

- Partie 3 : Notice explicative -

3.1.2 Contexte administratif

La commune de Mtsamboro appartient :

◊ Au canton de Mtsamboro, créé en 1977 et modifié en 2015 qui comprend 3 communes Acoua, Mtsamboro et Bandraboua (les villages de Handrema et Mtsangamboua.)

◊ A la communauté de communes du Nord de Mayotte créée en 2015, qui comprend 4 communes (Acoua, Bandraboua, Koungou, Mtsamboro).

3.1.3 Les activités commerciales, industrielles et artisanales

Les secteurs d'activité sur la Commune de Mtsamboro se répartissent comme suit :

Nombre d'établissements par secteur d'activité au 31 décembre 2020	Commune de Mtsamboro	
	Nombre	%
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	11	2,9
Construction	57	15,0
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	269	71,0
Information et communication	2	0,5
Activités financières et d'assurance	0	0,0
Activités immobilières	1	0,3
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	16	4,2
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	12	3,2
Autres activités de services	11	2,9

Sources : INSEE

3.2 Projet de création d'une médiathèque au village d'Hamjago

3.2.1 Localisation du projet

Le site se trouve le long de la RN 1 au sein du village d'Hamjago, à proximité immédiate du Collège de Mtsamboro. Le projet se situe sur la parcelle AI 319 de 2 815m² appartenant au Département de Mayotte.



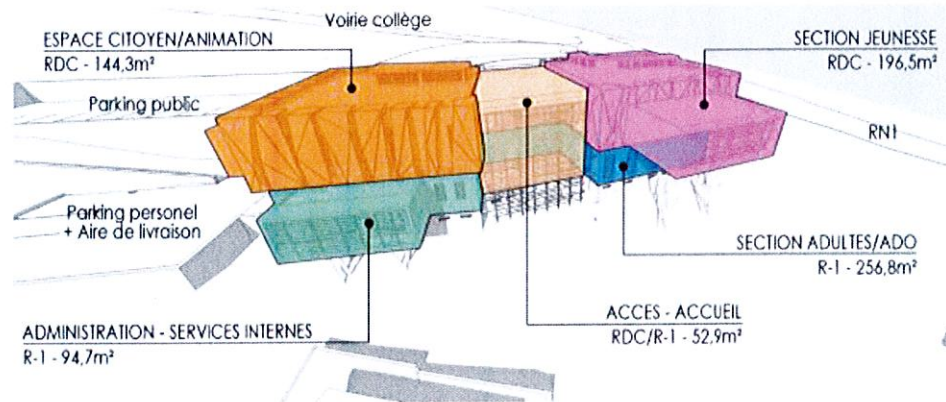
3.2.2 Présentation du projet

Dans le cadre de sa politique culturelle la commune de Mtsamboro a souhaité se doter d'un outil de promotion et de diffusion de la culture et le patrimoine au sein de son territoire via la création d'une médiathèque. Il s'agit d'un projet structurant répondant à une demande de la population.

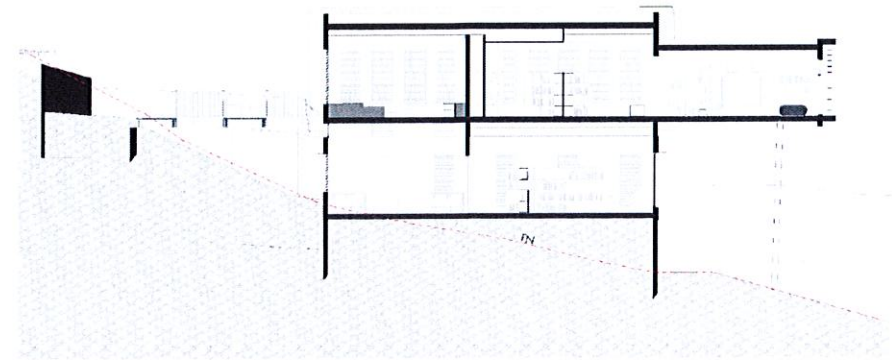
Le projet se situe à proximité du collège de Mtsamboro le long de la RN 1. L'implantation du projet a été pensée de manière simple mais fonctionnelle ; le bâtiment situé proche de la RN1, à la fois pour être parfaitement visible depuis cette voirie, mais aussi pour des raisons d'accès piéton, en étant calé sur la côte exacte de celle-ci. Le bâtiment se situe donc à la fois à une altitude permettant de voir le bâtiment depuis la ville en contre-bas, mais aussi de se fondre dans son environnement.

