

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PLH ET PDM

Dossier d'enquête publique
Note de présentation



IDENTIFICATION DU DOCUMENT

Pièce	Note de présentation de l'enquête publique					
Version	N°1					
Maîtrise d'Ouvrage	CADEMA					
Bureau(x) d'étude(s)						
Rédacteurs						

SOMMAIRE

IDENTIFICATION DU DOCUMENT	2
1. Le cadre règlementaire de l'enquête publique	5
2. Les objectifs de l'élaboration du PLUi	5
3. Les pièces du PLUi	5
4. La concertation	6
5. Les caractéristiques principales du PLUi-HM	6
A. Le PADD	6
B. La phase règlementaire	7
6. L'évaluation environnementale du PLUi-HM de la CADEMA ...	25

Objet de l'enquête publique : Elaboration du Plan Local d'Urbanisme, valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Mobilité de la Communauté d'Agglomération de Dombéni et Mamoudzou.

Maîtrise d'ouvrage : Communauté d'Agglomération de Dombéni et Mamoudzou.

Maîtrise d'œuvre : Toponymy.

Déroulé de la révision du PLUi : L'élaboration du PLUi-HM a été prescrite par délibération du conseil communautaire le 29/06/19.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du projet de PLUi-HM a été débattu lors du conseil communautaire du 25/05/22.

Le projet de PLUi-HM a été arrêté par le conseil communautaire en date du 27/07/2022.

1. LE CADRE REGLEMENTAIRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique d'une élaboration de PLUi est notamment régie par les textes suivants :

- Articles L153-19 du Code de l'Urbanisme,
- Article R153-8 Code de l'Urbanisme,
- Articles L123-1 à L123-18 du Code de l'Environnement,
- Articles R123-1 à R123-27 du Code de l'Environnement.

2. LES OBJECTIFS DE L'ELABORATION DU PLUI

Par délibération en Conseil de Communautaire de la CADEMA du 29/06/2019, l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal a été engagée en approuvant les objectifs suivants :

- Le paysage comme marqueur de l'identité de la CADEMA ;
- La définition d'une stratégie d'aménagement équilibrée et le confortement du rôle de capitale économique de l'agglomération ;
- Faire face aux défis environnementaux par l'innovation.

3. LES PIECES DU PLUI

Le dossier de PLUi comporte les pièces suivantes :

- **Un rapport de présentation** qui se compose d'un Etat Initial de l'Environnement, de deux annexes au diagnostic relatives à l'habitat et la mobilité, d'une annexe concernant la consommation d'espace, de justification et de ses annexes et de l'évaluation environnementale.

- **Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui définit le projet politique à travers des orientations politiques.
- **Un Programme d'Orientation et d'Action « Habitat » ;**
- **Un programme d'Orientation et d'Action « Mobilité » ;**
- **Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** qui précisent les conditions d'aménagement des zones de projets.
- **Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « Habitat » ;**
- **Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « Mobilités » ;**
- **Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « Economie » ;**
- **Des planches de zonage** qui délimitent les différentes zones du PLUi et qui précisent les outils réglementaires de type prescription.
- **Un règlement écrit** qui fixe les règles d'aménagement et d'implantation des futures constructions et installations.

Il comporte également :

- Un bilan de la concertation (dans les pièces administratives).

Outre le PLUi, le dossier soumis à enquête publique comporte également :

- La présente note de présentation non technique,
- Les pièces administratives complémentaires (avis des personnes Publiques Associées, arrêté du Président portant ouverture de l'enquête publique, avis d'enquête publique et justificatifs de la publicité de l'affichage de l'avis) ;
- Le mémoire en réponse aux Personnes Publiques Associées.

4. LA CONCERTATION

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi et conformément aux articles L.103-2, à L.103-6 du Code de l'Urbanisme, la CADEMA a mis en place plusieurs procédés afin d'établir différents temps de concertation. La concertation a été mise en œuvre selon la délibération de prescription du PLUi, en date du 26/06/2019. Les habitants et les acteurs du territoire ont été informés et ont participé tout au long de l'élaboration du PLUi et notamment par :

Une double approche a été mise en place par le groupement de prestataires. La concertation « grand public » visait à favoriser la sensibilisation des habitants de la CADEMA aux contraintes règlementaires associées au PLUi-HD et à leur utilité. D'un autre côté, la concertation a permis d'écouter, de comprendre et de répondre aux spécificités des usages et attentes exprimées de la population. Les équipes communales et les partenaires de la CADEMA ont également été sollicités pour leur permettre de s'approprier le document et d'assurer un projet d'aménagement partagé.

La concertation a été établie en considérant quatre temps. Le démarrage de la mission, la phase d'approfondissement de diagnostic, la phase PADD, et l'intégralité de l'élaboration du document. Les moyens mis en œuvre pour informer, recueillir les avis et les observations, et associer les partenaires, ont été définis en considérant chacune de ces phases.

Moyens pour informer :

- Information de tenue des réunions publiques et webinaires diffusée dans la presse locale
- Vidéo de présentation du PLUi HD diffusée sur YouTube et sur la page Facebook de la CADEMA
- Réunions publiques et webinaires

Moyens pour recueillir les avis du public et leurs observations :

- Registre de concertation disponible au siège de la CADEMA, dans les mairies de Dembéni et de Mamoudzou
- Enquête en ligne auprès des habitants
- Micro-trottoir et diffusion de vidéos thématiques sur les réseaux sociaux
- Rendez-vous individuels avec les services techniques et/ou les prestataires

Moyens pour associer les partenaires et parties prenantes :

- Tables rondes thématiques ;
- Réunions individuelles.

Ce bilan de concertation marque la fin de la première partie de la concertation concernant l'élaboration du PLUi HD. S'en suit la deuxième partie de la concertation, l'enquête publique.

Les outils mis en œuvre sont les suivants :

- Registre de concertation du public et courriers des habitants : 200 remarques, dont 70% trouvent une réponse favorable dans le dossier de PLUi arrêté ;
- Presse écrite et locale : des publications dans le journal de Mayotte, des communiqués de presse...
- Vidéos diffusées sur les réseaux sociaux ;
- Enquête en ligne auprès des habitants ;
- Micro-trottoir ;
- Deux sessions de réunions publiques et des webinaires.

5. LES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PLUi-HM

A. LE PADD

L'ensemble des objectifs de la Communauté d'Agglomération ont été traduits dans le PADD, articulés autour des trois axes suivants et déclinés en orientations :

AXE 1 / Définir la taille idéale pour la CADEMA à l'horizon 2035

- Le scénario démographique
- Etablir une programmation en logement réaliste et adapté
- Réunir les conditions pour produire massivement
- Centrer le développement urbain sur les villages et en continuité

AXE 2 / « Protéger ce que nous avons »

- Protéger et valoriser les habitats naturels et la faune remarquable de la CADEMA ;
- Maintenir, développer et diversifier l'agriculture et l'activité de pêche ;
- Protéger et mettre en valeur le paysage de la CADEMA ;
- Préserver le patrimoine et promouvoir les spécificités du territoire ;
- Protéger, optimiser et rééquilibrer la ressource en eau.

AXE 3 / Développer l'attractivité du territoire par le renforcement de l'économie et du numérique

- Conforter la CADEMA comme un acteur économique majeur à diverses échelles ;
- Accompagner le développement du CUFR ;

- Favoriser le maintien et le développement du petit commerce, de l'artisanat et des services ;
- Offrir des sites d'accueil économiques dédiés et diversifiés ;
- Participer à l'amélioration du transport de marchandises en organisant les livraisons en ville ;
- Développement des communications numériques ;
- Développer un tourisme adapté à l'échelle de l'île ;
- Affirmer le lagon comme un bien commun ainsi qu'un potentiel d'attractivité ;
- Développer les agro-filières pour tendre vers l'auto-suffisance.

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 ;
- Des projets urbains adaptés et respectueux de l'environnement et des espaces agricoles ;
- Renforcer la lutte contre l'habitat indigne et l'amélioration de l'habitat ;
- Répondre aux attentes des habitants et aux besoins spécifiques ;
- Répondre au besoin en équipement sur le territoire : « occuper les jeunes » ;
- Améliorer le cadre de vie des habitants : « faire respirer l'espace public » ;
- Structurer une offre de mobilité performante pour limiter le recours à la voiture individuelle.

