Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

TENANT LIEU DE PLAN LOCAL DE L'HABITAT

RAPPORT DE PRESENTATION

TOME II
JUSTIFICATION DU PROJET

ARRETÉ LE

23 juillet 2022

APPROUVÉ LE

PIÈCE DU PLUi

1.2

Cittànova

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

PARTIE 1 - Enjeux et Prospectives Territoriales

PARTIE 2 - Justification du PADD

PARTIE 3 - Justification du règlement

PARTIE 4 - Respect des grands équilibres du projet et évolutions vis-a-vis des précédents documents de planification

PARTIE 5 - Analyse des incidences sur l'environnement

PARTIE 6 - Indicateurs pour l'évaluation du plan

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

PARTIE 1_ ENJEUX ET PROSPECTIVES TERRITORIALE.....P11

1 Le plan local d'urbanisme intercommunal p12

2 Le contexte supra-communal.....p15

3 Le projet de développement du PLUi.....p16

3.1 La construction des hypothèses de développement.....p16

3.2. Les invariants.....p17

3.3 Le projet de développement : les possibles p22

4 Analyse de la consommation de l'espace.....p33

4.1 La méthode utilisée p33

4.2 Résultat de la consommation foncière.....p37

4.3 Synthèse.....p39

5 Capacité de densification des espaces bâtis.....p40

5.1 La méthode utilisée.....p40

5.2 Les potentiels au sein des espaces bâtis et terrains non bâtis.....p42

5.3 Le potentiel des tissus économiques.....p43

6 La qualification des groupements bâtis.....p44

6.2 Objectifs p44

6.3 Méthode utilisée et résultats.....p45

PARTIE 2_JUSTIFICATION DU PADD.....P52

1 Les scénarios préparatoires du PADD.....p53

2 Justification des choix retenus dans le PADD.....p54

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

PARTIE 3_JUSTIFICATION DU REGLEMENT.....P87

1 Préserver le grand paysage, acteur de la qualité de vie du territoire.....p88

1.1 Les zones naturelles : support de la qualité des paysages emblématiques, de la biodiversité et de la santé des mahorais.....p88

1.2 La prise en compte de la loi littoral : des enjeux multiples pour la pérennité de l'île et de ses habitants.....p91

1.3 Les zones agricoles : garantes du rôle nourricier des générations futures p101

1.4 Une pérennité et une cohabitation des occupations du sol durable des espaces à enjeux agricoles et naturels.....p103

2 Traduire réglementairement un projet ambitieux de préservation d'un territoire au sein du lagon p106

2.1 Une prise en compte en amont des risques, de la mise en sécurité de la population et d'évitement de l'accroissement du risque.....p107

2.2 Garantir sur le long terme la préservation des corridors écologiques.....p110

2.3 Préserver les éléments participant à la constitution d'une trame verte et bleue continue et pérenne p111

2.4 L'évolution des habitations en zone A et N.....p118

2.5 Faire cohabiter durablement le tourisme et la préservation des milieux naturels.....p119

3 S'engager dans l'encadrement du développement urbain en adéquation avec la préservation du grand paysage et de la pratique agricole p123

3.1 Les choix de zonage pour chaque type de groupement bâti.....p123

3.2. Le nécessaire accompagnement du nouveau document de planification et de ses enjeux.p126

3.3 Le changement de destination et les annexes en zone A et N.....p126

3.4 La préservation du patrimoine bâti et naturel de la 3CO.....p127

4 Perpétuer et encadrer les activités économiques et équipements isolés dans le respect des enjeux paysagers et environnementaux p131

4.1 La délimitation des zones.....p131

4.2 Des dispositions spécifiques nécessaires.....p133

5 Organiser le développement urbain résidentiel en intégrant les spécificités et enjeux de chaque tissu urbanisé.....p135

5.1 Le choix de la sensibilisation et du développement de la culture de l'aménagement.....p135

5.2 Description et délimitation des zones.....p136

5.3 Les enjeux et spécificités des zones résidentielles.....p139

5.4 Les enjeux communs aux 3 zones p141

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

6 Adapter le développement urbain aux capacités et spécificités du tissu urbanisé résidentiels....p143
6.1 Les dispositions communes....p143
6.2 Les spécificités de chaque zone....p144
6.3 Préserver les qualités patrimoniales et l'aspect extérieur des constructions....p146
6.4 Intégrer une approche ciblée et au cas par cas afin d'accompagner l'évolution du tissu urbanisé..p147

7 Adapter les enjeux de la mobilité à la typologie des communes....p151
7.1 Développer une nouvelle armature de déplacement....p151
7.2 La réglementation du stationnement....p154
7.3 Développer et assurer un réseau de déplacement doux connecté....p155

8 Assurer une diversité d'opportunités de fonciers économiques....p156
8.1 Délimitation des zones et enjeux....p156
8.2 Assurer la mixité fonctionnelle des tissus urbanisés p156
8.3 L'intensification des zones économiques....p157
8.4 Le développement d'une offre foncière adaptée aux enjeux économiques et environnementaux de l'intercommunalité....p159

9 Les secteurs de projet dans leur diversité et complémentarité afin d'assurer sereinement le développement du territoire....p161
9.1 Un aménagement global et lissé dans le temps....p163
9.2 Un projet de développement en logements hors norme....p168
9.3 Une réglementation comme structure de projet et des OAP comme relais d'aménagement..p173

10 Une capacité d'accueil anticipée p177
10.1 Les réseaux p177
10.2 Les équipements....p179
10.3 Une approche spécifique pour défaut d'équipement....p181
10.4 La réduction d'une dépendance au parpaing....p181
10.5 La réduction de la consommation d'énergie....p182
10.6 Des nuisances actuelles réduites et anticipées p185

11 Les emplacements réservés....p186
11.1 Assurer les enjeux de mobilité du territoire....p186
11.2 Assurer en priorité les enjeux liés à la capacité d'accueil du territoire....p186

12 Le bilan des surfaces p187
12.1 Bilan des surfaces à l'échelle de la 3CO....p187
12.2 Bilan des surfaces à l'échelle de chaque commune....p188

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

PARTIE 4_RESPECT DES EQUILIBRES DU PROJET ET EVOLUTIONS VIS-A-VIS DES PRECEDENTS DOCUMENTS DE PLANIFICATION.....P189

1 Cohérence des potentiels fonciers avec les objectifs d'accueil de logements.....p190
1.1 Les possibilités de création de logements.....p190
1.2 Objectifs en termes de mixité sociale de l'habitat.....p192

2 Respect des objectifs en matière de maîtrise de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.....p194
2.1 Rappel des données de référence et des objectifs.....p194
2.2 Surfaces artificialisables dans le temps du PLUi.....p195

3 Cohérence du projet avec la capacité d'accueil.....p195

4 Evolution par rapport aux documents de planification antérieurs.....p196
4.1 Les principaux changements opérés.....p197
4.2 Bilan de l'évolution des zones.....p198

PARTIE 5_ EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....P201

1 Une démarche au service du projet et du développement durable.....p204

2 Les enjeux* du territoire.....p206
2.1 Méthode.....p206
2.2 Les constats issus du diagnostic territorial.....p207

3 L'évolution du territoire au «fil de l'eau».....p214
3.1 Les politiques et actions en cours p215
3.2 L'analyse des tendances et les premiers choix au regard des enjeux environnementaux constatés p207

4 Le projet de PLUi face aux enjeux environnementaux.....p322

PARTIE 6_INDICATEURS POUR L'EVALUATION DU PLAN.....P305

ANNEXE_.....P313

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

PARTIE 1_
ENJEUX ET PROSPECTIVES TERRITORIALES

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Le contexte et objectifs de l'élaboration du PLUi

Une jeune intercommunalité

Créée par la loi NOTRE, la Communauté de Communes du Centre Ouest est née le 1er janvier 2016. Elle est composée de 5 communes : Chiconi, M'Tsangamouji, Ouangani, Sada et Tsingoni, elles-même composées de plusieurs villages.

C'est une intercommunalité de plus de 50 000 habitants en 2017 (INSEE 2017) qui connaît un taux de croissance annuel démographique intense de prêt de 2.7%/an, mais avec des disparités par villages et communes à noter et une situation spécifique à l'échelle de l'île. .

Un PLUi pour porter le projet intercommunal à la nouvelle échelle

L'ensemble des communes de la 3CO disposent d'ores et déjà de PLU communaux. Mais ces documents sont anciens, et ne prennent pas en considération les nouvelles réglementations et documents supérieurs. Compétent en matière de documents d'urbanisme et de planification, la 3CO a donc prescrit l'élaboration du PLUi valant PLH le 8 avril 2017.

Il s'agira d'assurer,

en matière de déplacements et de réduction des émissions de gaz à effet de serre :

* La prise en compte des besoins en matière de déplacements
* Les déplacements des modes actifs
* L'organisation de l'offre de stationnement
* La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau et du sol et la maîtrise de l'énergie

en matière d'habitat et de logements :

* Le développement de l'offre à destination des personnes en difficulté et des publics spécifiques, jeunes actifs, étudiants, personnes âgées, personnes handicapées, personnes isolées, etc...
* La mixité sociale
* L'équilibre entre le développement et le renouvellement urbain
* La diversité des fonctions urbaines

en matière de préservation des espaces :

* La préservation et la remise en état des continuités écologiques
* La mise en en place de la politique de la trame verte et bleue

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

* La prise en compte des enjeux liés aux milieux aquatiques, marins et aux zones humides en réfléchissant de manière globale, de l'amont à l'aval, au fonctionnement de l'eau sur les bassins versants

* L'utilisation économe des espaces

* La protections des sites, milieux et espaces naturels

* La sauvegarde du patrimoine bâti ou non, la qualité urbaine et paysagère notamment des entrées de village

* La prévention des risques naturels et technologiques

En matière de développement du territoire :

* Le développement et la structuration d'un territoire attractif, porteur d'innovation et favorable au développement de la proximité rurale et urbaine

* Le développement de l'accessibilité numérique du territoire

* La définition des besoins en termes d'équipements de niveau communal et intercommunal, stratégiques pour le développement local du territoire

Le volet Habitat du PLUi

Dans le cadre de la loi Alur du 24 mars 2014, la compétence PLU est transférée aux intercommunalités et le volet habitat du PLUi peut valoir PLH. Une nouvelle composante est créée, le Programme d'orientations et d'actions (POA). Son contenu est défini à l'alinéa 3 de l'article R151-54 du code de l'urbanisme :

« Le programme d'orientations et d'actions comprend notamment les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en place d'hébergement, ainsi que le programme d'actions défini au IV de l'article L. 302-1 et à l'article R. 302-1-3 du code de la construction et de l'habitation. Il indique également les conditions de mise en place des dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier prévus au III de l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation et dont les missions sont définies à l'article R.302-1-4 du même code. »

Le Programme d'Orientations et d'Actions constitue ainsi le volet pré-opérationnel du premier PLH de la Communauté de communes de la 3CO et le premier de Mayotte. À travers ce document, la collectivité définit ses grandes orientations pour répondre aux besoins en logement des ménages et favoriser la cohésion sociale et urbaine. Il constitue la feuille de route de la politique locale de l'habitat qui sera mise en œuvre par la communauté de communes pendant la durée du PLUi.

Le logo ci-contre permet de repérer plus facilement au sein du rapport de présentation que les éléments de la partie concernée entrent dans le cadre de la réalisation du volet «Habitat» du PLUi-H de la 3Co (comme au sein du diagnostic territorial et du PADD).

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

LA MÉTHODE

Les ORIENTATIONS du PLH (intégrées au PADD du PLUI) :

> Inscrit les orientations d'aménagement notamment en termes d'habitat

> Fixe les objectifs chiffrés en matière de production de logements

Le PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D'ACTIONS du PLH :

> Fixe les actions associées à des objectifs chiffrés et localisés en matière d'offre en nouveaux logements et de réhabilitation du parc existant. Il est également assorti d'outils opérationnels et de moyens dédiés.

Le dispositif est scindé en six objectifs qui sont la traduction opérationnelle des choix politiques inscrits au PADD (cela sera démontré au fur et à mesure du présent document) **:**

OBJECTIF 1 : Un basculement de l'armature territoriale

OBJECTIF 2 : Une solide politique foncière pour socle

OBJECTIF 3 : Une stratégie habitat partagée et vivante

OBJECTIF 4 : Un développement inclusif de l'habitat

OBJECTIF 5 : Un tissu urbain existant re-structuré

OBJECTIF 6 : Un nouveau modèle d'habitat mahorais

Les éléments du volet Habitat sont déclinés dans différentes pièces du PLUi.

Le DIAGNOSTIC du PLH (intégré au diagnostic du PLUI) :

> Analyse l'offre foncière et la demande et met en évidence les dysfonctionnements constatés

> Évalue les politiques d'habitat déjà mises en place

> Veille à traduire les objectifs des documents cadres (dans le cas présent le présent PLH étant le premier en la matière, les documents cadres sont des documents de rang supérieurs (PCLH, mais surtout les directives ministérielles logements des DROM depuis 2015)

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

2. Le contexte supra-communal

Un principe de réalité envers le contexte mahorais

Cette partie introductive sur le contexte supra-communal est loin d'être négligeable, notamment dans la mise en perspective de l'ensemble du rapport de justification. En effet, le contexte mahorais est en soit spécifique et largement impactant dans le cadre de l'élaboration d'un document de planification intercommunal. Il sera rappelé dans le cadre de l'évaluation environnementale mais également ici afin de ne pas négliger la notion de contraintes réelles auxquelles est soumis l'île et de la montée en compétence en construction des intercommunalités, dont celle de la 3CO.

Ces deux paramètres ont été intégrés de manières permanentes et réalistes tout au long de l'élaboration du PLUi-h afin de générer des objectifs à la fois réalistes, réalisables mais aussi concordants avec le code de l'urbanisme. C'est pourquoi, la mise en oeuvre de ce PLUi doit également être lue en perspective de l'ensemble des outils de pilotage, de gouvernance proposée, de sensibilisation et outils pré-opérationnels intégrés en parallèle de cette démarche.

Un parallèle permanent avec le SAR en cours d'élaboration et de nombreuses autres démarches

La démarche de PLUi s'est réellement lancée dans un temps quasi concomittant avec celle du SAR, c'est pourquoi, tout au long de son élaboration, un parallèle a été réalisé avec les éléments connus et en cours. Cela a revalu la reprise de certains objectifs de développement. Pour autant, le document de référence sur lequel se base l'élaboration du PLUi-h est le SAR en cours. Il n'était effectivement pas opportun de repartir du PADD de 2008, car jugé insuffisant dans son évaluation de 2013. Pour autant, les conclusions de ce dernier ont bien été reprises mais affirmées et développées conformément à la reprise de ces mêmes éléments dans le présent SAR en cours ; ce dernier s'inscrivant dans la continuité du PADD. Néanmoins, dans l'attente de son approbation, l'actuel PADD tient lieu de schema d'aménagement de référence.

Il ne pouvait pas être ignoré que cette démarche était largement entreprise et avancée pour ne pas en faire des parallèles récurrents dans le cadre de ce PLUi-h.

Le PLUi-h s'inscrit également dans les traces et la prise en compte des documents et démarches suivantes :

Le plan de gestion du Parc Naturel Marin de Mayotte

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux de Mayotte

Le Schéma des Carrières de Mayotte

Les Opérations d'Intérêt National (OIN) de Mayotte

Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique du Département de Mayotte

Autres plans et programmes

D'autres documents ont été utilisés et pris en compte par le présent document. Il s'agit par exemple du Plan de prévention des risques du brgm (et parallèle avec les démarches PPR en cours), du Plan régional d'Agriculture durable, des orientations forestières du département de Mayotte, du Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'hébergement des Personnes Défavorisées, les PCLHi....

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

3. Le projet de développement du PLUI

3.1. La construction des hypothèses de développement

Conformément à l'article L151-4 du code de l'urbanisme, le diagnostic est établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

C'est donc sur la base de ces deux principes (compatibilité et prévisions) que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la Communauté de Communes Centre-Ouest a été réalisé. A ce titre, il se base sur plusieurs hypothèses de développement.

1. En préalable, le nombre de logements qui a été nécessaire au maintien de la population de la Communauté de Communes sur la période 2012-2017. Il a été calculé à partir de l'analyse des tendances récentes.

2. Une deuxième phase propose l'analyse de ces quatre variables et ainsi permettre de calculer le «point mort», c'est-à-dire le seuil minimal de logements à réaliser pour **maintenir le niveau démographique** intercommunal sur une période donnée.

3. Une troisième phase propose trois hypothèses de développement conformes aux objectifs fixés par le SAR dans sa première version mais dont les impacts en termes d'environnement et de politique urbaine ne sont pas les mêmes. L'un des scénarios proposés à ce même moment a finalement été le scénario retenu par le SAR dans sa version actuelle. Enfin, le scenario retenu constitue un lien étroit entre ces deux derniers scenarios.

Cette même phase justifie alors le choix effectué par la 3CO.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

3.2. Les "invariants"

Ainsi, avant d'écrire les premières lignes du scenario de développement de la 3CO, un premier travail visant à analyser les phénomènes qui peuvent influencer les choix à venir sont à prendre en compte. C'est pourquoi dans un premier temps, l'étude de tendances ou de phénomènes "invariants" quelque soit le scenario de développement choisi, sont étudiés et retranscrits ici pour une meilleure compréhension de la définition du projet.

LES PHÉNOMÈNES DE "CONSOMMATION" DES LOGEMENTS

1

Plusieurs phénomènes ont des incidences sur une partie du parc nouvellement construit, et c'est pourquoi leur prise en compte est nécessaire lors de l'évaluation des besoins en logements et en foncier. L'analyse de ces phénomènes a été réalisée sur la période précédente 2012-2017 afin de mettre en exergue leur degré d'influence sur les villages, les communes et la 3CO. Ils sont, dans un second temps, extrapolés sur la «durée de vie» du PLUi-h, c'est-à-dire sur la période 2017-2030.

LE PHÉNOMÈNE DE RENOUVELLEMENT DU PARC

Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux...). Ceci correspond au phénomène de «renouvellement» (négatif). Parfois, à l'inverse, ce phénomène ne se produit pas. Des locaux d'activités sont, au contraire, transformés en logements ou en logements divisés en plusieurs logements supplémentaires, on parle alors de renouvellement positif.

Le renouvellement se calcule en comparant le nombre de logements construits durant une période intercensitaire et la variation du parc total de logements durant la même période.

Il peut être positif :
changement d'occupation, divisions d'un logement en plusieurs autres, etc.

Ou négatif :
Démolition, regroupement de logements pour n'en former qu'un seul, etc.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

En l'absence de données fiables sur le suivi des constructions (permis de construire) il est difficile d'estimer le renouvellement sur le territoire de la 3CO. Considérant le dynamisme démographique du territoire, on peut estimer que le renouvellement est globalement positif. On appliquera donc un taux «classique» de 0.1% du parc qui s'est renouvelé :

Le renouvellement aurait alors consommé

273 logements.

LE PHÉNOMÈNE DE DESSERREMENT

La construction de logements doit également être suffisante pour s'adapter aux modes de vie en évolution. En effet, à l'échelle nationale et départementale, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est généralement en baisse (avec un ralentissement observé de cette tendance sur les dernières années). Cette évolution correspond au phénomène de «desserrement». Elle s'explique notamment par : augmentation du nombre de personnes célibataires, augmentation du nombre de familles monoparentales, vieillissement de la population, décohabitation des jeunes, et dans le cas de la 3CO une transition démographique amorcée illustrant une baisse de nombre d'enfants par ménage. Elle implique donc une construction des logements toujours plus nombreux pour loger une population équivalente.

Sur la 3CO, le nombre de personnes moyen par ménage est passé de 4,2 personnes en 2012 à 4,0 personnes en 2017.

L'évolution négative du taux a consommé sur la période un total de

714 logements.

LE PHÉNOMÈNE DE VACANCE

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants d'une ville de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance ou départ des enfants...). Un taux équivalent à environ 6% du parc de logements permet d'assurer une bonne rotation de la population dans le parc de logements. Cependant, l'importance du parc de logements sur le territoire est fluctuante. En effet, l'insuffisance du parc de logements provoque une réduction du nombre de logements vacants. Inversement, une offre abondante ou un parc comportant de nombreux logements anciens vétustes engendre une augmentation du nombre de logements vacants.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Entre 20102 et 2017, le taux de logements vacants a augmenté, passant de 12.9 % à 13.4 %.

La hausse de la vacance sur la période a consommé

429 logements supplémentaires.

LE PHÉNOMÈNE D'ÉVOLUTION DU PARC DE RÉSIDENCES SECONDAIRES

Le parc de résidences secondaires peut varier au profit ou au détriment des résidences principales ou des logements vacants. La variation du nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels (par des familles revenant ponctuellement à Mayotte par exemple) a aussi un impact sur le maintien de la population. L'utilisation partielle de ces logements entraîne aussi un recours discontinu des services, commerces et équipements locaux. Son poids sur le maintien de l'activité ou sur l'optimisation des réseaux est aussi plus faible et saisonnier.

Entre 2012 et 2017, le taux de logements secondaires est passé de 1.5% à 2.1% .

56%

» **des nouveaux logements n'ont pas permis d'accueillir de la population**

L'augmentation du nombre de résidences a consommé

123 logements supplémentaires.

RÉCAPITULATIF 2012-2017

La construction de logements n'a pas corrélativement pour effet d'accroître le parc de logements. Les besoins endogènes nécessaires au maintien de la population, à la rénovation du parc de logements et pour assurer la fluidité du parc impliquent une «consommation» d'une partie du parc de logements nouvellement créé.

Renouvellement du parc de logements	*a consommé*	273 *logements*
Desserrement des ménages	*a consommé*	714 *logements*
Évolution du parc de logements vacants	*a consommé*	429 *logements*
Évolution du parc de résidence secondaires	*a consommé*	123 *logements*
TOTAL		1540 *logements*

Pour maintenir une population équivalente, **1540 logements** étaient nécessaires entre 2012 et 2017. Or, 2733 logements ont été construits/déclarés sur la même période, soit «seuls» **1193 logements ont permis d'accueillir de la population, soit 6175 habitants.**

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

LES PHENOMENES DE "CONSOMMATION" DES LOGEMENTS SUR LA PERIODE A VENIR

2

L'équilibre et l'économie générale du PLUi-h repose sur une articulation entre les logements créés, la population accueillie et le foncier mobilisé pour répondre aux besoins résidentiels.

Pour traduire cet équilibre, il s'agit d'estimer les influences des 4 phénomènes décrits précédemment, en s'inspirant de leur comportement sur la dernière décennie tout en intégrant des évolutions récentes constatés par les élus et les différentes actions mises en place pouvant impacter ces phénomènes.

Les élus ont donc estimé le devenir des 4 phénomènes à horizon 2030 sur la 3CO au regard des conclusions précédentes.

!

» **Il ne s'agit pas de reproduire les indicateurs de la période passée : par exemple, il se peut que le besoins de desserrement des ménages soit plus important que les indicateurs passés ne l'expriment (ex: faute de logements adaptés, une partie des jeunes sont restés chez leur parent).**

LE PHÉNOMÈNE DE RENOUVELLEMENT DU PARC

Au regard des dynamiques observées récemment, des politiques urbaines engagées (notamment avec la mise en place de RHi nombreuses sur l'intercommunalité, prise de compétence urbanisme) et une pression immobilière importante observable pour les différentes raisons évoquées dans le diagnostic logement (instruction, moyens d'accès au logement, régularisation, contraintes du territoire...), une part estimée par nos soins autour de 0.2% a été intégrée. Si ce taux reste peu justifiable de manière précise, il a été estimé de manière a pouvoir intégrée une part de renouvellement du parc intégrant les projets de RHi* (tels que connus à ce jour et conscients que les besoins en revanche sont à démultiplier (point3)).

** en l'absence de données fiable sur la construction de logements, l'analyse rétrospective n'a pas pu être pertinente sur ce point. Il s'agit donc d'une estimation*

253 logements sont néanmoins nécessaires pour palier ce phénomène de renouvellement.

LE PHÉNOMÈNE DE DESSERREMENT DES MENAGES

Au vu des projections démographiques réalisées par l'INSEE, des tendances insulaires et de l'évolution récente sur la 3CO, le nombre de personne par ménage en diminution devrait se poursuivre. Pour autant, même si la transition démographique est amorcée sur la 3CO, elle reste inégale sur le territoire intercommunal. C'est pourquoi, alors que le taux d'occupation était de l'ordre de 4 personnes en moyenne par ménage en 2017, une estimation d'une légère diminution a été proposée. A l'échelle de l'intercommunalité, **l'impact du desserrement est évalué à 1460 logements.**

LE PHÉNOMÈNE DE VACANCE DU PARC

Le taux de vacance observé jusqu'ici et la tension immobilière observée ont généré le maintien a minima de ce taux de vacance à terme et ne pas le diminuer davantage. S'il est clairement conséquent, il s'agit d'une vacance issue d'une forme traditionnelle de construction du patrimoine familial en partie, les nombreuses situations d'indivisions et le respect de règles coutumières parti-

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

cipent également à ce taux de vacance élevé. C'est pourquoi dans le cadre de ce point mort, un taux similaire est appliqué, en effet, peu de données ou l'absence de données (point d'actions du PLH) ne permet pas d'estimé la part de vacance dite commerciale ou de réserve (et d'autant que le taux reste stable sur la période précédente).

231 logements sont néanmoins nécessaires pour palier au phénomène de la vacance.

LE PHÉNOMÈNE D'ÉVOLUTION DU PARC DE RÉSIDENCES SECONDAIRES

Si les résidences secondaires sont marginales, on peut noter une progression de ce type de logements (250 en 2017 pour une vingtaine en 2012). De même, il est toutefois souligné que le développement de l'activité touristique envisagé à court et moyen terme et souhaité par l'intercommunalité se traduira davantage dans l'offre d'hébergement marchand.

Une variation de 3% des résidences secondaires est donc proposé mettant en avant un développement modéré des résidences secondaires et créant ainsi un besoin de 51 logements.

RÉCAPITULATIF

Le point mort sur la période 2014/2027 est donc récapitulé ainsi :

2021-2030

Renouvellement du parc de logements	*consomme*	**253** *logements*
Desserrement des ménages	*consomme*	**1461** *logements*
Évolution du parc de logements vacants	*consomme*	**231** *logements*
Évolution du parc de résidence secondaires	*consomme*	**51** *logements*
TOTAL		**1997** *logements*

Au total, et sur la période 2014/2027, **306 logements** vont être nécessaires pour maintenir la population au regard des hypothèses émises sur les 4 phénomènes étudiés, soit environ **18 logts/an**.

LE SAR MAHORAIS

Le projet de développement doit s'inscrire dans les pas du SAR en cours de réalisation par anticipation, tout en restant compatible au PADD. Pour autant, comme expliqué en introduction, le document est ancien de plus de 10 ans, donc il s'agit de retranscrire les "intangibles" du document (ce que réalise le SAR). Ainsi, la prospective que propose le SAR a été mis en parallèle des scenarios proposés au sein du PLUi-H.

LES OIN

Les travaux des Opérations d'Intérêts Nationales ont largement été retranscrits au sein du SAR en cours de réalisation, tant dans les propositions spatiales que dans la prospective chiffrée. La notion "d'espace capable" développée au sein des OIN a largement nourri le travail du PLUi-H et sera repris dans les justifications avec une retranscription à l'échelle de la 3CO et un pas de temps de 2030.

Ainsi, la prospective développée dans les OIN a également nourri les scenarios de développement de la 3CO.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

LES PROJETS EN COURS OU À VENIR

Les projets de dimension intercommunale et communaux doivent être pris en considération lors du choix scénaristique de développement démographique et de logements ; ces derniers peuvent en effet, avoir une influence sur l'organisation et le fonctionnement du territoire à plus long terme.

Cette dimension a été largement anticipée dans unn premier temps avec le travail parallèle réalisé dans le cadre des OIN. Ce sont davantage les projets déjà amorcés ou à prolonger qui sont ici mentionnés (certains d'entre eux ont d'ailleurs été réalisés depuis le lancement de la procédure PLUi (entre autres) :

> le développement du RSMA

> le projet d'Arena à Ouangani

> le projet de gymnase à M'tsangamouji

> le projet de retenue d'eau sur l'Ouroveni

> l'UCOOPAM et l'abattoir à Combani

DES CONTRAINTES PROPRES AU TERRITOIRE

Part du bâti en zone d'aléas fort

	Nombre de logements insalubres nécessitant relogement dans le cadre des RHI
Chiconi	*789*
M'Tsangamouji	*0*
Ouangani	*214*
Sada	*265*
Tsingoni	*1 146*
3CO	***2 414***

Même si la plupart des territoires sont touchés par des risques naturels, la 3CO - associé à un développement non maîtrisé de l'urbanisation - connaît **un nombre important de personnes exposées aux risques**. Près de 21% des bâtiments de la 3CO sont actuellement situés en zone d'aléas forts où les réflexions se portent vers un relogement pour les habitations en zones d'aléas fort et une gestion plus globale du risque et de l'urbanisation sur les autres types d'aléas (non renforcement du risque, protection...). Cet intangible de projet est donc intégré dans l'ensemble des scenarios de prospective envisagé. Dans la partie scenario et évaluation environnementale cette préoccupation occupe une place prépondérante dans le choix de projet des élus.

Enfin, l'importance de l'habitat insalubre, souvent informel ne peut être ignoré dans les projections ou composants de projet. La part de ceux-ci nécessitant d'être réhabilités ou plus probablement démolis/reconstruits constituent également un paramètre intangible aux composantes de scenario. Il reste cependant, l'un des paramètres les plus complexes à réellement quantifier à ce jour.

3.3. Le projet de développement : les possibles

En intégrant les précédents «invariants» à la réflexion du scénario de développement démographique à choisir, la Collectivité a souhaité poursuivre plusieurs objectifs :

- Maîtriser et anticiper sa croissance démographique
- Affirmer son armature territoriale et ses spécificités à l'échelon local, en protégeant la population
- Réduire sa consommation d'espace et accompagner les phénomènes de densification par un accompagnement à l'accès au logement
- Préserver son attractivité par la préservation de son cadre de vie lié au grand paysage.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Ces objectifs ont été déterminés par un travail conséquent entre les élus à travers différents ateliers et une méthodologie basée sur des scénarios tendanciels de réflexion, initiés par une démarche de réduction des impacts environnementaux du projet de PLUi (évaluation environnementale) qu'il s'agit de retracer ici pour une meilleure compréhension du projet retenu (l'ensemble de la démarche est reprise dans la partie évaluation environnementale).

ENJEUX ET INVARIANTS

> HIERACHISATION DES ENJEUX à partir d'un scoring :

> PRIORITAIRE
> Fort
> Moyen
> Faible

> DETERMINATION SUR LE NIVEAU DE CONSENSUS à partir de l'analyse de l'écart type :

Le choix du scénario de développement s'est donc basé sur une proposition de trois scénarios viables et potentiels mis en perspective avec les enjeux du territoire identifiés dans le diagnostic et évaluer pendant la démarche notamment à travers de nombreux ateliers.

L'ensemble des enjeux du diagnostic ont été hiérarchisés et ont permis de mettre en évidence le niveau de réponse à mettre en oeuvre au sein du projet de PLUi afin de répondre à la hauteur de ces enjeux identifiés. L'ensemble des communes ont fait émerger leur vision du territoire au regard de leur priorisation des enjeux à l'échelle communale et à l'échelle intercommunale.

La conclusion de ce premier travail a fait émerger que la condition à tout projet de développement choisi, est la capacité d'accueil du territoire à absorber ce développement et non le subir. Le thème de la capacité d'accueil recouvre notamment les notions de gestion de l'eau, d'équipements, des réseaux de manières générales et de la ressource. Cela démontre un territoire dont le développement est ressenti comme «subit» et dont la capacité d'accueil est considérée comme l'enjeu prioritaire, il est d'ailleurs immédiatement raccroché à la notion de démographie. La mobilité et le cadre bâti ressortent également comme des thèmes fortement prioritaires pour la 3Co.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

SCENARIO 1
Vers un développement intégré

SCENARIO 2
Un territoire fertile d'avenir où il fait bon vivre

SCENARIO 3
Aménagement : vers une meilleure qualité de vie

> Une volonté commune de vouloir préserver la qualité du cadre de vie et de vouloir maîtriser le développement

> Une volonté commune d'aller vers un développement et non de figer les dynamiques

> Une mise en oeuvre du projet et des points d'actions qui ne sont pas identiques pour tous les scenarios

> Une évolution du territoire qui ne s'appuie pas sur les mêmes forces du territoire

- UN PROJET GLOBAL -

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

C'est cette première conclusion et enjeu fondamental de la démarche de projet du PLUi qui ont conduit les élus à intégrer cette notion de capacité d'accueil et de protection globale du cadre paysager comme un invariant des scénarios de projet envisagés.

Il a été repris comme axe de projet global du PADD : une mise en perspective du développement à la capacité d'accueil du territoire. Il constitue un invariant qualitatif a chaque scénario développé.

> DETERMINATION DE LA TENDANCE RESSENTIE:

Augmentation, diminution, prolongation, inexistante.... et identification des différences de ressentis au regard d'une expertise parallèle

Dans un second temps, l'analyse des tendances des dynamiques du territoire sans intervention a permis de déterminer une base commune sous une approche AFOM (atout, faiblesse, opportunité, menace) de l'état évolutif du territoire.

Une vision "très dure" du territoire sans opportunité ni atout est ressorti et a permis aux élus de la 3CO de l'urgence d'intervention et de s'emparer des défis auxquels est soumis le territoire.

Un troisième temps constitue donc la rotule de la définition des différents scenarios proposés. De cette analyse de l'état existant, une projection souhaitée a été élaborée par les élus et accompagnée par le bureau d'études.

Il s'est agi de construire un territoire souhaité à 10 ans en sortant du constat et en réalisant des choix qualitatif avant quantitatif. C'est pourquoi la mise en parallèle des objectifs chiffrés n'a été intégré "que" dans un quatrième temps et en affinant les choix sur les modes d'intervention.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Au vue de la taille du territoire et des impacts à intégrer de chaque décision, l'échelle de travail des 3 scenarios a été dans un premier de replacer le projet de la 3CO à l'échelle insulaire. C'est dans un second temps, que ce sont déployés les différents scenarios à l'échelle infra, celle de la 3CO et des communes

Scenario 1

Dans ce scenario, il est proposé la vision communale des élus : une forme d'autarcie de la 3CO à l'échelle insulaire ; à la fois sur les conditions de préservation et d'exploitation des ressources agricoles et naturelles, mais également dans le fonctionnement global.

Il découle d'une lecture isolé commuen par commune de leur projet intercommunal sans consultation respective.

Il est recherché ici, une offre en équipement et une offre économique propre à la 3CO sans complémentarité ou au moins équivalente à la façade Est de l'île.

Le scénario exprime également la volonté de ne plus/pas assumer "le trop plein" de la façade Est.

Scenario 2

Ici, il a été choisi plusieurs complémentarités insulaires :

1/ celle entre la façade Est et Ouest dans l'offre en équipement (scolaire et de formation mais aussi de santé), en spécialisation économique, de l'exploitation des ressources locales (naturelle et agricole) et déplacement.

2/ avec la façade nord en terme de continuité économique entre le port de Longoni et la répartition des activités économiques sur un axe nord sud.

3/ avec la polarité nord-ouest pour une connexion avec M'tsangamouji pour développer et bénéficier des atouts touristiques de chacune des parties.

Un souhait de ne pas développer les façades littorales a été exprimé mais sans réellement être certains des impacts générés, mais plutôt pour illustrer la volonté de préserver la qualité du cadre paysager.

Scenario 3

Comme précédemment, il a été choisi plusieurs complémentarités insulaires, mais davantage marqué dans les rôles :

1/ celle entre la façade Est et Ouest reste équivalente au scenario 2, mais en marquant davantage le rôle d'accueil d'équipements d'ampleur insulaire au centre de l'île (côté 3CO néanmoins). La différenciation avec la façade Est s'opère par le développement de l'activité agricole et touristique.

2/ Ici, il est recherché une relation terres intérieures/façade littorale facilitée par les déplacements et les modes de développements urbains.

3/ Une complémentarité et union avec la polarité nord-ouest pour une connexion avec M'tsangamouji pour développer et bénéficier des atouts touristiques de chacune des parties est également assumée avec la façade sud de Sada.

Un souhait de ne pas développer les façades littorales a été exprimé mais pour des raisons de mise en sécurité de la population.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Scenario 1

A une échelle infra, il est demandé un développement "équivalent" par commune et sur les polarités historiques en façade maritime.

A l'image de l'échelle insulaire, une forme d'indépendance de chaque commune dans son offre en équipement (notamment touristique) mais aussi publique est recherchée.

La dimension intercommunale dans ce scenario est quasi-inexistante, dans le but assumé de développer une multi-attractivité du territoire.

Scenario 2

A une échelle infra, le scenario est construit de manière à développer des identités plus marquées dans la répartition des rôles des polarités urbaines.

Combani pour un rôle davantage économique (relais de Longoni)

Kahani et Combani pour le développement et accueil des équipements publics pour une répartition insulaire plus homogène et facilité des déplacements.

La grande partie du développement est ici absorbée dans les terres intérieures sur les entités de Combani et Coconi, une autre partie sur M'Tsangamouji. La commune de Sada et les villages originels des baies absorbent quant à eux une part résiduelle du développement.

Scenario 3

A une échelle infra, le scenario est construit de manière à développer une interface Est Ouest dédié au développement d'équipements d'ampleur insulaire pour un accès à l'échelle de Mayotte et assumée l'interdépendance avec la façade Est.

La grande partie du développement est ici absorbée dans les terres intérieures sur les entités de Combani et Coconi et sur M'Tsangamouji, mais aussi par le développement de l'entité sud à Sada.

Les villages originels des baies absorbent quant à eux une part résiduelle du développement.

Chacun de ces scénarios a été mis en perspective de leurs impacts tant environnementaux que paysagers, et a ainsi généré la poursuite du travail sur les invariants mais sous un angle géopaysager.

L'angle de projet paysager résulte d'un constat unanime observé lors des ateliers et du travail prospectif. En effet, le constat d'un territoire attractif de par son cadre paysager et environnemental privilégié doit rester l'un des invariants fondamental du projet comme annoncé précédemment.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Les trois scénarios ont constitué une base de réflexion et de débat important pour approcher le choix du scénario final.

En parallèle, le travail d'armature territoriale au regard des spécificités communales et des dynamiques qui peuvent les toucher s'est progressivement dessiné. La mise en perspective de la prospective du SAR et du travail des OIN, ont largement argumenté et permis d'inscrire une armature territoriale dans les dynamiques proposées dans le scenario 2 et 3.

C'est en revanche, l'analyse des impacts potentiels de chaque scenario qui a permis de choisir clairement la traduction de la volonté première définie par les élus : celle de préserver l'attractivité de la 3CO et ses ressources locales. Cela a permis d'ajuster le scenario final et de partir sur une stratégie d'évitement des impacts plutôt que de compensations que le strict choix du scenario 1 aurait entraîné.

Enfin, l'un des paramètres non négligeable qui a permis de façonner le scenario 4 (celui retenu), a été de placer une étape d'évaluation du "territoire capable" d'accueillir physiquement le développement envisagé. Cette étape est clairement déclinée dans l'évaluation environnementale et le présent rapport. En effet, il a semblé nécessaire de définir clairement les critères permettant d'accueillir la population en toute sécurité (exclusion des risques par exemples) et durablement (préservation de la ressource agricole par exemple).

Ce sont donc 3 premières typologies en corrélation avec les analyses du diagnostic qui ont été définies pour construire l'armature principale et leur définir une orientation

- Les portes d'entrée
- Les sentinelles rétro-littorale
- Les villages originels

puis une sous section permettant de leur définir un mode et un poids de développement.

Ces niveaux ont été définis en reprenant d'une part leur identité la plus représentative mais également en projetant leur rôle actuel et futur en terme de développement territorial. Le PADD décline un projet global à cet échelon territorial avec un projet spécifique à cette armature. Il répond justement a plusieurs éléments de dissensus, et ainsi répondre de façon adaptée à la structure des communes aux enjeux qui les touchent.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Source : @SIG 3CO - Cittànova

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Ainsi, sur la base de ces trois scénarios, de leurs impacts respectifs mesurés et des objectifs travaillés en atelier. Le développement recherché s'est donc décliné progressivement ainsi :

SCENARIO 4

Le scénario intercommunal préférentiel choisi par les communes

DEVELOPPEMENT PROJETÉ
Répartition en logements à horizon 2030

Un travail fin des structures capables d'accueillir le développement urbain de la 3CO est venu compléter les volontés du projet de développement. Une fois le squelette du projet stable et une armature territoriale intégrant les spécificités communales, la structure urbaine d'accueil est venue s'affiner.

C'est l'un des ateliers qui a nécessité le plus de travail et d'échanges du fait de la prise en compte de nombreux critères, au-delà de certains choix politiques.

Atelier d'évaluation des critères d'aménagement

Sur cette structure de projet insulaire et déclinée sur le territoire de la 3CO, plusieurs scenarios quantitatifs ont été déclinés. S'ils ne sont pas retracés dans leur ensemble ici (sauf le fil de l'eau pour point de comparaison, ils sont néanmoins décris afin de pouvoir justifier du scenario chiffré retenu. (NB : chaque point mort de chaque scenario a été ajusté au regard des dynamiques ou politiques qu'elles généreraient.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Le fil de l'eau : *un scénario qui poursuit le tendance passée. Le développement n'est pas équilibré et des écarts se creusent en termes de polarités. La croissance démographique est soutenue mais l'apport de logements n'est pas suffisant pour répondre aux besoins de toutes les familles.*

Que se passerait-il si les indicateurs 2012-2017 se poursuivaient ?

point mort horizon 2030

UN RENOUVELLEMENT DU PARC DE LOGEMENTS IMPORTANT LIÉ AUX RHI 0.2%	UN DESSERREMENT DES MÉNAGES IMPORTANT MAIS ENCORE INSUFFISANT POUR RÉPONDRE AUX BESOINS -0.89% (3.53 EN 2030 CONTRE 4 EN 2017)	UNE STABILISATION DU PARC DE LOGEMENTS VACANTS 13.5%	UNE HAUSSE MODESTE DU PARC DE RÉSIDENCES SECONDAIRES 2%	UNE ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE SOUTENUE +3.08%
BESOIN DE 253 LOGEMENTS	BESOIN DE 1 669 LOGEMENTS	BESOIN DE 258 LOGEMENTS	BESOIN DE 52 LOGEMENTS	BESOIN DE 4 793 LOGEMENTS

Point mort horizon 2030 : 2 232 logements

4 793 logements pour la croissance démographique à horizon 2030

BESOIN DE 7 012 LOGEMENTS À HORIZON 2030
SOIT 700 / AN → **24 141 HABITANTS SUPPLÉMENTAIRES**

RÉPARTITION DES NOUVEAUX LOGEMENTS

RÉPARTITION DE LA NOUVELLE POPULATION

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Le scénario 1 - SAR (première version) : un scénario qui prévoit une croissance un peu ralentie par rapport au fil de l'eau, mais un développement réparti équitablement sur l'ensemble du territoire. Dans ce scénario la transition démographique est peu avancée et la taille moyenne des ménages reste élevée.
NB : les besoins pour la fluidité et le renouvellement ont été ajoutés aux prospectives du SAR

Le scénario 2 - Transition démographique plus avancée : Ce scénario prévoit une transition démographique plus avancée sur la 3CO que sur le reste du territoire mahorais (ce qui est le cas aujourd'hui). En conséquences la croissance de la population est moins importante, mais le desserrement des ménages s'accélère avec des besoins importants pour loger les jeunes notamment. Le besoin en logements est donc très important pour une population qui croti mais moins rapidement. .

Le scénario 3 - Intensification de la croissance : Du fait de l'accueil de fonctions et de projets d'envergure à l'échelle mahoraise, la 3CO attire de nombreux ménages et la croissance démographique est donc importante. Cela affecte en partie le desserrement des ménages, qui peut être moins important que prévu, mais le besoin en logements reste toutefois très important.

Le scenario 4 retenu rejoint finalement la prospective chiffrée du SAR dans la dernière version connue en octobre 2020. Les points d'action du SAR n'étant pas nécessairement connus dans le détail, le scenario est décrit en chiffre ici. En effet, le scenario retenu et choisi par les élus affirme un mélange entre le scenario 2 et 3. Il reprend dans le scenario 2, la notion de transition démographique amorcée pour le perpétuer à horizon 2030, mais en restant moins ambitieux sur le nombre de personne par ménage (soit 3.85 pers./men), et en reprenant du scenario 3, l'intensification de la croissance proche de 3,4 %/an mais différencié par village au regard du rôle qu'ils portent dans l'armature territoriale et dans l'absorption d'une part de développement conséquent au sein de la zone rétrolittorale.

point mort horizon 2030

UN RENOUVELLEMENT DU PARC DE LOGEMENTS IMPORTANT LIÉ AUX RHI
0.2%

BESOIN DE 253 LOGEMENTS

UN DESSERREMENT DES MÉNAGES SOUTENU ISSU DE LA TRANSITION AMORCÉE -1%
(3.7 EN 2030 CONTRE 4 EN 2017)

BESOIN DE 1 061 LOGEMENTS

UNE STABILISATION DU PARC DE LOGEMENTS VACANTS
13.5%

BESOIN DE 231 LOGEMENTS

UNE HAUSSE DU PARC DE RÉSIDENCES SECONDAIRES
3%

BESOIN DE 51 LOGEMENTS

Point mort horizon 2030 : 1 596 logements

UNE ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE FORTE ET UNE ABSORPTION D'UNE PART DE L'ACCUEIL DU DEVELOPPEMENT INSULAIRE

BESOIN DE 9500 LOGEMENTS

9500 logements pour la croissance démographique à horizon 2030

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

RÉPARTITION DES NOUVEAUX LOGEMENTS

RÉPARTITION DE LA NOUVELLE POPULATION

2019

2030

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

4. ANALYSE DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

Comme il est prévu par le code de l'urbanisme, le rapport de présentation «*analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix dernières années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme*».

Dans le cadre du diagnostic, une analyse de la consommation foncière à partir des dernières données disponibles, à savoir la période 2011-2016 a été étudiée (base OCGSE). L'analyse de la consommation foncière pour la période 2011/2021 a été traitée et intégrée dans un second temps, réalisée par Cittànova est déclinée dans le présent chapitre.

4.1. La méthode utilisée

Représentation schematique de la notion de tâche urbaine

» **On considère la tache urbaine comme l'espace occupé par une urbanisation, quelle qu'en soit sa vocation : résidentielle, activité économique, infrastructure de transport, etc.**

L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et l'analyse de l'expansion de la tâche urbaine qui suivent se fondent sur la base de données disponibles lors de la démarche et traitée par Cittànova jusque dans les derniers mois avant arrêt soit :

- Cadastre (parcelles) 2021
- BDTOPO (bâtiments) 2021 (complété d'après photos aériennes le cas échéant)
- Inventaire des bâtiments de la 3CO 2011 et 2016 (2016 pour référence)
- Imagerie aérienne Google Map
- OCSGE 2011 et 2016 (pour référence)
- Couche « villages »
- Couche sig PCLHI

L'ENVELOPPE BÂTIE

A partir de la couche de bâtiments, regroupement de tous les bâtiments (de plus de 20m²) distants de moins de 30m les uns des autres dans la même enveloppe bâtie par la technique de dilatation-rétractation pour la création d'un périmètre rapproché de 2.5 m seulement (pour se rapprocher des superficies artificialisées, urbanisées et bâties de l'OCSGE qui sont très rapprochées des constructions).

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Avec la même méthode, réalisation des enveloppes bâties en 2011, 2016 et 2021.

- 2016 sert avant tout de couche-test pour comparer l'évolution mesurée par l'OCSGE
- Superposition des enveloppes 2011 et 2021 pour délimiter les secteurs d'enveloppes qui s'agrandissent (accrétion), se rétrécissent (régression), ou ne changent pas (stable).
-
- Dans le cas de l'enveloppe 2021, détermination d'une typologie des enveloppes basée sur le nombre de bâtiments (de + de 20m²) détectés dans l'enveloppe : plus de 100 = « bourgs », 25 à 100 = « villages », 5 à 25 = « hameaux », 5 et moins = « bâti isolé »

Remarque : *les résultats des enveloppes foncières trouvent une consommation nettement supérieure aux résultats OCSGE 2011-2016 quelque soit la méthode de comptage. Nous constatons (2011-2016) 67 ha contre 24 ou 28 ha. En revanche, les enveloppes ont une surface globale inférieure à leur mesure de « surface urbanisée » qui prend en compte les surfaces imperméabilisées (route, parking, etc), mais supérieure à leur surface de « zone bâtie » qui ne compte que les bâtiments et leurs abords immédiats.*

L'enveloppe bâtie en 2011 est alors de 423 ha contre une surface bâtie de 297 ha et une surface urbanisée de 493 ha.

Remarque : *la comparaison 2011-2016-2021 montre que toute la consommation se serait faite entre 2011 et 2016. Cela étant probablement du à la différence de méthode de comptage entre la couche bâtiments de la 3CO de 2016 et celle de la BDTOPO de 2021. Ainsi, un ajustement manuel (ajout bâtiments supplémentaires constatés d'après photo-interprétation) a été réalisé, auquel cas nous aurions du conclure à une perte de 5ha entre 2016 et 2021 !*

Villages	Inchangé (Ha)	Accrétion (Ha)	Rétractation (Ha)	Enveloppe 2021	Enveloppe 2011	Différence
CHICONI	81,88	17,66	4,37	99,54	86,25	13,29
Chiconi	66,84	14,74	3,81	81,58	70,65	10,93
Sohoa	15,04	2,92	0,56	17,96	15,60	2,36
M'TSANGAMOUJI	63,04	13,58	2,93	76,62	65,97	10,64
Chembenyoumba	15,64	2,82	0,51	18,46	16,15	2,31
Mliha	3,60	1,15	0,34	4,75	3,94	0,81
Mtsangamouji	43,80	9,61	2,09	53,41	45,88	7,52
OUANGANI	68,83	23,28	6,82	92,11	75,65	16,46
Barakani	22,98	7,10	1,19	30,07	24,17	5,90
Coconi	5,17	1,41	0,85	6,57	6,01	0,56
Kahani	12,34	9,28	2,93	21,62	15,27	6,35
Ouangani	28,35	5,50	1,86	33,84	30,20	3,64
SADA	86,72	16,14	5,17	102,86	91,89	10,97
Mangajou	12,75	4,27	1,12	17,02	13,88	3,14
Sada	73,97	11,87	4,05	85,85	78,02	7,83
TSINGONI	97,13	22,50	6,22	119,63	103,35	16,29
Combani	47,70	9,83	2,79	57,53	50,49	7,04
Tsingoni	27,00	7,22	1,90	34,21	28,90	5,31
Mroualé	7,94	2,49	0,92	10,43	8,86	1,57
Miréréni	14,49	2,97	0,61	17,46	15,10	2,36
Total général	**397,60**	**93,16**	**25,51**	**490,76**	**423,11**	**67,64**

Résultat de la différence des enveloppes bâties entre 2011 et 2021
Cittànova

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

LA CONSOMMATION FONCIERE

A partir de la couche de bâtiments 2021 et 2011, une première détection de tous les bâtiments présents en 2021 mais pas en 2011 (NB : il est possible que quelques erreurs de détection aient eu lieu dans le cas de bâtiments détruits puis reconstruits « presque » au même endroit) a été réalisée.

A partir de la couche des parcelles du cadastre, détection des parcelles sur lesquelles un nouveau bâtiment est apparu. S'il n'y a aucun autre bâtiment et qu'elle fait moins de 1000m², elle est considérée entièrement consommée.

Dans les autres cas (+ de 1000 m² et/ou bâtiments « anciens » présents sur la parcelle), un tampon de 10m autour de tous les anciens bâtiments est créé, et si le nouveau bâtiment est compris dans le tampon, il n'a pas été comptabilisé comme de la consommation foncière. **Dans tous les cas, cette bande de 10m est « déjà consommée » et est « retirée » de la parcelle.**

Sur le reste de la parcelle, un tampon de 25m est projeté à partir des bâtiments restants. C'est la surface consommée.

La surface consommée est donc constituée :

- soit d'une parcelle entière de moins de 1000 m² où on ne trouve que des bâtiments construits depuis 2011,
- soit, d'une bande de 25 m autour des bâtiments nouveaux, uniquement sur la même parcelle que le bâtiment, uniquement le nouveau bâtiment est à plus de 10 m d'un bâtiment datant d'avant 2011, et uniquement sur la surface de parcelle à plus de 10 m de tout autre bâtiment déjà présent en 2011.

A partir de ces surfaces, en réalisant les intersections avec la couche des villages, des enveloppes 2011, de l'évolution 2011-2021, et du PCLHI ; il a été considéré :

- si le bâtiment est situé dans l'enveloppe 2011, la consommation foncière est considérée comme de **la densification**.
- sinon c'est **de l'extension** (la précision « consommation en extension sur parcelle déjà occupée » a surtout servi de couche de travail mais illustre à quel point il est rare que la consommation se fasse sur des parcelles initialement vierges)

Les surfaces consommées sont réparties par typologie d'enveloppe en fonction du nombre de bâtiments détectés dans l'enveloppe 2021.

Les surfaces consommées sont croisées avec le PCLHI pour déterminer quelle surface est située dans un secteur de RHI ou RHS.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Limite communale
Villages de la 3CO
Enveloppes bâties en 2021

Evolution des enveloppes bâties entre 2011 et 2021
Enveloppe en accrétion
Enveloppe en rétractation
Enveloppe stable

Résultat de l'évolution de l'enveloppe bâtie entre 2011 et 2021
Cittànova

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

4.2. Résultats de la consommation foncière

Le cas particulier de la base des données mahoraise disponibles et des modes d'évolution informels de l'urbanisme, ne permettent pas de définir de manière probante la nature des espaces consommés ou encore leur destination. L'autre limite de l'analyse reste la part de la consommation foncière dédiée aux infrastructures et aménagements. cette part est aujourd'hui non connue donc non comprise ici. En revanche, il est proposé ici une autre forme d'analyse permettant de nourrir le projet et d'alimenter la justification des choix des élus quant aux critères de définition de la zone urbaine et des groupements bâtis. Ainsi, plusieurs angles de lecture de la consommation foncière sont proposés ici.

LA CONSOMMATION FONCIERE depuis 2011 dans les GROUPEMENTS BÂTIS

Cet angle de lecture de la consommation foncière révèle (avec les limites méthodologiques évoquées ci-avant) que c'est essentiellement sous la forme de diffusion de l'habitat diffus que la majorité de la consommation de l'espace s'est opérée.

C'est donc en marge des agglomérations et villages que cela s'est déroulée. Ce constat, même s'il reste peu étonnant au regard de l'observation terrain des dernières années, la proportion : 60 % reste en revanche impressionnante.

Villages	Bourgs et groupes de plus de 100 constructions	villages de 26 à 100 constructions	hameaux de 6 à 25 constructions	Bati isolé et groupes de 5 constructions ou moins	Total général
CHICONI	14,93	2,58	3,09	23,20	**44,33**
Chiconi	12,23	2,58	3,09	19,44	37,78
Sohoa	2,71			3,75	6,55
M'TSANGAMOUJI	8,97	1,99	0,88	21,57	**33,93**
Chembenyoumba	1,64	0,55	0,19	4,91	7,38
Mliha	1,14			1,90	3,15
Mtsangamouji	6,18	1,44	0,69	14,76	23,40
OUANGANI	14,85	2,33	6,71	41,49	**66,07**
Barakani	3,90	0,62	3,58	5,16	13,52
Coconi		0,79		3,39	4,31
Kahani	6,88	0,93	2,41	20,84	31,22
Ouangani	4,07		0,71	12,10	17,02
SADA	7,99	1,18	4,72	19,63	**33,81**
Mangajou	1,39	0,37	1,45	7,27	10,71
Sada	6,60	0,81	3,27	12,36	23,10
TSINGONI	18,18	0,88	4,38	43,88	**67,86**
Combani	8,40		2,84	18,58	30,05
Tsingoni	4,60			4,64	9,48
Mroualé	1,42		0,25	8,61	10,29
Miréréni	3,76	0,88	1,28	12,05	18,03
Total général	**64,92**	**8,97**	**19,78**	**149,76**	**246,00**

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

LA CONSOMMATION FONCIERE depuis 2011 dans et hors des ESPACES D'INTERVENTION du PCLHi

Dans le cadre présent, il est intéressant de venir reposer les constats de la consommation foncière au sein et pourtour des formes d'évolutions d'habitats informels.

Si la part d'habitat informel est loin d'être complètement représenté au sein des périmètres RHs et RHi, il est intéressant de souligner que la part de consommation en 10 ans de cette forme d'habitat reste moindre. Cela n'indique pas que son impact environnemental est moindre ou que les nécessités d'actions ne sont pas urgentes.

Villages	Consommation de l'espace hors périmètre PCLHI	Consommation dans l'espace RHi	Consommation dans l'espace RHs	Total général
CHICONI	28,61	2,58	3,09	**44,33**
Chiconi	22,20	2,58	3,09	37,78
Sohoa	6,41			6,55
M'TSANGAMOUJI	30,38	1,99	0,88	**33,93**
Chembenyoumba	6,05	0,55	0,19	7,38
Mliha	2,80			3,15
Mtsangamouji	21,52	1,44	0,69	23,40
OUANGANI	58,00	2,33	6,71	**66,07**
Barakani	11,77	0,62	3,58	13,52
Coconi	4,24	0,79		4,31
Kahani	26,00	0,93	2,41	31,22
Ouangani	15,98		0,71	17,02
SADA	32,18	1,18	4,72	**33,81**
Mangajou	9,81	0,37	1,45	10,71
Sada	22,37	0,81	3,27	23,10
TSINGONI	60,24	0,88	4,38	**67,86**
Combani	26,85		2,84	30,05
Tsingoni	5,07			9,48
Mroualé	10,28		0,25	10,29
Miréréni	18,03	0,88	1,28	18,03
Total général	**209,39**	**8,97**	**19,78**	**246,00**

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

4.3. Synthèse

Les terres intérieures, via les villages rétrolittoraux observent la plus grande consommation d'espace sur les 10 dernières années.

Le village de Chiconi est quant à lui largement concerné en périphérie et jonction avec Kahani par la diffusion d'habitat informel, ceci expliquant son statut de village en tête des consommations foncières.

Villages	Consommation en densification dans l'enveloppe	Consommation en extension	Consommation en extension sur parcelle déjà occupée	Total général
CHICONI	4,61	5,36	34,35	44,33
Chiconi	3,73	3,60	30,45	37,78
Sohoa	0,88	1,76	3,90	6,55
M'TSANGAMOUJI	3,48	15,83	14,62	33,93
Chembenyoumba	0,62	1,26	5,51	7,38
Mliha	0,25	1,49	1,40	3,15
Mtsangamouji	2,61	13,08	7,71	23,40
OUANGANI	2,61	21,79	41,67	66,07
Barakani	1,21	3,41	8,90	13,52
Coconi	0,08	1,44	2,79	4,31
Kahani	0,33	11,02	19,86	31,22
Ouangani	1,00	5,91	10,11	17,02
SADA	2,79	15,45	15,58	33,81
Mangajou	0,25	5,90	4,56	10,71
Sada	2,54	9,55	11,01	23,10
TSINGONI	5,31	28,65	33,90	67,86
Combani	2,93	12,57	14,56	30,05
Tsingoni	0,74	2,56	6,18	9,48
Mroualé	0,32	5,62	4,35	10,29
Miréréni	1,33	7,90	8,81	18,03
Total général	**18,80**	**87,08**	**140,12**	**246,00**

TOTAL 246 HA CONSOMMÉS SUR 10 ANS

SOIT 2.5 HA / AN

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

5. CAPACITÉ DE DENSIFICATION DES ESPACES BÂTIS

Le code l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation «*analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis , en tenant compte des formes urbaines et architecturales*».

Tout au long de l'élaboration du diagnostic mais également du projet ou de la phase règlementaire, une analyse fine de l'ensemble des potentiels fonciers a été réalisée et progressivement affinée. Elle a permis la mise en place d'un projet ambitieux et de mesures précises en faveur d'une densification et évolution adaptées des tissus urbanisés et détaillées dans la suite du rapport de présentation.

5.1. La méthode utilisée

L'analyse des potentiels fonciers à l'intérieur des enveloppes urbaines a été réalisée tout au long de la phase de diagnostic et en début de phase de PADD. L'évolution et le devenir de cette capacité de densification et de mutation a trouvé sa réponse en phase règlementaire et a donc nécessité une réactualisation en phase règlementaire selon les potentiels de densification identifiés (et la définition de l'enveloppe urbaine).

Cette analyse se décompose en plusieurs chapitres :

- Le premier chapitre a été présenté ci-avant au sein du travail sur les hypothèses de développement, à savoir une estimation de la production de logements au sein des tissus urbanisés bâtis, intégrant une évolution du bâti en verticalité également.
- Le second chapitre consiste en une analyse du gisement foncier au sein de l'enveloppe urbaine non bâtie.

Concernant la première étape, la méthode se fonde sur une évaluation au regard des tendances passées mais également au regard des choix politiques à horizon 2030 sur les phénomènes de renouvellement urbain et de l'évolution du bâti observé sur le terrain. Un temps de mise en parallèle par une analyse commune par commune et avec l'appui des élus. Cette mise en perspective a d'ailleurs permis d'adapter les outils réglementaires au sein du PLUi et du volet d'action du PLH selon l'état d'avancement des projets en cours et de l'intégration d'une démarche nouvelle de planification.

La seconde étape quant à elle, se fonde sur un repérage et recensement des gisements fonciers au sein des enveloppes urbaines des documents de planification existant. Ce repérage initial a été mis à jour progressivement selon l'état d'avancement de la phase réglementaire (notamment du règlement graphique), ne conservant uniquement en phase finale, du potentiel compris dans l'enveloppe urbaine du projet de PLUi.

Le repérage du potentiel foncier a fait l'objet d'une différenciation selon qu'il s'agisse :

- d'une évolution en hauteur du bâti existant ;
- d'une division parcellaire ;
- d'une dent creuse ;
- d'un tènement foncier ayant fait l'objet d'une traduction réglementaire sous forme d'opération d'aménagement et de programmation.

Chacun de ces potentiels fonciers a fait l'objet d'une approche détaillée sous plusieurs critères de constructibilité réelle et une estimation en nombre de logements pour l'ensemble de ces potentiels identifiés avec les élus et avec les services de la 3CO.

Ainsi, la non constructibilité d'un potentiel foncier initialement identifié est répertoriée et justifiée. Les raisons liées aux dessertes, à la topographie, aux raisons environnementales sont donc égale-

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

ment intégrées.

ETAPE 1

L'ANALYSE TECHNIQUE

Une méthode qui permet d'estimer un premier potentiel théorique

ETAPE 2

L'ANALYSE DES COMMUNES

Une lecture "opérationnelle" de l'analyse technique qui permet de définir si les secteurs identifiés sont à considérer comme mobilisables ou non, sur la base d'une grille d'analyse globale et cohérente à l'échelle du territoire et par la connaissance des élus

Travail des communes avec Cittànova réalisé

ETAPE 3

LE POTENTIEL MOBILISABLE

Le potentiel mobilisable concerté est une base de travail pour déterminer le potentiel en extension

Un potentiel brut évalué et intégré dans le PADD par les objectifs affichés
Ils sont mis à jour au fur et à mesure

LE NOMBRE DE LOGEMENTS

ETAPE 1

CARACTÈRE EXCLUANT

- Potentiel concerné par une servitude ou un risque limitant (Exemples : zone rouge du PPRi, périmètre de protection de captage rapproché)
- Présence d'une exploitation agricole ou proximité (à corroborer et mettre à jour avec le diagnostic agricole) + qualité du potentiel (SDAARM)
- Présence d'un site protégé ou d'une espèce protégée, d'un corridor identifié au diagnostic

Les cartes de travail

QUALIFICATION

Parcelle libre

Ensemble foncier

Division parcellaire

Renouvellement Habitat Insalubre

Evolution verticale

K2

M'tsangamouji

Sada

POURQUOI ?

- Selon le statut du potentiel identifié, les outils règlementaires à mobiliser ne sont pas les mêmes.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Les gisements fonciers et immobiliers sont recensés dans un premier temps selon un critère de surface disponible dans le tissu urbain existant.

ETAPE 2

L'analyse opérationnelle de ces potentiels consiste à hiérarchiser ces sites en fonction de leur intérêt et de la faisabilité en matière d'aménagement et de libération du foncier, par le renseignement du tableau suivant :

FAISABILITÉ			INTÉRÊT			TEMPORALITÉ	
Possibilité de desserte	**Contrainte physique**	**Contrainte d'usage**	**Accès aux services, commerces, équipements**	**Accès aux transports (transports en commun, modes doux)**	**Projets**	**Enjeux fonciers**	**Échéancier**
OUI > Le site donne directement sur une voie de desserte	**OUI** > Exemples : le site est concerné par un relief important, a une mauvaise orientation, n'a pas de capacité épuratoire, etc.	**OUI** > Exemples : le site est une parcelle déjà bâtie, une parcelle jardinée, un parc d'agrément, un stationnement, etc.	**OUI** > Le site est à proximité immédiate* d'un service/commerce ou équipement > Ces fonctions sont accessibles via un cheminement sécurisé et/ou une piste cyclable	**OUI** > Le site est à proximité immédiate* d'un service/commerce ou équipement > Ces fonctions sont accessibles via un transport en commun	**CHAMP LIBRE** > Exemples : • Projet en réflexion sur le site • Site stratégique dans l'enveloppe bâtie • Parcelle pouvant être mise en réflexion avec des parcelles voisines pour un projet global, • Autre projet communal pouvant être mis en lien, etc.	**CONNUS** Éléments de propriété connus. > Exemples : propriétaires vendeurs, succession en cours, rétention foncière, vacance, etc.	**COURT TERME** (< 5 ans) **MOYEN TERME** (> 5 ans) **LONG TERME** (> 20 ans)
NON > Exemples : le terrain est enclavé, donne sur une route, pose des problèmes de sécurité, etc.	**NON** > Pas de contrainte	**NON** > Pas de contrainte	**NON** > Le site n'est pas à proximité immédiate d'un service/commerce ou équipement et ces fonctions ne sont pas accessibles en mode doux	**NON** > Le site n'est pas à proximité immédiate d'un service/commerce ou équipement et ces fonctions ne sont pas accessibles en TC			
INCONNU Réponse non connue	**INCONNU** Réponse non connue	**INCONNU** Réponse non connue	**INCONNU** Réponse non connue	**INCONNU** Réponse non connue	**INCONNU** Réponse non connue	**INCONNUS** Éléments de propriété inconnus	

5.2. Les potentiels en logements au sein de l'entité urbanisée / urbaine

ETAPE 3

Les résultats sont les suivants :

Parcelle libre

466

Ensemble foncier

1401

Division parcellaire

696

Renouvellement Habitat Insalubre

1020

Evolution verticale

2805

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Le résultat brut du recensement de la densification annonce près du triple des chiffres avancés ici. Pour autant, il reste peu probable que l'ensemble de ce recensement se réalise sous le temps du PLUi. C'est pourquoi, afin de ne pas gonfler la part de logements produits au sein de l'enveloppe urbaine, des ratios par typologie de potentiels fonciers ont été identifiés et sont expliqués ci-après. Ces ratios ont élaborés au regard des dynamiques observées sous 5 ans selon les services techniques mais aussi par les résultats du diagnostic habitat réalisé.

La première évaluation du potentiel brut a été poser avec une densité moyenne de 40 logt/ha sur les dents creuses et tènements fonciers.

*Un ratio de *80% a également été intégré ici*

*Un ratio de *80% a également été intégré ici*

	DC*	DP*	*RU*	TF*	ELEVATION verticale*	Total général
CHICONI	72	253	*28**	154	267	**774**
MTSANGA-MOUJI	92	104	*10*	379	195	**780**
OUANGANI	73	61	*214*	124	612	**1084**
SADA	105	218	*200***	417	193	**1133**
TSINGONI	124	59	*583*	328	222	**1316**
Total général	466	696	*1035*	1401	1489	**5087**

C'est l'un des potentiels les plus optimisés dans le cadre de la densification.
**80% du recensement a été conservé.*

Ici, c'est un équilibre entre les données connues des RHi, leur état d'avancement et un recensement parallèle des sites hors Rhi.
**dans le cas de Chiconi, c'est clairement la maturation du projet aujourd'hui non validé qui ne permet d'afficher "que" 28 logements.Une part est produite au sein des OAP et hors enveloppe urbaine.*
***Sur Sada, le résultat a été à la fois minorée au regard de la part de risque importante en site de renouvellement et majorée avec la part de logements produite via l'opération plan guide du bourg de Sada menée par l'EPFAM.*

La méthode RIL (qui a également alimenté les OIN a été utilisée ici mais en ne conservant "que" 20% du total.
En effet, si le PLUi s'attache à accompagner cette densification en cours, il apparait aujourd'hui que la technique de mise en oeuvre ne permet pas d'encourager la verticalité sur l'ensemble des bâtis recensés dans le cadre de la méthode RIL .

