



Mission régionale d'autorité environnementale

Mayotte

Avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Mayotte concluant à la nécessité de soumettre à évaluation environnementale le projet de révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal, valant plan habitat et mobilité, porté par la communauté d'Agglomération Dembéné Mamoudzou (976)

N° de saisine : KKPP-PLU - 014677/KK AC PLU

**Avis conforme rendu
en application du deuxième alinéa de l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme**

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Mayotte,

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment son article R. 104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'Autorité environnementale ;

Vu le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 relatif à l'inspection générale de l'environnement et du développement durable modifié par le décret n°2023-504 du 22 juin 2023 portant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale des plans et programmes ;

Vu le dossier fourni par la personne publique responsable déposé par la Communauté d'Agglomération Dembéné Mamoudzou, reçu le 05/03/2026 et complété le 09/03/2026, relatif à la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat et plan mobilité (PLUI-

HM), de la CADEMA, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R. 104-35 du Code de l'urbanisme ;

Vu la consultation de l'Agence régionale de santé en date du 09 mars 2026 ;

Considérant que, par délibération en date du 08 septembre 2025, la CADEMA a arrêté le projet de révision allégée du PLUI-HM de la CADEMA, objet de la demande d'avis conforme ;

Considérant que le PLUI-HM de la CADEMA a été approuvé le 24 juin 2024 ;

Considérant que la CADEMA regroupe deux communes, à savoir les communes de Mamoudzou et de Dembéni, et qu'elle compte une population estimée à 87 285 habitants selon l'INSEE, pour une superficie totale estimée à 8 100 hectares ;

Considérant que la révision allégée n°1 vise à l'ouverture à l'urbanisation de la zone naturelle située dans la partie basse de la rue Mjihari à Iloni, afin de maintenir la possibilité de construire sur ce secteur conformément aux règles édictées par l'ancien PLU de Dembéni (zone Uc-zpg – autorisation de constructions à vocation mixte en R+1), et que cette procédure a pour objet de réexaminer le classement du secteur au regard de l'occupation du sol existante ;

Considérant que cette évolution se traduit une diminution de la zone N (de 3 399,96 ha à 3 396,3 ha) et d'une augmentation de la zone U (de 852,3 hectares à 855,89 hectares), traduisant la réaffectation partielle de la zone naturelle en zone urbaine ;

Considérant que le secteur de la rue Mijihari à Iloni s'inscrit dans une zone de transition entre espaces urbanisés et milieux littoraux sensibles, marqué par la présence à proximité de la mangrove d'Iloni et des formations d'arrière mangrove jouant un rôle fonctionnel dans l'hydrologie et l'écologie du littoral ;

Considérant que le périmètre concerné est artificialisé et bâti, qu'il s'inscrit dans une continuité urbaine existante, et demeure en interaction avec des espaces naturels présentant des enjeux écologiques identifiés, notamment au titre de la ZNIEFF de type 1 « Mangrove de l'Est », et à proximité de terrains relevant du conservatoire du littoral ainsi que du Parc Naturel Marin de Mayotte ;

Considérant qu'au regard des informations transmises, le dossier ne comporte aucun élément d'analyse de l'état initial de l'environnement, ce qui ne permet pas d'apprécier correctement les enjeux écologiques du site, ni les incidences potentielles du projet ;

Considérant que le secteur est concerné par un aléa d'inondation et que les risques associés sont pris en compte et encadrés par le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles (PPRN) de la commune de Dembéni, sans que les incidences du projet au regard de ce risque ne soient précisément analysées ;

Considérant enfin que la justification de la modification, fondée sur un retour à un zonage antérieur, ne permet pas de disposer d'une vision claire de trajectoire d'urbanisation ni d'apprécier les évolutions cumulées des évolutions successives du document d'urbanisme ;

Rend l'avis qui suit :

Au vu de l'ensemble des informations fournies par la CADEMA et des éléments évoqués ci-avant à la date de la présente demande d'avis et, en particulier de l'absence d'état initial de l'environnement

ainsi que de la sensibilité du secteur concerné, le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

En conséquence, afin de garantir une analyse complète et proportionnée des enjeux, la révision allégée n°1 du PLUi-HM de la CADEMA est soumise à évaluation environnementale.

Conformément à l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, la communauté d'agglomération du Dembéli Mamoudzou rendra une décision en ce sens.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.

Fait à Paris, le 5 mai 2026,

La Présidente de la MRAe Mayotte,



Hélène FOUCHER