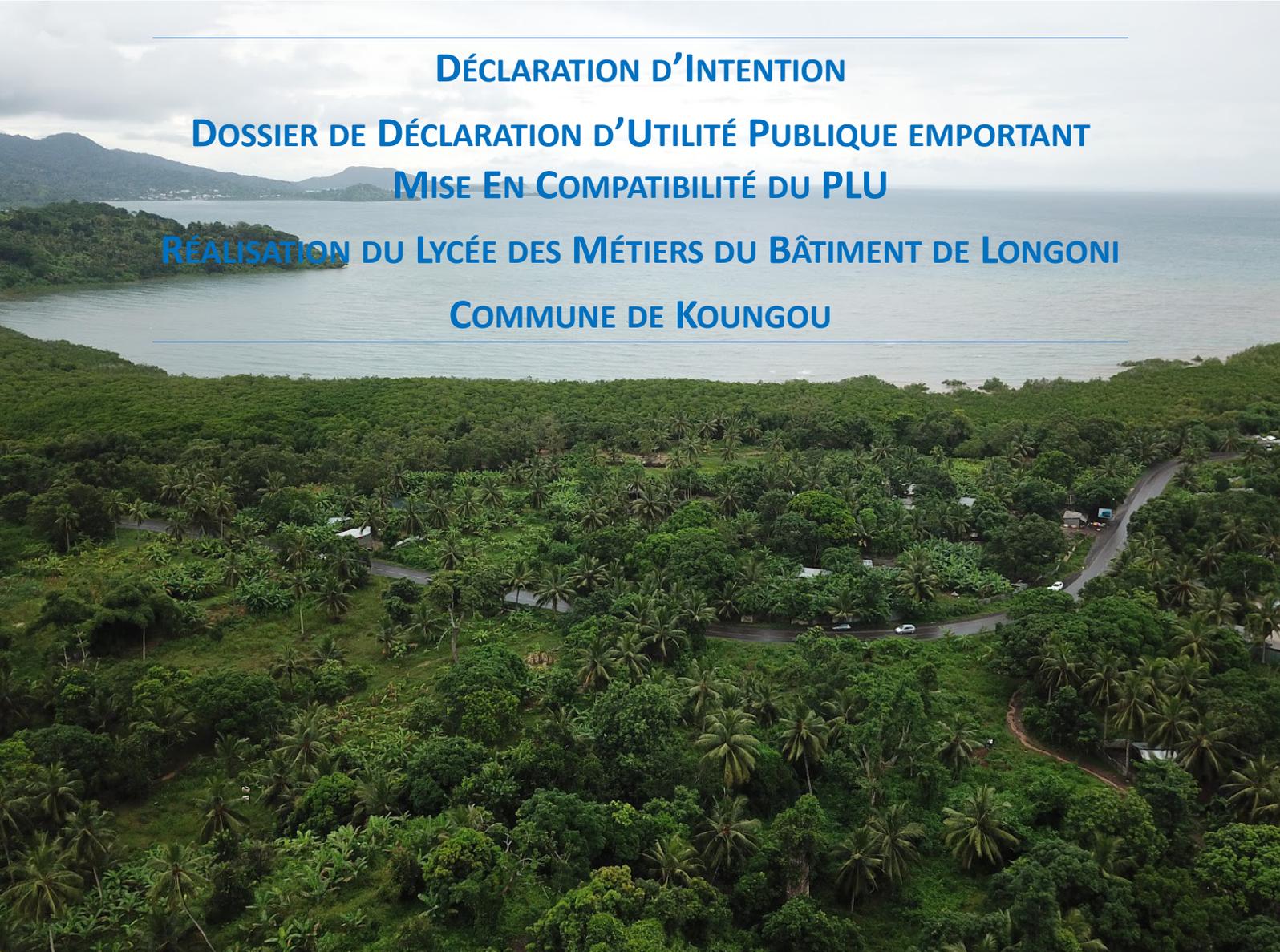




DÉCLARATION D'INTENTION
DOSSIER DE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE EMPORTANT
MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU
RÉALISATION DU LYCÉE DES MÉTIERS DU BÂTIMENT DE LONGONI
COMMUNE DE KOUNGOU



En application de l'article L. 121-18 du Code de l'environnement, la commune de Koungou et le Préfet de Mayotte, publient la présente déclaration d'intention relative à la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Longoni dans le cadre de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique du **projet de Lycée des métiers du bâtiment**.