B. LA PHASE REGLEMENTAIRE

Les zones du PLUi-HM

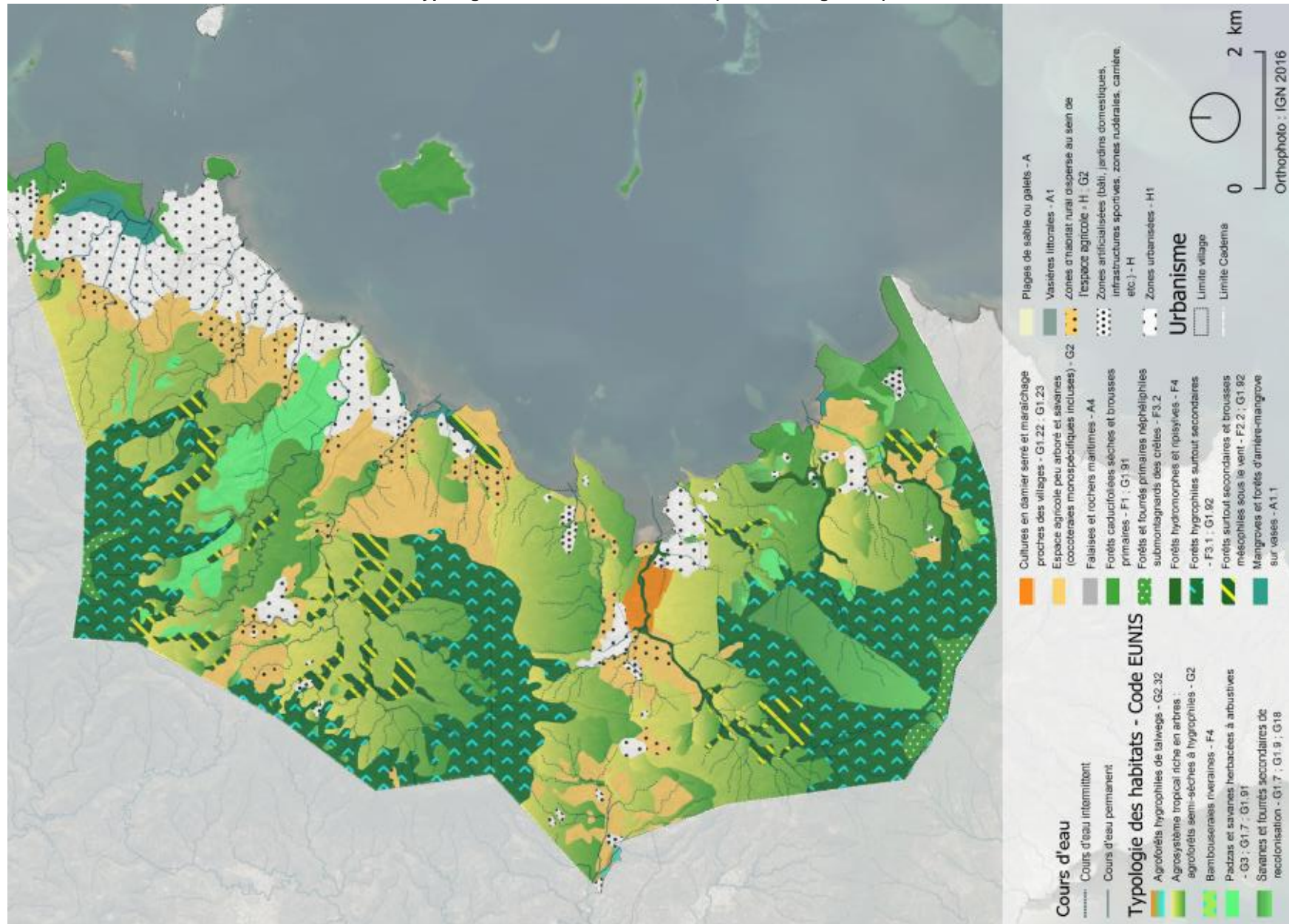
La définition des zones se base initialement sur la typologie des habitats du territoire (voir carte ci-après). Les différents habitats permettent de définir les principales zones du PLUi. Cependant, ce travail est affiné avec la prise en compte de différentes données, telles que les zones agricoles à enjeux forts par exemple, de la vue aérienne récente et du travail de terrain.

Ainsi les espaces artificialisés ont été classés en zone urbaine (U), les espaces de cultures, de prairies ayant une vocation agricole ont été classés en zone agricole (A) et les espaces de boisement et de prairie permanentes ont été classés en zone naturelle (N). Enfin les sites de projet urbain, peu importe leur nature d'origine, ont été classés en zone à urbaniser (AU).

Les quatre types de zone comptent cependant des spécificités. Les zones urbaines, selon s'il s'agit d'une centralité, une zone d'activité ou encore d'un quartier résidentiel, ont été catégorisés dans différent secteur afin d'adapter le règlement écrit à chaque zone, notamment en termes de destination des constructions, de hauteur et d'aspect, etc.

Pour les zones agricoles et naturelles, il en va de même. Si la zone comprend de l'activité touristique ou au contraire, si elle est soumise à des aléas ou des enjeux écologiques, des secteurs ont été créés afin d'adapter le règlement écrit aux spécificités de ces zones. Ces différentes zones et secteurs du PLUi sont décrits ci-après.

Typologie des habitats du territoire (source : diagnostic)

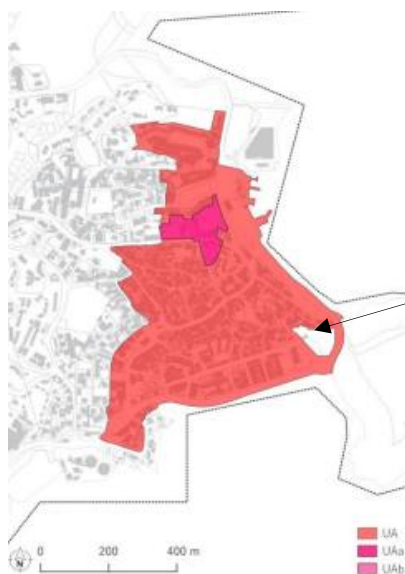


Zone UA : zone urbaine correspondant à une part importante de la trame urbaine, correspondant aux centralités

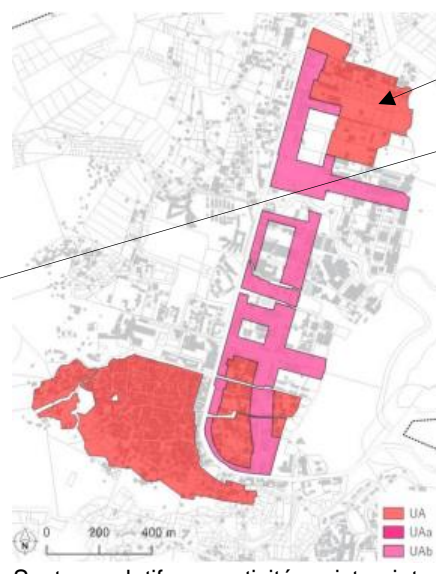
Justification de la zone : Cette zone correspond aux centralités des différents villages, aux cœurs de ville et aux secteurs où la mixité fonctionnelle a une place importante ou est recherchée. Cette zone a été dissociée en deux secteurs différents afin de prendre en compte la réalité des caractéristiques urbaines. La zone UA est concernée par plusieurs orientations d'aménagement et de programmation. Les projets devront être compatibles aux règles exposées.

La zone UAa concerne la cité administrative régional de Mayotte.

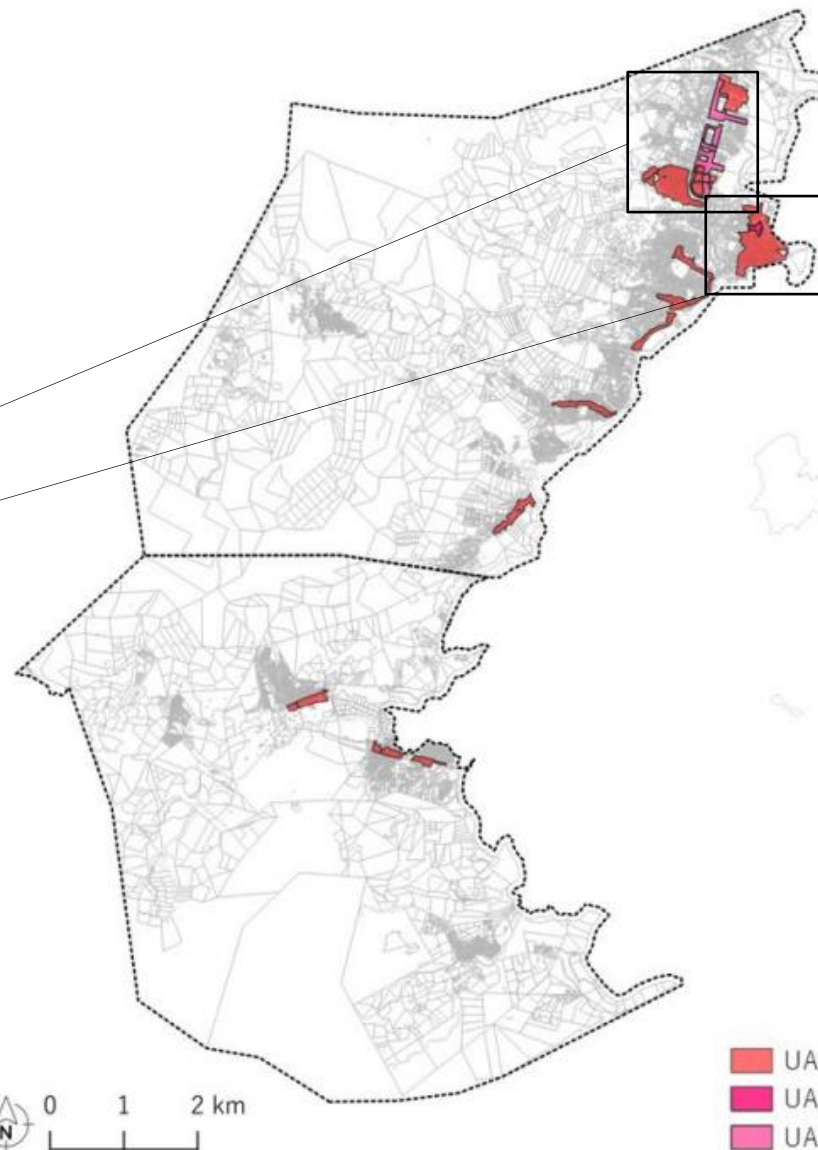
La zone UAb correspond au secteur relatif aux activités mixtes intenses à Kawéni.