L'édifice a été pensé comme deux volumes simple gravitant autour d'un espace de desserte centrale, établissant un lien à la fois esthétique et fonctionnel entre les deux. A cela vient s'ajouter un découpage horizontal de la matérialité afin de réduire son impact visuel sur le paysage, un bandeau sombre en retrait sous le RDC donne aux volumes hauts une impression de lévitation et de légèreté. Enfin des volumes extrudés viennent animer la façade en lui donnant du relief et cadre des vues sur le paysage.

Par ses formes contemporaines, le bâtiment vient souligner son existence et est facilement repérable depuis la ville.



Le projet comporte un étage en souplex, son accès principal se situe au rez-de-chaussée par une passerelle, le bâtiment garde ainsi une faible hauteur dans son approche piétonne, afin de mieux s'intégrer dans son environnement.

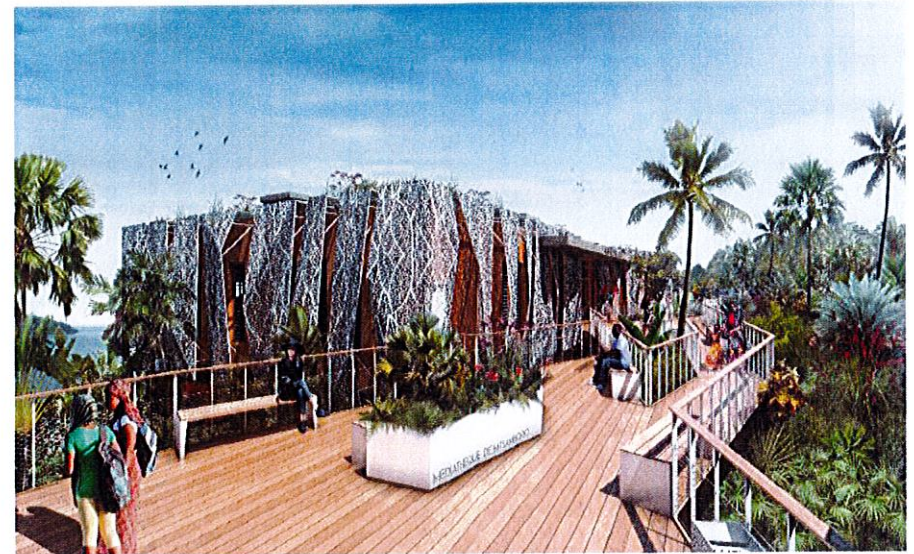


Le traitement des espaces extérieurs de la médiathèque offre à la fois une unité à l'échelle du sol mais aussi une autonomie par rapport au bâtiment. Cette démarche donne des espaces bien distincts et facilite le repérage des utilisateurs. Le végétal s'associe au graphisme du sol pour créer des ambiances multiples, tel un jardin tropical.

L'ensemble de l'équipement est cerné par un écran végétal, composé d'arbres et d'arbustes. Il impose une mise à distance essentiel avec la RN1 et les habitations adjacentes, sans pour autant dégrader les façades ou les vues. Cette végétation permet également de rafraichir les locaux.



