



## PARC NATUREL MARIN DE MAYOTTE

Conseil de gestion du 17 avril 2024

### Délibération PNMM\_del\_CG\_2024\_04\_Avis\_PLUi\_CCTP

#### Avis simple sur le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Commune de Petite-Terre

Vu le code de l'environnement, notamment son article L.334-4,

Vu le décret n°2019-1580 du 31 décembre 2019 relatif à l'Office français de la biodiversité,

Vu le décret n° 2010-71 du 18 janvier 2010 portant création du Parc naturel marin de Mayotte,

Vu le décret n°2021-1379 du 21 octobre 2021 modifiant le décret n°2010-71 du 18 janvier 2010 portant création du Parc naturel marin de Mayotte,

Vu l'arrêté inter-préfectoral n°2022/SGAR/546 du 30 mai 2022 portant composition du Conseil de gestion du Parc naturel marin de Mayotte,

Vu la délibération n°2020-05 du conseil d'administration de l'Office français de la biodiversité du 3 mars 2020, portant délégation au Conseil de gestion pour se prononcer sur les demandes d'autorisation d'activités,

Vu la délibération du Conseil d'administration de l'Agence des aires marines protégées n°2016-07 du 24 février 2016 portant approbation du règlement intérieur du Parc naturel marin de Mayotte,

Vu la délibération du Conseil de gestion du Parc naturel marin de Mayotte PNMM\_2020\_12 du 18 juin 2020 approuvant la réunion des instances du Parc en visioconférence,

Vu la saisine pour avis de la DEALM Mayotte (UPDT/SDDT et SEPR/AE) respectivement en date du 14/03/2024 et 20/03/2024,

Vu le plan de gestion du Parc naturel marin de Mayotte adopté par le Conseil de gestion le 14 décembre 2012 et par le Conseil d'administration de l'Agence des aires marines protégées le 10 juillet 2013,

Considérant que le quorum est atteint et que le Conseil de gestion peut valablement délibérer,

#### **Article 1 :**

Considérant la nécessité d'encadrer l'aménagement du territoire pour préserver l'environnement, y compris marin,

Le Conseil de gestion du Parc naturel marin de Mayotte émet un avis **favorable** au projet de PLUiH de la communauté de communes de Petite Terre.



## **Article 2 :**

Considérant la sensibilité et la vulnérabilité des milieux littoraux notamment face aux pressions anthropiques et le recul du trait de côte,

Considérant l'importance des mangroves pour la protection des littoraux, pour la protection du lagon contre l'envasement, pour la fixation du CO<sup>2</sup> et la lutte contre le réchauffement climatique,

Considérant que les mangroves représentent un habitat pour de nombreuses espèces et que la vasière des Badamiers est un site Ramsar,

Considérant que la majorité des plages de Petite-Terre constituent des sites d'importance majeure de ponte et/ou d'alimentation des tortues marines à Mayotte,

Le Conseil de gestion du Parc naturel marin de Mayotte émet les **recommandations** suivantes :

- Proposer une carte à jour de l'ensemble des projets existants ou envisagés afin d'évaluer leur cohérence et leurs effets cumulés. Il est également nécessaire de proposer une carte du trait de côte à 30 ans.
- Apporter des précisions sur les nouveaux projets situés sur la Zone des Pas Géométriques :
  - S'il s'agit de projets d'extension de Zones Urbaines : justifier que les constructions sont antérieures au 29/07/2005 (notamment secteur Oupi).  
Précisément sur ce quartier, la commission avis ne recommande pas une classification en zone Au et NI mais Ner sur toute la bande des 50 pas géométriques afin de préserver la vasière des badamiers.
  - Détailler certains projets envisagés (notamment gare multimodale, projets situés en zone NI, Projet Np situé Boulevard des crabes...),
  - Prévoir que l'ensemble des aménagements sur le territoire de la CCPT mette en œuvre la démarche ERC,
  - Préciser les mesures ERC disponibles pour les projets actuellement prévus.
- Prendre en considération le continuum terre-mer : proposer davantage de préconisations ou de réglementations en ce sens afin de limiter et réduire l'envasement du lagon,
- Proposer une trame noire (pollution lumineuse) ainsi qu'une trame marine permettant d'assurer la cohérence des différents projets le long des côtes et en mer pour la faune marine.

