

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Koungou - Département de Mayotte

A. RAPPORT DE PRESENTATION

B. PLAN DE ZONAGE

C. LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS



PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Koungou - Département de Mayotte

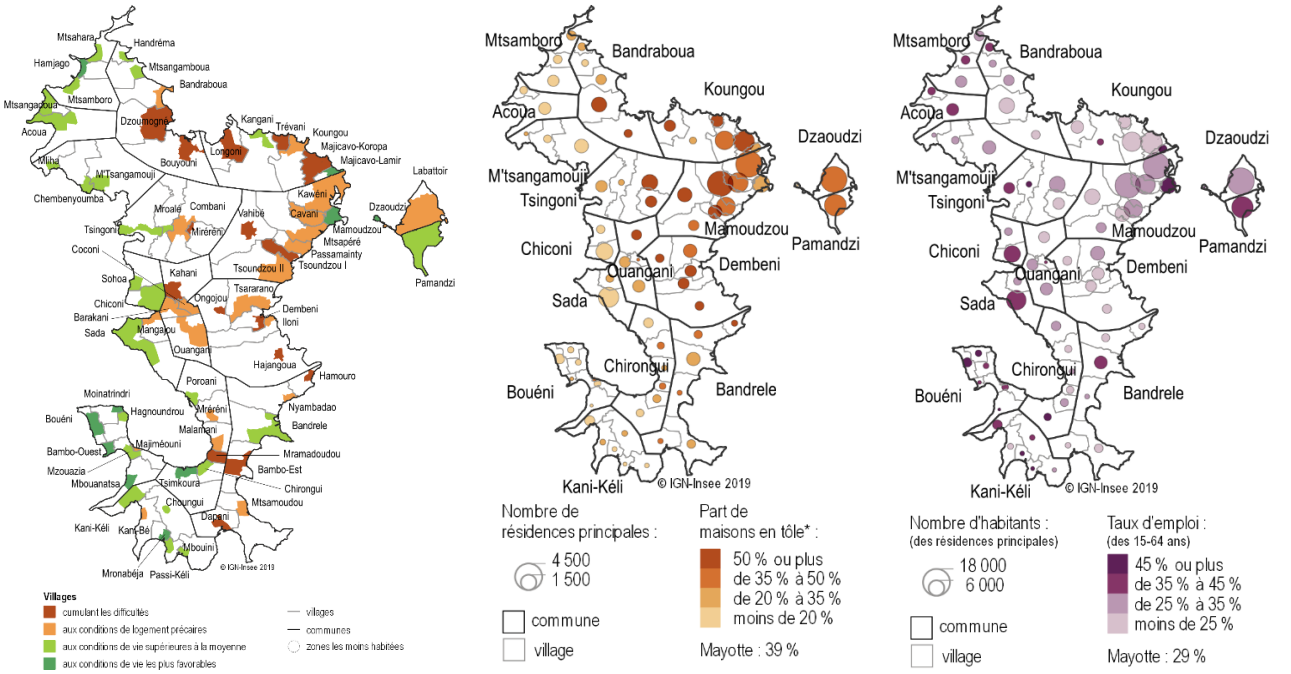
A. RAPPORT DE PRESENTATION

B. PLAN DE ZONAGE

C. LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

A. RAPPORT DE PRESENTATION

La commune de Koungou fait partie des communes les plus peuplées du territoire. Elle comptait 31 856 habitants au recensement de 2017, soit une croissance démographique de 20% par rapport à 2012. La commune présente des proportions importantes de logements précaires et insalubres. Selon une enquête INSEE menée en 2017 sur les conditions de vie, cette proportion est de 40 % à Koungou, 53% à Longoni, 60 % à Majicavo-Koropa et 65% à Trévani. Ces quatre villages, sur les six de la commune, cumulent difficultés urbaines et sociales. A la proportion importante de logements précaires s'ajoute en un effet un taux d'emploi faible, inférieur à 25 % dans ces quatre villages, ainsi que des taux d'accès à l'eau et à l'électricité plus faible que la moyenne.