Cité administrative régionale de Mayotte (UAa)



Secteur relatif aux activités mixtes intenses à Kawéni (UAb)

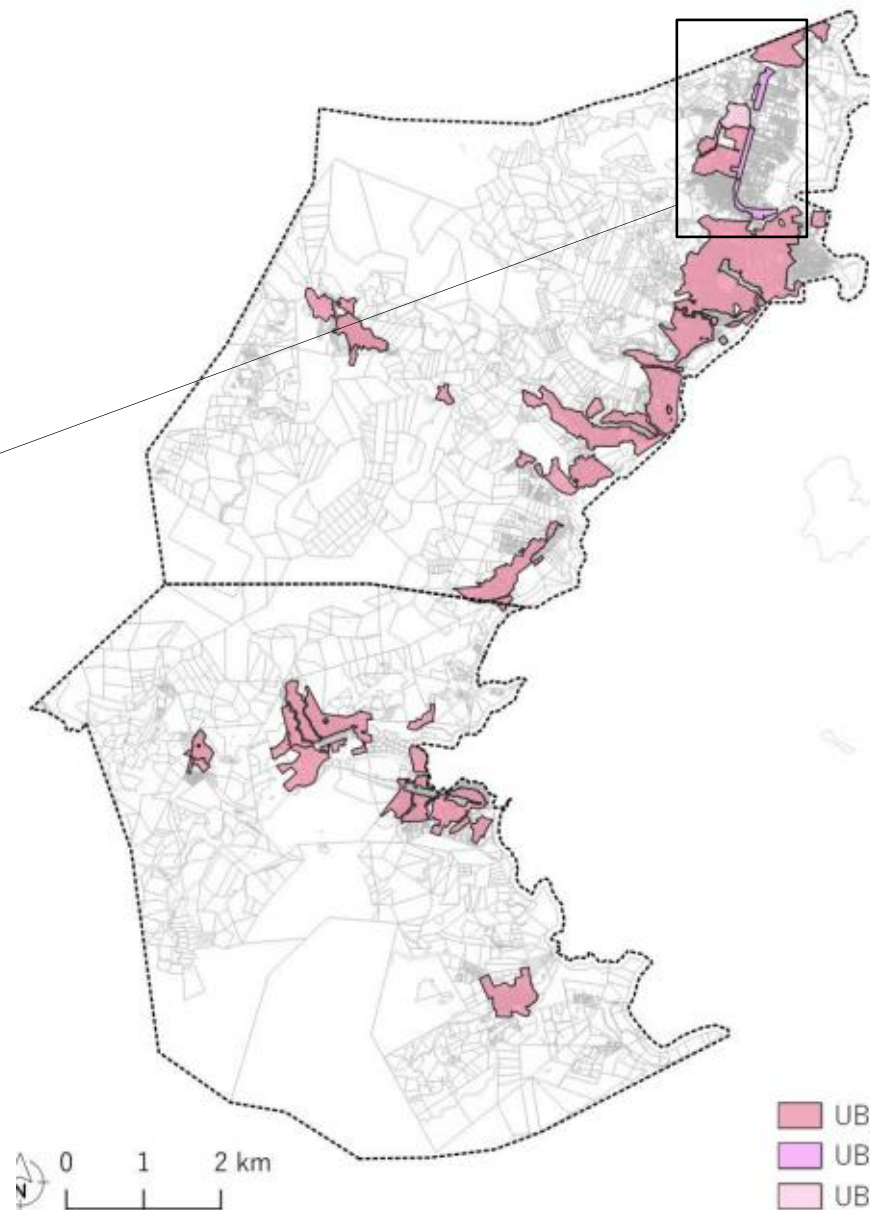
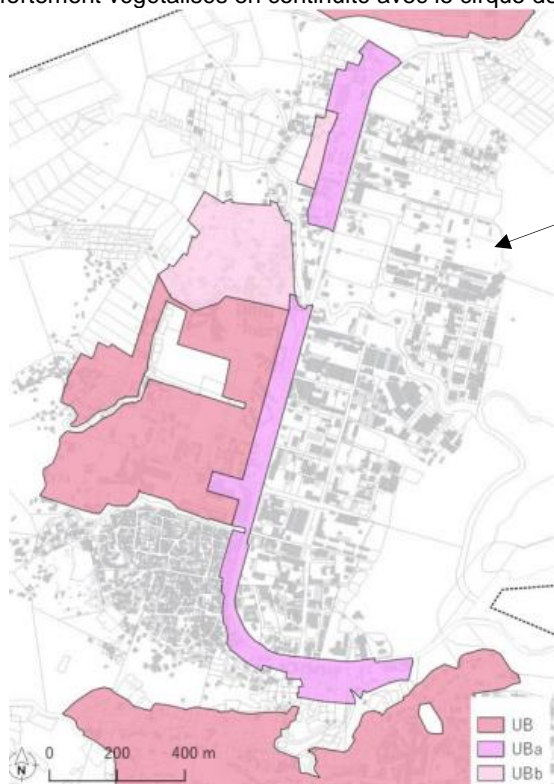


Localisation des zones UA, UAa et UAb

Zone UB : zone urbaine correspondant aux secteurs à dominante résidentielle, qui peuvent accueillir de la mixité fonctionnelle mais dont le rôle de centralité est moins affirmé qu'en zone UA.

Justification de la zone : La zone UB correspond aux secteurs à dominante résidentielle de la CADEMA. Par ailleurs, ces secteurs accueillent de la mixité fonctionnelle qui convient de pérenniser. Pour finir, cette zone dispose d'une centralité moins importante qu'en zone UA. Cette zone a été dissociée en deux secteurs différents afin de prendre en compte la réalité des caractéristiques urbaines.

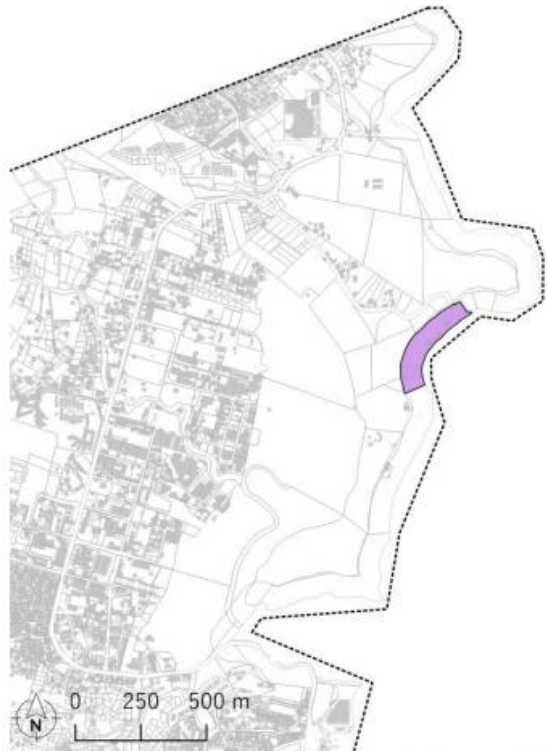
Le secteur UBa qui favorise l'accompagnement urbain autour de la Route Nationale, et, le secteur UBb est correspondant aux territoires de la Gêole et les hauts de la zone scolaire qui sont des espaces fortement végétalisés en continuité avec le cirque de Kawéni.



Localisation des zones UB, UBa et UBb

Zone UT : zone urbaine correspondant à l'aménagement de la plage du Pendu et pour le développement d'activités de tourisme et de loisirs d'Hamaha.

Justification de la zone : La zone UT correspond à des zones spécifiques ciblées pour un développement de leur attractivité et/ ou de leur activité touristique. La particularité de cette zone est qu'elle se situe en discontinuité de l'urbanisation existante et porte sur un projet d'ores-et-déjà bâti et aménagé.

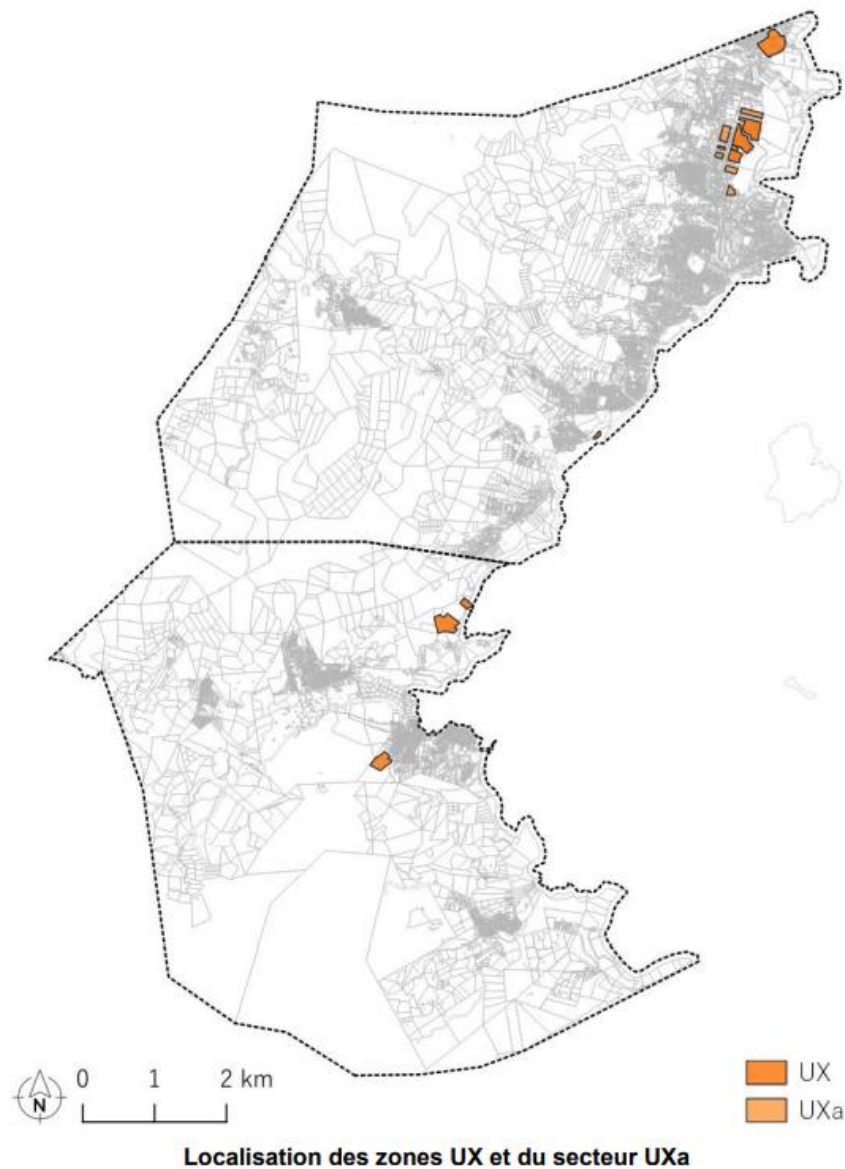
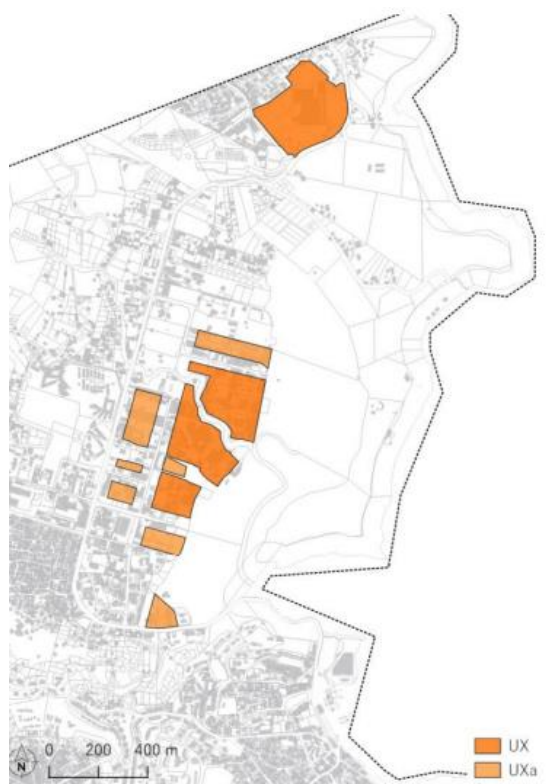


Localisation de la zone UT

Zone UX : zone urbaine correspondant aux zones où les activités économiques sont prédominantes.