## **Article 3 :**

Cette délibération sera inscrite au recueil des actes administratifs de l'Office français de la biodiversité.

Le Président du Conseil de gestion du  
Parc naturel marin de Mayotte

M. Abdou DAHALANI

## NOTE TECHNIQUE

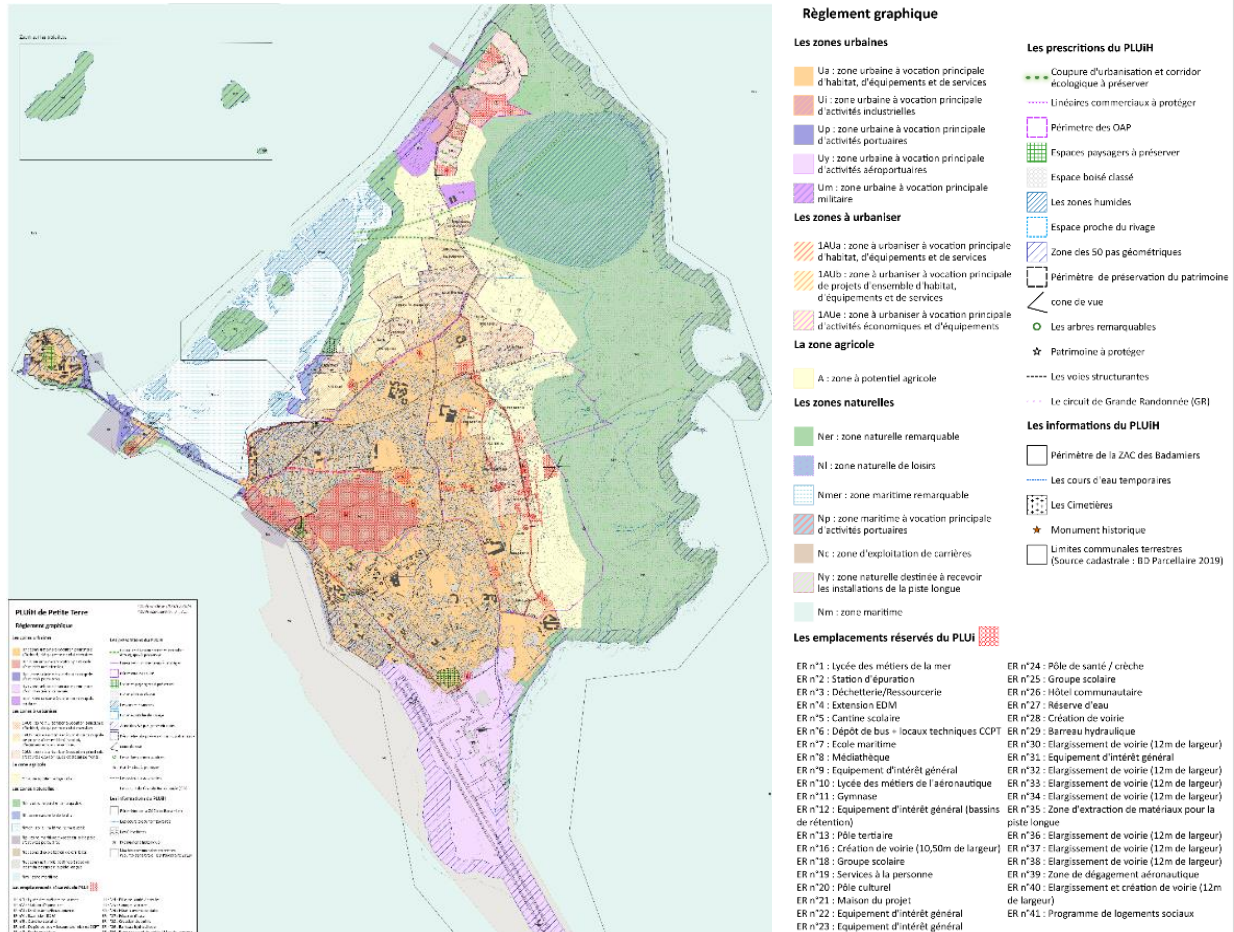
### POUR AVIS DU CONSEIL DE GESTION DU PARC NATUREL MARIN