Ces données traduisent des enjeux forts en ce qui concerne la résorption de l'habitat précaire et la construction d'un nombre important de logements dans la commune, en particulier de logements sociaux compatibles avec les faibles niveaux de revenu de la population. Si Koungou fait partie des communes les plus pourvues en nombre de logements sociaux (366 comptabilisés en 2019) à Mayotte, le nombre de logements sociaux demeure faible comparé aux nombres de résidences principales : 366 logements sociaux sur 7 499 résidences principales, soit un taux de 4,9%. Ce d'autant plus que la commune de Koungou est soumise à l'article 55 de la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) qui impose aux communes de plus de 3 500 habitants, faisant partie d'une intercommunalité de plus de 50 000 habitants, de disposer d'un parc de 25 % de logements sociaux au regard du nombre de résidences principales.

Le village de Majicavo-Koropa, en particulier le quartier d'habitation précaire dénommé « Talus 2 », s'inscrit dans ce contexte difficile, Situé au nord d'une ancienne carrière, entre la rue ETPC Barakani et les écoles élémentaires de Majicavo Koropa 1 et 2, le quartier Talus 2 concentre plus de 150 constructions dont un nombre important d'habitat insalubre, qui plus est, en zone d'aléa fort mouvement de terrain.

Sollicitée par le Préfet de Mayotte en avril 2022 pour réaliser une enquête d'insalubrité sur ce site, l'ARS, lors d'une visite sur site en novembre 2022, a constaté la présence majoritaire de constructions en tôles, de constructions en dur (donc certains en cours) et de constructions à la fois en tôle et en matériaux précaires. L'intérieur des constructions est souvent aménagé sommairement, en terre battue, en béton sommaire, en linoleum (« tapis »), voire parfois avec du carrelage. Aucune voie carrossable ne permet d'accéder à l'intérieur du quartier. Les seuls accès sont des chemins internes, en terre battue, soutenus par endroit avec des pneus

usagés et impraticables en saison des pluies. Les logements disposent généralement de sanitaires non couverts dans la cour. Les réseaux d'eau et d'électricité disponibles dans le quartier, sont le plus souvent sous forme de branchements illicites. Il n'y a pas de dispositif de gestion des eaux pluviales et des eaux usées. Enfin, la configuration du terrain en pente très abrupte expose régulièrement les habitants à des écoulements d'eau dans les habitations ainsi qu'à des éboulements de terrain.



Figure 1 : Localisation et périmètre du quartier

Ainsi, le quartier présente des risques sanitaires et de sécurité importants pour la population qui y vit. L'ARS constate que l'ensemble des constructions situées sur le périmètre sont insalubres et sans solution de remédiation. Elle préconise donc leur démolition.

Pour répondre aux problématiques liées habitat rencontrées dans ce quartier la commune de Koungou a décidé d'intervenir à travers la réalisation d'une opération de résorption de l'habitat insalubre. Le projet RHI Talus 2 a pour objectif de résorber l'ensemble des constructions insalubres et précaires situées sur le talus, de renaturer et consolider la partie du site la plus exposée aux mouvements de terrain, de construire des logements sociaux sur la partie la moins exposée et donc la plus propice afin de permettre la réintégration finale des habitants dans le futur quartier.

Le programme d'aménagement prévisionnel prévoit plus précisément :

- Un espace public à l'angle de la route nationale et de la rue ETPC;
- L'aménagement de cheminements piétons reliant le pied de talus au quartier Bandrajou assurant la liaison entre partie haute et basse du village ;
- La construction de trois bâtiments en pied de talus à vocation de logements et commerces.



Figure 2: Scénario d'aménagement envisagé par l'étude de faisabilité

L'emprise du projet est classée sur le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) en aléa moyen et fort mouvement de terrain. Une étude de précision menée en 2021 par un géotechnicien le confirme. Plus précisément, les extrémités du talus sont en aléa moyen chute de bloc tandis que le talus en lui-même est en aléa fort chute de blocs.

