

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

TENANT LIEU DE PLAN LOCAL DE L'HABITAT



PROJET  
D'AMENAGEMENT  
ET DE  
DEVELOPPEMENT  
DURABLES

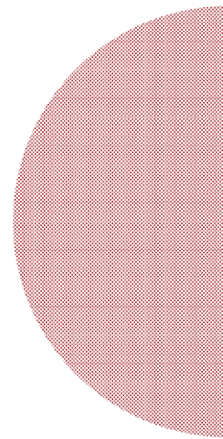
# PADD

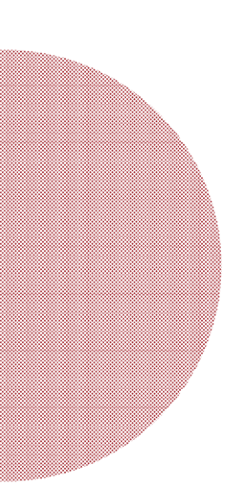
APPROUVÉ LE

13 JUILLET 2023

PIÈCE DU PLU

2





# PREAMBULE

# 1.1 POURQUOI ELABORER LE PLUI-HD ? RAPPEL DES OBJECTIFS INTERCOMMUNAUX

En avril 2018, la Communauté de Communes du Centre-Ouest a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) **valant Programme Local de l'Habitat**.

Les objectifs fixés à travers la délibération de prescription du PLUi sont notamment de s'inscrire dans une démarche de projet intercommunal et d'exprimer un projet politique d'aménagement et de développement du territoire. Nouvelle échelle de territoire depuis le 28 décembre 2015 avec la création de l'intercommunalité, les 5 communes du Centre-Ouest de Mayotte définissent ensemble un nouveau projet politique avec la volonté d'appréhender un projet le plus intégré possible et d'accorder les différentes politiques communautaires, notamment en termes d'habitat et de transport.

La délibération souligne les enjeux forts que revêt le PLUi par des objectifs ambitieux de réduction de la consommation des espaces agricoles et l'optimisation en priorité des espaces déjà urbanisés, dans un contexte de forte attractivité due à son littoral et le développement de ses domaines économiques.

Un équilibre entre le renouvellement urbain, un usage économe de l'espace, la sauvegarde du patrimoine, d'assurer les besoins en mobilité, la qualité architecturale et paysagère, la préservation des usages urbains et leur mixité en tenant compte de la répartition géographiquement équilibrée est attendu.

La délibération souligne également :

- La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et de sa production
- La préservation des ressources et la remise en bon état des continuités écologiques
- Le développement et la structuration d'un territoire attractif, porteur d'innovation et favorable au développement de la proximité rurale et urbaine,
- Favoriser la mixité sociale, et l'offre à destination des personnes en difficulté,
- Promouvoir et favoriser les modes d'habitats et d'élaboration de logements durables,
- Développer l'accessibilité numérique,
- Prendre en compte les enjeux liés aux risques en termes de protection de la population, des biens et de l'environnement,
- S'appuyer sur les richesses environnementales et mieux prendre en compte les enjeux liés aux milieux aquatiques, marins et aux zones humides,
- Définir les besoins en termes d'équipements de niveau communal et intercommunal, stratégiques pour le développement local du territoire.

# 1.2 LE CONTEXTE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

## 1.2.1 Qu'est-ce qu'un PADD ?

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), pièce maîtresse du plan local d'urbanisme intercommunal, définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la collectivité, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Comme l'ensemble des documents qui compose le plan local d'urbanisme intercommunal, le projet d'aménagement et de développement durables doit être compatible avec l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, qui détermine les principes fondamentaux de l'urbanisme, dans le respect des objectifs du développement durable.

Le PADD est ainsi l'expression d'un projet politique visant à répondre aux besoins présents du territoire sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. Les choix d'aménagement pris dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal ne doivent pas entraver l'essor du territoire ou accentuer les déséquilibres urbains existants. Ils doivent au contraire permettre à long terme un développement harmonieux, répondant aux attentes de la population.

Dans cette perspective, les objectifs de développement engagés doivent permettre un développement équilibré de l'ensemble du territoire, en garantissant sur le long terme à la fois le progrès social, l'efficacité économique et la protection de l'environnement, les préoccupations majeures pour assurer le développement durable.

Le contenu du PADD est défini par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme.

Article L.151-5 : « *Le projet d'aménagement et de développement durables définit :1° 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 ;2° 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, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.* »

Depuis la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 dite loi Urbanisme et Habitat, le projet d'aménagement et de développement durables n'est plus directement opposable aux autorisations d'urbanisme.

Par ailleurs, le PLUi doit notamment être compatible avec le SAR Mahorais et le Plan de Gestion du Parc Naturel marin de Mayotte.

A travers le présent document, le PADD est exprimé à partir d'un ensemble d'orientations générales couvrant l'ensemble des thématiques à aborder dans un PLUi. Ces orientations ont été définies par les élus et s'appuient sur les constats et enjeux identifiés lors de la réalisation du diagnostic. Elles se structurent également à partir du contexte législatif et des dispositions des documents supra-communaux, tels qu'ils sont exprimés dans le Porter à Connaissance de l'Etat, du SAR en cours de construction.

## 1.2.2 Un PADD construit en association avec les élus et acteurs locaux

Afin de construire un projet partagé avec les acteurs du territoire, l'élaboration du PADD a fait l'objet de nombreux temps de débat, d'échanges et de concertation :

Les conversations du territoire en trois épisodes ont permis de réunir les élus du territoire, les techniciens et les partenaires institutionnels du territoire autour de questions, de cartographies, visant à explorer les grands enjeux du territoire. Ils ont permis de faire émerger la plupart des orientations du PADD et intégrer en amont de la réflexion lors de la démarche de l'évaluation environnementale.



CONVERSATION DU  
TERRITOIRE  
#1



CONVERSATION DU  
TERRITOIRE  
#2



CONVERSATION DU  
TERRITOIRE  
#3

Les conversations du territoire ont permis de construire progressivement le projet d'aménagement sous l'angle intercommunal, tout en faisant remonter les dissensus ou spécificités des communes.

**Des ateliers d'appropriation du PADD et de reprise ont eu lieu en octobre 2020 également, permettant d'affiner le projet d'aménagement.**

La population dans son ensemble a été associée au projet par le biais d'une exposition et par l'organisation de plusieurs réunions publiques. Une première session s'est déroulée courant janvier 2020 afin d'informer sur les conclusions du diagnostic et des enjeux recensés du territoire. Une seconde session s'est déroulée le 25 Janvier 2020 pour exposer la version du PADD en cours en réunion publique.

### 1.2.3 L'évaluation environnementale et études d'incidences

L'évaluation environnementale du plan local d'urbanisme intercommunal porte sur les effets du projet de planification urbaine sur l'environnement dans son ensemble et permet d'interroger les décisions d'aménagement en amont de la réalisation de chaque projet.

L'évaluation environnementale répond à la directive européenne de juin 2001 dite « plans et programme » et à sa transposition dans le droit français par ordonnance du 3 juin 2004, du décret du 27 mai 2005 et de la circulaire du Ministère en charge de l'équipement du 6 mars 2006.

Base de travail et de démarche dans le cadre du projet de PLUi, la méthodologie mise en place a permis de choisir le scénario le moins impactant pour le territoire et de construire un projet basé d'abord sur l'évitement avant de voir les alternatives de réduction ou de compensation.

### 1.2.4 Les 50 pas géométriques : un outil de préservation et de protection pour la façade littorale

Les dispositions de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 dite « loi littoral », relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, doivent être prises en compte dans le plan local d'urbanisme et se voit retranscrite sous les 50 pas géométriques.

L'arrêté préfectoral 200/SG/DSP du 6 août 2002 précise la zone de 50 pas géométriques. Il n'a pas été constitué de «forêt domaniale du littoral». Les mangroves sont associées au régime forestier pour autant cela n'a pas été mis en place sur Mayotte. La Zone de Pas Géométriques (ZPG) naturelle a été transférée au Conservatoire du Littoral lui permettant une protection foncière et juridique. De la même manière, les mangroves de Soulou, Zidakani, Tsingoni, Chiconi-Mangajou bénéficient de cette même gestion, sans être constituées en forêt domaniale. Enfin, la lagune d'Ambato et son exceptionnelle mangrove sont inscrites sous régime forestier et bénéficient d'un arrêté de protection de biotope.



**PROJET  
D'AMENAGEMENT  
ET DE  
DEVELOPPEMENT DURABLES**

# ORGANISATION DU PADD

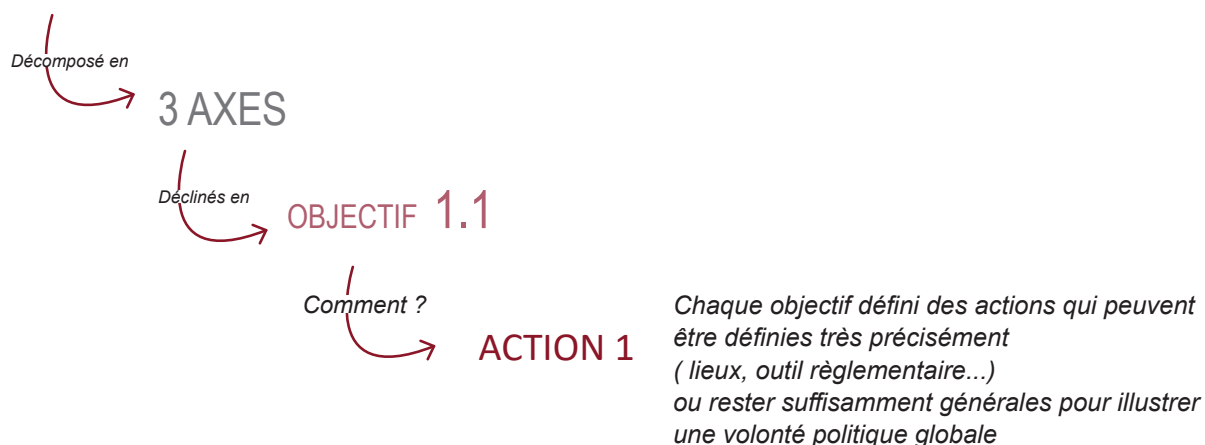
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la Communauté de Communes de la 3CO est exprimé ci-après à partir d'un ensemble d'orientations générales couvrant l'ensemble des thématiques à traiter dans un PLUih.

Ces orientations ont été définies à partir des constats et des enjeux identifiés dans le diagnostic ainsi que par les élus du territoire, à travers les ateliers PADD, les sessions de travail avec les maires et les projets. Elles se structurent également à partir du cadre législatif et des documents supra-communautaires, tels qu'ils sont exprimés notamment à travers le Porter à Connaissance de l'Etat, le plan de gestion du Parc Naturel Marin et le projet de SAR Mahorais.

Non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, ces orientations se combinent dans l'objectif d'assurer un développement cohérent du territoire avec, pour fil conducteur mixité, qualité urbaine, préservation de l'environnement et équilibre territorial.