1. MOTIVATIONS ET RAISONS D'ÊTRE DU PROJET

↳ Une réponse à des besoins précis et permanents

A Mayotte, l'essor démographique génère des besoins particulièrement importants de construction ou d'extension de collèges et lycées. **En effet la population des élèves scolarisés a été multipliée par 10 en 30 ans. Le Vice-rectorat a pour défi d'accueillir chaque année environ 2 000 élèves supplémentaires du second degré.**

Devant le déficit constaté en terme d'enseignement professionnel, le lycée de Dzoumogné ne permettant pas d'accueillir un nombre d'élèves suffisant dans de bonnes conditions d'apprentissage, **la réalisation d'un lycée polyvalent qui puisse offrir des enseignements professionnels orientés vers les métiers du bâtiment mais aussi un enseignement général a été jugé comme une priorité par le vice-rectorat. Situé au Nord de l'île le lycée de Longoni sera l'un des quatre lycées professionnels de l'île.**

1 Présentation de la commune et du village de Longoni

La baie de Longoni bordée par l'océan indien est située sur la côte Nord de Grande Terre, l'île principale de Mayotte. La commune de Koungou est limitrophe à celle de Mamoudzou, seconde commune la plus peuplée de l'île après le chef-lieu. **Commune portuaire et industrielle comptant 32 156 habitants (INSEE 2017), elle est composée de 6 villages dont celui de Longoni.**

Le village de Longoni fait partie de ceux qui structurent la commune de Koungou, un village à l'importance capitale, car il accueille le port marchand de l'île. Le projet du futur lycée des métiers du bâtiment, se situe en périphérie (première couronne) du centre du village de Longoni.

Longoni a la croissance annuelle la plus forte de la commune (+13%) et la plus élevée à l'échelle de tous les villages mahorais, passant ici de 2 073 habitants en 2012 à 3 833 habitants en 2017. En 5 ans, le village a quasiment doublé. Cette population se répartit sur 5.9 hectares soit une densité de 650 hab./ha.

La commune de Koungou est caractérisée par **une grande précarité et tout particulièrement le village de Longoni où le taux de chômage des 15-64 ans atteint les 45.8%**, très supérieur à la moyenne départementale (36.6%). A cela s'ajoutent des problématiques lourdes d'accès à l'emploi.

Le niveau scolaire est relativement bas. Parmi les 15 ans et plus, 40% n'ont jamais été scolarisés (contre moins de 2 % en France métropolitaine). La part des diplômés n'est que de 26.9%, dont 55% avec un CAP ou un BEP et 2 % avec un diplôme universitaire 2e ou 3e cycle.



1.1.1. Objet de l'opération

Le projet de lycée des métiers du bâtiment de Longoni est un lycée professionnel proposant un enseignement général, technologique et professionnel. Il permettra l'accueil d'environ 1 800 étudiants. Le personnel regroupera environ 300 personnes.

Doté du label « lycée des métiers », ce nouvel équipement sera un élément fondateur du campus des métiers du bâtiment de l'océan indien

Il s'agit d'une opération de construction de nouveaux espaces bâtis et d'aménagement d'espaces extérieurs qui permettront d'offrir aux usagers et aux utilisateurs des espaces adaptés aux missions de ce nouvel établissement, notamment en termes :

- de typologie d'espace à destination de formation des élèves ;
- de lien avec le fonctionnement urbain du village de Longoni.