Pamandzi, le 28/03/2024

Réf. : NT\_Avis\_CG\_PLUIH\_CCPT

Dossier préparé par : Annabelle DJERIBI, Marine FAUVEL, Yoan DOUCET

<b>Objet</b>	<b>PLUi-H de la Communauté de communes de Petite-Terre</b>
<b>Commune</b>	Petite-Terre
<b>Pétionnaire</b>	CCPT
<b>Service instructeur</b>	DEALM Mayotte (UPDT/SDDT et SEPR/AE)
<b>Date de la saisine</b>	14/03/2024
<b>Date de réponse</b>	10/05/2024
<b>Comission</b>	28/03/2024
<b>Type d'avis</b>	Avis simple





## 1. Caractéristiques du projet

La communauté de communes de Petite-Terre (CCPT) créée le 31 décembre 2014 a élaboré un Plan local d'urbanisme intercommunal couvrant tout le territoire de Petite-Terre (jusqu'ici géré par commune) valant plan local de l'habitat.

### Le PLUiH de la CCPT comprends :

- Plan local d'urbanisme valant programme local de l'habitat (PLH) ;
- Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;
- Orientation d'aménagement et de programmation (OAP): expose la manière dont la communauté de commune désire mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire ;
- Programme d'orientation et d'actions (POA) ;
- Un règlement écrit ;
- Annexes et cartographies.

### Le projet se décline en 3 orientations principales et 10 sous-orientations :

- Construire une île de proximité et de services :
  1. Loger dignement 40000 habitants en 2035 en anticipant les limites de capacité d'accueil de l'île
  2. Conforter et développer les équipements et les services
  3. Faciliter les déplacements sur le territoire et vers l'extérieur
- Rechercher l'autonomie économique :
  4. Planifier et programmer l'offre en foncier et immobilier économique
  5. Organiser l'armature commerciale
  6. Affirmer le tourisme comme pilier de l'économie
  7. Développer l'agriculture et la pêche
- Préserver l'équilibre fragile de l'île :
  8. Tendre vers une meilleure cohabitation avec l'environnement
  9. Protéger le patrimoine paysager et culturel
  10. Viser l'autonomie en matière énergétique et de gestion des ressources

Durée du PLUiH : 2024-2035 (12 ans).

### 4 zones figurent sur le plan de zonage :

- Les zones urbaines (U) qui comprennent les secteurs déjà urbanisés à vocation principale d'habitat et les zones spécialisées au sein desquelles seules certaines destinations sont admises ;
- Les zones à urbaniser (AU) qui regroupent des potentiels de développement pour l'intercommunalité ;
- Des zones agricoles (A) qui recouvrent les secteurs du territoire à protéger en raison de leur potentiel agricole ;
- Les zones naturelles (N) qui recouvrent les secteurs dont la richesse naturelle est à protéger

### Destination des principales zones (N) concernées pour le milieu marin

Dans ces zones, l'ensemble des constructions, installations et travaux divers est interdit hormis ceux mentionnés ci-dessous. Par ailleurs sur ces zones, les réservoirs et corridors de biodiversité doivent être préservés et l'artificialisation limitée au strict minimum. *Ne sont pas mentionnées ici les installations d'intérêt général (sécurité du public, préservation des espaces et milieux, canalisations...).*

