanisation entre Ongoujou et Tsararano (projet de collège), celle au nord d'Hajangoua, celle entre Tsoundzou 1 et Passamainty
- Carte page 19, concernant les projets de renforcement de l'économie et du numérique : agrandir la zone économique prévue sur Ongoujou, inscrire le potentiel du secteur Bonne Marée, inscrire le terre-plein de M'taspéré comme un secteur de projet

Considérant qu'au regard de la Loi Climat et Résilience et de l'incohérence entre les zones de développement annoncées au PADD et celles prévues à ce jour dans le règlement graphique, le PADD doit nécessairement être réexaminé.

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

Article 1^{er}: De réexaminée le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUI-HD de la CADEMA ci-dessous en annexe.

Article 2 : D'approuver le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUI-HD de la CADEMA.

Article 3 : D'autoriser le Maire ou, en son absence, son représentant, à signer tout document afférent à la mise en œuvre de la présente délibération.

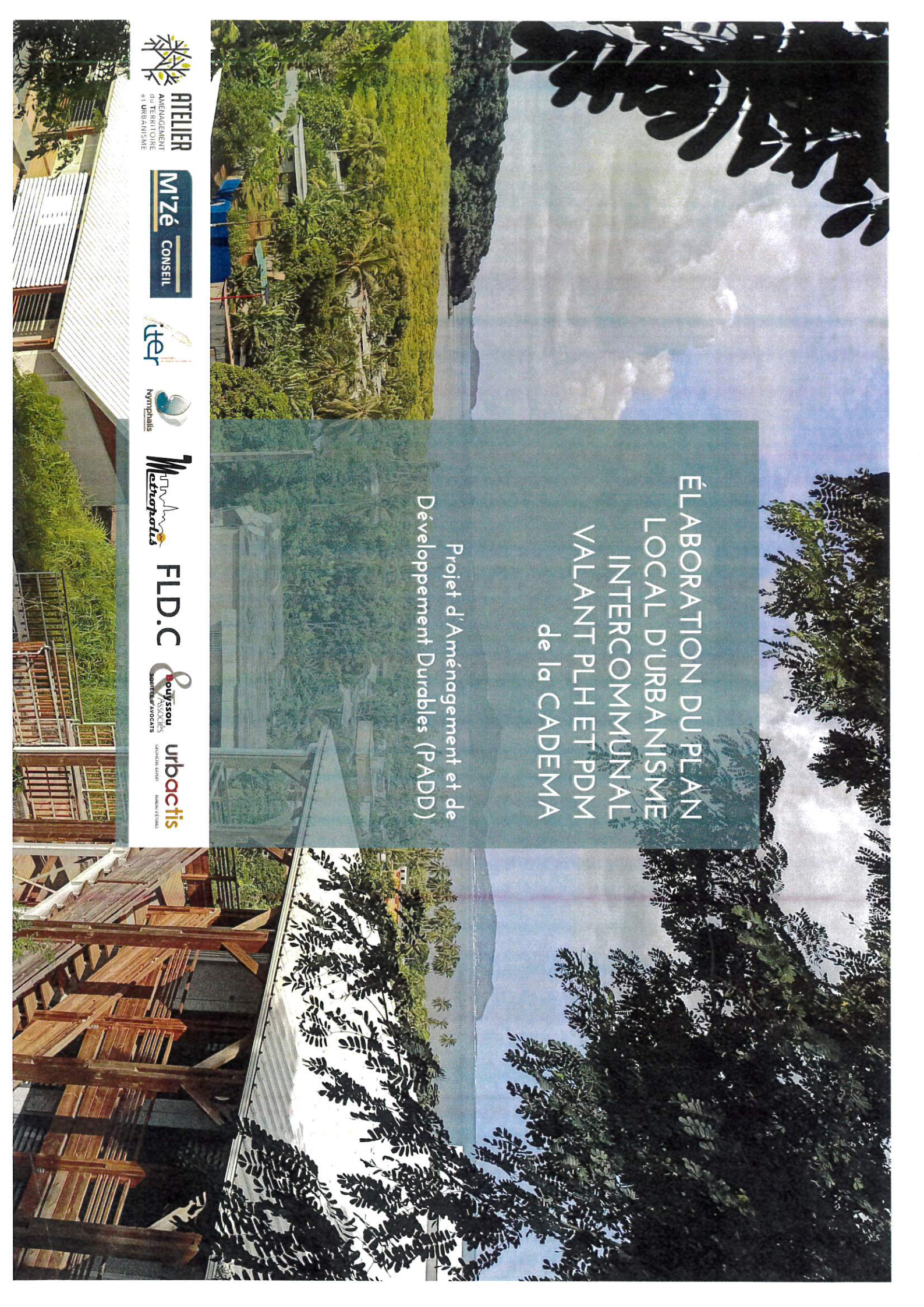
Fait à Mamoudzou, le 16/06/2022

Le Maire



Abstention (0) :

Contre (0) :



ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PLH ET PDM de la CADEMA

Projet d'Aménagement et de
Développement Durables (PADD)





SOMMAIRE

PRÉAMBULE.....

4

AXE 1/ DÉFINIR LA TAILLE IDÉALE POUR LA CADEMA, A L'HORIZON 2035.....

5

LE SCENARIO DÉMOGRAPHIQUE.....

6

ETABLIR UNE PROGRAMMATION EN LOGEMENT RÉALISTE ET ADAPTÉ.....

6

REUNIR LES CONDITIONS POUR PRODUIRE MASSIVEMENT.....

6

CENTRER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN SUR LES VILLAGES ET EN CONTINUITÉ.....

7

AXE 2/ « PROTÉGER CE QUE NOUS AVONS ».....

10

PROTÉGER ET VALORISER LES HABITATS NATURELS ET LA FAUNE REMARQUABLE DE LA CADEMA.....

11

MAINTENIR, DEVELOPPER ET DIVERSIFIER L'AGRICULTURE ET L'ACTIVITÉ DE PÊCHE.....

11

PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LE PAYSAGE DE LA CADEMA.....

12

PRÉSERVER LE PATRIMOINE ET PROMOUVOIR LES SPÉCIFICITÉS DU TERRITOIRE.....

12

PROTÉGER, OPTIMISER ET RÉÉQUILIBRER LA RESSOURCE EN EAU.....

13

AXE 3/ DÉVELOPPER L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE PAR LE RENFORCEMENT DE L'ÉCONOMIE ET DU NUMÉRIQUE.....

15

CONFORTER LA CADEMA COMME UN ACTEUR ÉCONOMIQUE MAJEUR A DIVERSES ÉCHELLES.....

16

ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DU CUFR.....

16

FAVORISER LE MAINTIEN ET LE DÉVELOPPEMENT DU PETIT COMMERCE, DE L'ARTISANAT ET DES SERVICES.....

16

OFFRIR DES SITES D'ACCUEIL ÉCONOMIQUES DEDIÉS ET DIVERSIFIÉS.....

16

PARTICIPER A L'AMÉLIORATION DU TRANSPORT DE MARCHANDISES EN ORGANISANT LES LIVRAISONS EN VILLE.....

17

DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES.....

17

DÉVELOPPER UN TOURISME ADAPTE A L'ÉCHELLE DE L'ÎLE.....

17

AFFIRMER LE LAGON COMME UN BIEN COMMUN AINSI QU'UN POTENTIEL D'ATTRACTIVITÉ.....

18

DÉVELOPPER LES AGRO-FILIERES POUR TENDRE VERS L'AUTO-SUFFISANCE.....

18

AXE 4/ « BIEN VIVRE À LA CADEMA ».....

20

AFFIRMER L'IDENTITÉ ET LES SPÉCIFICITÉS DES VILLAGES ET QUARTIERS POUR FAIRE DU CADRE VILLAGEOIS UN

MOTIF D'INSTALLATION.....

21

DES PROJETS URBAINS ADAPTES ET RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT ET DES ESPACES AGRICOLES.....

21

RENFORCER LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT.....

21

RÉPONDRE AUX ATTENTES DES HABITANTS ET AUX BESOINS SPÉCIFIQUES.....

21

RÉPONDRE AU BESOIN EN EQUIPEMENT SUR LE TERRITOIRE : "OCCUPER LES JEUNES".....

21

AMÉLIORER LE CADRE DES VIES DES HABITANTS : « FAIRE RESPIRER L'ESPACE PUBLIC ».....

22

STRUCTURER UNE OFFRE DE MOBILITÉ PERFORMANTE POUR LIMITER LE RECOURS A LA VOITURE INDIVIDUELLE.....

22

STRUCTURER UNE OFFRE DE MOBILITÉ PERFORMANTE POUR LIMITER LE RECOURS A LA VOITURE INDIVIDUELLE.....

22

PRÉAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a vocation à définir les grandes orientations en matière d'aménagement et de développement pour la collectivité, il se veut pour cela pragmatique. Le PADD est basé sur le diagnostic ainsi que sur l'Etat Initial de l'Environnement (EIE) réalisé sur le territoire et de la volonté des élus de la CADEMA.