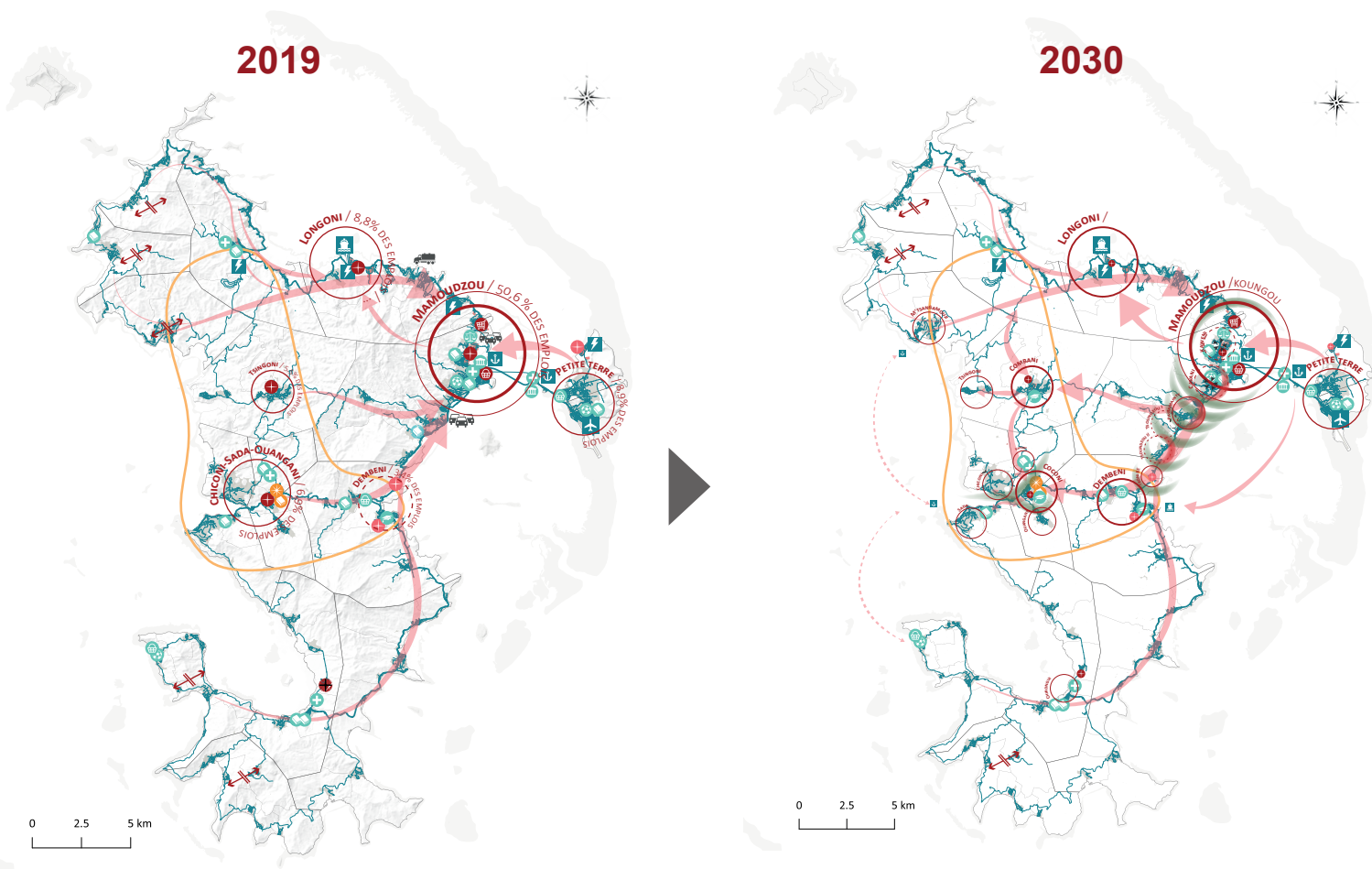
L'ensemble du PADD se décline donc sur ce principe :

## UN PROJET GLOBAL



Elles sont organisées selon trois grands axes et autour d'un projet commun et unanime :

## LA 3CO OU LE GRENIER MAHORAIS NOUVEL ESPACE D'ACCUEIL DU DEVELOPPEMENT INSULAIRE DANS UN ESPACE FERTILE ET CONVOITÉ



- AXE 1** ACCOMPAGNER LE BASCULEMENT DE LA 3CO DES 3 BAIES VERS L'INTERIEUR DES TERRES MAHORAISES
- AXE 2** GARANTIR UN ACCUEIL DU DEVELOPPEMENT DANS DES CONDITIONS PÉRENNES POUR TOUS ET EN TOUTE SECURITÉ
- AXE 3** DÉVELOPPER L'ATTRACTIVITÉ DE LA 3CO BASÉE SUR SON CAPITAL PAYSAGER, AGRICOLE ET ENVIRONNEMENTAL

## LA 3CO OU LE GRENIER MAHOAIS NOUVEL ESPACE D'ACCUEIL DU DEVELOPPEMENT INSULAIRE DANS UN ESPACE FERTILE ET CONVOITÉ

### 1/ ACCOMPAGNER LE BASCULEMENT DE LA 3CO DES 3 BAIES VERS L'INTERIEUR DES TERRES DE LA 3CO

- 1.1. UN DÉVELOPPEMENT MAÎTRISÉ PAR DES CHOIX DE PROJETS EXIGEANTS ET EXEMPLAIRES
- 1.2. RENDRE PERENNE LA NOUVELLE INTERFACE EN DEVELOPPEMENT DANS LES TERRES MAHOAISES
- 1.3. INVENTER DE NOUVEAUX RAPPORTS ENTRE LES VILLAGES ORIGINELS - LES 3 BAIES ET LES TERRES INTERIEURES
- 1.4. REDONNER UNE PLACE CENTRALE AU RÔLE DU VILLAGE DANS LES FONCTIONS DU QUOTIDIEN
- 1.5. INSCRIRE LES CORRIDORS ECOLOGIQUES ET LEURS COMPOSANTES COMME LA STRUCTURE D'ACCUEIL DU PROJET



### 2/ GARANTIR UN ACCUEIL DU DEVELOPPEMENT DANS DES CONDITIONS PÉRENNES POUR TOUS ET EN TOUTE SÉCURITÉ

- 1.1. INSCRIRE LE FONCIER DISPONIBLE COMME PATRIMOINE INTERCOMMUNAL GARANT DE LA QUALITÉ D'ACCUEIL
- 1.2. PERMETTRE UNE INSTALLATION POUR TOUS SUR LA 3CO PAR UNE POLITIQUE FONCIERE ACTIVE
- 1.3. GARANTIR DES CHOIX D'IMPLANTATION EN TOUTE SECURITE POUR TOUS
- 1.4. ASSURER UNE CAPACITÉ D'ACCUEIL DU TERRITOIRE A COURT ET LONG TERME
- 1.5. ASSURER L'ACCESSIBILITE AU TERRITOIRE ET DES PÔLES COMBANI ET BARAKANI GENERATEURS DE DEPLACEMENT PAR DES SOLUTIONS DE MOBILITÉS ADAPTÉES



### 3/ DÉVELOPPER L'ATTRACTIVITÉ DE LA 3CO BASÉE SUR SON CAPITAL PAYSAGER, AGRICOLE ET ENVIRONNEMENTAL

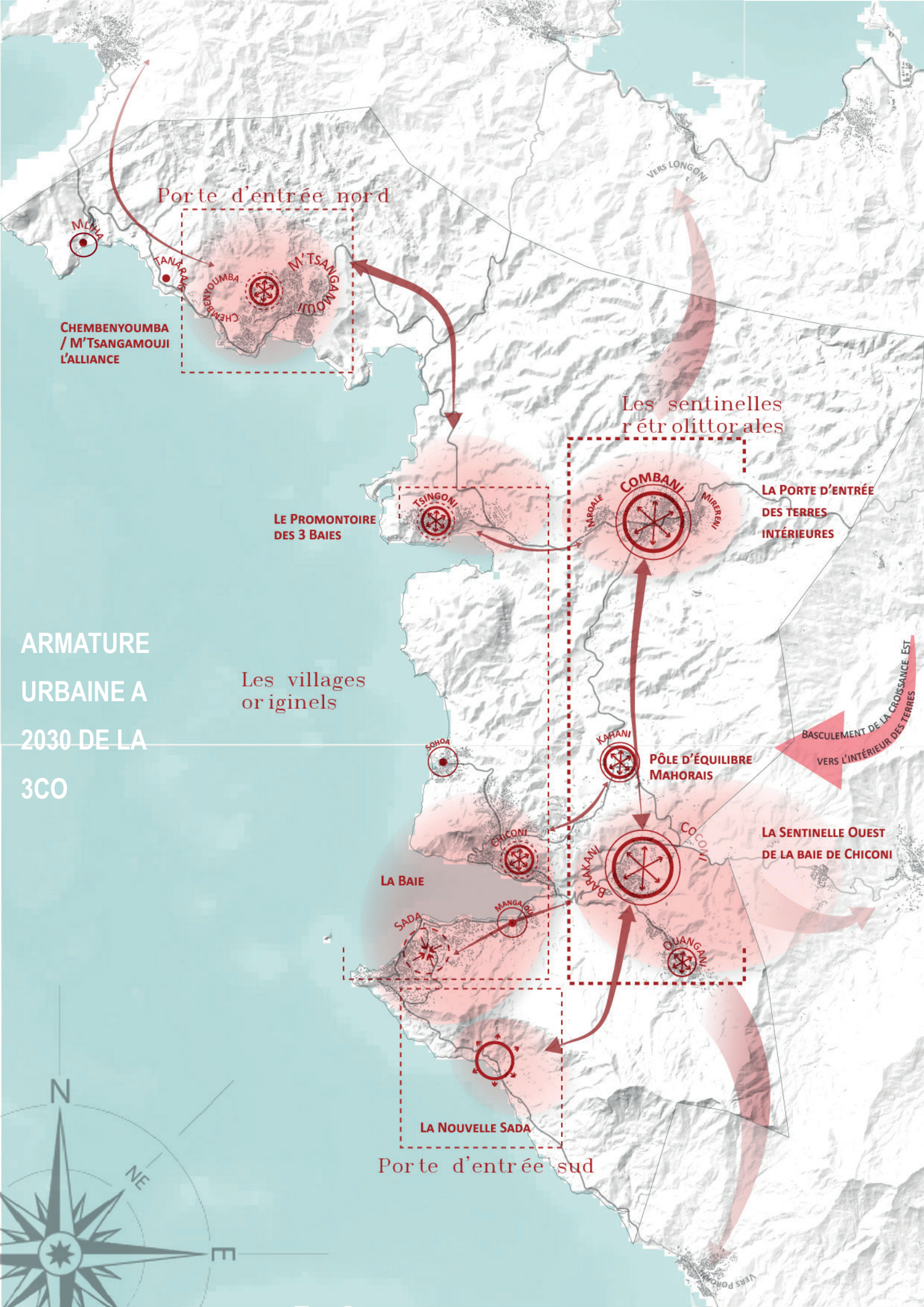
- 1.1. INSCRIRE LA 3CO COMME AMBASSADRICE DE LA FILIERE AGRICOLE DE MAYOTTE
- 1.2. ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE AU SEIN D'UN ESPACE CONVOITÉ ET FRAGILE
- 1.3. EN LIEN AVEC LES AUTRES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES EN S'APPUYANT SUR LE POTENTIEL PROPRE AU TERRITOIRE



A scenic view of a park with large trees, a bench, and a view of the ocean. The foreground is dominated by a large, thick tree trunk on the right. In the middle ground, there is a wooden bench and a person sitting on it. The background shows a view of the ocean and distant mountains under a clear blue sky. The ground is covered with dry leaves and a wooden walkway is visible in the lower left.