Ce lycée se veut un démonstrateur des savoir-faire locaux mais aussi de la mise en valeur des matériaux biosourcés. Il fait donc la démonstration dans ses procédés constructifs et les matériaux utilisés des savoir-faire existants et enseignés, de la mise en œuvre d'une architecture bio climatique, et de l'adaptation d'un bâtiment contemporain au contexte local, économique et socioculturel.

1.1.2. Une opération qui s'insère dans le projet de développement du village

Le lycée des Métiers du bâtiment s'insère dans une stratégie urbaine multithématique menée par l'EPFAM. Cette réflexion préalable s'est traduite par la réalisation d'une étude de faisabilité des aménagements urbains de Longoni à Koungou, dans laquelle le projet de lycée a été intégré.

Le parti pris a été d'intégrer le projet du lycée dans le projet urbain global de Longoni, en s'appuyant sur les interactions avec les diverses fonctions du village et ses axes de développement. Cela s'est fait notamment via :

- les connexions piétonnes entre les équipements privilégiés (stade du village ouvert au lycée, équipements sportifs ouverts aux habitants) ;
- et en assurant les liaisons routières entre le village et le lycée des Métiers du Bâtiment.

La constitution d'un ensemble sportif commun aux habitants de Longoni et aux élèves participe à alimenter ces interactions.

2. LA MISE EN COMPATIBILITE

2.1. LE CONTEXTE AU REGARD DU DROIT DES SOLS ET L'OBJET DE LA MODIFICATION

L'emprise du lycée est aujourd'hui classée en zone A et N rendant en l'état l'obtention d'un permis de construire impossible.

Une révision ou en l'occurrence une Mise En Compatibilité -MEC- du PLU dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique -DUP- est donc requise afin de permettre la réalisation de cet équipement.

2.2. LE PROJET DE MISE EN COMPATIBILITÉ

La mise en compatibilité porte sur différentes pièces du plan local d'urbanisme pour adapter les règles en vigueur au projet de lycée. Les principales évolutions seraient les suivantes:

2.2.1. Le PADD du PLU

La présente modification ne porte pas d'incidence sur le PADD du PLU.

2.2.2. Création d'une OAP

La création d'une zone AU nécessite de la réalisation d'une OAP spécifique au projet

2.2.3. Pièces graphiques

Afin de permettre la réalisation du lycée de Longoni il est créé sur le périmètre de cet équipement une zone spécifique au projet : 1AUb indiquée lycée

1 Le règlement

L'évolution du règlement des zones d'urbanisme et plus précisément le règlement des zones AU, devra faire l'objet de modifications intégrant ce zonage spécifique.

3. LISTE DES COMMUNES CORRESPONDANT AU TERRITOIRE SUSCEPTIBLE D'ÊTRE AFFECTÉ PAR LE PROJET

Seule la commune de Koungou est impactée par le projet

4. APERÇU DES INCIDENCES POTENTIELLES SUR L'ENVIRONNEMENT

Une procédure d'évaluation environnementale /étude d'impact a été mise en œuvre. Ci après figure une synthèse des enjeux du projet sur l'environnement :