Article L 151-5 du Code de l'Urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Le PADD conserve les principes fondamentaux introduits par la Loi Solidarité et Renouveau Urbain de 2000 et conformément à l'article L 101-2 du Code de l'Urbanisme, il précise les objectifs de développement durable à retrouver à travers l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales,
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux,
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels,
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel,
- e) Les besoins en matière de mobilité.

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville,

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographique équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile,

4° La sécurité et la salubrité publiques,

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature,

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques,

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Le PADD doit faire l'objet d'un débat par le Conseil Communautaire de la CADEMA.

La forme du présent PADD a été choisie afin que le document soit transversal, sans segmenter des thématiques qui nécessitent d'être recoupées.

Dans le cadre du PL UH-HD, les volets "Habitat" et "Mobilité" font l'objet chacun d'un Programme d'Orientations et d'Actions (POA) ayant la portée du Programme Local de l'Habitat (PLH) et du Plan de Mobilité (PDM) réglementaires. Ces POA déclineront de manière plus précise certaines orientations du PADD et notamment des orientations qui n'ont pas vocation à être inscrites au PADD au regard de sa portée juridique.



AXE 1/

DÉFINIR LA TAILLE IDÉALE
POUR LA CADEMA, A
L'HORIZON 2035

LE SCÉNARIO DÉMOGRAPHIQUE

La CADEMA souhaite se doter d'un document d'urbanisme lui permettant d'accueillir de nouveaux habitants, tout en s'inscrivant dans une démarche d'amélioration du cadre de vie et de respect des documents supra-communaux et du cadre législatif départemental et national.

Ainsi, la CADEMA souhaite accompagner une baisse progressive et nuancée de sa croissance, afin d'accueillir **environ 67 000 habitants** d'ici 2035, dans le respect des particularités des deux communes et des treize villages de la CADEMA. En effet, le scénario du PADD souhaite s'inscrire dans la dynamique de rééquilibrage à l'échelle de Mayotte, impulsé par le SAR, tout en prenant en compte la progression démographique exceptionnelle, les potentiels de densification et de renouvellement ainsi que les disponibilités foncières, plus importantes à Dembèni.

ÉTABLIR UNE PROGRAMMATION EN LOGEMENT RÉALISTE ET ADAPTÉ

La CADEMA se fixe un objectif de production d'environ **1 000 logements par an** afin de répondre aux besoins de la population sur place et à venir. Cette production visera à :

- baisser la vacance des logements de 9 à 7% en moyenne ;
- réduire le parc de logements insalubres en s'inscrivant dans les objectifs du PLHLI, soit 30% de logements insalubres en moins ;
- fixer un objectif de production de logements «matrisés» en ayant pour objectif d'augmenter le nombre de permis de construire accordés par an, par un accompagnement lié aux objectifs fixés dans le PLHLI.

Par ailleurs, les besoins en logements sont diversifiés et porteront principalement sur des logements à coûts très accessibles au regard des ressources des ménages. Une part conséquente de la production doit donc correspondre à des logements aidés, en locatif (social, très social, très social adapté) et en accession à la propriété. Sur le temps du PLH (horizon 2028), les objectifs sont déclinés de la manière suivante :



RÉUNIR LES CONDITIONS POUR PRODUIRE MASSIVEMENT

- IDENTIFIER DE NOUVELLES ZONES D'EXTENSION URBAINE DANS UN CONTEXTE DE LOI LITTORAL

Pour produire massivement du logement, la question du foncier est cruciale. A ce jour, plusieurs sites font l'objet de projets plus ou moins avancés qui permettront de contribuer à un rééquilibrage du territoire vers le sud de la CADEMA. Outre les problématiques de propriété foncière à régler, le PLU-HD permettra de travailler sur les modalités de libération des fonciers occupés (zones habitées nécessitant des relogements) et de constitution de réserves foncières. La loi littoral devra être prise en compte dans l'élaboration du PLU-HD avec des règles notamment sur les ruptures d'urbanisation et de continuité urbaine à observer où les écarts non justifiables ne pourront être intégrés comme nouvelle zone urbaine ou à urbaniser.

La consommation d'espace passée est estimée à environ 170 hectares sur une période de référence de 10 ans, essentiellement mixte (logement et équipement). Les deux communes et la CADEMA souhaitent un tournant pour le développement de l'île et de l'agglomération, en développant de réels projets urbains, prenant en compte les enjeux actuels et à venir. Afin de trouver un équilibre entre les projets visant à encadrer le développement urbain, répondre aux attentes en matière d'habitat et de mixité fonctionnelle et la mise en place une approche modérée de la consommation d'espace, le PLU-HD ne pourra avoir pour effet d'artificialiser plus de 170 hectares. Cet objectif ambitieux vise à limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles, tout en se donnant les moyens de réaliser des projets ambitieux, prenant en compte la topographie, les risques, le cadre de vie et le vivre ensemble.

- DENSIIFIER LES ZONES URBAINES EXISTANTES EN PRIVILÉGIANT UNE DÉMARCHE DE PROJET SUR DES « SECTEURS DE VIE »

Pour atteindre les objectifs de production de logements, le développement de l'offre de logements ne peut se réaliser uniquement dans les zones d'extension. La densification des zones urbaines existantes représente un axe de travail majeur et le PLU-HD va contribuer à densifier ces espaces, en lien avec les dynamiques en cours (Action Cœur de Ville, NPNRU, libération en cours de foncier...). Le PLU-HD prévoit de densifier les espaces d'ores-et-déjà urbanisés en essayant autant que possible de tendre vers une densité moyenne de 50 logements/ha.

Au regard des spécificités locales, une approche par projet urbain à l'échelle de « secteurs de vie » semble la plus adaptée pour répondre à l'ambition de densification. En effet, cela permet d'envisager de manière globale la requalification possible des fonciers bâtis et non bâtis existants, en intégrant le devenir des ménages qui y vivent aujourd'hui et souhaitent y rester. Les outils pour intervenir sur les zones urbaines restent à développer : accès au foncier, opérations de démolition-reconstruction (imposant des solutions de relogements), requalification lourde et surélévation d'immeubles existants etc.

CENTRER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN SUR LES VILLAGES ET EN CONTINUITÉ

- POSER LES LIMITES DE L'URBANISATION AFIN DE MAINTENIR DES ENSEMBLES COHÉRENTS AU CADRE DE VIE AGRÉABLE
TOUT EN PRÉSERVANT DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS FONCTIONNELS

Le PLU-HD visera à trouver un équilibre entre aménagement urbain et préservation des espaces naturels et agricoles. Des marqueurs paysagers forts tels que le tracé d'un cours d'eau, une ligne de crête ou une frange cultivée pourront jouer le rôle de limite tangible à cette urbanisation. Des limites artificialisées pourront aussi permettre de jouer ce rôle, comme le boulevard des Hauts de Mamoudzou.

Une densification par la verticalité, basée sur l'occupation historique des parcelles mahoraises doit être insufflée. De nouvelles formes urbaines doivent permettre de trouver un équilibre entre rationalisation du foncier (prise en compte des risques, des lots définissant des secteurs inconstructibles...), préservation du cadre de vie et maintien des équilibres naturels.

- PROFITER DE LA PLACE CENTRALE DE LA CADEMA A L'ÉCHELLE DE MAYOTTE POUR PARTICIPER A LA REVITALISATION EN COURS DES CENTRES VILLES

Les études en cours menées dans le cadre d'Action Cœur de Ville sur les deux communes témoignent d'un enjeu de revitalisation.

Mamoudzou tout particulièrement, pour sa place à l'échelle du département, fait l'objet de nombreux axes de projet qui confortent l'intérêt du centrage de l'urbanisation. L'objectif est de se servir de ses nombreux atouts pour en faire une vitrine au cœur de la ville, par extension de l'ensemble de la ville et de l'agglomération. Sont notamment concernés les questions d'aménagement d'espaces publics d'anvergure, l'offre culturelle, le patrimoine bâti, la place de la nature en ville, les cheminements doux, l'offre commerciale, l'amélioration de l'offre en logement...

Par ce programme, Dembèni a également pour objectif de revaloriser ses espaces publics dans le centre-ville, prendre en compte les équipements structurants présents sur le territoire et favoriser les déplacements.

- LIMITER L'ÉTALEMENT URBAIN POUR PROMOUVOIR LA MOBILITÉ ACTIVE POUR LES DÉPLACEMENTS DE PROXIMITÉ, NOTAMMENT SUR LA CONURBATION DE MAMOUZOU

L'urbanisation du territoire doit être adaptée aux pratiques et usages du territoire, et notamment les déplacements à pied. Par ailleurs, le territoire bénéficie d'une topographie favorables au développement de l'usage du vélo dans sa partie la plus urbaine et dense (Tsoundzou 2 <- Kawéni et Tsararano <- Iloni). Cette orientation est en lien avec à la mise en œuvre du Plan Vélo de la CADEMA ou du plan de marchabilité de Mamoudzou, qui trouveront une traduction réglementaire dans le PLU-HD.

De manière générale, les déplacements doux seront autant que possible encouragés. Des aménagements urbains seront envisagés afin de faciliter et sécuriser les déplacements des habitants de la CADEMA.

