



PLUI-H

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

VALANT

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

2. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire du 4 avril 2025 approuvant le PLUiH

Sommaire

1. INTRODUCTION page 3

2. LES ORIENTATIONS GENERALES page 7

CONSTRUIRE UNE ÎLE DE PROXIMITÉ ET DE SERVICES page 7

Orientation 1 : Loger dignement 40 000 habitants en 2035 en anticipant les limites de capacité d'accueil de l'îlepage 7

Orientation 2 : Conforter et développer les équipements et les servicespage 10

Orientation 3 : Faciliter les déplacements « sur le territoire » et « vers l'extérieur »page 12

RECHERCHER L'AUTONOMIE ÉCONOMIQUE page 19

Orientation 4 : Planifier et programmer l'offre en foncier et immobilier économiquepage 19

Orientation 5 : Organiser l'armature commercialepage 22

Orientation 6 : Affirmer le tourisme comme pilier de l'économiepage 24

Orientation 7 : Développer l'agriculture et la pêchepage 26

PRÉSERVER L'ÉQUILIBRE FRAGILE DE L'ÎLE page 29

Orientation 8 : Tendre vers une meilleure cohabitation avec l'environnementpage 29

Orientation 9 : Protéger le patrimoine paysager et culturelpage 34

Orientation 10 : Viser l'autonomie en matière énergétique et de gestion des ressourcespage 36

Introduction

Un projet de territoire

L'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a fait l'objet de plusieurs réunions d'échanges associant les élus et acteurs locaux. Elles ont été l'occasion de se pencher sur les enjeux propres au territoire, ses atouts et les opportunités à saisir en vue de son développement.

Ce moment de réflexion partagée a pour objectif de dessiner un projet de territoire réaliste grâce à des orientations d'aménagement pour le court, moyen, et long terme. Le présent document constitue la feuille de route des transformations du territoire pour les 10 à 15 années à venir.

Le PADD définit, pour Dzaoudzi-Labattoir et Pamandzi :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.
- Il fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Un volet habitat

Le PLUiH tient lieu de programme local de l'habitat. Aussi le PADD détermine également :

- Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire.
- Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières.
- Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux.
- Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées.

La portée du PADD

Le PADD en lui-même n'a pas de portée normative. Il exprime un projet politique. Le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation, opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme, en découlent.

Il permet notamment :

- La tenue d'un débat du conseil communautaire et des conseils municipaux sur les orientations générales du projet.
- De fournir une information claire aux habitants des engagements des élus.
- De définir la limite entre ce qui pourra évoluer par des adaptations mineures du PLUiH qui ne devront pas remettre en cause l'économie générale du PADD (procédures de modification ou de révision allégée) d'une part, de ce qui nécessitera une révision générale du PLUiH (remise en cause du présent PADD) d'autre part.

La lecture du PADD

La stratégie d'aménagement de la Communauté de communes s'articule autour de trois grands axes :

- Construire une île de proximité et de services
- Rechercher l'autonomie économique
- Préserver l'équilibre fragile de l'île

Ils sont déclinés à travers 10 orientations thématiques. Des sous-objectifs permettent d'appréhender de manière plus concrète les orientations qui seront à mettre en œuvre.

Les objectifs répondent parfois à des enjeux transversaux et peuvent être abordés sous plusieurs angles. Chacun d'entre eux peut répondre à plusieurs orientations.

Le contexte communautaire et territorial

La Communauté de communes de Petite-Terre est créée le 31 décembre 2014 et regroupe les communes de Dzaoudzi-Labattoir et Pamandzi.

Historiquement centre administratif de Mayotte, la Petite-Terre a perdu peu à peu ce rôle au profit de Mamoudzou. Abritant l'aéroport international Marcel Henry, elle jouit encore d'une desserte privilégiée malgré sa double insularité.

L'analyse de l'armature territoriale du projet de Schéma régional d'aménagement (SAR) a mis en évidence la « surconcentration » des activités et des services sur le pôle urbain central Mamoudzou/Pamandzi-Dzaoudzi qu'il s'agit aujourd'hui de décongestionner. Le projet de SAR vise en effet un rééquilibrage de l'armature territoriale de Mayotte avec sa frange Ouest. Considérant les capacités d'accueil limitées de Petite-Terre, cette dernière constituerait désormais un pôle d'appui secondaire.

Malgré la séparation par le lagon, la Petite-Terre se situe dans l'aire d'influence de l'agglomération de Mamoudzou qui se trouve à 2,5 km à l'Ouest depuis le rocher de Dzaoudzi. Les petits-terriens entretiennent des relations étroites avec l'agglomération de Mamoudzou qui concentre les principaux équipements, l'offre commerciale mais aussi les emplois. Cette proximité du principal pôle d'emplois mahorais entraîne quotidiennement des milliers de déplacements en barge. Cette relative dépendance est déterminante pour comprendre le fonctionnement de Petite-Terre qui malgré sa double insularité est très liée à Grande-Terre.

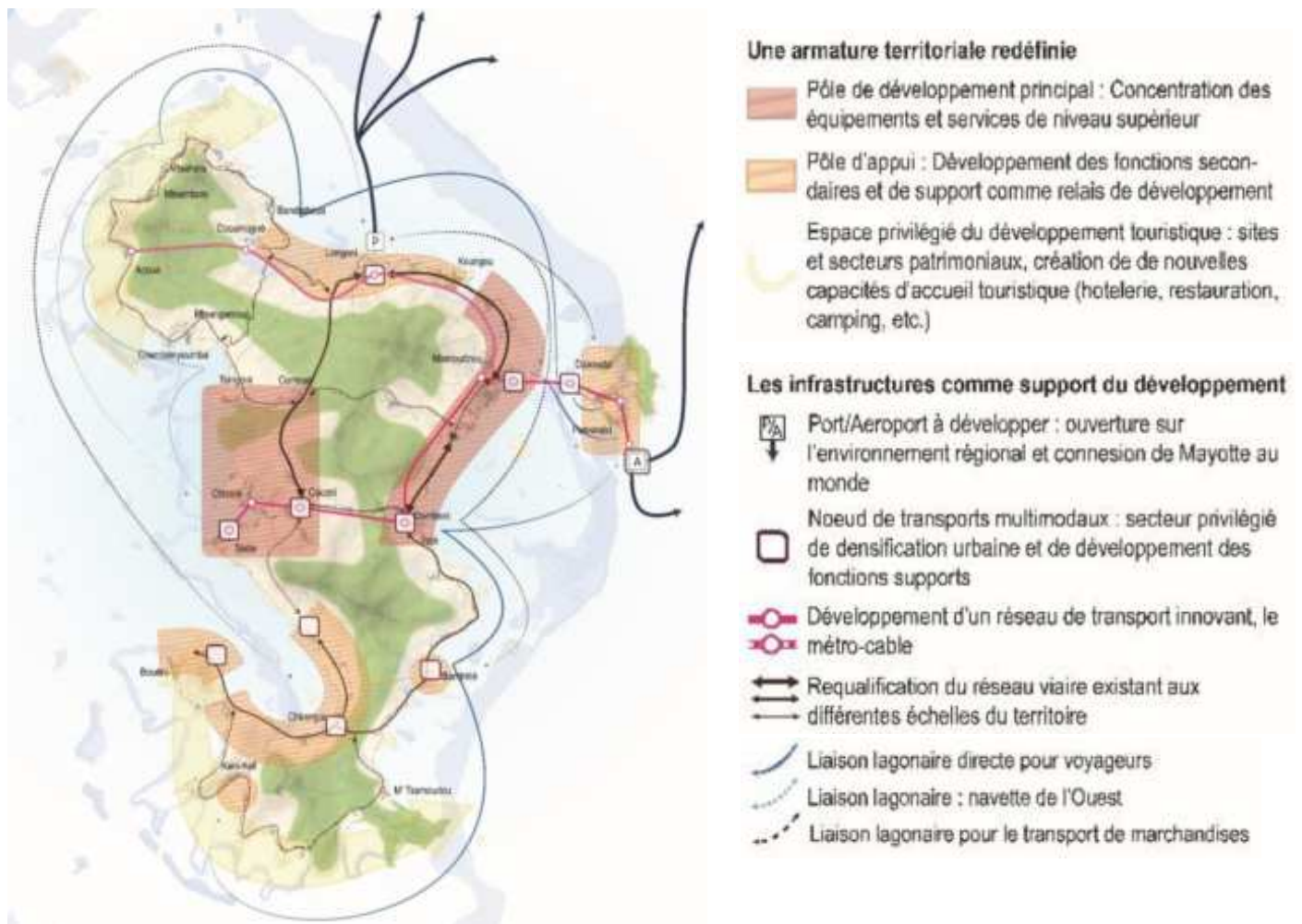
Tout ne relève toutefois pas de cette logique centre/périphérie. Le territoire possède une certaine autonomie en matière d'offre en services et en équipements, et dans une certaine mesure en emplois. Il présente une échelle de bassin de vie autour d'une unité urbaine, où s'organise la vie quotidienne des

habitants. C'est sur ce socle que la CCPT souhaite porter une politique ambitieuse d'aménagement pour son territoire assurément ilien.

Ce projet intercommunal est d'autant plus essentiel qu'à ce jour, les deux PLU existants ne permettent pas d'établir un projet de territoire d'ensemble à l'échelle de l'île.

Stratégie de développement du projet de SAR

Source : Conseil départementale – Juin 2021





1

CONSTRUIRE UNE ÎLE DE PROXIMITÉ ET DE SERVICES

À l’instar de Mayotte, la poussée démographique couplée à la prégnance de l’habitat précaire engendre des besoins en logements considérables sur Petite-Terre. L’île a connu une croissance démographique moyenne annuelle de 3,2 % ces 20 dernières années et l’on estime qu’environ 3 400 logements précaires sont à remplacer.

Ce défi est d’autant plus difficile à relever qu’il se confronte aux limites de capacité d’accueil géographiques de l’île. La CCPT vise donc une tendance démographique plus modérée en misant sur des politiques migratoire et familiale efficaces. Le PLUiH est calibré sur une croissance moyenne annuelle de 1,8% à l’horizon 2035. La production de nouveaux logements permettant de répondre aux besoins de ces nouvelles populations est estimée à environ 5 400 logements, soit 450 par an en moyenne entre 2024 et 2035. Sur la base de cette hypothèse, la CCPT compterait environ 10 000 habitants supplémentaires à l’horizon 2035.

La structuration du pôle urbain de Petite-Terre passera nécessairement par une mise en cohérence de l’offre en logements avec celle des équipements, des commerces, des services et des emplois.

Une politique ambitieuse de développement des mobilités alternatives à l’automobile est également essentielle dans la définition d’un projet urbain de proximité.

Orientation 1 : Loger dignement 40 000 habitants en 2035 en anticipant les limites de capacité d’accueil de l’île

Objectif 1 : Produire 50% des nouveaux logements par densification et renouvellement urbain

Au même titre que l’eau, le littoral ou l’air, le sol est une ressource qu’il convient de préserver. Consciente des limites de capacité d’accueil de l’île, la CCPT doit trouver son centre de gravité autour de la ville existante au risque de détruire ses derniers espaces naturels ou potentiellement agricoles. Elle répond de ce fait favorablement à cette orientation phare du SAR en prévoyant de construire plus de la moitié des logements projetés dans l’enveloppe urbaine existante, soit environ 2 700 logements.