5.3. Le potentiel des tissus économiques

La même méthode de recensement du potentiel foncier encore disponible au sein des secteurs économiques de la 3CO a été mise en oeuvre. En effet un large foncier identifié dans un premier temps comme disponible, fait l'objet de permis de construire en cours ou de projet déjà réalisé. La rareté du foncier économique en densification est révélatrice de la politique foncière menée par l'intercommunalité en ce sens. En revanche cela révèle un réel besoin, au regard de la situation géographique et du rôle économique de la 3CO, comme évoqué dans l'étude économique menée en parallèle du PLUih et rappelé par le SAR en cours d'élaboration.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

6. LA QUALIFICATION DES GROUPEMENTS BÂTIS

Une autre étape fondamentale et nécessaire à l'élaboration du PADD et de la traduction règlementaire des objectifs en logements a concerné la qualification des groupements bâtis de la 3CO, en lien avec la loi dite Littoral (propre à Mayotte) mais aussi certaines dispositions de la loi ALUR.

Les types de groupements bâtis ont ainsi été définis :

- les agglomérations,
- les bourgs,
- les villages,
- les hameaux, (avec une distinction pour les entités définies comme hameau et soumis à la loi dite Littoral, ces entités sont concernées par une évolution de la loi par la loi ELAN, les définissant comme «les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages»)
- l'habitat diffus.

La présente partie détaille chacune de ces catégories en expliquant la façon dont cela s'applique au territoire de la 3CO.

6.1. Objectifs

A travers l'approche des groupements bâtis de l'intercommunalité, l'objectif principal consiste à mettre en compatibilité les hypothèses de développement avec l'offre foncière disponible sur le territoire.

Au delà de cette dimension prospective, il s'agit également à l'échelle de la 3CO de répondre aux enjeux de préservation des espaces naturels et agricoles mais aussi paysagers. Parallèlement, une approche intercommunale basée sur des critères objectifs et identiques quelque soit la commune a été mise en place. En effet, l'historique connu et la nécessaire actualisation des documents de planification, rend inégale la lecture réglementaire actuelle du territoire pour un projet commun et d'intérêt général.

L'objectif est également de répondre à une logique urbaine identifiant des modes d'évolution du tissu bâti, de préservation et de densification adaptés au tissu accueillant cette évolution. Il s'agit donc de constituer un outil d'aide à la décision dans le choix des secteurs capables d'accueillir le développement intercommunal et intégrant les enjeux environnementaux, paysagers, de capacité d'accueil et urbains. **Ces dimensions induisant la définition d'une zone urbaine.**

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

6.2. Méthode utilisée et résultats

Ce travail sur les groupements bâtis a fait l'objet de plusieurs réunions de travail, d'étape de validation et d'un travail en atelier avec les élus et personnes publiques associées afin de définir communément les critères de définition de ces typologies de groupements bâtis.

L'ensemble des critères ont été définis au regard des spécificités environnementale, architecturale, urbaine et paysagère du territoire, du travail des ateliers et ont été mis en perspective sur des aspects de jurisprudence.

L'analyse par étape et critères communs a permis de définir la typologie du groupement bâti mais également de prioriser sa capacité à recevoir une part du développement de l'intercommunalité selon sa structure.

Un dernier «tamis» a permis de prioriser ou d'exclure certains groupements bâtis de leur capacité à recevoir du développement : la capacité en réseau eau potable et l'investissement généré. Une lecture permise au regard des données réseaux disponibles et présentées dans l'annexe sanitaire.

Etape 1 / repérage de tous les groupements bâtis de la 3CO de 4 à 5 bâtis compris dans un périmètre de -de 10m de distance entre deux bâtiments

périmètre permettant d'évaluer la continuité urbaine potentielle 20m

périmètre de l'enveloppe urbaine de 10m

Cartographie de l'ensemble des groupements bâtis analysés.

192 groupements bâtis analysés avec les mêmes critères et selon le même procédé étape par étape

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

L'éligibilité à la zone urbaine :

ETAPE 1

» **CRITERE : le nombre de bâtiments**
  » Le groupement bâti est-il constitué de 15 ou de plus de 15 bâtiments ? relié par une distance maximum de 20m entre deux bâtis, avec interprétation sur terrain lorsque 5m intègre ou non un bâti).

REPONSE NON : classement en zone agricole ou naturelle

REPONSE OUI : il passe à l'étape 2

ETAPE 2

» **CRITERE : la densité**
  » le groupement possède du bâti des deux côtés de la voie
  » le groupement est organisé autour de plusieurs axes
  » une continuité urbaine identifiable

REPONSE NON : classement en zone agricole ou naturelle spécifique

REPONSE OUI : il passe à l'étape 3

ETAPE 3

» **CRITERE : potentiel d'évolution du groupement**
  » absence de pente > 35°
  » présence de réseaux

REPONSE NON : classement en zone agricole ou naturelle spécifique

REPONSE OUI : il est éligible à la zone urbaine MAIS doit être priorisé

A ce stade, tous les groupements bâtis ne passant pas l'étape 3, ne rassemblent pas les critères suffisants pour être considérés comme un « *espace urbanisé de densité significative* » et susceptible de pouvoir accueillir un développement au regard des contraintes présentes.

Ils constituent la première typologie, à savoir l'habitat diffus ou les «hameaux-risques».

CONSEQUENCES ?

110 » **sont éligibles à la zone urbaine**

97 » **ne sont pas retenus**

En zones N et A de droit commun :
» **Les extensions et les annexes sont autorisées pour les bâtiments d'habitations existants**

En zones N et A, ou à titre EXCEPTIONNEL si le SAR le permet

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

La priorité afin de recevoir le développement projeté :

Il s'est agit de définir 4 niveaux de priorités à la fois issus des critères de jurisprudence mais aussi par une lecture locale de la géomorphologie mahoraise et de la 3CO particulièrement.

PRIORITE 1 » Secteurs prioritaires pour accueillir le développement prévu

» **2 CRITERES :**
- » Présence d'un ou plusieurs lieux de vie (équipement public, sportif, commerce)
- » Présence d'un centre historique

+

RASSEMBLE LES CRITERES : PRIORITE 1

REPONSE NON : EVALUER SA PRIORITE

SUR LES 110 GROUPEMENTS ELIGIBLES A LA ZONE URBAINE

32 » sont de priorité 1

AGGLOMERATION

VILLAGE

PRIORITE 2 » Secteurs prioritaires pour accueillir le développement prévu

» **1 CRITERE :**
- » Présence d'un ou plusieurs lieux de vie (équipement public, sportif, commerce)
- » Présence d'un centre historique

OU

RASSEMBLE LES CRITERES : PRIORITE 1

REPONSE NON : EVALUER SA PRIORITE

SUR LES 110 GROUPEMENTS ELIGIBLES A LA ZONE URBAINE

47 » sont de priorité 2

VILLAGE

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

SUR LES 110 GROUPEMENTS ELIGIBLES A LA ZONE URBAINE

9 » sont de priorité 3

AGGLOMERATION RISQUE
VILLAGE RISQUE
HAMEAU

HAMEAU

La loi ELAN est venu précisé le statut de ces «secteurs urbanisés autres que agglomération et village» et identifiés au PLUi répondant à l'article L 121-8 du CU. Ils répondent ici aux critères définis par la loi ELAN (secteurs déjà urbanisé) et définis ci-avant, et appartiennent donc à la 3CO soumise à la loi littoral.

Parmi ces entités, certaines d'entre elles sont insérées dans des espaces déjà urbanisés (constituant une agglomération ou village) issus de la diffusion de l'urbanisation et ne se voient donc pas concernées par l'article L 121-8. Une méthodologie spécifique de déclinaison de la zone urbaine a été réalisée concernant ces entités. I

SUR LES 110 GROUPEMENTS ELIGIBLES A LA ZONE URBAINE

21 » sont de priorité 4

AGGLOMERATION RISQUE
VILLAGE RISQUE
HAMEAU

** Ne peut être considéré ou défini par la terminologie «hameau» au regard de la loi littoral*

HABITAT DIFFUS

lls sont notifiés en priorité 4 du fait de problématique de réseau en extension et peu stables. Ils ne peuvent être réellement intégrés sous la notion de "hameau" tels que précédemment du fait de cette problématique et sans constitution d'une zone urbaine "stable" ou très dilatée. La notification d'habitat diffus est donc retenue. Seuls les sites agglomérations risques / villages risques et hameaux sont inscrits en zone urbaine, un sous secteur N est dédié à l'habitat diffus

Quelques évolutions à la marge, au regard de permis de construire déposés au moment de l'étude des groupements et réalisés pendant le temps de réalisation du PLUi peuvent faire évoluer à la marge les résultats présentés.

La mise en place de ces critères s'appliquent néanmoins et restent applicables en toute objectivité, permettant ainsi de répondre à l'évolution que peut connaître le territoire pendant les années de réalisation du document de planification.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Un atlas a permis de réunir l'ensemble des conclusions de ce travail sous cette forme :

Cet atlas constitue une base solide pour la Collectivité afin d'expliciter ses choix à ses concitoyens.

Il garantie une approche objective et pédagogique pouvant être consultée en tout temps et sur le terrain également.

Synthèse des critères et méthode :

Zone Agricole ou Naturelle

	ETAPE 1	ETAPE 2	ETAPE 3
	HABITAT DIFFUS	«HAMEAU-RISQUE» HABITAT DIFFUS	
» CRITERES	• - de 15 bâtis	• non dense	• absence de potentiel de densification • pente > 35° • absence de réseau

• ne rassemble pas les critères suffisants pour être considéré comme un « espace urbanisé de densité significative » et susceptible de pouvoir accueillir un développement au regard des contraintes présentes

Zone Urbaine

PRIORITE A RECEVOIR DU DEVELOPPEMENT

ELIGIBLE À LA ZONE URBAINE CONSTRUCTIBLE

	PRIORITE 1	PRIORITE 2	PRIORITE 3	PRIORITE 4
	• pas d'aléas fort sur plus d'un tiers de l'entité • pas de padza • hors EPR • hors potentiel agricole fort • hors corridor ou espace protégé	• pas d'aléas fort sur plus d'un tiers de l'entité • pas de padza • hors EPR • potentiel agricole fort ou • proximité d'un corridor ou espace protégé	**2 criteres présents** • aléas fort sur plus d'un tiers de l'entité • padza • EPR • potentiel agricole fort • proximité d'un corridor ou espace protégé	**3 criteres présents** • aléas fort sur plus d'un tiers de l'entité • padza • EPR • potentiel agricole fort • proximité d'un corridor ou espace protégé
	AGGLOMERATION VILLAGE	VILLAGE	AGGLOMERATION RISQUE VILLAGE RISQUE HAMEAU	
	• Tous les groupements éligibles à la zone urbaine présentant **une exploitation agricole à proximité** sont identifiés et devront démontrer (en cas de projet) qu'ils ne portent pas préjudice à la pérennité de l'activité présente			
	• présence d'un ou plusieurs lieux de vie ET • présence d'un centre ancien	• présence d'un ou plusieurs lieux de vie OU • présence d'un centre ancien	• présence d'un ou plusieurs lieux de vie OU • présence d'un centre ancien	• absence d'un lieu de vie ET • absence d'un centre ancien
	• ensemble des conditions réunies pour accueillir le développement	• accueil du développement en extension autorisé	• accueil du développement en extension non autorisé (densification autorisée)	• zone dite «urbanisée» mais qui ne rassemble pas les critères de jurisprudences ou condition de sécurité pour accueillir un développement et recevra un U spécifique ne permettant pas la densification

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Partie 2_
Justification du PADD

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Pour rappel, les orientations définies par les élus s'appuient à la fois sur de nombreux projets et études en cours ou qui se sont en partie déroulées pendant les phases d'élaboration du PLUi, et des OIN, mais surtout sur les constats et enjeux identifiés au sein du diagnostic et des trois grandes phases d'ateliers avec les différentes forces vives du territoire ; associatifs, personnes publiques associées, technicien 3CO, représentants des intercommunalités voisines notamment.

Le travail d'atelier a permis de faire émerger trois grands scénarios de travail, sur lequel les élus ont pu débattre. S'y est greffé un travail prospectif et analytique à horizon 2030 décrit **dans la présente première partie.**

Les études connexes comme le Plan de mobilité et l'étude économique ont également permis d'alimenter la démarche prospective et enfin de retenir le projet d'aménagement présenté ci-après.

Afin de partager pleinement à l'échelle communale, le projet intercommunal, une présentation intermédiaire du PADD en cours d'élaboration a été effectuée en réunion publique.

Enfin, le débat en conseil municipal et le débat,en conseil communautaire ont été l'occasion pour l'ensemble des élus du territoire de s'approprier et de discuter le présent document. Par la suite, au regard des évolutions observées sur le territoire sur les dernières années et pendant l'année d'élaboration du PLUi, le PADD a été redébattu. En effet, afin de s'assurer d'un partage plein et entier par tous les acteurs du territoire, des dernières modifications à apporter, il a été préféré de réaliser un atelier de réappropriation du PADD par la nouvelle équipe communautaire (puis un COPIL de validation) et redébattre du PADD.

Organisation du PADD

3 AXES DE PROJET ORGANISÉS AUTOUR D'UN MÊME PROJET

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la 3CO est exprimé à partir d'un ensemble d'orientations générales couvrant l'ensemble des thématiques à aborder dans le PLUi avec un volet habitat particulièrement développé.

Elles sont organisées en 3 grands axes thématiques reliés entre eux par un objectif de projet, qui met en avant l'interaction des orientations et la recherche d'un développement équilibré autour d'un enjeu structurant : **Préserver la qualité de vie et le cadre paysager de la 3CO.**

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

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

2.1 LES SCENARIOS PRÉPARATOIRES DU PADD

L'article R151-3-4° précise que quand le PLUi fait l'objet d'une évaluation environnementale, le rapport de présentation "*explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan*".

Le travail sur le PADD a commencé par prendre acte d'une hiérarchie des enjeux du territoire effectuée par les élus, et qui ont permis de faire ressortir en priorité les thèmes de la croissance démographique et plus largement de la capacité d'accueil comme étant au coeur des enjeux territoriaux, et par extension une réponse à apporter au sein du projet d'aménagement à hauteur de ces constats validés.

L'ensemble des thématiques et enjeux à hiérarchisés a été abordé en ateliers par la suite, mêlant à la fois cartographie et réflexion aux échelles intercommunales et communales.

Extraits des ateliers de construction du PADD

L'exercice scénaristique réalisé dans le cadre de l'évaluation environnementale s'est attaché à mettre en évidence les "possibles" et leurs impacts sur le territoire en fonction des choix opérés pendant les ateliers. **Trois scénarios se sont dessinés (comme évoqué dans la partie 1 et détaillé au chapitre de l'évaluation environnementale).**

Pour chacun de ces trois scénarios, un travail cartographique de synthèse a été opéré puis a permis d'affiner le scénario final retenu. Ainsi, les invariants et les grandes orientations du projet d'aménagement se sont dessinées par comparaison puis affinées dans le détail des actions par de nombreux allers-retours de travail, qui ont permis d'aboutir à une version finalisée d'un 4ème scénario le PADD présenté et justifié ci-après.

2.2 JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS DANS LE PADD

Au sein de cette partie, les orientations du PADD sont déclinées, au regard des enjeux définis au sein du diagnostic et en rappelant le niveau d'enjeux qu'il représente sur le territoire, mais aussi aux orientations des documents cadres (même en cours) et aux objectifs de protection de l'environnement.

La partie ci-après détaille la compatibilité avec les documents cadres pour chaque axe du PADD. Dans le contexte de la 3CO et plus largement de Mayotte, de documents cadre en cours d'élaboration ou de nombreux schemas, études stratégiques en cours, il sera fait référence à l'ensemble de ces éléments, dans l'état de connaissance ou d'avancement connu. Les parties consacrées aux justifications du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation viendront compléter les justifications de la mise en oeuvre réglementaire du projet d'aménagement sur le territoire intercommunal.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

AXE 1 : ACCOMPAGNER LE BASCULEMENT DE LA 3CO DES 3 BAIES VERS L'INTERIEUR DES TERRES DE LA 3CO

Enjeux identifiés dans le diagnostic	Choix retenus dans le PADD	Prise en compte des orientations des documents cadres
OBJ. 1.1 Un développement maîtrisé par des choix de projets exigeants et exemplaires		
La 3Co rencontre de nombreuses difficultés à produire du logement à la hauteur du besoin de ses habitants actuels et futurs. Cela impacte directement le territoire dans ses formes urbaines, dans la qualité de l'habitat et dans les problématiques sociales et sanitaires auxquelles la 3Co est confrontée aujourd'hui. K4 K10 K12 ▪ *Des temps d'instruction allongés* ▪ *Une vacance importante mal identifiée* ▪ *Un foncier indisponible* ▪ *La diffusion de l'habitat de fortune* ▪ *Un marché extrêmement tendu et peu lisible* ▪ *Une absence de logements sociaux*	**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.*	**OIN :** *Rééquilibrer le territoire en investissant le développement du versant ouest de l'île* **SAR (en cours) : Orientations fondamentales** *2.1. Répondre aux besoins de logements dans un souci de gestion économe de l'espace : produire une offre de logements suffisante et adaptée aux besoins de tous les mahorais* *4.1. Un développement résidentiel permettant de répondre à l'ensemble des populations et parcours résidentiels* *4.3. Ouvrir Mayotte au monde par le développement des nouvelles technologies de la communication et de l'information.* **PLAN DE GESTION du PNM de Mayotte** *Faire de Mayotte un pôle d'excellence en matière de connaissance et de suivi des écosystèmes marins tropicaux et de la mangrove*
Différentes composantes de la société mahoraise conduisent à un développement exponentiel de l'habitat informel ces dernières années. Le manque de disponibilité foncière, l'essor démographique, et les conditions de vie très précaire d'une grande partie de la population (notamment étrangère), exclue de nombreux ménages du marché de l'habitat en dur. B4 K13 E4	▪ *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 pédagogue de l'urbanisme*	**PADUDM (2015) :** *Initier une OIN pour apporter une ingénierie structurante* **SAR (en cours) : Orientations fondamentales** *1.1. Réorganiser le territoire autour de nouvelles polarités de vies : le territoire multipolaire : "le pôle supérieur du "centre-ouest"* *4.2. Engager une politique volontariste en faveur de l'accès aux soins, à l'éducation et à la culture* *5.10. Définir une politique de grands chantiers structurants au profit des entreprises locales*
Bien que le dimensionnement des projets prennent en compte les besoins croissants en termes d'équipements, ils se retrouvent souvent en surcharge lorsque ceux-ci voient le jour où n'intègrent pas de réserve foncière pour anticiper les besoins d'évolution futurs. Des raisons variées : E6 G3 ▪ *une évolution démographique sous estimée* ▪ *des indisponibilités foncières récurrentes* ▪ *une situation géographique par défaut (du fait de l'indisponibilité foncière)*	**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 entre Coconi et Ongojou.*	**SAR (en cours) : Orientations fondamentales** *1.1. il s'agit de faire de ce pôle une ville nouvelle, qui aura pour vocations d'accueillir les fonctions supérieures de l'île au niveau administratif, économique, de l'éducation, de la santé et des services.*

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

		▪ *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.*	*4.2. Engager une politique volontariste en faveur de l'accès aux soins, à l'éducation et à la culture : des orientations quantitatifs et qualitatif de l'offre de soins + formation et enseignement supérieur* *5. Créer les conditions d'un développement économique endogène : le développement de la formation* *5.10. L'éco cité multipolaire de l'Ouest :* *le campus universitaire* *un CHM départemental*
J5 E5	Le pôle urbain Nord-Est concentre les équipements structurants de Mayotte, notamment le centre hospitalier de Mamoudzou, l'hôtel du département, l'hôtel de préfecture ou encore l'université de Dembéni, entraînant une dépendance à l'emploi, service, équipement et qui impacte fortement les infrastructures de transports et d'espace public.	**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.*	**SDAGE 2016-2021** *Objectif 4/ Développer la gouvernance et les synergies dans le domaine de l'eau* *Orientation 4.7 Assurer la cohérence des politiques d'aménagement avec la préservation de l'environnement, de la ressource en eau et la prévention des risques naturels*
OBJ. 1.2 RENDRE PERENNE LA NOUVELLE INTERFACE EN DEVELOPPEMENT DANS LES TERRES MAHORAISES			
J1 J2	Les polarités historiques du territoire évoluent progressivement, en lien avec le développement économique du territoire, mais aussi en lien avec leur connexion au réseau routier permettant de rejoindre l'agglomération de Mamoudzou. Ainsi, le poids de Sada diminue entre 2012 et 2017, au profit notamment des villages intérieurs de Combani, Miréréni, Kahani et Mroalé, ou de certains villages bien connectés aux flux (Chiconi, Mangajou). Entre 2012 et 2017, c'est le village de Combani qui connaît le développement le plus important, avec plus de 2 000 nouveaux habitants. Ainsi, l'armature globale du territoire jusqu'ici relativement équilibrée tend à une polarisation croissante vers les villages intérieurs, notamment au sein des communes de Tsingoni et Chiconi. La polarité historique de Sada reste néanmoins lisible dans l'armature de la 3Co.	**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*	**PADUDM (2015) :** *Faire de Mayotte une vitrine de la ville durable : Valoriser les polarités du SAR et structurer l'intercommunalité de projet autour d'elle* **OIN :** *Organiser de véritables bassins de vie* **PCAET (2020) :** *Organiser des permanences de services publics de proximité sur le territoire de la 3CO pour réduire les déplacements administratifs*

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

K8	L'emploi s'est fortement développé ces dernières années, avec 1 715 emplois supplémentaires recensés entre 2012 et 2017. La majorité des emplois créés l'ont été sur les communes de Tsingoni (+1200), et de Ouangani (+700). A la lecture des documents d'urbanisme existant, cette évolution est logique : ces deux communes concentrent 75% des zones économiques, de projet touristiques et de développement d'équipements structurants (115 ha en U et AU). Ces évolutions ont fait basculer l'armature économique du territoire : Jusqu'ici le pôle d'emploi principal était Sada (35% des emplois en 2012), suivi par Tsingoni (23% des emplois en 2012). En 2017 la situation s'est inversée, avec Tsingoni qui concentre plus de 35% des emplois, Sada 23% et Ouangani qui se distingue comme pôle économique émergeant (20%).	**DONNER AUX PÔLES DES TERRES INTÉRIEURS 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*	**SMVM (en cours) :** *L'aménagement du littoral mahorais :* **Orientations forestières du département de Mayotte** *EFM1 : La préservation et la valorisation du patrimoine naturel / C5 : Maintien et amélioration appropriée des fonctions dans la gestion des forêts*
	OBJ. 1.3 INVENTER DES NOUVEAUX RAPPORTS ENTRE LES VILLAGES ORIGINELS : LES 3 BAIES ET LES TERRES INTÉRIEURES		
L1	Une occupation initialement temporaire des terres intérieures pour l'agriculture. L'organisation du monde rural de Mayotte s'apparentait de celle des côtes est-africaines. Il y a eu une segmentation entre les lieux d'habitations sur les côtes et les quelques hameaux de cultures à l'intérieur de l'île accueillant les agriculteurs durant les pointes de travail agricole. Plus le peuplement de l'île s'est poursuivi et plus l'habitat a gagné l'intérieur. Lors du départ des sociétés agricoles, les anciens ouvriers se sont réappropriés les terres et profitant des habitations, s'y sont installés. La distribution des terrains qui s'est alors opérée est encore lisible aujourd'hui : de grandes bandes agricoles qui ont été crées lors des années 1850-1950..	**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*	**PADUDM (2015) :** *Faire de Mayotte une vitrine de la ville durable :faire de Mayotte l'un des lieux d'expérimentation de la ville durable*
J5	La position centrale de la 3Co lui permet une bonne connexion au réseau d'infrastructures routières, avec deux routes traversantes d'Est en Ouest notamment : : la RN2 et la RD3. La RD1 permet quand à elle des connexions Nord-Sud littorales. Le territoire jouit donc d'un positionnement stratégique en termes de liaisons vers Mamoudzou. En revanche, et cela touche toute l'île, la répartition nord sud du trafic est quasi inexistante.	▪ *Développer les connexions nord-sud terrestres mais aussi maritimes*	**SMVM (en cours) :** *L'aménagement du littoral mahorais : les nécessaires infrastructures de transports* **PADUDM (2015) :** *Faire de Mayotte une vitrine de la ville durable : Valoriser les polarités du SAR et structurer l'intercommunalité de projet autour d'elle*

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

E1	Si toutes les communes connaissent une croissance positive, la situation est contrastée suivant les communes et villages. Deux communes connaissent une croissance exponentielle, Tsingoni et Chiconi. La première constitue un pôle économique en plein développement, bien connecté à Mamoudzou par la RD3. Chiconi à l'inverse est historiquement moins peuplée du fait d'une situation d'enclavement relatif, et connaît un phénomène de rattrapage. Même si la situation est marginale, certains villages ont perdu des habitants (Chembenyoumba, Barakani), ce qui peut être lié à un phénomène migratoire pour se rapprocher des pôles d'emplois ou à un manque de foncier pour permettre aux habitants de rester sur leur village d'origine.	**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*	**OIN :** *Organiser de véritables bassins de vie* **SAR (en cours) : Principe d'aménagement** *2.2. Une nécéssité de densifier/renouveler les zones urbanisées existantes sur leur emprise actuelle* *4.1. Les espaces bâtis existants accueilleront notamment les opérations de densification et de renouvellement du tissu urbain des îlots peu occupés. La restructuration de certains quartiers pouvant constituer des poches d'insalubrité s'avère primordiale.*
A1 A2	Le nombre d'inondations historiques connues ayant touché l'île est assez faible (10 évènements principaux recensés). Cependant les inondations peuvent engendrer des dommages considérables en raison de la multiplication des enjeux exposés et de l'augmentation de la vulnérabilité du territoire. Bien que peu nombreux les aléas climatiques exceptionnels restent très destructeurs dans des villages peu préparés. Par exemple le cyclone Kamisy (10 au 11 avril 1984) est le plus fort et le plus récent qui ait fait l'objet d'enregistrements à la station météorologique de Pamandzi. Sada a été sinistrée à 90% ; 3000 habitants sur 3500 ont déploré d'importants dommages. Sur la 3Co, la commune de M'tsangamouji a également été largement touchée.	▪ *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.*	

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

K4	Le recensement fait état d'une part importante de logements vacants (13,5%), soit environ 2000 logements, une proportion légèrement supérieure à la moyenne mahoraise (12,7%). Plusieurs facteurs peuvent expliquer ce phénomène surprenant dans un marché tendu : » Le rythme de construction, bien que souvent informel, est très élevé sur le territoire. Lors du recensement, une partie de ces logements non terminés ont pu être identifiés comme vacants. Il s'agit d'une vacance considérée comme «commerciale» et qui ne pose pas problème; » Un phénomène de réserve des logements construits par la famille ou hérités pour les besoins futurs est observable et peut générer de la vacance artificielle (il ne s'agit pas d'un bien disponible sur le marché); » Les situations d'indivisions peuvent exister également sur les parcelles bâties, et en l'absence d'héritiers vivant sur place ou identifiés, peuvent générer de la vacance. Cette situation est complexe à débloquer; » Le respect des règles coutumières, qui n'autorise pas la vente des terres, notamment héritées, peut participer à l'alimentation de la vacance également;	**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*	
H5	L'espace public prend donc des formes officielles (lien entre la mosquée et la place publique) et plus informelle, autour d'un arbre majestueux où l'on vient se réunir. Les espaces publics intégrant une forme de parcs restent rares mais très plébiscités.	▪ *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*	**SAR (en cours) : Principe d'aménagement** *2.4. Principes relatifs à la qualité des espaces urbains et aux aménités paysagères locales : recommandations : les politiques publiques veilleront à mettre en place un cadre règlementaire et financier adapté visant la requalification des espaces publics des villes et villages du territoire (coeur de villes et village...)*

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

K1	Les cases SIM sont devenues un moteur essentiel de la production de logements à Mayotte jusqu'en 2008. Leur conception reprend initialement la forme et l'agencement de la case traditionnelle, mais propose un habitat avec des matériaux «durs» (brique de terre puis parpaing) et résistant aux aléas naturels (cyclones, pluies torrentielles, séismes...). La case SIM introduit également la couleur, rendue obligatoires pour les propriétaires de ces logements, à partir d'une palette de couleurs vives que les mahorais ont ensuite repris dans l'habitat contemporain.	**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* ▪ *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)*	**SAR (en cours) : Principe d'aménagement** *4.1. Les forces urbaines nouvelles de préserver les caractéristiques paysagères, environnementales et bâties et de valoriser ou restaurer les éléments d'urbanisation traditionnelles et les continuités écologiques.*
K6 K7	Le territoire de la 3CO dispose d'une histoire riche, encore lisible à travers des monuments et vestiges. Le site de l'ancienne sucrière de Soulou est inscrite aux monuments historiques (l'usine, la maison de maître, la jetée et les entrepôts). La mosquée de Tsingoni, la plus ancienne de l'île, est également inscrite, et son mausolée classé. Par ailleurs, de nombreux sites archéologiques et plusieurs mosquées anciennes viennent enrichir le patrimoine de la 3CO. Ce patrimoine demande à être parfois préservé, restauré ou mis en valeur, mais le potentiel est riche et invite à la découverte de l'histoire locale.	▪ *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…)*	**SAR (en cours) : Principe d'aménagement** *4.1. Les documents d'urbanisme locaux recenseront également les éléments de patrimoine et de petit patrimoine et veilleront à les protéger.*
	OBJ. 1.4 REDONNER UNE PLACE CENTRALE AU RÔLE DU VILLAGE DANS LES FONCTIONS DU QUOTIDIEN		
A6	La ligne de crête : premier déterminant des espaces de vie et d'ensemble paysager Les lignes de crêtes constituent de véritables marqueurs paysagers, tant dans la forme et les implantations qu'ils ont généré, que par l'horizon qu'elle constitue. Elles ont ainsi défini les espaces de vie originels de Mayotte et cela reste très prégnant sur la 3CO. Elle constitue également un véritable rythme de découverte du territoire littoral. Elles s'inscrivent comme rempart et frein à l'urbanisation originelle (limite intangible, exposition aux embruns, facilité d'implantation, limitation du ruissellement...). Les nouvelles capacités constructives, vont faire basculer la lecture du paysage permise par les lignes de crêtes.	**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*	**SAR (en cours) : Principe d'aménagement** *2. Les aménaités paysagères :* *Les documents d'urbanisme locaux veilleront également, dans les secteurs d'enjeux paysagers et patrioniaux forts, à édicter les règles permettant leur portection, en veillant notamment à minimser les impacts visuels des constructions et aménagements en leur sein.*

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

H1	Vers un développement urbain qui efface les caractères paysagers mahorais Aujourd'hui les coteaux sont largement urbanisés avec la nouvelle tendance qui est d'avoir un accès visuel vers le lagon. Le phénomène s'accentue donc, et génère une homogénéisation des entités urbaines et paysagères de la 3CO. Initialement diversifiées (et déclinées en partie 1), les formes de développement actuelles se répètent et tendent à écraser la lecture de la topographie et des ensembles paysagers originels.	▪ *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,* *la proximité au littoral,* *un minimum de 10 à 15 constructions*	**SAR (en cours) : Orientations fondamentales** *développement : Le foncier agricole, ressource majeure à sanctuariser* *6.2. Concilier le développement nécessaire de l'île avec ses risques naturels multiples.* *L'aléa doit devenir un outil de projet, un invariant qui doit guider les développements et aménagements sur l'île [...]*
H3	Des entrées de ville qui deviennent peu lisibles Le développement urbain sous forme linéaire le long des voies, tendent à réduire les coupures d'urbanisation et rendre moins lisibles les entrées sur les villages. Autant certaines entrées de village comme sur Chiconi, où l'aménagement révèle une vraie mise en scène d'entrée par un «simple» alignement de palmiers, autant l'absence de limite urbaine ne permet plus de rendre la lecture des entrées de village intuitive.	▪ *Entretenir le flou existant entre espace public et privé au sein du tissu résidentiel existant et à avenir* ▪ *Mettre en scène les villages en travaillant les entrées de village*	**SAR (en cours) : Principe d'aménagement** *2.4. Principes relatifs à la qualité des espaces urbains et aux aménités paysagères locales : recommandations : les politiques publiques veilleront à mettre en place un cadre règlementaire et financier adapté visant la requalification des espaces publics des villes et villages du territoire (coeur de villes et village...)* *Il préconise également d'éviter l'implantation de zones commerciales en entrée des villes et villages du territoire*
K8	La localisation des commerces ne correspond pas nécessairement au bassin d'habitation alentour. Leur implantation est davantage régie par l'accessibilité (proximité temporelle et localisation dans une zone de flux), justifiant leur installation à proximité des principaux axes de transport.De très nombreuses épiceries, sont disséminées dans les zones urbaines. Celles-ci, de petite taille proposent des produits de premières nécessités et sont bien souvent des lieux de lien social pour les quartiers. Le constat des différentes mode de développement urbain notamment sur les espaces en pente prononcée, montre la complexité d'assurer une desserte (tous réseaux, flux confondus) efficiente et anticipée. Associé à l'augmentation du nombre de voiture sur le territoire, la congestion des espaces sur les coteaux est réelle et le déplacement piéton de moins en moins sécurisé.	**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*	**SAR (en cours) : Orientations fondamentales** *5.4. Structurer l'appareil commercial pour répondre aux besoins de tous et améliorer le cadre de vie des mahorais.*

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

L1	Le commerce informel Ce type de commerce, très répandu à Mayotte, se développe le long des routes nationales. Les « bouenis » s'y retrouvent et y vendent les produits des champs ainsi que quelques produits « fait maison ». C'est une activité de subsistance importante dans la vie mahoraise où les clients sont très nombreux. Ces « marchés » visent les clientèles piétonnes et motorisés en l'absence de structure au sein de l'entité urbaine.	▪ *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*	**SAR (en cours) : Principe d'aménagement** *Créer des espaces publics à proximité des bâtiments publics majeurs au périmètre des équipements publics ou collectifs lieux d'animation des villes et villages* *Le SAr recommande de favoriser l'implantation de l'offre commerciale en mixité fonctionnelle avec d'autres fonctions urbaines (équipements publics, logements, activités économiques).*
E5	La question de l'entretien et de l'amélioration générale de nombreux équipements se pose également sur le territoire (accessibilité, réfection du sol, création de vestiaires, éclairage…) pour assurer leur pérennité et optimiser leur usage notamment sportifs. Eu égard à la jeunesse globale de la population et aux prévisions démographiques, le rôle de cohésion sociale et de porte d'entrée des MJC vers des activités sportives et culturelles est plus que jamais essentiel.	**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*	
G3	Toutes les communes de la 3Co disposent d'écoles maternelles et élémentaires. En 2018, elles accueillent plus de 8 800 élèves, répartis sur l'ensemble des communes. Il existe actuellement 18 maternelles et 25 élémentaires, rassemblées ou non au sein de groupes scolaires. En moyenne, il y a 26 élèves par classe en maternelle et 21 élèves par classe en élémentaire en 2018. Néanmoins, la capacité des écoles n'est pas toujours suffisante pour accueillir dans de bonne conditions tous les élèves.	▪ *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)*	**SAR (en cours) : Principe d'aménagement** *4.4. Les infrastructures et équipements liés à l'éducation et à la formation. L'offre d'établissements scolaires structurants devra être renforcée […]*
OBJ. 1.5 INSCRIRE LES CORRIDORS ECOLOGIQUES ET LEURS COMPOSANTES COMME LA STRUCTURE D'ACCUEIL DU PROJET ET COMME GARANT DE LA QUALITÉ DU LAGON			
D4 D1	De nombreux phénomènes de fragilisation des corridors écologiques : le développement le long des coteaux ou des voies (N°6) et les usages qui y sont directement liés (N°4 ; N°1 infrastructure lourde), le rejet en front de mer au sein du lagon des réseaux (N°2), et le développement d'activités le long des plages participent largement à la fragilisation des corridors et des espaces de biodiversité. Que ce soit ponctuellement ou sur des espaces plus larges, le morcellement des corridors écologiques fragilise concrètement le fonctionnement de ces espaces vitaux à l'avenir de l'île.	**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 règlementaire 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 urbain, en les identifiant*	**SAR (en cours) : Orientations fondamentales** *6.1. Définir les cadres de préservation des espaces et espèces à forte valeur environnementales* **SDAGE 2016-2021** *Objectif 2/ Protéger et sécuriser la ressource pour l'alimentation en eau de la population > Orientation 3.5 Renforcer la protection effective des milieux remarquables les plus exposés* **Orientations forestières du département de Mayotte** *EFM1 : La préservation et la valorisation du patrimoine naturel* **PLAN DE GESTION du PNM de Mayotte** *Protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel, de la mangrove aux espaces océaniques, notamment par la formation et la sensibilisation du plus grand nombre*

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

C3	Les espaces forestiers participent à de nombreux avantages environnementaux aux regard des défis qui concernent Mayotte. En effet, face au ruissellement, l'infiltration sur site, trame de fraicheur et le glissement de terrain, ces nombreux rôles se voient peu à peu diminués au regard d'une urbanisation à la fois en extension ou en densification «à tout prix» sans maintien de ces entités végétales en amont des projets.	▪ *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 règlementation de la planification urbaine*	**SAR (en cours) : Orientations fondamentales** *5.9. Favoriser le développement des usages et activités liées à l'innovation en matière de préservation des ressources naturelles et environnementales* **SDAGE 2016-2021** *1/ Réduire la pollution des milieux aquatiques > Orientation 1.9 Lutter contre l'érosion et la déforestation pour préserver les ressources en eau*
A4	Alors que les espaces urbanisés ont tendance à s'étirer, le fait de monter les coteaux ou de rechercher les vues imprenables, amènent des effets de ruissellement et d'imperméabilisation des sols impactant largement tous les espaces à l'aval...soit en direction du lagon en exutoire. Les besoins inhérents à l'implantation humaine (point d'eau, ressource, évitement du danger) amène la plupart des bangas à rejoindre la proximité des points d'eau. L'absence de réseau et les rejets au sein des milieux pour l'ensemble de l'habitat indigne et informel rentre dans la considération de la mise en place d'un réel conditionnement à l'urbanisation par la présence de réseau ou de traitement à la parcelle.	▪ *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*	**SMVM (en cours) :** *La réduction de la contamination des écosystèmes aquatiques (eaux douces et maritimes)* **SDAGE 2016-2021** *1/ Réduire la pollution des milieux aquatiques* *2/ Protéger et sécuriser la ressource pour l'alimentation en eau de la population* *3/ Conserver, restaurer et entretenir les milieux et la biodiversité* *> Orientation 3.5 Renforcer la protection effective des milieux remarquables les plus exposés* **Orientations forestières du département de Mayotte** *EFM1 : La préservation et la valorisation du patrimoine naturel + EFM 5 / C5 : Maintien et amélioration appropriée des fonctions dans la gestion des forêts*
C1 C2	Un développement anarchique qui place l'environnement au cœur des débats La notion de capacité d'accueil du territoire rentre au cœur du débat du projet insulaire. Jusqu'ici définit par un équilibre fragile, la pérennité du territoire à recevoir son développement est remis en question plaçant ainsi l'environnement comme point central au projet. Si la qualité des espaces et la diversité de ceux ci sont incontestables, leur préservation et leur pérennité en est tout autre.	**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*	**PADUDM (2015) :** *Préciser les conditions de gestion et de cession de parcelle sur la ZPG* **SAR (en cours) : Orientations fondamentales** *5.7. Favoriser le développement des usages et activités liées au littoral, à la mer, au lagon : préserver le caractère naturel des sites et protéger les biens et les personnes* *6.6. Préserver les milieux littoraux et maritimes*
		▪ *Garantir la protection des sites accueillant des espèces protégées et lutter contre les invasives par la sensibilisation et la règlementation* ▪ *Intégrer la démarche de recensement des espaces naturels sensibles en cours par le département*	**SMVM (en cours) :** *Préservation de la biodiversité* **Orientations forestières du département de Mayotte** *EFM4 : La connaissance de la fôret, des écosystèmes et de la filière*

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

C5

C6

G5

Sur le littoral, les impacts indirects de la pollution sont nombreux. Comme expliqué à l'instant, les impacts dans les terres impactent également le lagon par ruissellement et écoulement (majoritairement). Le développement des infrastructures sur le littoral participe également pleinement au morcellement des espaces protégés et leur disparition mais les exposent également aux pollutions par lessivage (notamment). Depuis peu l'aménagement du littoral connait un nouvel essor et vise à revaloriser ce potentiel négligé. Les collectivités ont pris en compte la valeur attractive de leur littoral et souhaitent désormais le mettre en valeur. Dans plusieurs communes certains équipements d'accès à la mer sont dégradés.	**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*	**SAR (en cours) : Orientations fondamentales** *5.7. Favoriser le développement des usages et activités liées au littoral, à la mer, au lagon : Favoriser le développement des usages littoraux tout en préservant l'environnement .* *5.9. Renforcer l'ouverture à la mer des sites littoraux urbanisés* *6.6. Préserver les milieux littoraux et maritimes + stratégie d'aménagement du littoral + Aménagement du littoral au niveau des pôles urbains + Aménagement du littoral au niveau des coupures d'urbanisation* **SMVM (en cours) :** *intégration des principes de la loi Littoral (*déclinée ou précisée dans le cadre du PLUi)*
	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.*	**PLAN DE GESTION du PNM de Mayotte** *Obtenir une bonne qualité de l'eau dans le lagon, notamment par une gestion appropriée des mangroves et en participant à la mobilisation des acteurs pour atteindre les objectifs du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin de Mayotte* **SAR (en cours) : Orientations fondamentales** *5.7. Favoriser le développement des usages et activités liées au littoral, à la mer, au lagon : Limiter l'impact environnemental des usages sur le littoral et le milieu marin* *6.3. Assurer la durabilité des espaces dans leur mode de gestion et utilisation*

AXE 2 : GARANTIR UN ACCUEIL DU DÉVELOPPEMENT DANS DES CONDITIONS PÉRENNES POUR TOUS ET EN TOUTE SÉCURITÉ

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Enjeux identifiés dans le diagnostic	Choix retenus dans le PADD	Prise en compte des orientations des documents cadres
OBJ. 1.1 Inscrire le foncier disponible comme patrimoine intercommunal garant de la qualité d'accueil		
K5 L7 Une conception du foncier qui a évolué... Le processus en cours de régularisation de la situation foncière met à mal le principe coutumier de gestion des terres, attribué par usufruit, hérité ou plus rarement acheté. Aujourd'hui, le statut de la propriété foncière est globalement identifié sur la 3Co, avec seulement 3,4% de la superficie du territoire dont le statut reste inconnu en 2017. A Chiconi néanmoins, la propriété foncière n'est pas renseignée pour 13% de la superficie communale et peut constituer un frein à la réalisation de certains projets. Cette évolution du système foncier mahorais, ajouté aux contraintes du territoire (relief, risques, espaces protégés, espaces réservés à l'agriculture) introduit un sentiment de raréfaction du foncier, qui participe également à la montée des prix. L'inflation est telle que les prix des terrains ont perdu toute réalité avec les revenus des ménages mahorais.	**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*	**PADUDM (2015) :** *Faciliter l'accès au foncier : Lancer un grand plan de mobilisation du foncier public* *Maitriser les prix du foncier sur les secteurs à enjeux (ZAD)*

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Les pratiques actuelles en termes de développement de l'habitat ne permettent pas un développement durable du territoire. L'enjeu dans les années à venir pour la 3Co sera de mettre en place les moyens nécessaires pour anticiper le développement dans des zones prévues à cet effet et selon des principes définis. Le respect des règles d'urbanisme et la mise en œuvre de la redevance pour les réseaux doit permettre de mieux organiser l'urbanisation destinée à l'habitat et de limiter les coûts liés à l'acheminement des réseaux. L'idée est de sortir d'un schéma de réaction après coup comme ont pu l'être les RHI ayant traité de la mise en place des réseaux d'assainissement en priorité, très coûteuses pour la collectivité.	**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*	**PADUDM (2015) :** *Inf[illegible] OIN [...], réaliser des Z[illegible] qu'elles définir une stratégie d'aménagement cohérente avec le SAR et ainsi rendre le territoire attractifs aux opérateurs* **SAR (en cours) : Orientations fondamentales** *2.3. Vers un modèle urbain mahorais durable : Prioriser les opérations publiquement encadrées* *2.4. Vers un nouveau modèle de logements ? : proposer un modèle de développement des villages cohérents avec la géographie des villages et l'organisation des bassins versants*
K10 Bien conscientes de leurs difficultés à maîtriser l'urbanisation, toutes les communes de la 3Co ont réalisé un PLU. Première étape pour anticiper le développement, leur mise en œuvre a pourtant été mise à mal par le développement spontané de l'habitat en dehors des zones à urbaniser parfois, et en dehors de tous projets, les habitants se soumettant rarement à l'exercice du permis de construire : temps d'instructions longs et menant souvent à un refus incompris au regard des constructions voisines. La création de l'intercommunalité et la démarche en cours de PLUi valant PLH doit permettre d'harmoniser les pratiques et de mettre en place une coordination de la mise en oeuvre des projets.	**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*	**SMVM (en cours) :** *La maîtrise de l'urbanisation et de ses pressions directes sur les espaces littoraux et maritimes* **PCAET (2020) :** *Engager une stratégie de réduction du nombre d'habitats insalubres en vue de garantir à tous un logement décent et durable* *Créer une police intercommunale de l'environnement et de l'urbanisme* **PADUDM (2015) :** *Faciliter l'accès au foncier*

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

K12

OBJ. 1.2 PERMETTRE UNE INSTALLATION POUR TOUS SUR LA 3CO PAR UNE POLITIQUE FONCIERE ET DE L'HABITAT ACTIVE

Une absence de parc locatif social pour répondre aux besoins des ménages les plus modestes Aucune commune de la 3Co ne dispose de logements locatifs sociaux. Globalement très peu développée à l'échelle du département, les opérations existantes se sont concentrées autour du pôle urbain de Mamoudzou. Pour autant, au regard des caractéristiques de la population et des besoins en logements présents et à venir, le déploiement d'une offre locative sociale est un enjeu primordial pour la 3CO, qu'elle devra intégrer dans sa politique de l'habitat. L'opérateur historique, la SIM, est le principal producteur de logements sociaux actuellement sur l'île. Néanmoins, d'autres opérateurs ont récemment obtenu l'agrément pour réaliser et gérer des logements sociaux à Mayotte (HMI, HSPC, SOLIHA), ce qui devrait permettre à terme de diversifier et d'intensifier les opérations de production de logements locatifs sociaux. Deux projets sont en cours sur la 3Co et ont fait l'objet d'un financement par la région : 13 LTS (logements très sociaux) à Ouangani et 26 LTS à Tsingoni.	**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 (à raison d'un minimum de 30% à partir de 10 logements produits, avec un minima de 4 logements locatifs sociaux par exemple)*	**PADDUDM (2015) :** *Faire de Mayotte une vitrine de la ville durable : Rendre le foncier aménageable* **PDALHPD (2018-2023) :** *Axe 4 : Augmenter l'offre adaptée à ces publics* *Action 4A : Impulser une logique de programmation en matière de production dans les PLH*
	▪ *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*	**PDALHPD (2018-2023) :** *Axe 4 : Augmenter l'offre adaptée à ces publics* *Action 4A : Impulser une logique de programmation en matière de production dans les PLH* *Action 4D : Optimiser la gestion des structures d'hébergement / logement accompagné*

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

K4

Depuis l'arrêt de la production de la case SIM, le coût de la construction des logements met à mal les ménages souhaitant construire leur logement. Le LATS (Logement en Accession Très Sociale) et le LAS (Logement en accession sociale) ont des coûts de sortie bien supérieurs à celui de la case SIM. Le coût de revient pour le ménage après subventions est d'environ 250 euros par m² (contre 75 à 100 euros pour la case SIM). Cela explique en partie leur faible mobilisation sur le territoire de la 3Co.	**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.*	**PADUDM (2015) :** *Modifier profondément les conditions de production du logement : Organiser le recours au midro crédit*
Historiquement, les mahorais accèdent à la propriété dès leur première installation, héritage du système de division du foncier des shanza. On distingue deux configurations de propriété à Mayotte : les propriétaires du sol et du logement (ceux qui possèdent un titre de propriété), qui représentent un quart des ménages de la 3CO. Plus fréquemment, du fait de l'auto-construction et du développement informel de l'habitat, les ménages ne considèrent posséder que le logement (30%). La structure de la société mahoraise, très solidaire, induit une part importante de ménages logés gratuitement (15%), une forme de réponse à la raréfaction des logements et terrains disponibles. Il peut s'agir par exemple de suivre l'évolution des expérimentations qui seront réalisées sur la CADEMA dans le cadre du NPNRU ou d'autres opérations (OPAH par exemple). L'expérimentation de différents modèles de constructions intégrant une part d'auto-construction dans le cadre des projets ANRU pourraient également intéresser les communes de la 3CO dans leurs projets de RHI. Il s'agit de répondre aux défis de la construction en logements tout en accompagnant les habitants dans le respect de leurs souhaits et traditions	**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 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)*	**PADUDM (2015) :** *Faire de Mayotte une vitrine de la ville durable :faire de Mayotte l'un des lieux d'expérimentation de la ville durable* *Faire de l'ANRU un outil pour mener des projets urbains intégrés en attendant la création d 'une agence d'aménagement et de développement* **PDALHPD (2018-2023) :** *Axe 5 : Lutter contre l'habitat indigne* *Action 5A : Coordonner les acteurs et outils de la lutte contre l'habitat indigne* *Action 5B : Structurer un observatoire de l'habitat indigne*

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Sur cette partie de l'île, les transactions passent peu par agence (a priori, il n'en existe d'ailleurs pas). Il s'agit souvent de terrains de familles conservés en patrimoine pour l'édification future de logements pour les enfants, le principe coutumier. Les transactions sont donc peu nombreuses et peu disponibles en dehors des liens familiaux, ou se font directement entre particuliers. De nombreuses situations d'indivision figent également la mise sur le marché de terrains à bâtir, un phénomène très important sur la 3Co qui rend très complexe l'accès au foncier autant pour les particuliers que pour les collectivités ou les opérateurs.	**S'ENGAGER CONCRÈTEMENT SUR LA QUESTION DES INDIVISIONS SUCCESSORALES ET EXPÉRIMENTER DES SOLUTIONS POUR LIBÉRER LE FONCIER CONSTRUCTIBLE :** ▪ *Informer 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*	**PADDEM (2015) :** *Faciliter l'accès au foncier : Débloquer les situations d'indivisions, mettre en valeur des propriétés publiques* *Modifier profondément les conditions de production du logement : Organiser le recours au micro crédit*
Les situations d'indivisions peuvent exister également sur les parcelles bâties, et en l'absence d'héritiers vivant sur place ou identifiés, peuvent générer de la vacance. Cette situation est complexe à débloquer.	▪ *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* ▪ *[...]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*	

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

La difficulté principale à la réalisation des projets urbains, à la maîtrise du développement et à la réussite des opérations de RHI réside dans la capacité à trouver des solutions pour reloger les ménages les plus précaires et étant généralement exclus des dispositifs d'aides existants. La coordination et le développement de structures spécifiques permettant d'assurer le parcours résidentiel de ces ménages, en articulation avec les politiques supracommunales (PDALHPD notamment) est primordiale pour la réussite durable d'une politique de l'habitat sur la 3Co. Ces nouvelles constructions, souvent érigées sans permis et autoconstruites, peuvent néanmoins rapidement poser des questions de solidité des fondations face à l'ajout successifs d'étages non prévus à l'origine, mais aussi de qualité (isolation, orientation par rapport à l'ensoleillement, régulation de l'air…). Un besoin d'accompagnement et de conseil des ménages pour mener leurs projets est de plus en plus prégnant, d'autant que les mahorais en sont demandeurs.	**APPORTER DES RÉPONSES AUX BESOINS INTERGÉNÉRATIONNELS EN LOGEMENTS, POUR PERMETTRE AUX RÉSIDENTS DE LA 3CO DE RESTER VIVRE SUR LE TERRITOIRE :** ▪ *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*	**PADDUDM (2015) :** *La mise en place d'un nouveau mode de location accessible aux locataires en location/acquisition* **PDALHPD (2018-2023) :** *Axe 2 : Détecter les publics à prendre en charge* *Action 2D : Favoriser la création de guichets logement communaux ou intercommunaux* *Axe 3 : accompagner ces publics, faciliter leur accès au logement-hébergement* *Action 3F (entre autre) : Développer et articuler les dispositifs d'accompagnement social spécifique aux jeunes de 18 à 25 ans.* *Axe 4 : Augmenter l'offre adaptée à ces publics* *Action 4A : Impulser une logique de programmation en matière de production dans les PLH* *Action 4D : Optimiser la gestion des structures d'hébergement / logement accompagné*

A1

A2

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Des temps d'instruction allongés qui favorisent les constructions non autorisées Le rythme de croissance de la population génère d'immenses besoins en logements. Du fait d'un rapport complexe au foncier et d'une ingénierie sous-dimensionnée face à l'ampleur des besoins, la plupart des logements sont construits sans permis de construire, ne permettant pas d'évaluer les dynamiques de production en logements, et rendant difficile l'application des documents d'urbanisme. Ainsi, Sit@del fait remonter une production annuelle d'environ 275 logements par an sur la 3C0, tandis que les chiffres du recensement (avec plus de 2 700 logements supplémentaires entre 2012 et 2017) permet d'établir que la réalité se situe plutôt autour de 550 logements par an.	**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)*	**SAR (en cours) : Orientations fondamentales** *4.1. Développer les usages et le déploiement des nouvelles technologies de la communication et de l'information.* *Moderniser, compléter et rééquilibrer le réseau de collecte à l'échelle du territoire* **PDALHPD (2018-2023) :** *Axe1 : Mieux connaître les besoins* *Action 1A Coordonner les efforts d'amélioration de la connaissance des besoins* *Action 1B : Améliorer le suivi de la demande, des parcours et de l'évolution de l'offre* *Axe3 : Accompagner ces publics, faciliter leur accès au logement-hébergement*

OBJ. 1.3 GARANTIR DES CHOIX D'IMPLANTATION EN TOUTE SECURITÉ POUR TOUS

L'ensemble du littoral de Mayotte est exposé à l'aléa submersion marine, c'est-à-dire à une invasion épisodique des eaux marines sur des espaces habituellement hors d'eau. A Mayotte, les submersions marines se produisent principalement au cours de l'été austral, entre les mois de novembre et avril, mois durant lesquels les tempêtes tropicales et les cyclones sont les plus fréquents. Le nombre d'inondations historiques connues ayant touché l'île est assez faible (10 évènements principaux recensés). Cependant les inondations engendrent des dommages considérables en raison de la multiplication des enjeux exposés et de l'augmentation de la vulnérabilité du territoire. Bien que peu nombreux les aléas climatiques exceptionnels restent très destructeurs dans des villages peu préparés. Sada a été sinistrée à 90% ; 3000 habitants sur 3500 ont déploré d'importants dommages. Sur la 3Co, la commune de M'tsangamouji a également été largement touchée.	**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'urbanisaiton 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*	**SAR (en cours) : Orientations fondamentales** *6.2. Concilier le développement nécessaire de l'île avec ses risques naturels multiples. L'aléa doit devenir un outil de projet, un invariant qui doit guider les développements et aménagements sur l'île [...]* **SMVM (en cours) :** *La réduction de la vulnérabilité des écosystèmes, des biens et des personnes et l'absence d'aggravation de l'intensité des aléas* *La protection face aux risques naturels ne pouvant être évités* **SDAGE 2016-2021** *5/ Gérer les risques naturels (inondation, ruissellement, érosion, submersion marine)* **Orientations forestières du département de Mayotte** *EFM1 : La préservation et la valorisation du patrimoine naturel / C5 : maintien et amélioration appropriée des fonctions de protection dans la gestion des forêts.* **PCAET (2020) :** *Améliorer la connaissance des risques naturels afin de mieux anticiper les effets du changement climatique*

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

	La conception de la case SIM reprend initialement la forme et l'agencement de la case traditionnelle, mais propose un habitat avec des matériaux «durs» (brique de terre puis parpaing) et résistant aux aléas naturels (cyclones, pluies torrentielles, séismes...). Si les opérations d'ensemble perpétuent l'introduction des normes sismiques dans les constructions, le particulier -avec une part importante d'autoconstruction -n'introduit que très rarement cette dimension.	▪ *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*	**PADDUDM (2015) :** *Cr[illegible]lture du risque* **SAR (en cours) : Orientations fondamentales** *6.6. Préserver les milieux littoraux et maritimes + stratégie d'aménagement du littoral + Aménagement du littoral au niveau des pôles urbains* **SDAGE 2016-2021** *> Orientation 1.4 Améliorer la gestion des eaux pluviales et des milieux aquatiques en zone urbaine*
I3 I5 I6	L'urbanisation des coteaux : Alors que les espaces urbanisés ont tendance à s'étirer, le fait de monter les coteaux ou de rechercher les vues imprenables, amènent des effets de ruissellement et d'imperméabilisation des sols impactant largement tous les espaces à l'aval...soit en direction du lagon en exutoire. Le développement des bangas à proximité des points d'eau : Les besoins inhérents à l'implantation humaine (point d'eau, ressource, évitement du danger) amène la plupart des bangas à rejoindre la proximité des points d'eau. L'absence de réseau et les rejets au sein des milieux pour l'ensemble de l'habitat indigne et informel rentre dans la considération de la mise en place d'un réel conditionnement à l'urbanisation par la présence de réseau ou de traitement à la parcelle.	**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*	**SMVM (en cours) :** *La réduction de la contamination des écosystèmes aquatiques (eaux douces et maritimes)* **SDAGE 2016-2021** *1/ Réduire la pollution des milieux aquatiques* *> Orientation 1.1 Doter Mayotte d'un réseau d'assainissement à la hauteur des enjeux environnementaux et de son patrimoine naturel* *> Orientation 1.2 Développer un système d'assainissement non collectif performant* **Orientations forestières du département de Mayotte** *EFM1 : La préservation et la valorisation du patrimoine naturel / C5 : Maintien et amélioration appropriée des fonctions dans la gestion des forêts* **PLAN DE GESTION du PNM de Mayotte** *Obtenir une bonne qualité de l'eau dans le lagon, notamment par une gestion appropriée des mangroves*
	Le développement du commerce informel pose cependant des questions de sécurité (installation au niveau de carrefours routiers importants) et d'exposition de la population et des produits aux pollutions.	▪ *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*	**SAR (en cours) : Orientations fondamentales** *3.3. Anticiper la mise en place d'un réseau de transport en commun innovant et adapté à la configuration de l'île et aux motifs de déplacement* **PCAET (2020) :** *Mesurer la qualité de l'air autour des zones de trafic routier sur le territoire de la 3CO*

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

OBJ. 1.4 ASSURER UNE CAPACITÉ D'ACCUEIL DU TERRITOIRE A COURT ET LONG TERME AU COEUR DU CHATEAU D'EAU DE MAYOTTE

C1 C2	**U**n développement anarchique qui place l'environnement au cœur des débats La notion de capacité d'accueil du territoire rentre au cœur du débat du projet insulaire. Jusqu'ici définit par un équilibre fragile, la pérennité du territoire à recevoir son développement est remis en question plaçant ainsi l'environnement comme point central au projet. Si la qualité des espaces et la diversité de ceux ci sont incontestables, leur préservation et leur pérennité en est tout autre.	**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.*	**SAR (en cours) : Orientations fondamentales** *2.1. Répondre aux besoins de logements dans un souci de gestion économe de l'espace : limiter la consommation foncière par des mesures ambitieuses* **SMVM (en cours) :** *La réduction de la vulnérabilité des écosystèmes, des biens et des personnes et l'absence d'aggravation de l'intensité des aléas* **SDAGE 2016-2021** *3/ Conserver, restaurer et entretenir les milieux et la biodiversité*
H4	Le développement le plus largement observé s'opère à la fois de façon (semi) concentrique et par un développement sur les côteaux. Au delà de l'impact paysager que cela induit, l'imperméabilisation des sols ET développement de bâtis en zone de risque augmentent l'exposition et l'intensité du risque pour les espaces en aval.	▪ *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*	**PADUDM (2015) :** *Former tous les jeunes scolarisés aux règles de construction et à la prévention des risques.* **SAR (en cours) : Orientations fondamentales** *2.1. Limiter la consommation foncière par des mesures ambitieuses : la nécessité de densifier les zones urbanisées sur leur emprise actuelle et imposer des ambitions quantitatives et qualitatives sur les zones d'extension des villes.* *2.3. Prioriser le renforcement urbain* **OIN** *Conforter le tissu urbain et tenir l'étalement urbain en maîtrisant davantage sa densité*
G2 G3 K9	L'habitat, au-delà de sa fonction de logement, revêt donc un caractère social, de par son processus de production. Si la densification de la parcelle se fait aujourd'hui le plus souvent dans les étages, il n'en reste pas moins que dès la construction du logement initial le projet d'une extension future pour loger la famille est prévue : en témoigne l'apparition du toit terrasse, et les tiges de fer qui en dépassent. Que l'on ne s'y trompe pas, les étages successifs ne sont pas un agrandissement de la maison initiale, mais bien la création d'un nouveau logement, disposant de son accès indépendant par l'extérieur.	▪ *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*	

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Cette difficulté nouvelle à trouver un terrain impacte le territoire de différentes manières. Les formes urbaines et de l'habitat ont changé : l'ensemble de la parcelle est aujourd'hui exploitée, laissant de moins en moins de place au jardin vivrier qui disparaît parfois totalement; et le développement s'effectue non plus par un partage horizontal de la parcelle mais par l'apparition des étages. Il est courant aujourd'hui de voir des cases SIM ayant fait l'objet d'extensions, qu'elles soient de plain pied ou via la création d'un étage. Le R+1 et même le R+2 sont aujourd'hui courants dans le paysage urbain de la 3Co. Les nouveaux matériaux (le béton surtout) permettent cette évolution dans l'habitat mahorais. B5 B7 C1 La gestion de la collecte des déchets est également rendue complexe par ce mode d'urbanisation (étalement, mitage, constructions dans les pentes...), qui ne permet pas d'organiser la collecte de manière cohérente et régulière. Des problèmes d'accès à certains secteurs par les véhicules de ramassage se posent, y compris au sein d'opérations de lotissements où les espaces nécessaires n'ont pas été prévus. Le stationnement des véhicules sur des voiries peu aménagées et non prévues à cet effet entrave également le ramassage.	**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*	**PADDUDM (2015) :** *Co[illegible] les RHi sur les urgences [illegible] ta[illegible]* *Organiser la lutte contre l'habitat indigne et la prévention de son apparition* **OIN :** *Concentrer les projets de développement autour des équipements et réseaux structurants* **SAR (en cours) : Orientations fondamentales** *2.2. Lutter contre le mal logement et le développement des bidons-villes* *4.2. Engager une politique volontariste en faveur de l'accès aux soins, à l'éducation et à la culture : des orientations quantitatifs et qualitatif de l'offre de soins : Garantir à tous un accès à l'eau potable* **PDALHPD (2018-2023) :** *Axe 4 : Augmenter l'offre adaptée à ces publics* *Axe 5 : Structurer une action coordonnée contre les situations d'habitat indigne qui touche souvent ces publilcs* *Action 5A : Coordonner les acteurs et outils de la lutte contre l'habitat indigne* *Action 5B : Structurer un observatoire de l'habitat indigne* **SDAGE 2016-2021** *2/ Protéger et sécuriser la ressource pour l'alimentation en eau de la population* *> Orientation 2.1 Augmenter les capacités de production pour satisfaire les usages vitaux* **PCAET (2020) :** *Mettre en place une stratégie de gestion des déchets verts* *Améliorer le système de collecte et de gestion des déchets*

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

F2 F3 F4	En 2011, Mayotte est dépendant à 98,6% des importations pour répondre à ses besoins en énergie tous postes confondus (transport, électricité…). Elle ne dispose que de 2 centrales de production d'électricité et d'un parc photovoltaïque diffus qui pèse peu sur la production. Considérant les besoins croissants (équipement des ménages qui augmente, augmentation de la population, augmentation du taux de motorisation), la question de la réduction de la dépendance énergétique du territoire est réelle. En 2014, le mix électrique de Mayotte est composé à 94.4% d'hydrocarbures et à 5.6% d'énergies renouvelables (photovoltaïque). Le territoire est donc énergétiquement dépendant des importations, ce qui lui vaut un coût de production de l'énergie élevé et une exposition forte aux variations des prix des énergies fossiles.	**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…).*	**PADDUM (2013) :** *Promouvoir le développement de filière du BTP endogènes* **SAR (en cours) : Orientations fondamentales** *6.5. Faire de Mayotte un territoire à énergie positive (pour la croissance verte)* **SAR (en cours) : Principe d'aménagement** *1.6. Les besoins en granulats : le SAR préconise d'utiliser la ressource de façon économoe et rationnelle.*

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

G2 Les matériaux naturels, peu résistants aux aléas naturels, peu étanches et ne permettant pas de créer des étages tendent à disparaître. Pour autant, on en retrouve encore des traces aujourd'hui, notamment dans l'organisation de l'habitat : varangue sur rue, enclos, pente des toitures, modèles de la case SIM... G3 Héritage du processus traditionnel d'autoconstruction des cases en matériaux naturels par l'ensemble de la famille, la filière du BTP n'est pas très développée à Mayotte. Le recours aux artisans n'est pas systématique, ou repose souvent sur l'économie informelle. Les ménages construisent encore souvent eux-même leur logement, achetant les matériaux nécessaires au fur et à mesure, aidés par des membres de leur famille. K9 A5 Des matériaux naturels locaux aux produits d'importation : une dépendance accrue L'habitat traditionnel mahorais est construit à partir de matériaux naturels présents sur l'île, telles que la terre, la pierre, la végétation locale. Si ces méthodes et ces matériaux ont presque disparu dans le domaine de la construction, la SIM, pour limiter les coûts de construction de ses logements, a organisé sur l'île une filière de production de brique locale, en créant une douzaine de briqueteries réparties sur l'ensemble du territoire mahorais (dont une à Combani). Néanmoins, il n'en existe plus en activité aujourd'hui sur la 3Co, la brique de terre compressée étant progressivement remplacée par le béton	**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 schema 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*	**Orientations forestières du département de Mayotte** *EF[illegible] moyens humains et financiers / C3 : Maintien et encouragement des fonctions des production des forêts.* **PCAET (2020) :** *Mettre des outils à disposition des habitants afin d'encourager la réalisation de constructions durables* *Mener une politique volontariste pour intégrer des règles de construction durable dans les documents d'urbanisme intercommunaux* **Schema des carrières (annulé)** **PADUDM (2015) :** *Promouvoir le développement de filière du BTP endogènes*

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

I1 F6	Dans une perspective de développement durable, d'amélioration de la qualité de l'air et de lutte contre le réchauffement climatique, la maîtrise de l'énergie tant en termes de production que de consommation est un enjeu essentiel. Des potentiels, tels que l'éolien, l'hydroélectricité ou encore le solaire existent sur le territoire de la 3CO, et peuvent contribuer à l'amélioration et la diversification du mix énergétique mahorais. L'habitat reste aujourd'hui peut ou pas du tout concerné par les enjeux énergétiques en dehors des opérations collectives ou d'ensemble. L'accès aux besoins sanitaires de base pour tous reste le défi principal du logement pour le moment. L'urgence de la réponse prenant le pas sur certains aspects de la construction. Des aides aux particuliers sont également mises en place avec EDM et un large développement de l'éolien sont en réflexion.	**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.*	**SAR (en cours) : Orientations fondamentales** *Valoriser les ressources environnementales et les ressources en eau potable associées aux espaces littoraux et maritime* *6.5. Faire de Mayotte un territoire à énergie positive.* **SRCAE (en cours) :** *Développer le potentiel de développement des énergies renouvelables (principalement soleil et ses dérives, le vent, mouvements d'eau, biomasse, chaleur de la terre* *Développer la valorisation énergétique, notamment des flux des déchets organiques.* **PCAET (2020) :** *Augmenter la production d'énergie solaire sur le territoire* **Schéma éolien de Mayotte**
B1 B2 B3 F5	Des réseaux constitués au coup par coup et après-coup : Du fait de cette urbanisation incontrôlée et essentiellement informelle, les communes de la 3Co rencontrent des difficultés concernant la mise en place et l'efficacité des réseaux. Ce mode d'urbanisation ne permet pas d'anticiper le développement par la réalisation des réseaux, notamment l'assainissement collectif. De même, la question du raccordement à l'eau potable est gérée après coup, souvent dans l'urgence. Concernant l'accès à l'eau potable, on compte une quinzaine de captages sur la 3CO. La retenue de Combani constitue également une réserve d'eau potable, notamment en cas de sécheresse. Dans un contexte de mitage de plus en plus marqué de l'urbanisation, et face à la croissance démographique, la pérennité de la qualité et de la quantité d'eau potable est un enjeu majeur pour la 3CO comme sur le reste de l'île. 1/4 des ménages de la 3CO n'ont pas accès à l'eau potable dans leur logement. Des bornes fontaines ont été installées dans certains quartiers dans le cadre des RHI afin de permettre un accès à de l'eau potable, notamment dans les quartiers d'habitat de fortune. Il ne peut néanmoins s'agir d'une solution pérenne sur le long terme.	**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*	**SDAGE :** *Orientation 4.7 Assurer la cohérence des politiques d'aménagement avec la préservation de l'environnement, de la ressource en eau et la prévention des risques naturels Spécifiquement la disposition 4.7.6.* **SAR (en cours) : Orientations fondamentales** *6.4. 3 bassins versants particuliers, à enjeu d'alimentation en eau potable (cf schema d'entretien et de restauration des rivières de Mayotte (SERRM) 2018-2022)* **SDAGE 2016-2021** *1/ Réduire la pollution des milieux aquatiques* *> Orientation 1.1 Doter Mayotte d'un réseau d'assainissement à la hauteur des enjeux environnementaux et de son patrimoine naturel* *2/ Protéger et sécuriser la ressource pour l'alimentation en eau de la population* *> Orientation 2.1 Augmenter les capacités de production pour satisfaire les usages vitaux* *> Orientation 2.5 Favoriser les économies en eau douce (notamment via la réutilisation des eaux de pluie)*