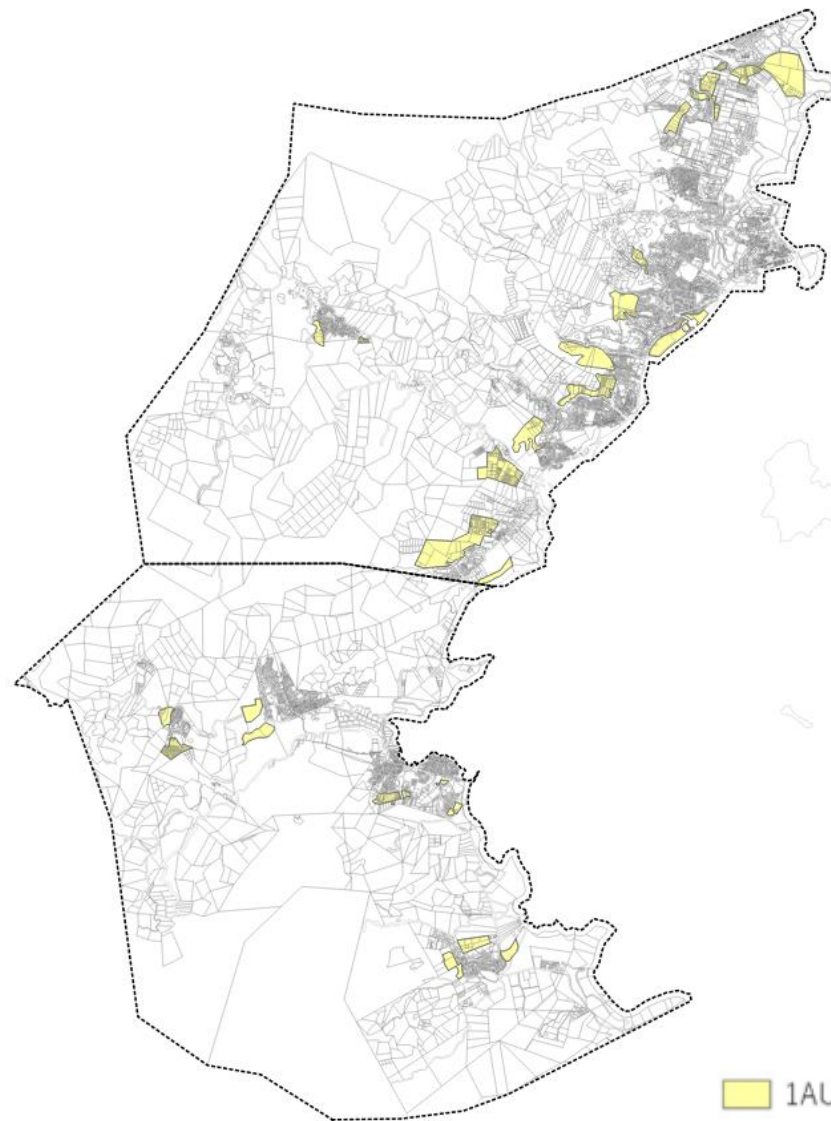
Justification de la zone : La zone UX correspond à la partie existante de la zone d'activités économique d'Ironi Bé. Cette zone d'activité doit avoir des règles uniques afin de permettre son développement de manière étudiée et pérenne. Cette zone comprend un sous-secteur destiné spécifiquement aux activités artisanales ou industrielles à faible nuisance du village de Kawéni.

Le secteur UXa a été créé afin d'être le plus précise possible quant à la réglementation des activités artisanales et industrielles à faible nuisance au sein du village de Kawéni. Lesquelles se différencient par leur nature et leur impact en comparaison aux zones d'activités économiques.



Zone 1AU : zone à urbaniser correspondant aux espaces ouverts à l'urbanisation, localisés en continuité de la trame urbaine et dont la vocation est d'être mixte, à dominante habitat.

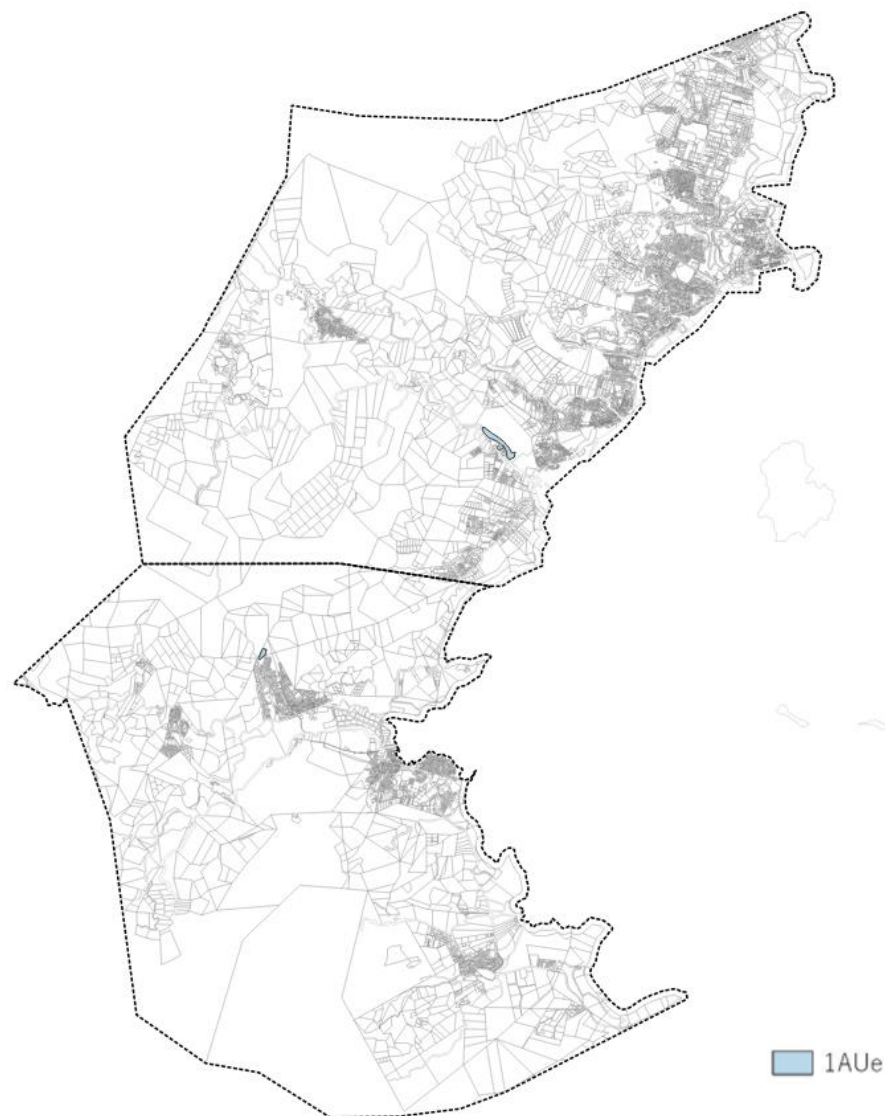
Justification de la zone : La zone 1AU comprend plusieurs espaces vierges de construction ou très peu construits, qui sont en continuité de l'urbanisation existante, dont l'objectif est la construction et l'aménagement. La zone 1AU a un caractère mixte à dominante habitat afin de ressembler au mieux aux usages mahorais qui consistent à avoir une vie de quartier avec des espaces de lieux et de rencontre, mais aussi des commerces et services de proximité. Elle est accessible et les réseaux d'eau et d'électrification passent au droit de cette zone. Par ailleurs, afin de déterminer les zones à urbaniser ouvertes et celles fermées, des déclarations de travaux ont été déposées afin de connaître la capacité en réseaux (eau potable, assainissement, électricité...). Ainsi, ce sont les zones disposant d'ores-et-déjà (ou proximité immédiate) des réseaux qui ont été définies en zone à urbaniser ouvertes. La zone à urbaniser est règlementée par des orientations d'aménagement et de programmation en outre.



Localisation des zones 1AU

Zone 1AUe : zone à urbaniser correspondant aux espaces nécessaires au développement des équipements publics et d'intérêt collectif.

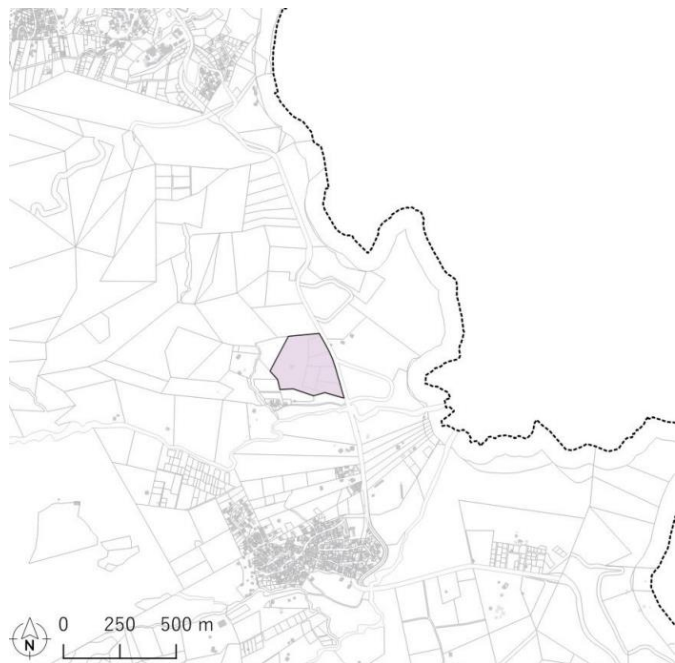
Justification de la zone : En lien direct avec les objectifs du PADD, la CADEMA nécessite de nouveaux équipements publics et d'intérêt collectif (école, collège, stade, places, équipements sportifs, bureaux...). Ainsi, le choix des élus locaux a porté sur une zone spécifique dédiée à cette thématique qui est la zone 1AUe. En effet, pour le réaliser de tels projets le règlement écrit doit être plus souple qu'en zone d'habitat/mixte, et comporter des règles spécifiques à sa destination : « équipements d'intérêt collectif et services publics », et « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ». Elle est accessible et les réseaux d'eau et d'électrification passent au droit de cette zone. Par ailleurs, afin de déterminer les zones à urbaniser ouvertes et celles fermées, des déclarations de travaux ont été déposées afin de connaître la capacité en réseaux (eau potable, assainissement, électricité...). Ainsi, ce sont les zones disposant d'ores-et-déjà (ou proximité immédiate) des réseaux qui ont été définies en zone à urbaniser ouvertes. La zone à urbaniser est règlementée par des orientations d'aménagement et de programmation en outre.