- **Resserrer l’enveloppe urbaine sur le tissu urbain déjà bien structuré.**
- **Réaliser le projet de renouvellement urbain du quartier de La Vigie.** Les périmètres opérationnels du NPRNU couvrent environ 40 hectares.
- **Mener à bien les opérations en cours.** 8 opérations majeures d’habitat sont en cours de réalisation, principalement portées par la SIM. Elles représentent environ 300 logements.
- **Mobiliser 50% du potentiel de densification des sites stratégiques** pour construire environ 300 logements. Une douzaine de sites stratégiques ont été repérés et doivent faire l’objet d’une politique foncière prioritaire (acquisition/optimisation).

- **Permettre la densification spontanée de 50% du potentiel de dents creuses et divisions parcellaires** pour construire environ 400 logements. Plus de 20 hectares ont été recensés. Il s'agit principalement de petites parcelles qui feront l'objet d'une densification spontanée.
- **Permettre la densification par surélévation du bâti en accompagnant les porteurs de projet.** La surélévation de 20% des bâtiments aujourd'hui considérés en bon état permettrait de produire environ 800 logements. Ces surélévations ne doivent toutefois pas se faire au détriment de la sécurité des occupants. Une politique d'accompagnement des porteurs de projet doit donc être mise en place.

Objectif 2 : Produire 50% des nouveaux logements en extension et par restructuration d'habitat précaire diffus

Les dernières grandes emprises foncières disponibles se situent au nord de la route des Badamiers. Cette frange urbaine mixe parcelles libres et quartiers d'habitat précaire globalement non structurés. Elle constitue les futures zones à urbaniser/restructurer du PLUi-H où doivent être construits environ 2 700 logements à moyen/long terme.

- **Prévoir un aménagement d'ensemble sur cette frange de type Zone d'aménagement concerté (ZAC)** en y intégrant les opérations RHI et en la connectant à la ville existante. Environ 40 hectares sont prévus à l'ouverture à l'urbanisation.
- **Optimiser le foncier en respectant une densité moyenne de 50 logements/hectare.**

Objectif 3 : Engager une diversification de l'offre en logements

- **Développer les formes d'habitat collectif, individuel groupé, ...**
- **Engager une politique volontariste de construction et d'attribution de logements aidés.** 40 % des logements construits, soit 2 200 minimum, doivent être à caractère social (LLS, LATS, BRS, ...).
- **Engager une politique volontariste d'habitat spécifique (logement transitoire, personnes âgées, jeunes, ...).**

Objectif 4 : Résorber les poches d'habitat précaire

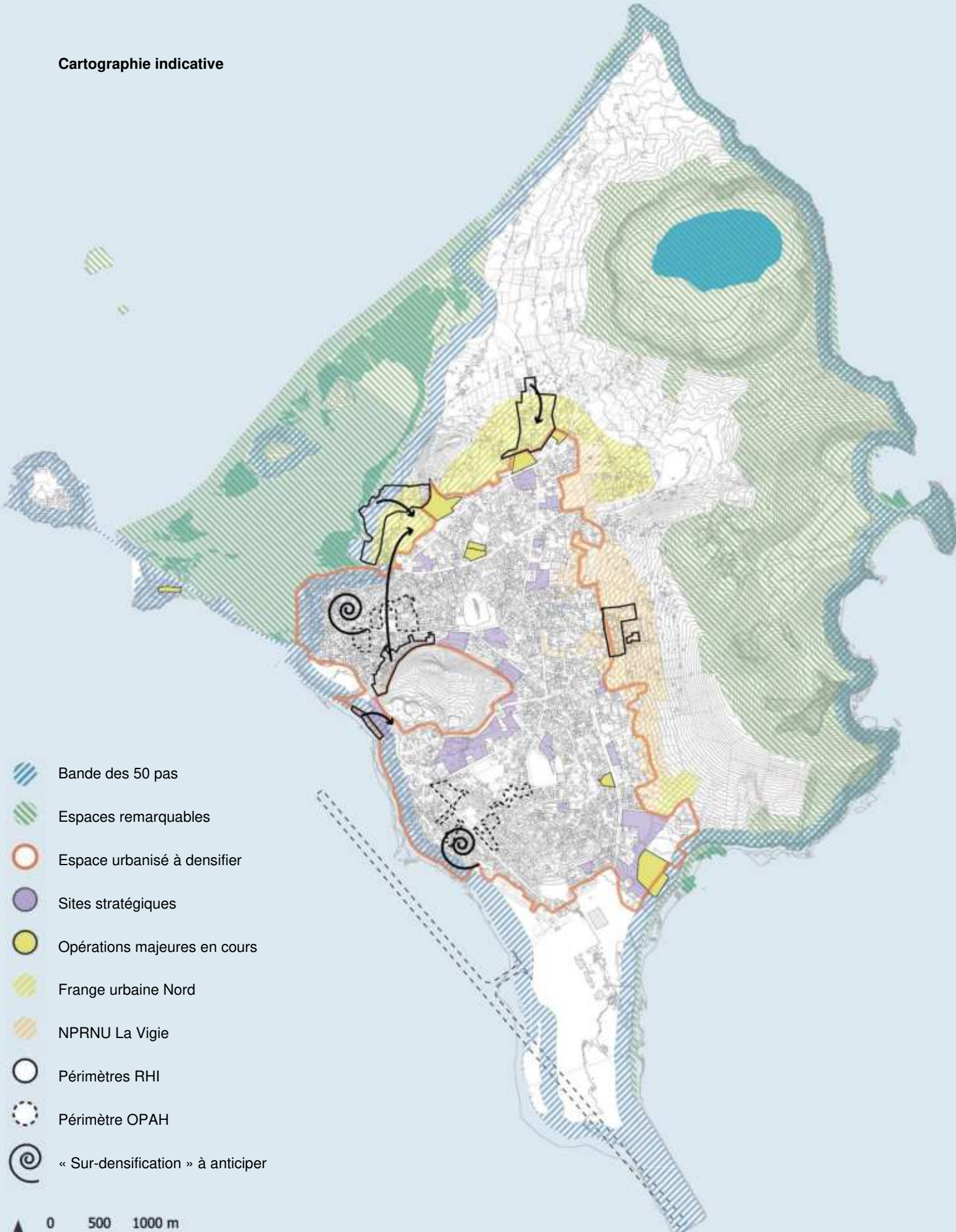
Le PILHI identifie 2 800 habitations de fortunes, soit près de 40% des habitations sur Petite-Terre. La résorption de ces poches d'habitat précaire est une priorité pour la CCPT.

- **Réaliser le PILHI 1 et anticiper le PILHI 2.**
- **Compenser les habitations détruites dans les zones U et AU si nécessaire pour libérer le foncier des espaces naturels ou potentiellement agricoles, ou dégager de l'espace public dans les secteurs déjà très denses.**

Objectif 5 : Amplifier la réhabilitation des logements existants et améliorer leur environnement urbain

- **Réaliser l'OPAH 1 et anticiper l'OPAH 2.**
- **Accompagner les projets privés d'auto-construction et de surélévation.**
- **Anticiper le processus de « sur-densification » dans certains secteurs en dégagant de l'espace public.**

Cartographie indicative



-  Bande des 50 pas
-  Espaces remarquables
-  Espace urbanisé à densifier
-  Sites stratégiques
-  Opérations majeures en cours
-  Frange urbaine Nord
-  NPRNU La Vigie
-  Périmètres RHI
-  Périmètre OPAH
-  « Sur-densification » à anticiper



Orientation 2 : Conforter et développer les équipements et les services

À l'instar de Mayotte, le niveau d'équipements et de services à la population reste largement insuffisant. Bien que le projet de renouvellement urbain du quartier de La Vigie prévoit de très nombreux équipements, cette programmation reste insuffisante pour répondre aux besoins futurs de 40 000 habitants.

La CCPT porte donc un projet de confortement des équipements existants, notamment au travers du programme cœur de ville et du déploiement de nouveaux équipements et services qu'elle souhaite affirmer dans le PLUiH.

Objectif 1 : Conforter les centralités de services et réhabiliter les équipements existants

- **Mettre en place le programme cœur de ville** qui prévoit le renforcement et la restructuration des centralités existantes.
- **Réhabiliter les équipements sportifs existants** (stade de Labattoir, stade de la rue du Lycée, terrain des Badamiers...).
- **Aménager le front de mer et le boulevard des Crabes** en cohérence avec le projet de piste longue.
- **Faire de la rue des Jardins une nouvelle centralité d'équipements et de services.**

Objectif 2 : Anticiper les équipements scolaires

- **Planifier la réhabilitation et l'extension des écoles existantes ainsi que la construction de nouvelles écoles.**
- **Prévoir la construction d'un nouveau collège pour 600 élèves.**

- **Prévoir la création du lycée des Métiers et de la Mer, du pôle des Métiers de l'aérien et l'extension éventuelle du lycée de Petite-Terre.**

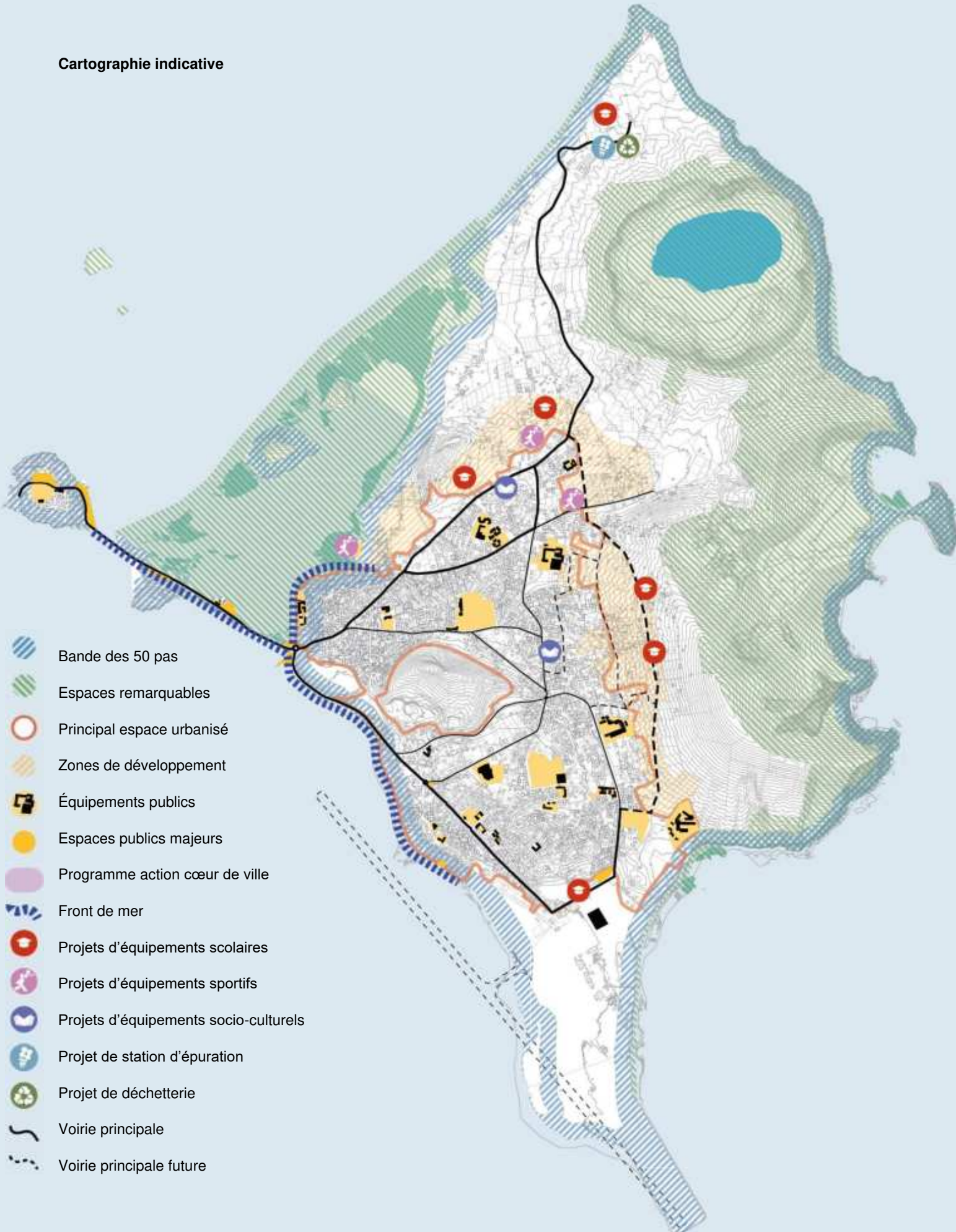
Objectif 3 : Anticiper les équipements sportifs et culturels