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

J5

OBJ. 1.5 ASSURER L'ACCESSIBILITÉ AU TERRITOIRE ET DES POLES COMBANI ET BARAKANI GENERATEURS DE DEPLACEMENTS PAR DES SOLUTIONS DE MOBILITÉS ADAPTÉES

Le maillage routier de la 3Co totalise environ 135km de voiries. Si le revêtement des RN est de qualité plutôt correcte et globalement entretenu, le reste du réseau est vieillissant et peu adapté à la croissance du trafic. Le réseau routier de la 3Co est donc emprunté par les ménages issus du territoire, mais aussi de communes extérieures à l'EPCI pour se rendre sur l'agglomération de Mamoudzou. Les axes principaux (RN2, RD3, RD1) sont soumis à un trafic de plus en plus important, de l'ordre de 5 000 à 10 000 véhicules par jour en 2015, et pourraient atteindre plus de 15 000 véhicules par jour en 2030 si des solutions alternatives ne sont pas déployées.	**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…)*	**SAR (en cours) : Orientations fondamentales** *2.4. Vers un nouveau modèle de logements ? Profiter du développement des transports collectifs pour restructurer les tissus urbains des villages.* **PGD de Mayotte (2018) sur la 3Co :** *» Requalification de la RD3 entre Tsingoni et Mamoudzou* *» Requalification de la RD2 entre M'Tsangamouji et Dzoumogné* *» Requalification de la RD1 entre Tsingoni et Barakani* *» Amélioration des virages entre Barakani et Cononi*
L'augmentation du trafic pose également la question de la sécurisation des traversées de villages et d'une pacification des usages dans les zones urbanisées. L'augmentation de la motorisation des ménages (52% des déplacements domicile travail sont effectués en voiture en 2017 contre 25% en 2012) génère de nouveaux besoins en termes de stationnement notamment, encore trop peu pris en compte dans les aménagements de l'espace public et peu anticipé par les ménages lors de la conception de leur logement.	**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*	**SAR (en cours) : Orientations fondamentales** *3.4. Améliorer les liaisons routières pour faciliter et sécuriser les déplacements de personnes et de marchandises* *3.5. Pacifier, sécuriser les traversées des villes et villages*
Le seul réseau de transport collectifs organisé actuellement sur la 3Co est celui des transports scolaires, organisé par le conseil départemental. En l'absence de réseau de transports en communs, celui ci est informel et repose sur les taxis brousse collectifs, qui permettent de parcourir de longues distances impossibles à réaliser à pied, pour un tarif attractif.	**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)*	**SAR (en cours) : Orientations fondamentales** *3.3. Anticiper la mise en place d'un réseau de transport en commun innovant et adapté à la configuration de l'île et aux motifs de déplacement* *3.6. Développer les infrastructures dédiées aux modes actifs* **PCAET (2020) :** *Acquérir des véhicules électriques (voitures, vélos, motos) dans la flotte de la collectivité*

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

	La réflexion se porte également sur la diffusion d'autres mode de déplacement comme le cabotage. Pour autant, les réflexions restent peu abouties du fait des infrastructures nécessaires.	**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*	**SAR (en cours) : Orientations fondamentales** *3.3. Développer le recours aux modes de transport en commun innovant et adapté à la configuration de l'île et aux motifs de déplacement : liaisons maritimes passagers et marchandises (entre autres)* **PCAET (2020) :** *Développer les transports collectifs (routiers et maritimes) sur le territoire en lien avec le Plan Global de Transports et Déplacements (PGTD)* *Inciter les habitants à la pratique des mobilités douces* *Mettre en place un système de covoiturage et/ou autostop en temps réel* *Favoriser le développement de la mobilité électrique sur le territoire*
J1 J2	Les polarités historiques du territoire évoluent progressivement, en lien avec le développement économique du territoire, mais aussi en lien avec leur connexion au réseau routier permettant de rejoindre l'agglomération de Mamoudzou. Ainsi, le poids de Sada diminue entre 2012 et 2017, au profit notamment des villages intérieurs de Combani, Miréréni, Kahani et Mroalé, ou de certains villages bien connectés aux flux (Chiconi, Mangajou). Entre 2012 et 2017, c'est le village de Combani qui connaît le développement le plus important, avec plus de 2 000 nouveaux habitants.	**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*	**SAR (en cours) : Orientations fondamentales** *4.3. Ouvrir Mayotte au monde par le développement des nouvelles technologies de la communication et de l'information.* *Renforcer la connectivité territoriale numérique* **SDTAN 2013 :** *Axe 1 : Renforcer la connectivité territoriale numérique* *Axe 2 : Moderniser, compléter et rééquilibrer le réseau de collecte à l'échelle du territoire* *Axe 3 : Assurer une montée en débits efficace sur le territoire (FttN)* *Axe 4 : Amorcer la dynamique du très haut débit sur des zones pertinentes (FttH) à travers un phasage* *Axe 5 : Favoriser le déploiement des réseaux mobiles* *Axe 6 : Développer les usages et services numériques* *Axe 7 : Mettre en place une politique de gestion du patrimoine public*

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

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

	Enjeux identifiés dans le diagnostic	Choix retenus dans le PADD	Prise en compte des orientations des documents cadres
	OBJ. 1.1 Inscrire la 3CO comme ambassadrice de la filiere agricole de Mayotte		
L3 L9	Le secteur est fléché par les documents supérieurs (SAR...), et notamment par le schéma de développement économique comme le lieu privilégié de mise en relation entre les activités de formation, de recherche et développement et de production agro-alimentaire afin de permettre l'émergence d'un véritable cluster de l'agroalimentaire. Il s'appuie notamment sur le lycée agricole et le Pôle d'excellence rurale de Coconi.	**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*	**SAR (en cours) : Orientations fondamentales** *4.2. Engager une politique volontariste en faveur de l'accès aux soins, à l'éducation et à la culture : la formation et tous les équipements* *5. Créer les conditions d'un développement économique endogène : le développement d'une filière structurée* **PRAD (2014-2020) :** *Axe 2 Un développement organisé des filières* *Axe 3 : Une nécesssaire montée en gamme des compétences*
I3 I5 I6	Le commerce informel et la vente de produits locaux, très répandu à Mayotte, se développe le long des routes nationales. Les « bouenis » s'y retrouvent et y vendent les produits des champs ainsi que quelques produits « fait maison ». C'est une activité de subsistance importante dans la vie mahoraise où les clients sont très nombreux. Ces « marchés » visent les clientèles piétonnes et motorisés bien que ceux-ci ne présentent pas de parkings «structurés» à proximité. Le développement du commerce informel pose cependant des questions de sécurité (installation au niveau de carrefours routiers importants) et d'exposition de la population et des produits aux pollutions.	**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*	**SAR (en cours) : Orientations fondamentales** *5. Créer les conditions d'un développement économique endogène* *5.4. Structurer l'appareil commercial pour répondre aux besoins de tous et améliorer le cadre de vie des mahorais.* **PLAN DE GESTION du PNM de Mayotte** *Développer une activité de pêche professionnelle hors du lagon, écologiquement exemplaire et pourvoyeuse d'emplois et de produits de la mer pour Mayotte* **PCAET (2020) :** *Accompagner la structuration des filières agricoles pour une production locale durable et des produits à valeur ajoutée* *Promouvoir les pratiques agricoles raisonnées*

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

G3 L2 L5 I4 G1	L'activité agricole mahoraise reposant principalement sur une organisation vivrière, elle est encore peu structurée. Partant du principe que les parcelles agricoles font 0.45 ha de moyenne et permettent de nourrir un ménage et qu'elles soient utilisées uniquement à but vivrier, la superficie des terres agricoles de la 3CO pourrait nourrir au minimum 9 000 ménages soit environ 36 000 personnes. Les 5 communes de l'intercommunalités totalisant aujourd'hui environ 50 000 habitants, l'autoconsommation à cette échelle et suivant les modes de cultures actuelles n'est, pour l'instant, pas envisageable. Aujourd'hui encore l'agriculture à Mayotte est une activité essentiellement familiale et traditionnelle (la taille moyenne des exploitations est inférieure à 0.50 ha) et c'est cette alternance entre autonomie et solidarité qui est à la base du mode de vie « mahorais ».Soutenir la production agricole de la 3Co en lien avec les politiques départementales, nationales et européennes présente plusieurs avantages : cela s'inscrit dans la logique de constitution du cluster agroalimentaire tout en contribuant au développement de l'auto-suffisance alimentaire et en limitant les risques sanitaires liés à l'usage de pesticides parfois interdits	**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...).*	**OIN :** *Allier développements agricoles et développements urbains* **PLAN DE GESTION du PNM de Mayotte** *Développer les filières aquacoles respectueuses de l'environnement, en particulier celles qui bénéficient directement aux populations locales* **SAR (en cours) : Orientations fondamentales** *5.6 La filière agricole : un enjeu majeur de développement : l'agriculture vivrière, un enjeu majeur pour le territoire* *5.8 : Développer une filière d'excellence liée aux activités de pêche et d'aquaculture* **PRAD (2014-2020) :** *Axe 1 Un foncier accessible, tant juridiquement que physiquement* **SMVM (en cours) :** *Les aménagements relatifs aux cultures (pêche et aquaculture)* *Les pontons de pêche (Sada / Chiconi)* **SRDAM (2019) :** *Pisciculture en cage : Sada/Chiconi/ Tsingoni / M'Tsnagamouji pour la production artisanale et potentielle industrielle au nord Ouest + Tsingoni et Sada et potentiel en off-shore.* **PCAET (2020) :** *Réduire les émissions liées à l'élevage par la compensation carbone et la valorisation des rejets en engrais ou fumier*
D3	Si la 3CO est unanimement reconnu comme le grenier de Mayotte, sa pérennité n'est pas acquise. Pendant plus d'un siècle, l'articulation de l'île au reste du monde n'a reposé que sur l'exportation de quelques produits agricoles a forte valeur ajoutée exploitées par des sociétés coloniales de plantation, comme Bambao et la SPPM (Société des plantes à parfums de Madagascar). Les objectifs de plantation étaient alors l'approvisionnement de la métropole et la création de recettes économiques pour la colonie, afin d'être autonome financièrement. Sur la 3Co, les traces de l'ancienne sucrière rappellent encore aujourd'hui cette histoire. L'exploitation des plantes à parfums, notamment l'Ylang et le jasmin ont également marqué l'histoire des communes de la 3Co.	**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...*	

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

K6

K7

OBJ. 1.2 ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE AU SEIN D UN ESPACE FRAGILE ET CONVOITÉ…		
Un patrimoine connu et reconnu à mettre en valeur Le territoire de la 3CO dispose d'une histoire riche, encore lisible à travers des monuments et vestiges. Le site de l'ancienne sucrière de Soulou est inscrite aux monuments historiques (l'usine, la maison de maître, la jetée et les entrepôts). La mosquée de Tsingoni, la plus ancienne de l'île, est également inscrite, et son mausolée classé. Par ailleurs, de nombreux sites archéologiques et plusieurs mosquées anciennes viennent enrichir le patrimoine de la 3CO. Ce patrimoine demande à être parfois préservé, restauré ou mis en valeur, mais le potentiel est riche et invite à la découverte de l'histoire locale.	**PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR PATRIMOINE BÂTI DE LA 3CO, TÉMOINS 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*	**SAR (en cours) : Orientations fondamentales** *5.5. Assumer que le tourisme soit une filière économique structurante pour le Département de Mayotte : rendre accessible les principaux sites touristiques et de loisirs Permettre l'implantation de complexe hôtelier sur le littoral en discontinuité avec les espaces bâtis* **PCAET (2020) :** *Créer des circuits d'interprétation touristiques et patrimoniaux guidés pour faire découvrir les sites remarquables*
Un développement économique dans le desserrement de Mamoudzou et à proximité des flux L'emploi s'est fortement développé ces dernières années, avec 1 715 emplois supplémentaires recensés entre 2012 et 2017. La majorité des emplois créés l'ont été sur les communes de Tsingoni (+1200), et de Ouangani (+700). A la lecture des documents d'urbanisme existant, cette évolution est logique : ces deux communes concentrent 75% des zones économiques, de projet touristiques et de développement d'équipements structurants. Ces évolutions ont fait basculer l'armature économique du territoire, ainsi, si la 3CO développe une attractivité au regard d'offre touristique, cela reste timide ou peut imbriquer avec d'autres enjeux territoriaux.	**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 dédiées 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.*	**SAR (en cours) : Orientations fondamentales** *5.5. Assumer que le tourisme soit une filière économique structurante pour le Département de Mayotte : développer l'hébergement hôtelier de bon niveau, sur un positionnement écotouristique* **PCAET (2020) :** *Développer des offres d'hébergement écoresponsables*

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

H2 H10	La découverte de la 3CO reste de manière générale très facile par les voies de circulation principale et sentier de randonnées. Néanmoins la découverte au sein du milieu urbanisé se voit de plus en plus réduit. La découverte de haut vers le bas (et inversement) et souvent à pied, se fait davantage de manière longitudinale et où la découverte du lagon est nettement moins présente et facilité. Le développement en hauteur des constructions et d'un rapport à la pente souvent ignoré diminuent d'autant les rapports entre les terres et le lagon.	**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*	**PLAN DE GESTION du PNM de Mayotte** *biodiversité grâce à l'organisation des activités de loisirs et la professionnalisation des acteurs du tourisme* *Pérenniser et valoriser les pratiques vivrières et les savoirs traditionnels dans le cadre d'une gestion précautionneuse du lagon* **SAR (en cours) : Orientations fondamentales** *5.7. Favoriser le développement des usages et activités liées au littoral, à la mer, au lagon :* *renforcer l'ouverture à la mer et aux activités de découverte* *préserver le caractère naturel des sites et protéger les biens et les personnes* *6.6. Préserver les milieux littoraux et maritimes + stratégie d'aménagement du littoral*
OBJ. 1.3 ...EN LIEN AVEC LES AUTRES ACTIVITÉS ECONOMIQUES ET EN S'APPUYANT SUR LE POTENTIEL PROPRE AU TERRITOIRE			
J6	Le développement économique du territoire est logiquement intrinsèquement lié à son accessibilité mais aussi à la capacité de déplacer les marchandises. Ainsi, le territoire ne compte que deux zones spécifiquement dédiées à des activités économiques structurées : l'une à Combani, l'autre à Coconi. Le reste de l'activité économique se déploie de manière beaucoup plus diffuse et dans une logique de mixité des usages urbains. Ces deux zones présentent l'intérêt d'être bien situées vis à vis des axes de circulation. Des zones économiques dédiées le long des axes stratégiques La zone économique de Combani est située au croisement de la RD3 (Est-Ouest) et de la RD1 (Nord-Sud). Elle est implantée en sortie de ville, le long de la RD1. De même, la zone économique de Coconi est idéalement située le long de la RN2, au croisement avec la RD1 à l'extérieur du village. Sa forme linéaire suit le tracé de la route, très fréquentée par les navetteurs journaliers. Fortement accessibles, ces zones sont effectivement bien situées et constituent un atout pour le développement économique de la 3CO.	**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*	**SAR (en cours) : Orientations fondamentales** *5.2. Améliorer la performance et l'attractivité des zones d'activités existantes : développer 5 zones d'activités économiques principales et accompagner le développement économique de ZAE secondaire* *5.3. Organiser les futures zones de développement économique de l'île autour d'un axe de desserte Nord-Sud* *5.7. Favoriser le développement des usages et activités liées au littoral, à la mer, au lagon : développer la filière d'excellence liée au tourisme bleu et aux activités de loisirs*

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

L7

Des activités économiques diffuses au sein des espaces urbains En dehors des zones d'activités prévues pour un usage économique, les activités commerciales et artisanales se déploient pour l'essentiel au sein de l'espace urbain dans une logique de mixité des usages ou en entrée de ville. Leur implantation dans l'espace urbain est donc plus diffus et ne répond pas à une logique spatiale spécifique. Cela ne permet pas d'identifier des secteurs de développement économiques au sein des communes.	**STRUCTURER L'OFFRE ÉCONOMIQUE DE 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*	**SAR (en cours) : Orientations fondamentales** *9.6 Améliorer la performance et l'attractivité des zones d'activités existantes : Mettre à niveau les infrastructures et équipements nécessaires au développement économique* **SDAGE 2016-2021** *1/ Réduire la pollution des milieux aquatiques* *> Orientation 1.10 Anticiper et réduire les pressions polluantes dues au développement des activités économiques de l'île*

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

La présente partie regroupe **les justifications de la phase règlementaire. Il a été choisi de les organiser de manière thématique et croisée, dans la suite logique de l'organisation du PADD et du diagnostic.**

Ainsi, les justifications croisent :

- **la délimitation des zones,**
- **les règles qui s'y appliquent,**
- **les orientations d'aménagement et de programmation,**
- **les différentes dispositions et prescriptions mises en place et qui s'y rapportent.**

Des rappels et renvois au PADD sont également retranscrits dans l'ensemble de la démonstration afin de mettre en évidence la déclinaison réglementaire directe du PADD.

Certaines dispositions qui le nécessitent sont également commentées et rapprochées des orientations des documents cadres ou de référence qu'elles traduisent.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Partie 3_ Justification du reglement

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

1. Préserver le grand paysage, acteur de la qualité de vie du territoire

Considéré dans le projet de PLUi au coeur de la présente démarche de planification, **la préservation du patrimoine paysager et environnemental dans son ensemble** constitue un enjeu essentiel à la pérennité de la qualité de vie sur le territoire intercommunal.

Il se traduit règlementairement dans l'ensemble des choix opérés par les élus, comme un **élément de projet d'intérêt général et inconditionnel au développement futur** de la 3CO. Ainsi, il est traduit dans l'ensemble des paragraphes ci-après. En effet, la délimitation des zones naturelles et agricoles traduit en premier lieu cet objectif et se répercute en toute évidence dans les objectifs de protection du socle agricole, naturel et paysagers dans ses différentes dimensions. Elle effectue un premier partage du territoire intercommunal en complémentarité des zones urbaines et des zones à urbaniser dont la vocation est de permettre le renforcement de l'espace urbanisé et l'**accompagnement de l'évolution des paysages** de la 3CO.

La spécificité de paysages emblématiques soumis à des pressions issues directement de leur qualité comme le lagon omniprésent, visible depuis les coteaux mahorais et depuis les hauteurs se voit traiter règlementairement de manière spécifique.

Cette première partie présente donc les zones naturelles et agricoles, ainsi que leurs sous-secteurs, et se concentre également sur l'ensemble des prescriptions ou éléments au sein des orientations d'aménagement et de programmation participant au maintien de la préservation du socle de projet : le paysage à toutes ses échelles.

1.1. Les zones naturelles : support de la qualité des paysages emblématiques, de la biodiversité et de la santé des mahorais

LIEN(s) AVEC LE PADD

La 3CO ou le grenier mahorais : nouvel espace d'accueil du développement insulaire dans un espace fertile et convoité

Axe 3 : Développer l'attractivité de la 3CO basée sur son capital paysager, agricole et environnemental

- **OBJ 1.5. //**

Action 2 : Définir la trame verte et bleue du territoire comme cadre de projet

Action 2 : Protéger le cadre paysager et la biodiversité sur le territoire de la 3CO

La zone naturelle et forestière, comprend les secteurs du territoire intercommunal, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Sada

Chiconi

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

La zone naturelle et forestière, comprend plusieurs secteurs et sous-secteurs, ce qui révèlent sa diversité au regard des enjeux et usages qui la concerne. Ainsi, à titre exceptionnel, la gestion d'activités ou spécifiques isolées font l'objet de constructibilité limitée. Ils permettent l'encadrement et l'accompagnement de ces activités occupations spécifiques isolées avec les enjeux de bonnes préservation des milieux naturels et du grand paysage. Ils sont déterminés à travers le diagnostic et ont été confirmés par la rédaction du SAR en cours.

Cette zone comprend :

> **La zone N** correspond aux zones cultivées ou non présentant des enjeux environnementaux majeurs. Les enjeux principaux de cette zone sont de préserver les milieux qui la compose ainsi que la préservation de sa connectivité au sein de toute forme d'urbanisation existante mais aussi de tout impact direct et indirect liée à l'activité humaine.

> Le **secteur Nh** qui correspond à de l'habitat diffus en proximité de zone urbaine ou à urbaniser, ne répondant pas aux critères d'une zone urbaine.

Il s'agit de secteur où l'évolution de l'habitat est possible mais limitée afin de préserver l'espace naturel à proximité.

> **Le secteur NL de taille et de capacité d'accueil limités :** correspond aux secteurs dédiés aux activités de loisirs et de tourisme isolés. Leur position géographique rend les nouveaux aménagements sensibles tant du point de vue environnemental que paysager.

Elle comprend **un secteur NLt de taille et de capacité d'accueil limités,** qui correspond aux espaces d'accueil touristique de plein air. La 3CO dispose de plusieurs sites de plein-air, le plus souvent en façade littoral dont l'enjeu principal est d'accompagner leur activité et leur développement limité sur site tout en garantissant une intégration et une protection de l'environnement et du paysage.

Elle comprend **un secteur NLb de taille et de capacité d'accueil limités**, qui correspond aux espaces de plage aménagée permettant l'accueil du public et qui comprend sur site des constructions en lien avec l'activité de loisir, existante à la date d'approbation du PLUi-H.

Le secteur NE de taille et de capacité d'accueil limités correspond aux secteurs dédiés à une occupation du sol bien spécifique en lien avec les besoins de développement de l'île. Ces espaces peuvent nécessiter des aménagements spécifiques en lien avec leur activité.

Le secteur NEs de taille et de capacité d'accueil limités, accueille des équipements public ou en lien avec la défense nationale. L'objectif de ce secteur est de garantir le confort d'accueil et le respect des normes sur ces espaces pour la population.

Le secteur NEc de taille et de capacité d'accueil limités correspondant aux zones d'exploitation de carrière, une activité économique isolée. L'objectif de ce sous-secteur est de permettre et d'accompagner l'évolution de l'activité en limitant l'impact sur l'environnement.

Le secteur NEp de taille et de capacité d'accueil limités correspondant au secteurs portuaires, une activités économiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau et permettant les aménagements en lien direct avec cette activité.

L'ensemble de la zone naturelle a constitué la base de l'armature de projet paysager de l'intercommunalité. Elle a été appréhendée comme un espace structurant sur lequel il fallait ancrer le projet de territoire. C'est pourquoi, à partir des lignes de crêtes, jusqu'au site emblématique du lagon, les espaces naturels sous forme de corridors ou de chapelets d'espaces de nature, constituent une zone naturelle continue jouant le rôle d'espace de transition paysagère et de limite intangible à l'urbanisation. En effet, et cela est démontré dans le choix du scénario retenu, le socle paysager composé des espaces naturels (entre autre) a constitué l'élément premier de la réflexion de projet. Ainsi, ce choix fort de projet s'est traduit par une protection en zone Naturelle N dans sa très grande partie.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Zone Naturelle N au règlement graphique

Secteur et sous-secteurs N au règlement graphique

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

LIEN(s) AVEC LE PADD

La recherche d'une retranscription de corridors protégés et continus des points hauts jusqu'au lagon a constitué la base de réalisation du zonage réglementaire. Ainsi, l'enjeu environnemental premier décliné dans le diagnostic de préserver ET reconstituer une imbrication terre-mer a été le premier déterminant de zonage méthodologique.

La justification de définition des règles et zones est déclinée tout au long du présent document. Il s'agissait ici de montrer le cadre de projet principal fixé dans l'élaboration du projet.

1.2. La prise en compte de la loi littoral : des enjeux multiples pour la pérennité de l'île et de ses habitants

LIEN(s) AVEC LE PADD

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

- **OBJ 1.5. //**

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

Les dispositions de la loi dite «Littoral», relative à l'aménagement, à la protection et la mise en valeur du littoral, doivent être prises en compte au sein du PLUi. Les principales dispositions de la loi, reprise par le code de l'urbanisme ont pour objet de déterminer les conditions d'utilisation des espaces terrestres et maritimes, de renforcer la protection des milieux nécessaires au maintien des activités et usages liées à la présence de l'eau. Son application spécifique à Mayotte est intégrée, il s'agit néanmoins qu'au delà de l'obligation réglementaire les enjeux de la loi littoral regroupent les enjeux définis par les élus de la 3CO pour construire leur PADD.

Le travail réglementaire étant en grande partie réalisée en parallèle des travaux et de l'avancée du SAR, les dispositions connues du SAR au moment de la rédaction en la matière sont bien intégrées.

Pour autant, certains niveaux de définition sont retranscris à travers le PLUi à défaut de connaissance des éléments du SAR.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Pour rappel, la loi littoral est construite autour de 3 grands principes que le rapport de présentation viendra décliné :

- Le principe d'urbanisation en continuité des espaces urbanisés (des communes littorales),
- Le principe d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage,
- Le principe d'interdiction de construction en dehors des zones urbanisées dans la bande littorale.

LES ESPACES REMARQUABLES

Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

Les réservoirs de biodiversité du territoire constituent la base de retranscription des espaces remarquables au sein du territoire de la 3CO. Il a été choisi de donner une continuité aux travaux des différents documents de planification antérieurs (PADD 2004 / 2008) avec une mise en perspective contemporaine de la mise à jour des recensements de ces espaces. Notamment, le travail réalisé sur les ZNIEFF de Mayotte et le recensement des mangroves. En effet, le recensement mis à jour permet de répondre à l'enjeu principal de préservation des abords du lagon mais aussi de préserver une bonne interaction terre-mer de la biodiversité.

Ainsi, la quasi-totalité des ZNIEFF terrestres et maritimes bénéficient de la protection réglementaire offerte par la zone N, où toute nouvelle construction n'est pas autorisée. Afin de prolonger cette continuité entre espaces naturels, zones humides et corridors, la zone N s'est accompagnée par une protection doublée sous différentes prescriptions complémentaires : les espaces boisés classés pour les réserves forestières, les zones humides protégées qui intègre les mangroves. Il a été préféré ne pas cumuler protection de zones humides et EBC sur les mangroves afin de clarifier l'espace global où le double enjeu est intégré dans le règlement écrit et non pas à travers une double protection graphique.

De la même manière, l'ensemble des abords du littoral non urbanisé bénéficie d'un encadrement de protection, soit par la zone N stricte, soit un encadrement strict dans le cas des plages à travers la zone NL et son sous-secteur NLt .

la présence de l'espace proche du rivage et surtout par la protection réglementaire appliqué aux 50 pas géométriques.

Aucune nouvelle urbanisation n'est autorisée dans les 50 pas géométriques :

- Dans tous les secteurs et sous secteur N : *toutes extensions de constructions existantes et l'extension/ création d'annexe sont possibles sous réserve de respecter le règlement et de se situer en dehors des 50 pas géométriques et à condition de ne pas créer de nouveau logement.*
- Afin de garantir la protection de la façade littorale, dans la bande des 50 pas géométriques : *seuls les travaux confortatifs de l'existant sont autorisés (sans extension ou augmentation de capacité d'accueil). Dans cette même bande, les aménagements au sol ne peuvent être ni bitumée ni cimentée. Exception faite au secteur NEp à vocation portuaire.*

Par ces dispositions, il est clairement recherché **la protection de la façade littorale à l'échelle de la parcelle et dans sa lecture à l'échelle du Lagon**. De même, la constructibilité strictement encadrée dans l'emprise, permet la préservation des espaces remarquables de l'intercommunalité, et cela dans une épaisseur a minima de 81m.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Exemple d'application

Espace remarquable ZNIEFF 1 maritime : Récif frangeant de l'ouest qui bénéficie du zonage N

Espace remarquable forestier : Massif forestier de Sohoa qui bénéficie du zonage N et de la prescription espace boisé classé

Espace remarquable mangrove : qui bénéficie de la prescription graphique zone humide et du zonage N

Espace remarquable ZNIEFF 1 terrestre : Ourovéni qui bénéficie de la prescription graphique zone humide et du zonage N aux abords de lagon

Espace remarquable forestier : Forêt domaniale du Mont Combani qui bénéficie du zonage N et de la prescription espace boisé classé

Continuité point haut point bas de résurgence (lagon)

LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

Le code de l'urbanisme prévoit que dans les EPR (Espaces proches du rivage), l'extension de l'urbanisation est limitée et soumise à un régime particulier, le code exclut l'application de l'article L 121-13 à Mayotte et prévoit un régime spécifique à l'article L 121-40, fondé sur le principe de l'extension dans les secteurs occupés par une urbanisation diffuse.

En effet, l'extension à l'urbanisation dans les EPR doit être limitée ou motivée compte tenu de la configuration des lieux, de l'occupation des lieux (urbanisation diffuse) ou de la nécessité d'accueillir des activités ou usages en lien avec le lagon. Dans un premier temps, il s'agit de déterminer ces EPR. Le travail de délimitation effectué lors des phases d'élaboration du PADD de Mayotte et issu de l'atlas du littoral (2008) a servi de base de réflexion et en a été largement inspiré pour le tracé actuel proposé au projet de PLUi. Les travaux du SAR concernant le SMVM étant en cours et diffusé en fin de procédure du PLUi, certaines disparités peuvent exister. La méthode et les justifications figurent ici.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Diagnostic du territoire : carte de découverte de la 3CO.

Le tracé a été affiné au cours du diagnostic et par un travail de terrain complémentaire à la phase de diagnostic. En effet, sa délimitation a été appréciée selon un ensemble de critères et circonstances tenant compte de la distance, du relief, des constructions existantes ou de rupture tels que les lignes de crêtes ou les routes. La covisibilité avec le lagon à quant à elle été appréciée de façon fine et dans l'esprit de conserver la spécificité de la question des covisibilités en site insulaire et notamment dans le cas précis du projet de la 3CO, où l'approche du grand paysage a été récurrente.

Il a été choisi de conserver une approche de **paysage perceptible**, où les ouvertures paysagères vers le lagon et d'une baie à l'autre sont nombreuses. Encore une fois, la découverte du paysage de la 3CO via les routes balcons et les points de vue récurrents et rythmés par des ouvertures et fermetures ont constitué un critère déterminant dans la délimitation de l'EPR comme le défini finement le diagnostic. Il a également été préféré de croiser covisibilité, paysage parcouru et habité, et de s'appuyer sur la topographie et les routes «découvertes» pour inscrire l'EPR sur les lignes de forces du paysage de la 3CO.

Les principaux points d'évolution touchent essentiellement le massif forestier de Sohoa, la baie de Tsingoni/ Sada, Sada et le sud de Sada.

Espace Proche du rivage issu de l'atlas du littoral (2008)
Source : Parc Naturel Marin de Mayotte

Espace Proche du rivage du projet de PLUi

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Le critère de distance par rapport au lagon n'a pas été retenu comme base méthodologique, en effet, le cas spécifique des territoires insulaire rend complexe la justification d'une distance de prise en compte de l'espace proche du rivage. De manière très pragmatique, il a été préféré des critères basés sur la topographie, des covisibilités avec le lagon depuis un paysage parcouru, des caractéristiques de milieux naturels en lien avec le lagon et une lecture globale de paysage pour déterminer les espaces proches du rivage.

LE PRINCIPE D'EXTENSION LIMITÉE DE L'URBANISATION DANS LES ESPACES PROCHES DU RIVAGES

Au-delà des éléments présentés ci-avant qui participent dans la méthodologie même à limiter l'extension de l'urbanisation au sein des EPR (densification, choix des secteurs de projet localiser de manière à ne pas impacter les espaces remarquables, et le grand paysage...) plusieurs points règlementaires permettent de répondre au principe d'extension limitée de l'urbanisation au sein des EPR.

Comme rappelé en introduction de la partie EPR, le caractère limité de l'urbanisation au sein des EPR est écarté et renvoie au L 121-3 fondé sur le principe de l'extension de l'urbanisation dans les secteurs occupés par une urbanisation diffuse. Rappelons parallèlement que ce principe d'extension limitée de l'urbanisation dans les secteurs déjà occupés par une urbanisation diffuse reste limitée uniquement aux points permis au L 121-40 et suivants du code de l'urbanisme. (La notion de coupure d'urbanisation que cela soulève sera traité aux paragraphes ci-après).

Espace Proche du rivage issu de l'atlas du littoral et les zones N

> Une large partie des espaces au sein des EPR sont intégrés en zone N ou constituent des espaces remarquables comme démontrés ci-avant au sens de la loi dite Littoral, la constructibilité y est extrêmement limitée et (extension et petit volume sous condition) :

> dans la zone N : *L'extension limitée des constructions à usage d'habitation dans la limite de limite de 10%*

> dans la zone Nh : *L'extension limitée des constructions à usage d'habitation dans la limite de limite de 30%.* Si la démonstration de cette zone comme étant une zone d'habitat diffus (méthode p.45) au regard de ces caractéristiques, seules une extension du bâti existant est autorisés, permettant de conserver le caractère ouvert vers le lagon.

> Et les annexes *limitées dans l'implantation et en surface (25m²)*

> L'ensemble des autres secteurs N autorisés sont très limités et en lien avec l'intérêt général (équipement) ou encore avec un usage en lien avec la proximité de l'eau (zone portuaire).

> Les autres secteurs concernés par l'EPR sont intégrés en zones agglomérées et urbaines où cette notion n'intervient pas.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

LE PRINCIPE D'ESPACE URBANISE CONSTITUE et par extension LE PRINCIPE D'URBANISATION en CONTINUITE DES AGGLOMERATIONS ET VILLAGES EXISTANT

Il ne s'agit pas ici de retracé toute la méthodologie décrite en p45 et suivante, visant à éclairer la notion de zone urbaine mais aussi d'agglomération et de village. Les conclusions sont rappelées ici afin d'en démontrer la retranscription règlementaire.

SUR LES 110 GROUPEMENTS ELIGIBLES A LA ZONE URBAINE

32 » sont de priorité 1

AGGLOMERATION

VILLAGE

SUR LES 110 GROUPEMENTS ELIGIBLES A LA ZONE URBAINE

47 » sont de priorité 2

VILLAGE

La méthodologie et les résultats qui en découlent montre ici les secteurs agglomérés et villages permettant de recevoir un développement continuité immédiate. La déclinaison ci-après des secteurs de projets en extension et non éligible à une zone urbaine du fait de leur incapacité à recevoir le développement (réseau, mise en sécurité...) démontre que l'ensemble des secteurs de projets sous forme de zone A URBANISER sont en continuité des agglomérations et villages.

Secteur et sous-secteurs urbanisés

Secteur de projet de la 3CO sous forme d'extension

EPR

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Le principe d'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants bénéficient de certaines exceptions notifiées au L 121 et suivant du code de l'urbanisme. La 3CO a choisi de notifier deux d'entre elles afin de répondre aux exigences de vie de son territoire.

Ainsi, les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles, forestières ou aux cultures marines sont autorisées sous-conditions :

> En zone N et Nh : *Les exploitations agricoles et locaux ou installations de diversification sont autorisés à condition de se situer en dehors de la zone des 50 pas géométriques et des EPR.*

> En zone A également à l'exception des activités agricoles nécessitant la proximité immédiate de l'eau, conformément au L 121-10 al.2. En effet, une part des EPR se situent au sein des EPR pour des raisons évidentes de qualité agronomiques mais aussi d'exploitation actuelle.

La réalisation de mise aux normes est autorisée, à condition que les effluents d'origine animale ne soit pas accrue.

Il s'agit ici de notifier la mise en place de sous-secteurs aux capacités d'accueil extrêmement limitées mais permettant parallèlement la mise en oeuvre des objectifs du SAR et du PADD de la 3CO en autorisant une constructibilité limitée et désolidarisée de l'enveloppe urbaine pour les aménagements d'activités ludiques et renforcer l'ouverture à la mer tout en préservant l'environnement. Afin de répondre à cet objectif, le PLUi propose :

En secteur NL, *les nouveaux aménagements et nouvelles constructions éventuels ne doivent pas conduire à une augmentation de l'imperméabilisation des sols sur plus de 1000m² supplémentaires d'emprise au sol, calculée en référence à la surface imperméable existante à la date d'approbation du PLUi-H, pour les besoins de l'activité. Pour les aménagements au sol aucune imperméabilisation bitumée ou cimentée n'est autorisée.*

Les zones de loisirs ont été préférentiellement intégrées à l'intérieur des terres, à l'exception de celles dédiées à la mer où la constructibilité est encore davantage réduite.

En secteur NLt, *les nouveaux aménagements et nouvelles constructions éventuelles ne doivent pas conduire à une augmentation de l'imperméabilisation des sols sur plus de 500m² supplémentaires d'emprise au sol, calculée en référence à la surface imperméable existante à la date d'approbation du PLUi-H, pour les besoins du site. L'extension des constructions existantes à vocation d'habitation est autorisée à hauteur de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi-H dans la limite de 100m² de surface de plancher et en dehors des 50 pas géométriques. Pour les aménagements au sol aucune imperméabilisation bitumée ou cimentée n'est autorisée.*

En secteur NLb, *les nouveaux aménagements et nouvelles constructions éventuelles ne doivent pas conduire à une augmentation de l'imperméabilisation des sols sur plus de 500m² supplémentaires d'emprise au sol, calculée en référence à la surface imperméable existante à la date d'approbation du PLUi-H, pour les besoins du site*.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

De la même manière et prévue au SAR en cours de réalisation ainsi que dans le PADD de la 3CO, le développement d'activité économiques existantes est prévues et permet de limiter les impacts en raison de nouvelles zones à créer. Ainsi, le développement/aménagement de l'activité portuaire (port de pêche, les pontons), les besoins de mise à niveau des équipements publics et les besoins de la ressource (carrière) sont mis en place dans le cadre du PLUi mais toujours de manière limitée et ainsi encadrée.

Secteur et sous-secteurs urbanisés | Urbanisation limitée en discontinuité | EPR

En zone NE, *l'extension des constructions existantes est possible dans la limite de 30% de la surface plancher existante et dans la limite de 300m² d'emprise foncière supplémentaire. En complément, les constructions et aménagements nouveaux sont également possibles dans la limite de 250m² d'emprise au sol supplémentaire. Ces surfaces supplémentaires sont calculées en référence à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi-H et sont autorisées uniquement pour les besoins de l'activité existante.*

En secteur NEs, *les nouveaux aménagements et nouvelles constructions éventuelles ne doivent pas conduire à une augmentation de l'imperméabilisation des sols supérieurs à 500m² en dehors de la bande des 50 pas géométriques*.

En secteur NEc, *l'extension et les nouvelles constructions sont possibles dans la limite de 500m² pour l'ensemble du secteur NEc, calculée en référence à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi-H et à condition d'être liée et nécessaire à l'activité de carrière.*

C'est donc un travail conséquent qui a été réalisé dans le cadre de ce PLUi, et constitue probablement la plus grande évolution entre les documents de planification précédents et le présent PLUi, afin de déterminer précisément les groupements bâtis éligibles à une zone urbaine, par la prise en compte des exigences de la loi ALUR mais également par la loi dite «Littoral» et le contexte mahorais. La méthodologie est décrite dans son ensemble au sein de la première partie car elle constitue l'un des fondements de travail de ce PLUi.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

LES COUPURES D'URBANISATION

Les coupures d'urbanisation au sens de la loi dite «Littoral» sont déterminées dans les documents d'urbanisme afin que puissent être conservées des ruptures entre les différents secteurs urbanisés. Elles permettent par leur maintien des espaces de respiration non bâti ou aéré, et évitent ainsi une privatisation du grand paysage par des continuités urbaines le long des axes qui longent le lagon.

Le PADD reprend en accord avec la traduction sur la 3CO du SRCE en cours, et du SAR en cours, dans son rendu graphique les coupures d'urbanisation. Un travail particulièrement fin a été réalisé en amont des travaux du SAR. Si quelques disparités peuvent exister, c'est davantage une notion de précision parcellaire dans le rôle du PLUi que de contrariété, s'il en existait.

...et des coupures d'urbanisation franches entre les entités urbaines

Les coupures d'urbanisation sont également clairement définies au sein du règlement graphique à travers le zonage A accompagné de l'espace proche du rivage et du zonage N, assurant ainsi leur préservation de nouvelles occupations bâties.

Les activités et le bâti existant au sein des coupures d'urbanisation ont fait l'objet de sous-secteurs spécifiques, qui seront davantage détaillés dans les paragraphes suivants (et précédents à l'instant) afin de contenir ces activités au sein des espaces déjà occupés à ce jour (secteur de loisir notamment).

La délimitation des zones A et N permet de pérenniser de nombreuses coupures d'urbanisation complémentaires visant -encore une fois- à articuler une logique terre-mer de bonne circulation des espèces et de découverte du lagon préservant les paysages .

Afin de préserver ou de retrouver une lisibilité des groupements bâtis, notamment pour lutter contre le mitage et la diffusion urbaine mais également pour la qualité historique des formes urbaines et d'asseoir leur identité et fonction (agglomération, village, hameau...), les coupures d'urbanisation ont recherché à mettre en évidence la distinction entre ces entités, en redéfinissant les principes de base de l'enveloppe urbaine et du choix des secteurs de développement en seconde étape.

Ces coupures d'urbanisation sont renforcées par la protection des zones humides des points hauts au point bas (lagon).

Secteur agricole

Secteur naturel

Coupure d'urbansiation au sens de la loi littoral

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

1.3. Les zones agricoles garantes du rôle nourricier des générations futures

LIEN(s) AVEC LE PADD

AXE 2 : GARANTIR UN ACCUEIL DU DÉVELOPPEMENT DANS DES CONDITIONS PERENNES POUR TOUS ET EN TOUTES SECURITÉ
- **OBJ 1.4. //**

Action 1 : Lutter contre toute forme d'imperméabilisation des sols.

AXE 3 : DÉVELOPPER L'ATTRACTIVITÉ DE LA 3CO BASÉE SUR SON CAPITAL PAYSAGER, AGRICOLE ET ENVIRONNEMENTAL
- **OBJ 1.1. //**

Action 1 : Structurer et accompagner le développement du cluster agro-alimentaire de Coconi

Action 2 : Développer les circuits courts alimentaires

Action 3 : Conserver la vocation vivrière du grenier mahorais

LA ZONE AGRICOLE DANS SA DIVERSITE LIEES AUX PRATIQUES LOCALES

La zone agricole constitue la zone agricole unique du projet de PLUi de la 3CO. La valeur agronomique et biologique des sols la caractérise.

Cette zone est à protéger à plusieurs titres, en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique. Elle est destinée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif. Elle permet l'extension sous conditions et selon le secteur géographique le changement de destination et l'extension des habitations existantes.

Plusieurs critères et études ont permis de définir la stratégie du projet agricole intercommunale. Les objectifs premiers étant sa pérennisation et sa protection dans sa diversité. Ainsi la qualité agronomique des sols et la présence d'une exploitation agricole ou un potentiel d'implantation on guidé dans un premier temps le classement agricole.

POTENTIEL AGRICOLE DE MAYOTTE

SDAARM 2011

L'étude du SDAARM a constitué une base forte de définition des sites d'enjeux agricoles dans le cadre du diagnostic du PLUi mais aussi du projet. Pour autant sa définition issue en grande partie des documents d'urbanisme antérieurs (zone A des documents) et datant de 2011, ne permettait pas d'aboutir à un niveau suffisant de définition des enjeux contemporains auxquels fait face Mayotte et la 3CO, grenier de l'île.

Un diagnostic agricole parallèle dans le cadre du PLUi a permis de rentrer davantage dans le détail parcellaire des exploitations, et d'actualiser les sites d'enjeux soit sous l'angle de la préservation, ou encore du développement agricole ou encore de la structuration de la filière agricole.

La réalisation diagnostic agricole par concernant l'identification et la localisation des sièges d'exploitation a permis de clairement aborder le projet agricole au cas par cas selon l'activité et sa localisation au regard de l'espace agricole et de sa qualité agronomique, mais également au regard de l'espace urbanisé et les tènements agricoles recensés. Pour autant le faible nombre de rencontres et de retours n'ont pas permis d'avoir une approche exhaustive de cette donnée. Elle reste néanmoins intégrée lorsqu'elle est connue.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Extrait du diagnostic agricole sur le territoire de la 3CO
Source TEMA

En effet, une fois l'approche agricole globale opérée sous l'angle des grands ensembles agricoles cela a permis de définir les enjeux et la déclinaison de la zone A :

- les terres intérieures comme grand ensemble productif et participant à la qualité paysagère

- l'espace nourricier des villages greniers permettant d'accueillir de nouvelles activités agricoles dans le respect de la loi littoral

- la définition même du titre de projet de la 3CO comme étant l'espace de ressource agricole durable de l'intercommunalité («grenier») constitue en soi un affichage et une prise de position au sein du projet agricole du territoire

- espace agricole sous pression de la diffusion urbaine et de l'habitat informel

- les espaces agricoles résiduels (vivriers pour la plupart en limite urbaine)

- des besoins forts en termes d'infrastructure afin de conforter la structuration de la filière agricole (formation, production, transformation, vente, consommation).

Avant la définition des secteurs de projet d'urbanisation, l'armature agricole, au même titre que l'armature naturelle, a constitué un des intangibles au projet d'aménagement comme présenté dans la partie 1 du présent rapport. La préservation de ces espaces comme qualité inhérente au territoire tant dans leur valeur productive, que paysagère et environnementale constitue la traduction du projet d'aménagement agricole.

M'Tsangamouji

Chiconi

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

L'espace nourricier plein et entier qui joue le rôle de «grenier» de l'intercommunalité et de l'île. Il a été préféré de raisonner en de grands tènements agricoles même si la surface en tant que telle n'est pas exploitée afin d'afficher la nécessité de préserver des grands ensembles agricoles au potentiel agronomique fort d'un seul tenant.

Les espaces agricoles résiduels vitaux, complexes à maintenir au regard de leur localisation et de l'application des dispositions règlementaires actuelles, un classement en A strict prédestiné.

Le coteau sud dans sa grande continuité agricole qui se distingue des grands ensembles agricole des terres intérieures. Il bénéficie dans sa plus grande partie d'un zonage A

S'il a été choisi de ne pas distinguer de sous-secteur agricole, c'est d'abord pour répondre dans un premier temps et le plus urgent à la protection de l'espace agricole, comme espace de production et lutter contre le mitage au sein de ces espaces. C'est pourquoi, aucune identification de changement de destination n'a pour le moment été identifié. Il semble contradictoire avec la structuration et préservation des grands ensembles agricoles de la 3CO.

Zone agricole du projet de PLUi
Espace dédié à la pratique agricole

PRISE EN COMPTE DES SIÈGES D'EXPLOITATION et DECLINAISON DU PROJET GLOBAL AU PROJET LOCAL

L'armature agricole (et naturelle) a constitué la base de réflexion du projet d'aménagement de l'intercommunalité. Au niveau de chaque siège d'exploitation qui a pu être identifié, il a été vérifié que le zonage et le règlement n'entraînaient pas de contraintes à l'exploitation, tant dans la proximité avec les espaces constructibles ou à construire. Aucun bâtiment agricole ou d'usage agricole n'est recensé en zone urbaine à ce jour. Pour autant une marge d'évolution limitée a été indiquée au règlement.

Enfin, une réflexion parallèle a été opérée avec le zonage N afin de permettre une protection renforcée des espaces à proximité des cours d'eau et ou ravines et padzas, même si certaines activités agricoles ponctuelles y sont observées.

Exploitation agricole sur Tsingoni

Zone A sur les espaces bâtis dédiés à l'exploitation

Préservation du site d'exploitation avec possibilité d'évolution dans sa proximité immédiate

Zone N pour préserver les abords du cours d'eau

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

1.4. Une pérennité et une cohabitation des occupations du sol durables des espaces à enjeux agricoles et naturels

LIEN(s) AVEC LE PADD

AXE 1 : ACCOMPAGNER LE BASCULEMENT DE LA 3CO DES 3 BAIES VERS L'INTERIEUR DES TERRES DE LA 3CO
- **OBJ 1.2. // Rendre pérenne la nouvelle interface en développement dans les terres mahoraises**

Action 3 : Promouvoir toute forme de pratique agricole raisonnée / Développer les nouvelles pratiques agricol

AXE 3 : DÉVELOPPER L'ATTRACTIVITÉ DE LA 3CO BASÉE SUR SON CAPITAL PAYSAGER, AGRICOLE ET ENVIRONNEMENTAL
- **OBJ 1.1. //**

Action 3 : Promouvoir toute forme de pratique agricole raisonnée / Développer les nouvelles pratiques agricoles

Action 4 : Valoriser l'histoire agricole de la 3CO

- **OBJ 1.2. //**

Action 2 : Développer une offre d'hébergement touristique éco-responsable

Dans cette partie, sont déclinées les occupations du sol interdites ou soumises à condition dans l'ensemble des zones A et N. Les possibilités d'évolution des habitations existantes et les secteurs plus spécifiques liés aux écarts et aux activités sont examinées plus loin.

MAÎTRISER LA CONSTRUCTIBILITÉ et LA DIFFUSION URBAINE AU SEIN DES ESPACES PRODUCTIFS AFIN DE PRESERVER LA PRATIQUE AGRICOLE ET LA PERENNITE DE L'ILE

LES USAGES DES SOLS ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

L'objectif du règlement en réponses aux enjeux identifiés juste avant est de limiter la consommation et le mitage des terres agricoles en limitant la constructibilité de la zone A à des activités liées à la pratique agricole en priorité et maintenir les activités lorsqu'elles sont déjà existantes tout en respectant les engagements de la loi littoral. Est autorisé :

	A
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	V*
Condition : ▪ A condition de se situer en dehors des espaces proches du rivage (condition ne concernant pas les activités agricoles nécessitant la proximité de l'eau (aquaculture))	
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	V*
Conditions : ▪ A condition de se situer sur la parcelle de l'exploitation et de préférence dans le bâtiment d'exploitation ou dans son prolongement immédiat (sauf dans le cas de camping à la ferme) et en dehors des espaces proches du rivages (sauf activité agricole nécessitant la proximité de l'eau)	
Autres occupations du sol	
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	V
Ouvrages spécifiques liés à des équipements d'intérêt collectifs et services publics*	V

Le règlement de la zone agricole vise à préserver la pratique agricole au regard de toute autre occupation du sol, non présente avant la date d'approbation du PLUi et surtout incompatible avec la dominante agricole, ainsi les seules constructions autorisées sont donc les constructions agricoles et ceux de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dans la zone A.

Ainsi, la condition d'implantation des loisirs (campings) ou même des équipements ne doivent pas remettre en cause ou en péril l'activité agricole. Il en va de même pour les affouillements et exhaussements de sol qui peuvent avoir pour effet de compromettre l'usage agricole des terres et de nuire à la fonctionnalité même de la pratique agricole.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Le règlement de la zone A répond ainsi à cet enjeu de préservation de grands ensembles agricoles en conditionnant toute construction, y compris agricole.

Lorsque l'enjeu paysager et environnemental de la zone agricole est présent, l'implantation de nouvelles exploitations n'est pas autorisée. Il peut s'agir à la fois d'un enjeu agronomique important (identifié au diagnostic agricole) ou encore paysager et/ou environnemental prédominant.

Parallèlement et toujours dans l'optique de préserver la pratique agricole, la création de points de logements près des sièges d'exploitations entraînant des contraintes supplémentaires sur le long terme, est conditionnée et limitée, en les intégrant au volume de la construction existant, ou dans sa proximité immédiate.

La zone agricole se retrouve également concernée par la présence des 50 pas géométriques. Le règlement rappelle la nécessaire prise en compte de la loi dite Littoral. Ainsi, toute nouvelle construction y est proscrite, seule les activités agricoles nécessitant la proximité immédiate de l'eau y sont autorisées.

LA DIVERSIFICATION AGRICOLE

Si le diagnostic révèle que l'enjeu est la consolidation d'une filière agricole, la diversification agricole fait partie d'une part des traductions face à cet enjeu global de taille. Ainsi, la diversification est permise, tout en encadrant spécifiquement la création d'hébergement, dans un premier temps pour favoriser la déclaration et accompagnement des projets agricoles et dans un second temps de ne pas mettre en péril l'activité agricole au regard de la présence d'un tourisme agricole (ou de loisir par changement d'activité des bâtiments existants).

Les 50 pas géométriques restent écartés de toute évolution même agricole, il a été choisi d'écarter les espaces proches du rivage ou du moins de les soumettre à un accompagnement spécifique en passant par l'avis de la CDPENAF.

LES IMPLANTATIONS ET LA VOLUMÉTRIE

L'objectif de ce chapitre est de préserver les grands ensembles paysagers mahorais, en visant une simplicité des volumétries et une application simple de la règlementation pour une bonne intégration des volumes au sein des espaces agricoles et anticiper leur développement.

	Implantation par rapport à la voie et aux limites séparatives	Justifications
A	- La façade sur rue des constructions doit s'implanter : avec un recul minimal de 5m par rapport à l'alignement de la voie . - Les constructions doivent s'implanter : avec un recul minimum de 3m. Dans tous les cas, l'implantation des bâtiments et les aménagements extérieurs (desserte, stationnement, stockage...) doivent être réfléchis dans une perspective d'optimisation du foncier et d'évolution future de l'activité agricole.	- Ne pas contraindre le développement des exploitations agricoles et ne pas engendrer d'incompatibilité avec les autres usages du territoires notamment concernant la mobilité. - Permettre une évolution des structures agricoles tout en ayant en tête l'anticipation sur le long terme de ces évolutions qui peuvent être réalisées progressivement.

Une exception visant à porter une marge de recul plus importante par rapport aux "grandes infrastructures" [départementale et vis à vis des autres voies (primaires et secondaires) afin de limiter la perception des nuisances notamment sonores depuis les constructions : E*n dehors des agglomérations, les constructions doivent respecter un recul de 35m vis-à-vis de la départementale et de 15m vis-à-vis des autres voiries (primaires et secondaires)*.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

	La hauteur	Justifications
A	- Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale autorisées est de 9 mètres à l'égout du toit). - Pour les autres constructions, la hauteur maximale autorisée est de 14 mètres à l'acrotère. - Pour les annexes, la hauteur maximale est de 3.5 mètres. - Pour les constructions existantes est autorisée dans les mêmes proportions (à destination existante respective)	- Assurer une cohérence avec les hauteurs des constructions déjà existantes. - Assurer un accompagnement développé des projets agricoles - Concernant les annexes, si le principe de réalité rend complexe la mise en oeuvre de la règle, l'obligation de sa règlementation permettra néanmoins de développer un suivi à terme de ces implantations. Il s'est agit de gérer une volumétrie avant tout plutôt que développer cette forme d'implantation en milieu agricole.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

2. TRADUIRE REGLEMENTAIREMENT UN PROJET AMBITIEUX DE PRESERVATION D'UN TERRITOIRE AU SEIN DU LAGON

LIEN(s) AVEC LE PADD

AXE 2 : GARANTIR UN ACCUEIL DU DÉVELOPPEMENT DANS DES CONDITIONS PERENNES POUR TOUS ET EN TOUTES SECURITÉ

- **OBJ 1.3 /1.4.**

Action 1 : Limiter l'exposition aux risques naturels

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

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

- **OBJ 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 2 : Définir la trame verte et bleue du territoire comme cadre de projet

Action 3 : Protéger le cadre paysager et la biodiversité sur le territoire de la 3CO

Action 4 : Intégrer la notion environnementale dès l'amont des projets

La présente partie développe la méthodologie et les traductions règlementaires de cette ambition qui constitue la clef de voûte du scenario choisi par les élus. Les points méthodologiques seront développés et rappelés au sein du dossier évaluation environnementale. Pour autant, afin de montrer l'action itérative de la démarche et donc l'impact positif d'introduction de la démarche d'évaluation environnementale dans la constitution du présent projet, quelques ponctuations méthodologiques sont présentés ici.

En effet, la préservation du territoire est le point de départ de construction du projet. Il a été choisi de ne pas opposer projet et préservation mais bien de mesurer les actions menées en faveur du territoire dans son fonctionnement global et de ne pas isoler les sites les uns aux autres.

L'un des ateliers de construction du projet a servi de base de travail afin d'évaluer et décider conjointement des éléments permettant de participer à la protection des espaces en étape 1.

ETAPE 1

CARACTÈRE EXCLUANT

- **Potentiel concerné par une servitude ou un risque limitants (Exemples : zone rouge du PPRi, périmètre de protection de captage rapproché)**
- **Présence d'une exploitation agricole ou proximité (à corroborer et mettre à jour avec le diagnostic agricole) + qualité du potentiel (SDAARM)**
- **Présence d'un site protégé ou d'une espèce protégée, d'un corridor identifié au diagnostic**

Ainsi, le réseau de corridor point haut / point bas est l'un des points d'entrée visant l'exclusion de toute forme d'urbanisation ou de lutte contre l'urbanisation informelle. Pour autant 3 entrées viennent consolider et étoffer l'approche, car directement impactante envers ces corridors et le réceptacle final : le lagon. Les enjeux liés aux risques et et les pratiques évolutives agricoles également sont ainsi les deux caractéristiques de prise en compte dans la traduction règlementaire.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

2.1. Une prise en compte en amont des risques, de la mise en sécurité de la population et d'évitement de l'accroissement du risque

Les risques connus sur le territoire sont exposés dans l'état initial de l'environnement. A l'orée de l'arrêt du projet, une mise à jour des sites soumis aux risques a été transmis et mis en annexe, cette dernière version ne figure donc pas au sein des OAP telle qu'elle est notifiée dans les annexes.

Le territoire connaît la particularité d'être concerné par des Plan de prévention des Risques en cours, néanmoins la définition par nos soins des pentes fortes (35%) et d'une carte "sédimentaires" de toutes les contraintes recensées et connues dès le diagnostic et mis à jour régulièrement ont permis de construire un document de planification exigeant dans la prise en compte de la thématique risque. La connaissance même du risque, a fait partie des critères de base et pris en compte en amont dans la composition du présent PLUi. Il a en effet, fait partie des caractères excluant permettant de définir une capacité d'accueil dans le cadre de l'étude des groupements bâtis. L'objectif est ici que les PPR une fois adoptés soient intégrés de facto et de manière évidente sans contre indication au sein du PLUi.

La méthode observée tout au long de la procédure et d'intégrée les conclusions des documents en cours d'élaboration (PPR notamment) permettent de justifier ici de leur prise en compte. De plus, il s'agit de l'un des enjeux les plus forts du PADD et développé par les élus.

L'existence de ces risques a amené la collectivité a intégré des choix d'aménagement spécifiques en terme d'aménagement global comme local et sera décliné ci-après dans le cadre des OAP.

DECLINAISON

Ainsi, la base de réflexion initiale intègre la version 2019 /2020 des travaux connus sur les risques :

Aléa inondation :

> Aléa inondation par ruissellement urbain

> Alea inondation par écoulement souterrain (ouvrage)

> Alea inondation par débordement de cours d'eau

Alea mouvement de terrain :

> Alea mouvement indifférencié

> Alea chute de bloc

> Alea glissement de terrain

Aléa submersion marine (origine cyclonique)

Aléa recul du trait de côte

A cette base s'est donc ajoutée :

> **la présence de PADZA** considérés comme érodés et fortement instables recensée de 1998 (mise à jour sur secteur potentiellement concerné par une étude de site)

> **les pentes supérieures ou égales à 35%.**

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Extrait cartographique (M'Tsangamouji) ayant servi de base de réflexion sur les critères intangibles thématiques risques (en bleu la pente) en parallèle le risque submersion apparaît (lisibilité ici préférée) Source : Cittànova / DEAL

Ici la différence de connaissance connue entre l'élaboration du projet et la transmission mise à jour des connaissances risques.

La principale différence entre les deux cartographies consiste en la présence des risques forts inondation par ruissellement dans la cartographie mise à jour.

Fort heureusement cette dimension a été anticipée dans les travaux du PLUi par les travaux internes sur la pente.

Extrait cartographique (M'Tsangamouji) comparatif sur l'équivalence transmise fin 2021
Source : DEAL

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

TRADUCTION

Ainsi, au sein du règlement écrit une intégration par anticipation est proposée afin de faciliter leur intégration une fois adoptée. Dans l'attente de leur intégration, les annexes renseignent la dernière version connue des risques et sont repris au sein du plan de zonage dans la délimitation de la zone urbaine (voir plus loin la méthode).

De la même manière, les dispositions règlementaires font mention des éléments suivants :

> ***Protections face aux risques naturels et technologiques***
>
> *Les changements d'occupations et d'utilisation du sol ne doivent pas augmenter le risque sur les biens et les personnes. Ainsi, les constructions neuves, les changements de la destination, les extensions d'une activité existante sont proscrites dès lors qu'ils augmentent ce risque.*
>
> *Les affouillements et exhaussements sont interdits sauf ceux permettant de réduire le risque.*

Au sein du zonage, la méthodologie s'est appliquée pour l'ensemble des sites de projet d'implantation, que ce soit en renouvellement, densification ou extension.

En renouvellement et densification, comme expliqué auparavant, la présence d'un risque fort exclue la possibilité de mobiliser la dent creuse : soit par exclusion de la zone urbaine, soit par le règlement écrit par anticipation d'intégration des PPR, soit par une OPA couture le ciblant comme inconstructible. En extension, le rôle des OAP est fondamental et renforcé par la présence des éléments règlementaires en soutien.

Enfin, sur **l'ensemble des secteurs d'OAP**, un extrait cartographique des risques présents à proximité (ou sur site) est intégré comme donnée d'entrée et intégrée dans la conception par deux entrée : la connaissance cartographique, une visite terrain et étude sur site complémentaire. L'augmentation du risque constitue aussi une base de réflexion dans la composition du projet en tant que tel.

Exemple sur le site de projet O7

La démonstration sur le site O7 à Ouangani constitue l'un des exemples de retranscription par :

- l'imposition de couloir de protection végétalisée maintenu ou renforcé
- le renforcement des coteaux par traitement (fascine) et implantation dans la pente
- des voiries renforts intégrée au coteau
- un recul des implantations par rapports au site humide ou de cours d'eau

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

2.2. Garantir sur le long terme la préservation des corridors écologiques

PROTÉGER LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITE

Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée ou non, est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos) et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement, en ayant notamment une taille suffisante. Ce sont des espaces pouvant abriter des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent, ou susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.

Conformément au SRCE en cours de construction, les études connues grâce au PNMM, ONF, DEAL, études de terrain complémentaire, et sa traduction à l'échelle du territoire à travers le diagnostic du PLUi, les réservoirs de biodiversité recouvrent les espaces remarquables au sens de la loi dite Littoral et ont donc été protéger comme démontrés ci-avant.

Ainsi, les réservoirs de biodiversité sont préservés par le biais de la zone N dans un premier temps (mais aussi à travers l'ensemble des sous-secteurs N comme cela sera montré par la suite) et de son règlement associé. Sa constructibilité extrêmement mesurée (comme démontrée au sein du chapitre loi littoral) assure la préservation des réservoirs de biodiversité.

M'Tsangamouji, frange de la lagune d'Ambato, ZNIEFF et espace accueillant des espèces protégée

ASSURER UNE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE ENTRE LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ

La protection des corridors écologiques se traduit par un ensemble de règles à l'échelle du règlement graphique, écrit et des prescriptions règlementaires. Les éléments présentés ci-avant (intégration des risques et EBC) en font partie. Afin de préserver les corridors écologiques, l'ensemble des secteurs concernés sont en zone N pour les espaces remarquables, en zone A lorsque la qualité agronomique est déterminante et en sous secteurs N encadrés afin de garantir la continuité recherchée, en fonction des occupations du sol nécessaires ou liées à leur protection.

De manière générale, c'est d'abord la zone N qui est prioritaire pour la protection de ces corridors.

Très ponctuellement, des espaces de loisir existants sont intégrés et clairement identifiés au sein de ces corridors. Ils sont détaillés plus en détail par la suite, mais le choix s'est porté sur le fait de clairement accompagner leur évolution afin de les encadrer plus finement. En effet, la bonne cohabitation entre espace naturel et espace de loisir passe également par la reconnaissance des dites activités.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Enfin, la continuité entre les points hauts de la 3CO et le point bas (le lagon) a été largement recherchée afin non seulement de protéger les corridors mais aussi de permettre d'améliorer la situation via la mise en place des outils règlementaires adéquats.

2.3. Préserver les éléments participant a la constitution d'une trame verte et bleue continue et pérenne

En complémentarité des corridors repérés et préservés entre les réservoirs de biodiversité, le règlement graphique du PLUi repère de nombreuses composantes de la trame verte et bleue et favorise ainsi une gestion adaptée en fonction des éléments repérés.

Sont ainsi repérés les espaces boisés, les arbres à préserver, les coteaux végétalisés, les continuités non bâties dans les zones urbaines à préserver et les zones humides. Autant d'éléments qui composent cette trame verte et bleue et qui portent aussi la vocation de la préservation sur le long terme par leur recensement et favorise le "porté à la connaissance".

INTÉGRER LES ESPACES BOISES CLASSES AUX ENJEUX ÉCOLOGIQUES DU TERRITOIRE

L'élaboration du PLUi a été l'occasion de réaliser une mise en perspective du rôle des forêts mahoraise au sein des enjeux et pérénnité de l'île. Parallèlement et dans la même démarche, les boisements existants sur les communes littorales et leur identification dans le PLUi doivent par ailleurs respecter les dispositions de la loi dite Littoral.

L'ensemble des espaces boisés de l'intercommunalité et selon leur statut au regard de la loi dite Littoral ou non ont donc été classés de façon à ce que la protection corresponde au mieux à leur nature et aux enjeux qui les concernent.

Les Espaces Boisés classés ont donc été créés dans le cadre du PLUi. Au vu de certaines utilisations peu adéquate de l'outil EBC dans les documents planification, notamment pour des espaces bâtis ou encore des milieux humides nécessitant de rester ouverts, l'analyse des EBC inscrits était nécessaire pour être en accord avec des réalités de terrain. Certains boisements en lien immédiat avec des continuités hydrologiques ne sont pas classés en EBC.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

L'outil EBC a ainsi été mis en place dans le PLUi pour traduire spatialement plusieurs objectifs du PADD et répondre à des exigences règlementaires. Le travail s'est en grande partie basée sur une cohérence intercommunale, et par un enjeu environnemental fort, à savoir la préservation des corridors écologiques et surtout permettre une bonne cohérence avec les plans de gestion de l'ONF.

C'est une première pour la 3CO de mettre en place ce dispositif, c'est pourquoi il a été choisi de mobiliser les EBC en lien avec le partenaire de gestion de ces espaces et d'en faire mention dans le règlement écrit comme un acteur indispensable à la bonne pérénnité et mise en oeuvre de l'outil EBC.

> Environnemental

Les boisements les plus significatifs ont été protégés pour leur qualité environnementale et notamment le rôle qu'ils jouent comme partie intégrante de la trame verte et bleue, en tant que composant des corridors et réservoirs de biodiversité. Le classement en EBC permet donc de préserver ces boisements. Ainsi, les espaces significatifs identifiés comme tels au sein du SRCE en cours et de sa retranscription à l'échelle de la 3CO, ont constitué un point de réflexion de la prise en compte des boisements en espace boisé classés. Pour autant , si un lien direct avec un milieu humide nécessitant d'être conservé ouvert était identifié alors, la zone humide ou l'absence d'EBC était préféré.

La base méthodologique de périmètre première restant étant le fait de constituer une réserve forestière, et/ou une forêt publique et/ou une forêt dite naturelle.

Zone de création d'espace boisé classé dans le cadre du projet de PLUi

> Paysager

Les boisements participent à la qualité paysagère de la 3CO. En effet, ils structurent les espaces ouverts, délimitent les horizons non bâtis et encadrent donc le relief caractéristique du territoire.

> Patrimonial

Le territoire du PLUi de la 3CO possède de nombreux espaces historiques (promontoire de Tsingoni, Sucrière, cascade de soulou) qui sont souvent accompagnés d'une végétation patrimoniale et des sujets végétaux remarquables qu'il est nécessaire de préserver.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Les prescriptions règlementaires associées à la protection et/ou remises en état de ces corridors sont les zones humides, les EBC, les espaces proches du rivage qui encadrent la constructibilité en zone agricole et naturel ainsi que les règles plus exigeantes sur la façade littorale sous les 50 pas géométriques.

PRÉSERVER LE GRAND CYCLE DE L'EAU PAR LA PROTECTION DES ZONES HUMIDES et des COURS D'EAU

Le territoire de la 3CO recense une large surface concernée par des zones humides. Elles sont concernées par une prescription spécifique. Elles ont été intégrées directement au plan de zonage comme prescription graphique afin de protéger ces espaces de toute forme d'anthropisation.

Les zones humides du territoire intercommunal sont repérées au sein du règlement graphique au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme. Le règlement graphique renvoie donc au règlement écrit et intègre plusieurs dispositions afin de permettre leur protection immédiate et sur le long terme, en cohérence avec les dispositions du SDAGE et des enjeux du PADD. Cette disposition permet de doubler la protection des abords des cours d'eau.

Ces dispositions sont communes à toutes les zones du territoire. Ainsi, les zones humides, sont protégées quelle que soit l'occupation du sol actuelle et prévue. Une distinction est opérée aux zones humides concernées également par la présence d'une mangrove, en effet, ces dernières ne bénéficie pas de protection au titre des EBC, ainsi, une manière parallèle de les protéger s'y greffe ici.