# AXE 1

ACCOMPAGNER LE BASCULEMENT DE LA  
3CO VERS L'INTERIEUR DES TERRES MAHORAISES



Porte d'entrée nord

VERS LONGONI

CHEMBENYOU MBA / M'TSANGAMOUII L'ALLIANCE

Les sentinelles littorales

LE PROMONTOIRE DES 3 BAIES

LA PORTE D'ENTRÉE DES TERRES INTÉRIEURES

ARMATURE URBAINE A 2030 DE LA 3CO

Les villages originels

BASCULEMENT DE LA CROISSANCE EST VERS L'INTÉRIEUR DES TERRES

PÔLE D'ÉQUILIBRE MAHORAI

LA SENTINELLE OUEST DE LA BAIE DE CHICONI

LA BAIE

LA NOUVELLE SADA

Porte d'entrée sud



# OBJECTIF 1.1

## UN DÉVELOPPEMENT MAÎTRISÉ PAR DES CHOIX DE PROJETS EXIGEANTS ET EXEMPLAIRES

**ACTION 1** » Assurer une production de logements importante et répartie sur l'ensemble de la 3CO pour répondre à la transition démographique amorcée de la 3CO

- Construire entre 11 000 et 11500 logements à horizon 2030 pour répondre aux différents besoins avec notamment la moitié de la production prévu au sein de l'enveloppe urbaine, dans le respect des orientations du SAR en cours (dont 1500 logements visant à maintenir la population sur la 3CO).
- Répartir l'effort de production en logements sur l'ensemble des communes et villages de la 3CO en fonction des capacités et spécificités d'accueil de chacune des entités urbaines.
- S'engager dans la démarche d'OIN en cours sur la 3CO et permettre l'accueil de près de 20 500 à 21 500 habitants en 2030
- Garantir un territoire pérenne pour tous aux générations futures en luttant contre la diffusion urbaine, par la mise en place d'une «police verte» et une communication pédagogique de l'urbanisme

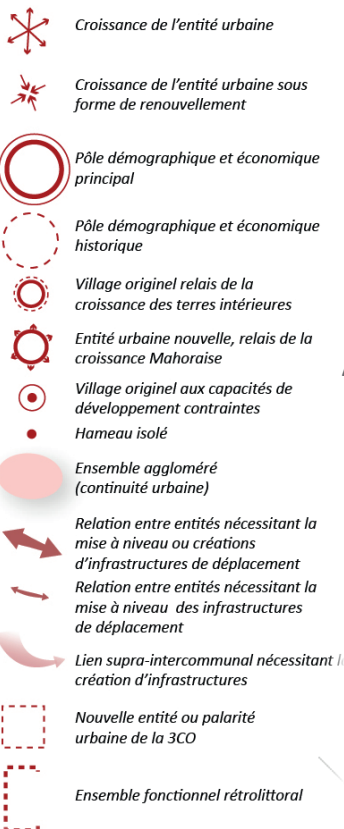
**ACTION 2** » Accueillir des fonctions structurantes favorisant le développement et le rayonnement de la 3CO à l'échelle mahoraise au sein des terres :

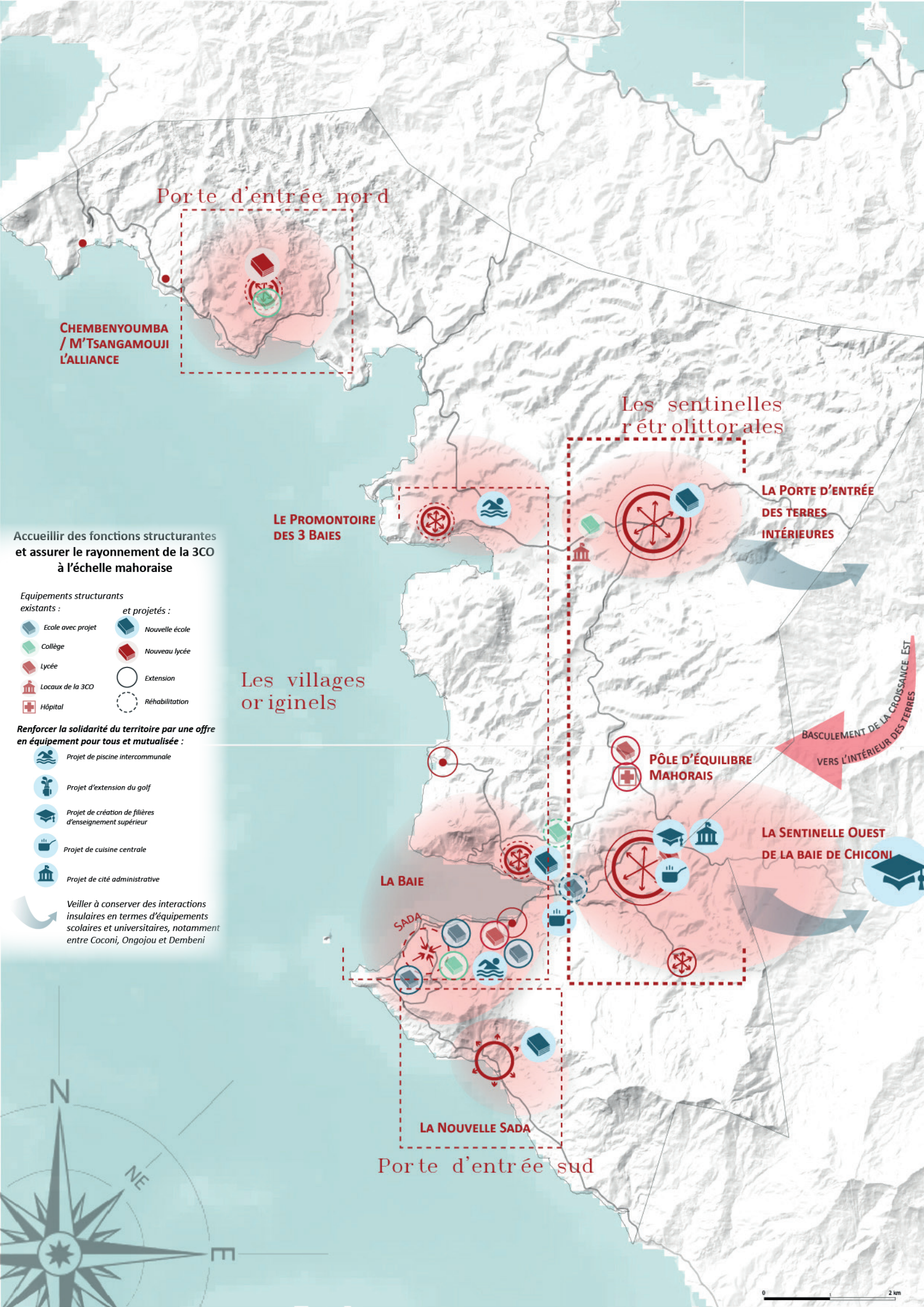
- Accompagner le projet de cité administrative permettant d'accueillir une partie de plusieurs directions générales à Coconi
- Permettre le développement d'un centre universitaire à l'interface centrale de Barakani et Ongojou.
- Accompagner le projet de déplacement et d'extension du RSMA de Combani pour renforcer la formation sur le territoire et accompagner le développement de services connexes
- Permettre l'implantation d'un hôpital sur le territoire et de manière préférentielle sur Combani ou au sein des terres intérieures.

**ACTION 3** » Renforcer la solidarité du territoire par l'offre d'équipements structurants bénéficiant à l'ensemble des habitants de la 3CO et en mutualisant les moyens :

- Construire un centre aquatique intercommunal bénéficiant à tous les habitants de la 3CO
- Permettre le développement de cuisines centrales à l'échelle de la 3CO bénéficiant également aux équipements communaux et la réalisation d'un abattoir structurant.

### Armature urbaine de la 3Co





Porte d'entrée nord

**CHEMBENYOU MBA / M'TSANGAMO UJI L'ALLIANCE**

Les sentinelles littorales

**LE PROMONTOIRE DES 3 BAIES**

**LA PORTE D'ENTRÉE DES TERRES INTÉRIEURES**

Les villages originels

**PÔLE D'ÉQUILIBRE MAHORAIS**

**LA SENTINELLE OUEST DE LA BAIE DE CHICONI**

**LA BAIE**

**LA NOUVELLE SADA**

Porte d'entrée sud

BASCULEMENT DE LA CROISSANCE EST VERS L'INTÉRIEUR DES TERRES

Accueillir des fonctions structurantes et assurer le rayonnement de la 3CO à l'échelle mahoraise

- Equipements structurants existants :
- Ecole avec projet
  - Collège
  - Lycée
  - Locaux de la 3CO
  - Hôpital
- et projetés :
- Nouvelle école
  - Nouveau lycée
  - Extension
  - Réhabilitation

Renforcer la solidarité du territoire par une offre en équipement pour tous et mutualisée :

- Projet de piscine intercommunale
- Projet d'extension du golf
- Projet de création de filières d'enseignement supérieur
- Projet de cuisine centrale
- Projet de cité administrative

Veiller à conserver des interactions insulaires en termes d'équipements scolaires et universitaires, notamment entre Coconi, Ongojou et Dembeni



## OBJECTIF 1.2

### RENDRE PERENNE LA NOUVELLE INTERFACE EN DEVELOPPEMENT DANS LES TERRES MAHORAISES

**ACTION 1** » Conforter les nouveaux pôles en cours de structuration à l'intérieur des terres de la 3CO

- *Organiser le développement des pôles en lien direct avec leur positionnement de carrefour des flux pendulaires*
- *Renforcer et/ou retrouver les caractéristiques d'entraide et de vivre ensemble qui font la particularité de la société Mahoraise et de sa qualité de vie en milieu urbain*
- *Veiller ainsi à la diffusion d'une trame urbaine structurée et dense dans le prolongement de l'existant tout en veillant à la diffusion d'espaces publics communs*
- *Préserver les liens entre les différentes entités villageoises historiques de l'intérieur des terres en travaillant la lisibilité des lisières urbaines et en maintenant des coupures d'urbanisation, notamment entre*

*Mroale, Combani et Mirereni*

*Barakani et Coconi*

**ACTION 2** » Donner aux pôles des terres intérieures un rôle d'interface, annoncer l'entrée dans le territoire de la 3Co :

- *En faisant des villages intérieurs des relais entre les villages de l'Est et de l'Ouest de l'île en travaillant les connexions, et notamment les rabattements des navetteurs journaliers*
- *En confortant l'image et le dynamisme des villages intérieurs par l'amélioration de la qualité des entrées de ville et des traversées de bourgs sécurisées*
- *En conférant aux terres intérieures un rôle d'interface écologique entre les deux façades littorales mahoraises*

## OBJECTIF 1.3

### INVENTER DES NOUVEAUX RAPPORTS ENTRE LES VILLAGES ORIGINELS : LES 3 BAIES ET LES TERRES INTÉRIEURES

- ACTION 1** » Conserver un rapport étroit et fonctionnel entre les villages littoraux et les terres intérieures :
- *Permettre l'interconnexion de l'ensemble des villages de la 3CO par la structuration des liaisons en transports, notamment collectifs, à l'échelle de la 3CO*
  - *Veiller à la complémentarité des activités développées sur le territoire, notamment en termes de mise en valeur touristiques : la valorisation du littoral et de la mer sur la côte, la valorisation du tourisme vert et de l'agro-tourisme à l'intérieur*
  - *Développer les connexions nord-sud terrestres mais aussi maritimes*
- ACTION 2** » Structurer l'armature territoriale de la 3CO en confortant les villages existants et en organisant un développement cohérent en fonction des capacités d'accueil de chacun :
- *Viser l'évolution de la capacité des équipements de chaque commune en cohérence avec l'armature de la 3CO et de son rôle intercommunal*
  - *Réaliser des études « faire vivre nos cœurs de village » pour les centralités historiques littorales connaissant des signes de dévitalisation commerciale et résidentielle*
  - *Favoriser la réhabilitation des logements vacants dans les cœurs de village (cf autres orientations POA)*
  - *Faire exception en permettant l'évolution de Sada en toute sécurité en autorisant un développement ex-nihilo.*
- ACTION 3** » Conforter l'habitat dans les villages originels des 3 baies par la rénovation et la réhabilitation des quartiers et des logements existants, et en luttant contre le développement de la vacance :
- *Création d'une OPAH « réhabilitation des centralités historiques » permettant de bénéficier d'audits sur la solidité et la qualité des constructions et avec des préconisations de travaux. Permettre le financement des travaux même si c'est le propriétaire qui les effectue directement lui-même et non un artisan agréé, avec*



*visite de contrôle avant remboursement des frais engagés (sous présentation des factures de matériels, avec majoration pour main d'œuvre).*