- **Développer les petits équipements sportifs plus économes en espace** (city stade, terrain de basket/hand, ...).
- **Prévoir à minima un équipement socio-culturel sur la frange Nord.**

Objectif 4 : Anticiper les équipements techniques structurants

- **Permettre le déploiement de la déchetterie, de la station d'épuration et de la cuisine centrale dans la zone des Badamiers.**

Cartographie indicative



- Bande des 50 pas
- Espaces remarquables
- Principal espace urbanisé
- Zones de développement
- Équipements publics
- Espaces publics majeurs
- Programme action cœur de ville
- Front de mer
- Projets d'équipements scolaires
- Projets d'équipements sportifs
- Projets d'équipements socio-culturels
- Projet de station d'épuration
- Projet de déchetterie
- Voirie principale
- Voirie principale future

Orientation 3 : Faciliter les déplacements « sur le territoire » et « vers l'extérieur »

La question des déplacements est essentielle sur Petite-Terre. Aujourd'hui encore relativement épargnée des congestions automobiles constatées sur Grande-Terre, la CCPT a conscience que la mise en place d'alternatives à la voiture doit se faire dès aujourd'hui afin de ne pas tomber dans le piège du transport individuel qui pourrait avoir de graves conséquences sur le fonctionnement de l'île.

L'aménagement de la piste convergente et l'augmentation prévue des flux de voyageurs va également générer des besoins supplémentaires de transport (passagers et marchandises) entre l'aéroport et la gare maritime qu'il va falloir gérer.

Les objectifs ci-dessous sont en partie repris du plan de mobilité simplifié de la CCPT.

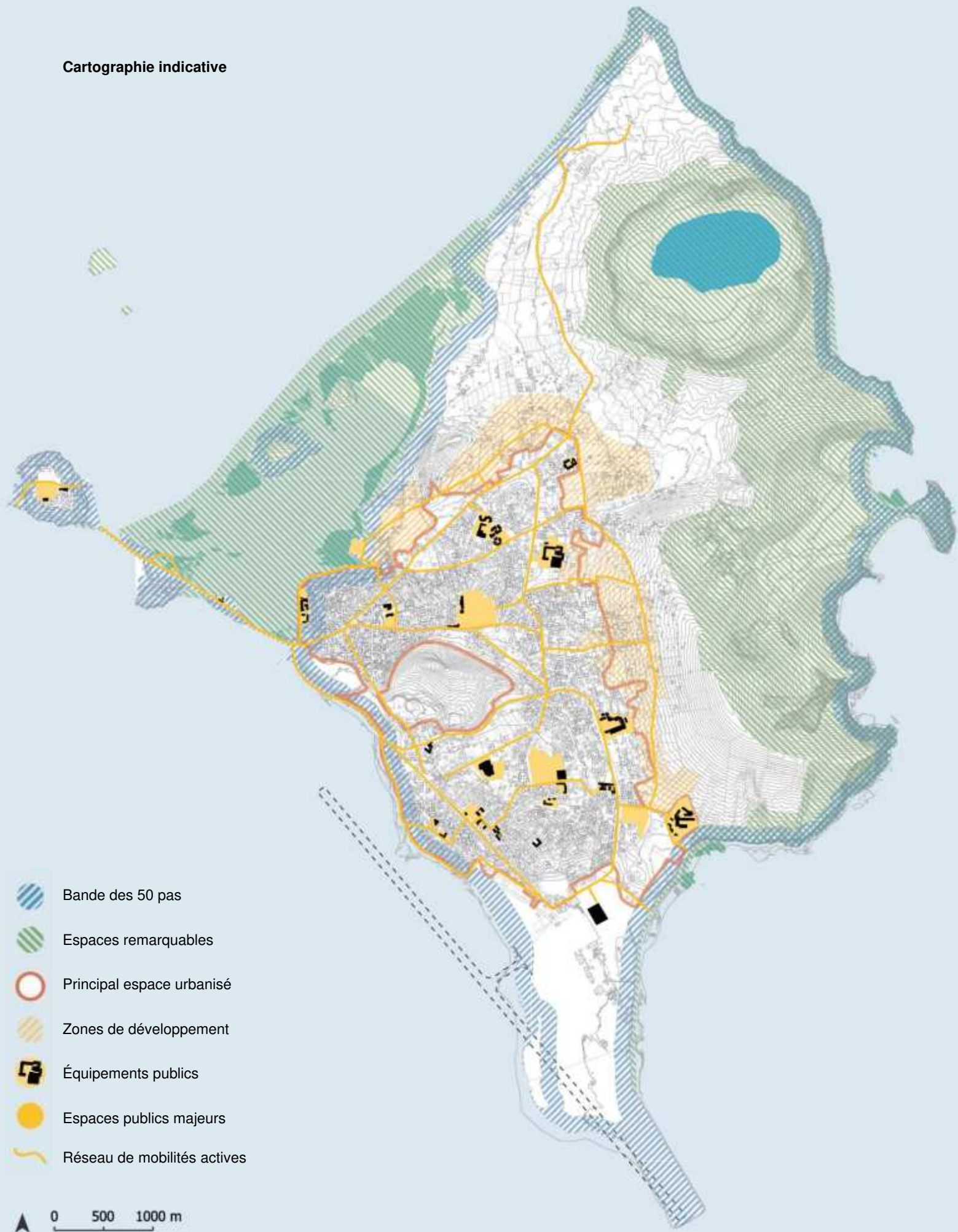
Objectif 1 : Créer un réseau de mobilités actives

L'espace urbanisé principal de Petite-Terre couvre environ 3 km² et la très grande majorité des équipements, des espaces publics, des commerces et des services s'y concentrent. L'île bénéficie également d'un relief relativement plat. Ces caractéristiques ont invité la CCPT à mener une étude sur la création d'un réseau de mobilités actives.

- ***Mailler le territoire de cheminements piétons.***
- ***Créer des pistes cyclables sur le réseau structurant.***
- ***Créer en priorité une liaison piétonne et cyclable entre le rocher de Dzaoudzi et l'aéroport.***

- ***Desservir et sécuriser les équipements existants et futurs, notamment les établissements scolaires.***
- ***Connecter les espaces publics majeurs.***
- ***Relier les zones de développement.***
- ***Développer le stationnement pour les vélos (aéroport, PEM, établissements scolaires, ...).***

Cartographie indicative



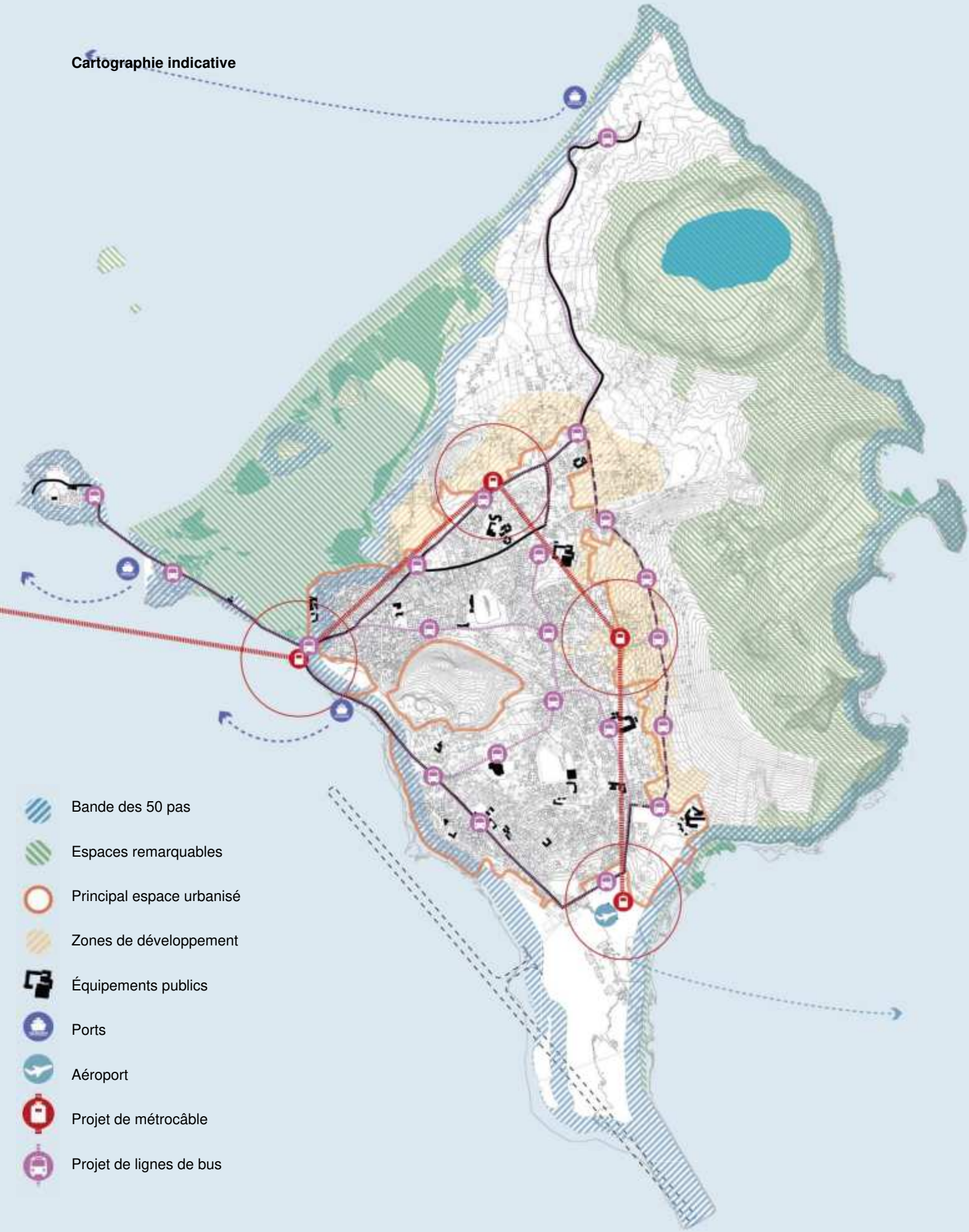
-  Bande des 50 pas
-  Espaces remarquables
-  Principal espace urbanisé
-  Zones de développement
-  Équipements publics
-  Espaces publics majeurs
-  Réseau de mobilités actives