La passerelle reliant l'accès piéton, le parking, et l'entrée de la médiathèque se veut comme suspendu au milieu de la végétation. Des interstices, judicieusement placés, permettent un cheminement clair, ainsi que l'apport de lumière au R-1. Des jardinières et bancs viennent rythmer le parcours et permettent de créer plusieurs ambiances propices à l'arrêt. Cette passerelle contribue aussi à la protection solaire du bâtiment en en R-1. Elle sera traitée en platelage bois montés sur une structure bois. Elle relie et accroche le parking et le trottoir existant sur la RN. Cette cohérence rend lisible les circulations piétonnes et contraste avec les circulations automobiles.



Le terrain de l'opération se situe à proximité immédiate d'équipements scolaires (écoles et collège). L'objectif de création un nouveau genre d'équipements culturels allant au-delà de la traditionnelle bibliothèque, ayant un nouveau mode de configuration en termes de fonctions et d'activités, permettra de développer les structures de proximité.

Le projet de médiathèque s'inscrit dans une démarche de construction durable à travers les objectifs prioritaires suivants :

- Une conception bioclimatique optimisant :
 - Le confort hygrométrique des locaux naturellement rafraichis et les besoins en énergie des locaux climatisés,
 - Le confort visuel des usagers.
- Une maîtrise du coût global à travers la limitation des dépenses liées aux consommations d'énergies, le coût d'entretien-maintenance du bâtiment et des équipements.

- Une pérennisation dans le temps du bâtiment par le choix des matériaux, ainsi que ses fonctionnalités, par la mise en place d'un suivi rigoureux et d'une gestion sobre de l'établissement.

L'implantation du projet est le fruit de 3 logiques d'implantation guidées par :

- Un respect du lieu, son paysage, et sa topographie en minimisant les terrassements,
- Une logique d'agencement fonctionnelle répondant parfaitement au programme,
- Une optimisation bioclimatique du projet.

Cette dernière est le juste compromis entre la captation des vents pour développer la ventilation naturelle dans les locaux par des ouvertures à jalousie.

L'implantation du bâtiment place des façades principales face aux vents dominants grâce à des orientations intermédiaires et permet de valoriser également les vents de terre (ascendants) et de mer (descendants). L'élévation des bâtiments par rapport au sol permet de développer un meilleur gradient de pression aux niveaux des façades.

3.3 Urbanisme et cadre réglementaire

3.3.1 Compatibilité avec le Plan Local d'Urbanisme

La parcelle concernée par le projet est classée en zone U2 au plan local d'urbanisme. Le projet respectera les principales dispositions qui sont les suivantes :

- **6-U2** : Les constructions devront s'implanter soit à l'alignement des constructions déjà existantes, soit en retrait de 8m par rapport à la voie principale / 5m par rapport à la voie secondaire.
- **7-U2** : La construction peut être implantée sur les limites séparatives aboutissant aux voies. - La construction qui n'est pas en limites séparatives doit

respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction voisine et ne doit pas être inférieur à 3m.

- **8-U2** : Un retrait de 4m minimum doit être respecté, lorsqu'il s'agit de deux bâtiments non accolés.

- **9-U2** : L'emprise au sol ne doit pas dépasser 60% de la superficie de la parcelle.

- **10-U2** : Le nombre maximal des niveaux de constructions est fixé à 3 -La hauteur maximale H_e (l'égout) est fixée à 9m. -La hauteur maximale H_f (faîtage) est fixée à 12m.

- **12-U2** : Les places de stationnement doivent répondre aux besoins créés par l'équipement : Lieu d'implantation. Proximité existante du stationnement. - Prévoir le stationnement deux roues.

- **13-U2** : 20% de la superficie de la parcelle doit être perméable.