Le classement d'un terrain en aléa fort au PPRN interdit toute nouvelle construction. Néanmoins, le plan autorise une reconstruction si les modalités de construction diminuent la vulnérabilité du bâtiment et si la surface de plancher reconstruite est inférieure ou égale à la surface préexistante. Ainsi, les constructions envisagées dans le cadre du projet sont possibles à condition que la surface de plancher totale soit inférieure ou égale à la somme des surfaces de constructions existantes sur le site et sous réserve de la compatibilité du projet avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

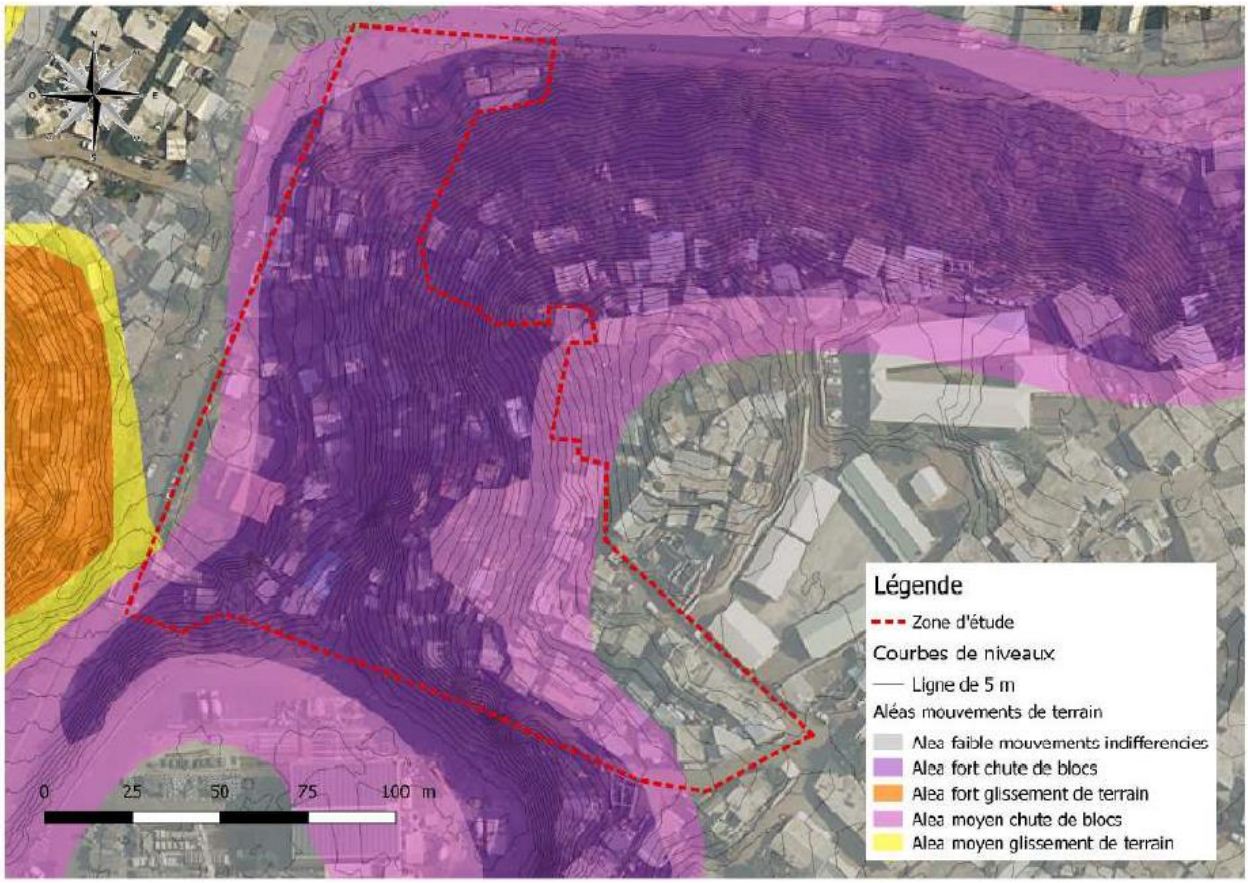


Figure 3 : Conclusion de l'étude de précision de l'aléa mouvement de terrain

La totalité du talus actuellement est classée en zone naturelle au PLU. Cette zone est donc de fait inconstructible.