0 500 1000 m

Objectif 2 : Anticiper les projets structurants de transports en commun

- **Anticiper l'éventuelle mise en place d'un métrocâble à l'échelle de Mayotte.** Le PLUiH ne doit pas entraver l'opportunité d'installation de ce système de transport. Ce projet doit permettre de relier l'aéroport et la gare maritime, desservir un maximum d'habitants, et structurer les 2 centralités en devenir de l'île, le cœur du quartier de La Vigie et celui de la route des Badamiers.
- **Créer 2 pôles d'échange multimodaux à la nouvelle gare maritime de Fougoujou et à l'aéroport** (station métrocâble, arrêt de bus, amélioration des stationnements existants, création de stationnements vélos et de voies cyclables d'accès sécurisées).
- **Créer 2 lignes de bus électrique** qui relierait la nouvelle gare maritime à l'aéroport en desservant les centralités et les principaux équipements publics.
- **Réorganiser le réseau de taxi en conséquence.** La mise en place d'un réseau de bus va nécessairement impacter le fonctionnement du réseau de taxi existant. Une réflexion doit être menée pour étudier la complémentarité de ces systèmes de transport.
- **Permettre l'aménagement d'un ponton à la zone d'activités des Badamiers pour faciliter le transport de marchandises avec Grande-Terre et d'un ponton pour le transport des matériaux nécessaires à la piste longue.**

Cartographie indicative



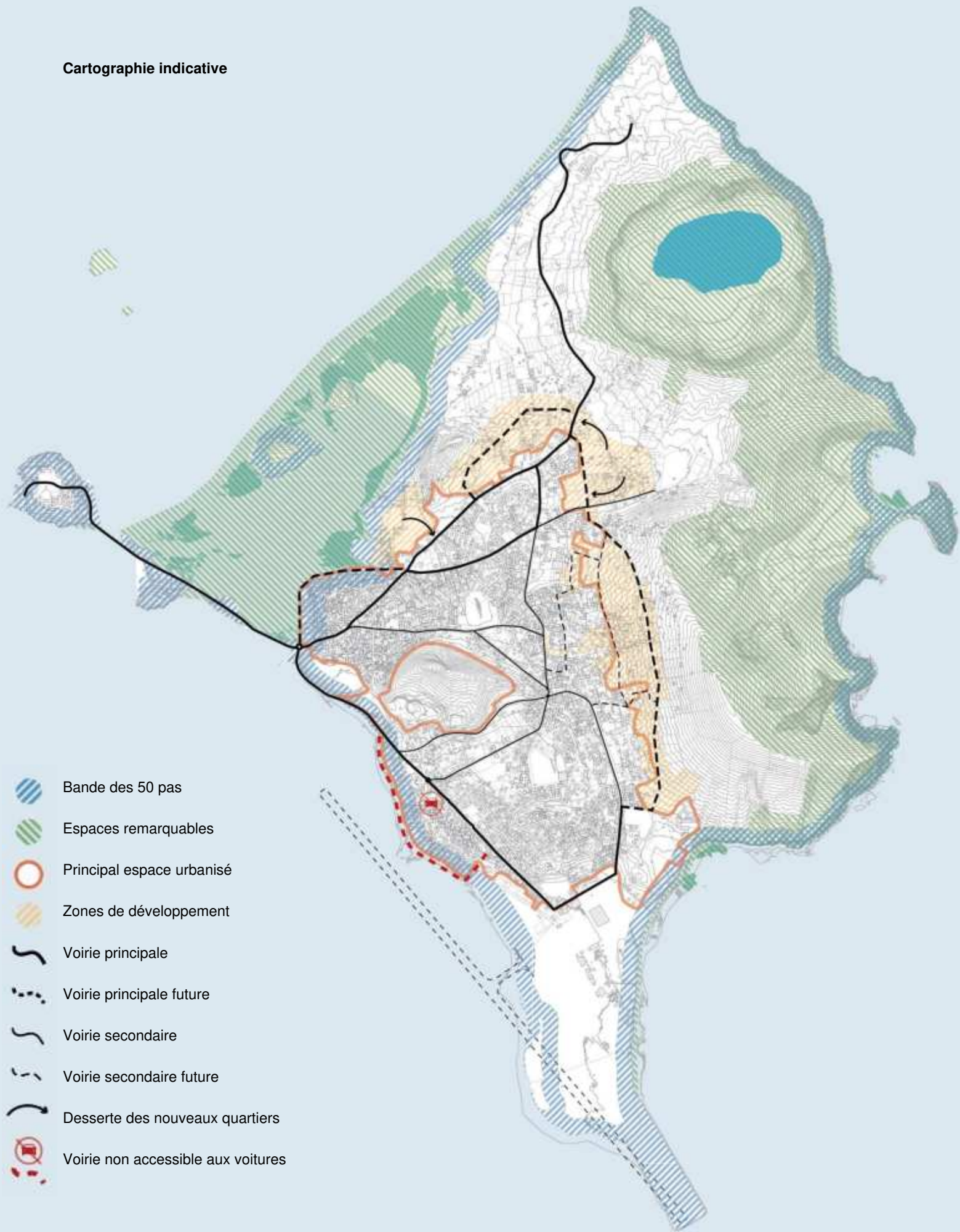
-  Bande des 50 pas
-  Espaces remarquables
-  Principal espace urbanisé
-  Zones de développement
-  Équipements publics
-  Ports
-  Aéroport
-  Projet de métrocâble
-  Projet de lignes de bus

Objectif 3 : Restructurer le réseau viaire sans inciter au « tout voiture »

La création de nouvelles voiries doit rester limitée et lorsqu'elle est nécessaire, elle doit permettre la structuration du tissu urbain avoisinant et le passage des réseaux.

- ***Hiérarchiser le réseau viaire entre voies principales, secondaires et locales.***
- ***Créer une nouvelle voirie principale nord/sud pour desservir la Vigie.***
- ***Créer une nouvelle voirie principale pour desservir la frange urbaine nord.***
- ***Connecter les zones de développement nord au réseau principal.***
- ***Créer des sens uniques et des boucles.***
- ***Mettre en zone 30 l'ensemble de l'île.***
- ***Créer des zones de rencontre dans les zones résidentielles denses.***
- ***Interdire les voitures sur le front de mer de Pamandzi.*** La nouvelle voie créée pour la desserte du chantier de la piste longue devra à terme être, soit préservée en tant qu'espaces de loisirs et de détente, soit aménagée pour un transport en commun.
- ***Mettre en œuvre un itinéraire poids-lourds et concentrer le transport de matières dangereuses la nuit.***
- ***Structurer et mutualiser les stationnements.*** Sur les projets majeurs d'habitat ou d'équipements publics, le stationnement doit être mutualisé.

Cartographie indicative





2

RECHERCHER L'AUTONOMIE ÉCONOMIQUE

La volonté des élus est de mettre à profit les atouts du territoire afin d'être moins tributaire du pôle voisin de Mamoudzou en termes de création d'emplois. Pour y parvenir, les capacités d'accueil des zones d'activités et l'offre commerciale propre au territoire seront renforcées.

De manière conjointe et cohérente, les élus souhaitent assurer les conditions de développement et de diversification du tissu économique sur l'ensemble du territoire. Il s'agit de permettre le déploiement du tourisme, de l'activité agricole, de la pêche mais aussi l'artisanat local, les commerces de détail, les services à la personne.

Orientation 4 : Planifier et programmer l'offre en foncier et immobilier économique

La collectivité s'engage à asseoir un développement économique local voire départemental pour les 3 zones d'activités structurantes de l'île :

- La zone industrielle des Badamiers ;
- La zone aéroportuaire de Pamandzi ;
- Les zones portuaires du rocher de Dzaoudzi et de Fougoujou.

L'enjeu consiste à organiser les possibilités d'accueil de manière hiérarchisée et complémentaire.

Objectif 1 : Restructurer et diversifier la zone des Badamiers

Cette zone, implantée à la pointe Nord de l'île, a pour objectif de devenir la vitrine économique du territoire. Elle présente un intérêt local et départemental. L'enjeu est double : donner la possibilité aux entrepreneurs petits-terriens et grands-terriens de développer leur activité sur le territoire dans un environnement qui s'adapte facilement à leurs besoins ; et accueillir les équipements structurants de l'île. 20 hectares sont prévus à l'ouverture à l'urbanisation.

- **Maintenir les activités industrielles existantes.**
- **Planter de nouvelles activités (bureaux et services, artisanat).**
- **Exclure l'accueil d'activités commerciales destinées au « grand public ». Autoriser uniquement les commerces liés à des activités de production ou à des activités artisanales, tels que les showrooms. Autoriser en outre des activités de restauration et d'hébergement hôtelier.**

- **Implanter les équipements techniques structurants de l'île (station d'épuration, déchèterie, dépôt de bus, cuisine centrale).**
- **Permettre l'aménagement d'un ponton à la zone d'activités des Badamiers pour faciliter le transport de marchandises avec Grande-Terre.**

Objectif 2 : Permettre l'accueil d'activités à proximité de l'aéroport

- **Permettre l'accueil d'activités ou d'équipements en lien avec l'aéroport.** Le secteur situé en face de l'aéroport est aujourd'hui sous-occupé alors que sa localisation permettrait l'accueil d'activités ou d'équipements en lien avec l'aéroport.