Localisation des zones 1AUe

Zone 1AUt : zone à urbaniser correspondant à un projet touristique au nord d'Hajangoua

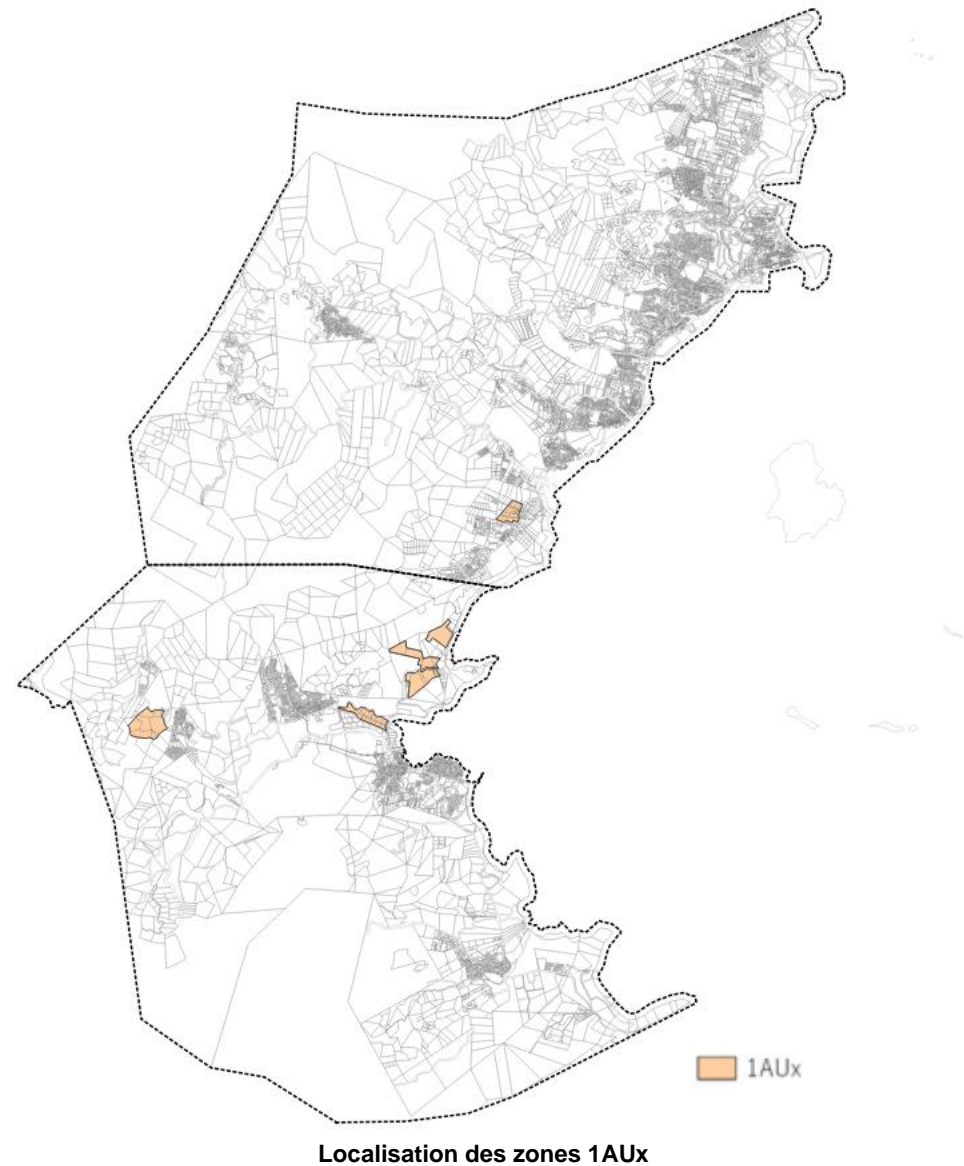
Justification de la zone : La zone 1AUt correspond à un projet touristique au Nord d'Hajangoua, en espaces proches du rivage où le Code de l'urbanisme (aux articles L121-40 et suivants) permet des dérogations afin de construire et/ou aménager sur ces espaces même en discontinuité de l'urbanisation existante. Elle est accessible et les réseaux d'eau et d'électrification passent au droit de cette zone. Par ailleurs, afin de déterminer les zones à urbaniser ouvertes et celles fermées, des déclarations de travaux ont été déposées afin de connaître la capacité en réseaux (eau potable, assainissement, électricité...). Ainsi, ce sont les zones disposant d'ores-et-déjà (ou proximité immédiate) des réseaux qui ont été définies en zone à urbaniser ouvertes. La zone à urbaniser est réglementée par des orientations d'aménagement et de programmation.



Localisation de la zone 1AUt

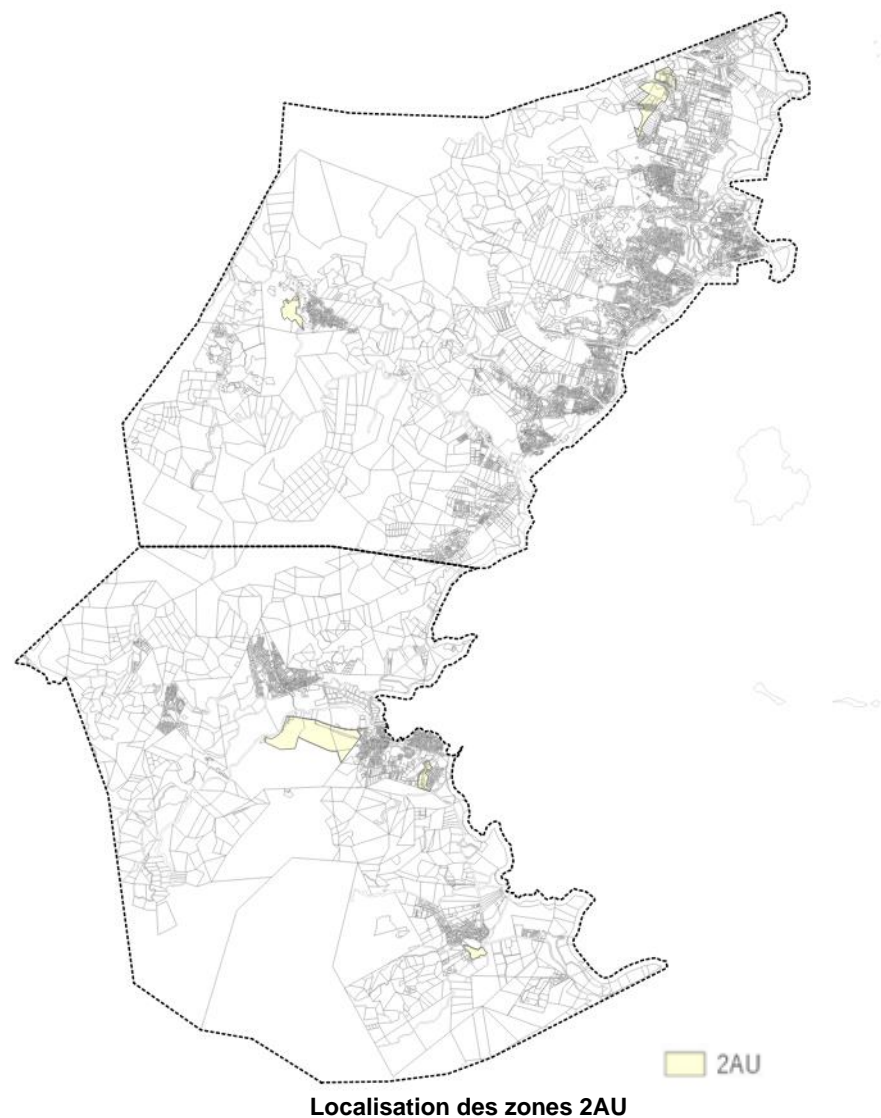
Zone 1AUx : zone à urbaniser correspondant aux activités économiques correspondant à des secteurs sur le territoire de la CADEMA où sont implantés des commerces et activités de services, des industries et des entrepôts

Justification de la zone : La zone 1AUx correspond aux sites où les commerces et les activités de services, les industries et les entrepôts sont/seront prédominants. Cette zone à urbaniser s'inscrit donc dans une trame d'ores-et-déjà existante, dont le souhait porte sur son développement. Elle est accessible et les réseaux d'eau et d'électrification passent au droit de cette zone. Par ailleurs, afin de déterminer les zones à urbaniser ouvertes et celles fermées, des déclarations de travaux ont été déposées afin de connaître la capacité en réseaux (eau potable, assainissement, électricité...). Ainsi, ce sont les zones disposant d'ores-et-déjà (ou proximité immédiate) des réseaux qui ont été définies en zone à urbaniser ouvertes. La zone à urbaniser est règlementée par des orientations d'aménagement et de programmation en outre.