- PRENDRE EN COMPTE LA CAPACITÉ DES RÉSEAUX POUR DÉTERMINER LES ESPACES DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

La CADEMA souhaite garantir à tous les habitants un accès équitable aux services urbains de base (adduction, assainissement, enlèvement d'ordures...).

Les laveries solidaires seront encouragées et aménagées pour donner une solution au lavage en rivière. La collecte de déchets sera organisée au plus près des habitations dans les nouvelles habitations afin de favoriser les bons gestes en facilitant la démarche. Le développement urbain sera conditionné à la préexistence des réseaux et aux accès vaires fonctionnels (transport, enlèvement ordures, véhicules de secours...).

Les nouveaux projets seront raccordés aux systèmes d'assainissements et des dispositions particulières pour faciliter le déploiement du réseau seront mis en place dans le PLU-HD. Le bon raccordement aux réseaux des nouvelles opérations pourra inciter le raccordement des habitations voisines.

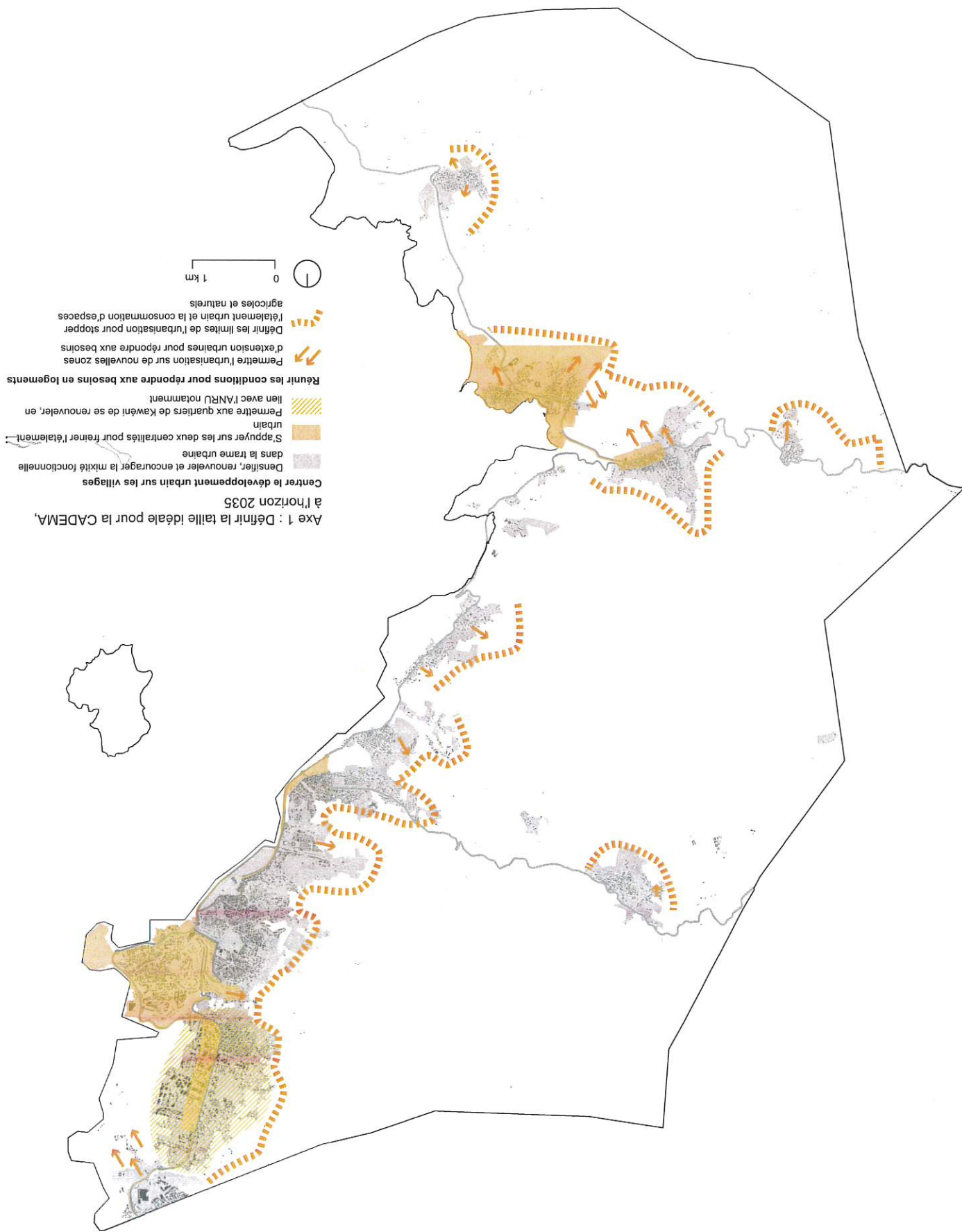
- SE FIXER DES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

La CADEMA souhaite préserver le foncier et limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles. Les dents creuses identifiées seront utilisées pour densifier les espaces déjà urbanisés. Cependant, elles sont peu nombreuses et un équilibre devra être trouvé avec le maintien des espaces de respiration en ville. Aussi, la densification verticale représente un levier pour le territoire, en accompagnant la tendance à l'élévation relativement généralisée à l'échelle de la CADEMA, tout en s'assurant d'une part de la sécurité des constructions et d'autre part de la qualité architecturale et paysagère.

Dans les secteurs d'extension urbaine, une densité plus importante sera recherchée. Elle devra être en moyenne d'au moins 50 logements par hectare et sera plus élevée à proximité des lignes et des arrêts de transports en commun (bus et gares maritimes).

Dans les secteurs les plus éloignés des centres urbains, un objectif de réduction du rythme de construction de logements informels visera à freiner la consommation de terres agricoles et d'espaces naturels.

Les permis de construire devront représenter au moins une construction sur deux d'ici 2028, contre une construction sur 10 entre 2012 et 2017.



A photograph of a large tree trunk in a forest, with a dark overlay containing text. The tree trunk is thick and has a rough, textured bark. The background is a dense forest with various green plants and trees. The text is white and centered on the dark overlay.

AXE 2/

« PROTÉGER CE QUE NOUS
AVONS »

PROTÉGER ET VALORISER LES HABITATS NATURELS ET LA FAUNE REMARQUABLE DE LA CADEMA

- PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS, TERRESTRES ET MARITIMES, PAR LA MISE EN PLACE DE PROTECTION ADAPTÉE

Les espaces naturels sont nombreux sur le territoire de la CADEMA. Afin de préserver cet écosystème et de protéger les espèces de faune et de flore présentes, les règlements écrits et graphiques du PLU-HD seront adaptés au contexte local. Les réservoirs de biodiversité et notamment les habitats relictuels (les forêts tropicales sommitales, les forêts hygrophiles et forêts et brousses semi-sèches littorales, les mangroves, etc) sont en ce sens des espaces à protéger.

Les mangroves et arrière-mangroves feront également l'objet d'une attention particulière dans le cadre du PLU-HD avec une réglementation adaptée permettant de protéger et restaurer ces zones. Par ailleurs, les projets d'aménagement en limite de mangrove comme à Iloni pourraient permettre de limiter les réinstallations humaines.

Le périmètre de la future Réserve Naturelle Nationale des forêts de Mayotte sera également pris en compte dans le document d'urbanisme et des règles spécifiques pourront être mises en place sur ce secteur, de même que sur l'îlot M'Bouzi.

- PRIVILÉGIER LES PLANTATIONS D'ESPÈCES LOCALES

Dans le cadre du PLU-HD, la réglementation visera à limiter la propagation d'espèces envahissantes sur le territoire. Une palette d'essences adaptées au contexte local, favorisant le recours aux essences endémiques sera définie afin d'encourager une démarche de plantation qualitative et adaptée dans les différents projets d'aménagement. L'implantation d'arbres d'ombrages et d'arbres utiles (nourriciers et vivriers, usages domestiques...) sera notamment encouragée dans l'espace public, dans la limite de ses caractéristiques (envergure adaptée, conflits d'usages...).

- PRÉSERVER LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES ET RENFORCER LA TRAME VERTE ET BLEUE

Les cours d'eau et leurs berges ainsi que les zones humides temporaires et les milieux aquatiques d'une manière générale feront l'objet d'une réglementation particulière afin

d'améliorer leur état et de les préserver et les maintenir en bon fonctionnement écologique. La protection des ravines permettra notamment de lutter contre le phénomène de ruissellement urbain.

Les corridors écologiques tels que les ripisylves seront pris en compte dans le PLU-HD. Au besoin, certains espaces pourront être replantés afin de limiter les risques de glissement de terrain, notamment pour les habitations situées à proximité.

- SENSIBILISER LES HABITANTS AUX ESPACES NATURELS

Les ravines et les cours d'eau, peu visibles dans l'espace urbain, sont aujourd'hui dans un mauvais état sanitaire et écologique. Le PLU-HD doit redonner la place à ces cours d'eau et permettre à la population de se réapproprier ces espaces.