Toute zone humide protégée et identifiée au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide ou ceux nécessaires à sa valorisation (sentiers parcours de découverte…) sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents ou d'améliorer la situation existante.

En cas de présence cumulée de mangrove, aucun arrachage ne sera autorisé.

Comme il est démontrée ci-après la présomption ou l'existence de zone humide au sein ou à proximité des sites de projet est intégrée via l'outil OAP. La même exigence d'intégration de protection des bords de cours d'eau a été opérée au travers de toutes les OAP.

Au sein des secteurs de projet, ces espaces ont été pleinement pris en compte. En effet, les orientations d'aménagement et de programmation permettent ainsi leur protection et leur intégration pour une mise en valeur comme espace environnemental à protéger mais comme participant également à la qualité des projets urbains.

L'OAP T12 à Combani s'inscrit en partie sur un secteur concernée par une zone humide et un cours d'eau. Sa prise en compte a été immédiate et transposée au sein du projet par une protection obligatoire lors de tout projet (texte + schema de l'OAP).

Exemple de 'OAP T12

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Préserver les abords du vallon en interdisant toute implantation bâtie. Seul un aménagement léger (accès piéton par exemple, zone de repos...) y sera autorisé. Maintenir la qualité des abords et le milieu aquatique en place (améliorer sa situation est vivement encouragé).

Zone humide + abord de ruisseau à préserver
Traitement des abords spécifique si intervention

Extrait de la recherche d'une continuité et interactions des actions règlementaires graphiques mises en oeuvre dans le cadre du projet de PLUi

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

La retranscription des interactions graphiques à l'échelle de la 3CO

DES ACTIONS REGLEMENTAIRES PARALLELES DE SENSIBILISATION SUR LA VEGETATION et AU GRAND CYCLE DE L'EAU

L'un des autres axes visant à la sensibilisation du grand public, un chapitre dédié "aux bonnes pratiques" de l'aménagement à Mayotte figure au sein du document d'OAP.

L'un d'entre eux, et le plus conséquent réside en "la gestion des eaux et de l'érosion". Le chapitre permet d'informer, sensibiliser et d'accompagner aux bonnes pratiques de l'aménagement sur la 3CO quel que soit le cas de figure.

Ainsi, le **cycle de l'eau doit constituer la matrice du projet** et de mettre en place toutes les actions susceptibles de **limiter l'érosion des sols**. soit par l'utilisation de matériaux adequat, soit de multiplier les espaces libres l'infiltration à la parcelle et enfin de multiplier les actions de préservation de végétation présente ou de revégétalisation.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Parallèlement, afin d'intégrer de lutter contre les essences invasives, les élus ont souhaité inscrire en annexe du règlement la liste des essences considérées comme invasives afin de sensibiliser les habitants et aménageurs de la 3CO à ces préoccupations environnementales (annexe 4).

Afin de d'être force de proposition, une annexe complémentaire permet également de conseiller les essences d'arbres et arbustes préconisés (annexe 3).

Le chapitre dédié s'intitule : **Végétalisation et protection des arbres**. Il permet d'alerter sur le patrimoine végétal arboré de la 3CO, et cela à l'échelle de l'arbre individuel mais aussi de sa participation à la constitution d'une trame écologique.

PRÉSERVER LE GRAND CYCLE DE L'EAU PAR UNE APPROCHE INTERCOMMUNALE TRADUITE A LA PARCELLE DE LA NOTION DE RUISSELLEMENT AU SEIN DES ESPACES URBANISES

Enjeu de taille et fort à l'échelle de l'intercommunalité, la prise de conscience depuis plusieurs années des impacts de l'imperméabilisation des sols et de l'habitat informelle à une échelle globale, a pu trouver une résonance pendant l'élaboration de ce PLUi. Plusieurs outils ont été mis en place afin d'intégrer cet enjeu.

Les élus se sont emparés de l'outil règlementaire afin de répondre à la hauteur de l'enjeu qu'il représente pour le territoire. En effet, afin de lutter contre l'imperméabilisation des sols ou dans le cas précis de Mayotte de maîtrise foncière et au delà de l'économie de foncier opéré à travers ce PLUi, le règlement écrit inscrit des objectifs ambitieux en termes d'espaces libres et de surface à maintenir en pleine terre. Toutefois, ces propositions réglementaires ne sauraient aboutir pleinement sans la volonté déclinée parallèlement et au sein de ce PLUi sur la notion de sensibilisation du plus grand nombre à ces enjeux et aux bonnes pratiques. Ces points se retrouvent au sein des OAP à de nombreux niveaux.

Le choix s'est porté de manière générale sur l'utilisation du Coefficient d'Emprise au Sol au sein du tissu urbanisé et des obligations de réalisation d'espace libre et de plantations. Il est présenté dans cette partie au regard des enjeux environnementaux que le sujet revêt. Plusieurs options ont été envisagées comme un CES différencié selon la zone urbaine et les enjeux par lesquels elle est concernée. Pour autant le choix s'est dirigé vers des obligations en matière d'aménagement adapté à la taille de la parcelle, qui revient à cibler l'enjeu à l'échelle de la parcelle en fonction de celle-ci et de son espace disponible.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol ne peut excéder :

UA	UB	UR	UE	US	UT
75% de la parcelle dans les zones non desservies par un système d'assainissement non collectif	**80%** de la superficie de la parcelle.	non règlementé	**70%** de la parcelle	non règlementée	non règlementée

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

LIEN(s) AVEC LE PADD

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

- **OBJ 1.1 //**

Action 1 : Pérenniser les jardins vivriers au sein de l'enveloppe urbaine

AXE 1 : ACCOMPAGNER LE BASCULEMENT DE LA 3CO DES 3 BAIES VERS L'INTERIEUR DES TERRES DE LA 3CO

- **OBJ 1.4. //**

Action 4 : Conserver et développer les spécificités de l'habitat mahorais

Les choix retenus démontre la volonté d'intégrer un objectif environnemental ambitieux au sein du tissu urbanisé ET de ne pas être incompatible avec la densification des espaces urbanisés. Cela ne s'applique "que" pour toute nouvelle construction.

La zone UB est celle qui offre le plus de potentiel de densification c'est pourquoi l'emprise au sol y est la plus importante.

Aujourd'hui, l'enjeu de résurgence de l'impact issu de l'imperméabilisation des sols mahorais (ruissellement, lixivation, pollution...) ne doit pas être écarté des enjeux de densification. En effet, si la densification est encouragée, ses modalités sont accompagnées par le règlement présent.

Toutes les typologies de tissus urbanisés sont concernés, c'est pourquoi la 3CO a choisi d'accompagner ces points à la fois sur les espaces résidentiels que sur les espaces économiques ou d'activités spécifiques.

Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les opérations portant sur plus de 1000 m² de surface de plancher devront comprendre des aménagements collectifs (espaces de jeux, jardins paysagers, cheminements doux, renforcement de coulées vertes…) sur une surface au moins équivalente à :

UA	UB	UR
10% de la surface de l'assiette foncière du projet	15% de la surface de l'assiette foncière du projet	non règlementé mais réfléchi à l'échelle de la zone concernée par le renouvel-lement

UE	US	UT
20% de l'unité foncière	20% de l'unité foncière	25% de l'unité foncière

Ainsi, par cette double intégration, cela permet d'envisager une densification des tissus urbanisés, tout en exigeant que les objectifs d'infiltration à la parcelle soient respecter. Cette part dédiée à la lutte contre l'imperméabilisation des sols participent également pleinement à encourager ET préserver la part des espaces naturels au sein des secteurs urbanisés.

Les opérations portant plus de 2000m² de surface plancher doivent comprendre une surface végétalisée et perméable équivalente à :

AUh	AUr	AUm	AUe	AUs	AUt
20% de l'unité foncière	non règlementé	20% de l'unité foncière	25% de l'unité foncière	25% de l'unité foncière	25% de l'unité foncière

De la même manière les espaces en extension ou à défaut de réseau sont concernés, mais si la surface a été augmentée, c'est parce que ces mêmes secteurs sont concernés par des OAP qui définissent en plus de la règle ci-avant, les espaces non constructibles et/ou à végétaliser.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

2.4 L'évolution des habitations en zone A et N

LIEN(s) AVEC LE PADD

AXE 2 : GARANTIR UN ACCUEIL DU DÉVELOPPEMENT DANS DES CONDITIONS PERENNES POUR TOUS ET EN TOUTES SECURITÉ

- **OBJ 1.1 //**

Action 3 : Préserver le foncier disponible de toute urbanisation spontanée illégale

LES USAGES DES SOLS ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

L'objectif du règlement en réponses aux enjeux identifiés ci avant est de limiter la consommation et le mitage des terres naturelles en limitant la constructibilité de la zone N de tous types et en ayant une autre approche concernant les activités isolées dans l'espace naturel (déclinée au paragraphe suivant dans le rapport).

De la même manière la zone A participant à la préservation de la bonne continuité des corridors écologiques, la constructibilité limitée y est ici également justifiée

	Logement	Extension	Annexe
A	▪ Les logements sont autorisés à condition d'être considérés comme logements de fonction. Il doit répondre aux besoins directs liés et nécessaires à l'exploitation. Ils doivent s'implanter sur le site d'exploitation, à proximité immédiate du bâtiment principal, dans le prolongement ou au sein du bâti d'exploitation existant.	▪ l'extension d'habitation existante est autorisée dans la limite de **30%** de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi-H, à condition de ne pas créer de nouveau logement et à raison d'une fois à compter de l'approbation du PLUi-H	▪ Les annexes sont autorisées à condition d'être liées à une habitation et sont limitées à 2 par unités foncières, dans la limite de 30m² cumulés et à condition d'être implantées dans un périmètre de 100m maximum par rapport à l'habitation.
N / Nh	▪ La création de nouveau logement n'est pas autorisée ou seulement via un changement de destination de l'existant (pour la plupart déjà des habitations)	▪ Interdite en dehors des 50 pas géométriques ▪ Ne doit pas créer de nouveau logement ▪ En zone N, les extensions doivent être mesurées et limitées à **10%** de la surface de plancher à la date d'approbation du PLUi-H et une fois à compter de la date d'approbation du PLUi-H. Dans tous les cas, suite à l'extension, l'emprise au sol finale de l'habitation ne doit pas être supérieure à 100m². ▪ En secteur Nh, les extensions doivent être mesurées et limitées à **30%** de la surface de plancher à la date d'approbation du PLUi-H en une ou plusieurs fois. Dans tous les cas, suite à l'extension, l'emprise au sol finale de l'habitation ne doit pas être supérieure à 100m².	▪ La construction d'annexe en zone naturelle est autorisée à condition de se situer dans un rayon de 15m autour du bâtiment principal et limitée à une emprise au sol cumulée de 25m².

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des habitations ne peut excéder :

A	N Nh	autres sous secteurs N
100m² une fois la ou les extensions réalisées	100m² une fois la ou les extensions réalisées	Limitée et exceptionnel (décrit plus loin)

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Ainsi, et sans l'illustrer davantage un véritable encadrement de la constructibilité est développée à travers le règlement des zones participants à la protection de la biodiversité et des corridors écologiques.

Ces propositions - et comme cela a été largement mentionné par les ateliers de travail- n'auront de valeur que par la complémentarité des actions du PLH à ce sujet (déclinée au chapitre suivant), par une action de sensibilisation et d'accompagnement très fortes, ainsi qu'une approche fine et exemplaire des déterminants de l'enveloppe urbaine.

2.5. Faire cohabiter durablement le tourisme et la préservation des milieux naturels

LIEN(s) AVEC LE PADD

AXE 1 : ACCOMPAGNER LE BASCULEMENT DE LA 3CO DES 3 BAIES VERS L'INTERIEUR DES TERRES DE LA 3CO

- **OBJ 1.3**

Action 1 : Conserver un rapport étroit et fonctionnel entre les villages littoraux et les terres intérieures

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

- **OBJ 1.2.**

Action 2 : Développer une offre d'hébergement touristique éco-responsable

IDENTIFIER et ENCADRER LES SECTEURS DE LOISIRS LIES AU PLEIN AIR ou à LA DÉCOUVERTE DE la 3CO

Afin de répondre à l'ensemble des enjeux environnementaux tout en composant avec son attractivité lié au cadre de qualité de la 3CO, la question de la place de l'économie touristique durable s'est trouvée au coeur du PLUi. Peu présente au sein de l'intercommunalité mais en développement et sous différentes formes, il s'est agit de préserver ces activités en les encadrant fortement afin de ne pas concurrencer les milieux naturels et le cadre paysager par les usages directs et indirects du tourisme.

Ainsi, des secteurs spécifiques ont été créés au plan de zonage et concerne le secteur :

NL qui correspond aux secteurs dédiés aux activités de loisirs et de tourisme isolés. Leur position géographique rend les nouveaux aménagements sensibles tant du point de vue environnemental que paysager.

Elle comprend **un secteur NLt,** qui correspond aux espaces d'accueil touristique de plein air. La 3CO dispose de plusieurs sites de plein-air, le plus souvent en façade du littoral dont l'enjeu principal est d'accompagner leur activité et leur développement limité sur site tout en garantissant une intégration et une protection de l'environnement et du paysage.

Elle comprend **un secteur NLb**, qui correspond aux espaces de plage aménagée permettant l'accueil du public et qui comprend sur site des constructions en lien avec l'activité de loisir, existante à la date d'approbation du PLUi-H.

D'ores et déjà, le règlement écrit distingue les sites de loisir déjà bâti ou non. En effet, certains sites isolés de loisirs ne nécessitent pas de besoin spécifiques en termes de besoin à construire mais plutôt d'installation d'accueil.

Ensuite, le zonage ci-contre montre que la délimitation du zonage de toutes ces activités isolées ou sites touristiques isolées, est limitée à l'emprise du site et ponctuellement uniquement (site sud de Combani) une marge d'extension pour une meilleure implantation paysagère du projet.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Site de la sucrière

Site des cascades

Plage de Zidakani

Plage sud de Sada

Secteur NL et ses sous-secteurs du projet de PLUi

Les activités touristiques dans les terres intérieures

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

LES USAGES DES SOLS ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

L'objectif du règlement est de limiter les usages au bon fonctionnement de l'activité existante, au bon accueil en site sensible et à condition de permettre la mise en valeur de la ressource local (paysage et environnement inclus) tout en respectant les engagements de la loi littoral. Est autorisé :

	NL	NLt	NLb
Habitation			
Logement	V*	V*	X
Condition : ▪ Seules les extensions d'habitation existantes et l'extension/création d'annexe sont possibles sous réserve de respecter le règlement ci-dessous et de se situer en dehors des 50 pas géométriques et à condition de ne pas créer de nouveau logement.			
Commerce et activité de service			
Artisanat et commerce de détail	V*	V*	V*
Condition : ▪ L'artisanat et le commerce de détail sont autorisés sous réserve qu'ils constituent une activité complémentaire à l'activité touristique et qu'ils ne créent pas de flux ou de nuisances incompatibles avec la vocation principale de la zone et à condition d'être en dehors de la zone des 50 pas géométriques			
Restauration	V*	V*	V*
Condition : ▪ Les activités de restauration sont autorisées sous réserve qu'ils constituent une activité complémentaire à l'activité touristique et qu'ils ne créent pas de flux ou de nuisances incompatibles avec la vocation principale de la zone et à condition d'être en dehors de la zone des 50 pas géométriques.			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*	V*	V*
Condition : ▪ En NLt et NLb, seuls les hébergements de plein air et insolites sont autorisés à condition d'être situés en dehors des 50 pas géométriques ▪ Dans la bande des 50 pas géométriques, seuls les travaux confortatifs de l'existant sont autorisés (sans extension).			
Hébergement hôtelier	V*	X	X
Condition : ▪ En NL, la construction d'hébergement touristique est autorisé dans la limite de la règlementation ci-dessous.**			
Camping et hôtellerie de plein air	V*	V*	V*
Condition : ▪ En NLt et NLb, seuls les hébergements de plein air et insolites sont autorisés à condition d'être situés en dehors des 50 pas géométriques et en NL, NLt, NLb, dans le respect de la règlementation ci-dessous. **			
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Equipements sportifs	V*	V*	X
Condition : ▪ Dans la limite de la règlementation ci-dessous** et en dehors des 50 pas géométriques.			
Bureau	V*	V*	V*
Condition : ▪ Les bureaux sont autorisés pour les besoins administratifs liés et nécessaires aux activités existantes et sous réserve qu'ils constituent un besoin nécessaire à l'activité, qu'ils ne créent pas de flux ou de nuisances incompatibles avec la vocation principale de la zone et à condition d'être en dehors de la zone des 50 pas géométriques			
Autres occupations du sol			
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	V	V	X
Ouvrages spécifiques liés à des équipements d'intérêt collectifs et services publics*	V	V	V

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

*****Limitation de la construction***

Dans la bande des 50 pas géométriques seuls les travaux confortatifs de l'existant sont autorisés (sans extension ou augmentation de capacité d'accueil). Dans cette même bande, les aménagements au sol ne peuvent être ni bitumée ni cimentée. Exception faite au secteur NEp à vocation portuaire.

En secteur NL et NLt, Pour les aménagements au sol aucune imperméabilisation bitumée ou cimentée n'est autorisée.

	Construction	Extension	Annexe
NL	▪ les nouveaux aménagements et nouvelles constructions éventuels ne doivent pas conduire à une augmentation de l'imperméabilisation des sols sur plus de 1000m² supplémentaires d'emprise au sol ▪ L'emprise au sol des habitations ne peut excéder 100m²		▪ Les nouvelles annexes ne sont pas autorisées
NLt	▪ Les nouveaux aménagements et nouvelles constructions éventuelles ne doivent pas conduire à une augmentation de l'imperméabilisation des sols sur plus de 500m² supplémentaires d'emprise au sol ▪ L'emprise au sol des habitations ne peut excéder 100m²		▪ Les nouvelles annexes ne sont pas autorisées
NLb	▪ les nouveaux aménagements et nouvelles constructions éventuelles ne doivent pas conduire à une augmentation de l'imperméabilisation des sols sur plus de 500m² supplémentaires d'emprise au sol ▪ L'emprise au sol des habitations ne peut excéder 100m²		▪ Les nouvelles annexes ne sont pas autorisées

Ainsi, le caractère limité est clairement établi à travers le règlement écrit.

Chacun des sites appelant une approche précise selon qu'il s'agisse d'un site touristique appelant la maitrise de l'accueil pour la préservation du site en lui-même et des milieux présents ou d'une activité touristique établie mais permettant l'accueil en dehors de site sensible, trois approches ont donc été déclinées.

A ces règles s'ajoute une notion de distance entre les constructions nouvelles afin d'éviter toute forme de mitage ou de dispersion trop importante.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

3. S'ENGAGER DANS L'ENCADREMENT DU DÉVELOPPEMENT URBAIN EN ADEQUATION AVEC LA PRÉSERVATION DU GRAND PAYSAGE ET DE LA PRATIQUE AGRICOLE

LIEN(s) AVEC LE PADD

AXE 1 : ACCOMPAGNER LE BASCULEMENT DE LA 3CO DES 3 BAIES VERS L'INTERIEUR DES TERRES DE LA 3CO

- **OBJ 1.1 // UN DÉVELOPPEMENT MAÎTRISÉ PAR DES CHOIX DE PROJETS EXIGEANTS ET EXEMPLAIRES**
- **OBJ 1.2 // RENDRE PERENNE LA NOUVELLE INTERFACE EN DEVELOPPEMENT DANS LES TERRES MAHORAISES**
- **OBJ 1.3 //**

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

- **OBJ 1.4.**

Action 1 : Conserver l'identité et les spécificités propres à chaque village

Cette partie vient justifier les choix de zonage et de règlement opérés pour les hameaux, écarts et bâtiments isolés (diffus), en conformité de la Loi ALUR et en particulier de la loi dite Littoral à propos de ces bâtis dans les documents de planification. Ces choix représentent l'une des évolutions les plus importants vis-à-vis des documents de planification précédents. Ils restreignent de manière significative la constructibilité dans les hameaux et écarts de la 3CO.

3.1. Les choix de zonage pour chaque type de groupement bâti

LIEN(s) AVEC LE PADD

AXE 1 : ACCOMPAGNER LE BASCULEMENT DE LA 3CO DES 3 BAIES VERS L'INTERIEUR DES TERRES DE LA 3CO

- **OBJ 1.3 //**

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

Le choix de zonage s'appuie sur la qualification des groupements bâtis réalisée lors de la phase de PADD et de retranscriptions règlementaires, telle qu'elle est précisément décrite dans la première partie du présent document.

LES HAMEAUX

Les hameaux ont été classés en UA pour les noyaux historiques et en zone UB pour les extensions plus récentes autour de ces noyaux historiques. Comme l'explique la première partie du rapport, ces hameaux constituent des ensembles urbanisés cohérents et suffisamment équipés pour être qualifiés de zone urbaine au sens du Code de l'urbanisme. Ils ont également une taille et une densité qui leur permettent de ne pas être considérés comme des enclaves au sein de l'espace agricole et naturel mais comme une entité urbanisée.

Ce type de groupement bâti est nommé hameaux afin de les distinguer de la notion de village et d'agglomération. En effet, les choix de développement des typologie de groupement bâti n'est pas la même afin de rendre cohérent et stratégique le déploiement du projet de la 3CO en fonction des capacités d'accueil. Ainsi, les hameaux constitue la typologie la moins concerné par une forme de développement. Seule leur densification ou renouvellement y est envisagé, conformément à la loi littoral.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

HABITAT DIFFUS

L'ensemble des groupements bâtis ne rassemblant pas l'ensemble des critères pour être éligibles à la zone urbaine ont été classés en secteur agricole ou naturel selon l'environnement immédiat qui les concernent directement. Le règlement écrit vient encadrer les évolutions possibles du bâti existant comme évoqué au chapitre précédent.

LES PRINCIPES ET METHODE DE DELIMITATION

La délimitation des zones associées aux hameaux, a fait l'objet de nombreux échanges et travail, afin de garantir une approche équitable et homogène tout en étant facilement explicable aux acteurs du territoire. L'enjeu est moindre concernant l'habitat diffus, car seules les extensions de l'existant y sont autorisées et sont encadrées finement par le règlement écrit. Cette délimitation permet néanmoins (dans le cadre de la loi) de combler les dents creuses sans faire évoluer le périmètre bâti.

Parallèlement, l'historique des documents de planification sur les communes, ont complexifié la démarche de délimitation de l'enveloppe urbanisée. C'est pourquoi, afin de stabiliser la méthode de délimitation et déployer un traitement équitable des différents secteurs, une méthode d'objectivation des enveloppes urbaines s'appuyant sur l'utilisation de critère précis et objectifs et d'un logiciel d'information géoréférencée ont été mise en place après une méthode bien définie et des critères validés par un travail en collaboration avec les services de l'Etat lors de comité de pilotage.

Enfin, dernier point et non des moindres, la présence d'habitat informel géoréféréncé a également complexifié l'approche mais n'a pas exclu des approches objectivées et traduites règlementairement. La démonstration d'éligilité à la zone U n'est pas reprise (figure aux chapitres précédents).

ELIGIBLE A LA ZONE U : AGGLOMÉRATION / VILLAGE / HAMEAU

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Exemple appliqué à M'liha

HABITAT DIFFUS / HAMEAUX RISQUES

périmètre permettant d'évaluer la continuité urbaine et définir les choix de zonage : rupture, continuité, tolérance.

périmètre de l'enveloppe urbaine ayant défini le classement des groupements bâtis ET les priorités d'urbanisation

- Dans le cas des groupements non éligibles à la zone urbaine et bénéficiant d'un zonage N spécifique car considéré comme bâti et non diffus (hameau risque)
- Etape 1 : Prise en compte dans le périmètre élargi de l'espace occupé, la continuité du groupement est apprécié par le périmètre en pointillé.
- Etape 2 : La limite parcellaire est privilégiée sauf en cas de présence d'un ruisseau, élément de la TVB à protéger à proximité (axe du padd et jurisprudence)
- Etape 3 : Mise en perspective des sites de projet potentiel à proximité.

Groupement observé

Périmètre global pris en compte

Exemple appliqué sur les hauteurs de Sada

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

3.2. Le nécessaire accompagnement du nouveau document de planification et de ses enjeux

Face au manque de logements et aux ressources parfois très limitées des ménages, le principal mode de développement de l'habitat aujourd'hui est la case en tôle, construite de façon spontanée. Dans certains secteurs, ce développement de bidonvilles informels évolue vers une durcification de l'habitat, sans qu'un permis de construire ne soit accordé. Ce mode de développement conduit à une urbanisation anarchique, parfois sur des secteurs initialement fléchés pour la réalisation de projets, ou situé en zone de risque, accentuant l'exposition des populations. Des propriétaires construisent également des maisons en dur sans permis de construire.

L'enjeu est donc de préserver le foncier disponible et les espaces naturels ou situés en secteur à risque de l'urbanisation spontanée et illégale.

Ainsi, le PLH érige en action 4 la préservation du foncier. Plusieurs actions sont proposées et afin d'en permettre la réalisation, l'un des postes les plus importants d'investissement est déployé sur cette action avec la création attendue de 10 ETP pour la police de l'urbanisme et 2 ETP pour les services instructeurs. La 3CO n'attend d'ailleurs pas l'approbation de son PLUi ou de la mise en oeuvre de son PLH pour s'engager dans cette voie. PLusieurs ETP ont d'ores et déjà été mis en oeuvre.

L'action est donc la suivante :

ACTION 4

Préserver le foncier disponible de l'urbanisation spontanée et illégale

- *Mettre en place une police de l'urbanisme permettant à la fois d'assurer la préservation des espaces naturels et agricoles (garantir un territoire pérenne pour tous), d'éviter des implantations dans les secteurs de projets (garantir la réalisation des projets en logements et équipements), mais également de respecter les règles d'implantations prodiguer par le document de planification.*
- *Sensibiliser les habitants à la nécessité de déposer ET obtenir une autorisation d'urbanisme pour réaliser leurs travaux ou construire un logement*
- *Réduire les délais d'instruction des permis de construire par l'augmentation des moyens humains dédiés*
- *Mobiliser les outils de la police du maire et les outils législatifs permettant de lutter contre l'urbanisation illégale (démolition des logements non autorisés, notamment en zone de risque)*

3.3. Le changement de destination et les annexes en zone A et N

La création d'annexe :

Conscient de la complexité d'instruire et suivre la réalisation d'annexe, il a néanmoins été choisi de le règlementer afin d'afficher clairement la volonté de limiter toute forme de mitage de la zone agricole et naturelle. Si elle est autorisée en zone A, de nouvelle annexe ne sont pas autorisées en zone N.

Le changement de destination des bâtis agricoles :

De la même manière ici, le recensement des changements de destination au plan graphique n'existe pas du fait de la complexité d'identifier les exploitants déclarés des implantations agricoles informelles et/ou à vocation vivrière principalement. Pour autant, il apparaît -dans une approche à la d'évaluation environnementale mais aussi réaliste de terrain - qu'il vaut mieux le règlementer de manière a pouvoir accompagner ce type de projet, plutôt que de penser l'interdire pleinement faute de recensement pertinent.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

3.3. La préservation du patrimoine bâti et naturel de la 3CO

LIEN(s) AVEC LE PADD

AXE 1 : ACCOMPAGNER LE BASCULEMENT DE LA 3CO DES 3 BAIES VERS L'INTERIEUR DES TERRES DE LA 3CO

- **OBJ 1.4. //**

Action 1 : Conserver l'identité et les spécificités propres à chaque village

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

- **OBJ 1.2. //**

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

Action 3 : Mettre en scène le patrimoine naturel de la 3CO

Plusieurs dispositions ont été mises en place au sein du PLUi. En effet, afin de préserver la diversité du patrimoine que ce soit bâti, naturel ou paysager, plusieurs outils ont été mobilisés. La création de la zone N, participe pleinement à la préservation du patrimoine naturel et paysager de la 3CO, notamment par ses principes de délimitations (abordé auparavant), où la protection des lignes de crêtes participent à l'identité paysagère même de la 3CO et de Mayotte.

La recherche d'un appui à la préservation des tissus anciens se traduit quant à lui dans la partie suivante dédié aux espaces résidentiels.

Ici il est proposé de cibler les particularités règlementaires favorisant la protection des sites patrimoniaux.

DES PROTECTIONS CIBLÉES...

Le site de l'ancienne sucrière s'il bénéfice d'ores et déjà du zonage spécifique NL comme présenté auparavant et permettant de le préserver règlementairement, l'histoire montre que le site dédié à la production de sucre est bien plus grand (site du débarcadère). Son rôle patrimonial historique et paysager est unique sur l'île, c'est pourquoi il a été choisi de le protéger par une prescription graphique spécifique : *Éléments de patrimoine et de paysage à préserver au titre de l'*Article L151-19 du Code de l'Urbanisme-

Il a été choisi d'y intégrer l'ensemble paysager des cascades de Soulou en vue d'une valorisation unique mais complète.

Ces deux sites fort en histoire et dont le recensement du bâti même n'est pas établi bénéficient ainsi d'une protection toute particulière dans leur ensemble.

Traces de l'ancienne sucrière de Soulou

L'espace soumis aux marées et le débarcadère

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

La pointe de Sada bénéficie de c[illegible]graphique spécifique : *Éléments de patrimoine [illegible]ver au titre de l'*Article L151-19 du Code de l'U[illegible]-

Ainsi : *Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux.*

Les travaux doivent contribuer à la préservation et à la mise en valeur des marques patrimoniales, notamment lorsqu'elles se réfèrent à une technique ou un usage passé. Ils n'altèrent pas les caractéristiques volumétriques ou les détails de façade caractérisant la valeur patrimoniale du bâti.

Le volume initial est conservé. Il peut être étendu dès lors que le traitement architectural (choix des matériaux, équilibre des volumes, rythme des ouvertures) initie un dialogue entre ancien et neuf. Les interventions d'expression architecturale contemporaine sont néanmoins possibles, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles, tout comme celles qui participent à l'intérêt bioclimatique de la construction.

LES TRANSITIONS ENTRE ESPACE URBANISE ET ESPACE AGRICOLE ET NATUREL OU AVEC L'ESPACE PUBLIC

Cette partie aborde les dispositions mises en place dans les zones urbaines résidentielles et en zones naturelle et agricole pour encadrer les espaces extérieurs et le traitement des limites séparatives. Ces dispositions visent en particulier la qualité des transitions entre les propriétés privées, l'espace public et le paysage.

Si la première volonté a été de réaliser un travail fin concernant les murets et clôtures, notamment donnant sur la voie publique, il s'est avéré que la complexité d'instruire ces éléments au regard de la tendance actuelle est pour le moment complexe. Néanmoins, un travail sur l'aspect des clôtures est proposé.

Aspect des clôtures

Elle doit être réalisée en maçonnerie, pierres apparentes ou bien constitué d'un mur bahut, surmonté d'une grille. Doivent être privilégiées, les clôtures végétales ou composées de matériaux traditionnels naturels comme le tressage de palme (cocotier par exemple) en clôture plein ou ajourées.

En cas de clôture située en limite avec une parcelle naturelle ou agricole non bâtie, celle-ci sera végétale (haies vives, grillage doublé de haies vives, barrières en bois…) afin de favoriser le passage de la biodiversité.

Les hauteurs de plus en plus importantes des murs rendent l'espace public opaque et minéral. De la même manière les cadrages vers le lagon deviennent de plus en plus ténus, et la perméabilité de la zone urbaine envers la biodiversité de plus en plus étriquée.

C'est pourquoi, si la Collectivité ne peut plus intervenir sur le "déjà là" concernant les hauteurs, elle a choisi de ne pas laisser les nouveaux secteurs d'urbanisation se refermer et aller à l'encontre de la mise en valeur des atouts de la 3CO.

Hauteur des clôtures au sein de la zone AUh uniquement

En limite séparative, elles doivent être de 2m maximum si elles sont végétales et 1.80m si elles sont minérales. A l'alignement de la voie, elles doivent être d'1.80m maximum et dont la partie pleine ne peut dépasser 1.00m.

Clôtures en tôle et en parpaings à Chiconi

exemple de limite de parcelle végétalisée aux abords du jardin botanique

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

...INTEGREES AUSSI AUX OAP

Ylang ayant grandi d'une ancienne exploitation

L'un des patrimoines les plus menacés de la 3CO reste le patrimoine végétal arboré. Si les éléments de zonage et leur imbrication avec les enjeux environnementaux a été justifié, la protection de l'arbre en tant que tel bénéficie d'une approche toute particulière dans les OAP dans le but de sensibiliser mais surtout d'éviter de l'opposer à toute forme d'aménagement.

Le cas particulier du golf à Combani et ancien site de production d'essence d'Ylang Ylang, vise un développement ambitieux mais qui n'empêche pas la protection des arbres sur place, à la forme toute particulière du fait de leur déploiement sans taille.

Traduction au sein de l'OAP, schema comme texte de la préservation du patrimoine végétale mahorais

Conserver l'alignement Est et la coulée verte centrale Ouest d'Ylang Ylang.
Travailler particulièrement l'organisation architecturale et paysagère du site avec un travail d'intégration du bâti dans la matrice végétale d'ylang ylang. Le patrimoine végétale du site devra être recensé et préserver avant réalisation des travaux.

Maintenir les haies ou arbres remarquables et les renforcer par de nouvelles plantations

Espace naturel ou jardiné à préserver non bâti (jardins, espace vert, transition végétale, etc.)

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

4. Perpétuer et encadrer les activités économiques et équipements isolés dans le respect des enjeux paysagers et environnementaux

LIEN(s) AVEC LE PADD

Axe 1 : Accompagner le basculement de la 3co des 3 baies vers l'interieur des terres de la 3CO
- **OBJ 1.3 //**

Action 1 : Conserver un rapport étroit et fonctionnel entre les villages littoraux et les terres intérieures

Axe 3 : Développer l'attractivité de la 3CO basée sur son capital paysager, agricole et environnemental
- **OBJ 1.3.**

Action 1 : Améliorer la lisibilité de l'offre économique du territoire

Cette partie justifie les choix de zonage et de règlement utilisés afin d'encadrer l'évolution des sites d'activités existants ou en projet au sein de l'espace agricole et naturel. Du fait de leur situation isolée et de leur nature, ces sites font l'objet de secteurs spécifiques et pour certains d'entre eux, au regard de leur caractère exceptionnel sont encadrés précisément. Leurs dispositions règlementaires seront également détaillées permettant notamment de justifier du caractère limité de leur taille et de leur capacité d'accueil.

4.1. La délimitation des zones

Le règlement graphique du PLUi comprend de plusieurs secteurs et sous-secteurs pour prendre en compte les caractères et situations diverses d'activités au sein des espaces agricoles et naturels de l'intercommunalité.

Tous ne sont pas immédiatement comparables, car certains n'autorisent pas de constructions hormis celles nécessaires à des équipements collectifs. Ponctuellement la constructibilité de nouvelles constructions en secteur isolé même lié aux équipements publics et collectif, le choix s'est dirigé vers son encadrement par le règlement écrit, afin d'adapter les besoins liés aux usages et préservation du socle naturel et géographique. Ils fonctionnent avec un secteur de la zone N reprenant le périmètre général du site, le règlement écrit quant à lui prend le relais quant à l'encadrement de la constructibilité sur le-dit site.

LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ISOLÉES

Les activités isolées comprennent les secteurs et sous-secteurs suivants

La zone NE correspond aux secteurs dédiés à une occupation du sol bien spécifique en lien avec les besoins de développement de l'île. Ces espaces peuvent nécessiter des aménagements spécifiques en lien avec leur activité souvent en lien avec le milieu agricole.

Le secteur NEc correspondant aux zones d'exploitation de carrière, une activité économique isolée. L'objectif de ce sous-secteur est de permettre et d'accompagner l'évolution de l'activité en limitant l'impact sur l'environnement.

Le secteur NEp correspondant au secteurs portuaires, une activités économiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau et permettant les aménagements en lien direct avec cette activité.

LES EQUIPEMENTS ISOLÉES

Les équipements isolés sont définis au sein des secteurs sous la dénomination NEs :

Le secteur NEs, accueille des équipements public ou en lien avec la défense nationale et les équipements publics permettant de garantir le confort d'accueil et le respect des normes sur ces espaces pour la population.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Activité économique isolée

Carrière de la 3CO

Zone portuaire de Chiconi

Secteur NE et ses sous-secteurs du projet de PLUi

NE : Les deux sites d'activités économiques isolées sont d'ores et déjà existants et déployés. La mise en oeuvre d'un zonage spécifique se justifie du fait du caractère économique industriel et commercial présent, même si ce dernier est en lien avec une activité agricole. Les besoins d'évolution et de déclaration d'usages ne sont donc pas les mêmes que pour une exploitation agricole.

NEc : Le périmètre de carrière a été défini au regard de l'existant avec une perspective potentielle d'évolution. Il s'agit néanmoins d'un projet d'extension du site d'exploitation, ne nécessitant pas de nouvelles implantations sur le périmètre élargi. Pour autant, les installations actuelles vont bénéficier d'une mise à niveau afin de répondre aux enjeux d'autonomie du territoire et de développement prescrit dans l'ensemble des documents cadres. Ce point vient également répondre aux justifications de l'action 2 du volet habitat du projet de PLUi.

NEp : Cas unique sur la 3CO et qui nécessitera probablement davantage de déploiement à terme (sur d'autre sites notamment Sada), le secteur portuaire de Chiconi vise à permettre l'amélioration de la situation existante. En effet, la zone de mouillage, la cale d'accès et la présence de l'activité de pêche et ponctuellement de plaisance sont aujourd'hui informels. La mise en oeuvre de ce zonage vise à constituer un véritable aménagement dédié aux usages en place tout en intégrant les enjeux environnementaux qui leurs sont liés.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Equipement militaire dans la baie de M'liha

Plateau sportif de M'Tsangamouji

Accès au débarcadère et cale de Tsingoni

Secteur d'équipement isolé du projet de PLUi

Plateau sportif de Sohoa

Plateau sportif de Sada

NEp : A l'exception du site de M'liha qui vise à définir l'emprise du site militaire, l'ensemble des autres sites sont à vocation d'intérêt général sous l'angle d'équipement public et non de la défense nationale. La plupart vise à la déclaration de plateau sportif en autorisant une marge d'aménagement encadrée et limitée du fait de la loi littoral et de leur proximité immédiate ou au sein des 50 pas géométriques.

L'ensemble des sites sont pour l'ensemble d'entre eux déjà existant et accueille déjà une activité sportive, sauf le site de Sada. Le cas particulier de Sada et la complexité à trouver un terrain plat sans engendrer des déblais conséquents oblige la commune à cibler ce site. Ses besoins en équipements sportifs sont évidents, et le choix du site s'est fait par une analyse de site potentiel, ce dernier restant le plus évident tous critères confondus.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

4.2. Des dispositions spécifiques nécessaires

LES USAGES DES SOLS ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

L'objectif du règlement ici, est de permettre aux équipements publics en place une marge d'évolution visant un double objectif : leur évolution au regard des besoins du territoire et le rattrapage des besoins en équipements publics, ainsi que la préservation du cadre qui les accueille, du fait de leur proximité immédiate avec le lagon (tout en respectant les engagements de la loi littoral). Concernant les activités économiques, il s'agit de veiller au bon fonctionnement et pérennité de celles-ci même du fait de leur caractère isolé. Pour autant il s'agit également de ne pas permettre de nouvelles diffusion d'activités économiques de manière isolée.

Est autorisé :

	NE	NEs	NEc	NEp
Habitation				
Logement	V*	V*	V*	V*
Condition : ▪ Seules les extensions d'habitation existantes et l'extension/création d'annexe sont possibles sous réserve de respecter le règlement ci-dessous et de se situer en dehors des 50 pas géométriques et à condition de ne pas créer de nouveau logement. ▪ La création de logements de fonction dans les secteurs NEc est possible à raison d'un part zone et à condition d'être en dehors de la zone des 50 pas géométrique et d'être inférieur ou égale à 60m² de surface plancher. ▪ La création de logements de fonction dans les secteurs NEs est autorisée à condition d'être lié à la défense nationale.				
Commerce et activité de service				
Artisanat et commerce de détail	X	X	X	V*
Condition : ▪ L'artisanat et le commerce de détail sont autorisés sous réserve qu'ils soient nécessaires à l'activité portuaire en NEp, et n'entraîne pas d'incompatibilité avec l'activité portuaire principale				
Restauration	X	X	X	V*
Condition : ▪ En Nep les activités de restauration sont autorisées sous réserve qu'ils constituent une activité nécessaires à l'activité portuaire et n'entraîne pas d'incompatibilité avec l'activité portuaire principale				
Equipements sportifs	X	V*	X	X
Condition : ▪ Dans la limite de la règlementation ci-dessous et en dehors des 50 pas géométriques. **				
Autres équipements recevant du public	X	X	X	V
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire				
Industrie	X	X	V*	V
Condition : ▪ Dans la limite de la règlementation ci-dessous.**				
Entrepôts	X	X	X	V
Bureau	V*	V*	V*	V
Condition : ▪ Les bureaux sont autorisés pour les besoins administratifs liés et nécessaires aux activités existantes et sous réserve qu'ils constituent un besoin nécessaire à l'activité, qu'ils ne créent pas de flux ou de nuisances incompatibles avec la vocation principale de la zone et à condition d'être en dehors de la zone des 50 pas géométriques				
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X
Autres occupations du sol				
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X	X	X	X
Les carrières	X	X	V	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles	X	X	V	V
Ouvrages spécifiques liés à des équipements d'intérêt collectifs et services publics*	V	V	V	V

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

***Limitation de la construction**

Dans la bande des 50 pas géométriques seuls les travaux confortatifs de l'existant sont autorisés (sans extension ou augmentation de capacité d'accueil). Dans cette même bande, les aménagements au sol ne peuvent être ni bitumée ni cimentée. Exception faite au secteur NEp à vocation portuaire.

	Construction	Extension
NE	▪ dans la limite de 250m² d'emprise au sol supplémentaire	▪ dans la limite de 30% de la surface plancher existante et dans la limite de 300m² d'emprise foncière supplémentaire ▪ L'emprise au sol des habitations ne peut excéder 100 m² une fois la ou les extensions réalisées
NEs	▪ ne doivent pas conduire à une augmentation de l'imperméabilisation des sols supérieurs à 500m² en dehors de la bande des 50 pas géométriques ▪ (non existant dans les périmètres)	
NEc	▪ dans la limite de 500m² pour l'ensemble du secteur NEc, calculée en référence à la surface de plancher ▪ L'emprise au sol des habitations ne peut excéder 100 m² une fois la ou les extensions réalisées	
NEp	▪ dans la limite de 50% de l'ensemble du secteur NEp ▪ (non existant dans les périmètres)	

Ainsi, le caractère limité est clairement établi à travers le règlement écrit, mais également la nécessité de permettre une évolution est affichée, même si cette dernière est encadrée et limitée. Il s'agit bien ici de permettre une évolution de l'existant mais de ne pas encourager la diffusion d'implantation bâtie au sein des espaces naturels.

Chacun des sites appelant une approche précise selon qu'il s'agisse d'un site d'équipement appelant une marge d'évolution nécessaire pour la pérénnité de l'accueil de la population dans des conditions satisfaisantes ou d'une activité économique établie dont le fonctionnement doit rester viable tout en préservant le site et le cadre qui l'accueille.

A ces règles s'ajoute une notion de distance entre les constructions nouvelles afin d'éviter toute forme de mitage ou de dispersion trop importante.

Zone portuaire de Chiconi

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

5. ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN RÉSIDENTIEL EN INTÉGRANT LES SPÉCIFICITÉS ET ENJEUX DE CHAQUE TISSU URBANISÉ

LIEN(s) AVEC LE PADD

AXE 1 : ACCOMPAGNER LE BASCULEMENT DE LA 3CO DES 3 BAIES VERS L'INTERIEUR DES TERRES DE LA 3CO

- **OBJ 1.1 //**

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

- **OBJ 1.3.**

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

AXE 2 : GARANTIR UN ACCUEIL DU DÉVELOPPEMENT DANS DES CONDITIONS PERENNES POUR TOUS ET EN TOUTES SECURITÉ

- **OBJ 1.1 //**

Action 1 : Garantir un développement d'ensemble cohérent des villages et diversifier les formes urbaines

Cette partie vise à justifier de l'ensemble des dispositions règlementaires mises en place afin de distinguer les caractères et formes urbaines présentent sur l'intercommunalité avec l'enjeu fort au sein du PADD d'accompagner leur évolution, aujourd'hui davantage subit. La nécessité de distinguer les typologies urbaines s'est dessinée rapidement au regard de la pression urbaine que peut subir le territoire, et parallèlement une simplicité d'application et d'encadrement s'impose.

5.1. Le choix de la sensibilisation et du développement de la culture de l'aménagement

Définir une politique de l'habitat vise notamment à apporter des réponses aux habitants, qui doivent pouvoir être accompagnés et conseillés dans leur démarche. Pour cela, l'action de la collectivité sur ces questions doit être claire, accessible et partagée.

A Mayotte encore plus qu'ailleurs les habitants sont un acteur essentiel du logement. L'atteinte des objectifs que s'est fixée la 3CO passe aussi par la mobilisation et l'accompagnement de ses habitants.

C'est pourquoi la mise en oeuvre de l'action 7 du volet habitat du POA est fondamentale dans l'objectif d'un développement ouvert à tous et pérenne.

ACTION **7**

Accompagner et informer les ménages sur le logement

- *Accompagner les ménages dans leur parcours résidentiel à travers la mise en place de guichets d'information (à minima 3 répartis sur le territoire) sur le logement permettant :*
  - *» d'accueillir les habitants en quête d'informations sur la question du logement et de l'habitat*
  - *» d'orienter les personnes vers les solutions adaptées et les partenaires ressources*
  - *» d'enregistrer une demande de logement social*
  - *» d'accueillir des permanences de partenaires : Espace Info Energie, SOLIHA, etc...*
  - *» d'organiser des animations et ateliers thématiques à destination du public (les journées de la rénovation de l'habitat, journées de l'auto-construction, etc...)*
  - *» d'informer les ménages sur leurs droits concernant le logement*

- *Développer et centraliser des outils de communication autour du logement et de l'habitat : Culture orale de diffusion de l'information, aller sur place, lettres du PLH, flyers de documentation sur les actions et aides mises en place, documentation des partenaires, informations sur internet...*

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

5.2. Description et délimitation des zones

La délimitation des différentes zones relève d'une volonté de clarté, d'équité de traitement à l'échelle intercommunale et de prise en compte des différentes formes urbaines et occupations du sol sur le territoire. L'étude approfondie du tissu urbain, de son environnement naturel et paysager ainsi que l'analyse des espaces interstitiels vacants ont été déterminantes dans le choix des typologies urbaines choisies et par conséquent dans les choix opérés par les élus dans les choix d'urbanisation.

Le choix de chacune d'entre elle est explicité dans un second temps afin de cerner les choix qui ont conduit les élus à mobiliser certains choix règlementaires dans le prolongement du PADD.

DEFINITION DE LA ZONE URBAINE RESIDENTIELLE

Pour le lecteur : La définition de la zone urbaine et de son éligibilité n'est pas reprise ici, du fait de sa démonstration et justification aux chapitres précédents.

Secteur urbain résidentiel du projet de PLUi

Secteur UA

Secteur UB

Secteur UR

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Les zones urbaines résidentielles définies par le règlement sont les suivantes (elles sont détaillées par la suite dans leurs dispositions communes et disparités) :

UA

OUANGANI

CHICONI *SADA*

- Une implantation historique dense, commune à toutes les communes et qui intègre des usages mixte du tissu urbain

Zone UA du projet de PLUi

UB

M'TSANGAMOUJI

KAHANI *SADA*

- Un tissu moins dense que les centralités historiques, davantage résidentiel.

Zone UB du projet de PLUi

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

UR

COMBANI

KAHANI

- Les secteurs d'habitat informel, ou en majorité identifié comme insalubre, très dense avec peu de réseau viaire et parfois des amorces de réseau mais dans l'incapacité de desservir la zone et son potentiel développement intrinsèque.

Zone UR du projet de PLUi

Démonstration de retranscription

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

5.3. Les enjeux et spécificités des zones résidentielles

Cette partie vise à démontrer le lien entre le choix de délimitation de la zone, la zone caractérisée et les enjeux qui la concernent. En effet, l'écriture du règlement écrit et sa justification en découle directement.

UA

Le noyau ancien

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sada

Ouangani

- *Hauteur des constructions :* Une montée verticale observée jusqu'à R+4 (rare)
- *Emprise bâtie de la parcelle :* comprise entre 80 et 100 % de la parcelle
- *Densité :* forte et souvent la plus importante de la commune
- *Architecture patrimoniale :* Forte présence mais sans règlementation spécifique
- *Relation à l'espace public/ Recul à la voie :* à l'alignement, front bâti qui génère l'espace public piéton sous forme de dédale de ruelle
- *Mixité de l'habitat (collectif / individuel) :* Une diversification de l'habitat très récente
- *Espace privatif :* espace jardiné privatif sous forme de cour privatif ou de petit jardin vivrier (rare en UA)
- *Limites séparatives :* Absence de recul

M'Tsangamouji

Enjeux de la zone UA

- Préserver le patrimoine
- Représenter la diversité intercommunale qui se retrouve davantage dans les caractéristiques de rapport à l'espace public
- Anticiper de nouvelles implantations et les inscrire dans la continuité patrimoniale de l'existant
- Anticiper de nouvelles implantations et permettre la connexion des réseaux et du déplacement
- Préserver la place de la nature résiduelle
- Intégrer les enjeux énergétiques avec l'enjeu patrimonial fort

- Tsingoni -

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UB

Extension recente

Combani

Kahani

Sada

- *Hauteur des constructions :* Une montée verticale observée mais davantage par l'implantation de collectifs jusqu'à R+3
- *Emprise bâtie de la parcelle :* comprise entre 40 et 80 % de la parcelle (parfois 100%)
- *Densité :* très inégale
- *Architecture patrimoniale :* Inégal, adaptation locale contemporaine intéressante
- *Relation à l'espace public/ Recul à la voie :* un recul à la voie inégal.
- *Mixité de l'habitat (collectif / individuel) :* Une diversification de l'habitat sous forme de collectifs
- *Espace privatif :* espace jardiné privatif sous forme de jardin d'agrément
- *Limites séparatives :* Recul souvent observé

Ouangani

Enjeux de la zone UB

- Maintenir les gabarits et volumétries pour les implantations ponctuelles à venir dans un potentiel très important, accompagner la verticalité dans les normes de la construction
- Veiller à intégrer des espaces partagés et publics dans la trame urbaine et redonner une visibilité pour tous au lagon
- Encadrer les besoins du stationnement
- Poursuivre la recherche d'économie d'énergie et de production d'énergie renouvelable à l'échelle de la parcelle
- Valoriser les espaces plantés dans une dimension «écologiques» et les intégrer dans des continuités de nature d'échelle communale et supra communale
- Encourager le projet de petite échelle («couture») au delà du règlement (par l'OAP notamment)
- Anticiper les développements urbains futurs, notamment dans la connexion des espaces viaires et piétons

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

UR

Renouvellement prioritaire

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Combani

Kahani

- *Hauteur des constructions :* RDC
- *Emprise bâtie de la parcelle :* progressive à 100%
- *Densité :* très forte
- *Architecture patrimoniale :* aucune
- *Relation à l'espace public/ Recul à la voie :* coup par coup.
- *Mixité de l'habitat (collectif / individuel) :* aucune, durcification progressive
- *Espace privatif :* très peu représenté
- *Limites séparatives :* imbrication forte

Enjeux de la zone UR

- Permettre un relogement
- Permettre une connexion avec les réseaux et avec l'existant quand le site est sain et pérenne
- Protéger les cours d'eau de toute implantation

Combani

5.4. Les enjeux communs aux 3 zones

Quelque soit la caractéristique du tissu urbanisé, des enjeux communs aux trois zones sont présents. En effet, la question du renouvellement et de la densification, même s'il se traduit différemment au sein des trois zones, elle concerne les zones UA, UB et UR. C'est pourquoi, le volet habitat du PLui leur dédit (sur ces problématiques spécifiques) deux actions de tailles. L'action 12 et 13.

Si l'enjeu de production de nouveaux logements pour répondre à l'ampleur des besoins est primordial, il ne faut pas négliger non plus les besoins d'entretien et surtout de réhabilitation du parc de logements existant.
La qualité des constructions est très disparate, et le maintien sur le marché des logements existants nécessite qu'ils soient réhabilités ou améliorés, afin de correspondre aux besoins actuels des ménages.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

ACTION 12

Accompagner la réhabilitation des logements existants

- *Sensibiliser et accompagner techniquement comme financièrement les ménages dans leur projet de réhabilitation / amélioration de leur logement*
- *Création d'une OPAH sur l'ensemble du territoire visant à l'amélioration des logements et à l'adaptation des logements à la configuration du ménage, notamment pour les personnes âgées.*
- *Création d'une OPAH-RU sur un périmètre plus restreint, visant à réhabiliter plus en profondeur les centralités historiques, permettant également de disposer d'audits sur la solidité du bâti avant d'envisager son amélioration ou sa démolition*
- *Création d'une pièce complémentaire lors des demandes de permis demandant la création d'un nouvel étage comportant une étude technique «structure» validant des fondations supportant la création de cet étage.*

Les moyens déployés sur cette action ne sont pas négligeables :
> le déploiement d'études OPAH et OPAH-RU avec près de 70 000€ débloqués
> leur suivi et animation évalué sur 6 ans à : 350 000€/an.

Face à l'ampleur des besoins, la lutte contre l'insalubrité des espaces publics et de l'habitat est une priorité pour le territoire mahorais. Pour cela, des actions sont mises en place depuis de nombreuses années, et nécessitent d'être poursuivies, voie amplifiées.

Mener les réflexions collectivement et prioriser les interventions à l'échelle intercommunale et en lien avec les projets d'urbanisme est essentiel à la réussite de la politique locale de l'habitat.

ACTION 13

Lutter contre l'insalubrité

- *Elaborer un Plan Intercommunal de Lutte Contre l'Habitat Indigne (PILHI) à partir d'un travail de compilation et de mise à jour des PCLHI, et établir un programme d'action priorisé et phasé à l'échelle intercommunale, en lien très étroit avec les communes*
- *Profiter de l'échelle intercommunale pour mutualiser les moyens et l'ingénierie dédiée, pour une lutte plus efficace*
- *Pour éviter le report de l'urbanisation informelle, travailler de concert entre projets urbains et RHI afin de flécher systématiquement les secteurs d'opération destinés à reloger les ménages, y compris en fléchant l'auto-construction encadrée en priorité pour les ménages non éligibles au relogement en locatif ou accession sociale*
- *Mobiliser davantage le rôle de la police du maire et la police de l'urbanisme*

Chiconi	M'Tsangamouji	Ouangani	Sada	Tsingoni
++	+	+++	++	+++

Si les moyens développés sont en lien directs avec la mise à jour de la maquette PCLHi, ils seront également clairement répartis avec une notion géographique au regard des besoins communaux. Si toutes les communes sont concernées, elles ne le sont pas toutes de la même manière.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

6. ADAPTER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN AUX CAPACITÉS ET SPECIFICITÉS DES TISSUS URBANISES RÉSIDENTIELS

LIEN(s) AVEC LE PADD

AXE 1 : ACCOMPAGNER LE BASCULEMENT DE LA 3CO DES 3 BAIES VERS L'INTERIEUR DES TERRES DE LA 3CO

- **OBJ 1.3.**

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

Action 4 : Conserver et développer les spécificités de l'habitat mahorais

- **OBJ 1.4.**

Action 2 : Structurer de véritables centre-villes au sein de chaque commune

Dans cette partie sont justifiées et explicitées les règles d'implantations, de densité et de gabarit encadrant les nouvelles constructions et l'évolution des constructions existantes au sein des zones résidentielles. Elle distingue les points règlementaires communs aux zones, des différences qui les caractérisent, ces deux parties permettent ainsi de répondre à un double objectif du PADD, la préservation d'une identité locale et son attachement au territoire, en soulignant l'importance des enjeux d'intégration paysagère et en sécurité de la part du tissu résidentiel.

6.1. Les dispositions communes

LES USAGES DES SOLS ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

	UA	UB	UR
Habitation			
Logement	V	V	V
Hébergement	V	V	V
Commerce et activité de service			
Artisanat et commerce de détail	V	V	V
Restauration	V	V	V
Commerce de gros	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	V
Hébergement hôtelier	V	V	V
Camping et hôtellerie de plein air	X	X	X
Cinéma	V	V	V
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	V
Salles d'art et de spectacles	V	V	V
Equipements sportifs	V	V	V
Autres équipements recevant du public	V	V	V
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Industrie	V*	V*	V*
Condition : ▪ Sa présence ne doit pas provoquer de nuisances ou de conflits d'usages liés à l'augmentation des flux ou à des problèmes de stationnement. ▪ Les bâtiments existants peuvent évoluer si l'activité ne produit pas de nuisances"			
Bureau	V	V	V
Centre de congrès et d'exposition	V	V	X
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	V*	V*	V*
Condition : ▪ Seules les constructions existantes peuvent évoluer si les évolutions n'aggravent pas ou ne créent pas de nuisances pour les autres constructions, aucune nouvelle construction n'est autorisée"			
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X	X	X
Exploitation forestière	V*	V*	V*
Condition : ▪ Seules les constructions existantes peuvent évoluer si les évolutions n'aggravent pas ou ne créent pas de nuisances pour les autres constructions, aucune nouvelle construction n'est autorisée			
Autres occupations du sol			
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X	X	X
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X	X	X
Les carrières	X	X	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles	X	X	X
Ouvrages spécifiques liés à des équipements d'intérêt collectif et services publics*	V	V	V

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Ce n'est clairement pas les usages et occupation du sol qui a guidé la distinction des zones comme annoncé précédemment c'est pourquoi, hormis les entrepôts, l'ensemble des 3 zones est concerné par la même règlementation d'usages et destinations.

En effet, le constat est fait que l'ensemble des zones observe une certaine mixité d'usages. Même si la zone UB est moins concerné aujourd'hui par cette mixité, l'enjeu est bien de l'encourager de manière à mieux répartir l'usage commercial et sa proximité. Le développement de nouvelles entités de quartiers doit y être favorisé, c'est tout e sens donné à cet article.

LES GABARITS DES ZONES

Dans toute la zone U à vocation principale résidentielle, les équipements sont autorisés et leur gabarit n'est pas spécifiquement règlementé, du fait des caractéristiques propres à chacun d'entre eux.

Parallèlement, dans l'objectif de favoriser le renouvellement la densification des zones, mais aussi de simplifier la règlementation aux besoins du tissu résidentiel de la 3CO, les distances entre deux bâtiments ne sont pas règlementés pour l'ensemble des trois zones.

6.2. Les spécificités de chaque zone

Les différences existantes concernant les emprises et la part de végétalisation ne sont pas redémontrées ici, car elle concerne une autre forme d'enjeu développé ci-avant. Il est revanche rappelé ici leur différenciation, illustrant pleinement l'adaptation de la règlementation aux spécificité des tissus urbanisés résidentiels.

L'habitat mahorais fait face à de nombreux enjeux, notamment la rareté du foncier aménageable alors que la croissance démographique demeure exponentielle. Pour répondre aux besoins des habitants et assurer une production suffisante de logements, il est primordial de faire évoluer les formes urbaines. Pour y parvenir, il faut agir sur l'ensemble de la chaîne de production du logement, aujourd'hui encore très souvent le fruit des initiatives personnelles et sous forme de logement individuel de qualité très variable.

De même, si la densification du tissu existant se fait naturellement, la pérennité de ces ouvrages dans le temps est mise à mal par des modes constructifs qui n'ont pas anticipé ces évolutions du bâti (fondation, qualité de la maçonnerie initiale...). C'est pourquoi le règlement écrit simplifié mais en même temps précis sur les modalités d'évolution du bâti est primordial.

Le volet H du PLUi y participe pleinement par la fiche action 14.

ACTION **14**

Diversifier les formes urbaines

- *Réaliser une étude quantitative et qualitative du potentiel de densification verticale à l'échelle de chaque commune et d'identification des besoins d'accompagnement techniques, freins et leviers à mobiliser.*
- *Favoriser et accompagner la densification verticale de l'habitat vers du R+2 voire du R+3 en apportant un soutien technique et financier aux ménages.*
- *Diversifier les formes urbaines et économiser le foncier disponible par la réalisation d'opérations d'urbanisme comprenant des logements collectifs et individuels denses.*
- *Doter la 3CO d'un parc de logements de typologies variées, comprenant de grands logements (T4 et T5 pour loger les familles), mais aussi de petits logements pour favoriser le développement de parcours résidentiels chez les jeunes notamment.*
- *Accompagner la mutation et la densification du tissu urbain existant dans certains secteurs identifiés (comme Bandrani ou Doujani à Sada ou le Chemin de Dari Bara à Chiconi) pour permettre la définition d'un projet urbain co-construit avec les habitants.*

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

LES USAGES DES SOLS ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

A travers les usages et destination, seuls les entrepôts observent une distinction. Comme annoncé juste avant l'enjeu ne se situe pas ici. Pour autant, si des entrepôts (aucun recensé jusqu'aujourd'hui) était présents dans le tissu urbanisés, l'objectif est de ne pas encourager leur développement mais de préserver leur présence.

	UA	UB	UR
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Entrepôts	V*	V*	X
Condition : ▪ Seules les constructions existantes peuvent évoluer si les évolutions n'aggravent pas ou ne créent pas de nuisances pour les autres constructions, aucune nouvelle construction n'est autorisée			

LES GABARITS DES ZONES

Comme le soulève la fiche action 14 du POA et toutes les études de terrain, l'enjeu de l'évolution verticale est quant à lui primordial. C'est pourquoi le règlement écrit défini trois hauteurs différentes :

UA	UB	UR
18m	**12m**	**9m**
R+6	R+3	R+2

Dans l'objectif d'encourager l'évolution du bâti tout en veillant à une certaine continuité des formes urbaines existantes. L'évolution verticale étant déjà largement amorcée, il s'agit davantage de l'accompagner, notamment par l'encouragement à mobiliser l'ingénierie adequat (aidée via le volet H en moyens).

C'est pourquoi cette mention est ajoutée au règlement écrit : *La hauteur maximale des constructions existantes par extension en hauteur est autorisée dans les mêmes proportions à condition de pouvoir justifier d'une étude structure certifiant la solidité des fondations acceptant la surélévation.*

LES IMPLANTATIONS

Les zones UA, UB et UR ne sont pas comparables dans la volumétrie, mais surtout dans l'implantation et leur capacités d'évolution. C'est pourquoi au delà des hauteurs, ce sont essentiellement les régles d'implantation qui ont été différenciées.

Le double objectif est à la fois, de conserver une différenciation des tissus du fait de leur histoire mais aussi de permettre l'évolution de ces tissus résidentiels.

UA	UB	UR
A l'alignement ou dans une bande comprise entre 0 et 3m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public	Avec un recul de 3m minimum par rapport à la limite de l'emprise du domaine public	A l'alignement ou dans une bande comprise entre 0 et 3m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public

Ainsi 3 règles sont proposées concernant l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Le recul à la voie en zone UB vient délibérement accentué la nécessité de préserver les enjeux de mobilité au sein des tissus urbanisés, et renforcer la possibilité d'intégrer sa place de parking sur sa parcelle, au vue de l'augmentation du nombre considérable de voiture par ménage ces trois dernières années.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

UA	UB	UR
sur au moins une des limites séparatives aboutissant aux voies ou en observant un recul de **3m** minimum des limites séparatives	avec un recul de 3m minimum sur au moins une des limites séparatives aboutissant aux voies et avec un recul minimal de 3m par rapport aux limites séparatives n'aboutissant pas aux voies	en limite séparative aboutissant aux voies ou en observant un recul minimal de 2m

Là encore, 3 règles sont proposées concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives.

La zone UA offre le plus de possibilité d'implantation du fait de ses caractéristiques denses à maintenir. .

Les reculs en UB sont quant à eux plutôt dans un objectif d'accompagnement de la densification et le bon voisinage ou encore permettre de mieux travailler les co-visibilités.

Enfin, concernant la zone UR, la règlementation proposée vise à faciliter un renouvellement du tissu déjà urbanisée dans des conditions qualitatives pour tous au regard de la situation existante. Ainsi, une certaine ouverture de la constructibilité est recherchée. Rappelons que ces zones sont couvertes par un dispositif spécifique (RHi, PCLHi, revitalisation...), et qu'il s'agit surtout de permettre sa mise en oeuvre règlementaire en objectif premier.

6.3. Préserver les qualités patrimoniales et l'aspect extérieur des constructions

La présente partie justifie des choix règlementaires opérés par les élus afin de préserver les qualités patrimoniales des tissus existants tout en s'engageant vers une transition énergétique sur le secteur résidentiel. Un large engagement s'est porté sur les opérations à venir avec des traductions règlementaire au sein du règlement écrit . Au sein des OAP s'est essentiellement la recherche d'une bonne continuité entre les tissus existants et à venir qui a été recherché. Ce point précis est présent au sein de chacune des OAP développées.

Des dispositions communes

Si cet aspect est un enjeu de taille pour le territoire, la hiérarchie des enjeux et la réalité de terrain ont mené les élus à choisir des orientations communes de principes afin de conseiller le porteur de projet et les habitants, sur des bases architecturales locales et propre à la 3CO (ou Mayotte de manière générale).

C'est pourquoi un renvoi au code de l'urbanisme est réalisé de prime abord :

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines ou mitoyennes, à la forme urbaine de la rue ou de l'îlot, aux paysages environnants : implantation, volumes, matériaux, ordonnancement des façades, intégration dans la pente...

R.11-27 du Code de l'urbanisme

En revanche, un point d'attention a été spécifiquement développé concernant l'aspect extérieur :

La construction aura un aspect fini.

Nouvelles constructions et extension

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (par exemple : carreaux de plâtre, agglomérés de ciment, parpaings...) est interdit autant que possible.

Réhabilitation ou restauration des bâtiments anciens

De style traditionnel ou contemporain, les restaurations ou réhabilitations des bâtiments anciens seront respectueuses des spécificités architecturales d'origine au maximum. Les travaux à effectuer sur les constructions ne porteront pas atteinte aux paysages environnants.

Couleur

Les couleurs vives sont encouragées sur une base de coloris proposé en annexe mais non exhaus-

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

tives.

C'est un enjeu à la fois architectural et paysager qui est attendu au travers de la mise en place de la présente règle.

ET UNE ACTION SUR LA VACANCE A PRECISER

Les quartiers les plus anciens de la 3CO, souvent très denses et éloignés des voies principales de communication connaissent aujourd'hui un certain déclin. La déprise commerciale commence à s'y faire sentir et la vacance des logements y est plus importante que dans les autres quartiers. Ils souffrent d'un certain manque d'attractivité. L'objectif est donc de redonner à ces quartiers une image positive et un dynamisme commercial et immobilier afin d'éviter le délaissement de certains espaces déjà urbanisés.

Pour rappel, 13,5% des logements de la 3CO sont vacants, soit près de 2000 logements. Plusieurs phénomènes peuvent expliquer cette vacance :

- Vacance dite commerciale constituée de logements construits mais pas encore mis sur le marché
- Phénomène de «réserve» des logements par les familles
- Des situations d'indivision et le poids des règles coutumières qui «bloquent» une partie des logements

Le volet H du PLUi déploie une action de taille pour répondre à cet enjeu patrimonial auquel le règlement écrit ne peut déployer davantage d'actions concrètes pour le moment.

Ainsi, à travers l'action 11 et les moyens suivants, un véritable coup d'envoi et des résultats prégnants sont attendus.

ACTION 11

Revitaliser les quartiers anciens

- Lancement de l'appel à projet pour 4 centralités historiques : 4x 15 000 à 30 000 €
- Etude approfondie sur la vacance des logements : 15 000 à 30 000 €
- Prime de sortie de vacance sous condition de travaux : 10 000 €/ an
- Moyens humains dédiés : 1 ETP «chargé de mission habitat» + 1 ETP «chargé de mission urbanisme»

6.4. Intégrer une approche ciblée et au cas par cas afin d'accompagner l'évolution du tissu urbanisé

LIEN(s) AVEC LE PADD

AXE 2 : GARANTIR UN ACCUEIL DU DÉVELOPPEMENT DANS DES CONDITIONS PERENNES POUR TOUS ET EN TOUTES SECURITÉ

- **OBJ 1.2 //**

Action 2 : Réduire le coût du logement pour les ménages de la 3CO en créant un OFS

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

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

Comme il a été démontré auparavant, la traduction règlementaire de l'accompagnement de l'évolution du tissu urbanisé par l'outil règlement écrit, a été renforcé par l'outil Orientation d'Aménagement et de Programmation mais aussi et très précisément dans le volet H du PLUi (POA). En effet, par l'utilisation de ces outils, des exigences de typologie d'habitat et de connexion au tissu existant ont été clairement renforcées et affinées, permettant notamment une approche structurelle de la filière logement et de son mode de production.

Plusieurs typologies d'OAP ont été mises en place et sont détaillées dans leur ensemble par la suite, mais la typologie OAP dite «couture» a permis de répondre pleinement à cet objectif et est détaillée dans cette partie. Elle concerne les secteurs de projet au sein du tissu existant sous la forme de densification. La programmation peut être de l'ordre de quelques logements mais l'OAP veille à préserver le tissu existant par une densification organisée et une bonne cohabitation de l'opération

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

avec le voisinage.

Le développement des outils de l'aménagement et du déploiement de l'ingénierie ciblée dans le volet H sont des intangibles à la bonne amorce et réalisation du développement projeté.