Thème	Constat	Enjeu vis-à-vis du projet
Milieu Physique		
Climat	<p>L'aire d'étude est soumise à un climat équatorial de type maritime, caractérisé par des températures élevées toute l'année et des précipitations intenses durant la saison chaude. Ces pluies peuvent être très localisées avec des cumuls journaliers pouvant atteindre des valeurs très fortes, notamment lors du passage d'évènement cyclonique.</p> <p>Le secteur bénéficie également d'un ensoleillement important.</p>	<p>Enjeu moyen</p> <p>Prise en compte des contraintes climatique (pluie, forte chaleur) et notamment des pluies liées aux dépressions cycloniques (aléa naturel)</p> <p>Valorisation des atouts naturels du site notamment lié au fort ensoleillement</p>
Topographie	<p>La topographie de la zone d'étude se caractérise par la présence de deux entités notables. La zone aval, c'est-à-dire la plaine littorale avec des pentes faibles, et la zone plus en amont marquée par la présence deux collines atteignant environ 35m</p>	<p>Enjeu moyen</p> <p>Prise en compte de la présence de reliefs façonnant le secteur et influençant la définition des zones constructibles</p>
Géologie	<p>La zone d'étude est située sur des couches géologiques d'origine volcanique, et de formations sédimentaires aux caractéristiques géotechniques très hétérogènes. Les niveaux de portance varient en fonction des types de matériaux rencontrés pouvant être source de contrainte pour la conception du projet.</p>	<p>Enjeu faible</p> <p>Prise en compte des caractéristiques géotechniques des matériaux dans la localisation et le type d'implantation des bâtiments</p>
Hydrogéologie	<p>La zone d'étude s'inscrit au droit de la masse d'eau souterraine « Volcanisme du massif du Mtsapéré » (FRMG002), qui présente un bon état global</p> <p>Le site d'étude n'est concerné par aucun captage et périmètre de protection des eaux potables. Pour autant, des puits « domestiques » sont mis en œuvre en aval de la zone d'étude.</p>	<p>Enjeu faible</p> <p>Préservation de la qualité des eaux souterraines</p>
Hydrographie	<p>La zone d'étude n'intersecte aucune masse d'eau cours d'eau au sens de la DCE. Pour autant, elle est concernée par un cours d'eau matérialisant sa limite Est, et d'un talweg, à l'Ouest.</p>	<p>Enjeu moyen</p> <p>Préservation de la qualité des eaux superficielles</p>
Risques majeurs		
Risque inondation et mouvement de terrain	<p>La zone d'étude est concernée par des aléas inondations et mouvement de terrain fort en des secteurs particuliers (talus, abords de ravine)</p>	<p>Enjeu très fort</p> <p>Préservation des personnes et des biens et non aggravation des risques</p>
Risque sismique	<p>La zone d'étude se situe en zone de sismicité de niveau 3, à l'instar de l'ensemble de l'île</p>	<p>Enjeu fort</p> <p>Préservation des biens et des</p>

Thème	Constat	Enjeu vis-à-vis du projet
		personnes
Risque cyclonique	A l'instar de l'ensemble de l'île, et considérant les aléas inondations et mouvements de terrain concernant le site d'étude, ainsi que sa proximité avec la côte, la zone d'étude est concernée par un risque cyclonique notable	Enjeu fort Préservation des biens et des personnes Non aggravation du risque
Feu de forêt	Au regard de la localisation du site d'étude et de son utilisation actuelle (agriculture vivrière), celui-ci est potentiellement concerné par un aléa feu de forêt important.	Enjeu faible Préservation des biens et des personnes Non aggravation du risque
Risques tsunami	A l'instar de l'ensemble de l'île de Mayotte, la zone d'étude est concernée par le risque tsunami.	Enjeu faible Préservation des biens et des personnes Non aggravation du risque
Risque industriel	Risque industriel lié à la présence des ICPE au Port de Longoni.	Enjeu faible Préservation des biens et des personnes
Transport de matières dangereuses	Le risque TMD est lié à la présence de la route nationale longeant la zone d'étude immédiate.	Enjeu faible Préservation des biens et des personnes
Milieu naturel		
Zonage du patrimoine naturel	La zone d'étude immédiate n'intersecte aucun zonage du patrimoine naturel. En revanche, la mangrove située en aval, présente un intérêt écologique notoire	Enjeu moyen Préservation de la qualité des milieux naturels en aval
Habitats naturels	La zone d'étude immédiate est dominée par des habitats secondaires (agriculture). Seul la ripisylve de la ravine Est, bien que dégradée, constitue un enjeu modéré sur la zone d'étude	Enjeu faible Préservation de la ripisylve Est
Flore	Les principaux enjeux floristiques se localisent à proximité immédiate et/ou en aval de la route nationale. Des espèces patrimoniales sont présentes, notamment à l'état de relique. Aucune espèce protégée n'a été recensé sur le site.	Enjeu faible Préservation des espèces patrimoniales présentes au sein des végétations majoritairement secondaires
Faune terrestre	Concernant la faune terrestre, des enjeux écologiques modérés à forts sont concentrés au droit de la mangrove et de l'arrière-mangrove. La zone d'étude immédiate connaît des enjeux globalement faibles, étant très anthropisés par une activité agricole extensive et des habitations qui s'étendent sous l'agro forêt. Pour autant, des espèces protégées occupent le site, de manière probable ou certaine et notamment : la chouette effraie qui niche au sein de l'ancienne cheminée.	Enjeu fort Préservation des espèces protégées dont certaines à forte valeur patrimoniale