- *Identifier les causes de la vacance des logements (successions en attente, absence de très longue durée, abandon, logement dégradé, problématiques sanitaires...) afin de mettre en place les mesures d'accompagnement adaptées via le POA ou le règlement selon la typologie observée*
- *Améliorer la qualité des espaces publics en créant des espaces ouverts et communs au sein des secteurs les plus denses et en favorisant les déplacements piétons et les usages du quotidien (cuisine...)*
- *Veiller à la préservation de la qualité de l'espace public et des espaces intermédiaires qui font la qualité d'insertion du bâti mahorais en préservant les arbres et la trame végétalisée de manière générale*

**ACTION 4** » Conserver et développer les spécificités de l'habitat mahorais :

- *Encourager l'usage de la couleur en les autorisant, et à travers la mise à disposition de palettes de couleurs vives en aide à la décision*
- *Mettre en valeur l'habitat mahorais par le recensement et la préservation du patrimoine bâti représentatif de l'histoire et des traditions locales (bangas, certaines cases SIM...)*
- *Encourager la rénovation et le ravalement des constructions qui nécessitent un rafraîchissement (lancer des opérations de rénovation des façades avec des aides au ravalement par exemple, et choix varié de couleurs possibles)*



Porte d'entrée nord

Les sentinelles  
rétrolittorales

Les villages  
originels

BASCOLEMENT DE LA CROISSANCE EST  
VERS L'INTÉRIEUR DES TERRES









Porte d'entrée sud





0 2 km

## Accompagner la mutation des paysages mahorais et rendre pérenne son développement

### Conserver l'identité et spécificités des villages

-  Préserver la lisibilité du grand paysage de la 3CO en veillant à ne pas urbaniser les lignes de crête, clef de lecture principale du paysage...
-  ...et des coupures d'urbanisation franches entre les entités urbaines
-  Améliorer les qualités d'entrées de ville identifiées
-  Structurer de véritables centre-villes au sein de chaque commune
-  Protéger le cadre paysager de la 3CO notamment via les routes découvertes et les accès visuels via l'espace public
-  Garantir un accès visuel au littoral et à l'horizon maritime pour tous par la protection des grandes perspectives qu'offre le territoire...
-  ....et en conservant les points de vue remarquable depuis la terre vers le lagon
-  Ensemble aggloméré (continuité urbaine)

### Inscrire l'armature environnementale comme structure du projet

-  Améliorer ou restaurer la connectivité de la trame verte et bleue
-  Préserver les espaces naturels remarquables et développer une gestion durable des espaces forestiers
-  Intégrer l'ensemble des dynamiques liées au cycle de l'eau dans tous projets ou impacts potentiels de celui-ci (trame bleue, de la zone humide au lagon)
-  Protéger le littoral de toute urbanisation au sein des 50 pas géométriques et des espaces proches du rivage
-  Protéger les espèces et habitats sensibles de toutes formes de projets les impactants en portant une attention à la sensibilisation de tous et en adaptant la réglementation aux enjeux du site.
-  Site accueillant une espèce remarquable
-  Plage de ponte des tortues
-  Mangrove

## OBJECTIF 1.4

### REDONNER UNE PLACE CENTRALE AU RÔLE DU VILLAGE DANS LES FONCTIONS DU QUOTIDIEN

- ACTION 1** » Conserver l'identité et les spécificités propres à chaque village
- *Préserver la lisibilité urbaine des villages de la 3CO en préservant des coupures d'urbanisation entre les villages*
  - *Préserver la lisibilité du grand paysage de la 3CO en veillant à ne pas entamer par l'urbanisation les lignes de crête, clef de lecture principale du paysage Mahorais*
  - *Avec une enveloppe urbaine basée sur des critères d'exigences d'aménagement et de respect de l'environnement :*
    - > *en fixant des critères excluant à l'urbanisation :*
      - absence de risque fort*
      - absence de potentiel agricole fort*
      - existence d'espèces et/ou de milieu écologique sensible à protéger*
    - > *en fixant des critères discriminant visant une priorité à l'urbanisation*
      - une densité avérée (à apprécier avec la notion de continuité urbaine),*
      - la proximité aux réseaux,*
      - l'existence d'un accès,*
      - l'éloignement au littoral,*
      - un minimum de 10 à 15 constructions*
  - *Entretenir le flou existant entre espace public et privé au sein du tissu résidentiel existant et à venir*
  - *Mettre en scène les villages en travaillant les entrées de village*
- ACTION 2** » Structurer de véritables centre-villes au sein de chaque commune :
- *Structurer un front bâti plus dense et homogène dans les secteurs de place publique comme à Chiconi*
  - *Favoriser et retrouver une proximité entre les services et les commerces et permettre l'implantation de nouveaux commerces et services dans la logique de développement de l'armature territoriale*
  - *Assurer une bonne desserte routière et par les modes doux de ces secteurs, notamment en ciblant un véritable projet structure au carrefour central à l'intérieur des terres à Combani*
  - *Créer des espaces publics permettant l'animation de ces centres-villes en étant imbriqués au réseau de placettes et places existantes et favorables à la tenue de marchés réguliers, notamment alimentaires*
  - *Développer les services de proximité en maintenant les services existants sur le territoire et les développer en créant des structures mutualisées d'accueil*

**ACTION 3** » Assurer l'accès aux équipements élémentaires pour tous :

- *Développer les infrastructures sportives et rénover les installations vieillissantes ou inadaptés à l'usage réel ou actuel comme le projet d'arena sur Ouangani, ou du gymnase à M'Tsangamouji.*
- *Mutualiser la gestion et l'animation des MJC à l'échelle de la 3CO, mais assurer le maintien d'une animation dédiée à la jeunesse au sein de chaque village*
- *Rattraper le retard en termes d'équipements scolaires du premier cycle (maternelle et élémentaire) : augmenter la capacité d'accueil de manière à permettre l'accueil de tous les enfants dès 3 ans et développer la restauration scolaire*
- *Développer les équipements à destination de la petite enfance (ex : crèches, maisons d'assistantes maternelles)*

## OBJECTIF 1.5

*INSCRIRE LES CORRIDORS ECOLOGIQUES ET LEURS COMPOSANTES  
COMME LA STRUCTURE D'ACCUEIL DU PROJET ET COMME  
GARANT DE LA QUALITÉ DU LAGON*

**ACTION 1** » Définir la trame verte et bleue du territoire comme cadre de projet :

- *Préserver les espaces naturels supports de la trame verte et bleue de la 3CO en adaptant la protection réglementaire à hauteur des enjeux qu'ils représentent sur le territoire*
- *Créer des espaces de respiration en milieu urbain en créant des coulées vertes et bleues*
- *Préserver les arbres remarquables, notamment en milieux urbains, en les identifiant*
- *Développer une gestion durable des espaces forestiers en lui conférant un rôle productif autant qu'écologique, de protection, et sociale, notamment sur les secteurs de la forêt domaniale du Mont Combani ou départementale de Sohoa, en faisant concorder les plans de gestion de ces espaces à la réglementation de la planification urbaine*
- *Intégrer l'ensemble des dynamiques liés au cycle de l'eau (zone humide, zone de bon fonctionnement...) dans la notion de projet de territoire et mesurer l'impact de ce dernier le cas échéant*

**ACTION 2** » Protéger le cadre paysager et la biodiversité sur le territoire de la 3CO :

- *Veiller à préserver la qualité de découverte du territoire de la 3CO par «les routes découvertes» en limitant la diffusion urbaine le long de ces axes.*

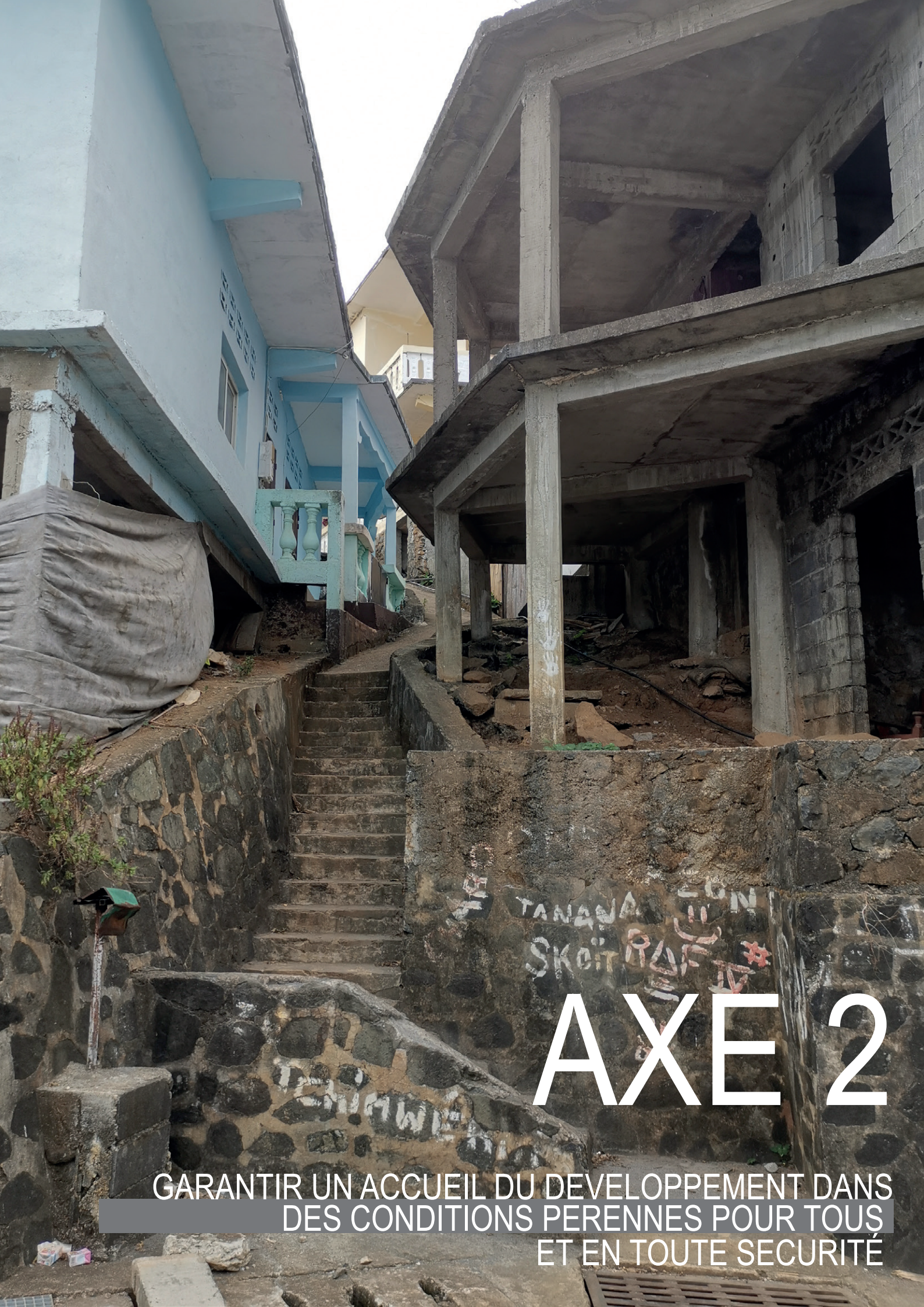
- *Protéger les espaces naturels en excluant l'extension de l'urbanisation au sein de ces espaces*
- *Garantir la protection des sites accueillant des espèces protégées et lutter contre les invasives par la sensibilisation et la réglementation*
- *Intégrer la démarche de recensement des espaces naturels sensibles en cours par le département*

**ACTION 3** » *Inscrire le littoral comme bien commun à préserver et comme garant de l'attractivité de la 3CO :*

- *Protéger le littoral en excluant toute nouvelle urbanisation dans les 50 pas géométriques*
- *Garantir un accès visuel au littoral et à l'horizon maritime pour tous au sein de l'espace public urbanisé, au sein des secteurs de projet et sur les grandes perspectives identifiées*
- *Assurer et développer les accès au littoral pour tous par voie et mode doux*
- *Assurer la qualité paysagère et naturelle des plages par des aménagements raisonnés et adaptés aux usages locaux*