LES OAP «COUTURES»

Il s'agit d'ensembles de terrains enclavés pour des raison de desserte ou de péri-urbanisation, au caractère parfois flous entre espace urbain et espace naturel ou agricole mités (ou le réseau fait défaut ou instable). Il s'agit également de secteur urbain morcelé par la présence de pentes fortes, ou de risques constatés ou potentiels.

Il s'agit pour ces opérations de garantir une certaine qualité de vie et une diversité des typologies de logements emprunte des caractéristiques architecturales locales et/ou environnantes, et de permettre une optimisation du foncier sous forme cohérente et pérenne. Ils ont vocation à accueillir des opérations d'ensemble de logements sous la forme de maisons individuelles denses ou de micro opérations collectives. Il s'agit d'accompagner un phénomène de densification souhaité et non subit.

Il s'agit également et c'est probablement l'un des points qui recroisera les enjeux de toutes les typologies d'OAP, c'est d'éviter l'exposition de la population aux risques mais aussi de limiter l'augmentation du risque potentiel.

Au vue des éléments évoqués juste avant, c'est donc sur la commune de Sada que cet outil est le plus mobilisé. C'est en effet au sein d'espace enclavé ou exposé à des risques en proximité immédiate que l'urbanisation s'est le plus développé au coup par coup ces dernières années, d'où la nécessité d'accompagner ce développement en détail.

Secteur couvert par une OAP couture

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

OAP couture

Zone urbaine

Secteur couvert par une OAP couture sur la commune de Sada

Ainsi, près de 5 OAP «couture» ont été mises en place sur la commune Sada, afin de répondre aux enjeux de densification en toute sécurité et bien desservie. Il s'agit notamment par une densité affichée à respecter et des exigences d'insertion et de connexion avec l'existant de répondre à cet objectif fort. Le point le plus déterminant restant le schema dans les cas présents. La visite de chaque site de terrain a permis une mise à jour de l'état réellement existant des sites fin 2022.

A titre d'exemple les OAP «couture» définissent la densité, l'occupation du sol et les accès, ainsi que l'occupation du sol déjà existante à prendre en compte, sur la représentation graphique. Parallèlement, le texte accompagnant chacune des OAP, défini les exigences d'insertion paysagère et environnementales, en précisant également le travail à réaliser sur les «*franges avec les parcelles habitées voisines*». En effet, ont été intégrées dans les périmètres d'OAP, des constructions existantes afin de soumettre les exigences de prise en compte du "déjà là" dans le projet d'aménagement.

OAP S1 Sada

Dans le cas présent la desserte de la zone est l'un des enjeux les plus important

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Dans le cas de l'OAP S3, la présence de risque, de padza et de pente forte, font de ce secteur un site à ne pas développer en frange Est et Sud. La présence d'habitations déjà présentes en secteur exposé a incité les élus à devoir accompagner le seul potentiel densifiable en imposant l'absence de nouvelle desserte par exemple et en définissant le seul espace encore disponible.

OAP S3 Sada

Les enjeux de renouvellement urbain, touchant également le tissu urbanisé en zone U de manière générale, les OAP Couture ont été mobilisées pour l'ensemble urbanisé des communes.

Les principes recherchés à travers les OAP Couture à l'échelle de l'intercommunalité sont les mêmes quelle que soit la commune. Ce sont près de 11 OAP Couture qui ont été mises en place sur la 3CO.

LE DEVELOPPEMENT DE L'INGENIERIE

La culture de l'Habitat est encore peu développée sur la 3CO, intercommunalité jeune et élaborant pour la première fois une feuille de route pour le logement. La réussite des politiques de l'Habitat reposant principalement sur la capacité à travailler collectivement avec de nombreux acteurs, la création d'instances de pilotage et d'animation est essentielle pour assurer la mise en œuvre du présent programme d'action. Ainsi, l'approche au cas par cas est essentielle une fois le cadre général défini, et en pourra aboutir sans accompagnement.

La 3CO joue à ce titre un rôle d'ensemblier qui prend son sens dans le partage, avec ses partenaires, de la connaissance des enjeux, de la définition des priorités et du déploiement coordonné des moyens pour y répondre. Pour mettre en œuvre la politique locale de l'Habitat, la 3CO aura donc à construire et animer les partenariats, essentiels pour atteindre les objectifs quantitatifs et qualitatifs qu'elle s'est fixée. Loin d'être négligeable, cette action est donc intégrée au POA et défini les besoins pour y parvenir.

ACTION 6

Créer des instances de pilotage et d'animation

- *Faire de la 3CO le chef de file de la mise en oeuvre des politiques locale de l'habitat en réunissant les acteurs de l'habitat mahorais autour de temps forts annuels : conférences, séminaires, ateliers de réflexion thématiques...*
- *Installer la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et élargir son champ d'action à l'ensemble de la politique de l'Habitat*
- *Créer des groupes de travail thématiques pour avancer d'un point de vue opérationnel sur les sujets clés comme la maîtrise foncière, logement abordable, lutte contre l'habitat indigne, etc...*
- *Créer des instances de suivi et de partage de la politique locale de l'habitat avec les élus : temps de restitution des études et du suivi de la politique de l'habitat, actions de sensibilisation et de formation des élus*

Des outils complémentaires ont été fléchés, il est paru souhaitable de les conserver comme piste annexe soulevée dans les travaux du PLUi mais pour le moment non fléchés par les moyens mis en place.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

OUTIL COMPLÉMENTAIRE

Outils et moyens de mise en oeuvre à déployer en complément des actions ci-dessus, mais non prioritaires

- Mettre en place une politique de peuplement conformément à la loi ELAN, et notamment instaurer la Convention Intercommunale des Attributions (CIA) qui permet de définir en partenariat avec les bailleurs et institutionnels les critères d'attribution des logements sociaux sur le territoire.
- Mettre en place un Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur pour simplifier les démarches, assurer la transparence des attributions et faciliter l'information aux ménages
- S'appuyer sur la CIL et la CIA pour engager un dialogue et des actions partenariales autour du relogement des ménages vivant dans des logements insalubres et/ou informels, et nécessitant d'être relogés.

7. ADAPTER LES ENJEUX DE LA MOBILITÉ A LA TYPOLOGIE DES COMMUNES

LIEN(s) AVEC LE PADD

AXE 2 : GARANTIR UN ACCUEIL DU DÉVELOPPEMENT DANS DES CONDITIONS PERENNES POUR TOUS ET EN TOUTES SECURITÉ

- **OBJ 1.5//**

Action 3 : Développer des pratiques alternatives à l'usage de la voiture individuelle

Action 4 : Développer les transports en communs et l'intermodalité

Action 5 : Limiter les besoins en déplacements pour désaturer les infrastructures

7.1. Développer une nouvelle armature de déplacement

Conformément aux travaux réalisés au sein des OIN et retranscrits en tous points dans le SAR en cours d'élaboration, le PADD a intégré les enjeux d'intermodalités et le développement à termes de déplacement par câble. C'est pourquoi, la restructuration des équipements viaires est mise en perspective de cet objectif.

Le PLUi a ainsi développé au sein des secteurs de projets concernés (les plus conséquent) la mise en oeuvre de site intermodal (PEM) avec les emplacements dédiés aux arrêts câbles. C'est donc au sein des OAP que ces objectifs de mis en oeuvre de l'infrastructure câble ont pu être intégrés.

Projet d'aménagement de la mobilité sur la 3CO

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Ce sont donc les sites M2 (M(tsangamouji, site du lycée)

Site fléché dans les OIN, le projet de SAR et le projet de PLUi pour la mise en place de l'arrêt câble nord et PEM

Terrains destinés à des activités particulières*

2/Réserver un espace public central permettant l'accueil à terme d'un arrêt du transport câble et faire de cette place un Hub relais du Nord Ouest de l'île

1/Réserver l'accessibilité dans un second temps à un arrêt du transport câble et faire de cette place un Hub central de l'île (position sur le long terme mais anticipée dans la conception de la présente OAP)

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

AU SEIN DES OAP

Pour illustrer pleinement le propos, chaque secteur de projet traduit les objectifs de desserte, d'accès et d'aménagement des abords afin de réaliser une véritable interconnexion entre les ER et les cheminements à préserver. A titre d'exemple :

Axe existant

2 *Faire coïncider les entrées et sorties des deux sites de projet afin de limiter les entrées et sorties sur la voie principale.*

3 *Rechercher un bouclage à la voie principale avec une voie secondaire sur site en sens unique si possible.*
Rechercher un maillage piéton sur un principe haut/bas perpendiculaire à la voirie et en parallèle des lignes de talus.
La desserte du site nord se fera par le biais d'un accès déjà existant

Le chapitre 3 des OAP (les bons réflèxes de l'aménagement) intégre cette exigences de développement de la mobilité douce. *Les sites de projets doivent proposer une répartition des équipements publics du point haut au point bas afin de permettre un accès aux équipements facilité pour tous. Une trame de déplacement doux doit permettre de connecter l'entité urbaine résidentielle aux équipements et polarités commerciales ainsi que les espaces publics. De la même manière, le réseau doux vise à se connecter au réseau de venelles et d'espace public existant.*

C'est en revanche davantage à travers l'outil emplacement réservé que la mise à niveau et le déploiement des infrastructures viaires a été réalisé. En témoigne par exemple, l'emplacement réservé 81 mis en place dans le cadre du "contournement" de Tsingoni.

Emplacement réservé 81

Les exemples y sont nombreux sur la 3CO. L'action recherché est une véritable mise à niveau mais aussi une nouvelle dimension à travers l'extension du réseau viaire.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

7.2. La règlementation du stationnement

A travers ces règles de stationnement, une part des réponses à l'enjeu de la mobilité est traduit à travers celui-ci. En effet, l'intégration du stationnement sur la parcelle est un enjeu de taille pour la 3CO.

De la même manière, au regard du développement de l'usage de la voiture, le choix de la 3CO dans son projet vise à développer les modes actifs quels qu'ils soient, et en intégrant la part des deux roues motorisés également, car très utilisé.

Obligation de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules à moteur

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou dans son environnement immédiat (100m).

Dans le cas d'un changement de destination dans un bâtiment existant , les règles relatives au stationnement s'appliquent.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle des établissements sont le plus directement assimilables.

Il est exigé au moins :

TYPOLOGIE	Stationnement
HABITAT	1 place par logement
BUREAU ET SERVICE	1 place par 50m² de SP
COMMERCE	1 place par 60m² de SP affectée à la vente
ETABLISSEMENT HOTELIER	1 place par chambre
ARTISANAT	1 place pour 50m² de SP
EQUIPEMENT PUBLIC SALLE DE REUNION, SPECTACLE, CINEMA	Nombre de places à adapter à l'usage et la fréquentation de la construction

Obligation de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues motorisés :

TYPOLOGIE	Stationnement
HABITAT	1m² par logement à partir d'une opération de 5 logements
BUREAU ET SERVICE	2m² par tranche complète de 50m² de SP
COMMERCE	2m² par tranche complète de 100m² de SP
EQUIPEMENT PUBLIC	locaux protégés dont la taille est adaptée aux besoins (environ 30 à 60m² de locaux pour 100 élèves)

Obligation de réalisation d'aires de stationnement pour les vélos

Pour les opérations induisant la constitution de plus de 10 places de stationnement groupées, des parkings vélos devront être prévus à raison d'un emplacement par tranche de 5 stationnements. Ces places devront être couvertes et sécurisées

Par ces dispositions, il est recherché la réduction de l'occupation du domaine public par le stationnement résidentiel. Le règlement définit les obligations de stationnement. Pour cela, il différencie les besoins en fonction des destinations selon la nature de leur fréquentation. Il permet ainsi d'imposer la création de stationnements privés, adaptés aux destinations des futures constructions. Afin d'encourager le déplacement par cycles et répondre à des demandes grandissantes par une évolution des pratiques, le stationnement des cycles par typologie d'usage a été prévu au sein du règlement. Les dispositions s'adaptent en fonction de la superficie des bâtiments et de leurs usages.

Néanmoins, une simplicité d'application a été recherché pour encourager leur réalisation.

Dans les articles communs à toutes les zones, les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées sont rappelées. Il s'agit d'un point de complexité entre les exigences juridiques et de son application sur Mayotte notamment au regard de l'existant, dans le cadre de densification ou de renouvellement urbain notamment.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

7.3. Développer et assurer un réseau de déplacement doux connecté

Le développement des éléments règlementaires au sein du règlement graphique afin de développer les cheminements doux ont été intégrés mais reste timide. En effet, il s'agit encore une fois d'une corrélation entre les outils mobilisés et choisis par les élus afin d'adapter l'action règlementaire aux effets recherchés. Ainsi, la réflexion s'est portée à la fois sur les emplacements réservés dédiés aux déplacements doux, aux cheminements à créer et à préserver et les intangibles inscrits dans l'ensemble des OAP.

C'est pourquoi, à travers l'imbrication de ces trois dispositions, un bouclage piétonnier se révèle. L'opportunité de travailler à l'échelle intercommunale dans le cadre du PLUi à travers le schéma de mobilité, a permis d'installer une continuité intercommunale dans cette action.

LA PRÉSERVATION ET LA CRÉATION DE DÉPLACEMENTS DOUX

Mise en oeuvre du L151-38 sur Sada

A travers l'utilisation de tracé des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer permis par l'article L151-38 du code de l'urbanisme, les élus ont souhaité préserver leur patrimoine de sentes et sentiers existants et d'en partager la connaissance sur le long terme en l'inscrivant au PLUi. En effet, à travers des phénomènes d'étalement urbain, le patrimoine des sentes et sentiers s'il est très emprunté et omniprésent il peut avoir tendance à se déliter dans les nouvelles opérations.

Les emplacements réservés ont quant à eux été préférés afin d'affiner des bouclages ou mettre en place les travaux nécessaires à l'aménagement des abords de voirie dédiés aux déplacements doux.

AU SEIN DES OAP

Pour illustrer pleinement le propos, une quasi totalité des OAP répertorie les déplacements doux à connecter à l'existant et/ou créer. Cela permet de perpétuer la continuité recherchée entre les ER et les cheminements à préserver.

Accès et transversale piétonne : un outil très communément déployé dans les OAP

Site C8 sur Chiconi

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

8. Assurer une diversité d'opportunites de fonciers economiques

Les zones UE correspondent aux parcs d'activités économiques existants ou en projet. Ces différentes zones - et pour certaines d'entre elles les OAP associées -, traduisent les orientations fortes du PADD en matière de développement de l'activité économique sur ces secteurs, mais également en matière de densification et de qualification. Les mêmes exigences dédiées à l'habitat ont été apportées aux secteurs économiques dans la méthodologie.

Il s'est agit de permettre une bonne cohabitation et intégration avec les sites qui les accueillent. De la même manière, la réflexion de répartition et de préservation de l'outil commerciale programmé par le schema économique a été décliné.

8.1. Délimitation de la zone et enjeux

UE

SECTEUR ECONOMIQUE

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Zone à vocation économique
- *Entités urbaines indépendantes* du tissu d'habitat et d'équipement environnant dans le fonctionnement. Parfois dans la continuité bâtie parfois isolée
- Particularité pour certaines d'entre elles d'être *insérée dans le tissu urbain* avec des marges d'évolution très faibles voire inexistantes.
- *Surface générale et volume* architectural imposants

Activités économiques diffuses

Enjeux de la zone UE

- Permettre l'évolution ou la création d'activités économiques en fonction des besoins propres
- Encourager le renouvellement de l'existant
- Enjeu de renouvellement de friches économiques ponctuelles (briqueterie)
- Différencier le règlement selon la taille de la zone ou de l'économie en place (commerciale, industrielle...)
- Développer les performances énergétiques des bâtiments et la production/usage d'énergie renouvelable et l'écologie industrielle
- Rechercher une certaine homogénéité volumétrique et l'excellence environnementale

Zone économique

8.2. Assurer la mixité fonctionnelle des tissus urbanisés

Afin de préserver le tissu économique de la 3CO dans sa diversité, les élus ont porté leurs choix sur le maintien de l'artisanat et du commerce au sein de certains tissus résidentiels, en souhaitant toutefois l'encadrer au même titre que l'habitat afin de maîtriser une bonne cohabitation entre activités économiques et zone résidentielle, d'où leur règlementation au sein des tissus UA / UB / UR.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Il s'agit donc ici de dédier les zones UE aux autres services et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire en priorité. Est autorisé :

	UE
Habitation	
Logement	V*
Condition : ▪ Les logements de fonction sont autorisés en zone UE uniquement pour les bâtiments nécessitant une activité de gardiennage et à condition d'être intégrés au bâtiment.	
Commerce et activité de service	
Restauration	V
Commerce de gros	V
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hébergement hôtelier	V
Cinéma	V
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	V
Entrepôts	V
Bureau	V
Condition : ▪ Les bureaux sont autorisés en zone UT à condition d'être en lien avec l'activité touristique présente sur le site	
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	V*
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	V
Exploitation forestière	V*
Condition : ▪ Seules **les constructions existantes peuvent évoluer** si les évolutions n'aggravent pas ou ne créent pas de nuisances pour les autres constructions. Seules les extensions sont autorisées, aucune nouvelle construction n'est autorisée.	

Autres occupations du sol	
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	V
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles	V*
Condition : ▪ Seul le dépôt ou stockage de ferraille est autorisé à condition d'être en lien avec l'activité économique du site	
Ouvrages spécifiques liés à des équipements d'intérêt collectif et services publics*	V

8.3. L'intensification des zones économiques

La zone UE correspond aux parcs d'activités existants et dans leur diversité sur l'intercommunalité. La zone est principalement destinée aux activités économiques et se divisent en plusieurs secteurs d'activités économiques qui prédominent sur la zone ou qui parfois la constitue dans son intégralité. Le but recherché est de conforter ces vocations à travers une évolution des parcs d'activités en encourageant leur optimisation, renouvellement et développement des techniques de développement durable par mutualisation ou développement des techniques d'économie d'énergie.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Secteur UE du projet de PLUi

Domaine et répartition aujourd'hui peu structurée, le PLUi offre le coup d'envoi de la mise en oeuvre de la stratégie économique de la 3CO. Le diagnostic du PLu a bénéficié de la mise en oeuvre du schema économique en parallèle (annèxe au diagnostic), ayant ainsi pu permis de répondre plus finement sur l'existant mais aussi son développement. L'attention se porte aujourd'hui sur le développement des terres intérieures du fait de leur accessibilité, mais aussi de leur implantation déjà présente et des enjeux environnementaux moindre au regard des surfaces dédiées.

DES ENJEUX ARCHITECTURAUX et D'INSERTION PAYSAGERE

Au regard des enjeux paysagers déclinés dans le PADD et du travail d'exigences paysagères et environnementales nécessaires, les élus ont porté une attention particulière aux exigences de même type pour les futures constructions et les ont généralisés à l'ensemble des zones UE, . De nombreux conseils et améliorations ont été permises par la 3CO qui porte la compétence.

UE
12m
R+3

L'un des enjeux des zones UE a été la maîtrise des hauteurs et de la simplicité recherchée des volumétries. Les hauteurs sont déclinées par secteur et sous-secteur pour une meilleure intégration et gestion en fonction du site.

UE
A l'alignement ou dans une bande comprise entre 0 et 5m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public

UE
▪ soit sur une limite séparative en mitoyenneté (dans le respect des règles incendie et sécurité) ▪ soit en retrait de 4m des limites séparatives aboutissant aux voies

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Le potentiel d'infiltration à la parcelle de ces entités économiques reste considérable. Il s'agit ainsi de conserver ou encourager cet aspect, par la végétalisation de ces espaces.

Des dispositions spécifiques liées à la covisibilité des activités économiques depuis les départementales ont été préservées mais davantage à travers les oAP que le règlement écrit. En effet, l'enjeu d'attractivité de ces zones est à maintenir ou développer.

Les mêmes exigences environnementales liées aux espèces végétales au sein des espaces résidentiels ont été intégrés en secteur économiques. En effet, l'enjeu de biodiversité concerne le territoire intercommunal quelque soit la destination de la zone. Les exigences d'intégration paysagère par le végétal ne doivent pas faire oublier les enjeux environnementaux.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol ne peut excéder :

UE
70% de la parcelle

Complément en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les surfaces libres de toutes construction et non dévolues au stationnement doivent être aménagées de façon à être perméable et au maximum végétalisée. Les espaces végétalisés doivent pouvoir participer aux dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales.

Les opérations portant plus de 2000m² de surface plancher doivent comprendre une surface végétalisée et perméable équivalente à :

UE
20% de l'unité foncière

8.4. Le développement d'une offre foncière adaptée aux enjeux économiques et environnementaux de l'intercommunalité

La zone AUe correspond aux secteurs de projet d'extension des parcs d'activités économiques de l'intercommunalité et la zone AUt correspond à des projets économiques mais à vocation touristiques principalement. La zone AUm qui accueille également des activités économiques mais dont la vocation mixte est assumée est développée au chapitre suivant.

Afin d'assurer les exigences d'aménagement des sites de projet et conformément au code de l'urbanisme, les secteurs de projet font l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation.

Leur délimitation est justifiée par la continuité immédiate avec les secteurs d'activités existants dont ils constituent les prolongements physiques et programmatiques.

Secteur stratégique à Coconi, le projet de développement économique jouxte le déploiement d'une OAP "nouveau quartier". Sa relation centrale avec les communes voisines en fait un site particulièrement opportun.

Site O1

Site O12

En partie déjà occupée, il s'agit ici de permettre une meilleure optimisation du foncier et une déclaration claire des activités présentes et à venir. Cela permettra à termes d'y injecter les enjeux environnementaux attendus.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Secteur AUe et AUt du projet de PLUi

Un seul secteur accueillant des activités touristiques en extension est fléché, du fait de son état d'avancement. Aujourd'hui aucun autre projet n'est assez consolidé pour en développer un particulier.

Les autres secteurs AUe sont en continuité d'entité économique existante ou développer en périphérie immédiate d'entité urbaine afin d'en limiter les nuisances au regard des besoins à développer. A titre d'exemples :

OAP T1

OAP T2

Les enjeux environnementaux y sont intégrés à la fois dans le règlement, mais particulièrement dans les OAP, comme le démontre l'ensemble des secteurs soumis à OAP. C'est dans ce but que les élus ont choisi intégrés des secteurs déjà en partis urbanisés, afin de permettre une action à terme pour toute nouvelle implantation.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

9. LES SECTEURS DE PROJET DANS LEUR DIVERSITÉ ET COMPLÉMENTARITE AFIN D'ASSURER SEREINEMENT LE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

LIEN(s) AVEC LE PADD

AXE 1 : ACCOMPAGNER LE BASCULEMENT DE LA 3CO DES 3 BAIES VERS L'INTERIEUR DES TERRES DE LA 3CO
AXE 2 : GARANTIR UN ACCUEIL DU DÉVELOPPEMENT DANS DES CONDITIONS PERENNES POUR TOUS ET EN TOUTES SECURITÉ

- **OBJ 1.1 //**

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

Les destinations autorisées des zones de projet sont en lien direct avec la destination de la zone prévue au sein des OAP. Sont déclinées dans la présente partie la vocation habitat (AUh et AUr) et les zones mixtes qui sont les sites qui accueillent des nouveaux quartiers à la programmation conséquentes.

Secteur AUh et AUm et AUr du projet de PLUi

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

	AUh	AUr	AUm
Habitation			
Logement	V	V	V
Hébergement	V	V	V
Commerce et activité de service			
Artisanat et commerce de détail	V*	V*	V
Condition : ▪ La présence d'une activité commerciale en zone AUh et AUr est autorisée à condition de ne pas générer de nuisances ou de conflits d'usages liés à l'augmentation des flux ou à des problèmes de stationnement			
Restauration	V	V	V
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	V
Hébergement hôtelier	X	X	V
Équipements d'intérêt collectif et services publics			
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	V	V
Salles d'art et de spectacles	X	X	V
Equipements sportifs	X	V	V
Autres équipements recevant du public	X	V	V
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Industrie	X	X	V*
Condition : ▪ En zone AUh, sa présence ne doit pas provoquer de nuisances ou de conflits d'usages liés à l'augmentation des flux ou du stationnement.			
Bureau	V	V	V
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	V*	V*	V*
Exploitation forestière	X	X	V*
Condition : ▪ Seules les constructions existantes peuvent évoluer si les évolutions n'aggravent pas ou ne créent pas de nuisances pour les autres constructions, aucune nouvelle construction n'est autorisée			
Autres occupations du sol			
Ouvrages spécifiques liés à des équipements d'intérêt collectif et services publics*	X	V	V

L'objectif du règlement des zones AU a été d'opéré une réelle continuité avec la proximité et les sites qui les accueillent. Ainsi une grande connexion a été réalisé entre le règlement des unités U et AU.

Seules les exigences en matière de réalisation d'espace libre et de plantation diffèrent légèrement comme expliqués au sein des premiers chapitres.

AUh	AUr	AUm
20% de l'unité foncière	non règlementé	20% de l'unité foncière

Hauteur des clôtures au sein de la zone AUh uniquement

- *En limite séparative, elles doivent être de 2m maximum si elles sont végétales et 1.80m si elles sont minérales.*
- *A l'alignement de la voie, elles doivent être d'1.80m maximum et dont la partie pleine ne peut dépasser 1.00m.*

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

9.1. Un aménagement global et lissé dans le temps

UNE STRATEGIE FONCIERE AMORCÉE PAR UNE DECLINAISON PHASEE et SPATIALISEE

LIEN(s) AVEC LE PADD

AXE 1 : ACCOMPAGNER LE BASCULEMENT DE LA 3CO DES 3 BAIES VERS L'INTERIEUR DES TERRES DE LA 3CO

OBJ 1.2//

Action 1 : Conforter les nouveaux pôles en cours de structuration à l'intérieur des terres de la 3CO

Action 2 : Donner aux pôles des terres intérieurs un rôle d'interface, annoncer l'entrée dans le territoire de la 3Co

Les zones AUh, AUm et AUr et 2AU correspondent à des secteurs de projet inscrits dans la continuité immédiate de l'enveloppe urbaine actuelle. Ces secteurs sont destinés à accueillir des opérations d'ensemble ou progressive sous des formes variées, permettant une mixité et une densité d'habitat adaptée à chaque contexte par le biais des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Le calibrage des zones respectent à la fois l'armature recherchée à horizon 2030 au travers du PADD, mais également les objectifs de modération de la consommation de l'espace, et les besoins en logements et infrastructures induites.

L'ECHEANCIER DES PROJETS

La déclinaison de l'échéancier programmé de l'urbanisation est inscrite au sein du dossier OAP, conformément aux nouvelles exigences de la loi dite Climat résilience. Elle se retranscrit également sous forme règlementaire à travers un découpage AU et 2AU. Ce découpage permet ainsi de répondre au projet global décidé par les élus au sein du PADD et identifié comme enjeu prioritaire lié à la capacité d'accueil : ACCOMPAGNER PROGRESSIVEMENT et durablement le développement du territoire.

Pour autant, il s'agit ici d'une stratégie de développement dans les principes afin de stabiliser la vision de développement de la 3CO. Le «rattrapage» de production de logement et de relogement étant particulièrement intense à Mayotte, il a été préféré ici de décliner cet échéancier sous 3 priorités plutôt qu'au sein des opérations en tant que tel ou sous forme règlementaire. En effet, les actions foncières engagées dans les actions du POA (déclinées ci-après) seront un outil précieux pour déployer la possibilité d'agir davantage règlementairement. Aujourd'hui et en totale réalité avec la réalité, il n'est pas réaliste de "bloquer du foncier" sous forme prévisionnel au risque de ne pouvoir répondre aux exigences de production de logement. Il s'agit en l'état d'un défi en soit.

Enfin, les besoins en équipements font tous l'objet d'une priorité 1 de principe.

Plusieurs secteurs ont été inscrits en secteurs de projets à long terme et correspondent aux secteurs 2AU. Même si ce dernier nécessite une modification du document de planification pour être ouvert à l'urbanisation, il s'est agit ici, de flécher et identifier d'ores et déjà la vocation des sites dans la réflexion globale, afin de rendre cohérent et lisible par le plus grand nombre l'évolution attendue sur le long terme du territoire intercommunal. Cela rend davantage cohérent la transcription règlementaire des grands objectifs du PADD, et de réponse à l'enjeu prioritaire des élus à savoir : la capacité d'accueil.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Secteur 2AU du projet de PLUi

Les secteur 2AU et sous-secteurs sont délimités dans une première définition estimée aux besoins à long terme du territoire. Ils ont été calibrés et délimités au regard des mêmes critères que la zone 1AU mais avec une contrainte connue et avérée de défaut d'équipement. C'est-à-dire que les réseaux, sécurités, voiries existants n'ont pas la capacité suffisante pour absorber et desservir les projets de constructions.

Certaines zones 2AU font l'objet d'OAP afin d'amender la réflexion portée à l'échelle communale et intercommunale, et notamment de mesurer les impacts potentiels sur la capacité actuelle des sites alentours et dans sa globalité.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

UNE STRATEGIE FONCIERE AMORCÉE PAR UNE APPROCHE DE VEILLE FONCIERE

Le POA comme explicité à l'instant participe également à la mise en oeuvre d'une stratégie territoriale. Si des secteurs de preejts sont d'ores et déjà fléchés dans le PADD comme l'hôpital par exemple, leur déclinaison règlementaire au sein du règlement graphique n'est pas définie. En effet, c'est au travers du POA que cela se traduit pour le moment. Ces projets d'envergure sont aujourd'hui encore en maturation et non précisé pour figurer au plan de zonage.

Le foncier aménageable est rare à Mayotte, du fait de la forte déclivité des terrains, des risques et de la nécessaire protection des espaces naturels les plus remarquables. Cette rareté conduit à un coût élevé du foncier et à des phénomènes de spéculation ou rétention foncière. Cela génère également une concurrence accrue pour l'usage du sol entre logements, activités, équipements, etc...

En outre, les communes de la 3CO ne disposent pas de réserves foncières. Il appartient soit à des propriétaires privés, mais également pour moitié au département, à l'Etat, à la SIM ou encore au SIEAM. Il est donc essentiel de replacer les communes et la 3CO au centre de l'action foncière afin de s'assurer de la mise en œuvre des objectifs et projets portés par le territoire.

Elaborer une stratégie foncière

ACTION 3

- *Elaborer une stratégie d'action foncière intercommunale à court, moyen et long terme*
- *Se positionner comme territoire pilote de la mise en place d'un Office Foncier Solidaire (OFS)*
- *Identifier les secteurs prioritaires d'intervention foncière pour optimiser l'efficacité de la politique foncière, garantir des choix d'investissement cohérents et éviter les effets d'opportunité*
- *Cibler prioritairement les secteurs d'OAP du PLUi-H, les secteurs inscrits dans le périmètre des OIN et les secteurs de renouvellement urbain, et prévoir un phasage dans le temps*
- *Mobiliser tous les outils de planification et de maîtrise foncière, à commencer par le PLUi-H, mais aussi les outils opérationnels tels que le droit de préemption urbain (DPU), les Zones d'Aménagement Différé (ZAD), l'expropriation par déclaration d'utilité publique, etc...*
- *Travail en étroite collaboration avec l'EPFAM : veille foncière, ingénierie et maîtrise foncière, éventuellement portage foncier...*

TYPOLOGIE DES PROJETS D'HABITAT

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont un outil d'urbanisme du PLUi qui permettent de décliner plus précisément les objectifs du PADD sur des secteurs stratégiques du territoire. Elles permettent en particulier d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.

Les OAP visent à organiser et structurer le développement futur en prévoyant les liens à créer avec le tissu urbain existant (en termes de réseau viaire, etc.). Elles permettent d'assurer une bonne intégration paysagère et architecturale des nouvelles opérations, d'intégrer au maximum les constructions futures dans l'environnement proche en imposant des principes paysagers, environnementaux, d'accès, de desserte, d'implantation et d'orientation du bâti. Les OAP permettent également d'assurer une densité minimale.

Les objectifs principaux de ces OAP sont les suivants:

> Diversifier l'offre en logements,

> Permettre la mise en œuvre des objectifs de densité inscrits dans le PADD,

> Compléter le règlement écrit en ajoutant une dimension qualitative concernant les principes d'implantation,

> Permettre la préservation des paysages de la 3CO et une bonne intégration paysagère et environnementale des secteurs de projet,

> Sensibiliser aux bonnes pratiques, notamment sur la question du ruissellement, du bioclimatisme et du rôle de la végétation dans l'aménagement

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

L'APPROCHE INTERCOMMUNALE

Dans un souci de préservation des paysages et des covisibilités entre les terres intérieures, le littoral et le lagon, les dispositions ont été mises en place au sein des OAP : les points de vue sur le lagon, les baies, doivent être conservés dans l'implantation des bâtiments, la végétation de qualité a été identifiée et doit être préservée dans les aménagements.

D'autre part, la notion de risque a été intégrée dans les orientations sur les secteurs concernés en déterminant des zones exemptes de construction afin de limiter l'impact potentiel et les dégradations probables sur les aménagements. Sur le territoire, les risques d'inondations, d'éboulement et de ruissellement ont été pris en compte.

Travailler les covisibilités entre l'espace nord et Sud de manière à réserver une vue pour tous vers la baie.

Exemple sur le site M4 à M'Tsangamouji

② Préserver un accès visuel et physique (piéton) au grand paysage depuis l'espace cité ci-avant.

Exemple sur le site O7 à Ouangani

Afin de répondre aux enjeux d'insertion ou de transition avec les tissus urbanisés, 3 grandes typologies d'OAP se sont dessinées. Elles constituent un préambule d'exigences d'aménagement par typologie au regard du type de projet concerné.

Chaque typologie d'OAP contient des exigences adaptées au projet concernant :

- la composition urbaine préférentielle, la densité minimale des constructions,
- des principes d'organisation, d'implantation et de volumétrie,
- des principes de voirie, des principes concernant l'espace public
- le traitement des lisières urbaines, la gestion de l'eau et la gestion des déchets.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

OAP SECTEUR :

- Typologie des OAP secteurs -

A - OAP Nouveaux Quartiers :

» Elle concerne les secteurs de projet conséquents au regard de la structure urbaine qui l'accueille, la plupart du temps en extension urbaine. La programmation ambitieuse va modifier structurellement le site existant.

B - OAP Quartiers greffés :

» Elle concerne les secteurs de projet situés dans le prolongement immédiat de l'existant ou au sein du tissu existant et qui viennent compléter une offre en logements ou services présents. Elle utilise la capacité d'accueil existante et ne modifie pas structurellement le quartier qui accueille le projet.

C - OAP « Couture »

» Elle concerne les secteurs de projet situés au sein du tissu existant sous la forme de densification. La programmation peut être de l'ordre de quelques logements ou d'un équipement mais l'OAP veille à préserver le tissu existant par une densification organisée et une bonne cohabitation de l'opération avec le voisinage (elle peut concerner une zone U comme une zone AU). L'enjeu est de répondre à une densification sereine et une meilleure desserte réseau.

Les OAP spécifiques ne sont pas déclinées de la même manière du fait du cas par cas qu'elle soulève. Ainsi, leur OAP et traduction règlementaire répondent aux besoin de chaque zone.

OAP couture
OAP Nouveau Quartier
OAP Spécifique
OAP Quartier greffé

Typologie des OAP déclinée au projet de PLUi

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

L'APPROCHE COMMUNALE ET AU CAS PAR CAS

La définition des OAP habitat permet de fixer une programmation par secteur nécessaire pour atteindre le scénario de développement fixé par le PADD. Cette programmation correspond à un nombre de logements, mais aussi à des typologies d'habitat permettant d'accueillir une densité cohérente avec les caractéristiques de l'environnement immédiat. La prise en compte de l'identité et du paysage a donc été un point majeur dans l'écriture des OAP, toujours dans un souci de limiter les impacts des aménagements sur le paysage local et intercommunal.

C'est au sein des OAP que la déclinaison des objectifs en production de logements sociaux est également prévue.

- Les différentes étapes de visites des sites tout au long de la procédure -

9.2. Un projet de développement en logements hors norme

LIEN(s) AVEC LE PADD

AXE 1 : ACCOMPAGNER LE BASCULEMENT DE LA 3CO DES 3 BAIES VERS L'INTERIEUR DES TERRES DE LA 3CO
AXE 2 : GARANTIR UN ACCUEIL DU DÉVELOPPEMENT DANS DES CONDITIONS PERENNES POUR TOUS ET EN TOUTES SECURITÉ

- **OBJ 1.2 //**

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

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

Action 5 : Apporter des réponses aux besoins intergénérationnels en logements, pour permettre aux résidents de la 3CO de rester vivre sur le territoire

DES ENJEUX DE RESTRUCTURATION DE LA FILIERE LOGEMENT

Du fait de la croissance démographique que connaît l'ensemble de Mayotte, liée à une natalité élevée et aux différents phénomènes migratoires, les besoins en logements explosent. Un retard dans la production s'accumule et conduit au développement spontané de l'habitat, parfois sur des secteurs de projets, créant un cercle vicieux.

Par ailleurs, le développement de l'île s'est longtemps concentré sur la partie Est de l'île, au niveau de l'agglomération de Mamoudzou, aujourd'hui saturée. Le SAR et les OIN visent à rééquilibrer le développement à l'échelle de l'île. Le secteur Ouest correspondant au territoire de la 3CO, est ainsi fléché pour répondre à cet enjeu de redéfinition de l'armature territoriale mahoraise. Pour cela, une

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

production massive de logements est initier dans le respect de l'armature nouvelle définie dans le PADD du PLUi et des documents cadres en cours.

ACTION 1

Produire entre 10 000 et 11 000 logements à horizon 2030

Chiconi	M'Tsangamouji	Ouangani	Sada	Tsingoni
+	++	++	++	+++
1700 à **1870** logements à produire	**1000** à **1220** logements à produire	**2000** à **2300** logements à produire	**2300** à **2500** logements à produire	**3000** à **3150** logements à produire

Action première du POA, l'une des actions premières constitue la mise en oeuvre d'un PLUi opérationnels. Le présent projet cible effectivement la traduction règlementaire d'un tel projet en cohérence avec les OIN et SAR en cours.

Ainsi, 50% de la production est prévue en densification. Pour rappel la méthodologie du recensement et de leur définition est intégrée au présent rapport et permet de mobiliser en densification :

	DC*	DP*	*RU*	TF*	ELEVATION verticale*	Total général
CHICONI	72	253	*28**	154	267	**774**
MTSANGA-MOUJI	92	104	*10*	379	195	**780**
OUANGANI	73	61	*214*	124	612	**1084**
SADA	105	218	*200***	417	193	**1133**
TSINGONI	124	59	*583*	328	222	**1316**
Total général	466	696	*1035*	1401	1489	**5087**

S'ajoute la part de production considérée en extension urbaine. Cette dernière est définie par chaque OAP sous cette forme (à titre d'exemple sur le site C1):

Typologie de l'habitat : *habitat collectif et intermédiaire*
Nombre de logements attendu : *25 dont 70% de logement social*
Densité minimale : *40 log/ha*

Pour une meilleure compréhension et récapitulatif, une déclinaison a été mise en oeuvre par commune sous la forme des tableaux récapitulatifs.

Ils permettent ainsi de démontrer le bon équilibre entre la prospective attendue et leur déclinaison règlementaire.

Il est à noter qu'à la marge, la production de logement attendue a été mis en oeuvre de manière solidaire à l'échelle intercommunale. En effet, la part de production de logements attendue a été mise en perspective des capacités de chaque commune à recevoir ce développement et en fonction des duretés foncières évaluées par site de projet.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

N° OAP	Typologie	Lieu-dit	Surface (ha) De l'emprise concernée par une OAP	Surface (ha) De l'emprise concernée par une zone AU	Nombre de logements estimé	% de logements sociaux estimé	Densité minimale
C1	QUARTIER GREFFE	Rue Charif Bacar	0,62	0,62	25	70%	40
C2	COUTURE	Chemin Kamnonou	0,48	0,48	15	80%	30
C3	NOUVEAU QUARTIER	Le chemin Dabloukou	8,77	8,77	435	80%	60
C5	NOUVEAU QUARTIER	Route de Sohoa	7,94	3,37	170	80%	50
C6	OAP SPECIFIQUE	Derrière le collège	0,84	0,84	-	-	-
C7	QUARTIER GREFFE	Rue Nalindra	2,45	2,42	85	70%	35
C8	COUTURE	Route de Moussimou Rassi	0,33	0,33	26	80%	80
C9	OAP SPECIFIQUE	Village de Chiconi au stade	1,04	1,04	-	-	-
C10	NOUVEAU QUARTIER	Avenue du Collège	2,47	2,35	118	80%	50
TOTAL HABITAT			24.94	20.22	874		

N° OAP	Typologie	Lieu-dit	Surface (ha) De l'emprise concernée par une OAP	Surface (ha) De l'emprise concernée par une zone AU	Nombre de logements estimé	% de logements sociaux	Densité minimale
M1	QUARTIER GREFFE	Mliha	0,66	0,66	13	100%	20
M2	NOUVEAU QUARTIER	Avant le Mroni Massimoni	19,55	18.36	630	80%	50
M3	COUTURE	Rue Moichidou	0,51	0	20	80%	40
M4	COUTURE	Rue de la Mizane	0,74	0,74	22	80%	30
M5	OAP SPECIFIQUE	Ecole primaire	0,85	0,85	_	_	_
TOTAL HABITAT			22.31	20.61	666		

N° OAP	Typologie	Lieu-dit	Surface (ha) De l'emprise concernée par une OAP	Surface (ha) De l'emprise concernée par une zone AU	Nombre de logements estimé	% de logements sociaux	Densité minimale
O1	QUARTIER GREFFE	Coconi	6,65	6,34	_	_	_
O2	COUTURE	Rue de Barakani	2,73	2,47	23	80%	50
O3	NOUVEAU QUARTIER	Kahani 3	0,63	0,63	35	100%	50
O4	NOUVEAU QUARTIER	Coconi Barakani	11,14	3,03	150	50%	50
O5	NOUVEAU QUARTIER	Kahani 2	4,48	4,15	170	80%	40
O6	QUARTIER GREFFE	Coconi Barakani	12,75	12,5	475	80%	50
O7	NOUVEAU QUARTIER	Ouangani les hauts	10,48	10,47	315	80%	30
O9	OAP SPECIFIQUE	Kahani 3	6,9	6,91	_	_	
O11	NOUVEAU QUARTIER	Rue Bambao	1,76	1,76	70	100%	40
O12	NOUVEAU QUARTIER	Kahani	1,59	1,59	_	_	
TOTAL			59.11	53,79	890		

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

N° OAP	Typologie	Lieu-dit	Surface (ha) de l'emprise concernée par une OAP	Surface (ha) de l'emprise concernée par une zone AU	Nombre de logements estimé	Nombre de logements sociaux estimé	Densité minimale
S1	COUTURE	Ymere	1,94	1,05	42	40	40
S2	NOUVEAU QUARTIER	Mtsagnouni	5,53	5,3	320	60	60
S3	COUTURE	Hagnakaoue	0,58	0,58	5	10	10
S4	NOUVEAU QUARTIER	Mangajou	4,07	2,77	140	50	50
S5	COUTURE	Sada centre	2,48	2,48	110	35	35
S6	COUTURE	Sada centre 2	1,33	1,33	5	10	5
S7	COUTURE	Doujani 2	0,33	0,32	3	10	10
S8	QUARTIER GREFFE	Guitroni Doujani	3,03	3,03	150	50	50
S9	QUARTIER GREFFE	Doujani 3	4,38	4,38	220	50	50
S10	COUTURE	Doujani	1,81	0,41	8	20	20
			25.48	21,65	1004		

N° OAP	Typologie	Lieu-dit	Surface (ha) de l'emprise concernée par une OAP	Surface (ha) de l'emprise concernée par une zone AU	Nombre de logements estimé	Nombre de logements sociaux estimé	Densité minimale
T1	OAP SPECIFIQUE	Mroale	2,08	2,08	_	_	0
T2	NOUVEAU QUARTIER	Mandani	2,26	2,18	60	50%	50
T3	OAP SPECIFIQUE	Lazare	3,7	3,69	_	_	_
T4	OAP SPECIFIQUE	Gagani 2	4,94	4,56	176	80%	80
T5	OAP SPECIFIQUE	Hachenoi	3,53	3,41	_	_	_
T6	NOUVEAU QUARTIER	Valboeuf	4,77	4,76	238	50%	50
T7	QUARTIER GREFFE	Chamba	2,5	2,5	125	50%	50
T8	NOUVEAU QUARTIER	Route du Moulin	2,3	2,03	120	80%	60
T9	OAP SPECIFIQUE	Lazare	2,17	2,1	_	_	_
T10	OAP SPECIFIQUE	Route de Coconi	1,42	1,22	_	_	_
T11	OAP SPECIFIQUE	Rue du Barrage	0,8	0,8	_	_	_
T12	QUARTIER GREFFE	Gagani	2,13	2,12	70	80%	50
T14	NOUVEAU QUARTIER	Kitanini	3,96	3,96	280	70%	70
O12			36,56	35,41	1071		

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

LE DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE DE LOGEMENT SOCIAL HORS NORME MAIS FONDAMENTALE

Pour apporter des réponses pérennes et durables en logements aux ménages qui disposent de faibles ressources, le développement du parc locatif social est essentiel. Ainsi, la 3CO se fixe pour objectif de consacrer 35% de la création de nouveaux logements au locatif social sur les 10 prochaines années. 25% de la production totale de logement sera dédiée au locatif très social (LLTS), et 10% au logement social classique (LLS). Au total, ce seront 1 860 logements locatifs sociaux qui seront créés.

Par ailleurs, le territoire de la 3CO est soumis à l'article 55 de la loi SRU, et doit à ce titre se lancer dans une dynamique de rattrapage en terme d'offre locative sociale sur le territoire. Le territoire ne disposant à ce jour d'aucun logement locatif social, il faudrait produire d'ici 2030 près de 3870 logements locatifs sociaux. La proposition retenue ici permettrait à la 3CO d'atteindre un taux de 15% à horizon 2030 alors qu'elle part de près de 0%.

Par ailleurs, et considérant les spécificités du territoire mahorais, l'accession sociale et très sociale répondent également, sinon mieux, aux besoins des ménages habituellement ciblés par le logement locatif social. Une large part de la production de logement y est donc consacrée.

Conformément aux constats et aux actions mise en oeuvre dans le POA, l'un des outils et levier d'action restent l'intégration dans les OAP des objectifs de logements sociaux à réaliser. Ainsi, ces objectifs ont été intégrés au regard de chaque cas particulier de projet. POur autant il a été délibérément choisi de limiter l'intervention de la programmation de l'OAP à la production sociale sans exiger la typologie dans ce document.

ACTION 9

Prioriser la production de logements locatifs abordables

Chiconi	M'Tsangamouji	Ouangani	Sada	Tsingoni
++	+	+++	++	+++
		Locatif très social (LLTS)		
468 lgts	305 lgts	575 lgts	630 lgts	788 lgts
		Locatif social (LLS)		
187 lgts	122 lgts	230 lgts	252 lgts	315 lgts

Du fait d'un poids de la coutume encore très prégnant et d'un fort attachement au territoire, les ménages mahorais sont souvent propriétaires de leur maison, ou au moins d'un terrain. Les ménages mahorais sont donc attachés à la propriété. C'est pourquoi, longtemps, les dispositifs d'accès au logement ont été tournés vers l'aide à l'accession et l'accession sociale, notamment avec la case SIM.

Du fait de l'évolution des financements et du modèle constructif (disparition de la case SIM), l'accession sociale et très sociale est bien moins mobilisée qu'auparavant. Il s'agit pourtant d'un mode de production en logement efficace et complémentaire du logement locatif social. Avec la mise en place d'un Office Foncier Solidaire (OFS) et des Baux Réels Solidaires (BRS), la filière pourrait connaître un nouvel essor sur le territoire, et répondre à un besoin réel. A noter que les logements sous BRS sont comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU.

ACTION 10

Développer l'accession sociale et très sociale

Chiconi	M'Tsangamouji	Ouangani	Sada	Tsingoni
++	+	+++	++	+++
		Accession très sociale (LATS)		
374 lgts	244 lgts	460 lgts	504 lgts	630 lgts
		Accession sociale (LAS)		
468 lgts	305 lgts	575 lgts	630 lgts	788 lgts
		Accession maîtrisée		
94 lgts	61 lgts	115 lgts	126 lgts	158 lgts

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

9.3. Une règlementation comme structure de projet et des OAP comme relais d'aménagement

La zone AU est effectivement venue traduire et consolidée la maîtrise de la consommation foncière pour les 10 prochaines années. Elle se renforce par une approche prévisionnelle mais aussi par une approche de proejt au sein des OAP.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

AU

SECTEUR DE PROJET

- Zones non desservies ou insuffisamment desservies par les réseaux : AU
- Secteurs nécessitant la mise en place d'un programme précis ou des éléments que le règlement ne peut pas règlementer seul.
- Terrains faisant l'objet d'opérations d'aménagement d'ensemble à court, moyen et long terme : AU indicé

Enjeux de la zone AU

- Compléter les principes édictés dans les Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Planifier dans le temps les aménagements nécessaires pour assimiler progressivement les nouvelles constructions et installations

M'Tsangamouji (lycée)

Golf de Combani

LES INTANGIBLES D'AMÉNAGEMENT

Chaque OAP est organisée autour d'éléments qui sont communs à l'ensemble des projets :

Les périmètres définis pour orienter la vocation dominante des espaces ne s'appuient pas sur des limites parcellaires. Ils témoignent davantage d'une répartition spatiale des usages des sols. Ils peuvent être adaptés en fonction du projet. De plus, les orientations particulières rédigées précisent la représentation graphique. En cas de difficultés d'interprétation, elles prévalent sur la légende associée à la vocation dominante.

Espace destiné à la création de logements

Espace destiné à la création de logements majoritairement sous des formes denses

Exemple sur le site S2

Afin de proposer une offre diversifiée de logements, une partie du secteur de projet est dédiée à la création de logements sous des formes denses. Le secteur moins dense est quant à lui davantage en lien avec le tissu environnant ou déjà urbanisé partiellement ou contraint dans la forme même du parcellaire

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Espace destiné à un usage public ou un équipement public

Permettre de préserver un foncier au développement des équipements constitue un point primordial du bon développement pour le territoire. Les OAP renforce ce point en ciblant le type d'équipement attendu, dans le cas présent, un équipement d'enseignement.

Exemple sur le site T1

Espace naturel ou jardiné à préserver non bâti (jardins, espace vert, transition végétale, etc.)

Conserver les arbres en place ou replanter à l'équivalent

Zone humide à préserver

Assurer le maintien des talus

Pente de terrain à intégrer dans l'aménagement

Un grand nombre de secteurs de projet se situent au sein d'un tissu déjà urbanisé. L'objectif a ainsi été de favoriser l'imbrication d'espaces naturels (sous toutes ses formes) au sein du tissu urbain. L'objectif parallèle à la mise en place de ces espaces est de favoriser la présence de surface perméable importante pour une meilleure infiltration à la parcelle. Cette démarche est poursuivie dans les secteurs en extension comme ici afin de donner une cohérence d'ensemble au corridor ou trame hydrologique.

Cet enjeu ne serai pas suffisant sans la définition d'autres enjeux d'aménagement en lien avec l'infiltration, la gestion du ruissellement ou la préservation de milieux naturels spécifiques à proximité ou au sein des sites de projet.

Exemple sur le site T8

Exemple sur le site T11

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Espace destiné à la création de bâtiment d'activités

Plusieurs secteurs de projet sont concernés par l'implantation spécifique d'activités. En extension directe de secteurs d'activités existants, les mêmes exigences d'organisation, d'implantation et de dessertes sont opérées pour les activités économiques.

Exemple sur le site T12

Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif (placette, cour commune, etc..)

Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif à dominante jardinée autour duquel le bâti s'organise

Cette orientation prévoit une organisation du bâti autour d'espaces collectifs mutualisés et potentiellement minérales afin d'intégrer cet élément à des stationnements pour l'opération et une cour intérieure.

Leur position reste indicative et permet de construire un projet autour d'un espace public ou semi-public, un point d'importance au sein des projets mahorais.

Exemple sur le site M1

C'est pourquoi les moeurs et usages sont également déclinés dans le chapitre 3 des OAP (les bons réflexes de l'aménagement). Trop d'opération négligent les besoins inhérent au bon vivre ensemble et la vie en extérieur mahorais. C'est pourquoi il est attendu une réflexion spécifique dans les futurs aménagements.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Voie structurante à créer (position indicative)
Voie de desserte à créer (position indicative)
Possibilité de desserte complémentaire (position indicative)
Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement mutualisé
Sécurisé les accès par un aménagement dédié
Aucune création d'accès autorisé

L'objectif de ces orientations est de montrer les logiques d'organisation des zones mais en aucun cas de fixer le tracé précis des voies qui seront positionnées en fonction du découpage parcellaire de l'opération.

L'ensemble du réseau viaire n'est pas défini, des voies supplémentaires peuvent être nécessaires pour la desserte interne et ne figurent pas sur les schémas d'OAP.

Enfin, des dessertes complémentaires sont représentées dans certaines OAP afin, soit de suggérer la manière de compléter la desserte de l'opération, soit de mettre en évidence d'éventuelles possibilités de connexions à étudier.

Sur la 3CO la mise à niveau des infrastructures passe également par des accès aménagés à hauteur des opérations à venir mais aussi de sécuriser les accès en évitant leur démultiplication.

Exemple sur le site C1 accessible uniquement à pied par le nord

Exemple sur le site C2 accessible uniquement à pied par le point haut

Liaison douce à créer (position indicative)

Possibilité de liaison douce complémentaire (position indicative)

Cette orientation vise tout d'abord à inciter et faciliter les déplacements doux à l'échelle des entités urbaines et de permettre un bouclage du réseau de déplacements doux. Ensuite, elle a été établie afin de permettre la préservation des chemins pour l'accès aux parcelles agricoles ou jardins vivriers.

Enfin, elle a pour objectif d'anticiper l'urbanisation à plus long terme (conserver un cheminement doux constituant une amorce de voie pour l'urbanisation future). Au même titre que les voies destinées aux véhicules motorisés, le tracé des cheminements doux est indicatif, l'objectif premier étant d'établir des connexions avec l'existant et de fournir un réseau connecté à termes.

Exemple sur le site C3 qui cherche le bouclage avec le chemin sud existant

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

10. UNE CAPACITE D'ACCUEIL ANTICIPEE

LIEN(s) AVEC LE PADD

AXE 1 : ACCOMPAGNER LE BASCULEMENT DE LA 3CO DES 3 BAIES VERS L'INTERIEUR DES TERRES DE LA 3CO

- **OBJ 1.1 //**

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

- **OBJ 1.4.**

Action 2 : Assurer l'accès aux équipements élémentaires pour tous

10.1. Les réseaux

Les dispositions concernant les réseaux sont regroupés dans le chapitre commun à toutes les zones et détermine les modalités d'accès ou de desserte de l'ensemble des réseaux, ainsi que les recommandations du SDAGE et du PNMM.

EAU POTABLE

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toutes les destinations de constructions susceptibles de requérir une alimentation en eau potable. En cas d'aménagement, d'affectation ou d'extension d'une construction existante, le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire

ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Rappel : L'évacuation directe des eaux usées dans le lagon, les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toutes les destinations de constructions susceptibles de rejeter des eaux usées.

ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la règlementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place, conformément à la règlementation en vigueur. La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Le règlement reprend les dispositions issu du diagnostic réseaux réalisé et les études réalisées en 2021 par la SMAE, transmises récemment. Les réseaux évoqués sont également soumis à l'application du règlement de service public de la SMAE gestionnaire du réseau, afin d'assurer la bonne insertion des nouvelles constructions au réseau existant.

Le règlement assure ainsi les conditions sanitaires d'approvisionnement en eau potable pour chaque aménagement, afin que cette ressource vitale soit accessible par tous.

Le règlement assure également les conditions d'épuration des eaux afin de préserver la santé des habitants et préserver l'environnement.

Le règlement prévoit qu'en l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire et doit être prévu dans le dimensionnement d'une nouvelle construction. Ce dispositif doit être conforme à la règlementation en vigueur afin d'être à la fois efficace et respectueux de l'environnement.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être au maximum conservées sur l'unité foncière, au moyen de toutes solutions permettant de les réutiliser ou les infiltrer. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises.[...]

Le règlement écrit précise les conditions pour la bonne gestion des eaux pluviales en soulignant l'importance des techniques de gestion alternatives des eaux pluviales. Le principe général de rétention et infiltration à la parcelle doit limiter tant que possible le risque de ruissellement et se retrouve donc ici retranscrit.

Les OAP soulignent également les règles de «bonnes conduites» quant aux déversements des eaux vers le milieu naturel afin de renforcer le respect des objectifs environnementaux définis dans le PLUi.

ELECTRICITE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire de réseau, au droit de la parcelle.

Dans les zones non desservies par le réseau électrique public, il conviendra de privilégier des manières de construire et des bâtiments très économes en énergie : isolation, aération et ventilation naturelle, conception bioclimatique.

Pour toute intervention, le recours à des professionnels agréés est vivement conseillé à défaut d'être obligatoire.

RESEAUX NUMERIQUE

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

Conformément aux dispositions règlementaires prévues par le Code de la Construction et de l'Habitat (R111-4), les constructions neuves devront prévoir un pré-cablage en fibre.

Les dispositions ci-contre, visent à rendre les réseaux de communications électroniques accessibles à tous.

Il faut rappeler ici, que le critère de desserte réseau a été déterminant dans le choix de la définiton de la zone urbaine. Quand ce dernier faisait défaut ou n'était pas jugé suffisant, alors l'éligibilité à la zone urbaine a été retiré OU développé sur la zone UR, dont c'est bien la vocation : permettre une mise à niveau et renouvellement urbain.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

10.2. Les équipements

LIEN(s) AVEC LE PADD

AXE 2 : GARANTIR UN ACCUEIL DU DÉVELOPPEMENT DANS DES CONDITIONS PERENNES POUR TOUS ET EN TOUTES SECURITÉ

- **OBJ 1.4 //**

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

Action 5 : Limiter la dépendance du territoire en termes d'énergie

Toujours dans cette optique de répondre au projet global défini dans le PADD par un accueil progressif et durable mais aussi de mise à niveau, la 3CO a définit plusieurs sites de projet à destination des équipements publics. Le diagnostic met en évidence la réalisation de projets récents réalisés par les communes, notamment pour les projets d'équipements publics scolaires ou en lien avec la formation agricole.

Ainsi, pour accompagner le développement du territoire et assurer un cadre de vie de qualité à ses habitants, la 3CO a inscrit à court et long terme ses besoins en équipements, à travers des zones de projet destinées spécifiquement aux équipements ou au sein de site de projet d'envergure à la programmation mixte.

Parallèlement et développée au sein des autres parties, la réalisation des équipements est permise par la mise en place d'autres zones comme le secteur Ns et US qui sont déjà des sites existants à vocation d'équipement mais isolés et/ou à caractère naturel prédominant pour le secteur Ns. De même, un nombre conséquent d'emplacement réservés ont été mis en place par les communes afin d'assurer la réalisation des équipements publics nécessaires.

US

SECTEUR D'EQUIPEMENT

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Zones majoritairement occupées par des équipements ou uniquement d'équipements
- Entités urbaines souvent indépendantes du tissu d'habitat et d'économie environnant mais dans la continuité bâtie
- Des gabarits hétérogènes et souvent imposants
- Peu de règles réellement communes.

- Tsingoni -

- Lorsque l'équipement se fond dans le tissu urbanisé, un zonage ne lui est pas dédié (comme ici)
- En effet la zone UA ou UB autorisera les équipements publics
- Lorsqu'un site est complètement dédié à un équipement d'envergure (lycée par exemple) un zonage lui est dédié

- Ouangani -

Enjeux de la zone US

- Enjeu d'exemplarité des opérations
- Permettre l'évolution ou la création d'équipements en fonction des besoins
- Rechercher une transition (espace public, mobilité, architecture) avec les usages voisins et une mutualisation des usages (stationnement, passage, parc...)
- Insertion paysagère optimale de l'équipement, innovation architecturale encouragée
- Stationnement suffisant au regard du projet
- Performance énergétique spécifique et exemplaire

- Ouangani -

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

LE RENFORCEMENT DE L'EXISTANT

Secteur US du projet de PLUi

AInsi les zones urbaines résidentielles autorisent les équipements et ne les encadrent que très peu du fait de leur gabarit.

Parallèlement la zone US autorise :

	US
Habitation	
Logement	V*
Condition : ▪ Les logements de fonction sont autorisés en zone US à condition qu'ils soient liés directement au gardiennage, à la direction, la surveillance ou au fonctionnement des installations construites dans la zone et en harmonie au site (préférentiellement intégré au bâtiment principal d'équipement).	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Équipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	X
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	V
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	V*
Exploitation forestière	V*
Condition : ▪ Seules **les constructions existantes peuvent évoluer** si les évolutions n'aggravent pas ou ne créent pas de nuisances pour les autres constructions. Seules les extensions sont autorisées, aucune nouvelle construction n'est autorisée.	

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

10.3. Une approche spécifique pour défaut d'équipement

LIEN(s) AVEC LE PADD

AXE 1 : ACCOMPAGNER LE BASCULEMENT DE LA 3CO DES 3 BAIES VERS L'INTERIEUR DES TERRES DE LA 3CO

- **OBJ 1.1 //**

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

Comme il a été montré dans la partie précédente, la zone 2AU a été créée afin de planifier dans le temps la réalisation de projet dont le site n'est pas en capacité d'être desservie ou d'absorber le développement en l'état. Il s'agit dans cette sous-partie de mettre en évidence la nécessité du classement 2AU (habitat comme équipement) afin d'assurer le bon développement du territoire.

Enfin, et parallèlement, la nécessité de réaliser des équipements structurants est clairement annoncé et défini dans le PADD. Pour autant le foncier à mobiliser et le choix stratégique géographique n'est pas précisément défini, c'est pourquoi ils ne sont pas retranscrits dans les pièces règlementaires mais sont obligatoirement fléchés pour répondre aux enjeux du territoire.

10.4. La réduction d'une dépendance au parpaing

LIEN(s) AVEC LE PADD

AXE 2 : GARANTIR UN ACCUEIL DU DÉVELOPPEMENT DANS DES CONDITIONS PERENNES POUR TOUS ET EN TOUTES SECURITÉ

- **OBJ 1.4 //**

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

Action 5 : Limiter la dépendance du territoire en termes d'énergie

Partant du constat que les matériaux de construction sont environ 35% plus chers à Mayotte, et que les besoins seront conséquents en lien avec une prévision ambitieuse de production de logements, il faudra prévoir de nouvelles sources d'approvisionnement en matériaux, de préférence locales.
Des potentiels existent sur la 3CO et seront ainsi à mobiliser pour accompagner la production de logements.

ACTION 2

Contribuer à l'approvisionnement local en matériaux

- *Relancer la production de la brique de terre compressée par la réhabilitation de l'ancienne briqueterie de Combani*
- *Informer les ménages sur l'offre HODARI de l'Etat : aide financière de 25 euros par m² de mur réalisé en Brique de Terre Compressée (BTC)*
- *Limiter le recours aux matériaux d'importation par l'ouverture d'une carrière sur le territoire de la 3CO, au Nord-Est de Kahani, à cheval entre les communes de Chiconi et Ouangani*
- *Participer à la structuration de la filière locale du BTP par l'accompagnement des artisans locaux (accompagnement à la labellisation par exemple) et par leur promotion (guide des artisans locaux)*

Le règlement écrit par ses dispositions et encouragement à l'usage de matériaux local participe à cet enjeu. De la même manière les réflexes de bon aménagement intégrés au document des OAP veille à sensibiliser sur cet enjeu, en apportant des clefs d'usage.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

10.5. La réduction de la consommation d'énergie

AXE 2 : GARANTIR UN ACCUEIL DU DÉVELOPPEMENT DANS DES CONDITIONS PERENNES POUR TOUS ET EN TOUTES SECURITÉ

- **OBJ 1.4 //**

Action 3 : Promouvoir un habitat économe en énergie et durable

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

Action 5 : Limiter la dépendance du territoire en termes d'énergie

La présente partie justifie des choix règlementaires opérés par les élus afin de s'engager vers une transition énergétique sur l'ensemble des secteurs urbanisés ou à venir du territoire. Un large engagement se prote également sur les opérations à venir avec des traductions règlementaire au sein du règlement écrit et surtout, des OAP.

Les enjeux de déploiement d'une offre quantitativement importante de logements ne doit pas se faire au détriment de la qualité et de la durabilité du bâti. Face au changement climatique, il est nécessaire de promouvoir des formes architecturales et des procédés de construction qui soient durables et économes en énergie, tout en répondant aux besoins de confort des ménages.

C'est pourquoi le volet H du PLUi déploie une action spécifique à cet enjeu et des moyens en conséquences. La 3CO accompagnera donc les ménages vers une rénovation et une construction individuelle respectueuse de l'environnement et adapté au climat mahorais. Elle veillera également à ce que les constructions neuves, y compris les logements collectifs, répondent à des exigences de performance environnementales et thermiques, afin d'assurer la durabilité et le confort des logements construits.

ACTION 15

Accompagner les ménages vers un habitat durable

Participer à l'amélioration de la performance énergétique des logements existants et futurs en accompagnant les ménages dans leurs projets de climatisation naturelle, de pose de panneaux photovoltaïques, de climatiseurs moins énergivores à travers plusieurs leviers :

- *Adapter le règlement du PLUi-H en faveur d'une orientation adaptée des constructions pour favoriser la bonne circulation de l'air, permettre des choix de matériaux durables, préserver des espaces végétalisés nécessaires au rafraîchissement urbain, etc...*
- *Adapter le règlement du PLUi-H en faveur des énergies renouvelables et dispositifs éco-responsables (récupérateurs d'eau, protections contre le soleil, etc...)*
- *Orienter les ménages ayant un projet vers les structures adaptées : Espace Info Energie de Mayotte, ADEME, MDE, ANAH...*
- *Permettre la tenue de permanences des partenaires sur la 3CO pour recevoir les ménages et les accompagner dans leurs projets*
- *Communiquer sur les aides, notamment financières, à disposition des ménages : aides EDM, crédits d'impôts, éco-PTZ, etc...*
- *Etre vigilant aux formes urbaines des projets d'aménagements en incitant à des choix urbains permettant de limiter les îlots de chaleurs et au développement de l'habitat bioclimatique*

DES ENJEUX COMMUNS A TOUTES LES ZONES

Les régles dédiées à l'ensemble des zones visent cet objectif et enjeu intangible au projet de développement de l'île.

Il a été choisi d'accompagner les porteurs de projet et les habitants dans ces démarches via le POA, pour autant le règlement écrit s'engage dans cette action par des obligations en matière :

- d'orientations et plantations
- de matériaux
- de couleur
- d'énergie renouvelable
- de stationnement
- d'éclairage

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Orientations et plantations

Les constructions devront rechercher une orientation optimale permettant une meilleure gestion des dépenses énergétiques liées aux vents et à l'ensoleillement.

Privilégier la préservation d'arbre de haute tige (annexe 3) et leur ombre portée pour constituer des îlots de fraicheur sur la parcelle et limiter l'usage de la climatisation.

Matériaux

Tous les matériaux présentant des qualités d'aspect et de durabilité (naturel, recyclable, respirant, biosourcés) seront préférés aux matériaux industriels non recyclables, telles que toutes les matières minérales locales (comme la terre, la pouzzolane, la pierre), végétales locales (comme le raphia, le bambou, le cocotier et les différents chaume, le manguier, le bois noir) ou importées (pour le bois notamment).

Couleur

Les couleurs «foncées» seront réservées préférentiellement aux modénatures et les couleurs claires à faible absorption réservées aux façades.

Energie renouvelable

L'utilisation des énergies renouvelables, au moins partiellement, pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est considérée comme la règle, avec pour seule limitation l'impact paysager.

Les innovations en matière de performance énergétique et de production d'énergies renouvelables pourront faire l'objet de dérogation quant aux règles de gabarit et d'aspect extérieur dès lors que le bâtiment s'intègre dans son environnement paysager.

Pour rappel, l'article L111-18-1 du Code de l'Urbanisme impose l'intégration obligatoire de dispositifs bénéfiques d'un point de vue énergétique et environnemental (végétalisation, énergies renouvelables, etc.) sur 30 % au moins des surfaces de toiture des bâtiments et des ombrières surplombant les aires de stationnement créés, dès 1 000 m², pour les destinations suivantes : commerces, locaux industriels et artisanaux, entrepôts et parcs de stationnement.

Les constructions disposant d'espaces de stationnement de plus de 30 places devront proposer des solutions de production énergétique équivalente à la production minimale d'un kWc par place supplémentaire.

Eclairage extérieur

Concernant l'éclairage extérieur, à l'exception des dispositifs d'éclairage des bâtiments historiques et publics, ils doivent être dirigés vers le sol. Les solutions les plus adaptées pour réaliser des économies d'énergies tout en limitant les nuisances pour les riverains et la faune locale doivent être recherchées.

Au chapitre B 1.3 du règlement écrit, le chapitre dédié au toiture participe également à la sobriété énergétique :

Pour toutes les constructions

Toutes solutions en toiture permettant la valorisation des énergies renouvelables, le stockage-réutilisation de l'eau de pluie (toitures végétalisées), l'isolation (toiture végétale, bardage pour protection solaire, etc.) et l'aération sont encouragées.