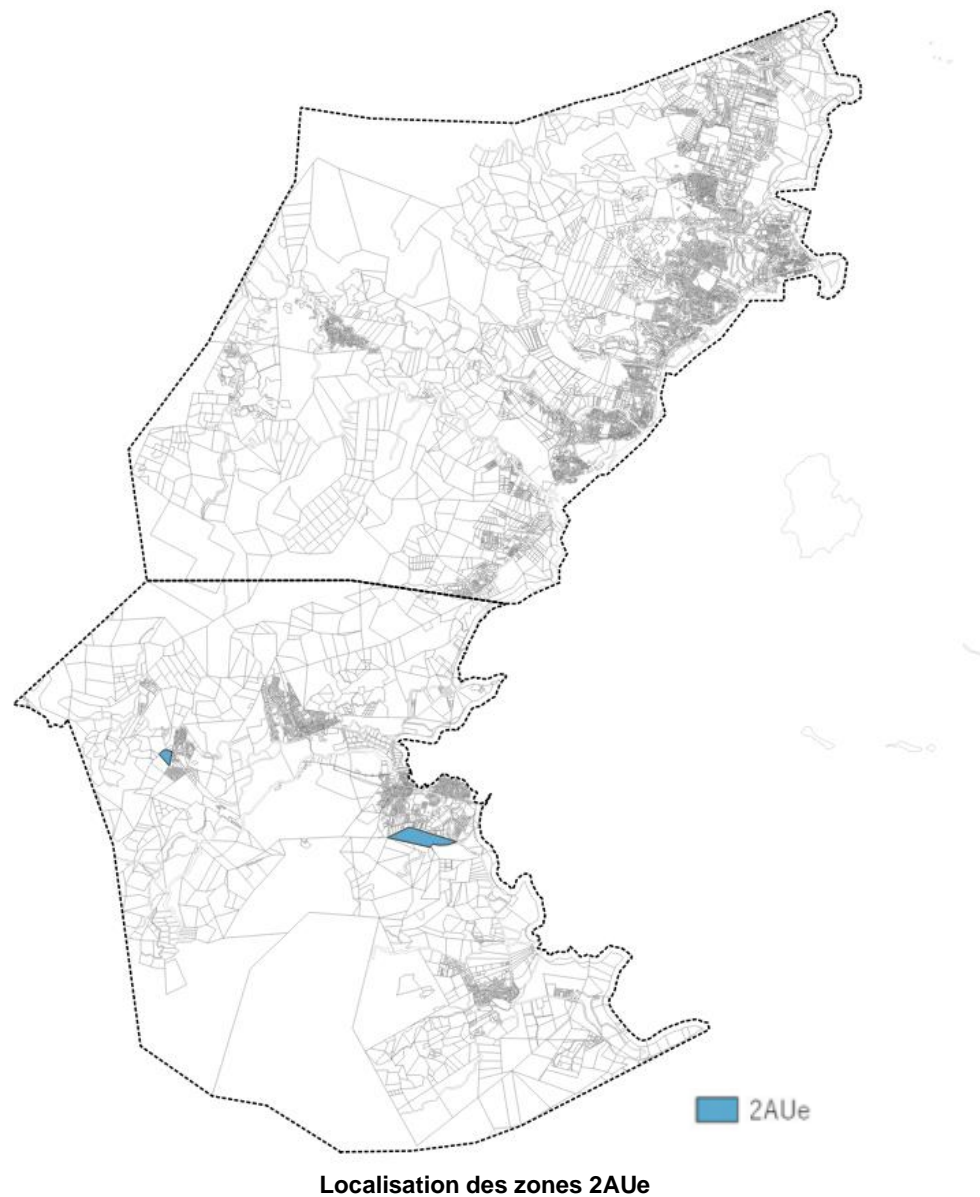
Zone 2AU : Zone à urbaniser correspondant aux secteurs à vocation d'habitat (fermée)

Justification de la zone : la zone 2AU est une zone fermée à l'urbanisation en raison de l'absence de réseaux à proximité du site (déterminée grâce aux déclarations de travaux déposées). Également, afin d'organiser un certain phasage des opérations. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est donc conditionnée à la mise en place des réseaux et à leurs capacités ainsi qu'à la nécessité d'urbaniser ce secteur au regard du besoin en logement. Une évolution du PLUi-HM sera nécessaire pour que cette zone soit ouverte à l'urbanisation. Elle aura pour objectif d'accueillir des constructions à destination d'habitat au même titre que la zone 1AU présente dans le règlement actuel et fera l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Dans l'attente de son ouverture, toutes les destinations et sous-destinations sont interdites. Seuls certains aménagements sont possibles en lien avec l'exploitation des réseaux, ainsi que les opérations prévues par les emplacements réservés existants. La zone étant fermée à l'urbanisation, aucune règle n'a été édictée.



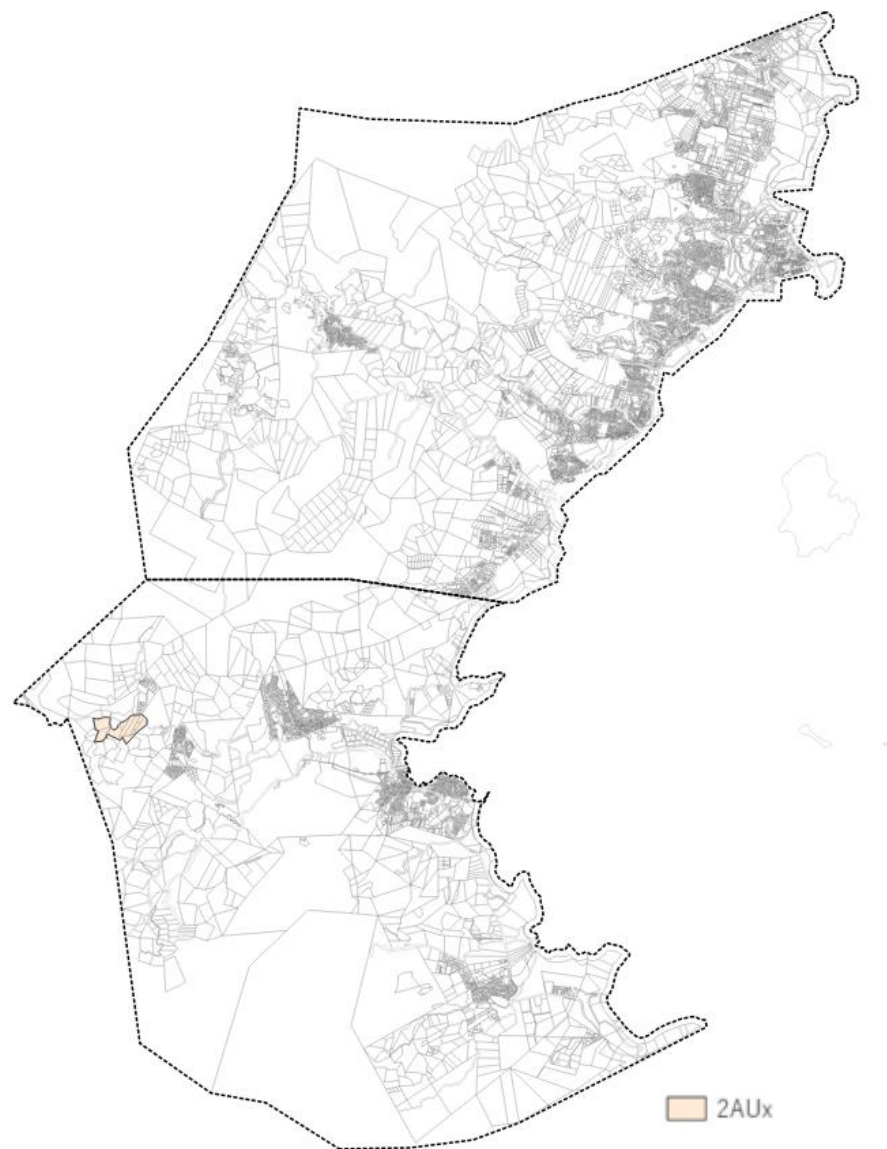
Zone 2AUe : Zone à urbaniser correspondant aux secteurs à vocation d'équipements (fermée)

Justification de la zone : la zone 2AUe est une zone fermée à l'urbanisation en raison de l'absence de réseaux à proximité du site (déterminée grâce aux déclarations de travaux déposées). Également, afin d'organiser un certain phasage des opérations. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est donc conditionnée à la mise en place des réseaux et à leurs capacités ainsi qu'à la nécessité d'urbaniser ce secteur au regard du besoin en logement. Une évolution du PLUi-HM sera nécessaire pour que cette zone soit ouverte à l'urbanisation. Elle aura pour objectif d'accueillir des constructions à destination d'équipements au même titre que la zone 1AUe présente dans le règlement actuel et fera l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Dans l'attente de son ouverture, toutes les destinations et sous-destinations sont interdites. Seuls certains aménagements sont possibles en lien avec l'exploitation des réseaux, ainsi que les opérations prévues par les emplacements réservés existants. La zone étant fermée à l'urbanisation, aucune règle n'a été édictée.