Thème	Constat	Enjeu vis-à-vis du projet
Faune aquatique	Concernant la faune aquatique, l'enjeu faune peut être qualifié de faible à l'échelle de Mayotte (majorité d'espèces très communes ou communes). Ce faible niveau d'enjeu relatif ne déroge pas à l'intérêt localisé et pédagogique de préserver la présence de populations et d'habitats aquatiques fonctionnels.	Enjeu moyen Préservation des espèces présentes et maîtrise des pollutions du milieu aquatique
Patrimoine paysager et culturel		
Ambiance paysagère du secteur	La zone d'étude est composée d'un couvert boisé très développé marqué par la présence humaine (agriculture vivrière). Elle s'intègre dans une composition globale des pentes boisées depuis le massif collinaire jusqu'à la mangrove de Longoni. Des éléments remarquables comme l'ancienne cheminée et des arbres majestueux ponctuent le secteur	Enjeu fort Préserver des éléments remarquables du paysage et insertion dans la composition globale des pentes boisées
Patrimoine culturel	La zone d'étude immédiate accueille des vestiges remarquables d'une ancienne usine sucrière.	Enjeu fort Préservation des vestiges culturels présents sur site
Milieu humain		
Contexte démographique	A l'instar de Mayotte, la commune de Longoni fait face à une croissance démographique importante et plus de 60% de la population à moins de 20 ans.	Enjeu très fort Faire face aux besoins en équipements liés au contexte démographique
Activités économiques	La zone d'étude est aujourd'hui principalement concernée par une activité agricole vivrière.	Enjeu moyen Préservation des terres agricoles
Infrastructures et réseaux	La zone d'étude est concernée par des réseaux électriques, de télécommunication et d'eau potable Aucun réseau de collecte des eaux usées et des eaux pluviales ne concerne la zone d'étude	Enjeu moyen Non dégradation des réseaux existants et développement des équipements Collecte/gestion des eaux usées et des eaux pluviales
Cadre de vie et santé	La zone d'étude est marquée par des nuisances sonores notoires liées au trafic aux heures de pointe sur la route nationale	Enjeu moyen Limitation des nuisances sonores

5. LES SOLUTIONS ALTERNATIVES ENVISAGÉES

5.1. ALTERNATIVES D'IMPLANTATION

Le projet de lycée des métiers du bâtiment a fait l'objet d'une **étude de localisation, d'implantation qui a recensé treize sites potentiels**. Ces différents sites ont été étudiés selon plusieurs critères, révélant ainsi les contraintes :

- **Le foncier**, insuffisant en capacité et/ou peu ou non maîtrisé, 5 ha au minimum étaient requis ;
- **La localisation et la desserte du site**, notamment via les infrastructures routières ;
- **Les risques naturels et le droit des sols** non cohérents avec la destination du projet ;
- **La topographie**, parfois trop accidentée ;
- **Les enjeux environnementaux**, souvent forts ;
- **La cohérence d'implantation**, par rapport à l'environnement du site et l'ensemble du territoire mahorais.

L'ensemble de ces indicateurs a permis d'exclure plusieurs sites et de ne sélectionner que le plus approprié, celui du village de Longoni.