La construction d'auvents ou de toitures non closes est autorisée sur tout ou partie de la superficie afin de réduire les apports thermiques et d'offrir des espaces extérieurs privés supplémentaires.

Evacuation des eaux pluviales

Le toit doit être construit de sorte que les eaux pluviales s'écoulent sur l'assiette du projet. En cas de récupération des eaux pluviales, le dispositif de récupération et d'évacuation sera intégré harmonieusement à la toiture.

DES APPROCHES CIBLEES

A travers le volet OAP, des orientations d'aménagement spécifiques ont pu être développées, notamment au sein des secteurs d'extensions. En effet, il s'est agit d'en faire un vrai relais dans le cadre de cet enjeu inconditionnel au développement.

Dans un premier temps, le document dédie une partie à cet objectif au sein du chapitre 3 : les bons réflexes de l'aménagement sur la 3CO. "*Comme le cite l'architecte David Cheyssial, un accompagnement technique est une nécessité «pour honorer les initiatives d'une population*

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

«aménageur» et «constructeur» ouverte aux conseils et aux évolutions». En effet, l'organisation sur la parcelle permettant une exposition, des vues, la ventilation, la mise en sécurité optimale dans des matériaux locaux appelle un accompagnement spécifique ce que définit le programme d'actions du volet habitat de ce PLUi. La notion de budget est également à mettre en perspective permanente, les travaux de l'EPFAM et de la DEAL sur la recherche d'un habitat autoconstruit à moindre coût constitue une base de référence non négligeable."

Ainsi, le document déploie 4 grands principes d'aménagement applicables à toutes les zones de projet.

Ces principes étant multithématiques, ces 4 principes regroupent donc les orientations en matière de :

- Protection contre la chaleur
- Conception du bâti
- Les énergies renouvelables
- Matériaux de construction et de l'aménagement

Enfin chaque OAP dispose d'un chapitre "qualités constructives et performances énergétiques". A titre d'exemple :

- Les moyens de productions d'énergie renouvelables seront à la fois à l'échelle de l'opération globale et à la fois à l'échelle de chaque implantation bâtie.
- Les moyens d'économie d'énergie dans la conception du bâtiment renvois au chapitre 2 du document.
- **La part des énergies renouvelables dans le bilan énergétique global de l'opération sera d'au moins 20 % dans le cas où l'opération est réalisée sous la forme d'une opération d'ensemble**

En effet, pour les opérations les plus conséquente une part de production d'énergie renouvelable sur le bilan global énergétique de l'opération est attendue, comme ici sur le site C3 à Chiconi, ou encore sur des opérations plus "petite" mais dont les caractères de réalisation de l'opération sont très peu contraignantes comme sur le site M3 à M'Tsangamouji.

Site C3

Site M3

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

10.6. Des nuisances actuelles réduites et anticipées

LIEN(s) AVEC LE PADD

AXE 2 : GARANTIR UN ACCUEIL DU DÉVELOPPEMENT DANS DES CONDITIONS PERENNES POUR TOUS ET EN TOUTES SECURITÉ

- **OBJ 1.3 //**

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

- **OBJ 1.4 //**

Action 2 : Améliorer la qualité de l'habitat et lutter contre l'insalubrité

Les risques connus sur le territoire sont exposés dans l'état initial de l'environnement. Les PPR en cours d'élaboration en parallèle ont clairement amené la définition des zones de risque connu ou développé au sein de l'état initial de l'environnement. L'ensemble de la démonstration concernant les risques naturels est décliné dans les premiers chapitres de cette partie.

D'autres points du règlement écrit et des OAP ont également permis de limiter l'exposition des populations aux nuisances. Ils sont déclinés ici.

REGLEMENT ECRIT

Dans toutes les zones urbaines, de nouvelles installations pouvant générées des nuisances sont soumises à la démonstration de ne pas en générer pour s'implanter.

Il s'agit surtout de nouvelles industries ou d'entrepôts dans le tissu résidentiel.

DANS LES OAP

Ce sont surtout les reculs observés à la voie de manière générale qui sont proposés lors de site à proximité d'axe particulièrement passant. Ce recul est souvent soumis à aménagement spécifique pour réduire ces nuisances : sonores, poussières, visuelles.

Obligation d'aménagement arboré pour traiter la lisière avec l'activité en place

Exemple sur le site O3

Obligation d'aménagement végétalisé du site sans nouvelle implantation pour mettre en sécurité les implantation en poins haut et bas.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

11. Les emplacements réservés

LIEN(s) AVEC LE PADD

Axe 2 : Garantir un accueil du développement dans des conditions perennes pour tous et en toutes securité

- **OBJ 1.5//**

Action 1 : Développer les infrastructures de transports

Action 2 : Assurer la sécurité des axes routiers et des traversées de bourgs pour tous

Les emplacements réservés permettent d'éviter qu'un terrain destiné à servir d'emprise à un projet privé fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future d'intérêt général en particulier.

A noter que le propriétaire d'un emplacement réservé inscrit dans le PLUi peut, dès que le plan est rendu public, ou que sa révision est applicable, mettre la Collectivité ou le service public en demeure d'acquérir son terrain qu'il soit bâti ou non.

Les emplacements réservés sont inscrits au règlement graphique. Au regard de leur très grand nombre, ils font l'objet d'une annexe au présent rapport de justification sous la forme de livret exhaustif. Pour autant, ils se distinguent en catégorie répondant aux objectifs du PADD tels que :

> adapter et/ou réaliser un ouvrage public

> assurer des accès nécessaires au public ou équipement public

> assurer le développement des mobilités douces et la création de stationnement

> assurer la sécurité des réseaux viaires

> permettre la réalisation des ouvrages publics nécessaires à l'accueil du développement

11.1. Assurer les enjeux de mobilité du territoire

Un foncier important est mobilisé dans le cadre de la résorption des problématiques viaires du territoire. A titre d'exemple, et probablement le plus important, le contournement de Tsingoni comme déjà évoqué mais aussi la liaison entre Chiconi et Ouangani (ER90). Les exemples sont très nombreux.

11.2. Assurer en priorité les enjeux liés à la capacité d'accueil du territoire

Afin d'assurer la réalisation des aménagements liés aux équipements publics, les communes ont mobilisé l'outil «emplacement réservé» de manière récurrente. A titre d'exemple, la commune de M'Tsangamouji et par extension l'intercommunalité mobilise des emplacements réservés conséquents pour la réalisation de lycée ou la retenue collinaire.

La stratégie de protection du foncier des communes est beaucoup passé par l'utilisation de cet outil, même si les règlementations annèxes le permettent déjà (zonage, règlement, OAP). Leur complexité d'application a donc généré cet état de fait.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

12. Le bilan des surfaces

12.1. Bilan des surfaces à l'échelle de la 3CO

TYPOLOGIE DE LA ZONE	SURFACE (HA)	NOM DE LA ZONE	SURFACE (HA)
U	613.28	UA	222,55
		UB	226,79
		UR	15,95
		UE	54,14
		US	93,85
AU	168.7	AUh	76.7
		AUm	28.69
		AUe	20.55
		AUr	4.33
		AUs	23.19
		AUt	1.42
		2AU	13.85
A	3646.4	A	3646.4
N	5148.4	N	5090,43
		NE	3,11
		NEc	10,68
		NEp	3,06
		NEs	9,23
		Nh	12,69
		NL	7,73
		NLb	7,86
		NLt	3,58
			9576.72

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

12.2. Bilan des surfaces à l'échelle de chaque commune

TYPO-LOGIE DE LA ZONE	SURFACE (HA)	NOM DE LA ZONE	SURFACE (HA)
U	112.31	UA	58,77
		UB	38,54
		UR	8,42
		UE	6,58
		US	93,85
AU	21.88	AUh	18.3
		AUs	1.88
		2AU	1.67
A	137.34	A	137.34
N	580.27	N	562,77
		NE	0,47
		NEc	7,06
		NEp	3,06
		NEs	4,52
		Nh	2,39
CHICONI			851.8

TYPO-LOGIE DE LA ZONE	SURFACE (HA)	NOM DE LA ZONE	SURFACE (HA)
U	135.87	UA	54,79
		UB	17,96
		UR	6,88
		UE	10,81
		US	45,43
AU	57.82	AUh	16,62
		AUm	21,1
		AUe	7.93
		AUs	12,17
A	761.12	A	761.12
N	886.6	N	875,25
		NE	2,64
		NEc	3,62
		Nh	5,09
OUANGANI			1841.41

TYPO-LOGIE DE LA ZONE	SURFACE (HA)	NOM DE LA ZONE	SURFACE (HA)
U	89.75	UA	20,7
		UB	43,98
		UR	0,28
		UE	16,77
		US	8,02
AU	20.27	AUh	14,02
		AUs	6,25
A	1007.04	A	1007.04
N	1031.2	N	1020,72
		NEs	2,55
		NL	6,22
		NLt	1,69
M'TSANGAMOUJI			2148.2

TYPO-LOGIE DE LA ZONE	SURFACE (HA)	NOM DE LA ZONE	SURFACE (HA)
U	116.6	UA	21,05
		UB	85,68
		UR	2,32
		US	7,56
AU	28.23	AUh	12.53
		AUm	3.03
		AUe	1.28
		AUr	4.33
		2AU	7.06
A	426	A	426
N	639	N	632,12
		NEs	1,65
		Nh	3,4
		NLt	1,89
SADA			1209.9

TYPO-LOGIE DE LA ZONE	SURFACE (HA)	NOM DE LA ZONE	SURFACE (HA)
U	158.7	UA	67,24
		UB	40,63
		UR	8,79
		UE	15,82
		US	26,26
AU	40.5	AUh	15,17
		AUm	4,56
		AUe	11,34
		AUs	2,88
		AUt	1,42
		2AU	5,12
A	1315	A	1314.9
N	2011.26	N	1999,57
		NEs	0,51
		Nh	1,81
		NL	1,51
		NLb	7,86
TSINGONI			3525.4

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Partie 4_ Respect des grands equilibres du projet et evolutions vis-a-vis des precedents documents de planification

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

1. Cohérence des potentiels fonciers avec les objectifs d'accueil de logements

1.1. Les possibilités de création de logements

L'intercommunalité de la 3CO, a choisi au sein de son PADD, un développement correspondant à un accroissement démographique, correspondant à un besoin réel en logements estimé entre 10000 et 11 000 logements à construire à horizon 2030.

Par ailleurs, les choix du PADD et de retranscription des objectifs du SAR en cours de réalisation de développement concluent a la production de près de 50% des logements en densification et l'autre moitié en extension.

Les taux de croissance tels que définis dans le projet de SAR sont les suivants :

Commune	nombre d'habitants				habt supp. à 2030
	2017	2020	2025	2030	
taux de croissance		*1.025*	*1.025*	*1.025*	
M'Tsangamouji	6432	6927	7837	8867	**+2435**
taux de croissance		*1.025*	*1.023*	*1.023*	
Tsingoni	13 934	15005	17311	19971	**+6037**
taux de croissance		*1.025*	*1.023*	*1.023*	
Ouangani	10 203	10988	12676	14624	**+4421**
taux de croissance		*1.025*	*1.023*	*1.023*	
Chiconi	8295	8933	10305	11889	**+3594**
taux de croissance		*1.025*	*1.023*	*1.023*	
Sada	11 156	12014	13860	15989	**+4833**
taux de croissance		*1.025*	*1.023*	*1.023*	
TOTAL 3CO	**50 020**	**53867**	**61989**	**71340**	**+ 21 320**

RÉPARTITION DES NOUVEAUX LOGEMENTS

RÉPARTITION DE LA NOUVELLE POPULATION

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

FAVORISER LA DENSIFICATION DES ESPACES BÂTIS TOUT EN PRESERVANT LA QUALITE URBAINE

Si la méthodologie et le recensement du potentiel foncier en densification est rappelé en introduction du rapport de présentation, il est décliné ici pour rappel afin de constater que sur les 10000 à 11000 logements ce sont 5 100 logements environ retenus à horizon 2030 toutes formes confondues. La description ci-dessous montre néanmoins un potentiel largement plus important, mais la 3CO a choisi de mobiliser les outils adequat pour au moins aboutir à cet objectif sur le temps du PLUi, via les outils règlementaires mais aussi par le POA, clef incontournable pour la bonne réalisation du projet.

*Un ratio de *80% a également été intégré ici*

*Un ratio de *80% a également été intégré ici*

	DC*	DP*	*RU*	TF*	ELEVATION verticale*	Total général
CHICONI	72	253	*28**	154	267	**774**
MTSANGA-MOUJI	92	104	*10*	379	195	**780**
OUANGANI	73	61	*214*	124	612	**1084**
SADA	105	218	*200***	417	193	**1133**
TSINGONI	124	59	*583*	328	222	**1316**
Total général	466	696	*1035*	1401	1489	**5087**

C'est l'un des potentiels les plus optimisés dans le cadre de la densification.
**80% du recensement a été conservé.*

Ici, c'est un équilibre entre les données connues des RHi, leur état d'avancement et un recensement parallèle des sites hors Rhi.
**dans le cas de Chiconi, c'est clairement la maturation du projet aujourd'hui non validé qui ne permet d'afficher "que" 28 logements. Une part est produite au sein des OAP et hors enveloppe urbaine.*
***Sur Sada, le résultat a été à la fois minorée au regard de la part de risque importante en site de renouvellement et majorée avec la part de logements produite via l'opération plan guide du bourg de Sada menée par l'EPFAM.*

La méthode RIL (qui a également alimenté les OIN a été utilisée ici mais en ne conservant "que" 20% du total.
En effet, si le PLUi s'attache à accompagner cette densification en cours, il apparait aujourd'hui que la technique de mise en oeuvre ne permet pas d'encourager la verticalité sur l'ensemble des bâtis recensés dans le cadre de la méthode RIL .

L'intercommunalité a mis en place à travers son PADD, son règlement et les OAP, de nombreuses dispositions visant une densification adaptée et qualitative des espaces bâtis, tenant compte des formes urbaines et de l'environnement de chacun des secteurs concernés. Elles ont été précédemment détaillées au sein du rapport de présentation et sont synthétisées dans cette partie en lien avec le code de l'urbanisme.

- définition d'une part d'OAP en zone urbaine optimisant les enclaves urbaines via une approche par coefficient d'emprise au sol (dans la méthodologie) et schema d'aménagement;
- transcription de secteurs de projet emblématique en termes de renouvellement urbain, par la mise en oeuvre de la zone UR ;
- Définition d'une densité minimale à atteindre sur l'ensemble des secteurs d'OAP ;
- Encadrement de certains secteurs urbanisés via la mise en place de principe d'aménagement définis dans le chapitre 3 des OAP ;
- Mise en place d'espace d'infiltration afin de préserver la mise en sécurité des habitants ;
- Optimisation des potentiels fonciers par l'intégration de zones périphérique aux zones AU en périmètre d'OAP.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

- Ponctuellement et toujours dans l'objectif d'accompagner la densification des espaces urbanisés, des prescriptions règlementaires comme la préservation des zones humides, des espaces à préserver au sein des OAP permettent également de conserver des espaces de respiration et de la qualité du tissu urbain.
- L'accompagnement à la densification verticale par un conseil d'accompagnement en ingénierie pour le montage en hauteur

Ces nombreuses mesures permettent de souligner que le document de planification à favoriser un accompagnement de qualité dans la réalisation de ses objectifs de densification.

	Production de logement à travers les OAP	Part de Logement social à travers les OAP
CHICONI	942	742
MTSANGAMOUJI	666	535
OUANGANI	1230	890
SADA	1140	753
TSINGONI	1430	990
Total général	5408	3910

L'équilibre de production de logements 50/50 est clairement énoncée ici avec la synthèse des résultats de programmation au sein des OAP. De la même manière l'objectif moyen de 10 500 logements est également calibré au sein du PLUi à travers la production de logements en densificaiton et extension.

SYNTHESE

L'analyse de l'ensemble des possibilités dégagées par le PLUi permet de conclure à un potentiel théorique d'environ 10 500 logements. Ce potentiel est donc en édéquation avec l'objectif fixé par le PADD. Cela reste à mesurer dans la lecture d'une approche d'urbanisme en chiffre et production théorique de logements. En effet, l'ensemble des éléments règlementaires permettent de mobiliser l'ensemble de ce foncier disponible, en revanche, la réalisation et tenue de ces objectifs restent en partie estimée et incertaine, notamment pour la part de production de logements en densification.

1.2. Objectifs en termes de mixité sociale de l'habitat

La déclinaison qualitative de la production en logements

Au-delà des objectifs quantitatifs de production en logements, il est nécessaire de veiller au développement de produits qui soient adaptés aux besoins du territoire et des ses habitants, ceux d'aujourd'hui et de demain. Au regard du profil très précaire de la population, de la prépondérance de l'habitat indigne et informel en grande partie constitué de tôles, du besoin important en relogement et des enjeux de mixité sociale, l'enjeu est de produire des logements qui permettent de répondre à ces problématiques. C'est pourquoi la 3CO a retenu les objectifs qualitatifs suivants :

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Des objectifs de production en logements locatifs sociaux encadrés

Selon le dernier recensement de 2017, la 3CO a franchit le cap des 50 000 habitants, rendant applicable l'article 55 de la loi SRU, portant l'obligation aux communes de disposer de 20% de logements locatifs sociaux. Il n'existe actuellement aucun logements locatifs sociaux sur le territoire, mais des programmes sont en cours de construction. A horizon 2030 et considérant les objectifs de production globaux en logements, il faudrait consacrer près de 50% de la production totale de logements au locatif social pour rattraper le retard.

De telles proportions ne semblent ni réalisables, ni souhaitables pour un développement équilibré du territoire et pour garantir la mixité sociale des entités urbaines. Dans une logique de rattrapage, la 3CO s'engage sur un niveau de production qui porterait ce taux à 15% à horizon 2030, ce qui représente un effort significatif en 10 ans pour un territoire partant de «0». 35% de la production de logement y sera consacrée, soit 3870 (3871 exactement) logements locatifs sociaux produits à horizon 2030, dont environ 2765 LLTS et 1106 LLS.

La montée en puissance de la production de logements locatifs sociaux dépend par ailleurs de la capacité de mobilisation de l'unique bailleur social actif aujourd'hui à Mayotte (la SIM). La qualité **du partenariat avec l'ensemble des acteurs de l'habitat mahorais est donc essentie**l à la réussite de cet objectif.

Le meilleur outil de retranscription règlementaire de cet objectif de production de logements social reste l'OAP (P pour programmation) qui permet de décliner la part de logements sociaux attendus au sein de chaque opération. A travers les OAP (cf tableau ci-avant) ce sont près de 3970 logements attendus (fourchette haute). Ce point répond donc aux attendu

L'accession aidée à la propriété, un produit majeur à relancer

Le locatif social répond à des besoins en logements qui ne sont pas satisfaits aujourd'hui sur le territoire de la 3CO. Néanmoins ce produit n'apporte qu'une réponse limitée aux besoins de logements des habitants de la 3CO. Le fort ancrage territorial des familles, les pratiques d'autoconstruction, et l'antériorité des politiques publiques (case SIM) conduisent aujourd'hui à **un fort attachement à la propriété individuelle**, y compris pour les ménages ayant de faibles ressources.

Dans une certaine mesure, **il apparaît que les produits d'accompagnement à l'accès à la propriété sont davantage adaptés aux caractéristiques d'un territoire comme celui de la 3CO**, et constituent une réponse en logement qualitatif essentiel au développement local. Si ces produits ne sont pas pris en compte au titre de l'article 55 de la loi SRU, ils remplissent le même rôle d'accès à un logement décent et adapté pour les ménages les plus précaires. Les évolutions attendues dans ce domaine pour relancer la production de logements en accession sociale et très sociale (LAS et LATS), la création d'un Office Foncier Solidaire (OFS) porté par l'EPFAM, et la progression de la bancarisation des ménages (avec recours aux prêts à taux zéro) devraient permettre de réaliser à horizon 2030 plus de 5 500 logements en accession aidée sur la 3CO, soit **la moitié de la production goblale de logements**. Il s'agit de l'un des enjeux les plus importants pour la politique de l'habitat, et qui nécessitera la mise en place d'actions foncières concrètes pour y parvenir.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

2. Respect des objectifs en matière de maitrise de la consommation d'espace agricole, naturel et forestier

LIEN(s) AVEC LE PADD

Axe 2 : Garantir un accueil du développement dans des conditions perennes pour tous et en toutes securité

- **OBJ 1.4//**

Action 1 : Lutter contre tout forme d'imperméabilisation

2.1. Rappel des données de référence et des objectifs

Quelques rappels des chiffres sur la période de référence :

Un rythme de **2.5 ha/an** de consommation foncière entre 2011 et 2021 en moyenne.

- **Sur les 246 ha consommés** entre 2011 et 2021 **:**
  - **18.80 HA** en "densification" (projet en tenement foncier conséquent
  - **87.1 HA** en extension
  - **17 HA** pour d'autres destinations (infrastructures, chantiers...)
- **246 ha consommés** entre 2011 et 2021 **:**
  - **19 HA CONSOMM AU SEIN DES RHI**
  - **20 HA consommés au sein des Rhs**

TOTAL 246 HA CONSOMMÉS SUR 10 ANS

L'analyse de la consommation de l'espace 2011/2021, basée sur la méthodologie déclinée en introduction, la consommation annuelle (évaluée) sur la 3CO est de : **2.5 ha.** Il est rappelé ici la limite de la méthodologie et donc du chiffre décliné à l'instant.

En effet,

- l'évolution rapide du territoire
- l'absence d'un observatoire du foncier
- l'impossibilité de définir la part de la consommation foncière issue des infrastructures

permettent de conclure que le chiffre de 2.5 ha/an de consommation est très probablement sous estimé.

A travers le PADD, l'intercommunalité vise **une réduction de 30% de la consommation de l'espace** dédié à l'habitat par rapport à la période de référence, soit **171 hectares** dédié à la production de logements dans le temps du PLUi.

Le SAR en cours de réalisation flèche des objectifs de modération de la consommation de l'espace et en décline les 3 directions :

- la nécessité de densifier les zones urbanisées sur leur emprise actuelle
- imposer des ambitions quantitatives et qualitatives sur les zones d'extension des villes
- aménager de nouveaux espaces urbains sur les principes écologiques et économiques ambitieux et équilibrés entre nature, agriculture, culture et diversité

L'effort de densification demandé à travers le SAR (en cours) est démontré par la part de production de logements réalisée en densification et le renouvellement sur les zones économiques existantes.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Parallèlement, les exigences de densité déclinées dans les OAP respectent les objectifs de 50 logts/ha dans les secteurs à proximité des sites stratégiques, hyper-centres et proximités des villages et agglomérations des terres intérieures de matière systématiques, et de manière différenciées selon les autres sites et leur capacité à recevoir le développement. **En moyenne, les objectifs de densité sont de 50 log/ha tous sites confondus.** Pour autant certains secteurs de faible programmation ou complexe à aménager par la présence de pente ou de risques prégnants à proximité ou encore d'impacts générés par densification trop important sont loin de cette moyenne.

Une adaptation de la densité sur chaque site est donc réalisée comme expliquée dans le présent rapport.

2.2. Surfaces artificialisables dans le temps du PLUi

La consommation foncière dans le cadre du PLUi peut donc être résumée ainsi :

- **Sur les 168.7 ha** affichés au PLUi en zone AU **:**
  - **81.03 HA** à destination de l'habitat
  - **22 HA** à vocation économique
  - **28.7 HA** à vocation mixte
  - **23.19 HA** à vocation d'équipement
  - **13.85 HA** artificiable à long terme
- **En sous-secteurs N isolés** visant l'accueil d'activités économiques isolées encadrées **:**
  - **1.4 HA** (si le maximum autorisé est déclenché à travers les projets)

SYNTHESE

- **170.1 HA consomme au sein du PLUi en extension**
- **1.70 HA / AN**

TOTAL

SOIT UNE RÉDUCTION DE 31%

3. COHÉRENCE DU PROJET AVEC LA CAPACITÉ D'ACCUEIL

Conformément au Code de l'Urbanisme, afin de déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, le document de planification doit tenir compte :

- de la préservation des espaces et milieux remarquables ;
- de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, forestières et maritimes ;
- des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Dans les espaces urbanisés, les dispositions mises en oeuvre ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de renouvellement urbain ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes. Au contraire, elle vise à son encouragement tout en l'accompagnement de manière règlementaire mais également par une montée en ingénierie au sein de la 3CO dans le domaine de l'urbanisme et la mobilisation des acteurs de l'aménagement insulaire.

A travers différentes parties du présent rapport de présentation, la démonstration de la cohérence des choix effectués au regard de l'un des enjeux forts de ce PLUi (la capacité d'accueil), a été démon-

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

trée. Les élus ont construits ce projet de planification au regard d'une condition, celle que le territoire soit en mesure d'accueillir ce développement, et de mettre en oeuvre les éléments permettant d'y répondre.

ESPACE REMARQUABLE

Axe fort du PADD, l'armature constituée par la trame verte et bleue a généré une base de travail pour accueillir le projet de développement, et sa préservation un intangible. Les espaces remarquables et la préservation de l'environnement font l'objet d'une étude d'incidences permettant de conclure que le projet de PLUi est bénéfique au devenir de l'île et des ces milieux remarquables contre l'état actuel en dégradation et sans la mise en oeuvre de ce dernier dégraderait davantage la situation.

PRÉSERVATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE

Le PLUi a fixé des objectifs ambitieux de renouvellement urbain et de gestion économe de l'espace, qui traduisent un projet conçu pour le maintien de l'activité agricole et forestière. Parallèlement, les règles préconisées au sein des espaces proches du rivage permettent également le maintien des espaces agricoles où les enjeux sont également importants.

FREQUENTATION

La fréquentation du territoire pour son cadre de vie historiquement de qualité et véritable capital a fait l'objet d'une réflexion importante et dans de multiples approches. En effet, l'encadrement des loisirs de plein air au regard des enjeux environnementaux ont fait l'objet de plusieurs retranscriptions règlementaires (zonage dédié notamment), l'approche de la mobilité à toutes les échelles (supra-intercommunale, intercommunale, communale et parcellaire) au sein du PLUi via les OIN, le SASR en cours et le schema de mobilité permet également de répondre à cette attractivité territoriale. Plus ponctuellement, des emplacements réservés y sont dédiés visant la limitation del la fréquentation ou encadrant la fréquentation (stationnement, accès...).

Par ailleurs, le choix des hypothèses de développement détaillées en première partie du rapport et le choix même des élus du scénario le moins impactant ont permis de conclure que le projet à horizon 2030 est en adéquation avec la capacité des réseaux actuels pour la zone U et de leur mise à niveau rapide et progressive dans le temps pour les secteurs de projets.

4. EVOLUTIONS PAR RAPPORT AUX DOCUMENTS DE PLANIFICATION ANTÉRIEURS

Dans le cadre d'une première démarche de planification urbaine intercommunale, et le passage de PLU anciens n'intégrant pas les différentes évolutions règlementaires des dernières années, l'exercice d'analyse de l'évolution avec les documents antérieurs ne permet pas une description comparative efficiente. Les bilans surfaciques déclinés sont donc à mettre à la lumière de cette donnée d'entrée. Si le détail méthodologique ne peut être comparé, force est de constater que de nombreuses évolutions ont eu lieu. .

Pour autant la présente partie permet de synthétiser les principaux changements constatés et compare les grandes typologies de zone des PLU actuels avec le projet de PLUi.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

4.1. Les principaux changements opérés

La principale évolution concerne la prise en compte davantage affinée des risques et pentes fortes mais également des habitats naturels à préserver et de leurs connectivités. Une meilleure prise en compte permise par l'échelle intercommunale et des critères communs ou la recherche de mutualisation. Parallèlement et directement associé la préservation de la ressource ET la disponibilité réseaux (donc la capacité d'accueil) ont été davantage mis en perspective.

La seconde grande évolution concerne la prise en compte de la loi ALUR au niveau des groupements bâtis de l'intercommunalité et de toute activité isolée encadrée en zone naturelle. Sa conjugaison avec la loi dite Littoral par ces dispositions ont largement remis en cause de nombreuses zones urbanisées et dispositions règlementaires. La part des espaces agricoles a également évolué du fait d'une meilleure connaissance terrain issu du diagnostic agricole.

Enfin, le principe de mise à jour tout en veillant à intégrer la projection à 10 ans a guidé la démarche. En effet, les premiers réflexes ont été la mise à jour, le rattrapage d'une vitesse de développement sans les moyens ou l'ingénierie pour la suivre.

Les principes méthodologiques mis en oeuvre ont été détaillés précédemment, les extraits ci-contre permettent d'illustrer les cas concrets de ces évolutions.

Ancien document d'urbanisme de Sada

Ci-contre l'exemple expose la prise en compte affinée des risques, contraintes géomorphologiques d'aménagement mais aussi de la continuité, point haut / lagon recherché afin de limiter toute forme d'aggravation de la connectivité des corridors écologiques.

L'intégration des exigences paysagères intervient également dans le présent exemple.

Par ces quelques extraits, les points forts d'évolution des différents documents sont montrés.

Ensemble des composantes risques, pentes, connaissance terrain

Projet de PLUi sur Sada

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Ancien document d'urbanisme de M'tsangamouji

Projet de PLUi sur M'tsangamouji

Une mise à jour de l'enveloppe urbaine a également été réalisée. En effet, un nombre important de réalisation d'opération ont été constatées sur la 3CO les 10 dernières années. La dernière version disponible du cadastre ne fait toujours pas état de ces réalisations mais bien constaté sur le terrain au fur et à mesure de l'avancement du dossier.

4.2. Bilan de l'évolution des zones

	ANCIENS PLU (ha)	PROJET DE PLUi (ha)
U	*585.8*	*613.3*
AU	*396.5*	*168.7*
N	*4293.5*	*3646.4*
A	*4047.3*	*5148.4*
3CO	*9323.2*	*9576.7*

Le différentiel total provient de la mise en place du zonage N sur l'ensemble des abords du lagon et le lagon lui même, mais aussi par la couverture de l'ensemble du territoire de la 3CO par un zonage contrairement aux documents antérieurs.

Enfin, au regard du nombre de logements attendus, des zones à urbaniser débloquées pour y répondre en comparaison aux nombres de logements réalisés dans les temps de vie des PLU précédents et du nombre d'hectare débloqué, les surfaces urbaines et artificialisables sont considérablement optimisées.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Le rapport de présentation doit présenter les incidences du projet sur l'environnement de trois façons :

1 / La description et l'évaluation des incidences notables que peut avoir le document sur l'environnement (L104-4 du Code de l'Urbanisme)

- ***1° Décrit et évalue les incidences notables que peut avoir le document sur l'environnement ;***
- ***2° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, dans la mesure du possible, compenser ces incidences négatives ;***
- ***3° Expose les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de la protection de l'environnement, parmi les partis d'aménagement envisagés, le projet a été retenu.***

2 / Une analyse des incidences notables probables de la mise en oeuvre du document sur l'environnement (R104- 18 3a du code de l'urbanisme)

3 / Une analyse des problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement (R104-18 3b du code de l'urbanisme)

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Partie 5_ Evaluation environnementale

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Conformément à l'article R151-3 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation du PLU évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont celui-ci prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Le diagnostic a traité, au travers de l'état initial de l'environnement, toutes les thématiques liées à l'environnement et a mis en exergue les atouts, faiblesses et les besoins du territoire. L'ensemble des enjeux environnementaux, paysagers et agricoles a été identifié et ciblé dans le document lors de cette étape.

Le PADD a été élaboré dans un souci constant de construire un projet cohérent à toutes les échelles du territoire et d'intégrer les réponses de projet à la hauteur des enjeux identifiés au sein de l'état initial de l'environnement. Les choix d'aménagement opérés **se sont portés en amont** (d'où une approche par **l'évitement permanent**) et lors de nombreuses réunions de travail afin **d'éviter et/ou limiter toute incidence des futurs projets sur l'environnement.**

Ces orientations ont ensuite été traduites dans le règlement écrit, le plan de zonage et les OAP. Différents outils ont été mis œuvre au sein du PLUi pour écarter,et/ou réduire les éventuelles incidences des projets d'aménagement sur l'environnement.

L'évaluation environnementale revient sur la globalité de ses éléments afin de justifier et démontrer en quoi le projet de PLUi s'instaure dans une démarche de développement durable et dans les finalités définies par le cadre de référence national.

FINALITE 1
Changement climatique et protection de l'atmosphère

FINALITE 2
Préservation de la biodiversité
Protection des milieux et ressources

FINALITE 3
Epanouissement de tous les êtres humains

FINALITE 4
Cohésion sociale et solidarité entre territoires et générations

FINALITE 5
Modes de production et de consommations responsables

Concerné par aucun site Natura 2000, le territoire de Mayotte est néanmoins soumis à évaluation environnementale au titre des dispositions de l'article R.104-9.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

L'l'évaluation environnementale s'attache à établir les incidences potentielles du projet sur l'environnement, puis à terme les caractériser pour déterminer leur probabilité et leur importance.

Elles seront également analysées plus spécifiquement au regard des zones susceptibles d'être affectées. Les incidences sur l'environnement sont analysées en considérant la complexité de l'environnement, et les interactions inhérentes à ce système complexe.

1. On distinguera donc trois familles de facteurs d'évolution de l'environnement : **les déterminants physiques** (liés à l'activité terrestre), **les déterminants culturels** (construit collectif) et **anthropiques** (les caractéristiques et l'évolution de l'établissement humain).

2. Pour chacune de ces familles, on distinguera ensuite **l'individu et son contexte** (l'animal et le socle naturel / l'Homme et son cadre de vie / la Société et sa structure).

3. Enfin, le dernier niveau de lecture distinguera **les facteurs d'évolution** du territoire selon une dichotomie statique (paramètres à évolution relativement plus lente) / dynamique (paramètres à évolution relativement plus rapide).

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

1. UNE DÉMARCHE AU SERVICE DU PROJET ET DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

LA DEMARCHE

L'évaluation environnementale constitue une partie dédiée au sein du rapport de présentation, pour autant, il s'agit d'une **véritable méthodologie au service du projet**. Elle constitue un fil conducteur tout au long de la procédure. C'est pourquoi, c'est essentiellement la méthodologie de construction de projet qui a permis de faire les choix les moins impactants pour l'environnement ou en faveur de l'environnement. Le principe fondamental à la base de l'élaboration du projet concerné par une évaluation environnementale étant «éviter, réduire, compenser».

La présente partie s'attarde donc et rappelle plusieurs éléments déclinés en partie 1, sur la méthodologie et les choix progressivement opérés au regard des potentielles incidences sur l'environnement.

Ainsi, il est démontré comment :

- la mise en place du PLUi est bénéfique pour le territoire de la 3CO ;
- **la notion d'évitement a été perpétuelle et récurrente dans la construction du projet au regard des secteurs ou éléments les plus sensibles du territoire, d'un site, d'un milieu présent** ;
- les atteintes sur l'environnement ont été réduites autant que possible, notamment lorsque certains impacts sont inévitables ;
- la compensation de certaines incidences négatives par la mise en place de mesures prescriptives au sein des outils permis par le PLUi a été mise en place.

La réalisation de l'évaluation environnementale «*contient les informations qui peuvent être raisonnablement exigées, compte tenu des connaissances et des méthodes d'évaluation existant*» à la date d'approbation du PLUi.

Même si la présente partie s'attache à synthétiser l'ensemble de la démarche et les éléments ayant nourris l'évaluation environnementale, elle s'articule sur l'ensemble des pièces constitutives du PLUi et à trois grandes parties du présent rapport de présentation :

- **l'état initial de l'environnement**
- la partie 1 du rapport de présentation expliquant **le choix du scénario** retenu autour de trois scénarios initiaux de réflexion
- **la présente partie** qui intègre les impacts (positifs comme négatifs) du projet d'aménagement retenu ainsi que la déclinaison précise des outils règlementaires mis en place en ce sens.

H11 A1 B8 J7

La présence de ces symboles au sein des diffé-rentes pièces du PLUi permet de faire un lien avec la démarche d'évaluation et démontre aini sa prise en compte permanente Ils font un lien immédiat avec la liste des facteurs évalués tout au long de la construction du PLUi (présentés ci-après)

M'Tsangamouji

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

LES PRINCIPES METHODOLOGIQUES

Une approche transversale et systémique a été mise en place tout au long de la procédure du PLUi. En effet, même si pour des raisons de compréhension générale, une synthèse par grand thème des enjeux du territoire a été réalisée, l'ensemble du diagnostic, des enjeux et des réponses apportées à ces derniers ont été traitées en parallèle.

De la même manière, une approche multiscalaire a également permis de donner une cohérence importante et nécessaire à la définition des enjeux mais aussi aux réponses apportées.

Tsingoni

Au regard de ces deux grands principes : **l'approche systémique et multiscalaire,** les données environnementales disponibles ont été traitées et ont pu être complétées pendant la procédure et ont été croisées avec la consultation ponctuelle de personnes ressources.

Une approche ciblée au regard des incidences potentielles envers les sites inventoriés ZNIEFF de l'intercommunalité et des milieux sensibles a également été développée dans la mesure où les enjeux environnementaux de ces espaces diffèrent de l'approche globale démontrée ici mais dont les finalités de développement durable se recroisent.

L'évaluation environnementale intègre donc l'ensemble des impératifs de la démarche :

- le rappel des enjeux du territoire et leur hiérarchisation issus des conclusions du diagnostic
- l'intégration des enjeux environnementaux dans le PADD et les pièces règlementaires du PLUi au regard de la situation actuelle et de son évolution théorique sans la mise en place du PLUi
- les incidences de la mise en oeuvre du PLUi sur l'environnement et le cas échéant les mesures d'évitement, de réduction et/ou de compensation.

Temps 1

ACTUELLES

> Observation du territoire et sur une base évaluée par le diagnostic, analyse des phénomènes et de leur tendance

Probable amélioration

Poursuite de la tendance

Probable aggravation

Temps 2

PROJETÉES

> Choix quand cela est possible de faire perdurer la tendance ou de l'inverser
> Passage du constat à l'enjeu et leur classification selon les ambitions souhaitées pour le territoire

Temps 3

SCENARIO

> Priorisation des choix et imbrication de chacun d'entre eux pour en mesurer les incidences potentielle.

Temps 4

FAISABILITE

> Mis en adéquation entre les choix de projet et leur transcription règlementaire.

Temps 5

SUIVI

> Mis en oeuvre d'indicateursx de suivi réalistes pour l'évaluationdu projet dans le temps

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

2. Les enjeux* du territoire

** «ce qui est à perdre ou à gagner».*

2.1. Méthode

METHODE de l'ANALYSE des CONSTATS et DEFINITION DES ENJEUX

L'état initial de l'environnement et le diagnostic de manière général, permettent de mettre en avant les spécificités du territoire. A la fois positifs et négatifs, les enjeux dégagés prennent un sens du point de vue du fonctionnement territorial. Ils sont organisés selon 4 grands thèmes imbriquant les dynamiques observées du territoire et dont l'approche communale ou intercommunale en termes de réponses à apporter a été définie.

1. Le diagnostic fait emerger les CONSTATS Et enjeux de developpement du territoire

↓

2. Evaluation des enjeux par les elus + perspective d'analyse externe

→ **Hierarchisation des enjeux**

PRIORITAIRE
Fort
Moyen
Faible

→ **Analyse par sous-theme et precision des tendances**

THEME ←—●—→ déclinaison des enjeux

→ **Accord sur l'importance des enjeux**

Importance reconnue / À valider
Consensus *Dissensus*

↓

3. Le projet d'amenagement et de developpement durables - PADD

Un projet proportionne aux enjeux

En effet, il s'agit de répondre aux enjeux du territoire à hauteur de leur importance sur le territoire. La notion même d'enjeu, au regard de sa définition littérale envisage l'action de ce qu'elle peut avoir de bénéfique sur le territoire. Ainsi, la mise en avant de l'aspect bénéfique du projet est également déclinée mais de façon davantage synthétique.

Les impacts potentiels du PLUi sur l'environnement sont établis au regard des effets sur l'environnement qu'aurait le document actuel de planification s'il perdurait en l'état.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

2.2. Les constats issus du diagnostic territorial

UNE APPROCHE PROBLEMATISEE

L'état initial de l'environnement du Plan Local de l'Urbanisme Intercommunal, tenant lieu de Programme Local de l'Habitat, dresse le portrait de la Communauté de Communes du Centre Ouest. Cette partie dans le cadre de l'évaluation environnementale vise à :

- Hiérarchiser les constats proposés par le diagnostic territorial
- Souligner les relations entre ces constats avant d'envisager de dresser des perspectives d'évolution pour le territoire et leur développement en termes d'enjeux

Les principaux repères du diagnostic :

Un rapport à la mer et au territoire occupé qui évolue et annonce un changement d'échelle vécu, nécessaire et solidaire.

1/ LES TROIS BAIES : unité spatiale originelle mahoraise. Un rapport à la mer lié au danger, un modèle de société qui façonne les modes d'habiter, un modèle économique lié aux ressources locales, un développement dans les terres également :

- Une implantation liée aux ressources halieutiques
- Une implantation liée à l'agriculture
- Une insertion paysagère et su le socle bâti
- L'habitat mahorais traditionnel, témoin d'une société fondée sur la solidarité et le commun

Synthèse des constats

> Une implantation traditionnelle proche du littoral qui génère des formes urbaines variées, en lien avec la topographie marquée du territoire.

H11

> Une découverte du territoire permise par les voies de desserte et le rythme créé par les lignes de crêtes.

B8

> Des ensembles paysagers lisibles à l'échelle de la baie par vallon au sein de la baie.

J7 A1 A2

> Des risques liés au littoral déjà présents mais moindres qu'aujourd'hui (une capacité d'absorption des crues supérieure du fait d'espaces naturels moins anthropisé).

> Un potentiel agricole rapidement reconnu avec l'implantation de grandes exploitations.

L1

> Un marché agricole de niche exploité très tôt mais qui peine à perdurer face à la concurrence des autres îles des Comorres.

G1

> Une véritable tradition vivrière.

A6

> Un habitat hérité des formes traditionnelles.

K10

> Un habitat originel exploitant les matériaux naturels disponibles sur l'île, et des potentiels existants : ancienne briqueterie pour fabrication de parpaings en terre compressée à Combani.

G4

> Une tradition vectrice d'un développement vertueux et d'un usage économe du foncier.

G2 G3 K9

> Le logement comme patrimoine familial et témoin des dynamiques de solidarité de la société mahoraise.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

2/ UNE ÉVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ qui introduit un basculement de l'armature territoriale. L'émergence de pressions liées à l'intensification démographique, le cadre institutionnel qui évolue, une dépendance accrue, mais une capacité à absorber ces changements sous certaines conditions et de réelles prises de conscience :

- Des mutations importantes de la société mahoraise qui impactent le territoire
- Habiter dans l'urgence quantitative et qualitative : entre nouveaux modes d'habiter et dépassement
- Un développement souvent anarchique qui fait émerger une prise de conscience
- Une ouverture du territoire qui fait basculer l'armature territoriale

Synthèse des constats

E1 E2 E3

> Une île inscrite au coeur du canal du Mozambique et avec son histoire, générant des dynamiques, notamment migratoires, spécifiques à Mayotte, et qui concernent également la 3Co.

> Une population très précaire et pas toujours en situation régulière.

> Une explosion démographique qui pose la question de la capacité d'accueil.

> Une population très jeune avec des besoins spécifiques et de grands ménages

K1 A5 I5 K3 K5 L7 K2 K4 K10 K12 B4 K13 B5 B7 C1 B1 B2 B3 B3 F5 F1

> Un habitat qui s'est modernisé, amélioré et durcifié rapidement.

> La case SIM, un logement qui a marqué l'histoire de l'habitat mahorais, et de la 3Co.

> Une durcification de l'habitat qui passe par une dépendance accrue aux matériaux importés.

> Un habitat coloré hérité de la case SIM, approprié par les mahorais.

> Une suroccupation chronique des logements.

> Une insalubrité qui demeure préoccupante.

> Un marché de l'habitat extrêmement tendu et peu lisible.

> Un foncier difficile à mobiliser et qui se fait de plus en plus rare, qui génère une mutation des formes de l'habitat : montée dans les étages, construction de l'ensemble de la parcelle disponible.

> Une accession à la propriété via la construction individuelle, mode traditionnel d'occupation des logements, de plus en plus difficile et générant le développement de la location.

> Une absence de logements sociaux qui rend difficile l'accès au logement pour les plus précaires, et qui favorise le développement de l'habitat informel et des taudis.

> Des aides pour l'accès et le maintien dans le logement peu mobilisées et qui peinent à atteindre la population.

> Un développement spontané parfois en secteurs de projets, qui bloque leur réalisation.

> Des solutions de résorption de l'habitat insalubre, indigne et informel après coup, très coûteuses.

> Une ingénierie sous-dimensionnée par rapport au besoins d'instructions et de contrôles et qui génère un développement spontané de l'habitat en dehors de tout contrôle règlementaire.

> Un réseau d'acteurs qui doit se structurer autour de la question de l'habitat et du logement pour débloquer les situations et éviter les développements illégaux.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

A1 A2 A3 A4 C1 C2 C5 C6 D3 I4 B7 C4 D2 D4 C3 D1 B6 B7 L10

> La plage, un espace qui prend de plus en plus sa vocation d'espace public, et qui demande des aménagements.

> Une prise de conscience du potentiel apporté par le lagon.

> Un développement urbain qui regarde au maximum vers le littoral, et qui pose la question de la préservation des paysages et de l'exposition aux risques.

> Un développement urbain qui menace de plus en plus les espaces agricoles de grande qualité et l'ensemble de l'équilibre écologique mahorais

> Une connectivité des milieux naturels entre eux mis à mal et pour certains avec des points de non retour.

H1 H7 H6 H10 C2 E5 H3 H2 H4 E4 E6 G5 J4 G3 L11 L6 F2 F3 F4 J5 I1 J1 J2 J6 K8 I3 I5 I6

> Le capital de la 3CO encore bien visible mais fragile : le paysage et particulièrement la frange littorale.

> Des équipements insuffisants au regard du besoin actuel et futur.

> Des besoins d'évolution des équipements peu anticipés et rendant complexes les extensions.

> Une dépendance alimentaire et énergétique croissante.

> Une dépendance à l'agglomération de Mamoudzou pour les services et l'emploi qui génère des situations de saturation des infrastructures de transports.

> Une croissance de la motorisation des ménages qui appelle la mise en place de solutions en termes de stationnement.

> Un développement lié entre trame viaire et habitat : une trame viaire qui influence la localisation des secteurs de développement de l'habitat, et inversement une trame viaire qui tente de rattraper l'urbanisation éparse.

> Un développement économique et commercial encore peu structuré et peu lisible sur la 3Co.

> Une armature urbaine, démographique et économique qui évolue au profit des villages intérieurs.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

3/ DES OPPORTUNITÉS DE DÉVELOPPEMENT à anticiper et à inscrire à l'échelle de l'île. Un pôle d'équilibre démographique, un rôle économique et agricole à (ré)affirmer, des espaces à valoriser, une mise en réseau à assurer, un pôle d'équipements et de services qui monte en puissance, une sobriété à retrouver :

- Assumer le rôle de complémentarité de la 3Co vis-à-vis de la CADEMA
- Des moyens à mettre en oeuvre pour accompagner le développement de la 3Co

Il s'agit ici par cette approche sociale et paysagère globale de montrer le changement d'échelle d'espace de vie que connaît la 3Co (Mayotte de manière générale) à un rythme effréné. Il s'agit également de montrer que ce changement d'échelle est en cours et qu'il s'agit de l'accompagner en préservant le cadre mahorais et les spécificités locales dans le respect des traditions mahoraises, à condition d'intégrer en amont et de planifier durablement les conditions d'accueil de la croissance démographique sur un territoire «fini» (au sens insulaire). Il s'agit donc de démontrer également en quoi le projet de PLUi est bénéfique au territoire et que sans sa mise en oeuvre, une aggravation de la situation actuelle est fortement probable.

Cette approche problématisée permet ainsi de mettre en avant :

- les conditions sine qua non d'un développement pérenne sans exposer les populations aux risques
- le besoin d'accueil décent et durable de la population sur le plan sanitaire, nourricier et de développement personnel
- la capacité d'innovation et de développement de la 3Co basés sur la ressource humaine, matérielle et immatérielle mahoraise, permettant ainsi de limiter toute forme de dépendance aux structures externes.

Synthèse des constats

F6 G3 L2 > La 3Co, le pôle démographique et économique de l'Ouest mahorais.

L5 > Des besoins en logements très importants et variés, qui nécessitent la mise en place de solutions innovantes et partenariales.

L3 L9 > De nombreux projets et expérimentations engagées ou envisagées, sur la 3Co, d'autres EPCI ou à l'échelle de Mayotte, dont le territoire peut se saisir pour réaliser des projets et répondre aux besoins de la population en termes de logement.

K6 K7 > Un territoire fléché par l'Etat pour organiser le rééquilibrage du développement à l'échelle de Mayotte.

H8 > Un potentiel de développement de la production d'énergie sur le territoire existant, bien que modeste.

C7 > Un potentiel agricole encore sous-exploité malgré de nombreux projets et une structuration en cours des différents acteurs de la filière.

H9 > Un territoire qui sera au cœur du système de mobilité de demain et des solutions internes à la 3Co à envisager.

J3 > Des équipements encore trop peu nombreux malgré des projets identifiés.

H5 > Des projets d'équipements structurants qui visent à rééquilibrer la répartition des fonctions supérieures à l'échelle de Mayotte.

> Un enjeu d'ores et déjà identifié par les communes à mieux maîtriser le développement de l'habitat et à développer une ingénierie adéquate.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Articulation des enjeux selon la matrice des trois familles de facteurs d'évolution de l'environnement : les déterminants physiques (liés à l'activité terrestre), les déterminants culturels (construit collectif) et anthropiques (les caractéristiques et l'évolution de l'établissement humain).

L'INERTE

Le socle géologique et le climat	Exposition de la population aux aléas ruissellement	**A1**
	Exposition de la population aux aléas naturels majeurs (inondation, mouvement de terrain, cyclone, séisme, tsunami, feux de forêt).	**A2**
	Erosion du littoral, recul du trait de côte	**A3**
	Résistance et Adaptation du bâti aux aléas naturels	**A4**
	Approvisionnement local en matériaux de construction	**A5**
	Mise en valeur du patrimoine géologique de l'île	**A6**
L'air et l'eau	Prélèvement en eau potable dans le contexte de croissance démographique, épisodes de pénuries	**B1**
	Qualité de la ressource en eau potable	**B2**
	Episode de pénurie, épisode de dégradation de captage de la ressource en eau potable	**B3**
	Pollution des cours d'eau liée à une accession à l'eau potable et à une desserte en réseau inégale	**B4**
	Etat des systèmes de traitements des eaux usées dans un contexte de croissance démographique	**B5**
	Continuité écologique du chevelu hydrographique	**B6**
	Qualité des cours d'eau et leurs abords (végétation, remblai, artificialisation…)	**B7**
	Pollution extérieure à l'île (supertanker)	**B8**
	Quantité d'émission de gaz à effet de serre	**B9**

LE VIVANT

Les milieux naturels	Pollution des milieux due aux défaillances des systèmes d'assainissement autonomes	**C1**
	Pollution de l'eau liée au ruissellement par l'imperméabilisation des sols	**C2**
	Pollution du lagon liée au ruissellement des eaux polluées	**C3**
	Continuité de la trame verte et bleue	**C4**
	Protection des milieux naturels terrestres	**C5**
	Protection des milieux naturels marins	**C6**
	Mise en valeur des milieux naturels	**C7**
La faune et la flore	Qualité des continuités écologiques et de la mobilité des espèces	**D1**
	Qualité des réservoirs de biodiversité supports de la trame verte et bleue	**D2**
	Exposition des terres agricoles et milieux ouverts aux pollutions	**D3**
	Qualité des milieux aquatiques (eau douce et eau salée)	**D4**
	Aménagements dédiés à la découverte et au respect de la faune et de la flore	**D5**

LA SOCIETE

La démographie	L'augmentation de la population insulaire	**E1**
	Les migrations vers Mayotte	**E2**
	Rajeunissement de la population mahoraise	**E3**
	Effectifs scolaires sur le territoire	**E4**
	Capacité des équipements publics à l'échelle de la 3Co	**E5**
	Equipement universitaire	**E6**
Les échanges	Volume de déchets à collecter et traiter	**F1**
	Dépense énergétique dans un contexte d'augmentation de la population	**F2**
	Qualité de l'habitat face aux enjeux énergétiques (économie d'énergie)	**F3**
	Utilisation des ressources énergétiques durables	**F4**
	Ressources issues de la désalinisation (usine)	**F5**
	Vers un territoire économe en énergie (photovoltaïque, biomasse) / limitation de la dépendance énergétique	**F6**

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

LE PATRIMOINE

Les mœurs et les codes	Espace privatif vivrier / pratique du maraîchage	G1
	Usage de matériaux naturels dans la construction contemporaine	G2
	Savoir faire et formation agricole	G3
	Gestion des défunts (cimetière)	G4
	Aller à la plage	G5
		G6
Le paysage perceptible	Impact paysager de la dispersion de l'habitat	H1
	Impact paysager de l'urbanisation proche du littoral	H2
	Identification et qualité des entrées dans le village	H3
	Un étalement urbain exponentiel	H4
	La qualité de l'espace public	H5
	Diversité des paysages de la 3Co face à un contexte d'étalement urbain homogène	H6
	Protection du paysage et de l'identité locale	H7
	Mise en valeur du patrimoine paysager de la 3Co	H8
	Tourisme "bleu et vert" basé sur le patrimoine naturel de l'île de manière durable	H9
	Qualité de la façade littorale dans un contexte de construction disparate	H10
	Découvrir le patrimoine de la 3Co (matériel et immatériel)	H11

L'HOMME

La santé	La qualité de l'air	I1
	Exposition de la population aux risques technologiques	I2
	Exposition de la population au bruit	I3
	Qualité des produits issus de la production individuelle	I4
	Accès aux conforts sanitaires de base	I5
	Exposition de la population aux GES et poussières urbaines	I6
La mobilité	Les déplacements motorisés internes à la 3Co	J1
	Les déplacements motorisés des communes de la 3Co vers le reste de l'île	J2
	Déplacements par les transports en communs	J3
	Déplacements par mobilités douces (vélo, piéton)	J4
	Les déplacements maritimes, cabotages	J5
	Le transport de marchandises	J6
	Aller à la plage, accéder au littoral	J7

L'ACTIVITÉ HUMAINE

Le cadre bâti	Qualité des constructions résidentielles individuelles	K1
	Qualité des constructions résidentielles collectives	K2
	Diversité de l'offre de logements	K3
	Temps d'instruction des autorisations d'urbanisme (PC / PA ...)	K4
	Le prix du foncier	K5
	La protection des constructions d'intérêt patrimonial	K6
	La réfection des constructions patrimoniales	K7
	La vitalité des cœurs de villages, de villes	K8
	Qualité et offre de la filière de la construction	K9
	Qualité de la construction traditionnelle et formation aux savoirs-faire locaux	K10
	Conformité des constructions (suite à l'autorisation d'urbanisme)	K11
	Production de logements sociaux	K12
	Développement de l'habitat informel	K13
La production	Exploitation de la surface agricole productive terrestre	L1
	Exploitation de la surface agricole productive maritime	L2
	Développement d'une filière agricole complète (production à la consommation)	L3
	La qualité des terres agricoles	L4
	La production de produits spécifiques mahorais	L5
	Production issue de l'artisanat local, savoir faire et mise en valeur de la production	L6
	Foncier économique disponible	L7
	Rôle économique des espaces forestiers	L8
	Développement de la filière agroalimentaire	L9
	Développement de la filière horticole	L10
	Développement du réseau et de la filière numérique	L11

Certains enjeux se verront progressivement écartés du fait de l'impossibilité de les traduire dans le PLUi, en revanche ils restent bien présents à cette étape afin de bénéficier d'études parallèles à lancer par la 3CO pour y répondre.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

HIERARCHISATION DES ENJEUX et FACTEURS

Suite à l'analyse des constats établis dans l'état initial de l'environnement, un travail de hiérarchisation et de mise en enjeux a été réalisé sous le regard des élus du territoire. Comme souligné ci-avant, cette classification a permis de trouver une traduction à la hauteur du niveau des enjeux dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Un travail issu des ateliers de concertation a clairement alimenté le projet et la définition des priorités en termes de projet.

1_ANALYSE DES THEMES

> HIERACHISATION DES ENJEUX à partir d'un scoring :

> PRIORITAIRE
> Fort
> Moyen
> Faible

> DETERMINATION SUR LE NIVEAU DE CONSENSUS à partir de l'analyse de l'écart type :

2_ANALYSE DES SOUS-THEMES

> DETERMINATION DE LA TENDANCE RESSENTIE:

Augmentation, diminution, prolongation, inexistante.... et identification des différences de ressentis

> SYNTHESE AFOM PAR SOUS-THEME

Ici, signifie que le thème est surtout perçu comme une faiblesse pour le territoire, et dans une moindre mesure comme une menace.

3_SYNTHESE AFOM PAR THEME

Les résultats par sous-thème de chaque groupe ont été agrégés pour identifier la situation sur une matrice AFOM du thème global.

Ici, le thème est globalement perçu commune un atout ou une opportunité pour le territoire.

1_ANALYSE DES THEMES

L'analyse du classement réalisé lors des conversations du territoire permet de faire ressortir les différents thèmes par ordre d'importance et selon la hauteur de l'enjeu qu'il représente pour les élus. On constatera qu'aucun thème n'est considéré comme ayant une importance faible. Le consensus est très marqué sur la question de la démographie. La mobilité et le cadre bâti ressortent également comme des thèmes fortement prioritaires pour la 3Co.

Six thèmes ont fait l'objet de de dissensus quant à leur niveau d'enjeu :

- Les milieux naturels
- La faune et la flore
- Les échanges
- Les moeurs et les codes
- La santé
- La production

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Ils ont donc fait l'objet d'une attention particulière et remis en perspective avec les éléments probants du diagnostic.

La conclusion de ce premier travail a fait émerger que la condition à tout projet de développement choisi, est la capacité d'accueil du territoire à absorber ce développement et non le subir. Le thème de la capacité d'accueil recouvre notamment les notions de gestion de l'eau, d'équipements, des réseaux de manières générales et de la ressource. Cela démontre un territoire dont le développement est ressenti comme «subit» et dont la capacité d'accueil est considérée comme l'enjeu prioritaire, il est d'ailleurs immédiatement raccroché à la notion de démographie. La mobilité et le cadre bâti ressortent également comme des thèmes fortement prioritaires pour la 3Co.

Une analyse par grand thème qui se verra confirmer par l'analyse des sous-thèmes et de la synthèse AFOM.

3. L'ÉVOLUTION DU TERRITOIRE AU "FIL DE L'EAU"

La présente évolution décrit une situation dans le cas où le document de planification actuel perdurait. Cette approche intègre les démarches mises en places de politique urbaine, sociale, environnementale parallèles au document de planification. Il serait en effet obsolète de démontrer un scénario sans politique locale actuelle et faire fi des politiques mises en oeuvre -spécifiquement dans le cas de Mayotte où les politiques publiques ont été nombreuses ces dernières années-.

Au sein du diagnostic, le "fil de l'eau" est également décrit sous une forme "contée", il s'agit ici de retranscrire ces éléments sous forme cartographique.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

3.1. Les politiques et actions en cours

Le scénario au fil de l'eau intègre donc les tendances actuelles du territoire et les politiques mises en oeuvre en faveur de l'environnement. Ainsi, les différentes actions visant à préserver ou valoriser le cadre environnementale, la ressource agricole, veiller à un habitat pour tous et anticiper les besoins liées à l'attractivité du territoire en termes économiques ont été mises en perspectives de ce scénario théorique tendanciel.

Ainsi, au delà des documents cadres comme le plan de gestion du PNM, ou du SDAARM, leur actualisation ou leur mise à niveau ou mise à jour entraînent de nouvelles dynamiques.

> L'existence d'une préservation des terres agricoles sous la forme du SDAARM, du PRAD, sa déclinaison en projet et la montée en compétence des acteurs de la filière agricole (et sa structuration) favorisent la préservation des terres agricoles et sa mise en action (réalisation de l'abattoir pendant la démarche de PLUi), mise en action opérationnelle (côté CADEMA) de l'intégration des terres agricoles exploitées au sein d'un projet d'aménagement...

> Les OIN et leur transcription dans le SAR en cours de réalisation. La méthodologie d'élaboration des périmètres OIN a permis de poser une réflexion complète et imbriquée entre les différents secteurs OIN et le futur du territoire. Cette déclinaison est repris en très grande partie au sein du SAR (dans la version connue en octobre 2020) avec lequel le projet de PLUi s'efforce d'intégrer les dispositions en vue d'une future approbation.

> De la même manière l'élaboration du SRCE, SRCAE et du SMVM en cours démontrent également les engagements et la mutation qui se déploie sur Mayotte en terme de préservation de l'environnement et de la mise en valeur des ressources locales.

> A l'échelle de la 3CO, les études en faveur d'une stratégie d'aménagement se sont démultipliées et trouvent une résonance ou une vision commune au sein du PLUi. L'étude économique, l'étude mobilité ont largement participé à donner de la consistance au présent document.

> La politique des déchets est aussi amorcée et déclinée en parallèle de la démarche de PLUi.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Les politiques et projet en cours

Territoire attractif par sa localisation en façade littorale ouest la 3CO est dotée de sa nouvelle échelle territoriale intercommunale en décembre 2015. Les secteurs 1 et 2 rassemblent des enjeux similaires à l'échelle de l'île mais des enjeux différents à leur propre échelle.

Ils constituent le pendant Ouest du pôle composé par l'agglomération de Mamoudzou et présentent des secteurs urbains intermédiaires dans les terres avec Coconi et Combani. Leur positionnement présentent une particularité non négligeable à l'échelle de lîle dans un contexte de raréfaction du foncier. Les enjeux de préservation de terres agricoles sont d'autant plus présents que les secteurs historiques de production sont situés sur ces secteurs.

Enfin, l'attractivité du croissant Ouest par une façade littorale de qualité la rend victime de son succès. Les pressions urbaines et une complexité d'accompagnement du développement rend son capital de développement fragilisé, tant d'un point de vu environnemental que paysager.

Lancée dans l'élaboration de son PLUi valant PLH, la 3CO offre l'opportunité de faire coïncider les démarches opérationnelles et règlementaires en cours.

PROJET TRANSPORT CD 976 (PGTD)

Transport commun interurbain (horizon 2019 et 2024 pour la liaison Passamainty-Combani)

Transport commun interurbain (horizon 2034)

Pôle d'échange multimodaux (horizon 2020)

DÉVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET URBAIN

Tâche urbaine 2016

Surface d'activité.

ZAC

Secteurs d'aménagements prioritaires

Zone à fort potentiel agricole (SDAARM 2011)

Zone à moyen potentiel agricole

Zone à faible potentiel agricole

SECTEUR 2 OIN

LES ÉQUIPEMENTS STRUCTURANTS

Mairie

Collège

Hôpital

Lycée

Pôle d'excellence rural

0 1

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

JUSTIFICATION DU PROJET

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Source: INSEE Recensement 2017, SRD2I, PGTD, DEAL, Réalisation : Cittànova

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

LE SCENARIO TENDANCIEL

Une approche à l'échelle insulaire semblait davantage pertinente afin de replacer le territoire de la 3CO dans la dynamique d'un territoire en pleine mutation et à la rapidité d'évolution unique. Isoler le territoire de la 3CO des dynamiques insulaires seraient peu pertinentes, il s'agit donc ici d'en synthétiser l'approche pour justifier le bien fondé de la mise en oeuvre du PLUi et de l'intégration des dites dynamiques au fil de l'eau dans la méthodologie.

UNE STRUCTURATION DU TERRITOIRE AUTOUR DE LA CONURBATION DE MAMOUDZOU-KOUNGOU ...

Mamoudzou, principal secteur de développement depuis les années 1970, souffre de l'hyperconcentration des emplois et de l'activité (congestion, logique de spéculation...), accentué par les tendances récentes. La densité de population très importante, l'accueil des personnes les plus fragiles ; les contraintes topographiques et un déficit de planification viennent accentuer ces difficultés.

Polarité commerciale de Mamoudzou, rayonnant à l'échelle de l'île (Centre commercial / Marché)

Autres principaux bassins d'emploi. A l'exception de Petite-Terre (stagnation depuis 2012), un réquilibrage s'amorce dans la répartition des emplois au profit principalement de Koungou (+64%), Dembeni (+69%) et du pôle Chiconi-Sada-Ouangani (+53%)

Un risque de décrochage des communes à l'écart de la croissance démographique et de l'emploi: Boueni perd près de 50% d'emploi depuis 2012, tandis que sa population stagne; au nord même constat pour M'Tsangamouji et M'Tsamboro qui perdent 10% d'emploi.

Une polarisation renforcée par une concentration des équipements structurants et des services publics :

- Hôpital
- Préfecture
- Palais de Justice
- Lycée
- Stade
- Marché

... QUI ENTRAINE UNE SATURATION DES INFRASTRUCTURES

Route principale

Flux domicile-travail : ceux-ci sont marqués par une hyper concentration des flux vers le pôle Mamoudzou, qui attire des travailleurs et des élèves depuis toutes les communes de l'île. Les flux principaux sont originaires de Koungou (+3000 personnes/jour), Petite-Terre (2000personnes/jour) et Sada (1000 personnes/jours)...

... générant une saturation du réseaux à l'entrée de l'agglomération (capacités atteintes avec plus de 1000 véhicules/heure/sens)

Ligne maritime entre Petite Terre et Grande Terre: efficace, elle est exploité par la STM et transporte plus de 12 000 personnes par jour en moyenne. En limites de capacités aujourd'hui, ses flux vont être augmenté par l'arrivé de nouveaux amphidrômes.

Port de commerce de Longoni. D'envergure régionale, il est la seule porte d'entrée des biens marchands sur le territoire.

Il en résulte **un trafic significatif de poids lourds** vers Kawéni (80% des conteneurs) pénalisant la circulation et l'activité économique

Centrale électrique thermique (Taux de dépendance énergétique de l'île aux matières fossiles > 95%)

Aéroport de Mayotte-Dzaoudzi

... MAIS DONT LE RÉÉQUILIBRAGE S'AMORCE PROGRESSIVEMENT

Les 5 cinq zones d'activités économiques d'intérêt régional :

- Kawéni, pôle économique historique du chef-lieu qui engage une tertiairisation de ses activités
- Combani, nouvelle zone d'activité déjà en développement, qui bénéficiera d'une nouvelle station-service
- Coconi, pôle de rééquilibrage du Centre-Ouest qui sera développé dans un projet de ZAC et qui accueillera l'Agropolis
  - Pôle d'excellence rural (travaux en cours de finition)
  - Lycée agricole de Coconi
  - Secteur à fort potentiel agricole (SDAARM)
- Malamani, zone d'activité économique du Sud actuellement en phase d'études
- Longoni, pôle industriel historique du Nord de Mayotte dont le développement est lié à l'activité portuaire, au développement de Vallée 3 et à un projet de ZAC de Longoni

Zones d'activités secondaires d'importance stratégique:

- Ironi-Bé, qui accueille déjà de nombreux acteurs de l'agroalimentaire
- Dembeni avec le CUFR de Dembéni, le projet de technopôle, et la ZAC de Tsararano
  - **Centre universitaire de formation et de recherche de Mayotte (CUFR)**
- La zone d'activités des Badamiers (Petite Terre)

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

3.2. L'analyse des tendances et les premiers choix au regard des enjeux environnementaux constatés

2_ANALYSE DES SOUS-THEMES

3_SYNTHESE AFOM PAR THEME

Afin de construire les scenarios de développement et de stratégie, l'analyse des tendances observées a été réalisée sur chaque constat et enjeu du territoire de la 3CO (les sous-thème).

Sur une base de constat, les élus ont été amené à se prononcer sur la volonté choisie d'inverser ou faire perdurer ou ne pas agir sur les dynamiques analysées et observées, selon que pour eux l'enjeu ou le sous thème, constitue un atout, une opportunité, une faiblesse ou une menace à terme pour la 3CO.

Un seul exemple détaillé est proposé ici, l'ensemble figure en annexe du document.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

LE CADRE BÂTI

		TENDANCE RESSENTIE
K1	**Qualité des constructions résidentielles individuelles**	en augmentation
K2	**Qualité des constructions résidentielles collectives**	inexistantes
K3	**Qualité des infrastructures visant la vente de productions alimentaires locales**	en augmentation
K4	**Temps d'instructions des autorisations d'urbanisme**	en prolongation
K5	**Le prix du foncier**	en augmentation
K6	**La protection des constructions d'intérêt patrimonial**	en augmentation
K7	**la réfection des constructions patrimoniales**	inexistante
K8	**La vitalité des coeurs de village**	inexistante
K9	**Qualité et offre de la filières de construction**	en augmentation mais insuffisante
K10	**Qualité de la construction traditionnelle et formation aux savoirs faire locaux**	en régression
K11	**Conformité des constructions suite à l'autorisation d'urbanisme**	en prolongation
K12	**Production de logements sociaux**	inexistante
K13	**Développement de l'habitat informel**	en augmentation

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Sur le temps 1 (analyse AFOM de l'état existant), en voici les conclusions du travail global :

NB : les résultats ci-dessus ne signifient pas que le territoire ne dispose pas d'atouts et d'opportunités, mais que les acteurs locaux ont plus souvent classé les thèmes dans les faiblesses et menaces que dans les atouts et opportunités.