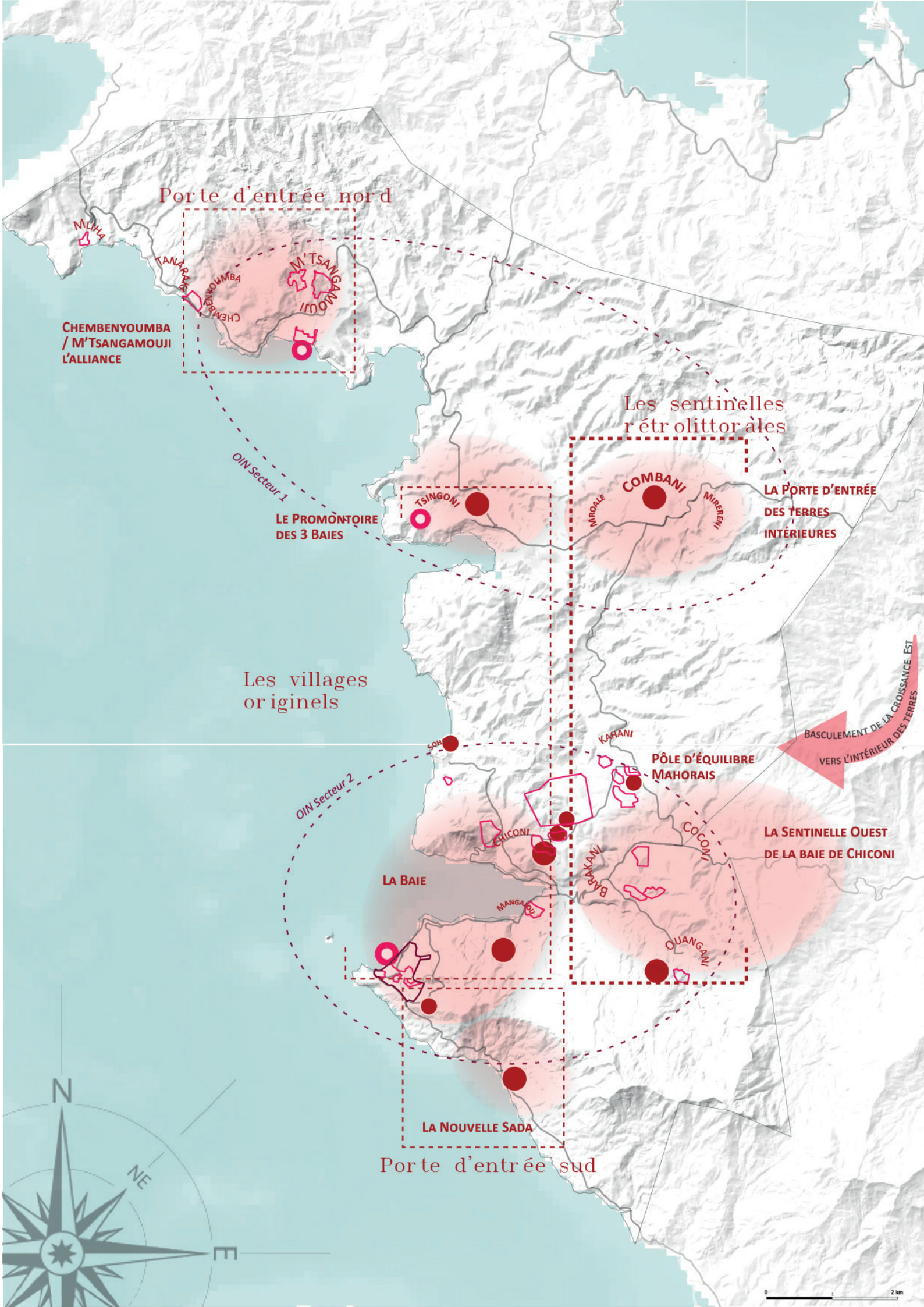
**ACTION 4** » *Intégrer la notion environnementale dès l'amont des projets :*

- *Inscrire l'armature environnementale comme rempart intangible à l'urbanisation et comme cadre d'intégration du projet de PLUih*
- *Considérer les coulées vertes des villages comme des coupures d'urbanisation inviolables en tant que corridors écologiques majeurs des points hauts jusqu'au lagon*
- *Viser une implantation «passive» quant au développement de l'entité de la nouvelle Sada.*



# AXE 2

GARANTIR UN ACCUEIL DU DEVELOPPEMENT DANS  
DES CONDITIONS PERENNES POUR TOUS  
ET EN TOUTE SECURITE



Porte d'entrée nord

CHEMBENYOU MBA / M'TSANGAMOUII L'ALLIANCE

Les sentinelles retr olittor ales

LE PROMONTOIRE DES 3 BAIES

LA PORTE D'ENTRÉE DES TERRES INTÉRIEURES

Les villages originels

BASCOULEMENT DE LA CROISSANCE EST VERS L'INTÉRIEUR DES TERRES

PÔLE D'ÉQUILIBRE MAHORAI

LA SENTINELLE OUEST DE LA BAIE DE CHICONI

LA BAIE

LA NOUVELLE SADA

Porte d'entrée sud



## OBJECTIF 1.1

### INSCRIRE LE FONCIER DISPONIBLE COMME PATRIMOINE INTERCOMMUNAL GARANT DE LA QUALITÉ D'ACCUEIL

**ACTION 1** » Constituer des réserves foncières à long terme assurant la prise en compte de l'importance des besoins à l'échelle du territoire :

- *Elaborer une stratégie d'action foncière intercommunale de long terme en lien avec l'EPFAM*
- *Identifier des secteurs prioritaires d'intervention foncière pour optimiser les moyens mis en œuvre et garantir des choix d'action cohérents en évitant l'effet d'opportunité, notamment les zones de projet (OAP) du PLUi-H et les secteurs de renouvellement urbain*
- *Mettre en place une veille foncière active en organisant le suivi des transactions et en lien avec la stratégie foncière élaborée*

**ACTION 2** » Garantir un développement d'ensemble cohérent des villages et diversifier les formes urbaines :

- *En mobilisant l'ensemble des outils de l'aménagement disponibles en parallèle du PLUiH, formant les élus et les équipes techniques aux différents outils existants pour améliorer la mise en œuvre des projets*
- *Garantir la réalisation d'opérations avec une cohérence d'ensemble pour garantir l'intérêt général par des d'OAP détaillée*
- *Mobiliser le droit de préemption urbain*
- *Diversifier les formes urbaines par la réalisation d'opérations de logements collectifs et en individuel groupé dense*
- *Favoriser et accompagner la densification du bâti existant par la verticalisation*

**ACTION 3** » Préserver le foncier disponible de toute urbanisation spontanée illégale :

- *Sensibiliser et inciter les habitants à la nécessité de déposer ET obtenir une autorisation d'urbanisme pour construire un logement*
- *Accompagner les habitants dans la définition de leur projet en amont pour assurer la délivrance du permis dans le respect du cadre législatif et pour assurer la qualité des constructions (accès aux conseils gratuits d'un architecte par exemple)*
- *Réduire les délais d'instruction des permis de construire et les contrôles de conformité en augmentant les moyens humains dédiés*

Permettre une installation pour tous sur la 3Co par une politique foncière et de l'habitat active

- Principaux projets de création de logements
- Revitalisation de centres anciens / front de mer / Action Coeur de Ville
- Projet d'OPAH à Sada
- Nouveaux secteurs de RHI fléchés dans les PCLHI
- Secteurs concernés par une démarche OIN (Opération d'Intérêt Nationale)

## OBJECTIF 1.2

*PERMETTRE UNE INSTALLATION POUR TOUS SUR LA 3CO PAR UNE POLITIQUE FONCIERE ET DE L'HABITAT ACTIVE*

- ACTION 1** » Produire des logements diversifiés pour répondre à la pluralité des besoins qui s'expriment sur la 3CO, notamment en termes de logements locatifs privé et social :
- *Prioriser l'action foncière en vue de produire du logement locatif social*
  - *Sonner le coup d'envoi d'une production importante de logements locatifs sociaux, en lien avec la SIM, mais en travaillant également avec de nouveaux opérateurs et bailleurs sociaux (réunionnais par exemple)*
  - *Répartir de façon équilibrée l'offre locative sociale en favorisant la mixité à l'échelle des opérations de logements*
  - *Accélérer la production locative sociale en créant un office intercommunal de l'habitat (bailleur social intercommunal)*
  - *Favoriser le développement du secteur locatif privé abordable et de qualité en créant une labellisation intercommunale donnant lieu à des réductions fiscales pour le propriétaire bailleurs en échange d'un loyer modéré*
  - *Apporter des réponses aux familles en situation de suroccupation par la production de grands logements (T4-T5) à un coût accessible*
- ACTION 2** » Réduire le coût du logement pour les ménages de la 3CO en créant un OFS :
- *Créer un OFS (Office Foncier Solidaire), propre à la 3CO ou en lien avec le projet de l'EPFAM, dans le respect des coutumes traditionnelles mahoraises : un OFS permet de créer du logement en accession sociale en dissociant la propriété foncière de la propriété bâtie. Cela permet de diminuer le coût d'achat du logement à travers un Bail Réel Solidaire (BRS) et de limiter la spéculation foncière.*
- ACTION 3** » Favoriser des méthodes innovantes d'accession sociale à la propriété dans la continuité de la tradition offerte par l'histoire de la case SIM, auto-construction et évolution postérieures :
- *S'appuyer sur la forte tradition d'auto-construction des ménages mahorais pour proposer une accession à la propriété à moindre de coût, tout en assurant la qualité des constructions et leur durabilité dans le temps*

- *Identifier des terrains dédiés permettant la réalisation de projets d'auto-construction, par exemple au sein de secteurs de projets de RHI, afin de permettre le relogement de certains ménages ne pouvant pas accéder à un logement locatif social classique*
- *Profiter du retour d'expérience des opérations réalisées sur d'autres territoire mahorais pour élaborer un programme d'auto-construction permettant un habitat durable, innovant et évolutif (choix des matériaux, méthodes de construction, formes des habitations, évolutivité futures des constructions)*

**ACTION 4** » S'engager concrètement sur la question des indivisions successorales et expérimenter des solutions pour libérer le foncier constructible :

- *Informar la population sur le fonctionnement des indivisions et sur les processus de sortie d'indivision*
- *Accompagner les familles dans leur processus de sortie d'indivision pour accélérer les démarches*
- *Poursuivre la mise à jour de l'état civil pour diminuer les cas de non identification des propriétaires actuels*
- *Développer le partenariat avec les notaires afin d'établir le plus clairement possible les conditions de succession*
- *Développer le recours aux actes notariés en exonérant les ménages des taxes associées, notamment lors des successions*
- *Etant donné le faible nombre de notaires présents à Mayotte, de l'absence de partenariat, et du blocage financier qu'ils représentent lors du partage des biens (qui se fait du coup oralement, d'où l'impossibilité du suivi successoral), mettre en place un service notarial associatif ou intercommunal expérimental ayant pour objectif de régulariser les situations d'indivisions actuelle / OU / En lien avec l'EPFAM, assurer la prise en charge des frais de sortie d'indivision pour permettre l'acquisition du foncier identifié comme prioritaire par la collectivité*

» Apporter des réponses aux besoins intergénérationnels en logements, pour permettre aux résidents de la 3CO de rester vivre sur le territoire :

**ACTION 5**

- *Construire des petits logements locatifs peu chers pour les jeunes en décohabitation (type résidences pour jeunes travailleurs), à travers la création de T1 et T2*
- *Mieux informer les jeunes sur les dispositifs d'aide à l'accès à un logement dont ils peuvent bénéficier en créant un dispositif d'accompagnement dédié, par le biais des MJC ou à travers la création d'une structure dédiée (type CLAJ)*
- *Face au vieillissement progressif d'une partie de la population,*

*développer des logements mixtes permettant d'accueillir sous le même toit, mais avec des espaces différenciés, une famille qui accueille également un(e) aîné(e).*