Zone 2AUx : Zone à urbaniser correspondant aux espaces à vocation d'activités économiques (fermée)

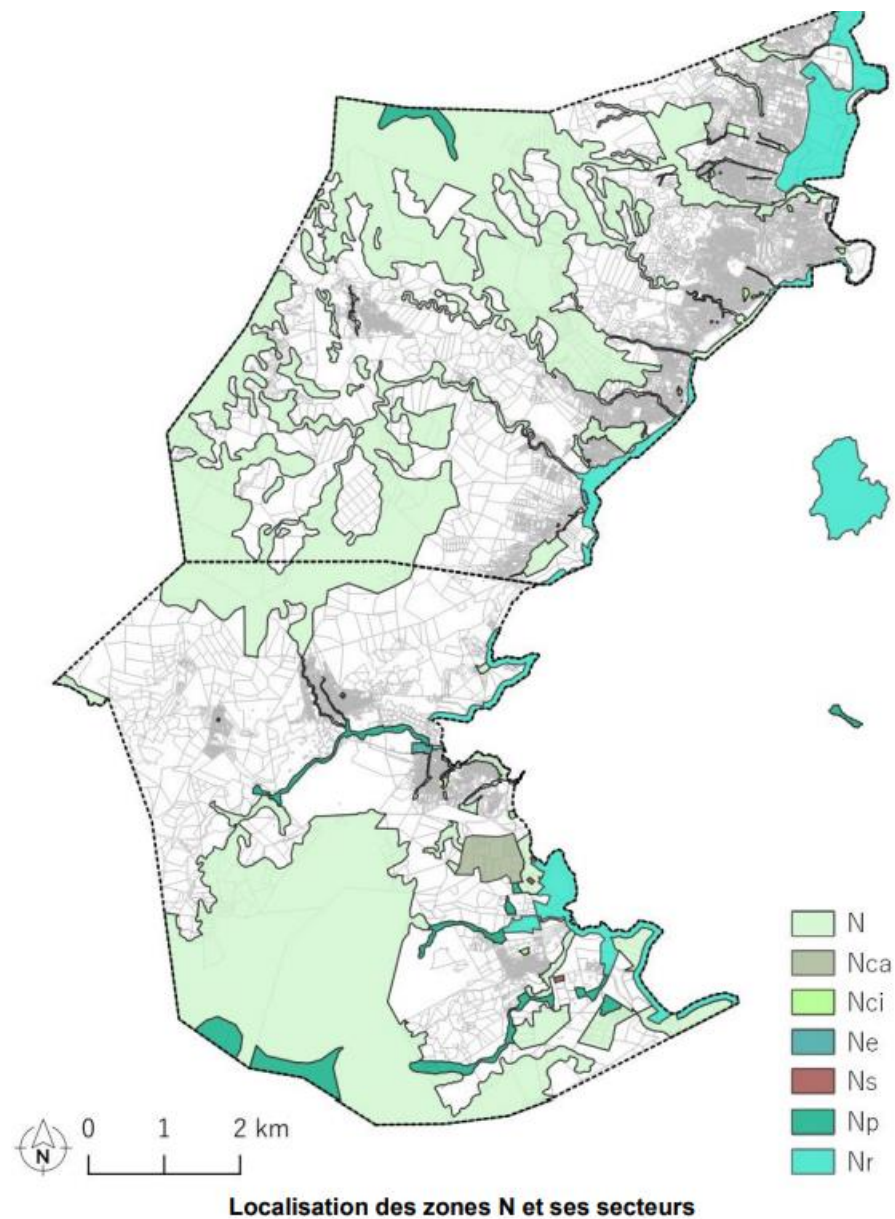
Justification de la zone : la zone 2AUx est une zone fermée à l'urbanisation en raison de l'absence de réseaux à proximité du site (déterminée grâce aux déclarations de travaux déposées). Également, afin d'organiser un certain phasage des opérations. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est donc conditionnée à la mise en place des réseaux et à leurs capacités ainsi qu'à la nécessité d'urbaniser ce secteur au regard du besoin en logement. Une évolution du PLUi sera nécessaire pour que cette zone soit ouverte à l'urbanisation. Elle aura pour objectif d'accueillir des constructions à destination d'activités économiques au même titre que la zone 1AU présente dans le règlement actuel et fera l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Dans l'attente de son ouverture, toutes les destinations et sous-destinations sont interdites. Seuls certains aménagements sont possibles en lien avec l'exploitation des réseaux, ainsi que les opérations prévues par les emplacements réservés existants. La zone étant fermée à l'urbanisation, aucune règle n'a été édictée.

**Localisation des zones 2AUx**

Zone N : zone naturelle correspondant aux espaces naturels du territoire de la CADEMA

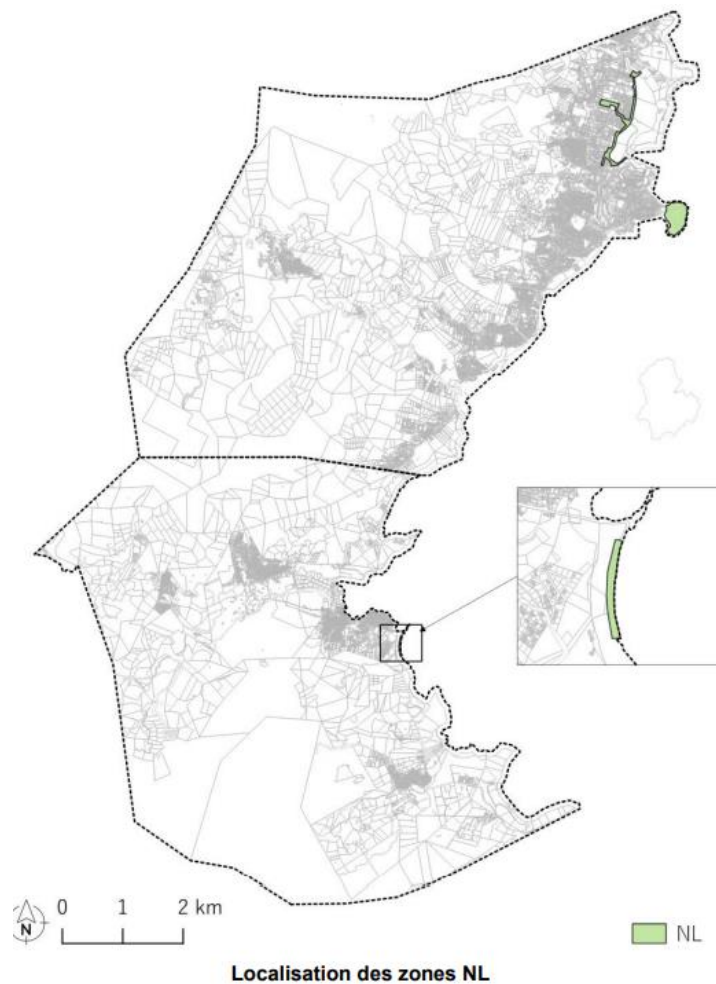
Justification de la zone : La zone N correspond aux espaces naturels de la CADEMA qu'il convient de conserver et de préserver leur caractère. Les élus locaux souhaitent affirmer les continuités écologiques de leur territoire. Cette zone a été dissociée en six secteurs différents afin de prendre en compte la réalité des caractéristiques physiques.

Le secteur Nr (secteur naturel remarquable du littoral) définie conformément aux dispositions de la Loi littoral applicable sur le territoire mahorais. Le secteur Nca (secteur naturel destiné aux carrières) permettant d'identifier les exploitations de carrières existantes et, le cas échéant, celles à venir. Le secteur Nci (secteur naturel destiné aux cimetières) identifiant les cimetières existants dans un souci de repérage et de préservation. Le secteur Ne (secteur naturel lié aux équipements aux publics) que les élus locaux ont souhaité identifier en zone naturelle au regard de la prédominance naturelle et de leur environnement. Le secteur Ns (secteur naturel destiné à accueillir du stationnement) qui a été réfléchi afin de créer du stationnement le plus responsable possible en matière environnementale. Ainsi, minimiser les conséquences sur le milieu naturel. Enfin, le secteur Np (secteur naturel à protéger) représentant des enjeux forts pour le milieu naturel qui convient donc de protéger.

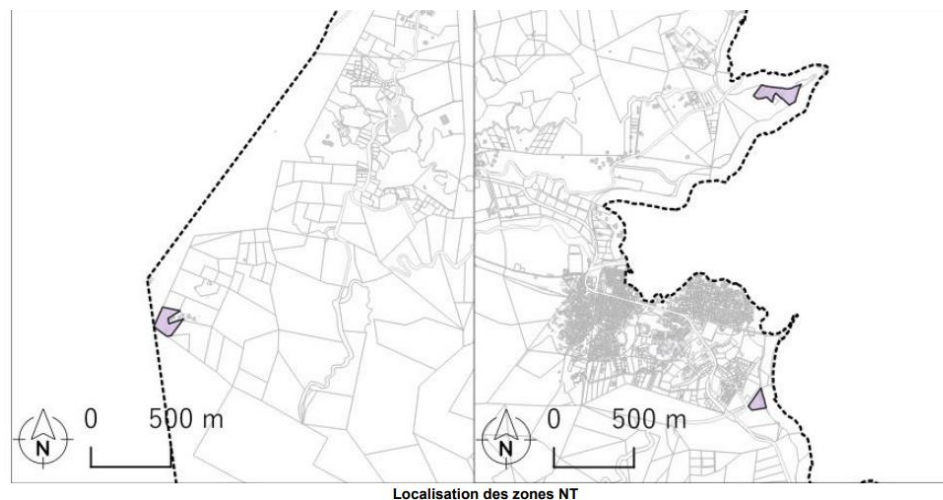


Zone NL : zone naturelle correspondant aux espaces comprenant des activités de loisirs en espace naturel.

Justification de la zone : La zone NL a été pensée par les élus locaux afin d'identifier et permettre des évolutions modérées des activités de loisirs dans des secteurs au caractère naturel prédominant.