La synthèse des résultats produits par les participants aux conversations du territoire est matérialisée sur une matrice AFOM. Conformément à ce qui été constaté lors des ateliers, cette synthèse illustre une vision «dure» du territoire par les acteurs locaux. Pourtant des potentiels existent, mais restent à dévoiler collectivement.
La 3Co apparaît ici comme un territoire complexe, où se jouent des contradictions : ce qui pourrait être un atout ou une opportunité est aujourd'hui davantage ressenti comme une menace ou une faiblesse.
Cette représentation issue de la troisième séquence de travail lors des conversations du territoire permet également de mettre en exergue les défis actuels de la 3Co qui ont constitué la base des scenarios sur lesquels les élus ont pu travailler :

- Les moeurs et les codes, ainsi que la santé, sont actuellement perçus comme une menace, mais aussi comme des atouts dont il faudrait se saisir pour valoriser le territoire.
- La production et la mobilité sont globalement qualifiées de faiblesses, mais représentent de réelles opportunités pour le développement de la 3Co.
- Les milieux naturels, la faune et la flore et les échanges sont actuellement des faiblesses, et nécessitent des actions pour ne pas devenir des menaces à l'avenir.
- Le socle géologique et le climat, le paysage, l'air et l'eau, la démographie et le cadre bâti sont fortement perçus comme des menaces. Il s'agit de questions fondamentales à traiter pour définir un projet de territoire positif pour demain.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

4. Le projet de PLUI face aux enjeux environnementaux

A la lecture des enjeux du territoire et du ressenti sur les tendances actuelles (objectivées en temps 2 lorsque la base de donnée le pouvait), la projection à 2030 du territoire s'est donc élaborée par palier. Il a été explicité en introduction l'importance de la méthodologie mise en place à travers l'évaluation environnementale afin d'aboutir au projet de développement retenu, le moins impactant pour l'environnement et répondre aux défis (finalités de demain).

Sans reprendre toute la démonstration de la première partie du rapport de présentation, la présente partie s'attache néanmoins à démontrer que le choix retenu est le reflet d'un travail et d'une méthodologie constante visant une des premières notions de l'évaluation environnementale en termes de projet : **l'évitement**.

ELABORER LE PROJET CONJOINTEMENT AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Dans un premier temps, cette définition des enjeux, leur hiérarchisation et leurs mises en perspective au sein de la prospective (tant quantitative que qualitative a fait ressortir une **nette dichotomie** entre la somme des volontés communales et la vision intercommunale de projet par les élus au regard des enjeux définis.

Scenario 1

Le scénario intercommunal préférentiel choisi par les communes sans travail partagé

Dans ce scenario, il est proposé la vision communale des élus : une forme d'autarcie de la 3CO à l'échelle insulaire ; à la fois sur les conditions de préservation et d'exploitation des ressources agricoles et naturelles, mais également dans le fonctionnement global. Il découle d'une lecture isolé commune par commune de leur projet intercommunal sans consultation respective.

Il est recherché ici, une offre en équipement et une offre économique propre à la 3CO sans complémentarité ou au moins équivalente à la façade Est de l'île. Le scénario exprime également la volonté de ne plus/pas assumer "le trop plein" de la façade Est.

DEVELOPPEMENT PROJETÉ
Répartition en logements à horizon 2030

Scenario 4

Le scénario intercommunal préférentiel choisi par les élus de la 3CO

Un travail fin des structures capables d'accueillir le développement urbain de la 3CO est venu compléter les volontés du projet de développement. Une fois le squelette du projet stable et une armature territoriale intégrant les spécificités communales, la structure urbaine d'accueil est venue s'affiner.

C'est l'un des ateliers qui a nécessité le plus de travail et d'échanges du fait de la prise en compte de nombreux critères, au-delà de certains choix politiques.

DEVELOPPEMENT PROJETÉ
Répartition en logements à horizon 2030

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Le choix des élus a été de donner une dimension intercommunale au projet en visant une mutualisation des équipements et une logique de répartition en lien avec les dynamiques projetées à 2030 plutôt qu'au regard de ce qui est observée aujourd'hui.

C'est pourquoi, **la structure que constitue le Grand Paysage de la 3CO comme réceptacle de projet à horizon 2030 a été posé comme invariant et base inconditionnelle.**

Inscrit en tant que projet global du PADD et décliné dans les objectifs très ambitieux de renouvellement urbain, la recherche d'un impact minimisé sur le territoire attractif de Mayotte a été posé comme socle du projet.

Le projet du territoire exprimé dans le PADD s'est donc construit à partir des enjeux identifiés par le diagnostic et par leur hiérarchisation et par les échanges avec les élus. L'objectif a été de prévoir un développement durable et progressif mais rapide du territoire au regard des questions soulevées par le diagnostic en terme d'accueil de population (mobilités, l'eau et les déchets, l'évolution urbaine et les équipements).

L'angle majeur abordé par le PADD est le sujet de la ressource et de la mise en sécurité de la population, notamment la ressource en eau dans toutes ses dimensions : écologique, environnemental, mais aussi en terme de réseau, d'assainissement... Puisque ce thème est directement lié à la capacité d'accueil du territoire.

Le diagnostic et les réponses apportées par le PADD à celui-ci ne se sont pas faits par thème d'enjeux, mais bien par une approche globale de ces enjeux.

Cette approche systématique plutôt que thématique a permis une transversalité du projet mais aussi une entrée multiple de réponses pour y parvenir.

C'est pourquoi le projet global exprimé dans le PADD est :

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

Cette ligne de conduite globale permet de recouper les thématiques des enjeux prioritaires : les mobilités, la démographie l'air et l'eau, les risques et le cadre bâti .

LES OUTILS DU PLUI POUR UN TERRITOIRE DURABLE

Le territoire de Mayotte possède un patrimoine naturel et un cadre de vie basé sur un paysage remarquable qui sont le point de départ de toutes les évolutions du territoire. Bien que ces éléments environnementaux soient sous pression, le PLUi met en œuvre plusieurs outils pour protéger et favoriser les principes environnementaux nécessaires au bon fonctionnement du territoire et s'engager dans un projet durable.

Pour rappel, le PLU se décompose en 5 documents principaux :

- le rapport de présentation (comprenant l'état initial de l'environnement et l'évaluation environnementale) ;
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation;
- le POA (via le volet habitat non négligeable du PLUi)
- les annexes

La cohérence de ces documents les uns avec les autres a été précédemment démontrée, cette imbrication est d'une grande importance afin que chacun de ses outils répondent à sa manière et dans ses capacités propres à répondre aux enjeux environnementaux et in fine limiter ou éviter tout impact du projet de PLUi sur l'environnement. Le règlement donne un cadre aux OAP et les OAP détaillent des projets sectoriels qui accompagnent et soutiennent le règlement.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

LES OAP ET LE POA : OUTILS MAJEURS D'ACCOMPAGNEMENT DANS LE PLUI DE LA 3CO

Le projet de PLUi encadre les secteurs de projets des 5 communes par les Orientations d'Aménagement et de Programmation. On décompte près de 47 OAP sur le territoire qui viennent renforcer et mettre en application les objectifs du PADD en faveur de l'environnement et du développement durable.

Différents enjeux sur ces thématiques s'expriment au sein des OAP, que ce soit de manière spatialisée (sur les schémas d'orientations) ou explicitée dans la description des orientations. En effet, l'échelon et l'approche pré-opérationnelle que permet d'aborder les OAP a permis de répondre finement aux enjeux environnementaux.

La méthode mise en place par la visite de site avec les élus et les acteurs associés à la planification (très ponctuellement par manque de disponibilité) lors d'ateliers de travail a permis de faire converger les éléments à mettre en place en faveur de l'environnement. Comme le préconise le PADUDM et cela depuis 2015, la déclinaison programmatique des objectifs du POA au sein des OAP est une nette avancée pour la mise en oeuvre et réalisation des objectifs fixés. Ainsi, la complémentarité - démontrée dans les chapitres précédents- entre les deux pièces du PLUi est un réel avantage.

OAP couture
OAP Nouveau Quartier
OAP Spécifique
OAP Quartier greffé

Typologie des OAP déclinée au projet de PLUi

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

La mise en place du projet intercommunal jusqu'à sa déclinaison parcellaire a fait l'objet d'une méthodologie mettant en perspective la dimension environnementale à chaque étape. Si la définition du projet intercommunal et la hiérarchisation des enjeux à été démontrée ci-avant, son imbrication avec les échelles locales est explicitée ici :

LA METHODE

TEMPS 1
Evaluer le projet global au regard des besoins et enjeux

Le projet global a fait l'objet de 3 scenarios. Ils ont permis de définir des besoins qui ont été, pour chacun d'entre eux mis en perspective à la capacité du territoire à les accueillir. Cette capacité d'accueil évalue les impacts environnementaux globaux quant à la ressource existante et future comme l'explique la partie précédente. La ressource vise l'air, l'eau, les milieux naturels, la faune, la flore, le socle géologique, l'agriculture, les réseaux et le paysage. Le choix du scenario le moins impactant globalement est ensuite décliné localement et fait l'objet de choix également visant, encore une fois, à rester le moins impactant pour l'environnement par l'évitement et le cas échéant intégrer les mesures visant à réduire, ou compenser cet impact.

TEMPS 2
Evaluer le projet localement et affiner la connaissance

L'un des travail permettant de répondre également au projet du territoire, est l'intégration d'une armature territoriale où chaque commune se voit concerné par un projet adapté et respectueux des enjeux qui la concerne plus précisément. Des taux de croissance affiné et décliné précisément au regard des tendances passées ont permis d'affiner les besoins (quantitatif) du projet.

Cela induit également une approche scalaire précisée et affinée. Le PADD développe donc un projet spécifique par échelon territorial (qualitatif) au regard des enjeux définis. Ce sont donc 3 échelons territoriaux qui ont été développés et sous cette forme :

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Affiner la connaissance et le besoin s'est déroulée en plusieurs temps :
temps a : se concentrer sur la forme de projet la moins impactante pour le territoire : en densification mais pas à tout prix. Le potentiel de projet en densification (habitat, économie, loisir, équipement) a été évalué et mobilisé.
temps b : le résiduel de projet non réalisable en densification est donc évalué et connu.
temps c : sur cette base, chaque projet à l'échelle communale est de nouveau passé au crible des enjeux environnementaux locaux.

TEMPS 3
construire le projet au regard des enjeux environnementaux locaux

Dans ce temps 3, c'est une analyse de site réalisée par les élus en compagnie du bureau d'études, des techniciens de Grand Lac, et des acteurs institutionnels comme le Pnr par exemple visant à décliner les enjeux environnementaux et paysagers sur site. A la fin de ce temps 3, des sites de projet ont été écartés, réduits ou générant des études complémentaires au regard des enjeux du site et des impacts potentiels recensés.

TEMPS 4
Mettre en place les mesures nécessaires

Enfin, une fois l'ensemble des impacts potentiels écartés ou mesurés, la définition des projets a été réalisée. C'est dans cette phase que les mesures visant à réduire, écarter ou compenser ont pu être mise en place de manière règlementaire.

LES INCIDENCES POSITIVES

Si de manière générale, la mise en place du PLUi conclue à une incidence positive pour le territoire, certains enjeux identifiés lors du diagnostic ont de fait une incidence positive sur le territoire sans la mise en oeuvre du PLUi du fait que ce sont des dynamiques qui se sont affirmées ou sont déjà clairement assurées sur le territoire de la 3CO. Ainsi, l'ensemble des missions portées par le Parc Marin de Mayotte à travers son plan de gestion par exemple sont appuyéees à travers le PLUi (démontrées dans le rapport de présentation) et ne sont pas repris ici, comme :

Protection des milieux naturels terrestres	C5
Protection des milieux naturels marins	C6
Mise en valeur des milieux naturels	C7

Pour autant les dynamiques associées à ces inicidences sont traitées dans l'évaluation.

LES INCIDENCES HORS PLUI

Enfin, des incidences relevées lors du diagnostic mais non maitrisables par l'outil PLUi ne sont pas traitées dans l'évaluation environnementale du fait de l'absence de mesures ERC pouvant être déclenchées soit dans le cadre règlementaire soit sur le territoire de la 3CO comme I2)

Les migrations vers Mayotte	E2
Ressources issues de la désalinisation (usine)	F5
Exposition de la population aux risques technologiques	I2

LES INCIDENCES NOTABLES PROBABLES

Conformément au paragraphe 3a de l'article R104-8 du code de l'urbanisme, l'évaluation environnementale présente les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement. Elles sont issues :

- de l'analyse de l'impact de l'urbanisation sous toutes ses formes (ouverture à l'urbanisation de secteurs, activités isolées, densification...)

- de l'état initial de l'environnement précisant les tendances à l'oeuvre.

Les incidences présentées ci-dessous seraient consécutives, soit au prolongement de tendances actuelles, soit à une inflexion apportée par le projet.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

LE SOCLE GÉOLOGIQUE ET LE CLIMAT

INCIDENCE A1 ; A4 : L'AUGMENTATION DE L'EXPOSITION DE LA POPULATION AUX ALÉAS RUISSELLEMENT ET DEBORDEMENT DE COURS D'EAU

CONTEXTE : PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

actuelles		*projetées (action du PLU)*
☐	Effet actuellement inexistant	☐
☐	Réduction prévisible de la dynamique	■
☐	Prolongement d'un constat existant	☐
■	Renforcement prévisible de l'effet	☐

CONTEXTE : ECHELLE DE L'ENJEU

- ■ Locale
- ■ Intercommunale

INTERACTIONS

PROJET : DESCRIPTION DE L'INCIDENCE PROBABLE

Du fait du profil topographique marqué de Mayotte, la 3CO présente des surfaces importantes qui peuvent être sujettes au ruissellement, ravinements, glissements de terrain et autres risques naturels liés aux pentes marquées. Ce sont autant d'incidences directes qu'indirectes qui peuvent concerner les populations. L'ensemble des sites urbanisés ont été traditionnellement installés en dehors des zones soumises à risque mais l'évolution rapide et non maîtrisée de l'urbanisation a pu conduire certaines communes à exposer la population au risques naturels liés au socle géologique et à la typologie de sol mahorais.

PROJET : MESURES PRISES PAR LE PLUI POUR LIMITER L'IMPACT

- ■ Eviter
- ■ Réduire
- ☐ Compenser

Le premier axe méthodologique a été l'évitement de tout nouveau site de projet en zone de risque connu. Du fait de la construction en cours des PPr, il s'est agit d'une prise en compte immédiate dès connaissance, mais afin d'anticiper leur mise en application et surtout de la connaissance complète, le retrait de tout secteur de projet en zone de pente >30% a été modelisé et vérifier sur le terrain.

L'omniprésence de la pente sur Mayotte, donc la 3CO, certains sites se sont vus concernés par la présence de la pente ou du risque. Il s'est donc agit de mettre en place les mesures de réduction réglementaires nécessaires. Le PLui agit donc avec plusieurs outils :

- les mesures de "bon aménagement" du chapitre 3 des OAP
- les OAP à travers les aménagements et leur mise en application
- le règlement écrit

Si les nouveaux sites de projet n'exposent pas de nouvelles population au risque, ces mesures ne seraient pas suffisantes pour la réduction d'impact indirect du fait de l'augmentation de l'imperméabilisation. C'est pourquoi, le règlement écrit agit également sur les sites déjà urbanisés concernés ou non par le risque et au sein des futurs sites à travers des obligations d'infiltrations à la parcelle et d'aménagement d'espace libre.

Le déploiement de logique de corridors "verts" préservant les dynamiques hydrologiques participe également à l'atteinte de cet objectif.

Il s'agit par ces mesures de ne pas aggraver le risque et par extension de réduire les impacts, sans pour autant parvenir à l'annuler du fait de l'état existant.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Etat de connaissance fin 2021 sur l'alea (DEAL)

zone de projet en extension du projet de PLUi

+

zone urbaine du projet de PLUi

Carte des aléas forts inondations (DEAL 2021) avec les sites urbanisés et en extension du projet de PLUi

Exemple sur le site T12

Espace naturel ou jardiné à préserver non bâti (jardins, espace vert, transition végétale, etc.)

Conserver les arbres en place ou replanter à l'équivalent

Zone humide à préserver

Assurer le maintien des talus

Pente de terrain à intégrer dans l'aménagement

dispositions au sein du document d'OAP sous forme schematique et propre à chaque site pour la gestion du ruissellement + accompagné des préconisations écrites

+

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol ne peut excéder :

UA	UB	UE
75% de la parcelle dans les zones non desservies par un système d'assainissement non collectif	**80%** de la superficie de la parcelle.	70% de la parcelle

+

Règles communes aux zones :

Chapitre 1.3.4. Intégration dans la pente (extrait)

Dans les terrains en pente, dans le cas de construction de murs de soutènement ou de talus ceux-ci ne doivent pas dépasser une hauteur de 3 m et les talus ne doivent pas excéder de 45° d'inclinaison par rapport à l'horizontal.

+

Complément en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les opérations portant plus de 2000m² de surface plancher doivent comprendre une surface végétalisée et perméable équivalente à :

AUh	AUr	AUm	AUe	AUs	AUt	UE	US
20% de l'unité foncière	non règlementé	20% de l'unité foncière	25% de l'unité foncière	25% de l'unité foncière	25% de l'unité foncière	20% de l'unité foncière	20% de l'unité foncière

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

LE SOCLE GÉOLOGIQUE ET LE CLIMAT

INCIDENCE A2 : L'AUGMENTATION DE L'EXPOSITION DE LA POPULATION AUX ALÉAS MOUVEMENT DE TERRAIN (CHUTE DE BLOC ET GLISSEMENT DE TERRAIN)

CONTEXTE : PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

actuelles	*projetées (action du PLU)*
☐ Effet actuellement inexistant	☐
☐ Réduction prévisible de la dynamique	■
☐ Prolongement d'un constat existant	☐
■ Renforcement prévisible de l'effet	☐

CONTEXTE : ECHELLE DE L'ENJEU

- ■ Locale
- ■ Intercommunale

INTERACTIONS

PROJET : DESCRIPTION DE L'INCIDENCE PROBABLE

Le diagnostic montre que de plus en plus d'habitations se voient concerner par l'aléa glissement de terrain. Les raisons sont multiples. La première étant la connaissance de la présence du risque en cours de construction, la deuxième étant la diffusion de l'urbanisation sans que l'instruction des permis soit toujours respectée, enfin, l'augmentation du nombre de constructions en périphérie des villages et de plus en plus en point haut augmente le risque déjà présent, et se démultiplie donc en point bas.

PROJET : MESURES PRISES PAR LE PLU POUR LIMITER L'IMPACT

- ■ Eviter
- ■ Réduire
- ☐ Compenser

Le premier axe méthodologique a été l'évitement de tout nouveau site de projet en zone de risque connu. Du fait de la construction en cours des PPr, il s'est agit d'une prise en compte immédiate dès connaissance, mais afin d'anticiper leur mise en application et surtout de la connaissance complète, le retrait de tout secteur de projet en zone de pente >30% a été modélisé et vérifier sur le terrain. L'intégration des padzas connus a également été pris en compte et ajusté par une analyse terrain.

L'omniprésence de la pente sur Mayotte, donc la 3CO, quelques sites (une très faible minorité) se sont vus concernés par la présence du glissement de terrain mais aucun pour la chute de bloc (car beaucoup plus ponctuel). En effet, il s''agit de site déjà urbanisés en grande partie qu'il s'agit essentiellement d'accompagner. Il s'est donc agit de mettre en place les mesures de réduction règlementaires nécessaires sur ces sites. Le PLUi agit donc avec plusieurs outils :

- les mesures de "bon aménagement" du chapitre 3 des OAP
- les OAP à travers les aménagements et leur mise en application
- le règlement écrit

Si les quelques sites de projet concernés n'exposent pas de nouvelles population au risque, ces mesures ne seraient pas suffisantes pour la réduction d'impact indirect du fait de l'augmentation de l'imperméabilisation et de la densité bâtie en zone déjà urbanisée . C'est pourquoi, le règlement écrit agit également sur les sites définis comme urbain concernés ou non par le risque et au sein des futurs sites à travers des obligations d'infiltrations à la parcelle et d'aménagement d'espace libre. Le déploiement de logique de corridors "verts" préservant les sites les plus exposés ou en pente particulièrement forte participe également à l'atteinte de cet objectif.

Il s'agit par ces mesures de ne pas aggraver le risque et par extension de réduire les impacts, sans pour autant parvenir à l'annuler du fait de l'état existant.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Etat de connaissance fin 2021 sur l'alea (DEAL)

Uniques zones de projet en extension du projet de PLUi concernés par le risque

+

zone urbaine du projet de PLUi

Carte des aléas forts mouvement de terrain (DEAL 2021) avec les sites urbanisés et en extension du projet de PLUi

+

Outils identiques que précédemment en incidence A1.

Les présents sites sont clairement déclinés avec une constructibilité très faible, la densité y est extrêmement réduite et l'emprise possible de constructibilité y est clairement limitée ET encadrée. La zone de constructibilité autorisée est en dehors des zones de risques connus et en dehors de zones de pentes identifiées (périmètre encadré). Les autres parties urbanisées sont quant à elle encadrées par l'OAP et le règlement écrit visant une réduction de l'impact.

Site S6

Site S3

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

LE SOCLE GÉOLOGIQUE ET LE CLIMAT

INCIDENCE A2 : L'AUGMENTATION DE L'EXPOSITION DE LA POPULATION AUX ALEAS SUBMERSION MARINE (ORIGINE CYCLONIQUE)

CONTEXTE : PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

actuelles		*projetées (action du PLU)*
☐	Effet actuellement inexistant	☐
☐	Réduction prévisible de la dynamique	■
☐	Prolongement d'un constat existant	☐
■	Renforcement prévisible de l'effet	☐

CONTEXTE : ECHELLE DE L'ENJEU

- ■ Locale
- ■ Intercommunale

INTERACTIONS

PROJET : DESCRIPTION DE L'INCIDENCE PROBABLE

Le diagnostic a mis en exergue que les implantations urbanisées originelles même si elles ont cherché à se rapprocher de l'eau pour son exploitation, elles se sont toutes implantées en dehors des zones de risque. La diffusion de l'urbanisation a montré qu'à présent des sites urbanisés se retrouvent en zone d'aléa et par augmentation du risque issu de la diffusion urbaine mais aussi du changement climatique, de plus en plus de zones déjà urbanisées (même historique) se retrouvent elles aussi en zone de risque submersion marine, comme M'Tsangamouji par exemple.

PROJET : MESURES PRISES PAR LE PLU POUR LIMITER L'IMPACT

- ■ Eviter
- ■ Réduire
- ☐ Compenser

Le premier axe méthodologique a été l'évitement de tout nouveau site de projet en zone de risque connu. Du fait de la construction en cours des PPr, il s'est agit d'une prise en compte immédiate dès connaissance. Aucun site de projet en extension se situe au sein des espaces d'aléas forts et très fort.

En revanche, quelques secteurs agglomérés se situent au sein de ces espaces. De la même manières des implantations bâties isolées en zones N et A se retrouvent au sein de la zone. Afin d'en réduire, voir d'en éviter l'imapct, le PLUi agit donc avec un outil principal :

- le règlement écrit et graphique

A travers cette prise en compte, les mesures d'évitement et de réduction permettent de ne pas aggraver la situation actuelle voir d'en réduire tout impact. L'incidence A2 (exposition de la population) est bien évitée.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Etat de connaissance fin 2021 sur l'alea (DEAL)

zone des 50 pas géométriques

*Espace proche du rivage**

zone urbaine du projet de PLUi

Carte des aléas forts et très fort submersion marine (DEAL 2021) avec les sites urbanisés et en extension du projet de PLUi

Le règlement écrit n'autorise aucune constructibilité dans la zone des 50 pas géométriques en zone N.
Le changement de destination ou la création de logement au sein de cet espace est également interdit en zone A et N.

+

*Le règlement écrit n'autorise pas de nouvelles implantations en EPR**
Le changement de destination y est interdit en zone A et N.

Le règlement écrit mentionne par anticipation l'intégration des PPR, en notifiant que le PPR se verra d'application immédiate et intégrés au présent PLUi.

	A / N
Habitation	
Logement	V*

Condition :

- <u>En zone A / N :</u> Les logements sont autorisés à condition d'être considérés comme logements de fonction. Il doit répondre aux besoins directs liés et nécessaires à l'exploitation. Ils doivent s'implanter sur le site d'exploitation, à proximité immédiate du bâtiment principal, dans le prolongement ou au sein du bâti d'exploitation existant.
- <u>En zone A / N:</u> l'extension d'habitation existante est autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi-H, à condition de ne pas créer de nouveau logement et à raison d'une fois à compter de l'approbation du PLUi-H.
- <u>En zone A / N :</u> le changement de destination est autorisé à condition de respecter les prescriptions particulières et de se situer en dehors des 50 pas géométriques et Espace Proche du rivage. Il est soumis -en zone agricole- à l'avis conforme de la CDPENAF (Commission Départemental de la préservation des espaces agricoles , naturels et forestiers). Il est soumis -en zone naturelle- à l'avis conforme de la CDNPS (Commission Départemental de la Nature, des Paysages et des sites). -Article L151-11 2° du Code de l'Urbanisme-

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

LE SOCLE GÉOLOGIQUE ET LE CLIMAT

INCIDENCE A3 : AUGMENTATION DE L'EROSION DU LITTORAL, RECUL DU TRAIT DE CÔTE

CONTEXTE : PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

actuelles	*projetées (action du PLU)*
☐ Effet actuellement inexistant	☐
☐ Réduction prévisible de la dynamique	☒
☐ Prolongement d'un constat existant	☐
☒ Renforcement prévisible de l'effet	☐

CONTEXTE : ECHELLE DE L'ENJEU

☒ Locale

☒ Intercommunale

INTERACTIONS

PROJET : DESCRIPTION DE L'INCIDENCE PROBABLE

Si le diagnostic fait état de très peu de constructions concernées par l'aléa recul du trait de cote, à ce jour les dynamiques environnementales observées tendent à confirmer l'augmentation du recul du trait de côte par érosion (précipitations, infiltrations, altérations des roches) ou mécanique (vague / courant) . Aujourd'hui seules les barrières "naturelles" permettaient de lutter contre l'érosion, aujourd'hui ces "défenses naturelles" sont fragilisées par la diffusion urbaine ou les phénomènes de pollution vers le lagon. La démultiplication des aménagements sur le littoral et les processus anthropiques parallèles (rejets incontrôlés d'eaux usées et pluviale, piétinement, couvert végétal arrachés...) augmentent cet état de fait.

PROJET : MESURES PRISES PAR LE PLU POUR LIMITER L'IMPACT

☒ Eviter

☐ Réduire

☐ Compenser

A ce jour (cadastre 2021), deux à trois constructions isolées existantes sont concernées par cet aléa. A priori, ces constructions ne sont pas des habitations mais des supports à l'accueil sur plage ou activités isolées.

Ainsi, si le PLUi intègre la notion évolutive de cet aléa sur le long terme en interdisant toute nouvelle constructibilité en façade littorale, le premier axe dans le cadre de l'évaluation environnementale est d'abord un évitement complet de cet aléa. Aucune évolution de ces activités ou constructions n'y est autorisée.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

LE SOCLE GÉOLOGIQUE ET LE CLIMAT

INCIDENCE A4 ET K10 : QUALITE BÂTIE ET ADAPTATION DU BÂTI AUX ALEAS NATURELS INSUFFISANTS

CONTEXTE : PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

actuelles		*projetées (action du PLU)*
☐	Effet actuellement inexistant	☐
☐	Réduction prévisible de la dynamique	■
■	Prolongement d'un constat existant	☐
☐	Renforcement prévisible de l'effet	☐

CONTEXTE : ECHELLE DE L'ENJEU

- ■ Locale
- ■ Intercommunale

INTERACTIONS

PROJET : DESCRIPTION DE L'INCIDENCE PROBABLE

Au-delà des impacts paysagers et environnementaux, le développement de la tôle (22% en 2012 des logements) pose des questions de salubrité et de résistance de ces logements construits rapidement et avec peu de moyens, notamment aux différents aléas naturels.

Que ce soit dans les matériaux utilisés ou dans le mode d'implantation ou encore dans le mode constructif, la qualité du bâti ne permet pas de répondre aux enjeux d'aléas évoqués dans les pages précédentes. Les causes en sont multiples ici également, le coût de la construction en soit étant déjà un frein très important à la construction, l'intégration de normes ou d'infrastructures spécifiques n'est donc pas intégrées ou très rarement. Enfin, la récurrence et la force des aléas étant en progression, le bâti et donc encore davantage exposé. Enfin, si la construction principale initiale peut répondre à cette incidence, les évolutions progressives n'y répondent plus, tant à l'horizontale qu'à la verticale.

PROJET : MESURES PRISES PAR LE PLU POUR LIMITER L'IMPACT

- ☐ Eviter
- ■ Réduire
- ☐ Compenser

S'il apparaît peu réaliste d'affirmer l'évitement de cette incidence, le PLUi s'est évertué dans l'ensemble des outils qui lui sont mis à disposition pour réduire ce phénomène et donc ces incidences directes et indirectes. Ainsi, l'ensemble des outils mis en action ou en parallèle au sein du PLui sont les suivants :

- l'ensemble des actions du POA
- les mesures de "bon aménagement" du chapitre 3 des OAP
- les OAP à travers les aménagements et leur mise en application
- le règlement graphique ; le règlement écrit

Une part non négligeable de la réduction de cette incidence passe par la sensibilisation et la formation au sein de la filière construction / auto-construction. Ainsi l'un des outils qui rassemblent le plus d'actions en faveur de la réduction de cette incidence reste le volet Habitat à travers le POA. En effet, la visée de toutes les actions reste la restructuration de la filière logement dans toutes ses dimensions.

Les OAP et le règlement graphique réduisent de fait l'incidence A4 par l'évitement des zones d'aléas et la réduction de leurs incidences. Enfin, le règlement écrit mentionne l'appel à de l'ingénierie spécialisée pour la mise en sécurité des bâtiments. Conscients des coûts générés, le POA vise une aide à la mise en place d'une telle règle de conseil.

Il s'agit par ces mesures de ne pas aggraver le risque et par extension de réduire les impacts, sans pour autant parvenir à l'annuler du fait de la mise en oeuvre même du POA et du PLUi.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

LE SOCLE GÉOLOGIQUE ET LE CLIMAT

INCIDENCE A5 ; G2 : AUGMENTATION DE LA DEPENDANCE DE LA 3CO EN MATERIAUX DE CONSTRUCTION

CONTEXTE : PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

actuelles	*projetées (action du PLU)*
☐ Effet actuellement inexistant	☐
☐ Réduction prévisible de la dynamique	☒
☒ Prolongement d'un constat existant	☐
☐ Renforcement prévisible de l'effet	☐

CONTEXTE : ECHELLE DE L'ENJEU

☐ Locale

☒ Intercommunale

INTERACTIONS

PROJET : DESCRIPTION DE L'INCIDENCE PROBABLE

L'habitat traditionnel mahorais est construit à partir de matériaux naturels présents sur l'île, telles que la terre, la pierre, la végétation locale. Si ces méthodes et ces matériaux ont presque disparu dans le domaine de la construction, la SIM, pour limiter les coûts de construction de ses logements, a organisé sur l'île une filière de production de brique locale, en créant une douzaine de briqueteries réparties sur l'ensemble du territoire mahorais (dont une à Combani). Néanmoins, il n'en existe plus en activité aujourd'hui sur la 3Co. L'épargne mahoraise est souvent liée à la construction de logements. Les familles « épargnent » petit à petit de quoi construire un nouveau logement, une extension ou un étage en accumulant progressivement les matériaux nécessaires à la construction. C'est l'un des piliers sur lesquels s'est longtemps appuyé la SIM pour permettre aux ménages de construire en dur, via l'apport « en nature » de matériaux. Ce mode de fonctionnement induit une dépendance de plus en plus forte aux matériaux d'importation, notamment les parpaings, ayant pour conséquence d'importants surcoûts.

PROJET : MESURES PRISES PAR LE PLU POUR LIMITER L'IMPACT

☐ Eviter

☒ Réduire

☐ Compenser

La réduction de cette incidence se retrouve davantage dans la stratégie globale du projet d'aménagement pour la bonne mise en oeuvre des actions règlementaires initiées à travers le PLUi. Ainsi, si les outils règlementaires mis en place ne s'opposent pas à la réduction de cette incidence, ils y participent aujourd'hui ponctuellement comme première étape.

Le premier outil constitue le POA et le plus ambitieux par les moyens mis en oeuvre de l'action 2.

ACTION 2 : CONTRIBUER À L'APPROVISIONNEMENT LOCAL EN MATÉRIAUX

Par cette action, une part importante du financement est dédiée à l'information des ménages sur les aides disponibles pour la brique de terre compensée existante via l'offre HODARI.

Parallèlement, le règlement graphique permet l'exploitation de la carrière entre Chiconi et Ouangani, par un zonage spécifique et un règlement adapté. La réduction de l'impact de l'exploitation de la carrière est encadrée par le droit à construire très limité sur site.

Enfin, les sites accueillant d'anciennes briqueteries peuvent être repris pour exploitation, le règlement écrit ne s'y oppose pas et le POA l'encourage. La part de la formation pour viser la bonne réussite de cette action est difficile à démontrer concrètement de manière règlementaire, pour autant la mise ne place de structures d'équipement universitaire à long terme sur la 3CO en témoigne (AUs) et sa notification dans le POA également.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

LE SOCLE GÉOLOGIQUE ET LE CLIMAT

INCIDENCE A6 : DISPARITION DU PATRIMOINE GEOLOGIQUE DE L'ÎLE

CONTEXTE : PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

actuelles		*projetées (action du PLU)*
☐	Effet actuellement inexistant	☐
☐	Réduction prévisible de la dynamique	■
■	Prolongement d'un constat existant	☐
☐	Renforcement prévisible de l'effet	☐

CONTEXTE : ECHELLE DE L'ENJEU

- ☐ Locale
- ■ Intercommunale

INTERACTIONS

A6 — H11, H9

PROJET : DESCRIPTION DE L'INCIDENCE PROBABLE

Les villages littoraux ne s'inscrivent pas tous en fond de baie, tel que Sada et Tsingoni présentant un promontoire géologique permettant une surveillance plus lointaine et une relation au lagon toute particulière. Leur visibilité depuis les autres coteaux et depuis le lointain les rendent particulièrement esthétique. Pour autant, la diffusion de l'urbanisation et sur les points hauts notamment ou sur les coteaux du promontoire de Tsingoni, viennent effacer progressivement les qualités du paysage urbain spécifique de la 3CO et lié à la géologie.

PROJET : MESURES PRISES PAR LE PLU POUR LIMITER L'IMPACT

- ■ Eviter
- ☐ Réduire
- ☐ Compenser

Le premier axe méthodologique a été de définir des critères intangibles à l'urbanisation afin d'éviter toute nouvelle construction sur des espaces participant à la pérennité de l'île. Les fortes pentes, supérieur à 30% notamment sont l'un des critères intangibles à l 'urbanisation. Ainsi, l'évitement a été le principe de base pour cette incidence.

C'est pourquoi les outils du PLUi permettant d'agir à sa bonne mise en oeuvre sont :

- le règlement graphique de prime abord (et le règlement écrit associé)

Zone de pente forte retranscrite en zone N non constructible, au plus près de la zone urbaine

Zone de pente forte "grignotée" par de l'urbanisme informel encadré par un zonage spécifique Nh afin d'accompagner la restriction de l'urbanisation future sur les constructions déjà présentes en forte pente.

Carte des pentes supérieures à 35% sur Tsingoni

Projet de règlement écrit sur Tsingoni

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

L'AIR ET L'EAU

INCIDENCE B1: MANQUE DE RESSOURCE EN EAU DANS UN CONTEXTE DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE EXPONENTIELLE ET INCIDENCE B3 : AUGMENTATION DES EPISODES DE PENURIES

CONTEXTE : PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

actuelles		*projetées (action du PLU)*
☐	Effet actuellement inexistant	☐
☐	Réduction prévisible de la dynamique	■
☐	Prolongement d'un constat existant	☐
■	Renforcement prévisible de l'effet	☐

CONTEXTE : ECHELLE DE L'ENJEU

- ☐ Locale
- ■ Intercommunale

INTERACTIONS

PROJET : DESCRIPTION DE L'INCIDENCE PROBABLE

A l'échelle de la 3CO la ressource en eau potable est produite par la retenue collinaire de Combani et par 7 forages. Les croissances démographiques actuelles et projetées posent la question de la hausse de la consommation. Des réflexions sont actuellement en cours à l'échelle de l'île dans le cadre de l'élaboration du schéma directeur en eau potable. Les périodes de pénurie d'eau subies en 2016/2017 ont été particulièrement importantes et ont lancé une alerte sur la ressource en eau mahoraise. La 3CO étant considéré comme le château d'eau mahorais, la maitrise de cette ressource sur le territoire est donc primordiale. Selon le SAR en cours, la consommation d'eau à Mayotte a progressé de 5%/ an ces dernières années. " *En ne considérant que les besoins en eau potable, il existe un déficit évalué à 14000m3/jour en période d'étiage*". Il est évalué à 33 000 m3/j en intégrant les besoins agricoles.

PROJET : MESURES PRISES PAR LE PLU POUR LIMITER L'IMPACT

- ■ Eviter
- ■ Réduire
- ☐ Compenser

Emplacement réservé de l'Ourovéni visant sa protection

L'ensemble des dispositions visant la réduction de l'incidence est mise en place dans le cadre du PLUi mais ne permet pas de répondre à une abscence d'impact complète. C'est d'abord la protection del a ressource qui est visée, notamment à travers la protection des ressources superficielles par les retenues collinaires de Combani. En effet, si les outils de la planification sont en place à travers :

- le règlement graphique et écrit à travers des zones à urbaniser à condition d'y amener ou de mettre à niveau les réseaux, mais aussi par la mise en oeuvre de zone N permettant la protection des zones de captage et de la qualité de la ressource en eau.
- le règlement graphique et ses prescriptions visant la protection des ressources (limitées) des eaux souterraines
- la mise en place d'emplacement réservé visant la protection de la ressource notamment sur l'Ourovéni,
- une part des annèxes sanitaires récemment réalisées par le SMEAM

c'est essentiellement la prospective du PLUi traduite règlementairement qui y répond le mieux. En effet, les besoins liés à l'arrivée de population nouvelle a permis de définir les actions à mener au sein du SAR en cours et repris au travers du PLUi :

- renforcer la capacité de production de la station de potabilisation de l'Ourovéni.

Ainsi le présent PLUi met en oeuvre règlementairement la protection de la ressource et a également calibré le PLUi au strict besoin des 10 prochaines années ciblées par le SAR en cours.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

INCIDENCE B2 ; I5 : DEGRADATION QUALITATIVE DE LA RESSOURCE EN EAU ET INCIDENCES B7 : ACCROISSEMENT DE LA POLLUTION DES EAUX PAR LA DEGRADATION DES COURS D'EAU

CONTEXTE : PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

actuelles		*projetées (action du PLU)*
☐	Effet actuellement inexistant	☐
☐	Réduction prévisible de la dynamique	■
☐	Prolongement d'un constat existant	☐
■	Renforcement prévisible de l'effet	☐

CONTEXTE : ECHELLE DE L'ENJEU

- ■ Locale
- ■ Intercommunale

INTERACTIONS

PROJET : DESCRIPTION DE L'INCIDENCE PROBABLE

Différentes composantes de la société mahoraise conduisent à un développement exponentiel de l'habitat informel ces dernières années. Le manque de disponibilité foncière, l'essor démographique, et les conditions de vie très précaire d'une grande partie de la population (notamment étrangère), exclue de nombreux ménages du marché de l'habitat en dur. La tôle, solide et peu chère, constitue ainsi le mode principal de développement de l'habitat actuellement, prenant le pas sur les construction pérennes : en 2012 la tôle représentait 22% des logements de la 3CO, c'est 27% en 2017. Les besoins inhérents à l'implantation humaine (point d'eau, ressource, évitement du danger) amènent la plupart des bangas à rejoindre la proximité des points d'eau. L'absence de réseau et les rejets au sein des milieux pour l'ensemble de l'habitat indigne et informel démultiplient la pollution du cycle de l'eau.

PROJET : MESURES PRISES PAR LE PLU POUR LIMITER L'IMPACT

- ☐ Eviter
- ■ Réduire
- ☐ Compenser

S'agissant de l'un des enjeux fondamental du PLUi, sa transcription règlementaire se retrouve dans l'ensemble des pièces constitutives du PLUi. La réduction de cette incidence tire d'ailleurs sa force par une imbrication et complémentarité de toutes les actions mise en oeuvre.

Le PLUi agit donc avec plusieurs outils :

- les prescriptions graphiques et le règlement graphique
- les mesures de "bon aménagement" du chapitre 3 des OAP
- les OAP à travers les aménagements et leur mise en application
- le règlement écrit
- de manière indirecte mais réelle le POA
- les annèxes sanitaires

Si la page suivante permet un tour d'horizon des mesures mises en oeuvre, un renvoie au rapport de justification permettra de rentrer davantage dans le détail. Il s'agit ici de cibler les sites qui auraient été les plus impactés sans mise en oeuvre de ces outils (même si bien entendu Mayotte dans son ensemble est concernée par cette incidence).

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Zone d'espace boisé classé

Zone N dite "stricte"

Zone humide préservée

L'un des sites de vigilance qu ont fait l'objet d'une approche spécifique de réduction des impacts

La retranscription des interactions graphiques à l'échelle de la 3CO

\+ Des OAP qui accompagnent chaque site de projet sur la thématique hydrographique .

\+ *Outils identiques que précédemment en incidence A1.*

Exemple sur le site T5

DES ACTIONS REGLEMENTAIRES PARALLELES DE SENSIBILISATION SUR LA VEGETATION et AU GRAND CYCLE DE L'EAU (chapitre 3 des OAP)

Les actions à mettre en oeuvre à travers ce chapitre sont :

- la protection de l'espace humide ou du cours d'eau sans en modifier sa dynamique
- la protection de la végétation en place ou sa reconstitution
- la mise en place d'aménagement permettant la limitation de tout type d'érosion par ruissellement

\+ Le règlement de prescription graphique particulière dédiée à la réduction de l'incidence négative prévisible :

Toute zone humide protégée et identifiée au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide ou ceux nécessaires à sa valorisation (sentiers parcours de découverte…) sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents ou d'améliorer la situation existante.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

INCIDENCE B4 ; I5 : DES INEGALITES DE PLUS EN PLUS PRONONCEES QUANT A L'ACCES A L'EAU POTABLE ET AU CONFORT SANITAIRE DE BASE EN GENERALE

CONTEXTE : PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

actuelles	*projetées (action du PLU)*
☐ Effet actuellement inexistant	☐
☐ Réduction prévisible de la dynamique	☒
☒ Prolongement d'un constat existant	☐
☐ Renforcement prévisible de l'effet	☐

CONTEXTE : ECHELLE DE L'ENJEU

☒ Locale

☒ Intercommunale

INTERACTIONS

PROJET : DESCRIPTION DE L'INCIDENCE PROBABLE

Du fait d'une urbanisation incontrôlée et essentiellement informelle, les communes de la 3Co rencontrent des difficultés concernant la mise en place et l'efficacité des réseaux. Ce mode d'urbanisation ne permet pas d'anticiper le développement par la réalisation des réseaux, notamment l'assainissement collectif. Les nouvelles constructions peuvent ainsi rapidement être confrontées à des problèmes sanitaires concernant le traitement des eaux usées, la gestion du ruissellement, etc...De même, la question du raccordement à l'eau potable est gérée après coup, souvent dans l'urgence. De fait, les réseaux suivent l'urbanisation et non l'inverse. Ils sont parfois réalisés par les habitants eux-même (de qualité variable), mais le plus souvent nécessitent une intervention publique. Les premières générations de RHI se sont d'ailleurs principalement attachées à résoudre des questions de réseaux en apportant l'assainissement collectif, l'eau potable.

PROJET : MESURES PRISES PAR LE PLU POUR LIMITER L'IMPACT

☐ Eviter

☒ Réduire

☐ Compenser

La réduction des inégalités quant au confort sanitaire de base se voit retranscrit principalement dans le règlement écrit et graphique. Il serait pour autant illusoire d'y parvenir uniquement via ces outils. C'est pourquoi, les moyens attribués aux actions du POA et des études parallèles y participent également. Sans leur concours, l'évaluation de cette incidence reviendrait à constituer une tendance déjà présente. En effet, le seul PLUi ne peut être la réponse aux réductions des incidences environnementales.

En effet, les actions du POA en faveur d'un développement de masse de logements accessibles aux populations mahoraises, mais aussi de développer l'accompagnement de l'auto-construction dans les normes sanitaires pour le bien être de la population et des milieux qui l'accueillent, constituent la part d'aide la plus importante ise en place de le POA. De la même manière, ces aides ne seraient d'aucune "utilité" sans une montée en compétence et en nombre du service habitat de l'intercommunalité, l'action 6 et l'action 7 viennent répondre à cet objectif.

La mise à jour de l'état des lieux par le SMEAM et figurant en annèxe vient renforcer la connaissance mais aussi les possibilités de développement nécessitant d'abord une mise à niveau avant développement.

Enfin, il est rappelé ici, que la présence de réseau a conduit à la mise en oeuvre du zonage. Il s'est agit d'un critère intangible au développement de l'urbanisation mais aussi à la déclaration de zone urbaine.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

INCIDENCE B5 ; I5 : AGGRAVATION DE LA SATURATION DES EQUIPEMENTS DE TRAITEMENTS DES EAUX USEES

CONTEXTE : PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

actuelles	*projetées (action du PLU)*
☐ Effet actuellement inexistant	☐
☒ Réduction prévisible de la dynamique	☒
☐ Prolongement d'un constat existant	☐
☐ Renforcement prévisible de l'effet	☐

CONTEXTE : ECHELLE DE L'ENJEU

☐ Locale

☒ Intercommunale

INTERACTIONS

PROJET : DESCRIPTION DE L'INCIDENCE PROBABLE

De nombreux logements ne sont pas raccordés à l'eau courante (l'eau chaude étant encore plus rare). Le réseau d'égouts est peu développé et plus de 40% des évacuations d'eaux usées sont libérés en milieu naturel. En termes d'assainissement, le territoire compte actuellement une quinzaine de STEP. Cependant les eaux usées ne sont pas toujours raccordées aux réseaux, générant des rejets directement dans la nature ou dans la mer, et posant des questions de salubrité. L'accroissement de population (malgré le faible taux de raccordement) amène d'ores et déjà un effet de saturation, la prospective visant un raccord pour tous tend à complexifier la situation, mais reste néanmoins incontournable.

PROJET : MESURES PRISES PAR LE PLU POUR LIMITER L'IMPACT

☒ Eviter

☐ Réduire

☐ Compenser

La 3CO pendant l'élaboration du PLUi a permis de développer sa capacité de traitement des eaux usées par le développement de son niveau d'équipement (création d'une nouvelle STEP notamment). AInsi, les études menées en parallèle du PLUi et la réalisation de certains ouvrages répondent déjà favorablement à une inversion de la tendance. De la même manière, le zonage fait état de secteur de projet conséquent sous l'angle d'OAP intitulées "nouveaux quartiers" permettant la réalisation des ouvrages et équipements adequats à l'accueil prévu dans le cadre du PLUi.

Il a été intégré également au sein du zonage, des marges d'évolution de ces équipements au regard du constat actuel autour du foncier complexe à mobiliser une fois que l'équipement se retrouve enclavé.

Enfin, à travers le POA, l'action 13 des réponses opérationnelles sont prévues.

ACTION 13 : LUTTER CONTRE L'INSALUBRITÉ

La mise à jour des PCLHi et la programmation d'un PILHi permettent de rendre davantage opérationnelle les actions permises règlementairement. Il s'agit notamment de travailler de concert entre projet urbain et Rhi afin de répondre à l'incidence sur le "déjà-là". En effet, l'évaluation du nombre des foyers non desservis n'est connue qu'à travers les Rhi et nécessite une mise à niveau permanente des besoins pour l'évaluation des capacités à prévoir de traitement des eaux usées.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

INCIDENCE B9 ; I1 : AUGMENTATION DES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE

CONTEXTE : PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

actuelles	*projetées (action du PLU)*
☐ Effet actuellement inexistant	☐
☐ Réduction prévisible de la dynamique	☒
☐ Prolongement d'un constat existant	☐
☒ Renforcement prévisible de l'effet	☐

CONTEXTE : ECHELLE DE L'ENJEU

- ☒ Locale
- ☐ Intercommunale

INTERACTIONS

PROJET : DESCRIPTION DE L'INCIDENCE PROBABLE

L'état des lieux fournit par Hawa concernant la qualité de l'air montre un net accroissement des émissions d'oxyde d'azote et de dioxyde de carbone par habitant. Les conclusions démontrent une augmentation croissante des émissions de tous les polluants atmosphériques (sauf un) et qui permettent également d'en cibler la cause, à savoir la production d'électricité croissante (et sa consommation). *(échelle Mayotte)* Le poste d'émissions principal concernant la 3CO étant le trafic routier (inventaire émissions du CITEPA _ SAR version octobre 2020).

PROJET : MESURES PRISES PAR LE PLU POUR LIMITER L'IMPACT

- ☐ Eviter
- ☒ Réduire
- ☐ Compenser

Le projet de PLUih actionne différents leviers afin de réduire les GES et les émissions actuelles :

Dans un premier temps, la part des espaces boisés classés a considérablement augmenté, visant la préservation des premiers puits de carbone pour l'intercommunalité (entre autre enjeux associé aux EBC).

Dans un second temps, le secteur résidentiel est visé par la part dédiée au renouvellement donc à la rénovation, qui va de pair avec le projet de PiLHi via le POA. Toujours concernant le secteur résidentiel, au sein des OAP, les implantations recherchées, le choix de la forme urbaine sont des composantes non négligeables visant la réduction des énergies consommées (usage naturel du solaire, exposition, impact des travaux par le remblais déblais...). Les objectifs de productions d'énergie renouvelable dans le bilan énergétique globale ont été activés comme outil, notamment sur les opérations conséquentes.

L'un des points ambitieux visant la réduction de cet impact, est l'action sur la mobilité en agissant sur l'usage des transports en commun par la mise en place sur le long terme d'un transport câble, et transcrit dans les OAP et en agissant sur la répartition urbaine, en favorisant le développement des armatures urbaines desservies par un transport en commun futurs et en limitant le développement des structures urbaines isolées.

Le milieu agricole n'est pas en reste, mais l'action règlementaire encore timide, en agissant sur l'agriculture, en ne s'opposant pas au projet de production d'énergie renouvelable via le règlement. Cette action se traduit davantage de manière opérationnelle.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

INCIDENCE C1 : POLLUTION DES HABITATS NATURELS DUES AUX DEFAILLANCES OU L'ABSENCE DES SYSTEMES D'ASSAINISSMENT

CONTEXTE : PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

actuelles	*projetées (action du PLU)*
☐ Effet actuellement inexistant	☐
☐ Réduction prévisible de la dynamique	☒
☐ Prolongement d'un constat existant	☐
☒ Renforcement prévisible de l'effet	☐

CONTEXTE : ECHELLE DE L'ENJEU

☒ Locale

☒ Intercommunale

INTERACTIONS

PROJET : DESCRIPTION DE L'INCIDENCE PROBABLE

L'état des lieux évoqué en incidence B5 montre une saturation des équipements de traitements des eaux usées, et un faible raccordement des logements aux égouts. Ainsi par impact directs et indirects, la pollution induite est l'une des plus importantes pour l'île, car vient dégrader tout un écosystème dont le réceptable constitue le lagon.

PROJET : MESURES PRISES PAR LE PLU POUR LIMITER L'IMPACT

☒ Eviter

☒ Réduire

☐ Compenser

Cette incidence renvoie de fait à la démonstration des mesures de réduction et d'évitement de l'incidence : B5

La mise en évidence que la capacité d'accueil des équipements de traitement d'eaux usées était anticipée et dont l'impact est réduit via le PLUi, il est de fait par extension acquis que les mesures de réduction de l'incidences du à leur défaillance ont été démontrées.

Le déploiement des infrastructures dédiées et un meilleur état des lieux élaboré en parallèle des phases règlementaires du PLUi par le SMEAM a permis de préciser le zonage et les attentes au sein des sites de projet.

Enfin, l'ensemble des dispositions règlementaires en lien avec le code de l'environnement et de l'urbanisme sont intégrés au sein du règlement écrit : 1.6 MON PROJET EST DESSERVI DE FAÇON SÉCURISÉE ET DURABLE PAR LES RÉSEAUX

Il est néanmoins convenu qu'un principe de réalité est à intégrer, le seul règlement ne saurait suffire pour la réduction ou 'évitement de cette incidence. AInsi le POA arrive en renfort pour la mise en application des ces disposition.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

INCIDENCE C2 : POLLUTION DES COURS D'EAU ET DU LAGON : INCIDENCE C3 DU AUX RUISSELLEMENTS ET AUTRE PRESSIONS INCIDENCE D4 : DEGRADATION DES MILIEUX AQUATIQUES

CONTEXTE : PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

actuelles	*projetées (action du PLU)*
☐ Effet actuellement inexistant	☐
☐ Réduction prévisible de la dynamique	☒
☒ Prolongement d'un constat existant	☐
☐ Renforcement prévisible de l'effet	☐

CONTEXTE : ECHELLE DE L'ENJEU

☒ Locale

☒ Intercommunale

INTERACTIONS

PROJET : DESCRIPTION DE L'INCIDENCE PROBABLE

Si les polluants sont "vite dilués" au sein du lagon et ainsi pas si "dégradé" (PNMM), de nombreuses pressions pèsent sur la qualité de l'eau à Mayotte et sur la 3CO. Ainsi, la pratique agricole qui multiplie l'érosion, le manque de raccordement au réseau comme évoqué ci-avant, la mauvaise gestion des déchets, la présence de polluants chimiques (PNMM), le recul du couvert végétal sur les coteaux de la 3CO et de manière globale une évolution du climat, sont autant de pressions participants à la pollutions des cours d'eau et du lagon. Le développement à proximité des cours d'eau de l'habitat en tôle de manière importante renforce également la dynamique. Les milieux aquatiques contribuent fortement à la qualité de la biodiversité sur le territoire. Le chevelu hydrographique qui part des hauteurs pour se jeter dans le lagon constitue de réels «couloirs» de biodiversité. Cependant, les cours d'eau encaissés sont de plus en plus menacés par l'urbanisation et l'imperméabilisation des sols,. Parallèlement, et de manière plus ponctuelle par les épisodes de sécheresse qui augmentent l'importance de l'étiage, les espèces se retrouvent davantage menacées aux éventuelles pollutions d'origine humaine.

PROJET : MESURES PRISES PAR LE PLU POUR LIMITER L'IMPACT

☐ Eviter

☒ Réduire

☐ Compenser

Plusieurs actions et dispositions visent ces incidences très imbriquées avec les facteurs faune/flore et milieux naturels :

- La première reste la réduction par préservation de la ressource : ce point est développé au sein de l'incidence B2
- La deuxième est la réduction par préservation des cours d'eau, zone humide et mangrove par la mise en oeuvre d'une des seules prescriptions graphiques déclenchées en faveur de l'environnement au travers de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme
- La troisième par la protection des couverts végétalisés au travers des OAP et du guide de bon aménagement (chap. 3 des OAP)
- La quatrième par une approche globale du ruissellement issu de l'augmentation des surfaces imperméabilisées : ce point est développé en incidence A1

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

INCIDENCE C3 ; C5 ; C6 ; D1 ET B6 : DEGRADATION ET REDUCTION DE LA CONNECTIVITE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

CONTEXTE : PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

actuelles		*projetées (action du PLU)*
☐	Effet actuellement inexistant	☐
☐	Réduction prévisible de la dynamique	■
☐	Prolongement d'un constat existant	☐
■	Renforcement prévisible de l'effet	☐

CONTEXTE : ECHELLE DE L'ENJEU

- ■ Locale
- ■ Intercommunale

INTERACTIONS

PROJET : DESCRIPTION DE L'INCIDENCE PROBABLE

Comme évoqués ci-avant, le développement le long des coteaux ou des voies (N°6) et les usages qui y sont directement liés (N°4 ; N°1 infrastructure lourde), le rejet en front de mer au sein du lagon des réseaux (N°2), et le développement d'activités le long des plages participent largement à la fragilisation des corridors et des espaces de biodiversité. Que ce soit ponctuellement ou sur des espaces plus larges, le morcellement des corridors écologiques fragilise concrètement le fonctionnement de ces espaces vitaux à l'avenir de l'île.

Une attention particulière doit être porté sur le corridor identifié au niveau du barrage de Roveni (3). En effet, la continuité localisée ici ne doit pas être comprise comme un corridor lié à la présence d'une étendue eau naturelle connectée à la trame écologique de l'île. Ce sont surtout ses abords et l'absence d'urbanisation à proximité, la complexité de son accessibilité qui en font un espace en retrait et en partie préservée.

PROJET : MESURES PRISES PAR LE PLU POUR LIMITER L'IMPACT

- ■ Eviter
- ■ Réduire
- ■ Compenser

Il ne s'agit pas ici de reprendre l'ensemble des outils règlementaires visant la protection des milieux aquatiques et du cycle de l'eau en général. Il est démontré plus haut que leur mobilisation et imbrication avec les outils règlementaires de protection des boisements et couloirs végétalisés permettent de réduire les incidences sur leur milieu.

Il est proposé ici d'évoquer la mise en oeuvre du POA en accord avec les OAP pour permettre l'amélioration de la connectivité de la trame verte et bleue.

L'un des sites emblématiques est le site de projet O9 sur Kahani (voir ci-contre). En effet, il s'agit de préserver le site mais de viser sa remise en état auparavant, et d'en faire bénéficier le public, du fait de constituer un site d'équipement public. La mise en oeuvre de ce type de mesure peut également être perçue comme une compensation pour les impacts issus du projet en lui-même, pour autant, sa mise en oeuvre améliorera clairement la situation existante et la tendance à sa dégradation.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Zone d'espace boisé classé

Zone N dite "stricte"

Zone humide préservée

démonstration au sein du règlement graphique de l'imbrication des outils et de la continutié de ceux-ci au sein des corridors.

+

Des OAP qui accompagnent chaque site de projet sur la thématique des corridors écologiques.

+

Outils identiques que précédemment en incidence A1.

+

Outils identiques que précédemment en incidence B2 / I5.

La connexion point haut point bas à l'échelle insulaire de la trame verte et bleue

continuité règlementaire entre point haut et point bas

concerné au sein du site et en périphérie de zone de développement insalubre, la protection des abords des cours d'eau au travers de la prescription zones humides mais aussi à travers l'OAP permet d'initier une forme de projet d'aménagement en faveur de la remise en éta du cours d'eau.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

INCIDENCE D2 : DEGRADATION ET REDUCTION DES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE

CONTEXTE : PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

actuelles	*projetées (action du PLU)*
☐ Effet actuellement inexistant	☐
☐ Réduction prévisible de la dynamique	☒
☒ Prolongement d'un constat existant	☐
☐ Renforcement prévisible de l'effet	☐

CONTEXTE : ECHELLE DE L'ENJEU

- ☒ Locale
- ☒ Intercommunale

INTERACTIONS

PROJET : DESCRIPTION DE L'INCIDENCE PROBABLE

Les trois grands habitats remarquables de Mayotte et présents sur la 3CO : les mangroves, les herbiers de phanérogames marines et les récifs corraliens sont soumis à de plus amples pressions anthropiques que celles constatées en 2012 au travers des travaux du PNMM. Force est de constatée que la mangrove de Tsingoni est de plus en plus exposée aux pollutions issues de l'urbanisation des coteaux et de la coupure d'urbanisation de plus en plus entamée entre Tsingoni village et Combani. De la même manière, l'état de la mangrove de la baie de Chiconi déjà fortement dégradée est aujourd'hui davantage exposée par la pollution issu du passage en forte progression des véhicule et les aménagements opérés en ce sens, ainsi que tout autre pollutions par ruissellement. La mangrove de M'Tsangamouji quant à elle semble restée stable, du fait de la mise en oeuvre d'actions locales communales mais aussi intercommunales pour la préservation de la zone. Pour autant des vélléités de développement d'accueil et d'usages sont encore dans les réflexions aujourd'hui.

PROJET : MESURES PRISES PAR LE PLU POUR LIMITER L'IMPACT

- ☒ Eviter
- ☒ Réduire
- ☐ Compenser

Le premier axe méthodologique a été l'évitement de tout nouveau site de projet en extension ou en densification au sein des réservoirs de biodiversité. Il s'est agit d'intégrer ce critère de non constructibilité dans la définition même des zones urbaines et à urbaniser. Ainsi, aucun impact direct n'est recensé. En revanche la possibilité d'impacts cumulés indirects étant possibles, des mesures de réductions ont été prises par le biais des OAP notamment mais aussi par le règlement écrit au travers des outils de gestion d'espace libre par exemple.

La démonstration est faite ci-contre au sein des ZNIEFF, la démarche est la même au sein des espace du conservatoire du littoral, du SRCE en cours d'élaboration ou toute autre station recensant une espèce protégée et relayée au sein du diagnostic.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Mesure d'évitement de la zone urbaine et à urbaniser des ZNIEFF afin de en pas générer d'impacts directs.

Carte des aléas forts et très fort submersion marine (DEAL 2021) avec les sites urbanisés et en extension du projet de PLUi

+

Mesure de réduction par les OAP intégrant les mesures de projets permettant de ne pas impacter les réservoirs de biodiversité de manière indirecte. Exemple ici sur le site M2

Carte des ZNIEFF et des zones d'extension urbaine : aucun impact direct et des mesures de réduction pour les impacts indirects.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

INCIDENCE D3 ET L4 : EXPOSITION DES TERRES AGRICOLES ET MILIEUX OUVERTS AUX POLLUTIONS ANTHROPIQUES

CONTEXTE : PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

actuelles	*projetées (action du PLU)*
☐ Effet actuellement inexistant	☐
☐ Réduction prévisible de la dynamique	☒
☒ Prolongement d'un constat existant	☐
☐ Renforcement prévisible de l'effet	☐

CONTEXTE : ECHELLE DE L'ENJEU

☒ Locale

☒ Intercommunale

INTERACTIONS

PROJET : DESCRIPTION DE L'INCIDENCE PROBABLE

Le développement urbain non maîtrisé entraîne une diffusion progressive de l'habitat au sein des espaces de fort potentiel agricole de la 3Co et de tout Mayotte, et qui pose la capacité du territoire à préserver ses terres agricoles dans le futur. Là où le développement urbain se ressentait davantage vers les crêtes et en linéaire le long du littoral, le développement des «villages intérieurs» renforce cette thématique de pression sur les terres au fort potentiel agronomique. Non seulement la surface s'en voit réduite, mais les pollutions liées à la proximité urbaine et l'absence de réseaux vient aggraver la situation de "consommation" des terres agricoles.

PROJET : MESURES PRISES PAR LE PLU POUR LIMITER L'IMPACT

☐ Eviter

☒ Réduire

☒ Compenser

Plusieurs axes méthodologiques ont permis de réduire les impacts de l'urbanisation de manière générale sur les terres agricoles.

Le premier a été de définir comme critère intangible à l'urbanisation toute terre agricole à fort potentiel agricole identifiée à travers le SDAARM ou à travers le diagnostic agricole du PLUi. Ainsi, aucune terre agricole à fort potentiel ne se voit concerné par un impact direct agricole.

Le deuxième axe a été de mettre en place une stratégie globale d'optimisation de la consommation foncière afin de réduire les incidences. Ainsi, la mobilisation du foncier disponible en zone urbaine par densification et la mise en oeuvre d'objectifs de densité à atteindre au sein de chaque OAP permet de traduire règlementairement la réduction de surfaces agricoles consommées et par extension de réduire les effets liés à l'urbanisation. Le conditionnement de l'ouverture à l'urbanisation par la mise à niveau ou/et la mise en oeuvre des réseaux constitue également l'une des mesures les plus importantes quant à la bonne préservation des terres agricoles.

Si les impacts directs de réduction des effets de l'urbanisation "déclarées" sont traduits ici, il apparaît essentiel de développer un troisième axe méthodologique visant à la réduction des effets du développement urbain informel dont les impacts directs et indirects sont constatés. Ainsi, le développement d'une offre hors norme de création de logements à horizon 2030 est l'une des réponses, l'autre part de réponse est la mise en oeuvre du POA à travers toutes ses actions qui visent la restructuration de la filière habitat dont la résorption de l'habitat informel.

De manière plus globale, les mesures de réduction des impacts indirects se traduisent à travers les outils suivants :

- le règlement écrit et le règlement graphique
- Les OAP et le chapitre 3 qui l'accompagne
- les annexes sanitaires

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

rappel méthodologique de prise en compte de critères excluant à toute forme d'urbanisation

CARACTÈRE EXCLUANT

- Potentiel concerné par une servitude ou un risque limitants (Exemples : zone rouge du PPRi, périmètre de protection du rivage rapproché)
- **Présence d'une exploitation agricole ou proximité (à corroborer et mettre à jour avec le diagnostic agricole) + qualité du potentiel (SDAARM)**
- Présence d'un site protégé ou d'une espèce protégée, d'un corridor identifié au diagnostic

Site de Kahani

Carte des zones urbaines à urbaniser du projet de PLLui en parallèle des terres agricoles à fort et moyen potentiel agronomique (issues du SDAARM)

3 sites (ci-contre et ci-dessus) viennent empiéter sur des potentiels forts et modérés identifiés au SDAARM.
Une mesure de compensation par classement de zone agricole et forestières sur d'autres secteurs et identifiés comme fort potentiel au diagnostic ont pu être mis en place dans le cadre du projet de PLUi. En témoignent le bilan des surfaces entre les anciens PLU et l'e projet de PLUi.
Cette mesure a été déclenchée, mais il s'agit de repréciser ici que les 3 sites identifiés ne sont d'ores et déjà plus des secteurs à fort potentiel agronomique. En effet, une diffusion de l'urbanisation informel y est déjà présente sur le site de Kahani notamment. De la même manière le classement en fort potentiel au sein du SDAARM est directement issu des anciens documents de PLU. Comme le montre le tableau ou le chapitre sur les évolutions entre les anciens et nouveaux documents, la surface des terres agricoles dédiées à la pratique agricole ont considérablement augmenté.

	ANCIENS PLU (ha)	PROJET DE PLUi (ha)
U	585.8	613.3
AU	396.5	168.7
N	4293.5	3646.4
A	4047.3	5148.4
3CO	9323.2	9576.7

Les mesures de réduction par le biais du règlement en réponses aux incidences identifiés est de limiter la consommation et le mitage des terres agricoles en limitant la constructibilité de la zone A à des activités liées à la pratique agricole en priorité et maintenir les activités lorsqu'elles sont déjà existantes tout en respectant les engagements de la loi littoral. Est autorisé :

	A
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	V*
Condition : ▪ A condition de se situer en dehors des espaces proches du rivage (condition ne concernant pas les activités agricoles nécessitant la proximité de l'eau (aquaculture))	
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	V*
Conditions : ▪ A condition de se situer sur la parcelle de l'exploitation et de préférence dans le bâtiment d'exploitation ou dans son prolongement immédiat (sauf dans le cas de camping à la ferme) et en dehors des espaces proches du rivages (sauf activité agricole nécessitant la proximité de l'eau)	
Autres occupations du sol	
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	V
Ouvrages spécifiques liés à des équipements d'intérêt collectifs et services publics*	V

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

INCIDENCE D5 ; J7 ET G5 : DEGRADATION DES MILIEUX PAR L'AUGMENTATION DE LA FREQUENTATION DES SITES NATURELS

CONTEXTE : PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

actuelles		*projetées (action du PLU)*
☐	Effet actuellement inexistant	☐
☐	Réduction prévisible de la dynamique	■
■	Prolongement d'un constat existant	☐
☐	Renforcement prévisible de l'effet	☐

CONTEXTE : ECHELLE DE L'ENJEU

- ■ Locale
- ■ Intercommunale

INTERACTIONS

PROJET : DESCRIPTION DE L'INCIDENCE PROBABLE

L'emploi s'est fortement développé ces dernières années, avec 1 715 emplois supplémentaires recensés entre 2012 et 2017. La majorité des emplois créés l'ont été sur les communes de Tsingoni (+1200), et de Ouangani (+700). A la lecture des documents d'urbanisme existant, cette évolution est logique : ces deux communes concentrent 75% des zones économiques, de projet touristiques et de développement d'équipements structurants. Espace public de plus en plus utilisé et spécifique sur la 3CO, les plages deviennent des espaces de rassemblement où les jeux, la cuisine, la baignade, la promenade sont largement pratiqués. Le liseré arboré qui habille les plages de Mayotte est une caractéristique locale très avantageuse dans l'aménagement «naturel» et la qualité même des sites. L'enjeu de préservation de ce liseré boisé reste prépondérant dans la diffusion des activités et aménagements prévus le long des plages. Les terres intérieures encore peu attractives d'un point de vue culturel ou pour le plein air voit néanmoins sa fréquentation augmenté. Deux sites phares concernent la 3CO : la cascade de Soulou côté littoral et l'ancienne sucrière.

PROJET : MESURES PRISES PAR LE PLU POUR LIMITER L'IMPACT

- ■ Eviter
- ■ Réduire
- ☐ Compenser

Dans le cadre de cette incidence, ce sont clairement les outils de règlement graphique et écrit qui ont permis d'éviter l'accroissement de la tendance et de réduire à long terme les effets de cette incidence sur l'environnement.