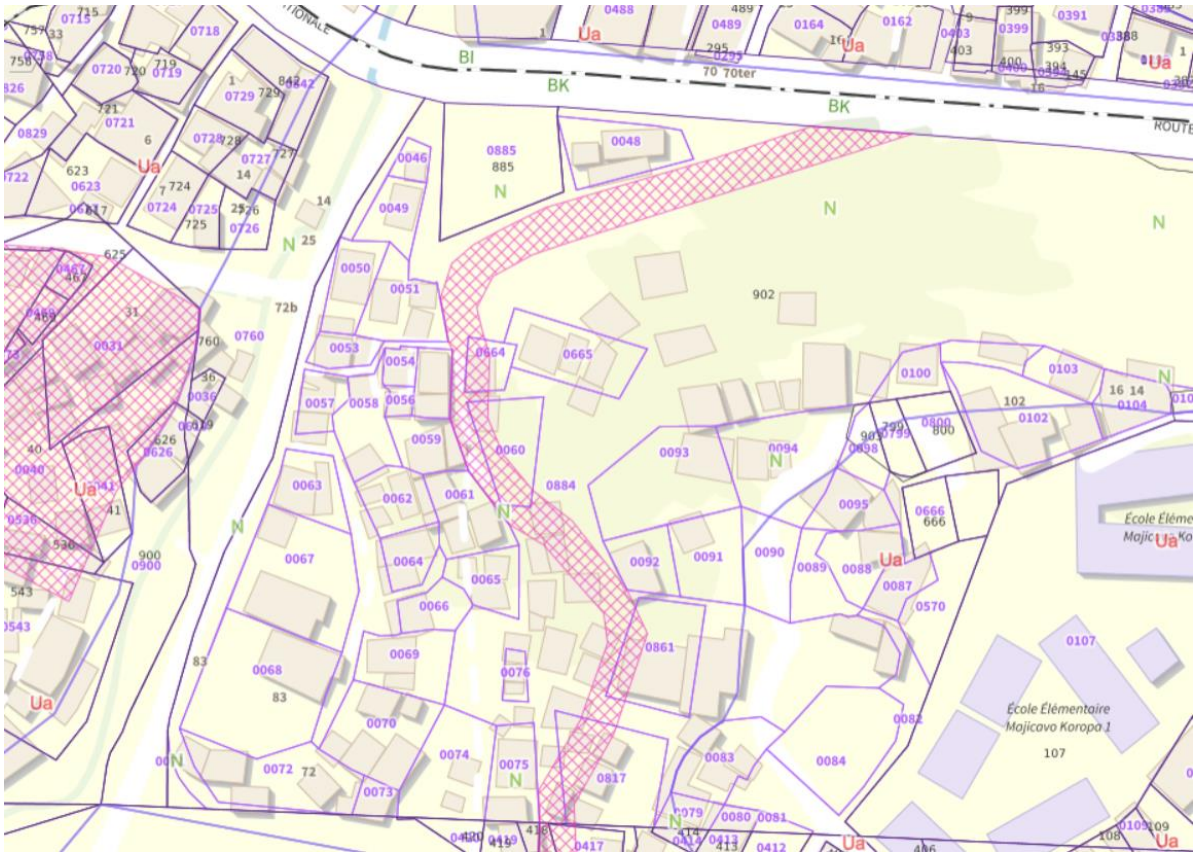


Figure 4: Zonage du plan local d'urbanisme

La réalisation de l'opération nécessite donc le changement du zonage pour rendre le site constructible, ce qui implique de réduire la surface des zones naturelles de la commune. Conformément au Code de l'urbanisme, la réduction d'une zone naturelle doit faire l'objet d'une révision du PLU (article L. 153-31 du Code de l'urbanisme). La procédure de révision s'effectue selon les mêmes modalités qu'une élaboration, c'est-à-dire une procédure longue et complexe qui dure 2 à 3 ans. Néanmoins, lorsque la modification ne porte pas atteinte aux orientations définies par le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), elle peut être effectuée à travers une procédure de révision simplifiée qui dure environ 18 mois (article L. 153-34 du Code de l'urbanisme).

Pour permettre la réalisation du projet, l'emprise des constructions et l'espace public au droit de la route nationale seront classés en zone Ua dans la cadre de la révision du PLU. Les hauteurs des constructions envisagées dans le cadre de l'opération respectent la hauteur maximale étant de R+3, autorisée par la zone Ua du PLU de Koungou.

Ainsi, les modifications nécessaires pour permettre la réalisation du projet vont se traduire réglementairement de la façon suivante :

Plan de zonage :

- Réduction de la zone naturelle au droit du périmètre du projet ;
- Extension de la zone Ua au droit du périmètre du projet ;
- Suppression de l'emplacement réservé n°48 relatif à la création d'une voirie, qui n'est plus d'actualité.