Le milieu naturel plus largement est également une composante importante du territoire mahorais et une sensibilisation des habitants à ces espaces est nécessaire pour leur préservation. Par le biais d'animations pédagogiques ou d'aménagements tels que des sentiers pédagogiques ou en donnant un accès facilité à certaines parties du territoire, ces espaces bénéficieraient d'une meilleure visibilité, favorisant ainsi leur réappropriation et leur préservation. Cette approche pédagogique pourra être couplée avec des sensibilisation autour de la gestion des déchets. L'occupation du milieu naturel pour des activités récréatives, touristiques et de loisirs permettra d'élargir l'offre de loisirs sur le territoire de la CADEMA et ainsi sensibiliser les habitants à la richesse des milieux naturels.

MAINTENIR, DÉVELOPPER ET DIVERSIFIER L'AGRICULTURE ET L'ACTIVITÉ DE PÊCHE

- PRÉSERVER LE FONCIER AGRICOLE

Le foncier agricole sur l'île tend à disparaître du fait de l'extension des poches d'habitat spontané. Dans le cadre du PLU-HD, un zonage de ces espaces agricoles sera réalisé afin de maintenir les cultures vivrières sur le territoire de la CADEMA et d'affirmer la vocation de ses différents villages. Par ailleurs, dans le cadre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) des espaces agricoles pourront être prévus dans les opérations d'aménagement afin de répondre aux besoins des familles et ainsi participer à l'amélioration du cadre de vie des habitants.

- ÉQUILIBRER LE TERRITOIRE EN MATIÈRE D'ESPACES AGRICOLES ET FORESTIERS

Les espaces naturels de la CADEMA, représentant de forts enjeux écologiques subissent un important phénomène de défrichement, liée notamment à l'extension de l'habitat spontané. Les espaces agricoles sont à maintenir dans les périmètres à fort potentiel agricole (plaine, vallon...) afin qu'ils ne deviennent pas une pression supplémentaire sur les espaces naturels, allant de pair avec l'habitat spontané.

La disparition des espaces naturels à fort enjeux environnementaux doit autant que possible être limitée.

Une attention particulière sera portée à la protection des espaces boisés, participant à la préservation des sols et de la ressource en eau tout en offrant des perspectives d'utilisation de la ressource bois.

- SOUTENIR LES COOPÉRATIVES DE PÊCHEURS POUR CONTRIBUER AU DÉVELOPPEMENT DES INFRASTRUCTURES ADAPTÉES

Les infrastructures garantissant l'organisation et de la professionnalisation, de la logistique seront favorisées afin de permettre de développer qualitativement et quantitativement l'activité et sa rentabilité économique.

PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LE PAYSAGE DE LA CADEMA

- PRÉSERVER LES PAYSAGES ET LES POINTS DE VUE REMARQUABLES SUR LE TERRITOIRE

La topographie du territoire de la CADEMA offre de nombreux points de vue à la fois sur l'intérieur de l'île, le relief, le lagon et ses îlots. Les points de vue sur ces grands ensembles paysagers, présentant un intérêt majeur, seront préservés et les impacts visuels seront limités avec une réglementation adaptée des constructions. Ces percées visuelles pourront faire l'objet d'une mise en valeur particulière dans le cadre du PLU-i-HD.

Les constructions sur les points hauts seront limitées et les règles d'urbanisme permettront de réduire l'impact des constructions sur le paysage, dans un contexte de loi littoral.

- PRÉSERVER LA BANDE LITTORALE

Afin de maintenir la qualité du territoire et des paysages, le littoral de la CADEMA sera autant que possible préservé et les aménagements envisagés répondront à la réglementation de la loi littoral, tout en prenant en compte le risque de submersion marine ainsi que l'érosion du littoral. Un aménagement raisonné des plages et des activités littorales peut être envisagé, sans compromettre l'équilibre des espaces naturels, tels que les boisements d'arrière plage et les points littoraux.

- FAVORISER LA LISIBILITÉ DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL EN PRÉSERVANT SON SÉQUENÇAGE NATUREL

Le développement du territoire doit maintenir des espaces de respiration au sein de la trame urbaine mais également entre les différents villages : cours d'eau et ravine, vallon, collines, points littoraux, plaines... Deux coupures d'urbanisation sont à affirmer sur le territoire, entre les villages de Tsoundzou 1 et Passamainty ainsi qu'entre Vahibé et Passamainty avec un alignement de mangroves à protéger. Ces coupures d'urbanisation auront pour effet de maintenir la lisibilité du paysage tout en favorisant les corridors écologiques. Ils pourront également oeuvrer à limiter le risque d'inondation.

PRÉSERVER LE PATRIMOINE ET PROMOUVOIR LES SPÉCIFICITÉS DU TERRITOIRE

- VALORISER LE PATRIMOINE LOCAL ET SES RICHESSES

Le territoire de la CADEMA compte plusieurs éléments de patrimoine à préserver dans le cadre du PLU-i-HD, notamment des bâtiments témoins de l'histoire du territoire telles que des vestiges d'occupations anciennes, des édifices religieux, ainsi qu'un important patrimoine industriel disséminé sur le territoire dont une usine sucrière, inscrite aux Monuments Historiques.

Les cultures historiques de l'île, présentes à l'état de reliques, représentent également un patrimoine à valoriser.

Le patrimoine bâti plus récent (anciens édifices administratifs, mosquées, villas, maisons traditionnelles...) et ses abords (jardin, places, encintes, parvis...) appellent également à une protection spécifique.

- PRÉSERVER LE COUVERT ARBORÉ EN VILLE ET DANS LES VILLAGES

Une attention particulière sera apportée dans le PLUi-HD aux linéaires d'arbres ainsi que des arbres remarquables au travers de prescriptions spécifiques dans le règlement écrit et graphique. Au-delà de l'aspect paysager et social (lieu de convivialité, marqueur territorial) important pour le territoire, le maintien des arbres participe à la réduction des flots de chaleur, au maintien des sols en place et au confort d'usage des espaces publics ou des tronçons de voiries, encourageant ainsi les mobilités douces.

PROTÉGER, OPTIMISER ET RÉÉQUILIBRER LA RESSOURCE EN EAU

- PRÉSERVER LES PÉRIMÈTRES DE CAPTAGE

La ressource en eau sur le territoire est un véritable enjeu pour les années à venir. Une réglementation sera définie dans le PLUi-HD afin de préserver la ressource, avec la mise en place de périmètres de protection autour des zones de captage et la préservation du couvert forestier.

- FAVORISER LA GESTION DES EAUX PLUVIALES SUR LE TERRITOIRE

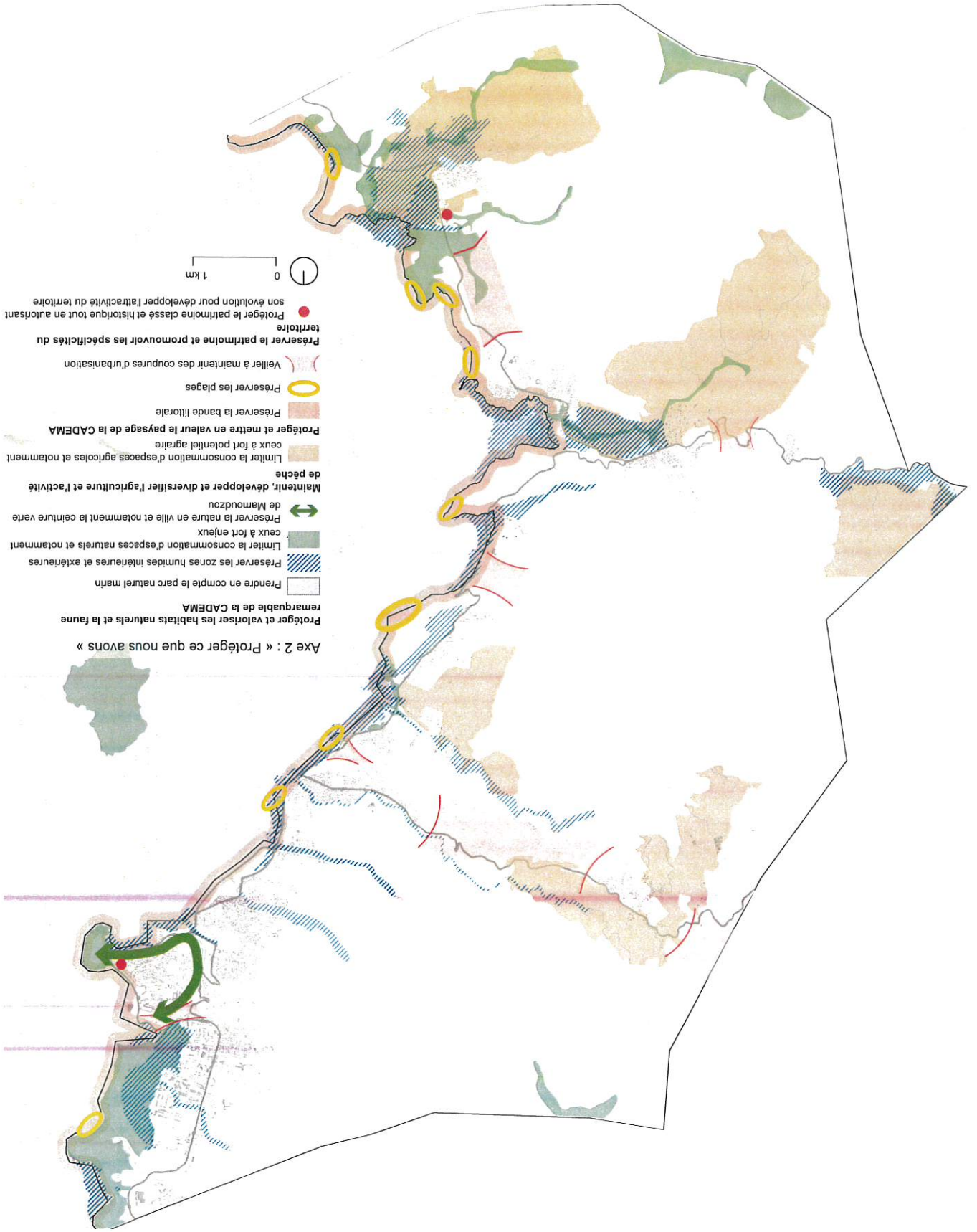
La gestion des eaux pluviales et le ruissellement sont des enjeux importants pour le territoire. Les projets urbains devront prendre en compte l'infiltration des eaux de pluie et prévoir des aménagements adaptés tels que le recours à des noues plantées en parallèle du système d'écoulement gravitaire ou encore limiter l'imperméabilisation des sols.