Effectivement le site bénéficie d'une bonne localisation, d'une topographie compatible avec le projet, d'une bonne desserte via la RN1, d'une maîtrise foncière en partie acquise aux collectivités publiques, d'une faible exposition aux aléas naturels et enfin, d'absence d'enjeux environnementaux.

Il n'existe donc pas de site en zone U ou AU sur le secteur de Longoni ou plus largement sur la commune de Koungou susceptible d'accueillir cet équipement, ce qui a donc amené à proposer le site retenu, aujourd'hui classé en zone agricole et qui fera l'objet d'un déclassement en zone constructible dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique et de mise en compatibilité du PLU.



Localisation stratégique du site (source : EPFAM - 2019)

1 ALTERNATIVES ARCHITECTURALES

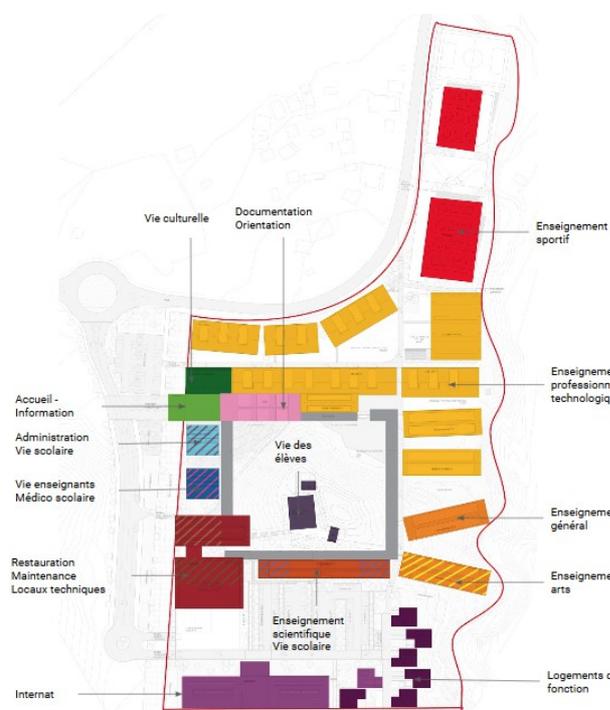
Le projet de Lycée des Métiers du Bâtiment de Longoni a fait l'objet en 2017 d'un concours de maîtrise d'œuvre dont les lauréats - le groupement d'architectes « Encore Heureux » et « Co-Architectes » - ont été désignés à l'issue du jury tenu le 7 juin 2018 à Mamoudzou.

Le projet retenu est celui qui répond le mieux aux objectifs de départ, notamment en termes de fonctionnement et d'intégration dans le territoire.



Vue avec insertion du projet

9



Le programme se présente ainsi et se compose de 4 sous-ensembles :

- les fonctions communes ;
- les fonctions d'enseignement ;
- les fonctions d'accompagnement ;
- les espaces extérieurs.

Plan programme

6. LES MODALITÉS DE CONCERTATION PREALABLE

Concertation dans le cadre de l'enquête publique (DUP)

L'article L. 121-17 du Code de l'environnement dispose qu'en l'absence de toute concertation préalable régie par le code de l'environnement, un droit d'initiative est reconnu au public, pour les projets publics remplissant les conditions définies à l'article L. 121-17-1.

Dans l'hypothèse où l'organisation d'une concertation préalable serait sollicitée par les personnes admises au droit d'initiative, le Préfet possède alors la compétence pour décider de l'organisation ou non d'une concertation préalable.

Le Préfet peut alors imposer l'organisation d'une concertation préalable selon les modalités, soit de l'article L. 121-16 (concertation de droit commun) soit de l'article L. 121-16-1 (consultation avec garant). Il en détermine la durée et fixe l'échelle territoriale de la participation (Article L. 121-19 du Code de l'environnement).

7. INFORMATION

La présente déclaration d'intention est disponible sur le site internet de la préfecture

La présente déclaration d'intention est également affichée à la Mairie de Koungou