Objectif 3 : Conforter les zones portuaires du rocher de Dzaoudzi et de Fougoujou

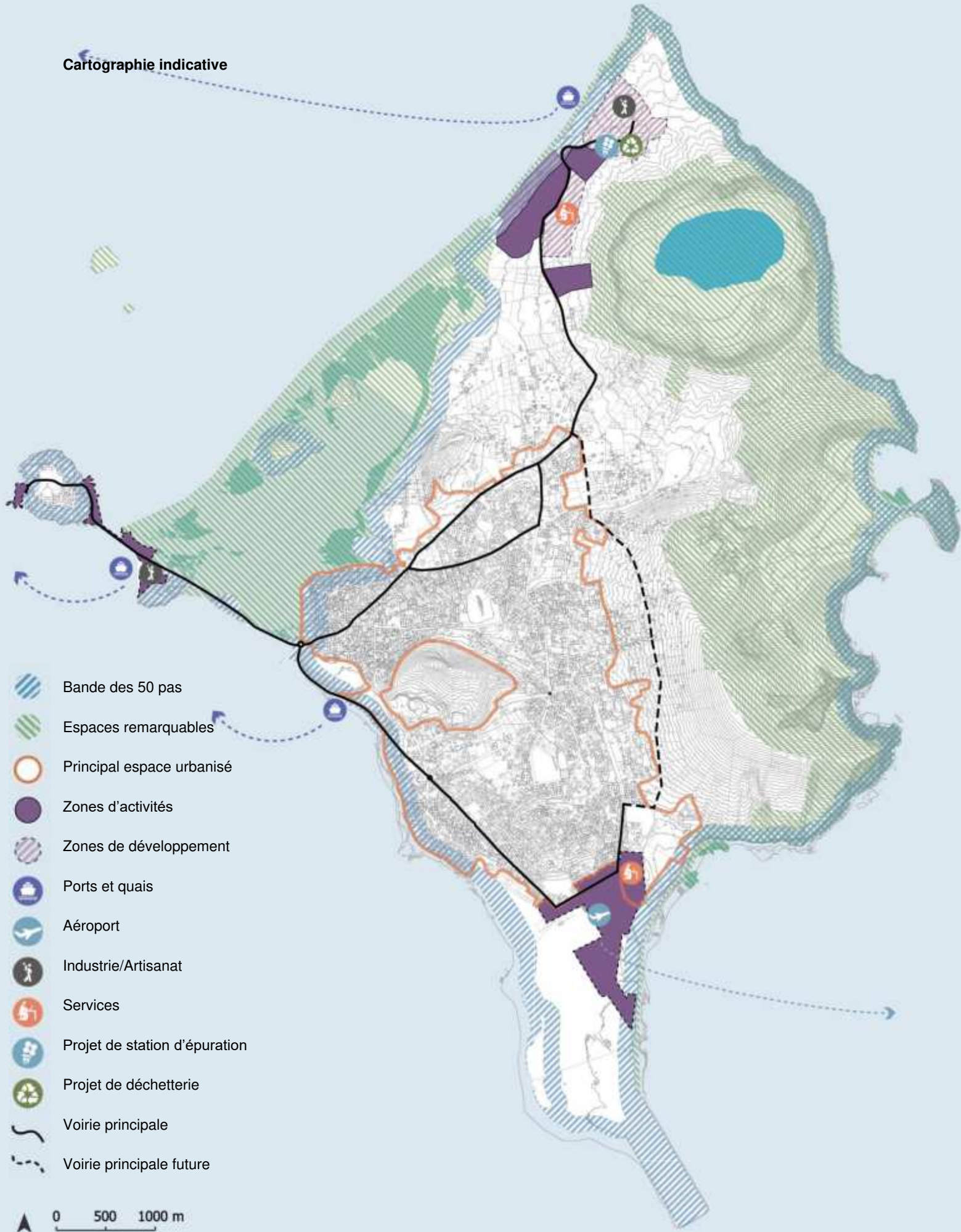
- **Maintenir des possibilités d'accueil pour ces zones** qui permettent un ancrage de l'activité maritime sur le territoire.

Objectif 4 : Soutenir l'activité dans le tissu urbain

Le territoire dispose de très nombreuses activités économiques disséminées dans le tissu urbain. Leur maintien est essentiel pour la vitalité économique du territoire.

- **Assurer les conditions de maintien et de développement des activités non nuisibles aux habitations voisines.** C'est notamment le cas pour le pôle tertiaire porté par la commune de Pamandzi dans l'ancien siège de RFO.

Cartographie indicative



-  Bande des 50 pas
-  Espaces remarquables
-  Principal espace urbanisé
-  Zones d'activités
-  Zones de développement
-  Ports et quais
-  Aéroport
-  Industrie/Artisanat
-  Services
-  Projet de station d'épuration
-  Projet de déchetterie
-  Voirie principale
-  Voirie principale future

0 500 1000 m

Orientation 5 : Organiser l'armature commerciale

Les élus souhaitent porter un projet réaliste, ancré dans les centralités existantes et en devenir. Les outils déployés dans le PLUiH seront gradués en fonction des types de pôles, de la configuration et de la dynamique commerciale des centralités : localisation des équipements et commerces, existence d'un espace public central, dynamique de relocalisation des commerces le long d'un axe routier, etc.

Objectif 1 : Restructurer le linéaire de la rue du commerce à Labattoir

La rue du commerce bénéficie d'un bon niveau d'offre commerciale mais elle est actuellement peu structurée. Dans une logique de préservation du commerce de proximité, de facilitation des déplacements par les modes actifs, il est affirmé la priorité donnée à la restructuration de cette centralité :

- ***Prioriser l'implantation des petits commerces et des services dans cette centralité.***
- ***Préserver les cellules commerciales ou d'activités existantes.***
- ***Aménager les espaces publics de la rue du Commerce afin d'apaiser ce secteur et mettre en valeur les commerces.***

Objectif 2 : Densifier la centralité de Pamandzi entre le rond-point du Sodifram et l'AJP

La centralité commerciale de Pamandzi manque aujourd'hui de lisibilité entre le rond-point du Sodifram et l'AJP. Dans cette rue, il est nécessaire de conforter l'offre répondant aux besoins alimentaires et de services.

- ***Prioriser l'implantation des petits commerces et des services dans cette centralité.***

- ***Créer de nouvelles cellules commerciales ou d'activités.***

Objectif 3 : Créer une nouvelle centralité commerciale au cœur du quartier de la Vigie

Le quartier de La Vigie étant relativement éloigné des centralités commerciales et de services de la Petite Terre, le plan guide du NPRNU prévoit la création d'une centralité le long d'une rue orientée nord/sud.

- ***Permettre la création de la centralité de La Vigie.***

Objectif 4 : Organiser l'espace autour de la centralité de la route des Badamiers

Cette centralité qui s'organise autour d'un supermarché va être amenée à se développer car elle se situe à proximité des futurs secteurs d'urbanisation.

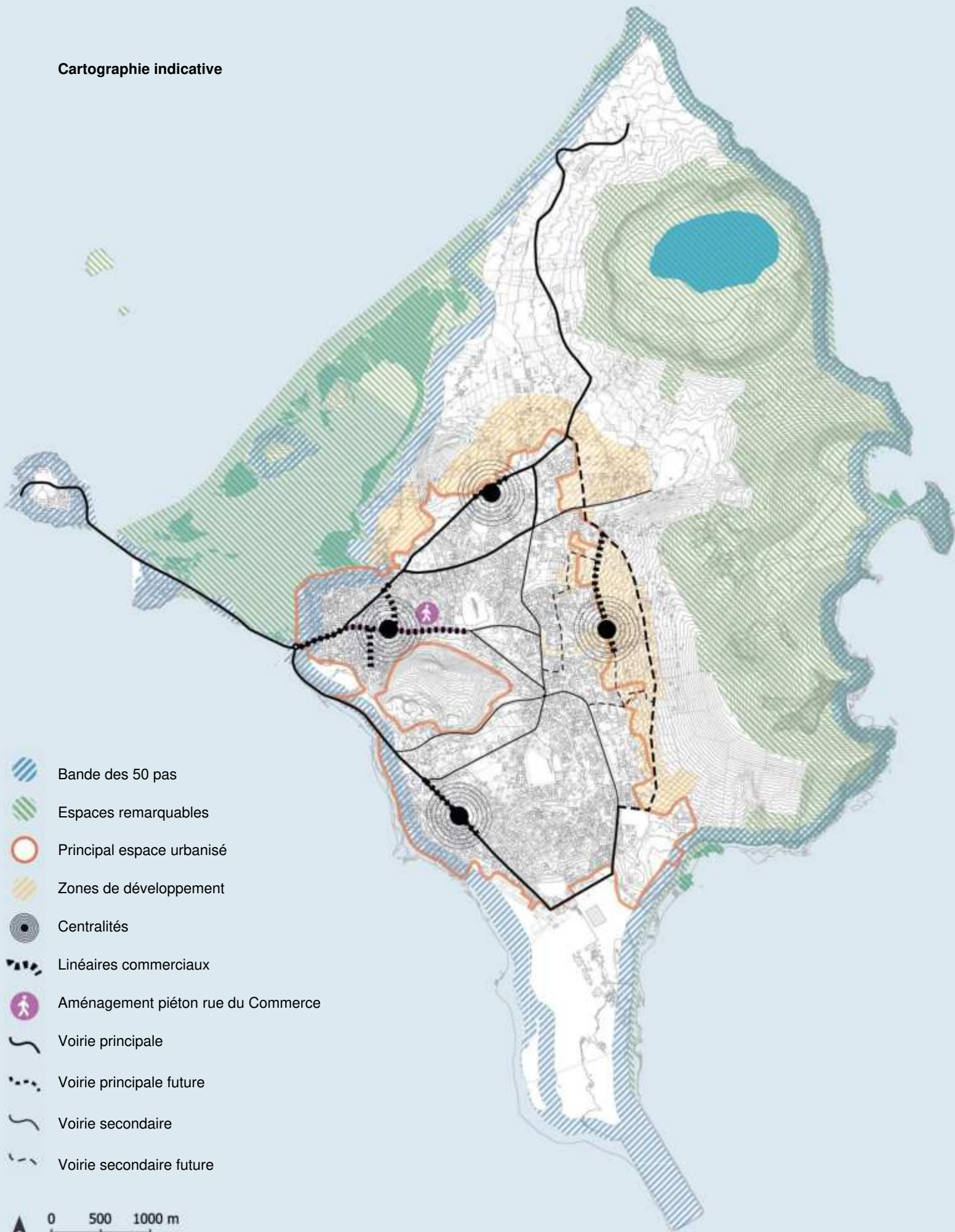
- ***Anticiper l'attractivité de ce pôle commercial (stationnement, espaces publics, ...).***

Objectif 5 : Maintenir des possibilités de développement des commerces « isolés »

De nombreux commerces se situent en dehors de ces centralités (marché des décasés de Pamandzi qui fait l'objet d'une réhabilitation...).

- ***Permettre leur évolution pour développer leurs activités.***

Cartographie indicative



Orientation 6 : Affirmer le tourisme comme pilier de l'économie

Le territoire bénéficie de la présence de l'aéroport, d'un paysage exceptionnel, et d'un patrimoine bâti et environnemental remarquable. Le tourisme, actuellement en cours de structuration, pourrait devenir une source importante de revenus pour le territoire. La CCPT affiche sa volonté de devenir une destination touristique à part entière apte à répondre à toutes les attentes.

Objectif 1 : Favoriser le développement d'hébergements touristiques

L'offre en hébergements, bien qu'en développement, reste insuffisante.

- **Accueillir des projets qui respectent les espaces naturels et littoraux.** Les hébergements touristiques ne pourront prendre places au sein des espaces remarquables et dans la bande des 50 pas géométriques en dehors des espaces urbanisés.
- **Développer des projets qui ne rentrent pas en concurrence avec les besoins locaux en logements.** Un développement trop important d'une offre locative de courte durée entre particuliers pourrait concurrencer une offre locative de longue durée.

Objectif 2 : Prolonger la centralité « récréative » du boulevard des Crabes vers le front de mer de Pamandzi

Cet objectif doit être porté au niveau intercommunal et prendre en compte la voie de chantier de la piste longue afin d'assurer la cohérence globale du projet.