- *Mettre en place une OPAH « maintien à domicile » pour adapter le logement des personnes âgées (suppression des marches, aménagement de la cuisine et des sanitaires...)*
- *Mener une réflexion sur la création d'un établissement dédié à l'accueil et au logement des personnes âgées en perte d'autonomie*

**ACTION 6** » Se doter des outils et de l'ingénierie nécessaire à la structuration d'une véritable politique de l'habitat à l'échelle de la 3CO :

- *Mettre en place une organisation partenariale autour des questions spécifiques à l'habitat et à la politique du logement en mettant en place, et en utilisant comme levier : la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)*
- *Accompagner les ménages dans leur parcours résidentiel à travers la mise en place d'un guichet d'information sur le logement et des outils de communication*
- *Faciliter l'accès au logement social par un accompagnement et une sensibilisation des ménages concernant leurs droits*
- *Permettre aux ménages de la 3CO, notamment ceux vivant actuellement dans des logements insalubres/informels, d'accéder à un logement social par la mise en place de la Convention Intercommunale des Attributions (CIA)*

## OBJECTIF 1.3

GARANTIR DES CHOIX D'IMPLANTATION EN TOUTE SECURITÉ  
POUR TOUS

**ACTION 1** » Limiter l'exposition aux risques naturels :

- *Limiter l'exposition aux risques d'inondation en excluant toute urbanisation dans les zones d'aléas fort, dans le respect du PPRN et limitant l'urbanisation au sein des Padzas identifiés*
- *Réduire l'exposition aux risques de submersion marine en recherchant des solutions de relogement pour les ménages dont les habitations sont actuellement situées en zone d'aléas fort comme à Sada et M'Tsangamouji*
- *Prendre en compte les risques liés à l'activité sismique par le respect des normes de constructions parasismiques, en particulier au sein des équipements publics*
- *Permettre des solutions innovantes d'implantation visant la résilience du territoire liées à l'adaptation au changement climatique et poursuivre les actions de vulgarisation sur les risques naturels et l'adaptation au changement climatique comme pour la Nouvelle Sada*

**ACTION 2** » Réduire les pollutions de toutes natures et l'exposition de la population aux nuisances :

- *Réduire la pollution des cours d'eau et du lagon en assurant l'accès à l'eau courante et l'assainissement pour toutes les habitations*
- *Réduire l'usage des engrais chimiques en permettant l'installation d'infrastructures de méthanisation*
- *Améliorer la qualité de l'air par le développement d'usages alternatifs à la voiture individuelle et le développement du funiculaire*
- *Limiter voire exclure tout projet résidentiel à proximité ou générant des sources de nuisances olfactives et sonores*

## OBJECTIF 1.4

*ASSURER UNE CAPACITÉ D'ACCUEIL DU TERRITOIRE A COURT ET LONG TERME AU COEUR DU CHATEAU D'EAU DE MAYOTTE*

**ACTION 1** » Lutter contre toute forme d'imperméabilisation des sols :

- *Viser une réduction de 30% de la consommation foncière observée sur les dix dernières années*
- *Recentrer l'urbanisation en mobilisant prioritairement les potentiels fonciers inscrits au sein des enveloppes urbaines actuelles.*
- *Economiser le foncier par le développement de formes urbaines plus compactes et viser une moyenne de 50 logts/ha par opération de projet (mixte ou résidentiel) dans les secteurs stratégiques*
- *Accompagner les dynamiques actuelles de densification du tissu urbanisé tout en garantissant le maintien de l'identité des villages existants en tenant compte de la nature du tissu urbain actuel*
- *Viser une optimisation de plus de 50% du potentiel foncier du tissu urbain en s'engageant dans un dialogue étroit avec les habitants et construire de vrais projets partagés à l'image de quartiers comme Bandrani et Doujani*

**ACTION 2** » Améliorer la qualité de l'habitat et lutter contre l'insalubrité :

- *Améliorer la connaissance des quartiers d'habitat insalubre par la compilation des plans communaux de lutte contre habitat indigne en un seul document piloté à l'échelle de la 3CO, en partenariat étroit avec les communes*
- *Eradiquer l'habitat insalubre par la réalisation et suivi des RHI*
- *Eviter le report de l'urbanisation informelle en identifiant des secteurs d'accueil d'opérations à destination des ménages à*

*reloger*

- *Améliorer la qualité des logements anciens à travers la mise en place d'une OPAH, voire d'une OPAH-RU sur certains secteurs*
- *Améliorer et développer les systèmes de collecte et de gestion des déchets*

**ACTION 3** » Promouvoir un habitat économe en énergie et durable :

- *Promouvoir des formes urbaines permettant de limiter les îlots de chaleur urbains en veillant à la bonne implantation et orientation des bâtiments, la bonne circulation de l'air, aux choix de matériaux adaptés et à la préservation/création d'espaces végétalisés de rafraîchissement urbain*
- *Viser l'exemplarité insulaire mahoraise en matière de développement durable et de maîtrise des énergies à travers la réalisation d'éco-quartiers labellisés*
- *Favoriser le développement des énergies renouvelables à l'échelle des bâtiments en encourageant l'installation de panneaux photovoltaïques*
- *Encourager un habitat neuf bioclimatique (ventilation naturelle, choix des matériaux, exposition au soleil) à travers des règles adaptées et par l'inspiration des techniques traditionnelles (hors béton)*
- *Participer à l'amélioration de la performance énergétique des logements existants en accompagnant les ménages de la 3CO dans leurs projets (accompagnement technique, aide au montage des dossiers de subvention...)*

**ACTION 4** » Développer l'usage de matériaux locaux par la structuration d'une filière à l'échelle de la 3CO et de Mayotte :

- *Relancer la production de la brique de terre compressée par la réhabilitation de l'ancienne briqueterie de Combani et viser l'augmentation des capacités de production en permettant l'implantation de nouvelles briqueteries*
- *Limiter le recours aux matériaux d'importation par l'ouverture d'une carrière sur le territoire de la 3CO, dans le respect du schéma départemental et des paysages et de l'environnement mahorais*
- *Permettre le développement d'une filière bois par une gestion durable des espaces forestiers de la 3CO et une vision élargie au sein du Canal du Mozambique en portant les réflexions du Service des Ressources Forestières et l'Office National de Forêts*
- *Participer à la structuration de la filière locale du BTP par le maintien et le développement de l'artisanat sur le territoire*

**ACTION 5** » Limiter la dépendance du territoire en termes d'énergie

- *Permettre le développement des énergies renouvelables par la*

*création de parcs photovoltaïques*

- *Améliorer la valorisation des déchets par le développement de filières dédiées, notamment organique (méthanisation, compostage...), mais aussi énergétique*
- *Encourager les modes de production énergie durable individuels et collectifs par la mise en place de systèmes permettant d'exploiter l'énergie solaire et éolien (chauffe eau solaire, micro éolien, panneaux photovoltaïques...) pour les nouvelles constructions et l'existant.*

**ACTION 6** » Assurer une gestion durable de la ressource en eau du château d'eau de Mayotte :

- *Assurer le traitement des eaux par l'agrandissement et la création de nouvelles STEP*
- *Assurer les conditions d'un développement durable des réseaux d'assainissement en favorisant l'assainissement collectif*
- *Encourager l'exploitation des eaux pluviales, notamment pour l'agriculture, en permettant l'installation ou la réalisation de dispositifs de récupération des eaux de pluie à l'échelle des parcelles et des opérations*
- *Protéger la ressource en eau et les sources d'eau potable en maîtrisant l'extension de l'urbanisation et la protection des abords de l'ensemble de la ressource (retenue, captage, rivières...)*
- *Accompagner le projet de retenue d'eau sur l'Ouroveni.*

## OBJECTIF 1.5

*ASSURER L'ACCESSIBILITÉ AU TERRITOIRE ET DES POLES COMBANI ET BARAKANI GÉNÉRATEURS DE DEPLACEMENTS PAR DES SOLUTIONS DE MOBILITÉS ADAPTÉES*

**ACTION 1** » Développer les infrastructures de transports :

- *Améliorer le maillage routier du territoire et clarifier sa hiérarchisation*
- *S'inscrire dans les projets de création d'un réseau de transport collectif à l'échelle mahoraise (projet de liaison par câble, création de lignes interurbaines...)*

**ACTION 2** » Assurer la sécurité des axes routiers et des traversées de bourgs pour tous :

- *Prévoir l'aménagement des carrefours dangereux et la création des trottoirs le long des axes urbains fortement fréquentés*
- *Aménager des stationnements dans les cœurs de bourg*
- *Limiter et mutualiser le stationnement des véhicules au sein des parcelles et des opérations de logements*

**ACTION 3** » Développer des pratiques alternatives à l'usage de la voiture individuelle :

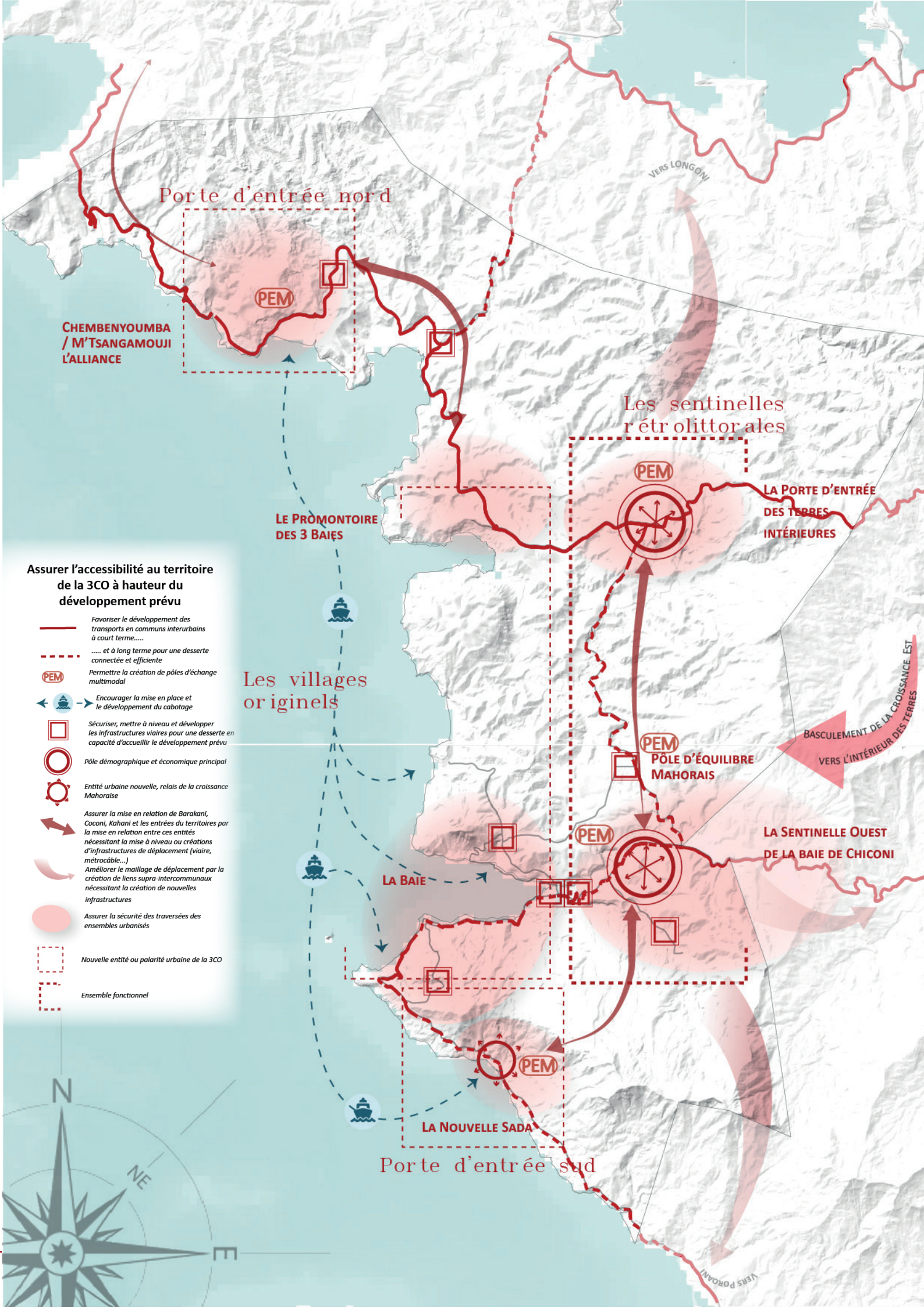
- *Favoriser l'usage des modes doux (piétons-vélos...) en réalisant un véritable bouclage communal et intercommunal notamment à entre les équipements publics*
- *Développer les pratiques collectives de la voiture par la création d'espaces dédiés au covoiturage (parkings, arrêts minutes pour récupération et dépose)*