PLAN LOCAL D'URBANISME

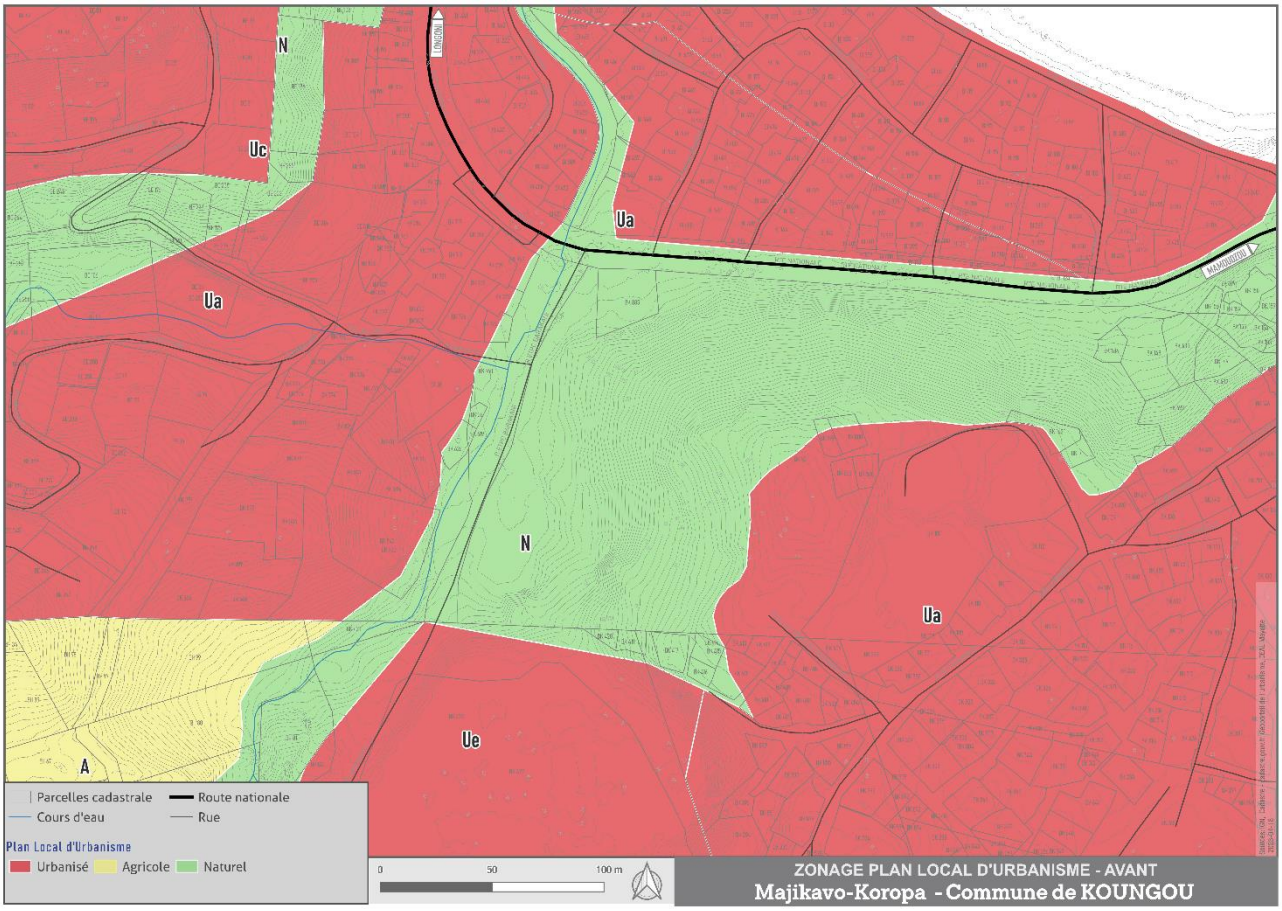
Commune de Koungou - Département de Mayotte