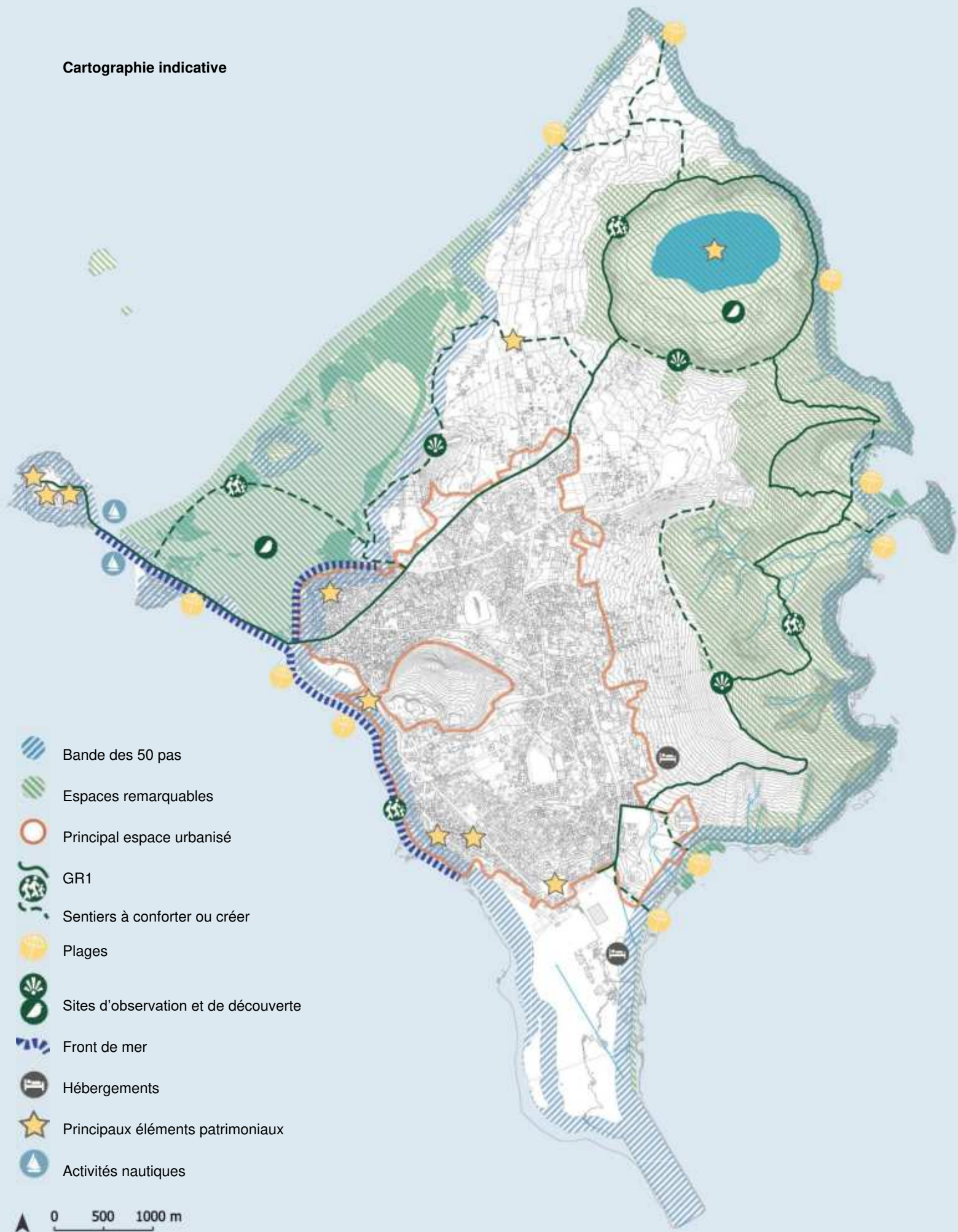
- **Permettre l'implantation d'activités de type restauration, hébergement, activités nautiques.**
- **Assurer une continuité piétonne et cyclable entre le vieux Pamandzi, la vasière des Badamiers et le rocher de Dzaoudzi.**


Objectif 3 : Favoriser la découverte du territoire

Certains lieux d'intérêt sont encore difficilement accessibles ou peu mis en valeur.

- **Développer des espaces d'observation et de découverte des espaces naturels qui respectent les espaces naturels et littoraux.**
- **Rendre les plages et les sites plus accessibles sans créer de nouvelles voiries et en aménageant des stationnements en amont des espaces sensibles.**
- **Développer et entretenir les sentiers de randonnées.**
- **Protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine.**

Cartographie indicative



-  Bande des 50 pas
-  Espaces remarquables
-  Principal espace urbanisé
-  GR1
-  Sentiers à conforter ou créer
-  Plages
-  Sites d'observation et de découverte
-  Front de mer
-  Hébergements
-  Principaux éléments patrimoniaux
-  Activités nautiques



Orientation 7 : Développer l'agriculture et la pêche

L'agriculture, la pêche et les activités qui en découlent pourraient participer plus activement à l'économie du territoire et garantir une certaine autonomie alimentaire.

Objectif 1 : Préserver le patrimoine agronomique des sols du flanc ouest de La Vigie et de la plaine des Badamiers

- **limiter au strict nécessaire l'artificialisation des sols cultivés ou potentiellement cultivables.**
- **Délimiter des zones agricoles afin d'assurer le bon fonctionnement et le développement des cultures.** Elles permettront d'affirmer la vocation agricole de certains espaces et d'apporter une lisibilité à long terme aux agriculteurs sur les potentialités d'évolution du foncier et des constructions nécessaires à l'agriculture.
- **Alimenter les zones agricoles par un « cordon » bassin de rétention** qui fera office de zone tampon entre espaces habités et espaces naturels.
- **Assurer la cohabitation de l'activité agricole avec les zones naturelles.** Une vigilance particulière devra être portée sur le versant Est de la Vigie.

Objectif 2 : Porter un projet d'autonomie alimentaire

- **Impulser une réflexion de fond sur la relocalisation de la production alimentaire et sur la viabilité économique des exploitations à long termes** afin d'alimenter notamment le projet de cantine scolaire intercommunale. L'étude OIN a estimé que l'île pourrait fournir 50% des

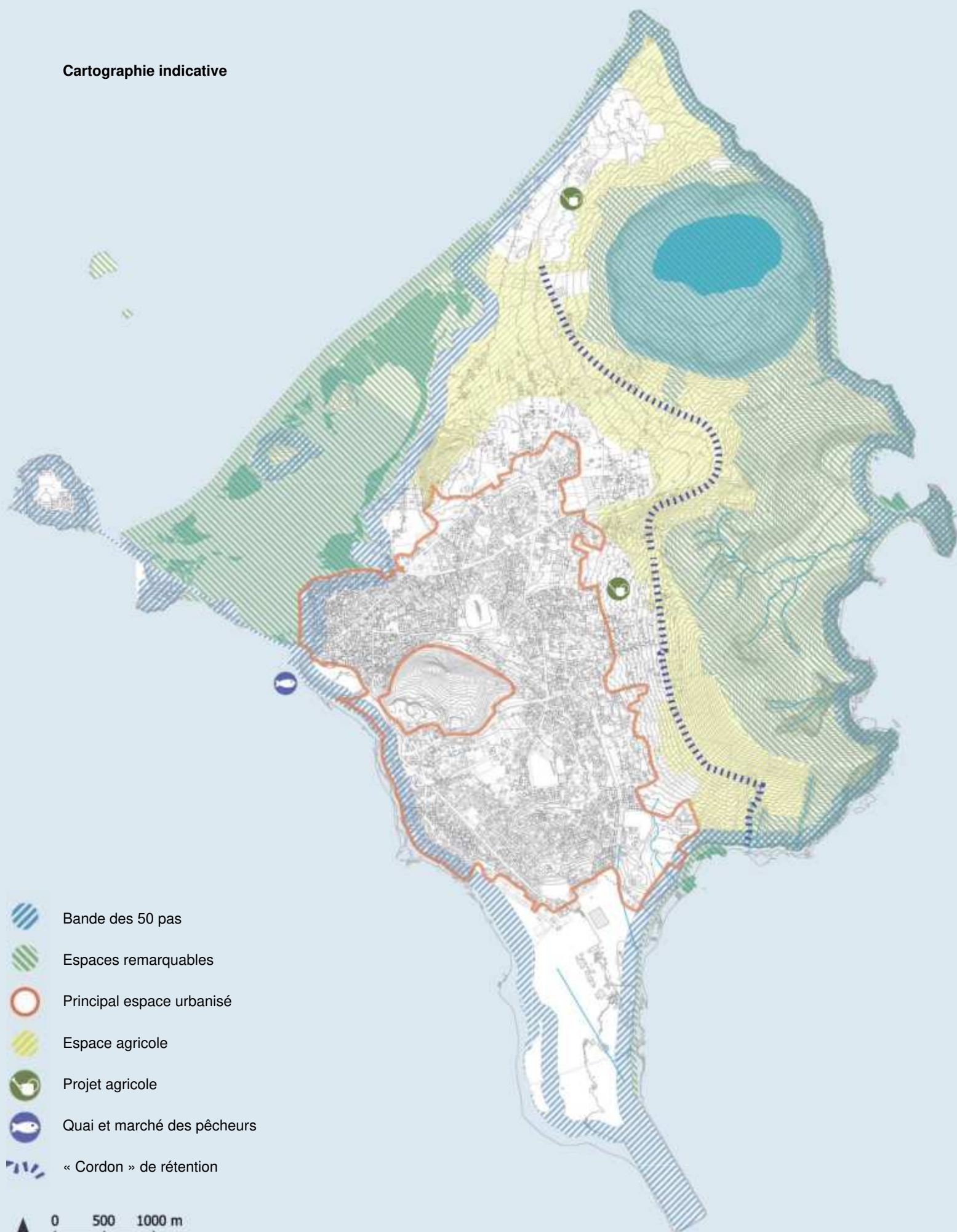
besoins en produits maraichers pour 40 000 habitants.

Objectif 3 : Encadrer les possibilités d'évolution du bâti dans les zones agricoles

Afin de rompre avec l'érosion des surfaces potentiellement agricoles, la collectivité entend donner la priorité à la fonctionnalité de l'espace agricole.

- **Encadrer les constructions nouvelles, extensions des habitations, création d'annexes afin de protéger le foncier agricole.**

Cartographie indicative





3

PRÉSERVER L'ÉQUILIBRE FRAGILE DE L'ÎLE

La gestion durable des ressources naturelles et agricoles et la préservation du patrimoine naturel sont placées au cœur de la réflexion.

Consciente des difficultés de gestion des ressources sur l'île, la collectivité entend jouer son rôle pour améliorer cette situation et souhaite conduire la transition énergétique sur son territoire.

La qualité du cadre de vie paysager est également un pilier du projet car il concourt activement à la qualité de vie des habitants du territoire et à son attrait.