**ACTION 4** » Développer les transports en communs et l'intermodalité :

- *Prévoir l'aménagement de pôles d'échanges multimodaux à Combani et Chiconi*
- *Organiser un système de transport à la demande à l'échelle de la 3CO (matérialisation des arrêts sur l'espace public)*
- *Permettre la mise en place de liaisons maritimes à l'échelle de la 3CO par l'aménagement des infrastructures littorales nécessaires*

**ACTION 5** » Limiter les besoins en déplacements pour désaturer les infrastructures :

- *Développer le télétravail par une bonne desserte numérique de l'ensemble du territoire pour limiter les déplacements pendulaires*
- *Développer les services, équipements et commerces de proximité pour limiter les déplacements liés aux besoins quotidiens*



**Assurer l'accessibilité au territoire de la 3CO à hauteur du développement prévu**

- Favoriser le développement des transports en communs interurbains à court terme.....
- ..... et à long terme pour une desserte connectée et efficace
- Permettre la création de pôles d'échange multimodal
- Encourager la mise en place et le développement du cabotage
- Sécuriser, mettre à niveau et développer les infrastructures viaires pour une desserte en capacité d'accueillir le développement prévu
- Pôle démographique et économique principal
- Entité urbaine nouvelle, relais de la croissance Mahoraise
- Assurer la mise en relation de Barakani, Coconi, Kahani et les entrées du territoires par la mise en relation entre ces entités nécessitant la mise à niveau ou créations d'infrastructures de déplacement (viaire, métrocable...)
- Améliorer le maillage de déplacement par la création de liens supra-intercommunaux nécessitant la création de nouvelles infrastructures
- Assurer la sécurité des traversées des ensembles urbanisés
- Nouvelle entité ou polarité urbaine de la 3CO
- Ensemble fonctionnel

Les villages originels

Les sentinelles littorales

Porte d'entrée sud

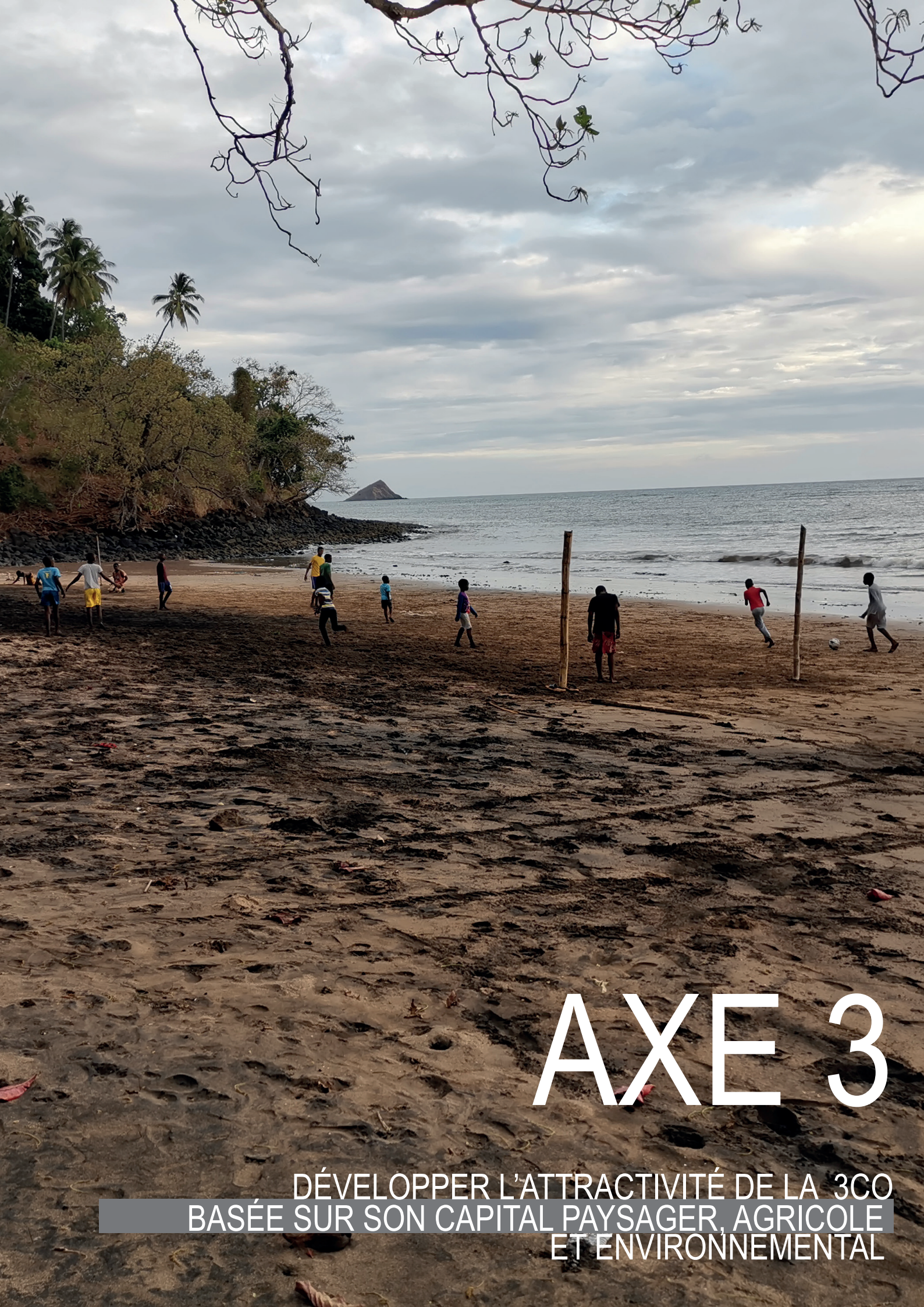
BASCULEMENT DE LA CROISSANCE EST  
VERS L'INTÉRIEUR DES TERRES

VERS LONGONI

VERS PORONI

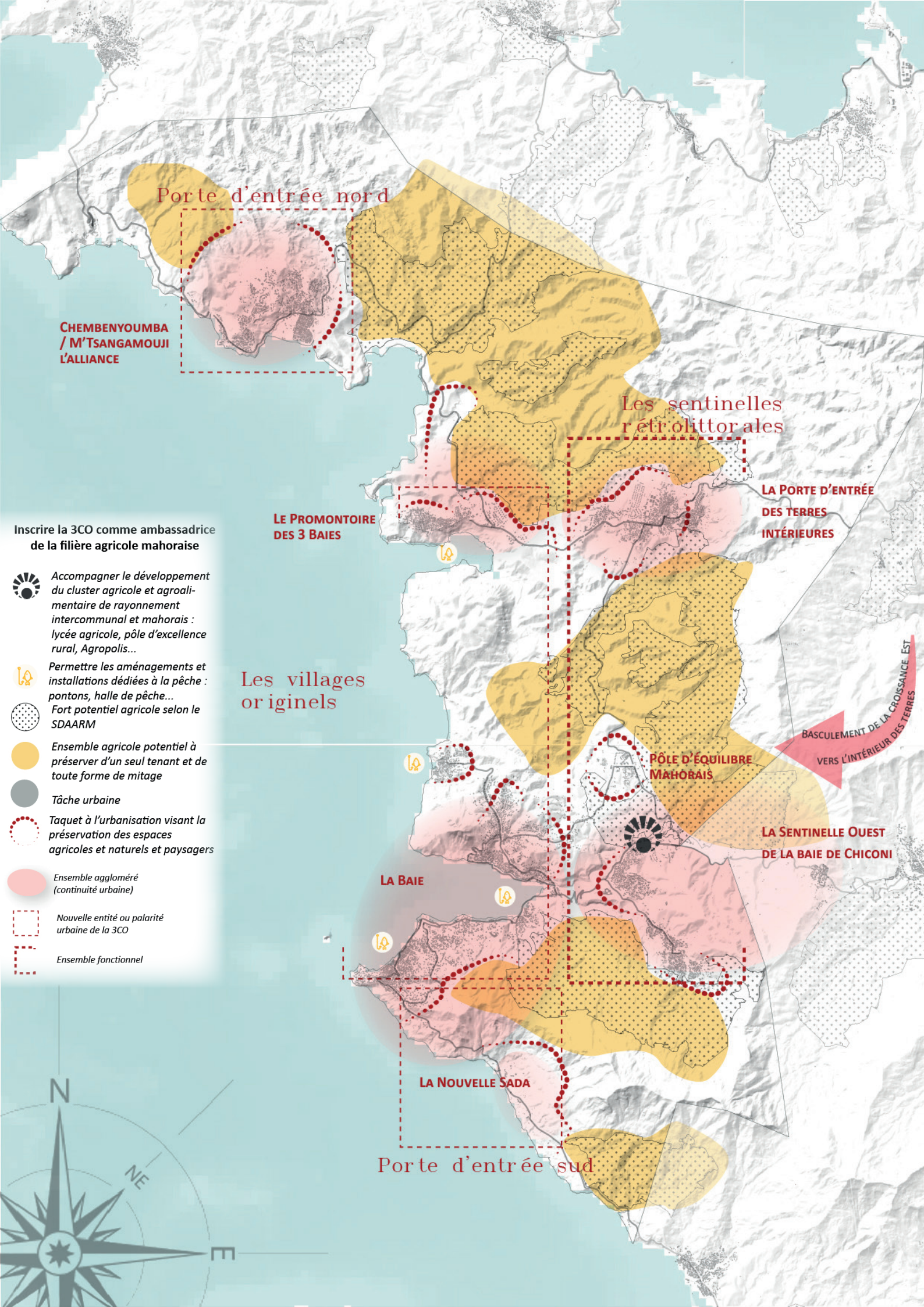






# AXE 3

DÉVELOPPER L'ATTRACTIVITÉ DE LA 3CO  
BASÉE SUR SON CAPITAL PAYSAGER, AGRICOLE  
ET ENVIRONNEMENTAL



Porte d'entrée nord

CHEMBENYOUMBA / M'TSANGAMOUII L'ALLIANCE

Les sentinelles littorales

LE PROMONTOIRE DES 3 BAIES

LA PORTE D'ENTRÉE DES TERRES INTÉRIEURES

Les villages originels

PÔLE D'ÉQUILIBRE MAHORAIS

LA SENTINELLE OUEST DE LA BAIE DE CHICONI










LA BAIE

LA NOUVELLE SADA

Porte d'entrée sud

BASCULEMENT DE LA CROISSANCE EST VERS L'INTÉRIEUR DES TERRES

Inscrire la 3CO comme ambassadrice de la filière agricole mahoraise

-  Accompagner le développement du cluster agricole et agroalimentaire de rayonnement intercommunal et mahorais : lycée agricole, pôle d'excellence rural, Agropolis...
-  Permettre les aménagements et installations dédiés à la pêche : pontons, halle de pêche...
-  Fort potentiel agricole selon le SDAARM
-  Ensemble agricole potentiel à préserver d'un seul tenant et de toute forme de mitage
-  Tâche urbaine
-  Taquet à l'urbanisation visant la préservation des espaces agricoles et naturels et paysagers
-  Ensemble aggloméré (continuité urbaine)
-  Nouvelle entité ou polarité urbaine de la 3CO
-  Ensemble fonctionnel