- **Ner, NMer : destinées à la protection des espaces naturels remarquables et la ZPG en dehors des espaces urbanisés.**

*Dans ces zones sont permis :*

- *Uniquement les aménagements légers permis par l'article R.121-5 du code de l'urbanisme : gestion et ouverture au public de ces espaces, équipements légers et démontables, cheminements ni cimentés ni bitumés etc... La zone Ner n'exclue pas*

*l'usage agricole des terres (et leurs aménagements pour cet usage est permis dans la limite de 50m2).*

Sont proposées en Ner et NMer dans ce PLUiH :

- **Zone Ner** : la frange Est de Petite Terre (environ 430ha terrestres), la bande des 50 pas géométriques hors espaces urbanisés ou à urbaniser, plages, zones boisées proches du rivage de la mer, falaises, îlots inhabités, réservoirs de biodiversité (ZNIEFF continental de type 1 « plage Nord de Petite Terre » et ZNIEFF continentale de type 2 « Dziani-Dzaa).
- **Zone Nmer** : la vasière des Badamiers (environ 125ha).

D'anciennes zones naturelles ont été reclassées en zonage A (flancs ouest de la Vigie coté Pamandzi, plaine des badamiers coté Dzaoudzi-Labattoir) et Nc (collines de four à chaux et de Mbouyoujou).

- **NI (5,2 ha) : zones remarquables dont certains secteurs sont soumis au risque de submersion marine. Ils sont destinés à accueillir des équipements et des aménagements légers de loisir.**

*Dans ces zones les aménagements suivants sont autorisés :*

- *Aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune*
- *Les équipements et aménagements légers et démontables de loisir et d'agrément*
- *Rénovation, réhabilitation, restauration des bâtiments existants sans aucune extension de l'emprise au sol et sous réserve qu'ils ne changent pas de destination.*
- *Constructions et installations nécessaires à des équipements sportifs, sous réserve d'être réalisés en continuité des zones urbanisées*
- *Places de stationnement indispensables ni cimentées ni bitumés*

Sont proposées en NI dans ce PLUiH :

- Ilot Mronyombeni
- Frange Ouest du secteur de Oupi (en partie intégrée à l'opération RHI d'Oupi).

- **Nm, NP : zone couvrant le DPM destinée à recevoir des aménagements en lien avec ce dernier :**

- *Aménagements compatibles avec les usages normaux du DPM*
- *Installations et aménagements nécessaires à la navigation et sécurité maritime*

*Sont autorisés en zone Nm :*

- *Les concessions aquacoles et les mouillages isolés autorisés.*

*Sont autorisés en zone NP (nouveau zonage de 11,8 ha) :*

- *Les infrastructures, constructions et aménagements liés aux activités portuaires (digues, cales, jetées, terre-pleins...), à la pêche et à la plaisance ainsi que les mouillages groupés et les aménagements liés à la piste longue.*

Sont proposés dans de ce PLUiH :

- Quais et ponts du rocher de Dzaoudzi,
- Nouvelle gare maritime de Fougoujou,
- Nouveau quai et nouvelle voie de chantier pour la piste longue,
- Nouveau quai pour la zone d'activités des Badamiers.

- **Ny** (nouveau zonage : 117ha) :

- Zone destinée à l'aménagement de la piste longue.

- **Nc** (terrestre), en raison de la richesse de leur sol :

- Collines de Four à Chaux et de Mbouyoujou (potentiel d'extraction de matériaux de remblais d'environ 2 millions de m3).

A noter que la zone de la colline de Marzoukou a été reclassée en zone agricole.

Le règlement permet dans cette zone :

- Exploitation de carrières et les constructions, installations et équipements liés et nécessaires à cette exploitation.