Orientation 8 : Tendre vers une meilleure cohabitation avec l'environnement

Objectif 1 : Réduire l'artificialisation des sols

Au même titre que l'eau, le littoral ou l'air, le sol est une ressource qu'il convient de préserver, d'autant plus que cette ressource est non renouvelable. Ces 10 dernières années (2011/2020 incluse), 72 hectares ont été consommés sur le territoire.

→ **Réduire significativement la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers à l'horizon 2035 et anticiper l'objectif de 0 artificialisation nette des sols en 2050.**

Objectif 2 : Protéger strictement les espaces littoraux et les grands espaces naturels

La nature de Petite-Terre est exceptionnelle à plusieurs titres. La vasière des Badamiers et les flancs Est de La vigie recèlent une biodiversité très riche et sont logiquement classés en tant qu'espaces remarquables au projet de SAR. De même, la bande des 50 pas géométriques est un espace particulièrement sensible et doit être strictement protégée.

→ **Protéger strictement ces sites.** Ces réservoirs majeurs de biodiversité feront l'objet d'une vigilance accrue dans les choix de développement opérés, notamment concernant le développement touristique.

Objectif 3 : Préserver les corridors écologiques

Certains secteurs au sein des espaces urbanisés ou à proximité disposent encore d'un

couvert végétal relativement dense (frange urbaine Nord, rue des jardins, éminences topographiques, ravines). Outre leur rôle écologique, ces espaces favorisent le maintien de températures modérées lors de fortes chaleurs. Leur préservation est donc essentielle à plusieurs points de vue.

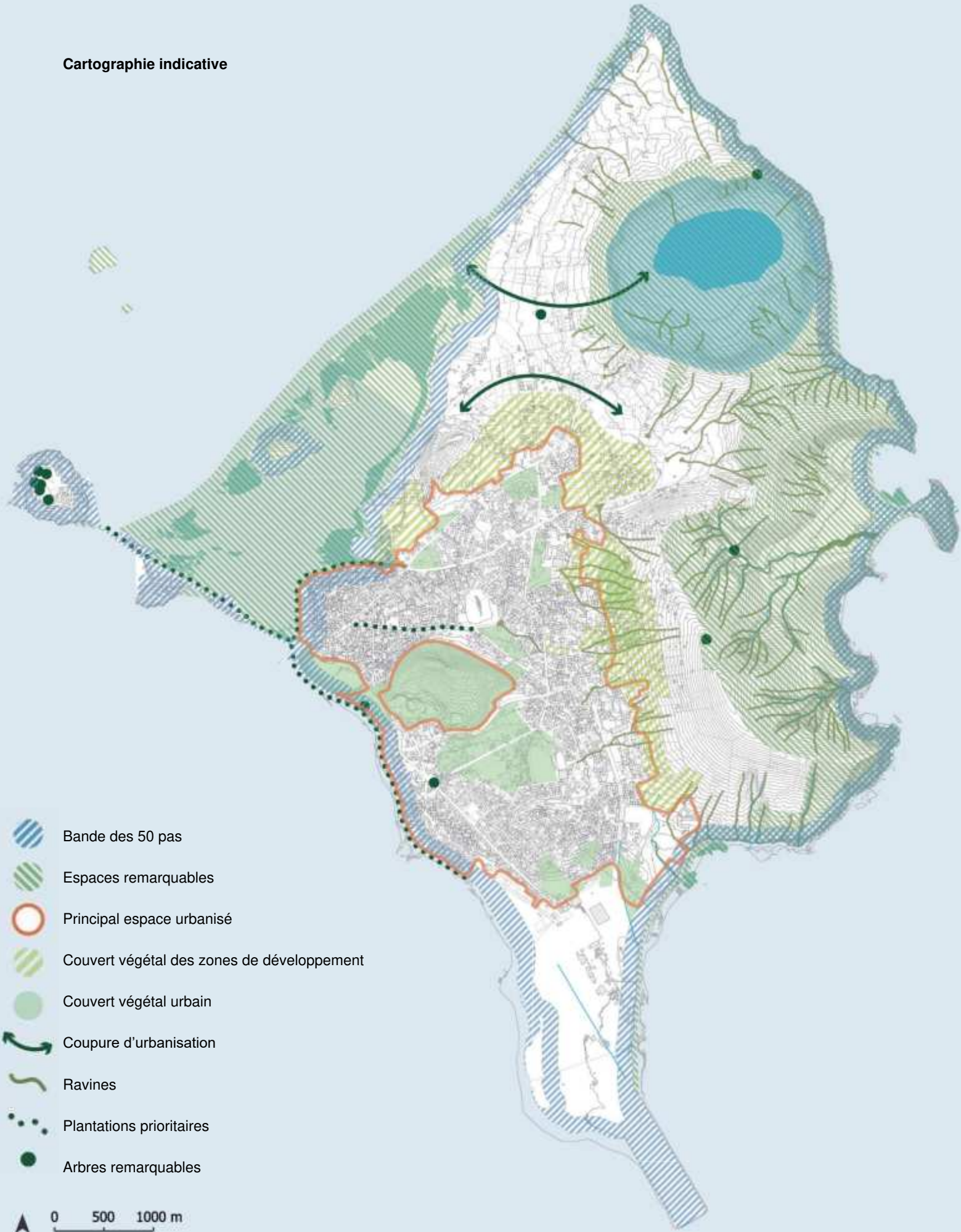
- **Préserver la coupure d'urbanisation entre le cratère Dziani et la vasière des Badamiers.**
- **Maintenir les couverts végétaux au sein des espaces urbanisés et dans les zones à urbaniser.**
- **Préserver et renaturer les ravines,** notamment sur le flanc Ouest de La Vigie.

Objectif 4 : Mener une politique ambitieuse de plantation

La collectivité souhaite engager une démarche de plantation de certains espaces aujourd'hui dépourvus de couvert végétal. Cela permettra notamment de se déplacer à pied ou à vélo sans être trop exposé au soleil.

- **Planter en priorité, le boulevard des Crabes, le front de mer et la rue des commerces.**

Cartographie indicative



-  Bande des 50 pas
-  Espaces remarquables
-  Principal espace urbanisé
-  Couvert végétal des zones de développement
-  Couvert végétal urbain
-  Coupure d'urbanisation
-  Ravines
-  Plantations prioritaires
-  Arbres remarquables

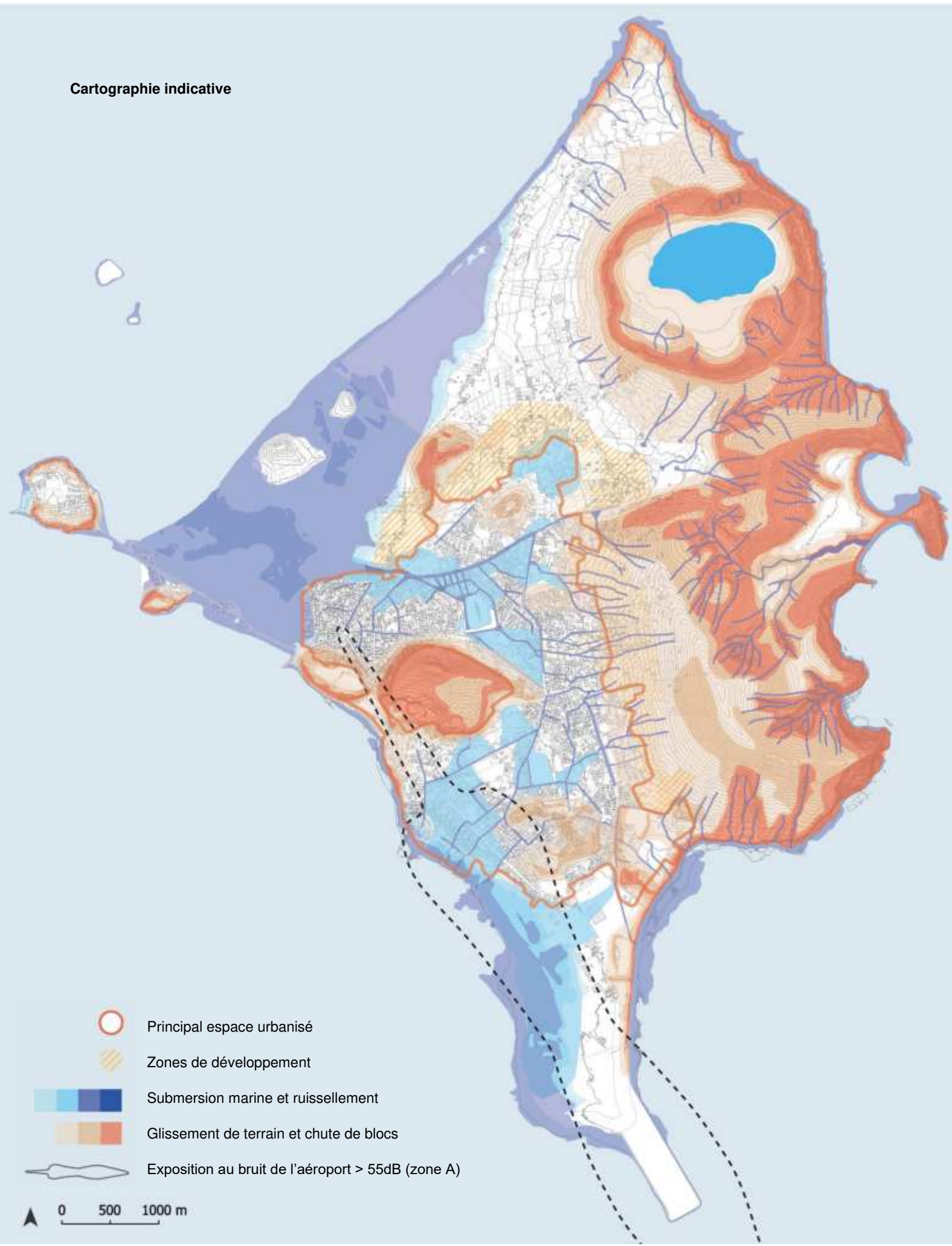


Objectif 5 : Limiter les possibilités d'urbanisation à proximité des risques et nuisances connus ou prévisibles

La CCPT est vigilante aux risques présents sur le territoire et s'engage à prévenir leur possible aggravation liée au changement climatique. Le double processus d'augmentation du niveau de la mer et d'affaissement de Petite-Terre invite à être particulièrement vigilant au risque de submersion marine.

- ***Délocaliser les logements les plus exposés à des aléas forts.***
- ***Préserver et renaturer les ravines afin d'éviter les risques de ruissellement.***
- ***Limiter les possibilités d'urbanisation à proximité de la mer afin d'éviter les risques de submersion marine.***
- ***Limiter les constructions sur les éminences topographiques afin de limiter les risques d'éboulement et de glissement de terrain.***
- ***Prendre en compte les nuisances sonores de l'aéroport.***

Cartographie indicative



Orientation 9 : Protéger le patrimoine paysager et culturel

- **Les bâtiments remarquables (hors Monuments Historiques), mosquées, chapelle saint-michel, hôpital, ancienne mairie de Pamandzi, certaines cases, ...**

Le territoire dispose d'un patrimoine bâti et paysager remarquable. Celui-ci est pleinement garant de l'image préservée du territoire. L'objectif est de le protéger à plusieurs niveaux.