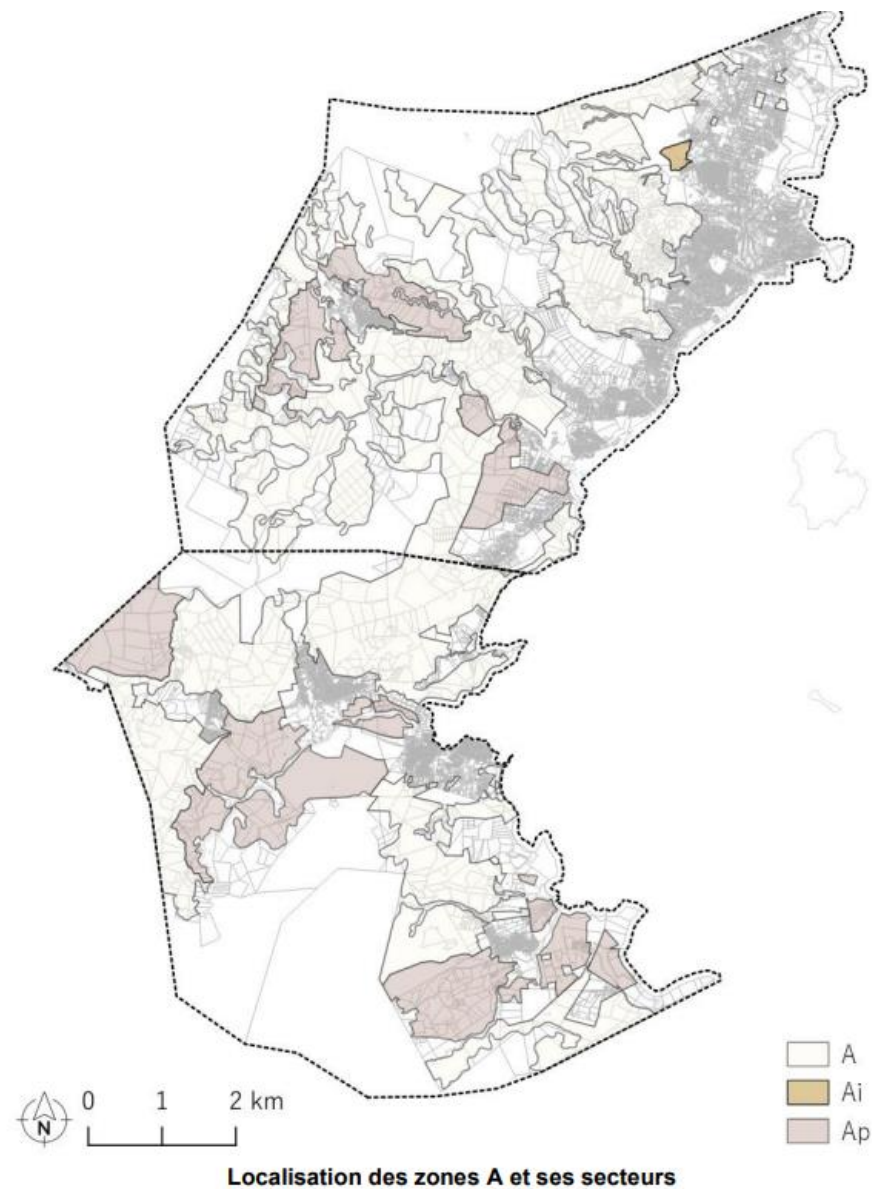
Zone NT : zone naturelle correspondant à des secteurs touristiques existants, pouvant se développer de façon limitée. Trois sites sont concernés : Sud Itoni, Vahibé, Ironi Bé.



Zone A : Zone agricole correspondant aux espaces agricoles cultivés.

Justification de la zone : La zone A est relative aux espaces agricoles cultivés. Ce repérage permet d'identifier ces terrains comme un potentiel agronomique. Également, permet de définir des règles bénéficiant aux agricultures afin de faire évoluer leur exploitation et/ou en implanter une nouvelle. Cette zone a été dissociée en deux secteurs différents afin de prendre en compte la réalité des caractéristiques physiques.

Le secteur Ap permet de repérer les secteurs agricoles qui doivent être protégés au titre des enjeux qu'ils possèdent en matière de ressources agricoles et/ou naturelles. Le secteur Ai, lui, représente un site identifié pour des pratiques innovantes liées à l'agriculture. Il a été déterminé grâce à son potentiel mais aussi à sa localisation stratégique.



Les zones de projet

La pièce réglementaire 4.A du PLUi-HM présente l'ensemble des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) avec le détail des programmes pressentis, les justifications des éléments particuliers et la localisation des secteurs concernés.

Quand cela est possible, les OAP visent à densifier la trame urbaine existante, dans les autres cas, elles visent à proposer une extension urbaine cohérente et optimisée, ou encore à repenser l'espace déjà partiellement ou totalement construit/aménagé.

Les projets urbains concernent principalement trois types d'aménagements : la création de nouveaux logements et services, l'accueil de nouvelles entreprises et l'aménagement d'équipements publics et touristiques. Ces projets visent à conforter l'offre locale et à préparer une croissance démographique en anticipant les besoins qui l'accompagne.

Plusieurs types d'OAP ont été réalisés :

- Les OAP UA et les OAP UB correspondent aux OAP sectorielles mixtes en zone urbaine (densification, renouvellement urbain ou organisation de l'espace public),
- Les OAP AU correspondent aux OAP sectorielles mixtes en zone à urbaniser (densification ou extension),
- Les OAP AUx correspondent aux OAP sectorielles à vocation économique en zone à urbaniser,
- Les OAP AUe, AUs et AUt correspondent aux OAP sectorielles à vocation d'équipement et de tourisme en zone à urbaniser.

Bilan quantitatif du PLUi-HM

RAPPEL DU PADD

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).

- Accueil des logements

L'objectif étant de produire 1 000 logements par an, 13 000 logements d'ici 2035 sont donc attendus. Ils sont à réaliser :

Sans consommation d'espace	
En renouvellement urbain, notamment pour réduire le parc de logements insalubres	Lié à des opérations diffuses, non quantifiables (les RHI avec des projets avancés sont en zones à urbanisées)
En reconquête des logements vacants	Environ 2 400 logements
En densification verticale	Lié à des opérations diffuses, non quantifiables
En densification horizontale (spontanée)	Lié à des opérations diffuses, non quantifiables Comblement des dents creuses
En densification horizontale (zone urbaine avec OAP)	755 logements sur 17 hectares
En densification horizontale (zone à urbaniser avec OAP)	65 hectares des zones AU déjà bâties A densifier, restructurer ou renouvellement urbain
En urbanisant un espace déjà artificialisé (terreplein de M'Tsapéré)	11,5 hectares

Avec consommation d'espace	
En zone à urbaniser mixte ouverte	5 675 logements
En zone à urbaniser mixte fermée	3 500 logements

Un travail d'identification des dents creuses a été réalisée dans le cadre du diagnostic. Pour les raisons détaillées dans le diagnostic, la densification horizontale et verticale est compliquée à estimer, d'autant plus que la CADEMA est densément bâtie. Cependant, le

tableau « sans consommation d'espace » démontre bien qu'une part importante de l'urbanisation va être opérée par démolition-reconstruction, densification, ou restructuration d'espaces bâtis existants (dans le cadre d'opération de résorption de l'habitat insalubre ou non.

Comme présenté dans le document 4.A., le projet de PLUi-HD de la CADEMA prévoit, par le biais des Orientations d'Aménagement et de Programmation (en U et AU) 6 430 logements, pour une densité brute de 40 logements/hectare en moyenne et une densité nette de 70 logements/hectare.

La densité nette est pertinente à considérer car elle permet de prendre en compte les spécificités du territoire : topographie, mise à distance des risques, mixité fonctionnelle à créer, espaces publics généreux, équipements partagés...

Les zones à urbaniser différées mixtes (2AU : fermées à l'urbanisation) représentent 72 hectares et permettraient le développement d'environ 3 500 logements supplémentaires.

Le phasage entre les zones ouvertes et fermées permet de s'inscrire dans la temporalité du PLH (6 ans). L'ouverture des zones pourra être interrogée au regard de cette temporalité.

Le nombre de logements potentiels s'inscrit dans un développement compatible avec les orientations du PADD établies sur le territoire.

- Bilan quantitatif

Le PLUi-HD de la CADEMA prévoit le développement du territoire avec la répartition surfacique suivante :

Zones urbaines

Zones urbaines mixtes

UA	UAa	UAb	UB	UBa	UBb
113 ha	2 ha	23 ha	577 ha	16 ha	11 ha
742 ha					
9 %					

Zones urbaines touristiques et d'activités

UX	UXa	UT
35 ha	8 ha	3 ha
46 ha		

Pièce n°1 : Note de présentation de l'enquête publique
Maître d'Ouvrage : CADEMA

0,1 %

Zone à urbaniser

Zones à urbaniser ouvertes

1AU	1AUe	1AUS	1AUt	1AUx
201 ha	5 ha	1 ha	6 ha	51 ha
264 ha				
3 %				

Zone à urbaniser fermées

2AU	2AUe	2AUx
73 ha	13 ha	15 ha
101 ha		
1 %		

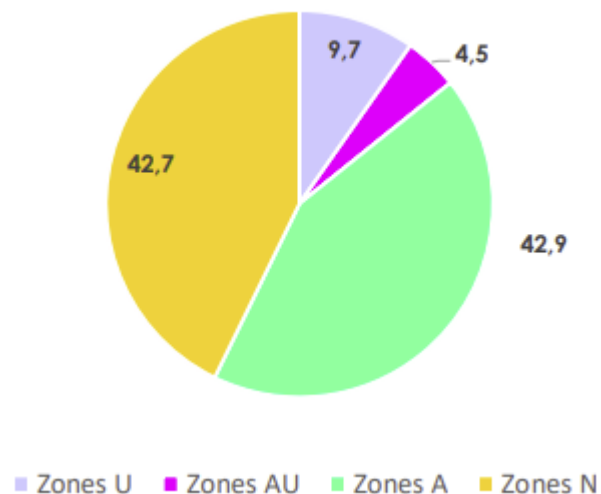
Zone agricole

A	Ai	Ap
2 532 ha	10 ha	937 ha
3 479 ha		
43 %		

Zone naturelle

N	NL	NT	Nca	Nci	Ne	Np	Nr	Ns
2 867ha	29 ha	5 ha	43 ha	7 ha	5 ha	139 ha	366 ha	2 ha
3 462 ha								
43 %								

6. L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLUi-HM DE LA CADEMA



Répartition en % des surfaces du PLUi par vocation

L'évaluation environnementale du PLUi-HM a été réalisée en tenant compte des enjeux décelés en phase de diagnostic tel que présenté dans le rapport de présentation. Chaque enjeu a ainsi été analysé au regard des orientations prises par le PLUi, tant au niveau du PADD que dans sa traduction réglementaire (zonage, règlement écrit et Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Pour chaque enjeu décelé, une notation a été définie afin de quantifier globalement l'évaluation environnementale du PLUi-HM :

- Incidence négative (-) : l'évaluation environnementale perd un point,
- Incidence positive (+) : l'évaluation environnementale gagne un point,
- Pas d'évolution par rapport à un enjeu soulevé (=) : aucune évolution dans la notation.

Suite à ce premier travail d'analyse, l'évaluation environnementale du PLUi s'est avérée positive.

Thématiques analysées	Incidences
Sous total : Milieu physique	+ 3
Sous-total : Paysage/patrimoine	+ 4
Sous-total : Milieu urbain	+ 4
Sous-total : Fonctionnement du territoire	+ 3
Sous-total : Milieu naturel	0
TOTAL	+ 14