Le PLUi-HD sera réalisé en cohérence avec les réflexions autour des schémas directeurs des eaux pluviales.

Des aménagements pourront également être envisagés afin de permettre la récupération et le réemploi des eaux. Cette démarche est en cours de développement sur l'île, sous le contrôle de l'ARS et le PLUi-HD encouragera autant que possible sa mise en œuvre.

Ces mesures mises en place participeront au rechargement des nappes phréatiques et permettront de répondre au besoin en eau potable sur l'ensemble du territoire.

Les espaces définis comme à enjeux sont cartographiés à partir de données produites à l'échelle communale, intercommunale ou départementale. La réalisation de projets d'aménagement qui seraient compatibles avec d'autres orientations du PAD à l'intérieur de ces espaces n'est pas exclue, sous réserve de prendre en compte les enjeux identifiés ou de prouver leur absence.



AXE 3/

DÉVELOPPER
L'ATTRACTIVITÉ DU
TERRITOIRE PAR LE
RENFORCEMENT DE
L'ÉCONOMIE ET DU
NUMÉRIQUE



CONFORTER LA CADEMA COMME UN ACTEUR ECONOMIQUE MAJEUR A DIVERSES ÉCHELLES

La CADEMA souhaite jouer un rôle majeur et être moteur sur plan économique, commercial, agricole et de la pêche, touristique. Les fonctions de centralité et d'attractivité de la CADEMA sont à valoriser, en prenant en compte les besoins territoriaux pluriels, à la fois globaux et transversaux (l'Agglomération, l'île de Mayotte, les relations interrégionales Océan Indien), mais aussi locaux et de proximité (les communes, les villages). Il s'agira d'assumer, à l'échelle de la CADEMA, le rôle de porte d'entrée et de vitrine de l'île de Mayotte, de métropole de développement, assumant des fonctions de centralité et de décision territoriale.

- A ce titre, certains projets sont à considérer dans le cadre de leur intérêt général pour l'île :
- Zone d'activités économiques d'Onjoujou : rééquilibrage vers l'Ouest, positionnement d'entreprises ;
 - Confortement de la zone d'activités d'Ironi Bé ;
 - Extension envisagée du CUFR de Dembéni ;
 - Périmètre de carrière et zone d'extraction de matériaux à Haqangua ;
 - Projets de liaisons maritimes.

La CADEMA souhaite notamment affirmer son rôle actif ans le déploiement des filières de matériaux locaux biosourcés (utilisation de la terre et d'autres éco matériaux...).

ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DU CUFR

Le CUFR, basé sur la commune de Dembéni, est un lieu structurant sur le territoire de la CADEMA et plus largement à l'échelle de l'île. A ce titre, son développement sera rendu possible dans le cadre du PLU-HD avec des possibilités d'extension pour renforcer le bon fonctionnement de cet équipement. Son attractivité sera confortée par le biais d'aménagements adaptés si cela s'avère nécessaire, en matière de mobilité, d'infrastructure et par la création d'hébergements.

FAVORISER LE MAINTIEN ET LE DÉVELOPPEMENT DU PETIT COMMERCE, DE L'ARTISANAT ET DES SERVICES

Il s'agira de favoriser prioritairement le maintien et le développement du petit commerce, y compris informel, en lui permettant de s'implanter et de fonctionner de manière optimum, notamment en complémentarité des grands pôles de distribution commerciale (Kawéni en particulier). En complément, la dimension « artisanale » et d'activités liées aux services à la personne (notamment relevant de l'Économie Sociale et Solidaire) sera valorisée, comme facteur d'inclusion économique et sociale sur la CADEMA, en proposant des espaces d'accueil et d'hébergement économiques dédiés à ces activités, ainsi qu'une animation spécifique. Des linéaires commerciaux pourront être repérés.

OFFRIR DES SITES D'ACCUEIL ÉCONOMIQUES DÉDIÉS ET DIVERSIFIÉS

- PROPOSER UNE DIVERSITÉ D'ESPACES, TYPOLOGIQUEMENT ET GÉOGRAPHIQUEMENT

Le territoire de la CADEMA est pluriel et le développement d'espaces économiques doit répondre aux besoins sur le territoire :

- Mailler et équilibrer le territoire de la CADEMA en proposant une offre économique mutualisée à l'échelle des villages et en facilitant l'accès des populations (commerce, artisanat et petite industrie),
- Proposer des lieux partagés (tiers-lieux) permettant l'exercice d'activités économiques, notamment ciblés sur l'Économie Sociale et Solidaire (ESS) et les services à la personne, particulièrement stratégiques sur la CADEMA et Mayotte.

- RECONQUÉRIR ET REDYNAMISER UN ESPACE ECONOMIQUE MAJEUR : KAWÉNI, AFIN D'EN FAIRE UNE « ÉCO-ZONE »

La zone de Kawéni sera redensifiée, paysagée, requalifiée et redynamisée dans le cadre du programme de l'ANRU afin de la faire muter en une « écozone », vitrine économique durable et circulaire de la CADEMA à l'horizon 2030.

L'objectif est également d'aménager des sites économiques de substitution, sur la CADEMA, afin d'accueillir des activités industrielles, délocalisées et externalisées de Kawéni.

- ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DE DEUX NOUVELLES ZONES D'ACTIVITÉS : IRONI BÉ ET ONGOJOU OUEST

La future zone d'activité d'Ironi Bé sera prise en compte dans les règlements écrits et graphique du PLU-i-HD afin de permettre la création de ce pôle économique majeur pour le développement de la CADEMA.

Dans le cadre du rééquilibrage territorial à l'échelle de la CADEMA et du département, une zone de développement, notamment économique, est répétée à l'ouest du village d'Ongoujou.

- RÉSERVER DES ESPACES DANS LES PROJETS D'ENVERGURE

Les projets d'envergure devront être mixtes afin d'intégrer des activités économiques, comme un pôle d'affaire au sein la ZAC Doujani et un pôle commercial dans la ZAC Tsararano.

PARTICIPER A L'AMÉLIORATION DU TRANSPORT DE MARCHANDISES EN ORGANISANT LES LIVRAISONS EN VILLE

Au regard des phénomènes de congestion routière, les flux de marchandises doivent être travaillés, en amont à l'échelle territoriale mahoraise jusqu'à l'échelle locale (cœur urbain, places et rues). Le PLU-i-HD pourra proposer des solutions de stationnement adaptées aux typologies de livraisons (véhicules, commerces, ...).

Une solution de logistique urbaine sera proposée afin d'encadrer la présence des conteneurs de livraison dans l'espace public de la CADEMA. Cette solution pourra consister en la réalisation de plateformes multifonctionnelles, permettant un déchargement facile ou la mise en place de locaux de stockage mutualisés pour les commerçants en centre-ville.

DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Le développement des télé-communications et notamment l'arrivée de la fibre représente une opportunité pour le développement du territoire et son attractivité. Il représente une manière de

désenclaver l'île en favorisant l'implantation d'infrastructures numériques ou d'entreprises dans le secteur des hautes technologies. Par ailleurs, la CADEMA souhaite permettre et soutenir les actions en faveur de l'accès au numérique pour tous (datacenter, tiers-lieux, maisons numériques...).

DÉVELOPPER UN TOURISME ADAPTE A L'ÉCHELLE DE L'ÎLE

- PROPOSER UNE DIVERSITÉ D'ESPACES TOURISTIQUE, TYPOLOGI-QUEMENT ET GÉOGRAPHIQUEMENT

La filière tourisme (y compris le « tourisme d'affaire ») doit être positionnée comme un enjeu économique central, stratégique et structurant pour la CADEMA. La création d'hébergements touristiques notamment est un levier important pour le développement du tourisme à l'échelle de l'île.