Objectif 1 : Préserver le paysage insulaire

La préservation des paysages exceptionnels de l'île passe nécessairement par certaines orientations d'aménagement à respecter.

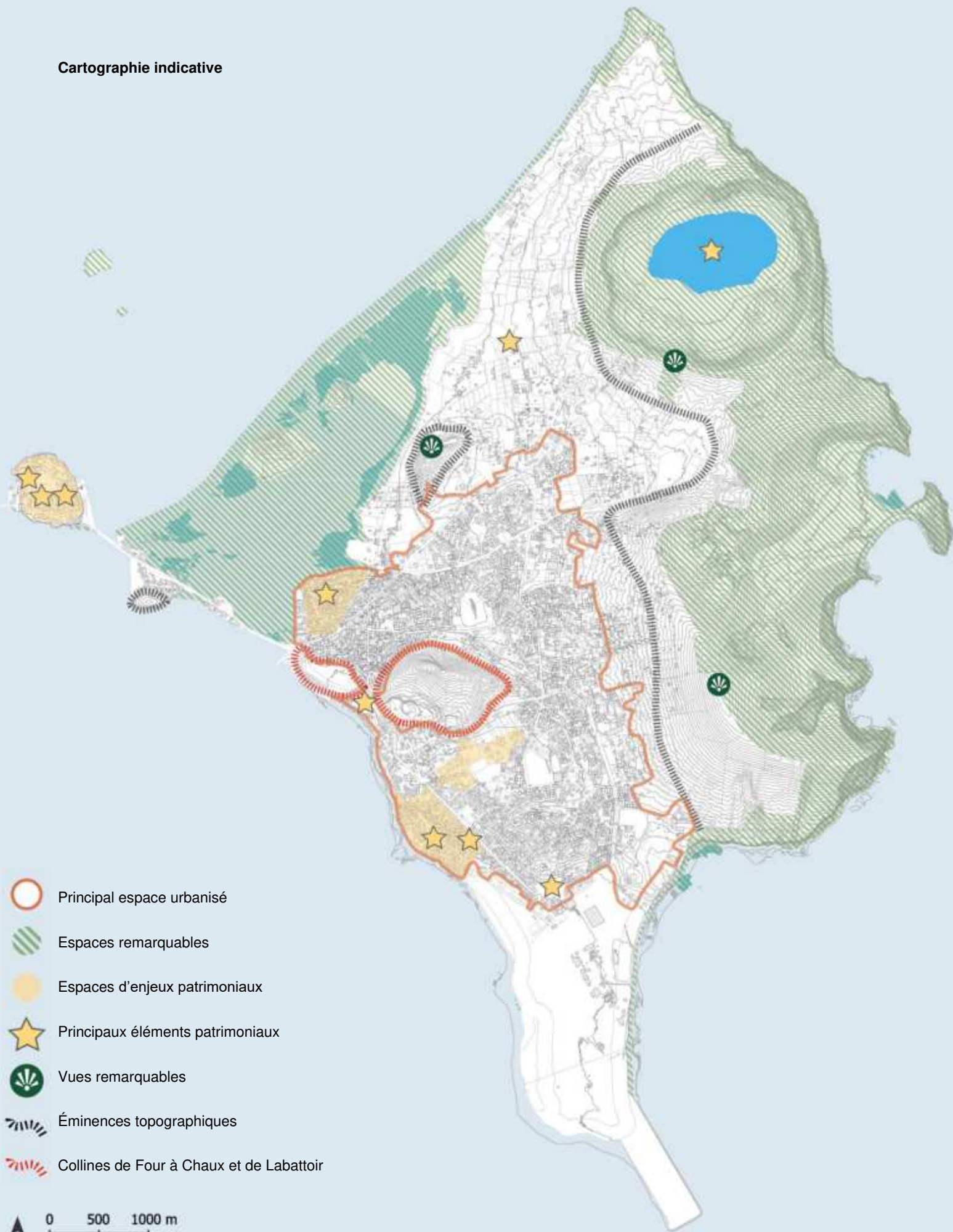
- **Préserver les vues remarquables.**
- **Anticiper l'impact paysager de l'exploitation des collines de Four à chaux et de Labattoir.**
- **Préserver les éminences topographiques des constructions.**
- **Protéger les espaces proches du rivage.**

Objectif 2 : Protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine

Les élus souhaitent conserver et mettre en valeur le bâti et certains espaces ayant une valeur patrimoniale, qu'il s'agisse des Monuments Historiques ou du patrimoine plus « ordinaire ». Une étude spécifique a recensé ce patrimoine qu'il convient de protéger dans le PLUiH.

- **Les villages historiques de Labattoir et de Pamandzi et leur morphologie urbaine particulière.**
- **La rue des Jardins et sa spécificité paysagère.**
- **Les cimetières.**

Cartographie indicative



Orientation 10 : Viser l'autonomie énergétique et de gestion des ressources

La « double » insularité de Petite-Terre incite à définir un véritable projet d'autonomie énergétique et de gestion des ressources. Aujourd'hui, Petite-Terre est dépendante du gasoil pour produire son électricité, et de l'eau de Grande-Terre pour s'alimenter en eau potable. La collectivité souhaite donc permettre le déploiement de projets d'énergies renouvelables et l'ouverture de la nouvelle usine de dessalement.

La gestion des eaux usées et des déchets est également centrale pour préserver la qualité de vie sur Petite-terre.

Objectif 1 : Favoriser une architecture de transition énergétique

- **Permettre le déploiement des infrastructures nécessaires à la production des énergies renouvelables** à l'instar de l'aéroport et de certains équipements publics qui disposent déjà d'installations solaires en toiture.
- **Privilégier des formes d'habitat favorables à l'implantation de solaire photovoltaïque** (orientation et inclinaison de la toiture, absence de masque solaire).
- **Construire des bâtiments avec ventilation naturelle.**

Objectif 2 : Raccorder les zones urbaines et à urbaniser au réseau d'assainissement collectif

- **Déployer le réseau d'assainissement collectif.** La future station d'épuration des Badamiers doit relier à termes l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de l'île.

Objectif 3 : Atteindre l'autonomie en eau potable

- **Garantir la protection et l'alimentation de la ressource en eau potable.** L'ouverture de la nouvelle usine de dessalement et la préservation de l'aire de captage de Moya permettront d'atteindre l'autonomie.

Objectif 4 : Améliorer la gestion des déchets

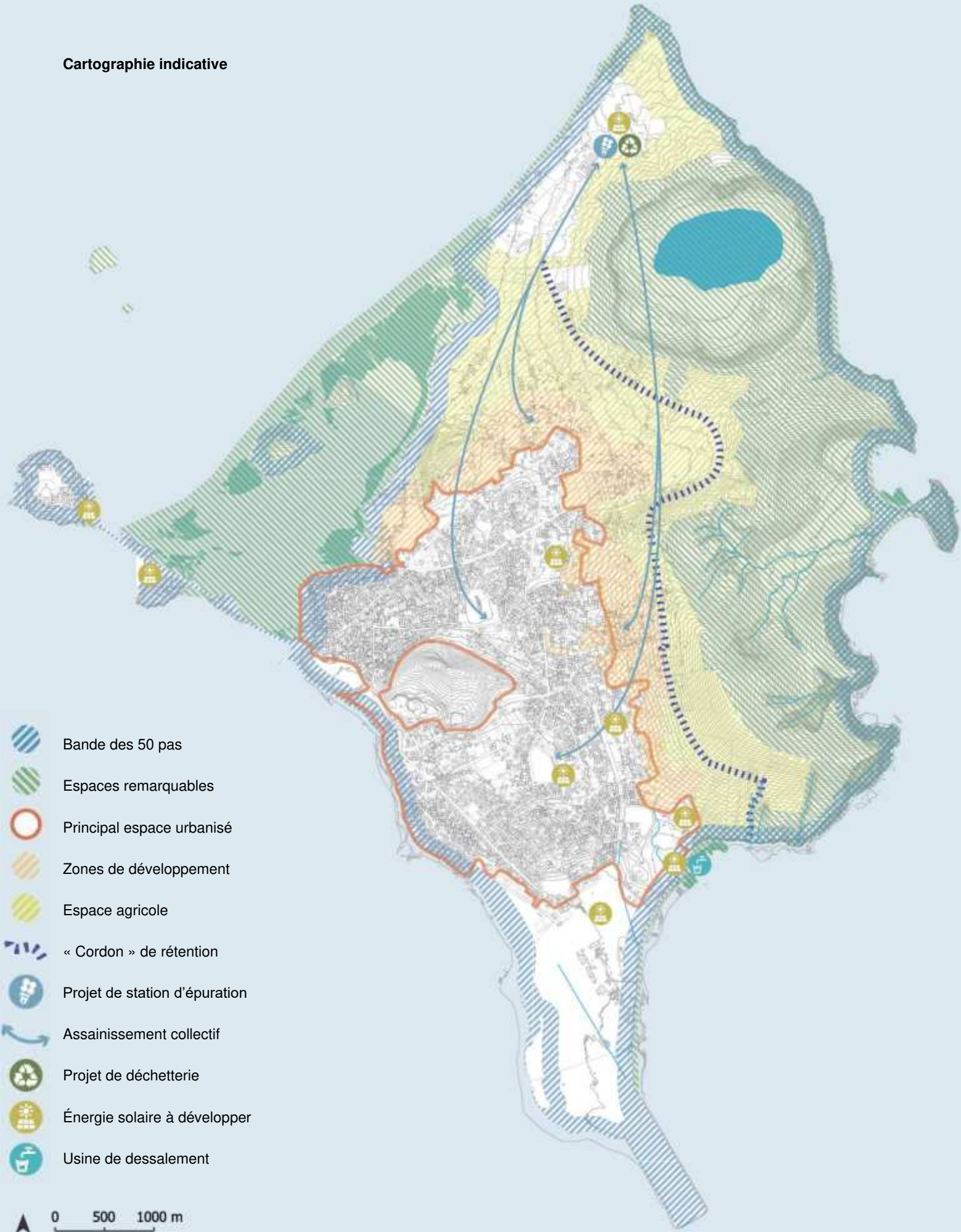
La collectivité entend poursuivre les actions entreprises visant une gestion adaptée des déchets :

- **Permettre le développement des équipements nécessaires à leur traitement et répondre aux besoins des habitants.** La future déchetterie des Badamiers est un élément socle de cet objectif.

Objectif 5 : Améliorer la gestion des eaux pluviales

- **Aménager un « cordon » bassin de rétention pour alimenter les espaces agricoles et protéger l'espace urbain du ruissellement urbain sur le flanc Ouest de La Vigie.**
- **Limiter l'imperméabilisation des sols afin de favoriser l'infiltration pluviale à l'échelle de la parcelle.**
- **Préserver des secteurs végétalisés en rupture de pente et renaturer les ravines afin d'éviter les risques de ruissellement.**

Cartographie indicative



-  Bande des 50 pas
-  Espaces remarquables
-  Principal espace urbanisé
-  Zones de développement
-  Espace agricole
-  « Cordon » de rétention
-  Projet de station d'épuration
-  Assainissement collectif
-  Projet de déchetterie
-  Énergie solaire à développer
-  Usine de dessalement

0 500 1000 m