### **Il semble que le présent PLUiH propose des extensions d'urbanisation sur les secteurs suivants**

- Le rocher de Dzaoudzi,
- Le boulevard des crabes,
- Les fronts de mer de Labattoir et Pamandzi,
- Le quartier d'Oupi
- La ZAC des Badamiers,
- La zone aéroportuaire,
- L'exploitation de la carrière de four à chaux et de M'bouyoujou,
- La construction d'une zone maritime multimodal à Dzaoudzi / Ilot Fougoujou

### **Autres services et prescriptions prévues par le PLUiH ayant un fort impact sur le milieu marin**

- Le règlement met en place des prescriptions concernant la gestion des eaux pluviales, les revêtements perméables et la végétalisation des ravines,
- Création d'une STEP: toutefois ce projet n'est pas encore entamé (pas de notion de date) et la charge future des EH hors activités économique est estimée en 2035 à 40 000 alors que le projet est calibré pour 30 000 (et que les STEP existantes couvrent 5 000 EH): risque identifié d'aggravation des pollutions bactériologiques avec la pression démographique et les nouveaux projets (des STEP par projet et assainissement non collectif sont prévus).
- Création d'une aire de gestion des déchets/ressourcerie,
- Maintien de l'usine de dessalement de petite terre avec augmentation de la production de 2 000 m<sup>3</sup> à 5 300m<sup>3</sup> (sans notion de date).

## **2. Analyse du dossier au regard des enjeux de biodiversité, mesures ERC proposées, documents de planification et notamment le Plan de gestion du Parc naturel marin de Mayotte et de sa carte des vocations :**

### **Éléments graphiques et remarques générales**

- Les cartes et photos ne semblent pas à jour de projets existants et de projets en cours d'instruction. Il semble indispensable d'avoir à minima une carte d'ensemble à jour faisant mention de tous les projets existants et envisagés (ex : ponton international sur Dzaoudzi, remblais pour école de voile, ponton STMM, zone de mouillages légers pour le port de plaisance, réserve d'essence pour le port, zone de la ZAC à exclure des 50 pas géométriques etc...). La carte actuelle ne permet pas d'avoir une vue d'ensemble de tous les projets envisagés ayant un lien avec le milieu maritime dans les années à venir et donc d'évaluer leur cohérence et leurs effets cumulés.
- Une carte de la projection de l'érosion du trait de côte à 30 ans serait utile.
- Une zone Np est indiquée le long du boulevard des crabes : existe-t-il un projet associé ?
- Il serait intéressant de mettre en place une « trame noire » relativement à la pollution lumineuse et des préconisations associées pour tous les projets.
- Il serait également intéressant de mettre en œuvre une « trame marine » afin d'assurer une continuité écologique en mer au regard des différents projets (circuits de navigations en fonction des différents dispositifs, appontements associés etc...).

### **Zone des badamiers**

- Il n'apparaît pas clairement quels sont l'ensemble des aménagements maritimes prévus et quels types d'aménagement sont prévus (ponton ? quai ? slipway ?) :
  - Pour le lycée de la mer aux badamiers

- Pour charger et décharger les barges en provenance/en direction de Longoni
- Pour réfection des embarcations de la base navale.
- La question des usages se pose eu égard à la présence proche de zones d'activités types réserves de pétrole/ projet de STEP et de zones de loisirs (baignade, voulé) et d'éducation (lycée de la mer).

### **Zone de l'aéroport**

- Les mesures d'évitements du PLUiH ne mentionnent pas l'étude des variantes sur une autre zone géographique (en dehors de 2 scénarios sur la même zone géographique de Petite Terre).

### **Carrières**

- Impacts des carrières en termes d'érosion des sols et de risques pour le milieu marin non mentionnés dans le rapport.

### **Dzaoudzi / Boulevard des crabes**

- Question des usages entre la présence potentielle à proximité de réserves de gasoil et d'une école de voile.
- Peu d'informations disponibles relativement à un aménagement conséquent de la gare maritime de l'îlot Fougoujou : quels types d'appontements sont prévus (quai, rampes, pontons...) pour quels types d'usages ? Est-il prévu un remblaiement sur la mer (Quelle justification, surface, méthode, mesures ERC etc...) ?
- Absence d'informations relatives à la présence d'une zone « Np » face à la station totale : quels sont les projets prévus ? y a-t-il des liens avec le futur centre de formation maritime et/ou avec le port de pêche du Four à Chaux ?