## OBJECTIF 1.1

### INSCRIRE LA 3 CO COMME AMBASSADRICE DE LA FILIÈRE AGRICOLE DE MAYOTTE

- ACTION 1** » Structurer et accompagner le développement du cluster agro-alimentaire de Coconi :
- *Pérenniser, valoriser et diversifier les productions agricoles locales en protégeant les terres les plus fertiles de l'urbanisation*
  - *Mettre en réseau les acteurs de l'agriculture et de l'agro-alimentaire par la création d'Agropolis*
  - *Développer la formation agricole par la création d'un centre dédié en lien avec le lycée agricole et le RSMA*
- ACTION 2** » Développer les circuits courts alimentaires :
- *Développer les circuits-courts et structurer la filière locale par la mise en place de marchés de producteurs en plusieurs lieux de la 3CO, à l'image de celui qui se tient au lycée agricole une fois par mois, et par la réalisation de l'abattoir et du site de l'UCOOPAM à Combani*
  - *En créant une ou plusieurs cuisines centrales approvisionnées localement*
- ACTION 3** » Conserver la vocation vivrière du grenier mahorais :
- *Pérenniser les jardins vivriers au sein de l'enveloppe urbaine en les identifiant, les recomposant en cas de besoin, et en conservant des espaces dédiés au sein des espaces urbanisés*
  - *Développer de nouvelles pratiques de maraîchage et d'agriculture urbaine en développant des jardins partagés au sein des espaces urbains ou en lisière urbaine*
  - *Promouvoir toute forme de pratique agricole raisonnée en accompagnant les agriculteurs sur un usage raisonné de la ressource en eau (goutte à goutte, irrigation raisonnée...).*
- ACTION 4** » Valoriser l'histoire agricole de la 3CO :
- *Soutenir les projets de mise en valeur touristique de certains espaces agricoles témoins de l'histoire mahoraise (anciennes plantations, distilleries, bâti agricole...) comme le sentier vanille par une réhabilitation des sentiers thématiques et du chemin de grande randonnée par exemple.*
  - *Reprendre le vocabulaire architectural ou arboré lié au passé agricole au sein de l'espace public ou d'aménagement spécifique (Ylang-Ylang, haie végétalisée...) à l'image des abords du jardin botanique*
  - *Inscrire les sites des sucrières dans le parcours touristique de la 3Co et viser sa mise en valeur*
  - *Accompagner le maintien des savoir-faire locaux, notamment par la promotion de l'agriculture «lontan» encourageant les variétés locales et nécessitant moins - voir l'absence de pesticide mais aussi avec les domaines de la parfumerie (Ylang), la vanille...*

## OBJECTIF 1.2

### ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE AU SEIN D'UN ESPACE FRAGILE ET CONVOITÉ...

**ACTION 1** » Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti de la 3CO, témoins de l'histoire mahoraise et de la 3CO :

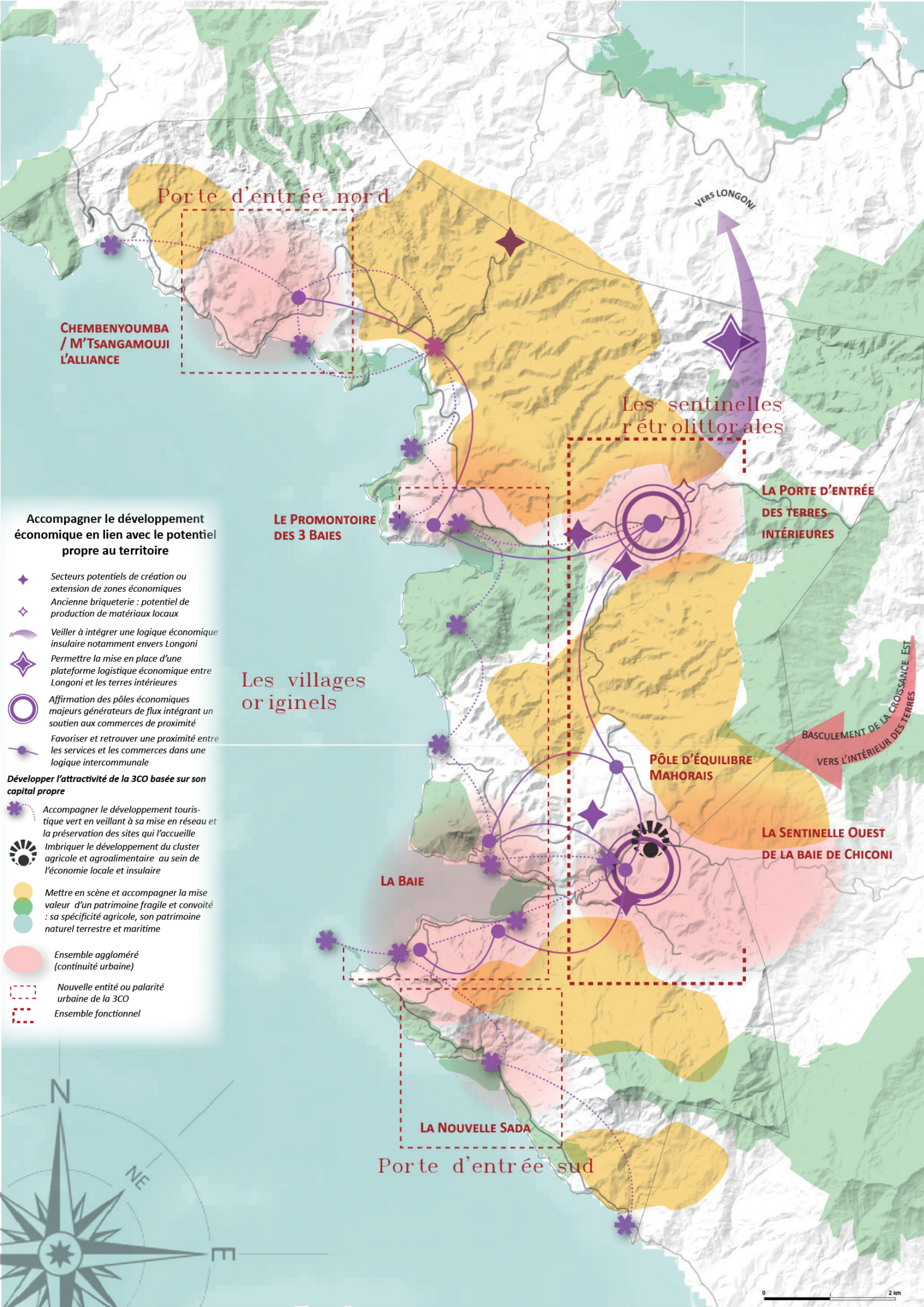
- *Sécuriser et mettre en valeur le site de l'ancienne sucrière de Soulou à travers une signalétique claire et l'aménagement du sentier d'accès*
- *Mettre en valeur le patrimoine religieux en l'identifiant (mosquées, cimetières), aménageant leurs abords, le réhabilitant le cas échéant et développer de la documentation à leur sujet (notamment la mosquée de Tsingoni)*
- *Valoriser le patrimoine architectural de la 3CO par la mise en place d'un parcours urbain : un habitat ouvert vers l'extérieur, l'histoire de la case SIM, la couleur, l'habitat mahorais contemporain sous plusieurs influences, l'usage des matériaux locaux... et par la reprise de certains codes architecturaux au sein des nouvelles opérations*

**ACTION 2** » Développer une offre d'hébergement touristique éco-responsable :

- *Accompagner le développement du tourisme vert par la création d'une offre d'hébergement répartie sur l'ensemble du territoire, en lien avec l'Office de Tourisme de la 3CO*
- *Développer une offre éco-responsable en favorisant les projets à dimension humaine dédiés à un accueil familial (gîtes, accueil chez l'habitant), par l'observation et le respect de la faune et la flore par des parcours et installations contemporaines et innovantes respectueuses des milieux observés.*

**ACTION 3** » Mettre en scène le patrimoine naturel de la 3CO :

- *Protéger le patrimoine naturel de la 3CO par le développement du recensement des sites exceptionnels et des particularités locales à préserver comme le liseré vert que constitue la canopée des arbres le long des plages de la 3CO*
- *Valoriser le patrimoine naturel de la 3CO par l'aménagement durable et l'entretien des sentiers et accès, tout en limitant l'accès aux déplacements doux au sein des sites*
- *Améliorer la connaissance de ce patrimoine auprès des habitants et touristes par la mise en place d'aménagements à visée pédagogique*



Porte d'entrée nord

CHEMBENYOUMBA / M'TSANGAMOUI L'ALLIANCE

VERS LONGONI

Les sentinelles r

LA PORTE D'ENTRÉE DES TERRES INTÉRIEURES

LE PROMONTOIRE DES 3 BAIES

Les villages originels

BASCULEMENT DE LA CROISSANCE EST VERS L'INTÉRIEUR DES TERRES

PÔLE D'ÉQUILIBRE MAHORAIS

LA SENTINELLE OUEST DE LA BAIE DE CHICONI

LA BAIE

LA NOUVELLE SADA

Porte d'entrée sud

**Accompagner le développement économique en lien avec le potentiel propre au territoire**

- ◆ Secteurs potentiels de création ou extension de zones économiques
- ◆ Ancienne briqueterie : potentiel de production de matériaux locaux
- ◆ Veiller à intégrer une logique économique insulaire notamment envers Longoni
- ◆ Permettre la mise en place d'une plateforme logistique économique entre Longoni et les terres intérieures
- ◆ Affirmation des pôles économiques majeurs générateurs de flux intégrant un soutien aux commerces de proximité
- ◆ Favoriser et retrouver une proximité entre les services et les commerces dans une logique intercommunale

**Développer l'attractivité de la 3CO basée sur son capital propre**

- ◆ Accompagner le développement touristique vert en veillant à sa mise en réseau et la préservation des sites qui l'accueille
- ◆ Imbriquer le développement du cluster agricole et agroalimentaire au sein de l'économie locale et insulaire
- ◆ Mettre en scène et accompagner la mise valeur d'un patrimoine fragile et convoité : sa spécificité agricole, son patrimoine naturel terrestre et maritime
- ◆ Ensemble aggloméré (continuité urbaine)
- ◆ Nouvelle entité ou polarité urbaine de la 3CO
- ◆ Ensemble fonctionnel



## OBJECTIF 1.3

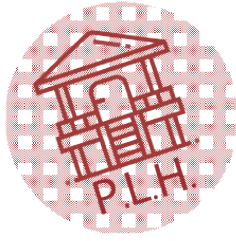
*...EN LIEN AVEC LES AUTRES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET EN S'APPUYANT SUR LE POTENTIEL PROPRE AU TERRITOIRE*

**ACTION 1** » Améliorer la lisibilité de l'offre économique du territoire :

- *Clarifier l'offre existante en localisant des zones artisanales et économiques*
- *Structurer l'armature commerciale de la 3CO par l'affirmation des pôles générateurs de flux et par le soutien aux commerces de proximité*
- *Améliorer la lisibilité des activités liées au tourisme : restauration, activités de loisirs, commerces de produits locaux... dans le respect du littoral*

**ACTION 2** » Structurer l'offre économique de la 3CO :

- *Développer les filières d'innovation sur le territoire, en lien (notamment) avec le développement des énergies renouvelables et les domaines de la construction (briques compressées...)*
- *Hiérarchiser et affirmer l'identité économique de la 3CO en identifiant des zones économique d'intérêt communautaire existantes ou à créer*
- *Permettre le développement d'activités tertiaires dans les centralités*
- *Permettre la structuration du tissu artisanal au sein de zones d'activités dédiées de taille restreinte*



Ce logo indique que les éléments de la partie concernée entrent dans le cadre de la réalisation du volet «Habitat» du PLUi-H de la 3Co.