- SOUTENIR L'AGROTOUTISME ET LES INITIATIVES

Il s'agira de développer, en complément d'un tourisme urbain et littoral, un agro-tourisme intérieur, permettant de découvrir et comprendre l'arrière-pays et les villages de la CADEMA. Cela passe par une sensibilisation (et formation) des porteurs de projet, la mise en place d'un réceptif « à niveau » (tant pour l'hébergement, la restauration que le conseil et l'information), et l'instauration de pôles d'activités et d'animation « nature » diversifiés, thématiquement et géographiquement.

- ORGANISER ET VALORISER LES SITES TOURISTIQUES NATURELS

Un programme d'équipement et de valorisation de certains sites et espaces remarquables de la CADEMA est à mettre en place, tant littoraux (plages, y compris urbaines, mangroves,...), urbains que ruraux et forestiers (sentiers de découvertes, randonnées, VTT, pratiques équestres, forêts,...), en facilitant leur accessibilité, mais aussi leur protection. Des cheminements, réseaux de découverte, points de signalétiques, de pédagogie et de balisage seront organisés, et ce dans une optique de multimodalité des pratiques et des types de fréquentations.

AFFIRMER LE LAGON COMME UN BIEN COMMUN AINSI QU'UN POTENTIEL D'ATTRACTIVITÉ

L'accessibilité pour tous, en privilégiant les modes doux (sentier du littoral par exemple) et en donnant une plus grande visibilité depuis l'espace public à la bande littorale et à ses sites d'accès sont des garants de l'attractivité de cet espace.

Le PLUi-HD permettra, si cela s'avère nécessaire, de créer des aménagements raisonnés des plages et des activités littorales, en veillant à ne pas trop intensifier les usages pour ne pas corrompre les équilibres naturels. Le trait de côte sera géré en épaisseur afin de ménager un espace de transition, dans lequel la voiture n'aurait pas sa place (limiter le stationnement sur la plage...).

DÉVELOPPER LES AGRO-FILIÈRES POUR TENDRE VERS L'AUTO-SUFFISANCE

- ENCOURAGER ET SOUTENIR LA CRÉATION DE FILIÈRES ET DE POINTS DE VENTE AU DÉTAIL DES PRODUITS LOCAUX AINSI QU'UN ARTISANAT AGRO-TERRITORIAL DANS LES VILLAGES

Les productions territoriales de qualité devront favoriser l'émergence et la consolidation de filières locales (litchis, fruits et légumes tropicaux, bovins et ovins, aquaculture et élevage, produits de la mer...) mais aussi des productions locales à préserver, telles que l'ylang ou la vanille, dépassant l'activité « vivrière », pour s'orienter vers une économie de filière. Pour cela, des points de vente et de commercialisation organisés, sur l'ensemble du territoire de la CADE-MA, seront ciblés et organisés. Ces points de vente permettront de pérenniser et de renforcer les pratiques agricoles traditionnelles et l'activité de pêche.

- CRÉER DES UNITÉS DE TRANSFORMATION, CONDITIONNEMENT ET STOCKAGE DES PRODUCTIONS AGROALIMENTAIRES LOCALES

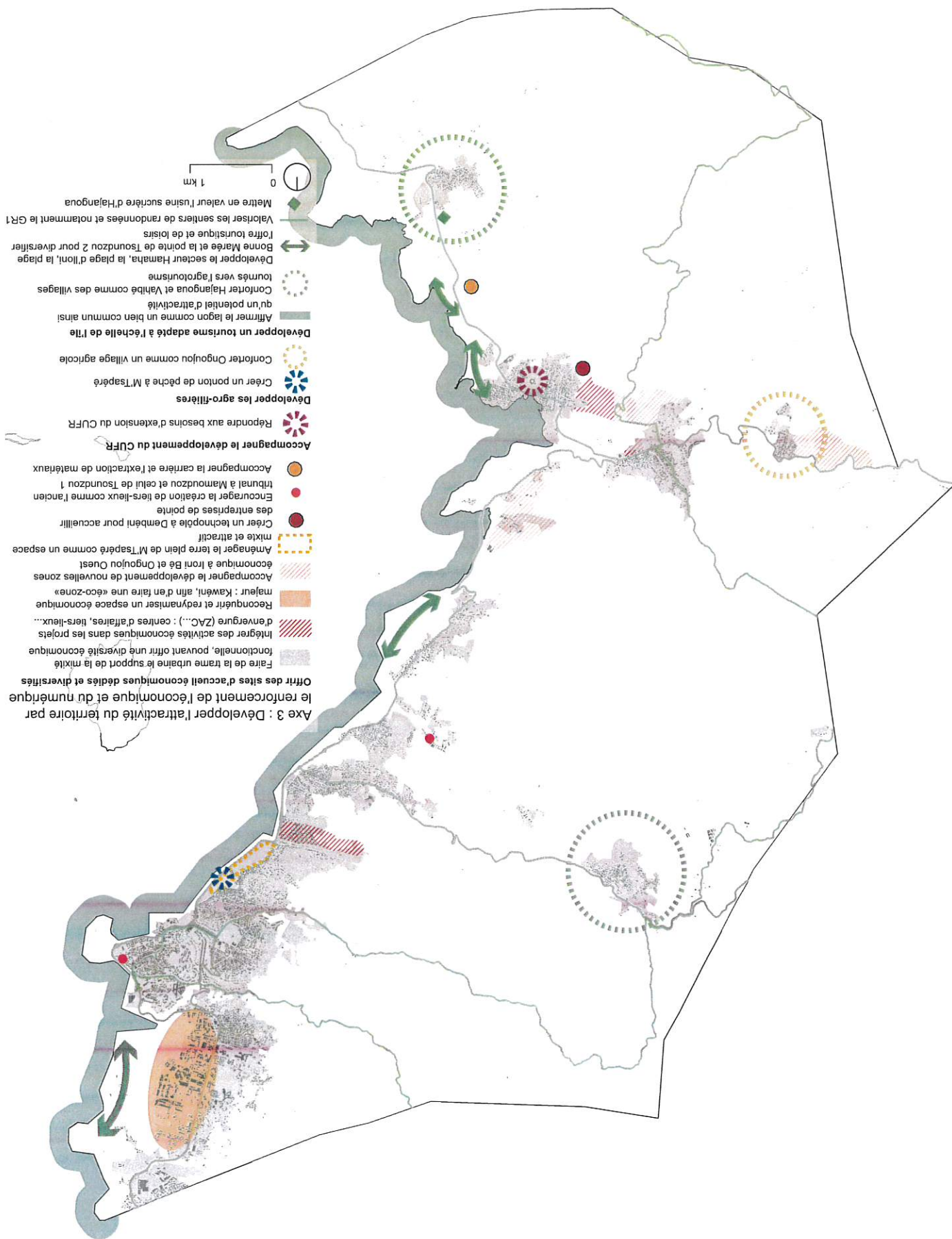
Le PLUi-HD mettra en place et organisera, de façon mutualisée et collective, des espaces et sites adaptés, pour permettre aux professionnels de la filière agriculture/élevage/agroalimentaire, le stockage et le conditionnement de leur productions.

- PRÉSERVER LE FONCIER AGRICOLE ET METTRE A DISPOSITION DES TERRES POUR LE MARAÎCHAGE ET LES CIRCUITS COURTS, EN FAVORISANT LES ACTIVITÉS D'AGROTOUTISME

Le PLUi-HD encouragera et soutiendra la diversification des activités agricoles, en facilitant l'émergence d'une agriculture qualitative, le développement de circuits courts mais également la pratique de l'agro-tourisme, spécifiquement dans les zones rurales. Les règles d'urbanisme définies dans les zones agricoles permettront d'encourager l'installation d'agriculteurs, la diversification de l'activité avec la création de points de vente, l'accueil touristique ou bien la restauration sur place.