### **Quartier Oupi et vasière des badamiers**

- Proposition d'une zone de loisirs le long de la vasière des badamiers alors que le boulevard des crabes proche de la vasière est déjà très urbanisé. Est-il pertinent de transformer un espace naturel en espace de loisir, d'autant plus qu'il s'agit d'une zone RAMSAR au patrimoine exceptionnel (oiseaux, tortues marines...) déjà très exposée (déchets, trafic routier, habitats informels) ?
- Est-il pertinent de mettre en place une zone « A urbaniser » dans les 50 pas géométriques ? (zone de Oupi) plutôt que de protéger cette zone (zone naturelle) ?
- Le projet d'un « métro-câble » au-dessus de la vasière des badamiers ne semble pas compatible avec la tranquillité nécessaire aux oiseaux et autres espèces présentes. Par ailleurs, il sera important d'évaluer de façon approfondie d'éventuels tracés de promenade dans cette vasière afin de ne pas perturber les espèces.

## **Conclusion**

- (1) Il semble indispensable de proposer une carte à jour de l'ensemble des projets existants ou envisagés (à minima ceux en cours d'instruction) afin d'avoir une vue d'ensemble de tous les projets envisagés ayant un lien avec le milieu marin dans les années à venir (ex : ponton international sur Dzaoudzi, remblais pour école de voile, ponton STMM, zone de mouillages légers pour le port de plaisance, réserve d'essence pour le port, zone de la ZAC à exlure des 50 pas géométriques, divers appontements sur le secteur des badamiers etc...). Une telle carte permettrait d'évaluer leur cohérence à l'échelle du territoire. Il est également nécessaire de proposer une carte du trait de côte à 30 ans.
- (2) Les nouveaux projets situés sur la bande littorale, notamment des 50 pas géométriques, devront être davantage précisés et argumentés :

- S'agit-il de projets sur zone non urbanisée ou d'une extension d'une zone urbanisée ? Si zone urbanisée: justifier que les constructions sont antérieures au 29/07/2005. Une extension de la zone Au et NI en particulier sur le secteur d'Oupi ne semble pas pertinent le long de la bande côtière, en particulier sur la zone des 50 pas géométriques eut égard à la nécessité de protéger la vasière des badamiers.
- Détails sur les projets envisagés.
- Mesures ERC prévues.

Il s'agit notamment des projets suivants: nouvelle gare maritime de Fougoujou (NP), Ilot Mronyombeni (NI), Frange Ouest du secteur de Oupi (NI), projets de quai/appontements/slipway sur la zone des badamiers (NP), front de mer du boulevard des crabes (NP), centrale géothermique, piste longue (Ny).

- (3) Il est indispensable de prendre en considération le continuum terre-mer et les impacts de l'extension de l'urbanisation / artificialisation / érosion / extraction / modification des régimes climatiques sur le lagon. Pour ce faire, davantage de préconisations (bonnes pratiques) pourraient être proposées au même titre que celles réalisées pour le NPRNU de la Vigie à l'ensemble des projets réalisés sur Petite Terre. Si possible, certaines d'entre elles pourraient être intégrées au règlement écrit.
- (4) Il serait intéressant de proposer une trame noire et des recommandations associées (pollution lumineuse) ainsi qu'une trame marine permettant d'assurer une continuité écologique le long des côtes et en mer au regard des projets envisagés (circuits de navigations en fonction des différents dispositifs, appontements associés etc...).
- (5) Le Parc naturel marin souhaiterait pouvoir recevoir copie de l'état initial et de l'évaluation du PLUi-H six ans après son approbation, notamment en ce qui concerne les critères pour le suivi des incidences du PLUiH sur l'environnement.