Cependant, au vu des demandes du programme et des besoins spécifiques d'une médiathèque, certaines dispositions ont dû être adaptées :

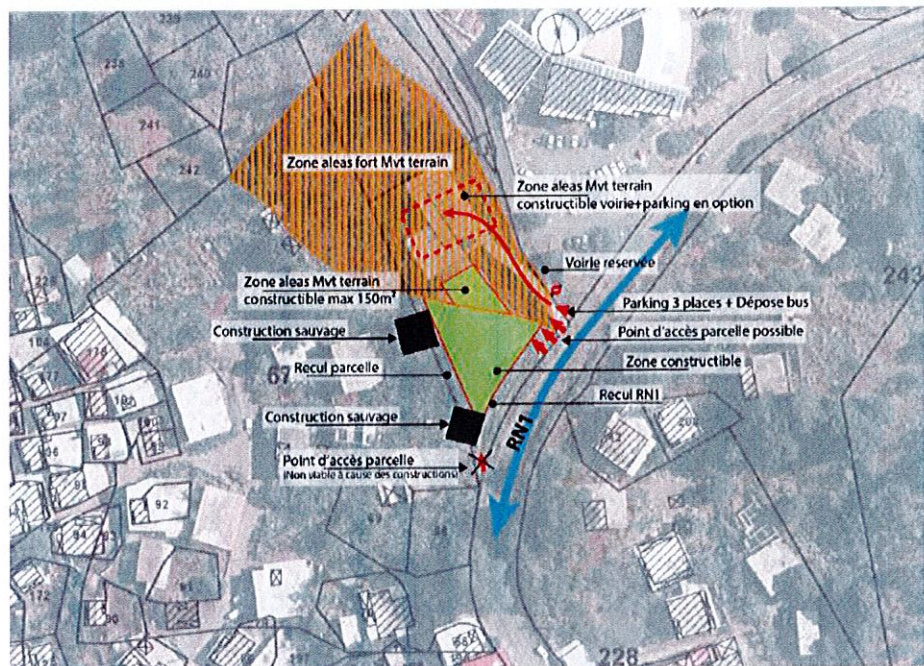
- **10-U2** : Le niveau fini du RDC ne doit pas excéder 2m au-dessus du T.N

- **11-U2** : Sont interdites les constructions sur pilotis apparents non recouverts.

Le projet respectera les prescriptions du PLU.

3.3.2 Compatibilité avec le plan des préventions de risques (PPRN)

Le projet se situe en zone d'aléa de mouvement de terrain. Toutefois, il est possible pour les constructions permettant de maintenir une vie sociale et économique d'empiéter dans la zone, en se limitant à 150m² (Article A-4, page 14).



Le projet respectera les prescriptions du PPRN.

3.4 Objectif et motivation du projet

Une médiathèque est bien plus qu'un lieu de lecture d'offre documentaire, c'est un lieu qui structure l'espace urbain et qui peut être un lieu de sociabilité, à la symbolique sociale forte. Il peut également servir d'exemple pour témoigner de l'attractivité d'un territoire. La médiathèque tire son existence du principe même d'égalité d'accès à la culture pour le plus grand nombre.

Ainsi la création d'une médiathèque permettra de créer :

- Un élément urbain structurant participant à l'attractivité du territoire
- Un lieu de sociabilité
- Un vecteur de communication avec un symbolique sociale

La situation présente un intérêt du fait de sa localisation à proximité d'équipements publics et d'enseignement.

L'équipement s'adressera à un large public, quel que soit l'âge, le sexe, le contexte social.