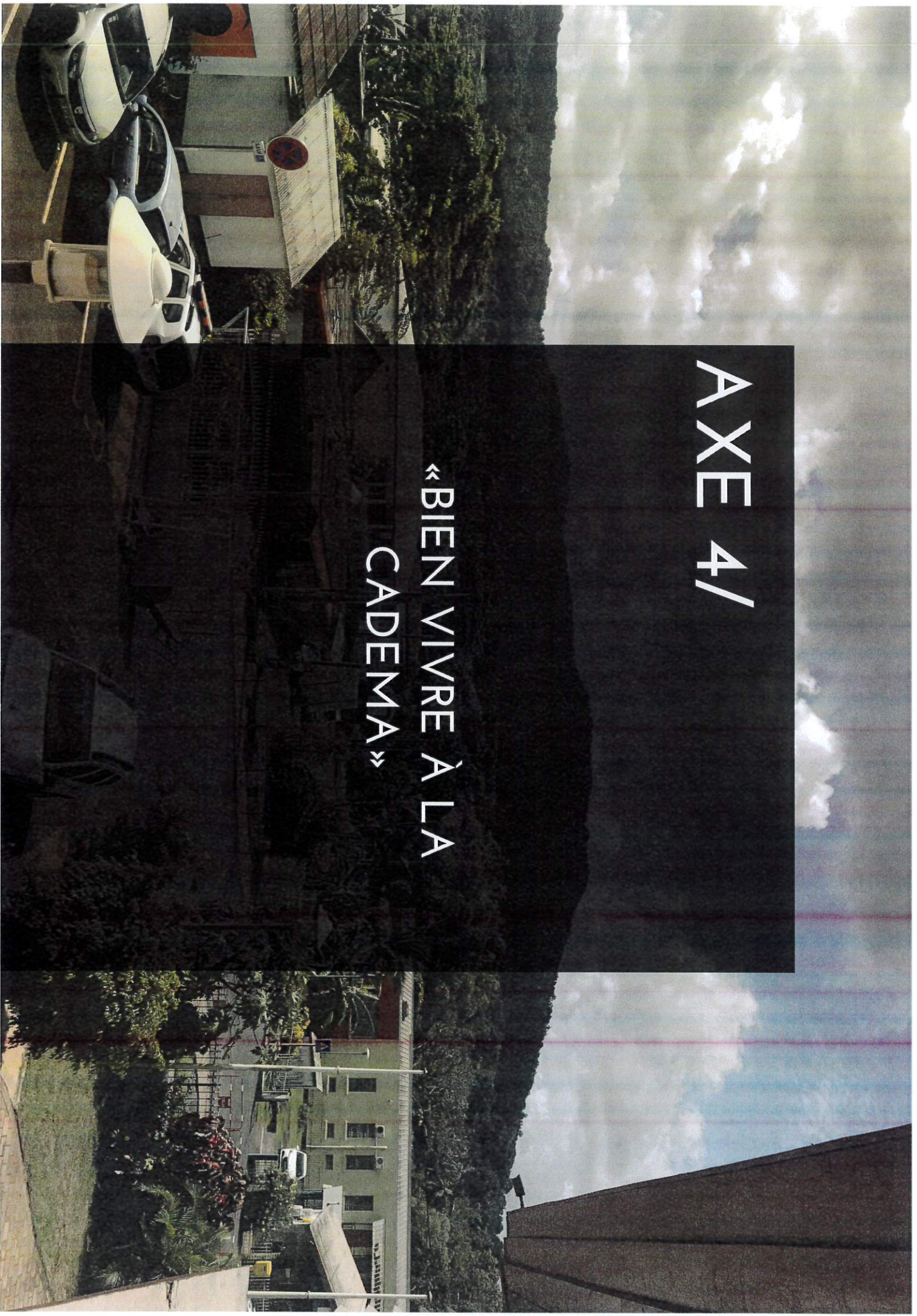
- SOUTENIR LES COOPÉRATIVES DE PÊCHEURS POUR PROFESSIONNALISER LEURS ACTIVITÉS ET CONTRIBUER AU DÉVELOPPEMENT DES INFRASTRUCTURES ADAPTÉES

Les acteurs de la filière pêche seront encouragés dans l'optimisation de leur organisation et professionnalisation, en permettant la création d'infrastructures logistiques fonctionnelles dans le cadre du PLUi-HD (hangars, quais, unités frigorifiques, points de ventes,...). Le projet de ponton de pêche de M'Tsapéré pourra répondre à ce besoin et sera intégré dans le PLUi-HD.



AXE 4/

« BIEN VIVRE À LA
CADEMA »



AFFIRMER L'IDENTITÉ ET LES SPÉCIFICITÉS DES VILLAGES ET QUARTIERS POUR FAIRE DU CADRE VILLAGEOIS UN MOTIF D'INSTALLATION

- METTRE EN VALEUR LES SPÉCIFICITÉS DES VILLAGES

Dans une logique de recherche du meilleur cadre de vie et d'un rééquilibrage à l'échelle de la CADEMA, le PLU-HD visera à valoriser et préserver les éléments structurants des villages : places festives, sentes piétonnes, bâti religieux et ses espaces publics associés (place des mosquées, cimetières...). La mixité fonctionnelle doit être confortée dans les villages notamment au niveau des centres-bourgs rôle central dans les fonctions sociales du quotidien et qui profitent du dynamisme économique lié aux petits doukas ou marchés réguliers...

Les circulations piétonnes et les aménagements des entrées de ville sont à prioriser afin de contribuer à la qualité de vie dans les villages pour les habitants et ceux qui les traversent.

- AIDER A QUALIFIER L'ESPACE RURAL DE LA CADEMA ET LUI CONFÉRER UN RÔLE ACTIF DANS LA STRUCTURATION DU TERRITOIRE

La CADEMA est constituée de trois villages appartenant à des espaces à dominante rurale : Vahibé, Ongoujou, Hajangoua. Leur qualité rurale est à affirmer dans le PLU-HD, afin de conserver leur capital paysager, agricole et environnemental. Leur rôle de « porte d'entrée » du territoire est à valoriser dans le domaine des transports et des services.

La production agricole de ces espaces représente une véritable opportunité, dans une logique de signature du territoire.

DES PROJETS URBAINS ADAPTÉS ET RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT ET DES ESPACES AGRICOLES

- PRENDRE EN COMPTE LE CONTEXTE LOCAL DANS LES RÈGLES D'URBANISME

Les constructions et formes urbaines doivent être adaptées à la topographie de l'île, au contexte climatique local et doivent prendre en compte les risques. Les aléas peuvent être un moteur dans un projet urbain adapté : des formes urbaines s'adaptant au contexte du socle (dénivelé, altimétrie) et aux conditions d'aléas induits (bâtiments sur pilotis, bassins d'orage multifonctionnels...). Les règles d'urbanisme devront permettre de répondre aux objectifs de production de logements notamment. La densification devra être accompagnée et différenciée en fonction des contextes des villages ou quartiers.

Le patrimoine architectural riche de la CADEMA, notamment celui hérité des constructions de la SIM sera à préserver. Il s'agira de retrouver un niveau de qualité équivalent dans les programmes de construction de logement à venir et notamment au niveau des espaces extérieurs et du lien à la rue.

- ORIENTER LES PROJETS VERS UN DÉVELOPPEMENT URBAIN DURABLE

Les projets urbains devront respecter les principes d'un développement urbain plus durable afin de répondre aux besoins du territoire et aux ambitions fixées par la CADEMA.

Les enjeux environnementaux seront pris en compte dans les projets urbains, de même que les énergies renouvelables et la question de la nature en ville. L'implantation des panneaux solaires sur les bâtiments publics et les immeubles collectifs sera valorisée et les projets éco-responsables seront recherchés.

Il s'agira également d'intégrer les continuités de la Trame Verte et Bleue dans les différents projets urbains : ménager des respirations au sein du milieu urbain, comme le long des rivières, retrouver une lecture du cycle de l'eau en milieu urbain...

- RÉDUIRE LA CONGESTION ROUTIÈRE EN OPTIMISANT LES INFRASTRUCTURES

Les pièces réglementaires du PLU-IHD visent à répondre à cette orientation également à l'échelle des quartiers : des nouveaux, en extension, ainsi que pour l'existant, dans le cadre du renouvellement urbain par exemple. Le maillage de desserte des quartiers et de perméabilité avec les autres quartiers doit être anticipé, dans la mesure du possible.

RENFORCER LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

- CONFORTER LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Face à l'ampleur des situations d'habitat indigne, résultante du développement de l'habitat informel sur le territoire et de la précarité des habitants concernés, la CADEMA s'est engagée en 2018 dans un PLHI intégrant 14 opérations (RH/RHS). Le PLU-IHD mettra en œuvre les bonnes conditions pour leur réalisation notamment par la mobilisation de solution de logement et par le renforcement du partenariat. La CADEMA s'organisera pour limiter l'extension des zones d'habitat indigne.

- ACCOMPAGNER LA MISE EN ŒUVRE DES OPÉRATIONS D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

Plusieurs dispositifs sont à l'œuvre pour améliorer le parc de logement existant, aujourd'hui particulièrement dégradé ou construit dans des matériaux non adaptés : l'OPAH de Boboka-Barakani engagée dans la phase opérationnelle et celle de Kawéni en phase d'étude pré-opérationnelle ; l'expérimentation « Logement d'abord » visant à accompagner les propriétaires bailleurs dans la finalisation de leurs logements engagée pour 10 logements (50 prévus au total).

La CADEMA s'attachera à accompagner la réalisation de ces opérations en cours et à en capitaliser les acquis pour déployer une stratégie plus globale dans les années à venir.

- ACCOMPAGNER LA MISE EN ŒUVRE D'UNE STRATÉGIE DE RELOGEMENT

Pour répondre aux nombreux et divers besoins en relogement, le PLU-IHD accompagnera le développement de la palette de produits pour le relogement et permettra leur réalisation sur le territoire intercommunal : logements tiroirs, villages-relais...

Une offre répondant aux besoins, tel que du Logement Locatif Très Social Adapté (LLTS-A) sera également envisagée dans le cadre de la programmation de logement, permettant ainsi de répondre aux besoins d'un public prioritaire.

