

ASSEMBLÉE NATIONALE

5 juin 2025

POUR LA REFONDATION DE MAYOTTE - (N° 1470)

Rejeté

N° CE44

AMENDEMENT

présenté par

M. Naillet, M. Benbrahim, Mme Battistel, Mme Rossi, M. Echaniz, Mme Thomin, M. Lhardit,
M. Potier, Mme Bellay et M. Baptiste

ARTICLE ADDITIONNEL

APRÈS L'ARTICLE 10, insérer l'article suivant:

I. – Afin de soutenir et d'accompagner les collectivités territoriales dans la mise en œuvre d'opérations prioritaires de résorption de l'habitat insalubre à Mayotte, qualifiées d'intérêt public majeur, le représentant de l'État dans le département peut, par arrêté motivé, accorder des dérogations temporaires et proportionnées aux règles d'urbanisme et d'environnement applicables.

II. – Ces opérations sont inscrites dans un cadre d'urgence à caractère civil élargi à l'ensemble du territoire mahorais, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, afin de faciliter la conduite des projets d'aménagement et de renouvellement urbain indispensables à la lutte contre l'habitat indigne.

III. – Dès la phase initiale des projets, le préfet organise la concertation et la coordination entre l'ensemble des acteurs concernés, notamment l'autorité environnementale, l'Agence régionale de santé et la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages, en vue d'anticiper les besoins, d'harmoniser les procédures et d'éviter un alourdissement des délais d'instruction.

IV. – Les dérogations prévues peuvent notamment permettre, dans le cadre défini par l'arrêté préfectoral :

1° l'éligibilité des projets à une procédure d'instruction adaptée relative à l'autorisation environnementale ;

2° la mise en compatibilité d'office des documents d'urbanisme, sur le modèle de la déclaration de projet ;

3° la déclaration d'utilité publique des projets nécessaires à la résorption de l'habitat insalubre.

V. – L'arrêté préfectoral fixe le périmètre, la nature, la durée des dérogations ainsi que les

conditions d'accompagnement et de suivi garantissant la protection de la santé publique, de la sécurité et de l'environnement, tout en assurant la cohérence avec les objectifs d'intérêt général du projet.

VI. – Un décret en Conseil d'État précise les modalités d'application de cet article, les critères d'évaluation des demandes et les garanties liées à la mise en œuvre des dérogations. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement du groupe Socialistes et apparentés vise à élargir le cadre d'urgence à caractère civil à l'ensemble du territoire mahorais, permettant de faciliter les opérations d'aménagement définies par le code de l'urbanisme et de reconnaître l'intérêt public majeur des projets de résorption de l'habitat insalubre.

La situation spécifique de Mayotte en matière d'urbanisme et d'environnement nécessite la mise en place de dispositifs juridiques adaptés pour permettre la réalisation effective des opérations de résorption de l'habitat insalubre et d'aménagement durable.

En effet, malgré la mobilisation de projets structurants tels que les opérations menées à Kougou (secteurs Carobolé, Astrée Coutanson, Ville Guichard, Clériave Kinuthia) ou à Majicavo Koropa (Mavadzani Mouinajou), la durée et la complexité des procédures réglementaires, notamment liées aux déclassements de zones, aux études environnementales et à la compatibilité des documents d'urbanisme, ralentissent considérablement la concrétisation des travaux.

Les délais d'ouverture à l'urbanisation par déclassement des périmètres, qui peuvent s'étaler entre neuf et dix-huit mois, s'ajoutent aux pauses imposées par la suspension de l'élaboration du Schéma d'Aménagement Local et aux exigences croissantes d'études environnementales. Cette situation engendre une triple peine pour Mayotte : un manque d'ingénierie locale adaptée, une pression foncière intense, et une extension urbaine rapide et souvent incontrôlée.

Dans ce contexte, il apparaît indispensable que l'État joue un rôle actif en soutenant et accompagnant les collectivités territoriales à travers l'octroi de dérogations ciblées, strictement encadrées et limitées aux secteurs prioritaires, qui soient reconnus politiquement et qualifiés d'intérêt public majeur.

L'amendement propose ainsi d'élargir le cadre d'urgence à caractère civil à l'ensemble du territoire mahorais, permettant de faciliter les opérations d'aménagement définies par le code de l'urbanisme et de reconnaître l'intérêt public majeur des projets de résorption de l'habitat insalubre.

Cette approche privilégie une gouvernance coordonnée dès la phase initiale des projets, sous l'autorité du préfet, qui rassemble l'ensemble des acteurs clés — autorité environnementale, Agence régionale de santé, Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages — afin d'anticiper les besoins, simplifier les procédures et éviter leur multiplication à chaque étape.

Les dérogations proposées visent notamment à rendre ces projets éligibles à une procédure d'instruction adaptée en matière d'autorisation environnementale, à permettre la mise en

compatibilité d'office des documents d'urbanisme sur le modèle de la déclaration de projet, ainsi qu'à déclarer l'utilité publique des opérations indispensables.

L'ensemble de ces mesures vise à lever les obstacles réglementaires et administratifs qui freinent la réalisation rapide et effective des projets indispensables à la lutte contre l'habitat indigne à Mayotte, tout en garantissant le respect des exigences de protection de la santé publique, de la sécurité et de l'environnement.