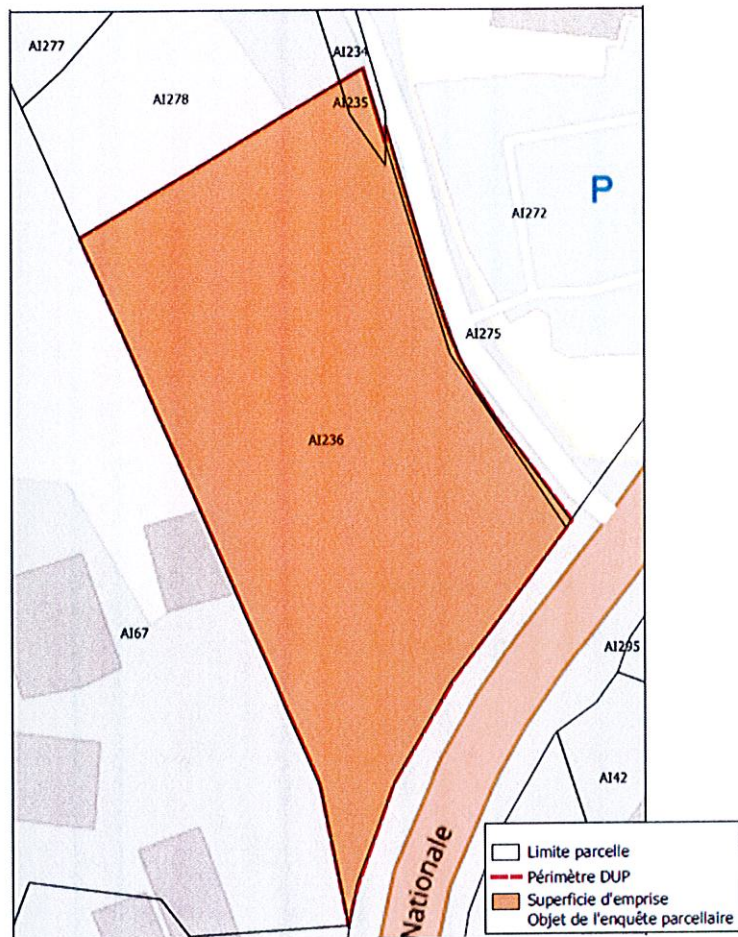
- Les objectifs de l'équipement :

- Se rencontrer,
- Flâner,
- Découvrir
- Jouer,
- Travailler.

3.5 Emprise et procédures foncières

3.5.1 Emprise foncière

Le projet impacte 3 parcelles : AI 236, AI 235 et AI 275, soit une surface totale de 3 175m² appartenant au Conseil Départemental de Mayotte. Par délibération du conseil municipal en date du 28 Août 2021, la commune approuve le lancement des études et prestations indispensables à l'aboutissement de l'ensemble de procédure de la Déclaration d'utilité publique sur les parcelles nécessaires au projet.



3.5.2 Procédures foncières

En application des articles R. 112-4 à R. 112-7 et suivants du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le Conseil Municipal de Mtsamboro, par délibération n° 23_26CMTZ du 10 mars 2023 a sollicité Monsieur le Préfet de Mayotte pour l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique conjointe à l'enquête parcellaire.

- L'enquête publique :

L'enquête publique est fondée sur un dossier transmis par la personne publique au Préfet. Ce dossier comprend des éléments d'information susceptibles d'éclairer le public parmi lesquels, notamment : la présente notice explicative du projet, son plan de situation, les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants, un plan général des travaux et l'estimation sommaire des acquisitions à réaliser.

Une fois la transmission de ce dossier, le Préfet prend un arrêté par lequel il ouvre l'enquête publique. L'enquête est conduite par un commissaire-enquêteur désigné par le Président du Tribunal Administratif. L'ouverture de l'enquête est mentionnée dans l'un des journaux diffusés par le Département et fait l'objet d'un affichage en Mairie au moins huit jours avant son démarrage. Elle indique les heures et le lieu où le public peut prendre connaissance du dossier et formuler des observations sur un registre ouvert à cet effet.

Au vu des résultats de l'enquête du commissaire-enquêteur, si l'intérêt public du projet est déclaré, le Préfet peut prononcer l'utilité publique en prenant un arrêté déclarant le projet d'utilité publique (DUP). L'arrêté de DUP doit être affiché en Mairie. Le jour de l'affichage sert de point de départ aux intéressés pour contester la DUP et engager un recours devant le Tribunal Administratif.

3.6 CONCLUSION

La Commune de Mtsamboro a sollicité par délibération du 10 mars 2023 Monsieur le Préfet de Mayotte l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique conjointe à l'enquête parcellaire.