RÉPONDRE AUX ATTENTES DES HABITANTS ET AUX BESOINS SPÉCIFIQUES

Qu'il s'agisse de logements à coûts très accessibles, d'accession sociale à la propriété, de développer les places d'hébergement ou d'expérimenter les réponses dédiées aux besoins spécifiques, en particulier les personnes âgées et les jeunes (étudiants, jeunes actifs, apprentis...), le PLU-IHD aura pour objectif de s'assurer de la faisabilité de la réalisation des opérations envisagées, afin de répondre aux besoins identifiés dans le cadre du diagnostic et du POA (Programme d'Orientations et d'Actions).

RÉPONDRE AU BESOIN EN ÉQUIPEMENT SUR LE TERRITOIRE : « OCCUPER LES JEUNES »

- OPTIMISER LA CRÉATION D'ÉQUIPEMENTS POUR PRÉSERVER LE FONCIER

Le territoire de la CADEMA est contraint et la programmation autour du foncier est importante afin de rationaliser et d'optimiser ces espaces. Dans le cadre du PLU-IHD, lorsque cela s'avère stratégique, les équipements seront stratégiquement positionnés entre les différents villages afin de bénéficier à l'ensemble du territoire, entre les villages. Ces équipements peuvent également être envisagés sur des espaces en densification ou sur des bâtiments existants inoccupés afin d'optimiser le foncier. Des OAP pourront être envisagées sur ces secteurs afin de proposer des aménagements adaptés aux équipements. Autant que possible, ces équipements pourront

être implantés afin d'encourager une mixité fonctionnelle et de répondre à plusieurs usages, à différentes temporalités et pour l'ensemble de la population. Ces équipements permettront de répondre au bien vivre sur le territoire et d'améliorer le cadre de vie des habitants (cœur d'îlots piéton, espace public de quartier...).

- **RÉPONDRE AUX BESOINS EN ÉQUIPEMENT SCOLAIRE**

Les équipements scolaires ne sont aujourd'hui pas assez nombreux sur le territoire de la CADEMA pour répondre à l'ensemble des besoins. Le PLU-HD prendra en compte les éléments établis dans les Schémas Directeur des Ecoles et les données du Rectorat, en ce qui concerne le second degré. A court et moyen termes, le règlement écrit et graphique du PLU-HD permettra de créer les conditions favorables à la réalisation des structures d'urgence pour répondre aux besoins.

- **RENFORCER L'OFFRE EN ÉQUIPEMENTS CULTURELS ET SPORTIFS**

La collectivité compte plusieurs projets sur le territoire, à la fois pour la culture avec par exemple le projet de tiers-lieu à Mamoudzou (ancien tribunal) mais aussi en matière d'équipements sportifs avec le projet de piscine olympique, qui répondra aux besoins en équipement dans le cadre des jeux des îles. Le PLU-HD encouragera la construction de nouveaux équipements sur le territoire (médiathèque, city-stade...), d'espaces publics de récréation (jardin d'enfants, espaces partagés...) et le règlement écrit du document de planification encadrera l'aménagement de ces espaces afin qu'ils répondent à la fois à des préoccupations paysagères, architecturales et fonctionnelles, tout en tenant compte des risques naturels.

AMÉLIORER LE CADRE DES VIES DES HABITANTS : « FAIRE RESPIRER L'ESPACE PUBLIC »

- **ANTICIPER LES PROJETS D'ESPACE PUBLIC DANS LES PROGRAMMES D'HABITAT ET LE PLU-HD**

Afin de répondre aux besoins en espace public sur le territoire, la création de ces lieux fera

l'objet d'une attention particulière dans le PLU-HD. Des OAP encadreront la création d'espace public dans des programmes d'habitat et une réflexion globale de ces lieux sera envisagée dans le PLU-HD. La collectivité sera partie prenante dans le cadre de l'aménagement de ces espaces et la définition des besoins se fera au regard des autres espaces publics à proximité afin de proposer des usages complémentaires et des aménagements adaptés aux pratiques. Par ailleurs, ces secteurs seront localisés sur des secteurs stratégiques permettant de répondre aux besoins de plusieurs villages.

Ces nouveaux lieux de rencontre devront répondre aux besoins des habitants et offrir un cadre sécurisant et qualitatif.

- **AMÉNAGER LES ESPACES PUBLICS POUR ACCOMPAGNER LA MUTATION DE LA SOCIÉTÉ**

Les aménagements publics devront répondre aux besoins des habitants et à leurs usages et dans un souci de renforcer l'aspect sécuritaire de ces espaces. Ces lieux de vie devront être qualitatifs et végétalisés afin de limiter les îlots de chaleur et ainsi participer à l'amélioration du cadre de vie des habitants. Les cheminements piétons et voies cyclables seront autant que possible plantés afin d'améliorer l'ombrage et encourager la pratique des mobilités douces pour le territoire. Une palette d'essences végétales adaptées sera réalisée dans le règlement écrit du PLU-HD.

- **AMÉNAGER LES SECTEURS STRATÉGIQUES DE LA CADEMA : ENTRE LITTORAL ET ESPACES URBANISÉS**

De part leur positionnement mais aussi leur proximité avec le littoral et leur accessibilité pour les habitants, le front de mer de Mamoudzou et le terre-plein de M'itsapéré sont des secteurs stratégiques pour le développement du territoire. Sur ces espaces, considérés comme des vitrines de la CADEMA, les aménagements projetés doivent répondre aux besoins de la population et garantir une qualité architecturale et paysagère. Au travers notamment des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le PLU-HD permettra l'aménagement sur ces sites au mieux au regard des enjeux.

STRUCTURER UNE OFFRE DE MOBILITÉ PERFORMANTE POUR LIMITER LE RECOURS A LA VOITURE INDIVIDUELLE

- PERMETTRE LA RÉALISATION DES PROJETS STRUCTURANTS DE MOBILITÉ

Plusieurs projets, portés par différentes collectivités sont en cours à Mayotte et sur le territoire de la CADEMA. Le PLUI-HD s'attachera à les prendre en compte et à permettre leur réalisation, pour ceux qui sont prévus à court terme et à anticiper leur faisabilité pour ceux à plus long terme.

Il s'agit notamment des trois pôles d'échanges multimodal, du CARIBUS (transport collectif urbain), des lignes de transport collectif interurbaines, de la création de parkings relais, du réaménagement du front de mer de Mamoudzou, de la création de la gare maritime d'Iloni, en lien avec le réaménagement de la plage et la mise en place d'une navette maritime... Ces projets permettront d'améliorer la situation de congestionnement.

A moyen terme, il s'agira également d'engager un travail d'organisation du plan de circulation global en lien avec la validation du projet du Boulevard des Hauts, ainsi que de repenser notamment les circulations sur le centre-ville de Mamoudzou, en canalisant le trafic de transit et d'échange sur le boulevard des Hauts.

Par ailleurs, la mise en place d'aménagement nécessaire à la création de "taxi-boat" sera rendue possible dans le PLUI-HD.

- PROPOSER DES SOLUTIONS RÉDUISANT L'IMPACT DE L'USAGE DE LA VOITURE INDIVIDUELLE

Si l'objectif premier de la réflexion stratégique sur les mobilités est de réduire le nombre de véhicules présents dans l'espace public (circulant ou stationnant), la voiture restera néanmoins un mode de déplacement fortement présent sur le territoire, notamment parce que les offres de mobilité alternatives ne pourront satisfaire tous les besoins de déplacement. Dans cette perspective il convient de réduire les impacts de cet usage en l'optimisant et en envisageant une réduction des impacts environnementaux. La mise en place d'infrastructures adaptées (point de prise/dépose, parkings relais...) visera à engager la mise en place de lignes de covoiturage et limiter le sous-remplissage des véhicules.

En parallèle, des aménagements seront prévus pour sécuriser et faciliter la pratique des mobilités douces, notamment au travers des OAP. Ces aménagements s'inscrivent dans une volonté de faciliter les déplacements au sein du territoire et d'améliorer le cadre de vie des habitants.

- S'APPUYER SUR UNE POLITIQUE DE STATIONNEMENT COHÉRENTE POUR ORIENTER LES PRATIQUES

L'ambition d'un déploiement d'une politique de mobilité durable sur le territoire mais aussi d'infléchir le recours à l'usage de la voiture individuelle nécessite de déployer une stratégie d'offre de stationnement cohérente. Cette stratégie constitue également un enjeu majeur dans la structuration de la trame urbaine projetée en canalisant les espaces de stationnement résidentiel. Le PLUI-HD ciblera les pôles générant des problématiques occasionnelles de stationnement (saturation, illicite...) et proposera des stratégies de gestion dédiée.

Les normes de stationnement qui seront fixées dans les pièces réglementaires seront définies de façon à être adaptées au contexte mahorais (usages des deux roues, taux d'équipement des ménages en hausse, problématiques foncières...). Le PLUI-HD définira les normes futures de stationnement à prévoir dans les futures constructions au regard des fonctions et typologies attendues. Il conviendra d'adapter ces normes pour éviter que le sujet du stationnement obère les capacités du territoire à produire de nouveaux projets urbains.