A. RAPPORT DE PRESENTATION

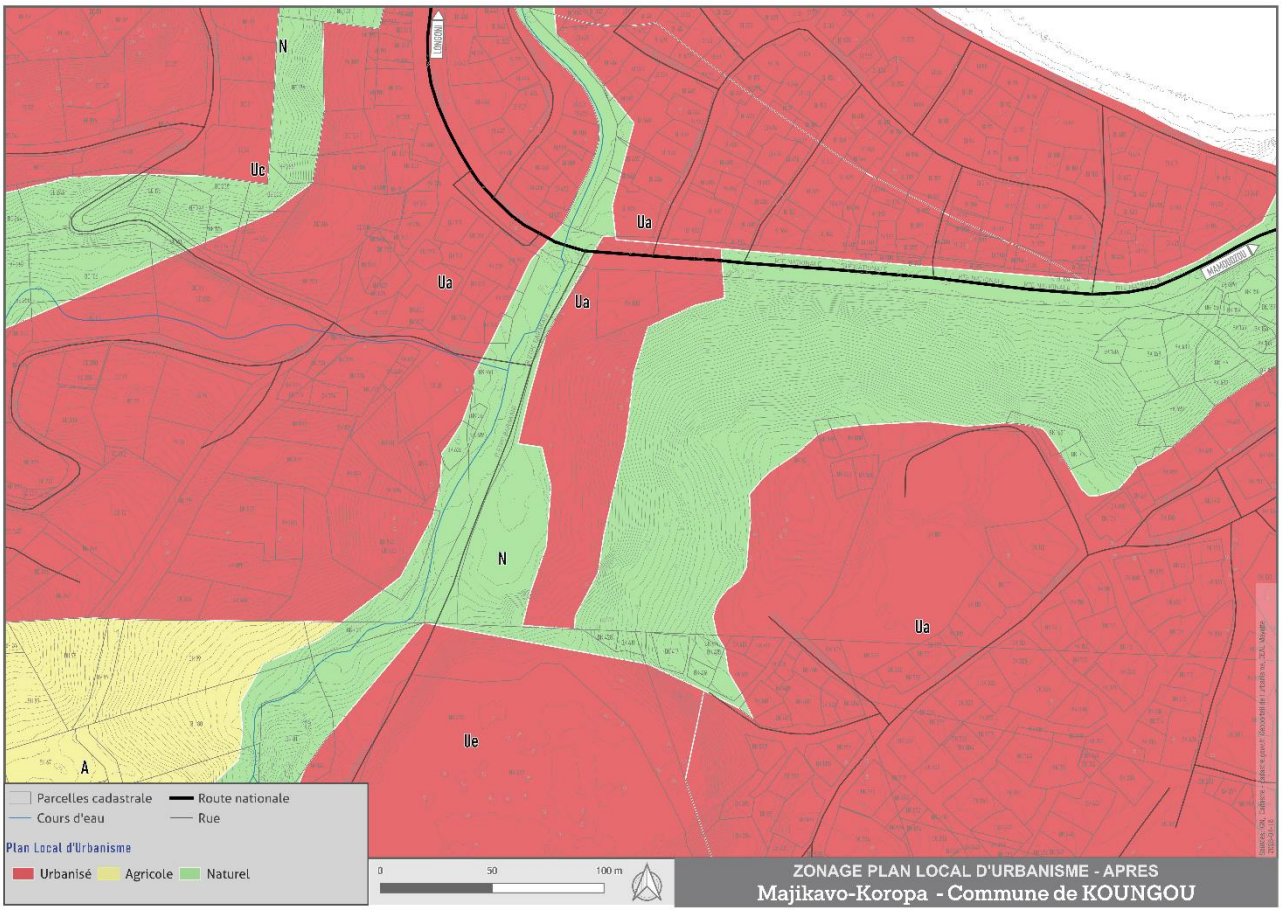
B. PLAN DE ZONAGE

C. LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

B. PLAN DE ZONAGE



Document graphique du règlement du PLU avant modification



Document graphique du règlement du PLU après modification



PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Koungou - Département de Mayotte

A. RAPPORT DE PRESENTATION

B. PLAN DE ZONAGE

C. LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

C. LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

- Suppression de l'emplacement réservé n°48

VILLAGE	Numéro	AFFECTATION	Surface m²	Privé / Public	Parcelles concernées	Destinataire
~~MAJICAVO KOROPA~~	~~48~~	~~Voirie d'accès~~	~~2 575~~	~~Domaine CDM et communal occupé~~	~~BK / n°106 / Titre 1653~~ ~~BK / n°530 / Titre 6316 (ancienne parcelle 400)~~ ~~BK / n°417 / Titre 6316~~ ~~BK / n°77 / Titre 1653~~ ~~BK / n°60 / Titre 1653~~	~~Commune de Koungou~~