Il s'est agit de créer des secteurs spécifiques dédiées à l'accueil d'activités de découvertes ou de loisir de manière isolée. S'il s'agit dans un premier temps d'accompagner le développement et le maintien de ces activités, il s'agit également d'en cadrer l'évolution. Ainsi dans le respect du cadre de la loi littoral appliquée à Mayotte, la constructibilité y est très limitée mais autorisée.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Site de la sucrière

Site des cascades

Plage de Zidakani

Secteur NL et ses sous-secteurs du projet de PLUi

Plage sud de Sada

Les activités touristiques dans les terres intérieures

*****Limitation de la construction***

Dans la bande des 50 pas géométriques seuls les travaux confortatifs de l'existant sont autorisés (sans extension ou augmentation de capacité d'accueil). Dans cette même bande, les aménagements au sol ne peuvent être ni bitumée ni cimentée. Exception faite au secteur NEp à vocation portuaire.

En secteur NL et NLt, Pour les aménagements au sol aucune imperméabilisation bitumée ou cimentée n'est autorisée.

	Construction	Extension	Annexe
NL	▪ les nouveaux aménagements et nouvelles constructions éventuels ne doivent pas conduire à une augmentation de l'imperméabilisation des sols sur plus de 1000m² supplémentaires d'emprise au sol ▪ L'emprise au sol des habitations ne peut excéder 100m²		▪ Les nouvelles annexes ne sont pas autorisées
NLt	▪ Les nouveaux aménagements et nouvelles constructions éventuelles ne doivent pas conduire à une augmentation de l'imperméabilisation des sols sur plus de 500m² supplémentaires d'emprise au sol ▪ L'emprise au sol des habitations ne peut excéder 100m²		▪ Les nouvelles annexes ne sont pas autorisées
NLb	▪ les nouveaux aménagements et nouvelles constructions éventuelles ne doivent pas conduire à une augmentation de l'imperméabilisation des sols sur plus de 500m² supplémentaires d'emprise au sol ▪ L'emprise au sol des habitations ne peut excéder 100m²		▪ Les nouvelles annexes ne sont pas autorisées

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

INCIDENCE E1 ; E5 ; I5 : SATURATION DE LA CAPACITE D'ACCUEIL INSULAIRE

CONTEXTE : PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

actuelles		*projetées (action du PLU)*
☐	Effet actuellement inexistant	☐
☐	Réduction prévisible de la dynamique	■
☐	Prolongement d'un constat existant	☐
■	Renforcement prévisible de l'effet	☐

CONTEXTE : ECHELLE DE L'ENJEU

- ■ Locale
- ■ Intercommunale

INTERACTIONS

PROJET : DESCRIPTION DE L'INCIDENCE PROBABLE

La notion de capacité d'accueil du territoire rentre au cœur du débat du projet insulaire. Jusqu'ici définit par un équilibre fragile, la pérennité du territoire à recevoir son développement est remis en question et place ainsi l'environnement comme point central au projet. Si la qualité des espaces et la diversité de ceux ci sont incontestables, leur préservation et leur pérennité en est tout autre. L'accueil de près de 21 000 habitants à horizon 2030 reste un défi pour n'importe quel territoire, peut être plus spécifiquement Mayotte du fait de la rapidité de réalisation et la structuration en cours de toutes les filières qui constituent un territoire.

PROJET : MESURES PRISES PAR LE PLU POUR LIMITER L'IMPACT

- ☐ Eviter
- ■ Réduire
- ☐ Compenser

Il apparaît ici davantage pertinent de renvoyer à l'ensemble des mesures prises en compte en compte dans le cadre de l'élaboration de ce projet de PLUi. En effet, le PLUi reste la mesure de cadre visant l'accueil du projet pour le territoire et dans ses capacités propres.

Ainsi chaque incidence présentée ici est directement liée à celle-ci. L'ensemble de la réponse se trouve au sein du rapport de présentation tome2. Chaque règle ou outil mobilisé et utilisé à travers ce projet de PLui vise cet objectif : garantir un accueil pour tous et pérenne pour les populations et l'environnement lui même. La présente évaluation environnementale veille à cette déclinaison sans impact ou au travers des mesures ERC.

Pour conclure, ce sont l'ensemble des mesures déclinées dans l'évaluation qui permettent d'aboutir à la conclusion d'une réduction ou même d'un évitement de la saturation de la capacité du territoire. Tous les outils du PLUi qui permettent de répondre à cette incidence dite "globale" et inscrite en tête du PADD sont donc les suivants :

- Le règlement écrit et graphique : qui visent à géolocaliser la stratégie et la calibrer au regard des enjeux du PADD
- Les OAP qui rendent opérationnelles la traduction du zonage
- Les annexes sanitaires qui visent à alerter et démontrer la capacité des réseaux à soutenir le développement prévu
- enfin le POA du fait de l'accompagnement en moyens et suivi du bon déroulé de la politique habitat menée sur le territoire
- Une approche spécifique quand le territoire n'est pas en capacité actuelle de développer le projet via la zone 2AU notamment

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

INCIDENCE E2 ; E3 ; E6 ; K10 ; G3 : DES BESOINS HORS NORMES POUR LA JEUNESSE DE LA 3CO

CONTEXTE : PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

actuelles		*projetées (action du PLU)*
☐	Effet actuellement inexistant	☐
☐	Réduction prévisible de la dynamique	■
■	Prolongement d'un constat existant	☐
☐	Renforcement prévisible de l'effet	☐

CONTEXTE : ECHELLE DE L'ENJEU

- ■ Locale
- ■ Intercommunale

INTERACTIONS

PROJET : DESCRIPTION DE L'INCIDENCE PROBABLE

Mayotte n'a pas encore achevé sa transition démographique, si la mortalité a fortement chuté ces dernières décennies, la natalité est encore très élevée, induisant une population jeune en forte croissance. La 3CO n'échappe pas à ce phénomène, bien qu'il soit moins marqué qu'à l'échelle de Mayotte (la contribution du solde naturel dans la croissance est près de deux fois moins important qu'à l'échelle de l'île). La pyramide des âges illustre parfaitement le phénomène de rajeunissement de la population, avec plus de la moitié de la population âgée de moins de 20 ans. Les 60 ans et plus ne représentent que 5% de la population mahoraise. Ainsi, la 3Co compte 10 personnes de moins de 20 ans pour une personne de 60 ans et plus. On constate également un creux dans la classe d'âge des 20-35 ans, lié à un phénomène de départ de l'île d'une partie de la population pour poursuivre des études ou trouver un emploi. Enfin, le territoire dispose de 7 MJC, plus ou moins actives, qui selon leur niveau d'activité.

PROJET : MESURES PRISES PAR LE PLU POUR LIMITER L'IMPACT

- ■ Eviter
- ■ Réduire
- ☐ Compenser

Face à ce défi pour la jeunesse, le PLUi vise à mettre en place tous les outils permettant d'affirmer la transition démographique avec la mise en oeuvre de plusieurs outils à travers :

- le POA : adapter l'offre de logements aux besoins spécifiques de la jeunesse mahoraise, notamment en lien avec la scolarité
- les OAP : en permettant la réalisation d'infrastructure d'équipements scolaire et de formation dans les métiers d'avenir de l'île et permettant de privilégier le maintien sur l'île de la jeunesse mahoraise.
- La typologie des OAP Nouveaux quartiers, particulièrement dédié à l'accueil d'une programmation mixte visant l'accueil d'équipements.
- le règlement écrit quant à lui vise une grande malléabilité en permettant la réalisation des équipements au sein des zones urbaines et à urbaniser, avec des règles souples afin que le règlement soit adapté aux besoins de l'équipement.

Plus spécifiquement le projet d'aménagement à long terme de la 3CO (PADD) prévoit le déploiement (dans la suite des OIN) d'équipement universitaire au sein de Combani dans les terres intérieures. Non traduit au sein des pièces règlementaires il est néanmoins bien prévu et les autres pièces du PLUi le prennent en compte règlementairement de manière indirecte en réservant cet espace sans contre-indication de zonage ou de règlement ou des programmation OAP à proximité.

Parallèlement à l'élaboration du PLUi, les trois dernières années ont également vu la concrétisation (ou le développement) du projet de lycée agricole, répondant également concrètement à l'un des éléments fléchés au PLUi.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Les secteurs U qui peuvent accueillir de nouveaux équipement en évolution de l'existant

Les secteurs AUm et AUs qui peuvent accueillir de nouveaux équipement en extension urbaine

Secteur US et secteur de projet pouvant accueillir des équipements au projet de PLUi

\+

- Des OAP qui accompagnent chaque site de projet sur la thématique équipement .
- L'un des plus emblématiques : le futur lycée de M'tsangamouji :

Site fléché dans les OIN, le projet de SAR et le projet de PLUi pour la mise en place du lycée de M'Tsangamouji

la programmation implique et prévoit la réalisation de logement étudiant (du fait de son éloignement et de la capacité du site)

la programmation comprend également un équipement sportif pour venir compléter les besoins en équipement pour la jeunesse et plus largement la population de la 3CO

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

INCIDENCE E4 : DES BESOINS HORS NORMES EN EQUIPEMENTS PUBLICS

CONTEXTE : PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

actuelles	*projetées (action du PLU)*
☐ Effet actuellement inexistant	☐
☐ Réduction prévisible de la dynamique	■
■ Prolongement d'un constat existant	☐
☐ Renforcement prévisible de l'effet	☐

CONTEXTE : ECHELLE DE L'ENJEU

☐ Locale

■ Intercommunale

INTERACTIONS

PROJET : DESCRIPTION DE L'INCIDENCE PROBABLE

Bien que le dimensionnement des projets prennent en compte les besoins croissants en termes d'équipements, ils se retrouvent souvent en surcharge lorsque ceux-ci voient le jour où n'intègrent pas de réserve foncière pour anticiper les besoins d'évolution futurs. Ce problème peut être lié à plusieurs causes :

» Les estimations de taille sont prévues suivant la date de livraison annoncées des équipements et les évolutions de la population communale. Les aléas administratifs et techniques sont nombreux et les projets prennent souvent du retard, le programme, cependant, reste le même, amenant à un sous-dimensionnement.

» Dans la majorité des cas, les équipements publics s'implantent sur des parcelles à dimension restreinte. Il est rare que le projet puisse intégrer une « réserve foncière » dans le cas où celui-ci s'étendrait.

» La situation géographique de ces équipements n'est donc que rarement régie par les besoins aux alentours et se base principalement sur la disponibilité foncière.

PROJET : MESURES PRISES PAR LE PLU POUR LIMITER L'IMPACT

■ Eviter

■ Réduire

☐ Compenser

Le PLUi vise à mettre en place tous les outils permettant de développer les équipements publics sous toutes ses formes (mise à niveau, extension horizontale, verticale ou extension urbaine) notamment :

- les OAP : en permettant la réalisation d'infrastructure d'équipements publics.
- La typologie des OAP Nouveaux quartiers, particulièrement dédié à l'accueil d'une programmation mixte visant l'accueil d'équipements.
- le règlement écrit quant à lui vise une grande malléabilité en permettant la réalisation des équipements au sein des zones urbaines et à urbaniser, avec des règles souples afin que le règlement soit adapté aux besoins de l'équipement quel qu'il soit.
- Plusieurs emplacements réservés ont été mis en place afin de réserver le foncier aux équipements publics en plus d'un zonage dédié (US ou AUs n'autorisant pas d'autres implantations)

Plus spécifiquement le projet d'aménagement à long terme de la 3CO (PADD) prévoit le déploiement (dans la suite des OIN) d'équipement public d'envergure comme un nouvel hôpital dans les terres intérieures pour en faciliter l'accès depuis l'île. Non traduit au sein des pièces règlementaires il est néanmoins bien prévu et les autres pièces du PLUi le prennent en compte règlementairement de manière indirecte en réservant cet espace sans contre-indication de zonage ou de règlement ou des programmation OAP à proximité.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Les secteurs U qui peuvent accueillir de nouveaux équipement en évolution de l'existant

Les secteurs AUm et AUs qui peuvent accueillir de nouveaux équipement en extension urbaine

+

- Des OAP qui accompagnent chaque site de projet sur la thématique équipement .
- L'un des plus emblématiques : à Kahani dans les terres intérieures

Typologie de l'opération : *Equipement public structurant et restoration écologique*
Autre : *Équipements d'intérêt collectif et services publics*

une programmation laissant une certaine marge de manoeuvre mais exclusivement dédiée à un équipement public d'envergure

la prise en compte des enjeux environnementaux est également intégré notamment la restoration écologiques de la dynamique hydrologique du cours d'eau

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

INCIDENCE F1 : UNE AUGMENTATION DE LA PRODUCTION DE DECHETS

CONTEXTE : PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

actuelles		*projetées (action du PLU)*
☐	Effet actuellement inexistant	☐
■	Réduction prévisible de la dynamique	■
☐	Prolongement d'un constat existant	☐
☐	Renforcement prévisible de l'effet	☐

CONTEXTE : ECHELLE DE L'ENJEU

- ☐ Locale
- ■ Intercommunale

INTERACTIONS

PROJET : DESCRIPTION DE L'INCIDENCE PROBABLE

Bien que de compétence intercommunale, la gestion des déchets s'effectue à l'échelle globale de l'île, à travers notamment le SIDEVAM 976 et CITEO. La gestion des déchets est encadré par le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets de Mayotte et par le Plan d'élimination des déchets ménagers et assimilés de Mayotte. En 2018, 207 kg d'ordures ménagères par habitant et par an ont été collectées sur le territoire de la 3CO, soit 19% des ordures ménagères de Mayotte. La collecte est théoriquement assurée 3 jours par semaine dans chacune des communes. Pour autant, la gestion des déchets reste peu satisfaisante : la dotation en bacs est insuffisante et génère des amoncellements de déchets, la régularité de la collecte n'est pas assurée, des quartiers ne sont pas desservis faute d'accessibilité, le tri n'est pas généralisé dans les habitudes... De fait, les points de collecte pour le tri sont très peu nombreux. En 2016, on en recensait 31 pour toute la 3CO. Plusieurs actions ont cependant été menées ces dernières années pour améliorer le traitement et la valorisation des déchets sur la 3CO.

PROJET : MESURES PRISES PAR LE PLU POUR LIMITER L'IMPACT

- ☐ Eviter
- ■ Réduire
- ☐ Compenser

Parallèlement à l'élaboration du PLUi, la compétence intercommunale déchet a pris de l'ampleur. Ainsi, les études mais aussi la mise en oeuvre de celles-ci (site de tri par exemple) ont été décuplées. Parallèlement, les campagnes de sensibilisation auprès de la jeunesse notamment ont également été développées. C'est pourquoi, il s'agit de poursuivre cette tendance et de continuer à limiter toute incidence due à l'augmentation de production de déchets par le biais du PLUi.

Les mesures de réduction se retrouvent surtout au niveau des sites de projet encadré par la typologie des OAP. Le sujet des déchets ménagers y est clairement abordé : les OAP nouveaux quartiers et greffés doivent : "*intégrer la question des déchets en favorisant une gestion à l'échelle de l'opération dès que possible (ordures ménagères résiduelles, tri sélectif, compostage individuel ou collectif...). La plupart des sites ont vocation à accueillir des points de tri et de collecte.* "

Les mesures de réduction d'impact de la pollution issu des déchets sur les sites économiques ou d'habitat se situent au sein des OAP également par l'exigence de site de tri à intégrer à l'opération (par site : exemple O3).

Enfin, toutes les mesures visant la recherche d'une autonomie alimentaire mais aussi envers les matériaux extérieurs sont en faveur d'une réduction réelle de production de déchet. Ainsi, le POA de manière indirecte joue une large part dans la réduction de cette incidence, ces points détaillés au sein des incidences G2 et L9

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

INCIDENCE F2 : UNE AUGMENTATION DE LA DEPENSE ENERGÉTIQUE NOTAMMENT SUR LE POSTE HABITAT INCIDENCE F3

CONTEXTE : PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

actuelles		*projetées (action du PLU)*
☐	Effet actuellement inexistant	☐
☐	Réduction prévisible de la dynamique	☐
☐	Prolongement d'un constat existant	■
■	Renforcement prévisible de l'effet	☐

CONTEXTE : ECHELLE DE L'ENJEU

- ■ Locale
- ☐ Intercommunale

INTERACTIONS

PROJET : DESCRIPTION DE L'INCIDENCE PROBABLE

En 2011, Mayotte est dépendant à 98,6% des importations pour répondre à ses besoins en énergie tous postes confondus (transport, électricité…). Elle ne dispose que de 2 centrales de production d'électricité et d'un parc photovoltaïque diffus qui pèse peu sur la production. Considérant les besoins croissants (équipement des ménages qui augmente, augmentation de la population, augmentation du taux de motorisation), la question de la réduction de la dépendance énergétique du territoire est réelle.

En 2018, c'est 39 800 gW d'électricité qui ont été consommés sur la 3Co, soit un ratio de 0.85 gW par habitant et par an.

PROJET : MESURES PRISES PAR LE PLU POUR LIMITER L'IMPACT

- ☐ Eviter
- ■ Réduire
- ☐ Compenser

Le PLUi à travers les différents outils mis en place au regard du double enjeux que représente cette incidence (réduction de la dépendance aux énergies fossiles, aux importations et à l'enjeu de réduction de la consommation liée à la construction et spécifiquement le poste résidentiel) apporte une réelle évolution au regard des documents de planification antérieur. Ainsi, on retrouvera des actions règlementaires mais aussi pré-opérationnelles au travers :

- des OAP : au sein du chapitre 3 mais aussi au sein même de la rédaction pour certains sites de projet d'envergure (nouveau quartier principalement) avec des objectifs à atteindre en terme de production / économie d'énergie et plus ponctuellement pour de l'habitat collectif à la mise en oeuvre "aisée".
- le règlement écrit au sein des régles communes à toutes les zones mais aussi au sein des zones en adaptant l'évolution architecturale permise aux enjeux énergétiques.
- le POA qui dédie une action spécifique visant à réduire la consommation énergétique du poste habitat : action 15, et indirectement sur de nombreuses autres actions

Plus spécifiquement le projet d'aménagement à long terme de la 3CO (PADD) prévoit le déploiement (dans la suite des OIN) s'attaque au poste le plus émetteurs en GES et le plus dépendant énergétiquement : la mobilité, en visant la création du câble. Le PLui le traduit règlementairement et est inscrit à l'incidence J3

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

ACTION 15

Accompagner les ménages vers un habitat durable

Participer à l'amélioration de la performance énergétique des logements existants et futurs en accompagnant les ménages dans leurs projets de climatisation naturelle, de pose de panneaux photovoltaïques, de climatiseurs moins énergivores à travers plusieurs leviers :

- *Adapter le règlement du PLUi-H en faveur d'une orientation adaptée des constructions pour favoriser la bonne circulation de l'air, permettre des choix de matériaux durables, préserver des espaces végétalisés nécessaires au rafraîchissement urbain, etc...*
- *Adapter le règlement du PLUi-H en faveur des énergies renouvelables et dispositifs éco-responsables (récupérateurs d'eau, protections contre le soleil, etc...)*
- *Orienter les ménages ayant un projet vers les structures adaptées : Espace Info Energie de Mayotte, ADEME, MDE, ANAH...*
- *Permettre la tenue de permanences des partenaires sur la 3CO pour recevoir les ménages et les accompagner dans leurs projets*
- *Communiquer sur les aides, notamment financières, à disposition des ménages : aides EDM, crédits d'impôts, éco-PTZ, etc...*
- *Etre vigilant aux formes urbaines des projets d'aménagements en incitant à des choix urbains permettant de limiter les îlots de chaleurs et au développement de l'habitat bioclimatique*

Les actions et moyens mis en oeuvre visant la réduction de l'incidence F2

Orientations et plantations
Matériaux
Couleur
Energie renouvelable
Eclairage extérieur
Toiture

Les points du règlement écrit commun à toutes les zones visant les exigences de réduction de la consommation ou participant à la production d'Enr

+

Les principes du chapitre 3 regroupant les 4 principes d'action visant la réduction de la consommation énergétique :

- Protection contre la chaleur
- Conception du bâti
- Les énergies renouvelables
- Matériaux de construction et de l'aménagement

+

Enfin chaque OAP dispose d'un chapitre "qualités contructives et performances énergétiques". A titre d'exemple :

- Les moyens de productions d'énergie renouvelables seront à la fois à l'échelle de l'opération globale et à la fois à l'échelle de chaque implantation bâtie.
- Les moyens d'économie d'énergie dans la conception du bâtiment renvois au chapitre 2 du document.
- **La part des énergies renouvelables dans le bilan énergétique global de l'opération sera d'au moins 20 % dans le cas où l'opération est réalisée sous la forme d'une opération d'ensemble**

+

Site C3

Site M3

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

INCIDENCE F5 ET F6 : UNE DEPENDANCE CROISSANTE AUX ENERGIES FOSSILES

CONTEXTE : PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

actuelles		*projetées (action du PLU)*
☐	Effet actuellement inexistant	☐
☐	Réduction prévisible de la dynamique	■
■	Prolongement d'un constat existant	☐
☐	Renforcement prévisible de l'effet	☐

CONTEXTE : ECHELLE DE L'ENJEU

- ■ Locale
- ■ Intercommunale

INTERACTIONS

PROJET : DESCRIPTION DE L'INCIDENCE PROBABLE

En 2014, le mix électrique de Mayotte est composé à 94.4% d'hydrocarbures et à 5.6% d'énergies renouvelables (photovoltaïque). Le territoire est donc énergétiquement dépendant des importations, ce qui lui vaut un coût de production de l'énergie élevé et une exposition forte aux variations des prix des énergies fossiles.

La 3Co dispose de 3 installations photovoltaïques permettant de produire de l'électricité pour une puissance cumulée de 460 kW en Haute tension (1 site à Tsingoni) et 80 kW en basse tension (2 sites à Ouangani). Ce niveau de production est largement insuffisant pour parvenir à satisfaire les besoins de la population.

PROJET : MESURES PRISES PAR LE PLU POUR LIMITER L'IMPACT

- ☐ Eviter
- ■ Réduire
- ☐ Compenser

La méthodologie déployée à travers le PLUi afin de réduire la dépendance aux énergies fossiles a constitué en la réduction de la consommation en déployant une stratégie d'économie d'énergie consommée notamment sur les postes de la construction (résidentiel, équipement, activité) mais aussi sur des actions visant la consommation d'énergie fossile en lien avec les flux (déplacement et transport). Enfin, une part du projet consiste à favoriser la production d'énergie renouvelable. Si les outils du PLUi ont été mobilisés en ce sens, ils permettent une production à l'échelle individuelle et non pas à la mise en place de projet de développement conséquent. Pour autant, ces deux axes permettent de conclure à une réduction de la dépendance de la 3CO aux énergies fossiles. Les outils développés au sein du PLUi sont les suivant :

- des OAP : au sein du chapitre 3 mais aussi au sein même de la rédaction pour certains sites de projet d'envergure (nouveau quartier principalement) avec des objectifs à atteindre en terme de production / économie d'énergie et plus ponctuellement pour de l'habitat collectif à la mise en oeuvre "aisée". Au sein des OAP, des secteurs sont également fléchés afin d'accueillir le transport câble qui vise une réduction de la consommation d'énergie fossile et traduit sur chaque site la mise en oeuvre de déplacements doux.
- le règlement écrit au sein des régles communes à toutes les zones mais aussi au sein des zones en adaptant l'évolution architecturale permise aux enjeux énergétiques.
- le POA qui dédie une action spécifique visant à réduire la consommation énergétique du poste habitat
- des emplacements réservés sont dédiés à favoriser les déplacements doux
- le règlement graphique à travers la mise en place des voies douces à préserver et/ou à créer, au titre du L 151-38.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Extrait du règlement graphique illustrant la mise en oeuvre du L 151-38

Mise en oeuvre du L151-38 sur Sada

+

Une quasi totalité des OAP répertorie les déplacements doux à connecter à l'existant et/ou créer.

Accès et transversale piétonne : un outil très communément déployé dans les OAP

Site C8 sur Chiconi

+

Ensemble des outils déclinés ci-avant à l'incidence F2 F3

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

INCIDENCE G1 : UNE RÉDUCTION DES ESPACES DE PRODUCTION VIVRIER INDIVIDUELS ET COLLECTIFS

CONTEXTE : PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

actuelles		*projetées (action du PLU)*
☐	Effet actuellement inexistant	☐
☐	Réduction prévisible de la dynamique	☐
■	Prolongement d'un constat existant	■
☐	Renforcement prévisible de l'effet	☐

CONTEXTE : ECHELLE DE L'ENJEU

- ■ Locale
- ☐ Intercommunale

INTERACTIONS

PROJET : DESCRIPTION DE L'INCIDENCE PROBABLE

Cette difficulté nouvelle à trouver un terrain impacte le territoire de différentes manières. Les formes urbaines et de l'habitat ont changé : l'ensemble de la parcelle est aujourd'hui exploitée, laissant de moins en moins de place au jardin vivrier qui disparaît parfois totalement; et le développement s'effectue non plus par un partage horizontal de la parcelle mais par l'apparition des étages. Il est courant aujourd'hui de voir des cases SIM ayant fait l'objet d'extensions, qu'elles soient de plain pied ou via la création d'un étage. Le R+1 et même le R+2 sont aujourd'hui courants dans le paysage urbain de la 3Co. Les nouveaux matériaux (le béton surtout) permettent cette évolution dans l'habitat mahorais.

PROJET : MESURES PRISES PAR LE PLU POUR LIMITER L'IMPACT

- ☐ Eviter
- ■ Réduire
- ☐ Compenser

Si le PLUi permet de mettre en oeuvre une réelle optimisation du foncier consommé- à la fois en densification et en extension- afin de réduire la tendance de réduction des espaces agricoles et par nature pour la plupart vivriers à travers les outils présentés aux incidences D3, l'espace individuel dédié au jardin vivrier au sein de l'habitat isolé est de moins en moins présent au sein du projet de PLUi.

En effet, la réalité de mise en oeuvre des densités prescrites au SAR en construction et mise en application à travers le PLUi permettent la préservation de l'espace agricole (sous forme vivrière soit) mais ne permettent pas de dédier un espace jardiné vivrier pour l'ensemble des futurs ménages mahorais. La réalité montre néanmoins que la transition démographique associée à l'évolution des modes de vie sur l'île génèrent d'abord la priorité d'accès au logement, relayant au second plan le "besoin" du jardin vivrier à partir du moment où la structuration de la filière agricole et la recherche d'une autonomie alimentaire sont visées.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

INCIDENCE G4 : IMPACTS SANITAIRES DE LA GESTION DES DEFUNTS

CONTEXTE : PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

actuelles		*projetées (action du PLU)*
☐	Effet actuellement inexistant	☐
☐	Réduction prévisible de la dynamique	☒
☒	Prolongement d'un constat existant	☐
☐	Renforcement prévisible de l'effet	☐

CONTEXTE : ECHELLE DE L'ENJEU

- ☒ Locale
- ☒ Intercommunale

INTERACTIONS

PROJET : DESCRIPTION DE L'INCIDENCE PROBABLE

Le décret du 4 février 1911 instaure un premier régime d'immatriculation foncière à Mayotte : la garantie de la propriété est liée à une demande de titre inscrit au livre foncier. Cette immatriculation demeure néanmoins facultative, et le droit coutumier continue de s'exercer couramment. Un point particulier issue de la tradition mahoraise concerne également la gestion des défunts. Le cimetière n'étant pas toujours le choix opéré (rassemblement des défunts sur un site). Le cas de M'liha pose cette problématique du fait qu'historiquement les défunts sont enterrés en périphérie du village de manière isolée. Se pose alors le problème de ces sites avec la proximité urbaine qui se développe.

PROJET : MESURES PRISES PAR LE PLU POUR LIMITER L'IMPACT

- ☒ Eviter
- ☐ Réduire
- ☐ Compenser

Identifié comme véritable enjeu sanitaire -précisément sur le village de M'liha- la gestion des défunts n'est plus réellement une incidence. Si le PLUi permet de développer et de mettre en oeuvre les cimetières, il s'est d'abord agit de répondre aux besoins locaux (sur M'liha donc car non recensé ailleurs) sous deux angles afin d'éviter le prolongement d'un constat existant.

Les sites où certaines sépultures avaient pu être établies hors cimetières ont été identifiées et classées en zone N.

Parallèlement, le choix du site d'extension sur M'liha veille à ne pas empiéter sur les espaces de sépultures.

Une part de sensibilisation reste indéniable pour une application complète mais le PLUi est néanmoins peu armé pour y répondre.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

INCIDENCE G6 ET H5 : UNE PRISE EN COMPTE INSUFFISANTE DES MOEURS ET USAGES MAHORAIS DANS LA CONSTRUCTION CONTEMPORAINE

CONTEXTE : PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

actuelles	*projetées (action du PLU)*
☐ Effet actuellement inexistant	☐
☐ Réduction prévisible de la dynamique	☒
☒ Prolongement d'un constat existant	☐
☐ Renforcement prévisible de l'effet	☐

CONTEXTE : ECHELLE DE L'ENJEU

- ☒ Locale
- ☐ Intercommunale

INTERACTIONS

H5 — G6

PROJET : DESCRIPTION DE L'INCIDENCE PROBABLE

Nombre de spécificités mahoraises sont ignorées lors de la conception de nouvelles opérations. Un travail de reprise et de greffe avec l'existant n'est pas toujours développé du fait des complications foncières. Le traitement flou entre espace public et privé est souvent ignoré au sein des opérations alors qu'ils révèlent un mode constructif solidaire et un espace de vie dynamique et public.

Un point important est apparu dans le cadre de l'étude du PLUi-h, suite aux retours d'expériences d'opérations nouvellement réalisées, l'intégration des modes de vie locaux et l'appropriation des logements est une des conditions de réussite des opérations. L'absence d'espaces dédiés à la cuisine en extérieur, séchage du linge, rassemblement informel en petit groupe et à l'ombre...est présent dans le tissu ancien mais peu développé dans les constructions contemporaines.

PROJET : MESURES PRISES PAR LE PLU POUR LIMITER L'IMPACT

- ☒ Eviter
- ☐ Réduire
- ☐ Compenser

Le PLUi vise par plusieurs axes à sensibiliser le secteur de la construction à prendre davantage en compte les moeurs et habitudes mahoraises dans la conception des opérations, que ce soit en intérieur comme en exterieur.

Si l'accompagnement de l'auto-construction est souvent assurée au travers des rhi, pclhi ou dans le cas du présent PLUi au travers du volet Habitat, il s'est agit ici de cibler davantage les opérations "d'ensemble" ou sous forme collective, dense. En effet, le retour d'expérience montre que l'architecture augmente la pris en compte contextuelle mahoraise (matériaux, chaleur, pente...) l'organisation spatiale vie à être développée ainsi que la part partagée de ces opérations. Ainsi :

- les OAP déterminent des espaces de convivialité, des espaces publics au sein des opérations, sans pour autant guider leur mise en oeuvre
- le chapitre 3 quant à lui rappelle la nécessaire prise en compte des moeurs et de la qualité des espaces publics ou partagés pour la bonne appropriation des opérations.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

INCIDENCE H1 ; H4 ; H6 ET H8 : LE PAYSAGE VERT DE LA 3CO EN NET RECUL ET QUI TEND VERS UNE FORME DE BANALISATION

CONTEXTE : PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

actuelles		*projetées (action du PLU)*
☐	Effet actuellement inexistant	☐
☐	Réduction prévisible de la dynamique	☐
☐	Prolongement d'un constat existant	■
■	Renforcement prévisible de l'effet	☐

CONTEXTE : ECHELLE DE L'ENJEU

- ■ Locale
- ■ Intercommunale

INTERACTIONS

PROJET : DESCRIPTION DE L'INCIDENCE PROBABLE

Les lignes de crête contrairement à la frange littoral n'est pas une limite urbaine immuable et cela se constate très largement à l'échelle de la 3CO mais aussi de l'île de manière généralisée.

Les hauteurs et les coteaux ont été préservés jusque dans les années 2000 et permettaient de conserver des entités villageoises isolées avec un rapport personnalisé et arboré ou "vert" au territoire. A présent, ces espaces sont de plus en plus consommés et annoncent un nouveau rapport au paysage et le territoire à vivre de manière plus générale. Ce constat n'est pas sans conséquence.

Aujourd'hui les coteaux sont largement urbanisés avec la nouvelle tendance qui est d'avoir un accès visuel vers le lagon. Le phénomène s'accentue donc, et génère une homogénéisation des entités urbaines et paysagères de la 3CO. Initialement diversifiées (et déclinées en partie 1), les formes de développement actuelles se répètent et tendent à écraser la lecture de la topographie et des ensembles paysagers originels.

PROJET : MESURES PRISES PAR LE PLU POUR LIMITER L'IMPACT

- ■ Eviter
- ■ Réduire
- ☐ Compenser

La volonté affichée dès les prémices du projet par les élus de la 3CO de la préservation du grand paysage a généré une attention particulière à la protection des lignes de crêtes mais aussi des points de vue de baie à baie. Les outils développés au sein du PLUi sont les suivant :

- les OAP : au sein du chapitre 3 par la déclinaison de bonne implantation dans la pente et préservation du patrimoine végétalisé qui participent à la bonne insertion paysagère du bâti sur les coteaux. Les OAP ciblent les points de vue à préserver accessibles visuellement a minima depuis l'espace public.
- le règlement écrit au sein des régles communes à toutes les zones visant l'intégration dans la pente et l'encouragement à la végétalisation des espaces libres.

Toutes ces mesures favorisent la réduction de toute dégradation du grand paysage. Pour autant le choix par évitement des sites de projets ont participé clairement à la préservation de l'identité phare de la 3CO, donc son capital paysager.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

une volonté affichée clairement de préserver le grand paysage et les lignes de crêtes notamment (extrait du PADD)

Ensemble des éléments au plan de zonage participant à la préservation des lignes de crêtes de la 3CO mis en parallèle des secteurs en extension du projet de PLUi

\+ · Des OAP qui accompagnent chaque site de projet sur la thématique de covisibilité avérée avec le lagon afin d'en empêcher la privatisation ou d'en favoriser l'accès visuelle et/ou physique

Aucun nouvel accès n'est autorisé afin de ne pas entamer davantage la ligne de crête (appel à l'urbanisation proscrit)

point de vue, dégagement visuel à préserver intact et accessible à tous

Site C5

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

INCIDENCE H2 ; H10 : UNE DEGRADATION DE LA FAÇADE NATURELLE LITTORALE

CONTEXTE : PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

actuelles	*projetées (action du PLU)*
☐ Effet actuellement inexistant	☐
☐ Réduction prévisible de la dynamique	■
■ Prolongement d'un constat existant	☐
☐ Renforcement prévisible de l'effet	☐

CONTEXTE : ECHELLE DE L'ENJEU

☐ Locale

■ Intercommunale

INTERACTIONS

PROJET : DESCRIPTION DE L'INCIDENCE PROBABLE

Un rapprochement de l'urbanisation vers les 50 pas géométriques se constatent, avec des constructions isolées pour la plupart illégales, sans titre de propriété ou sans permis de construire. Au-delà de ce rapprochement, le sud de Sada est clairement concerné par des constructions illégales construites au sein des 50 pas géométriques.

L'urbanisation appelant l'urbanisation, ce phénomène tend à se développer. Le manque de moyens de contrôle évoqué plus en amont ne permet pas d'enrayer la situation. Ce développement à proximité ou au sein des 50 pas géométriques démultiplie les problématiques de sécurité, d'accès (essentiellement en linéaire routier isolé), et tout ce qui peut être lié au capital environnemental et paysager de l'île.

Il s'agit de l'un des enjeux phares de ce PLUi car il regroupe effectivement toute une problématique de respect de la planification, de production de logements suffisante et d'équilibre de préservation du paysage et de l'environnement.

PROJET : MESURES PRISES PAR LE PLU POUR LIMITER L'IMPACT

■ Eviter

■ Réduire

☐ Compenser

En lien direct avec l'incidence précédemment présentée, nombre d'outils déployés dans le PLUi participent à la préservation de la façade littorale et au-delà des 50 pas géométriques.

Ainsi :

- le règlement écrit qui interdit toute implantation au sein des 50 pas géométriques
- la définition des espaces proches du rivage et son lien immédiat avec le règlement écrit qui limite très fortement toute constructibilité au sein de ce périmètre
- La délimitation des activités existantes au lancement de la démarche de PLUi au sein des EPR et 50 pas géométriques afin de les encadrer
- aucun site de projet ne se situe donc au sein des 50 pas géométriques
- le chapitre 3 des OAP quant à lui rappelle la bonne intégration paysagère des sites de projet (ainsi que le règlement écrit (voir ci-avant)

Toutes ces mesures seraient vaines sans la mise en oeuvre du volet H qui vise une augmentation des moyens au sein de la 3CO permettant d'accompagner chaque projet, mais aussi leur conformité. Ainsi, le POA participe pleinement à l'évitement et la réduction de la tendance observée aujourd'hui et donc de leurs impacts directs et indirects.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Au sein des EPR et parfois dans les 50 pas géométriques, les activités isolées existantes sont fléchées par un zonage spécifique pour un meilleur accompagnement

Le zonage N, les zones humides, les EBC couvrent la quasi intégralité de la façade littorale pour la préserver

Les secteurs AU à proximité de la façade littorale sont quasi inexistant soit accompagné finement par une OAP

Ensemble des éléments au plan de zonage participant à la préservation de la façade littorale

\+ Des OAP qui accompagnent chaque site de projet sur la thématique de covisibilité potentielle avec le lagon spécifiquement sur les espaces de proximité avec la façade littorale

Principe paysagers et environnementaux

Préserver et renforcer l'espace végétalisé sur l'ensemble du périmètre et travailler toute covisibilité avec le lagon

limite végétalisée existante à préserver ou reconstituée le cas échéant

travail d'implantation et architectural visant la prise en compte de la légère déclivité mais surtout d'éviter un effet de masse trop important

Site C1

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

INCIDENCE H3 : UNE LISIBILITÉ DES ENTRÉES DE VILLAGE NÉGLIGÉE ET DESTRUCTURÉE PAR L'ÉTALEMENT URBAIN

CONTEXTE : PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

actuelles		*projetées (action du PLU)*
☐	Effet actuellement inexistant	☐
☐	Réduction prévisible de la dynamique	■
■	Prolongement d'un constat existant	☐
☐	Renforcement prévisible de l'effet	☐

CONTEXTE : ECHELLE DE L'ENJEU

- ■ Locale
- ☐ Intercommunale

INTERACTIONS

PROJET : DESCRIPTION DE L'INCIDENCE PROBABLE

L'interdépendance entre espace urbanisé et réseau viaire est extrêmement prononcé sur la 3CO, ainsi, la questions des entrées de villages et de leur qualité est aujourd'hui une incidence indirecte de la diffusion de l'urbanisation (formelle et informelle). Elles deviennent de moins en moins lisibles, le développement urbain sous forme linéaire le long des voies, tendent à réduire les coupures d'urbanisation et rendre moins lisibles les entrées sur les villages. Autant certaines entrées de village comme sur Chiconi, où l'aménagement révèle une vraie mise en scène d'entrée par un «simple» alignement de palmiers, autant l'absence de limite urbaine ne permet plus de rendre la lecture des entrées de village intuitive.

PROJET : MESURES PRISES PAR LE PLU POUR LIMITER L'IMPACT

- ☐ Eviter
- ■ Réduire
- ☐ Compenser

Cette incidence est en lien avec plusieurs outils du PLUi mis en oeuvre afin de réduire l'incidence. Néanmoins, c'est essentiellement l'outil OAP qui permet d'accompagner la mise en oeuvre de projet sur les sites de projet en entrée de village et d'agglomération. Si le POA, le zonage, le règlement permettent clairement de lutter contre la diffusion de l'urbanisation (impact premier de cette incidence) c'est au travers des OAP que les points de vigilance et d'obligation d'aménagement sont visés.

Site C7

Exemple de mise en application

Faire coïncider les entrées et sorties des deux sites de projet afin de limiter les entrées et sorties sur la voie principale. Reconstitution de l'entrée de village par une recomposition urbaine le long de la voie (avec recul) recul exigé ou limite végétalisée

OAP T1

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

INCIDENCE H7 ; H9 ET H11 : UNE RECONNAISSANCE DU PAYSAGE COMME CAPITAL PATRIMONIAL TIMIDE OU NON MAITRISÉE

CONTEXTE : PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

actuelles	*projetées (action du PLU)*
☐ Effet actuellement inexistant	☐
☐ Réduction prévisible de la dynamique	☒
☒ Prolongement d'un constat existant	☐
☐ Renforcement prévisible de l'effet	☐

CONTEXTE : ECHELLE DE L'ENJEU

- ☐ Locale
- ☒ Intercommunale

INTERACTIONS

PROJET : DESCRIPTION DE L'INCIDENCE PROBABLE

Historiquement, le lagon constitue un patrimoine naturel et paysager. Il en naît un respect «naturel» de ces lieux sacrés entraînant une protection spontanée de cet espaces et de ses abords. Pour autant, l'évolution des modes de vie, et de la diffusion de l'urbanisation entraînent un nouveau rapport à cet espace originellement sacré. Véritable capital pour la 3CO, le paysage est de plus en plus privatisé et fragilisé. Enfin, et vue précédemment, le développement d'habitat sur des espaces jusqu'ici préservés et sanctuarisés sont aujourd'hui soumis(entre autre) à une pression urbaine liée à la qualité paysagère. A ce titre, un site en particulier pose question quant à son devenir au sein du document de planification.

PROJET : MESURES PRISES PAR LE PLU POUR LIMITER L'IMPACT

- ☒ Eviter
- ☒ Réduire
- ☐ Compenser

Si les actions restent ponctuelles au sein du PLUi, il s'agit néanmoins d'un premier pas dans la mise en oeuvre règlementaire de la préservation du patrimoine paysager. Deux sites emblématiques bénéficient d'une protection règlementaire au sein du PLUi : le site de l'ancienne sucrière et la pointe de Sada, à travers la mise en place des E*léments de patrimoine et de paysage à préserver au titre de l'*Article L151-19 du Code de l'Urbanisme-

Il a été choisi d'y intégrer l'ensemble paysager des cascades de Soulou en vue d'une valorisation unique mais complète.

Ces deux sites fort en histoire et dont le recensement du bâti même n'est pas établi bénéficient ainsi d'une protection toute particulière dans leur ensemble.

Parallèlement, les servitudes d'Etat visent la protection du patrimoine classé bâti (en annèxe).

Ces points règlementaires permettent de réduire voire d'éviter toute intervention non maîtrisée sur des sites particuliers, ils participent également à leur reconnaissance.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

INCIDENCE I3 : UNE EXPOSITION DE LA POPULATION AUX NUISANCES SONORES EN AUGMENTATION

CONTEXTE : PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

actuelles	*projetées (action du PLU)*
☐ Effet actuellement inexistant	☐
☐ Réduction prévisible de la dynamique	☒
☐ Prolongement d'un constat existant	☐
☒ Renforcement prévisible de l'effet	☐

CONTEXTE : ECHELLE DE L'ENJEU

- ☒ Locale
- ☒ Intercommunale

INTERACTIONS

PROJET : DESCRIPTION DE L'INCIDENCE PROBABLE

Difficilement mesurables pour le moment, les nuisances sonores sont de plus en plus importantes et particulièrement lié à la question de la mobilité. L'augmentation du trafic constitue un balais incessant et bruyant pour l'ensemble des logements à proximité des voies de circulation. Parallèlement, au sein des terres intérieures c'est essentiellement le trafic poids lourds (schema mobilité) qui génèrent les nuisances sonores.

PROJET : MESURES PRISES PAR LE PLU POUR LIMITER L'IMPACT

- ☐ Eviter
- ☒ Réduire
- ☐ Compenser

La transcription règlementaire des mesures de réduction de cette incidence sont identiques à l'incidence I6 qui suit.

Ces mesures se voient donc retranscrites à travers :

- les OAP qui accueillent les futures infrastructures de mobilité câble prévues aux OIN et au SAR en construction. les OAP intègrent également la prise en compte et le développement des mobilités douces au sein de chaque secteur de projet. Ces deux points visent ainsi la limite de l'usage de la voiture ou des deux roues, principales sources de nuisances sonores sur l'île.
- de manière indirecte et directe, les emplacements réservés qui permettent de mettre en oeuvre les contournements des villages sont des actions fortes permettant de réduire l'exposition des populations aux nuisances sonores.

L'approche globale à viser au travers des OAP à intégrer des reculs nécessaires ou la mise en oeuvre de limite végétalisée par rapports aux axes de circulation. Ces deux éléments visant à réduire l'exposition aux nuisances sonores et poussières urbaines (les deux sites d'OAP présentés en incidence H3, l'évoquent particulièrement).

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

INCIDENCE I6 : UNE EXPOSITION DE LA POPULATION AUX POUSSIERES "URBAINES" EN AUGMENTATION

CONTEXTE : PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

actuelles	*projetées (action du PLU)*
☐ Effet actuellement inexistant	☐
☐ Réduction prévisible de la dynamique	☒
☒ Prolongement d'un constat existant	☐
☐ Renforcement prévisible de l'effet	☐

CONTEXTE : ECHELLE DE L'ENJEU

- ☐ Locale
- ☒ Intercommunale

INTERACTIONS

PROJET : DESCRIPTION DE L'INCIDENCE PROBABLE

C'est surtout en priorité les commerces informels le long des routes qui sont concernés. De manière plus globale, une large partie de la population mahoraise reste exposée aux poussières urbaines du fait du trafic et de l'absence d'aménagement en conséquence. Ce type de commerce, très répandu à Mayotte, se développe le long des routes nationales. Les « bouenis » s'y retrouvent et y vendent les produits des champs ainsi que quelques produits « fait maison ». Ces « marchés » visent les clientèles piétonnes et motorisés bien que ceux-ci ne présentent pas de parkings «structurés» à proximité. Le développement du commerce informel pose cependant des questions de sécurité (installation au niveau de carrefours routiers importants) et d'exposition de la population et des produits aux pollutions. Le BRGM souligne l'érosion du sol mahorais sous forme de poussière, cette dernière participe fortement à cette incidence.

PROJET : MESURES PRISES PAR LE PLU POUR LIMITER L'IMPACT

- ☐ Eviter
- ☒ Réduire
- ☐ Compenser

La transcription règlementaire des mesures de réduction de cette incidence sont identiques à l'incidence I5 qui précède avec quelques compléments néanmoins.

Ces mesures se voient donc retranscrites à travers :

- les OAP qui accueillent les futures infrastructures de mobilité câble prévues aux OIN et au SAR en construction. La prise en compte et le développement des mobilités douces au sein de chaque secteur de projet. Ces deux points visent ainsi la limite de l'usage de la voiture ou des deux roues, principales sources de production de poussières urbaines sur l'île.
- de manière indirecte, les emplacements réservés qui permettent de mettre en oeuvre les contournements des villages sont des actions fortes permettant de réduire l'exposition des populations aux poussières urbaines
- le zonage et les OAP à travers la réalisation d'équipements dédiés à la vente de produits du marché (marché couvert sur Combani notamment ou d'artisanat) permettent de limiter l'exposition la population ET les produits aux poussières urbaines

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

INCIDENCE J1 ; J2 ; J4 ; J5 : UN ACCROISSEMENT SIGNIFICATIF DES DEPLACEMENTS MOTORISÉS

CONTEXTE : PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

actuelles	*projetées (action du PLU)*
☐ Effet actuellement inexistant	☐
☐ Réduction prévisible de la dynamique	■
☐ Prolongement d'un constat existant	☐
■ Renforcement prévisible de l'effet	☐

CONTEXTE : ECHELLE DE L'ENJEU

☐ Locale

■ Intercommunale

INTERACTIONS

PROJET : DESCRIPTION DE L'INCIDENCE PROBABLE

La position centrale de la 3Co lui permet une bonne connexion au réseau d'infrastructures routières, avec deux routes traversantes d'Est en Ouest. Le réseau routier de la 3Co est donc emprunté par les ménages issus du territoire, mais aussi de communes extérieures à l'EPCI pour se rendre sur l'agglomération de Mamoudzou. Les axes principaux (RN2, RD3, RD1) sont soumis à un trafic de plus en plus important, de l'ordre de 5 000 à 10 000 véhicules par jour en 2015, et pourraient atteindre plus de 15 000 véhicules par jour en 2030 si des solutions alternatives ne sont pas déployées. L'augmentation du trafic pose également la question de la sécurisation des traversées de villages et d'une pacification des usages dans les zones urbanisées. L'augmentation de la motorisation des ménages (52% des déplacements domicile travail sont effectués en voiture en 2017 contre 25% en 2012) génère de nouveaux besoins en termes de stationnement notamment, encore trop peu pris en compte dans les aménagements de l'espace public et peu anticipé par les ménages lors de la conception de leur logement.

PROJET : MESURES PRISES PAR LE PLU POUR LIMITER L'IMPACT

☐ Eviter

■ Réduire

☐ Compenser

Ainsi, les mesures visant la réduction des déplacements motorisés mais aussi visant la limitation de l'accroissement observé se voient donc retranscrites à travers :

- les OAP qui accueillent les futures infrastructures de mobilité câble prévues aux OIN et au SAR en construction sur les deux PEM prévus de M'Tsangamouji et dans les terres intérieures.
- les OAP intègrent également la prise en compte et le développement des mobilités douces au sein de chaque secteur de projet. Il s'agit d'une création de sentiers mais aussi un bouclage avec l'existant.
- le zonage à travers les prescriptions mises en place (timides mais amorçant la dynamique) de création de sentiers ou de préservation au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme mais aussi par des emplacements réservés dédiés au réaménagement de voie incluant les mobilités douces ou la création de sentier
- de manière indirecte et directe, les emplacements réservés qui permettent de mettre en oeuvre la pratique des mobilités actives apaisées au sein des villages.

L'ensemble de ces outils mis bout à bout permettent de mettre en oeuvre un bouclage aux échelles communales . Ils permettent de conclure à une diminution de la part de la voiture à terme sur la 3CO. Les actions sur la mobilités étant très imbriquées et à toutes les échelles, elles sont donc très interdépendantes.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Mise en oeuvre du L151-38 sur Sada

Afin de préserver les amorces existantes et afin d'annocner la mise en oeuvre du sentier désservant un équipement public, cet outil a été ponc-tuellement utilisé

Accès et transversale piétonne : un outil très communément déployé dans les OAP

Site C8 sur Chiconi

Les deux sites principaux concernés par un arrêt câble, des sites stratégiques sur le long terme donc anticiper au sein des sites de projet

2/Réserver un espace public central permettant l'accueil à terme d'un arrêt du transport câble et faire de cette place un Hub relais du Nord Ouest de l'île

1/Réserver l'accessibilité dans un second temps à un arrêt du transport câble et faire de cette place un Hub central de l'île (position sur le long terme mais anticipée dans la conception de la présente OAP)

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

INCIDENCE J3 : UNE ABSENCE DE TRANSPORT EN COMMUN SUR LA 3CO

CONTEXTE : PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

actuelles	*projetées (action du PLU)*
■ Effet actuellement inexistant	☐
☐ Réduction prévisible de la dynamique	■
☐ Prolongement d'un constat existant	☐
☐ Renforcement prévisible de l'effet	☐

CONTEXTE : ECHELLE DE L'ENJEU

- ☐ Locale
- ■ Intercommunale

INTERACTIONS

PROJET : DESCRIPTION DE L'INCIDENCE PROBABLE

Le seul réseau de transport collectifs organisé actuellement sur la 3Co est celui des transports scolaires, organisé par le conseil départemental. En l'absence de réseau de transports en communs, celui ci est informel et repose sur les taxis brousse collectifs, qui permettent de parcourir de longues distances impossibles à réaliser à pied, pour un tarif attractif.

PROJET : MESURES PRISES PAR LE PLU POUR LIMITER L'IMPACT

- ☐ Eviter
- ■ Réduire
- ☐ Compenser

Comme il est annoncé ci-avant, les outils visant la réduction de l'usage de la voiture et des deux roues sont déployés par la mise en oeuvre du métro-câble sur l'île et par extension la 3CO à moyen terme. Il est traduit ci-avant l'ensemble des points permettant d'aboutir règlementairement à sa réalisation au travers des OAP notamment. Les deux principaux sites fléchés sont présentés aux pages précédentes.

- l'enjeu ici visant la mise en oeuvre de l'action est d'anticiper l'acquisition foncière par une entité publique ou parapublique afin d'y parvenir. Il s'agit de préserver le foncier de toute autre implantation en contradiction avec le projet.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

INCIDENCE J6 : LE TRANSPORT DE MARCHANDISE UN POTENTIEL, UN TERRITOIRE CONTOURNÉ

CONTEXTE : PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

actuelles	*projetées (action du PLU)*
☐ Effet actuellement inexistant	☐
☐ Réduction prévisible de la dynamique	☒
☒ Prolongement d'un constat existant	☐
☐ Renforcement prévisible de l'effet	☐

CONTEXTE : ECHELLE DE L'ENJEU

☐ Locale

☒ Intercommunale

INTERACTIONS

PROJET : DESCRIPTION DE L'INCIDENCE PROBABLE

La D2 vers le Nord permet de rallier en direct le port de Longoni, seul port d'entrée des marchandises de Mayotte.

Incidence indirecte, le développement économique du territoire est logiquement intrinsèquement lié à son accessibilité mais aussi à la capacité de déplacer les marchandises. Ainsi, le territoire ne compte que deux zones spécifiquement dédiées à des activités économiques structurées : l'une à Combani, l'autre à Coconi. Le reste de l'activité économique se déploie de manière beaucoup plus diffuse et dans une logique de mixité des usages urbains.

PROJET : MESURES PRISES PAR LE PLU POUR LIMITER L'IMPACT

☐ Eviter

☒ Réduire

☐ Compenser

Afin de réduire le passage au sein des villages intérieurs et par la même les passages de transports de marchandises complèxes vers les baies, la réflexion s'est portée sur un accès plus direct de 'est vers les terres intérieures mais que vers Longoni.

En effet, afin de limiter le transit par Mamoudzou (congestion, exposition aux pollutions) et le déploiement de gabarit routier important vers les baies, les efforts se sont concentrés entre Combani, Kahni, Coconi par la mise en place d'emplacements réservés.

La connexion vers Longoni est quant à elle en réflexion mais bien prévue (aux OIN et de fait au SAR) à travers ces mêmes emplacements réservés. Leur emplacement et en concordance avec l'étape à long terme de raccordement vers Longoni.

Emplacement réservé 81

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

INCIDENCE K1 ; K2 ; K10 : UN SAVOIR FAIRE DE LA CONSTRUCTION INADAPTÉ AUX ENJEUX CONTEMPORAINS ET UNE QUALITE DU BATI RESIDENTIEL INEGALE

CONTEXTE : PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

actuelles	*projetées (action du PLU)*
☐ Effet actuellement inexistant	☐
☐ Réduction prévisible de la dynamique	☒
☐ Prolongement d'un constat existant	☐
☒ Renforcement prévisible de l'effet	☐

CONTEXTE : ECHELLE DE L'ENJEU

- ☐ Locale
- ☒ Intercommunale

INTERACTIONS

PROJET : DESCRIPTION DE L'INCIDENCE PROBABLE

Héritage du processus traditionnel d'autoconstruction des cases en matériaux naturels par l'ensemble de la famille, la filière du BTP n'est pas très développée à Mayotte. Le recours aux artisans n'est pas systématique, ou repose souvent sur l'économie informelle. Les ménages construisent encore souvent eux-même leur logement, achetant les matériaux nécessaires au fur et à mesure, aidés par des membres de leur famille.

L'habitat, au-delà de sa fonction de logement, revêt donc un caractère social, de par son processus de production. Si la densification de la parcelle se fait aujourd'hui le plus souvent dans les étages, il n'en reste pas moins que dès la construction du logement initial le projet d'une extension future pour loger la famille est prévue : en témoigne l'apparition du toit terrasse, et les tiges de fer qui en dépassent. Que l'on ne s'y trompe pas, les étages successifs ne sont pas un agrandissement de la maison initiale, mais bien la création d'un nouveau logement, disposant de son accès indépendant par l'extérieur. Pour autant, l'absence d'ingenierie ou de matériaux suffisant la montée en verticalité reste fragile et ne comprenant aucune intégrations des risques naturels possibles.

PROJET : MESURES PRISES PAR LE PLU POUR LIMITER L'IMPACT

- ☒ Eviter
- ☒ Réduire
- ☐ Compenser

Le PLUi par le choix de la réalisation d'un volt H permet d'intégrer dans son évalaution environnementale les mesures ERC sur lequel le PLUi seul aurait peu de poids. Ainsi,à travers le POA (mais aussi les pièces du PLUI) s'est évertué a établir la mise en oeuvre d'une structuration de la filière habitat dans son ensemble et en impulser les actions.

Dans le cas présent, l'ensemble des outils qui sont mis à disposition pour réduire ce phénomène et donc ces incidences directes et indirectes se retrouvent donc essentiellement dans le POA :

- les actions 2 / 12 et 13 qui permettent de mobiliser une part importante des moyens déclenchés par le PLH (humain et financier)vers la qualité constructive et par la réduction de la dépendance en matériaux
- les mesures de "bon aménagement" du chapitre 3 des OAP

Une part non négligeable de la réduction de cette incidence passe par la sensibilisation et la formation au sein de la filière construction / auto-construction. Ainsi les actions 6 et 15 y participent égalment de manière indirecte mais réelle.

Le règlement graphique réduisent de fait l'incidence de manière indirecte par l'évitement des zones d'aléas et la réduction de leurs incidences. Enfin, le règlement écrit mentionne l'appel à de l'ingénierie spécialisée pour la mise en sécurité des bâtiments.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

INCIDENCE K3 ; K12 : UNE INADEQUATION ENTRE LA TYPOLOGIE DE LOGEMENT AVEC LES BESOINS ET MOYENS DES POPULATIONS

CONTEXTE : PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

actuelles	*projetées (action du PLU)*
☐ Effet actuellement inexistant	☐
☐ Réduction prévisible de la dynamique	☒
☒ Prolongement d'un constat existant	☐
☐ Renforcement prévisible de l'effet	☐

CONTEXTE : ECHELLE DE L'ENJEU

- ☐ Locale
- ☒ Intercommunale

INTERACTIONS

PROJET : DESCRIPTION DE L'INCIDENCE PROBABLE

Face à la difficulté croissante à disposer du foncier, de la faiblesse des revenus de certains ménages, à la présences de ménages métropolitains et à la part importante de ménages étrangers sur le territoire, le parc locatif tend à se développer, surtout dans les communes les plus urbaines : 30% des ménages de la 3CO sont locataires en 2017 contre seulement 22% en 2012. Comme l'a montré le remplacement de la case SIM par le LATS et le LAS, les dispositions permettant d'assurer le maintien ou l'accès au logement sont peu nombreuses et peu efficaces sur la 3Co. Le SIAO, permet de commencer à structurer l'offre disponible à l'échelle du département, et de mieux connaître les besoins par le recueil progressif des demandes de prises en charge. Le développement progressif de SOLIHA Mayotte permet également de déployer une offre en intermédiation locative. Cette offre, bien qu'elle se soit étoffée ces dernières années, est largement insuffisante à couvrir les besoins identifiés, ne serait-ce que pour la réalisation des opérations des RHI prévues sur l'ensemble du département.

PROJET : MESURES PRISES PAR LE PLU POUR LIMITER L'IMPACT

- ☒ Eviter
- ☒ Réduire
- ☐ Compenser

Il s'agit ici de l'un des défis les plus importants du PLUi et ce qu'aujourd'hui les documents de planification ou sratégiques peinent à mettre en place. Si tous les outils déclinés dans les précédentes incidences démontrent que le PLui soulèvent tous les outils règlementaires mis à sa disposition pour réduire cet impact, c'est avant tout avec la mise en place en parallèle du PLH et la coordination avec l'ensemble des documents cadres (en cours ou existant) que l'inversion de la tendance peut avoir lieu.

Ainsi, plus qu'une mesure de réduction ou d'évitement c'est un ensemble d'actions qui permettent de conclure à l'inversion prévisible de la tendance et cela à travers le POA dans son ensemble. En témoigne des actions mise en écriture et votées par les élus il y a près de deux ans et qui voient le jour progressivement aujourd'hui sur le territoire mahorais (mise en place de l'OFS par exemple).

Ainsi, le volet habitat permet de conclure à une incidence positive pour le territoire. Le choix de ses actions concourent à la structuration de la filière habitat et de donner une stratégie foncière et résidentielle globale non existante à ce jour. En revanche, il peut être ajouté que la définition des objectifs de logements sociaux ambitieux du PLH retranscrits et concordants au sein des OAP est une traduction réglementaire du PLUi en la faveur de l'inversion de la tendance et une nette évolution dans le cadre de ce PLUi.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

INCIDENCE K4 ; K11 ; K13 : UNE INSTRUCTION RALENTIE PAR UNE AUGMENTATION DES DEMANDES DE CONSTRUCTIONS, DES DOCUMENTS CADUCS ET UN DEPLOIEMENT DE L'HABITAT INFORMELS

CONTEXTE : PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

actuelles	*projetées (action du PLU)*
☐ Effet actuellement inexistant	☐
☐ Réduction prévisible de la dynamique	☒
☒ Prolongement d'un constat existant	☐
☐ Renforcement prévisible de l'effet	☐

CONTEXTE : ECHELLE DE L'ENJEU

- ☐ Locale
- ☒ Intercommunale

INTERACTIONS

PROJET : DESCRIPTION DE L'INCIDENCE PROBABLE

Bien conscientes de leurs difficultés à maîtriser l'urbanisation, toutes les communes de la 3Co ont réalisé un PLU. Première étape pour anticiper le développement, leur mise en œuvre a pourtant été mise à mal par le développement spontané de l'habitat en dehors des zones à urbaniser parfois, et en dehors de tout projet, les habitants se soumettant rarement à l'exercice du permis de construire : temps d'instructions longs et menant souvent à un refus incompris au regard des constructions voisines.

La création de l'intercommunalité et la démarche en cours de PLUi valant PLH doit permettre d'harmoniser les pratiques et de mettre en place une coordination de la mise en oeuvre des projets.

Sur les questions d'habitat, outre les documents d'urbanisme, les plans communaux de lutte contre l'habitat indigne (PCLHI) en cours de réalisation amorcent une réflexion globale des besoins d'interventions à l'échelle des communes.

PROJET : MESURES PRISES PAR LE PLU POUR LIMITER L'IMPACT

- ☐ Eviter
- ☒ Réduire
- ☐ Compenser

De la même manière que précédemment c'est bien l'ensemble des actions du POA qui concourent à l'inversion de la tendance. Pour autant, c'est probablement l'ACTION 4 qui vise à participer pleinement à cet enjeu.

En effet, les moyens alloués à cette ambition sont considérables (10 ETP entre autre) et sont déjà amorcés au sein des services de la 3CO. En vue de cette montée en puissance, les moyens de la 3CO sont en mutation et en pleine expansion, le PLUi le traduit également de manière opérationnelle au sein de l'OAP du site T4, qui accueillera les nouveaux locaux de la 3CO.

Secteur visé et anticipé par la 3CO pour sa montée en puissance en termes de services techniques et d'ingénierie.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

INCIDENCE K6 ; K7 ; G2 : UNE HISTOIRE ARCHITECTURALE MAHORAISE EN DANGER

CONTEXTE : PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

actuelles	*projetées (action du PLU)*
☐ Effet actuellement inexistant	☐
☐ Réduction prévisible de la dynamique	☒
☒ Prolongement d'un constat existant	☐
☐ Renforcement prévisible de l'effet	☐

CONTEXTE : ECHELLE DE L'ENJEU

- ☒ Locale
- ☐ Intercommunale

INTERACTIONS

PROJET : DESCRIPTION DE L'INCIDENCE PROBABLE

Le territoire de la 3CO dispose d'une histoire riche, encore lisible à travers des monuments et vestiges. Le site de l'ancienne sucrière de Soulou est inscrite aux monuments historiques (l'usine, la maison de maître, la jetée et les entrepôts). La mosquée de Tsingoni, la plus ancienne de l'île, est également inscrite, et son mausolée classé.

Par ailleurs, de nombreux sites archéologiques et plusieurs mosquées anciennes viennent enrichir le patrimoine de la 3CO. Ce patrimoine demande à être parfois préservé, restauré ou mis en valeur, mais le potentiel est riche et invite à la découverte de l'histoire locale.

PROJET : MESURES PRISES PAR LE PLU POUR LIMITER L'IMPACT

- ☐ Eviter
- ☒ Réduire
- ☐ Compenser

Les mesures ciblées concernant le patrimoine du site de Soulou, de la sucrière et de la pointe de Sada sont décrites en incidence H7 .

En revanche, d'autres outils participent à la gestion "patrimoniale" du bâti mahorais. Si les mesures peuvent paraître timides ou non exhaustive, c'est un premier pas initié à travers le PLUi que cela est amorcé. Ainsi,

- le règlement écrit et les zonages associés : définissent par leur existence même la distinction des formes urbaines et y associent des traductions de règlement écrit différents au regard de leurs enjeux futurs mais aussi de leur caractère patrimoniale, notamment UA.
- le périmètre des 500m s'il a été évoqué de le modifier, la réflexion est amorcée et se verra probablement transcrite prochainement, leur maintien indubitable reste la protection la plus forte et figure au sein des annexes.

En parallèle de ce PLUi, deux études pré opérationnelles sont en cours sur la sucrière et une sur les cascades de Soulou. Le travail en parallèle en cours, le PLui s'est adapté au plus près de l'avancée des études qui visent un accueil maîtrisé des publics et une découverte de l'histoire et de l'environnement qui les accueille.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

INCIDENCE K5 : UN PRIX DU FONCIER EN CONSTANTE AUGMENTATION

CONTEXTE : PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

actuelles		*projetées (action du PLU)*
☐	Effet actuellement inexistant	☐
☐	Réduction prévisible de la dynamique	■
☐	Prolongement d'un constat existant	☐
■	Renforcement prévisible de l'effet	☐

CONTEXTE : ECHELLE DE L'ENJEU

- ☐ Locale
- ■ Intercommunale

INTERACTIONS

PROJET : DESCRIPTION DE L'INCIDENCE PROBABLE

Le processus en cours de régularisation de la situation foncière met à mal le principe coutumier de gestion des terres, attribué par usufruit, hérité ou plus rarement acheté. Aujourd'hui, le statut de la propriété foncière est globalement identifié sur la 3Co, avec seulement 3,4% de la superficie du territoire dont le statut reste inconnu en 2017.

Cette évolution du système foncier mahorais, ajouté aux contraintes du territoire (relief, risques, espaces protégés, espaces réservés à l'agriculture) introduit un sentiment de raréfaction du foncier, qui participe également à la montée des prix. L'inflation est telle que les prix des terrains ont perdu toute réalité avec les revenus des ménages mahorais. Au global, la moitié du foncier de la 3Co appartient à une collectivité territoriale, à l'Etat ou à un organisme para-public (SIM, SMIAM). Les communes néanmoins ne disposent que de très peu de foncier (1% du territoire), ce qui participe à l'augmentation des coûts de réalisation des opérations d'urbanisme et limite leur capacité de projets. Le reste appartient à des propriétaires privés, essentiellement répartis entres quelques grandes familles mahoraises.

PROJET : MESURES PRISES PAR LE PLU POUR LIMITER L'IMPACT

- ☐ Eviter
- ■ Réduire
- ☐ Compenser

Tous les outils permis par la mise en oeuvre du PLUi mais surtout à travers de multiples actions du volet H ont été mobilisés pour inverser la tendance et réduire l'impact de cette incidence. En effet, le déploiement de près de 11 000 logements et un accompagnement de moyens à travers le POA constituent le coeur des mesures de réduction.

L'amorce de ces dynamiques par la mise en application future du document reste néanmoins à mesurer et vigiler. C'est pourquoi, l'une des mesures permettant d'atteindre les objectifs fixés et donc de rester habile et flexible est permis par la mise en place d'un observatoire du foncier (ACTION 8) mais aussi à travers les indicateurs de suivi du PLUi. Cela permettra de réajuster les politiques mises en oeuvre. En effet, l'un des écueils observés précédemment est la trop lente évolution des documents d'urbanisme, bloquant une part conséquente de projets répondant aux ambitions et enjeux identifiés dans le document de PLUi.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

INCIDENCE K8 : DES CENTRES VILLAGES EN PERTE DE VITALITÉ

CONTEXTE : PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

actuelles	*projetées (action du PLU)*
☐ Effet actuellement inexistant	☐
☒ Réduction prévisible de la dynamique	☒
☐ Prolongement d'un constat existant	☐
☐ Renforcement prévisible de l'effet	☐

CONTEXTE : ECHELLE DE L'ENJEU

- ☒ Locale
- ☐ Intercommunale

INTERACTIONS

PROJET : DESCRIPTION DE L'INCIDENCE PROBABLE

S'ils restent très dynamique, une inversion de la tendance se fait pressentir, du fait d'une dislocation de l'appareil commercial, de l'étalement urbain et d'un changement d'échelle rapide et important. L'échelle du village est aujourd'hui tout autre. La notion de quartier tend à se former par la création de commerces, ou de micro espace public. Dans certains cas, le développement urbain s'est traduit par la création d'un nouveau noyau urbain distinct de l'implantation originelle, comme ici à Chiconi. Le village initial est niché dans la baie et dans ses pentes. La topographie locale a amené le développement plus récent à s'effectuer plus en arrière, sur le plateau. Une certaine continuité entre les deux entités existe aujourd'hui du fait de l'implantation progressive de nouvelles constructions le long des axes de communication principaux. Ces évolutions font naître des tensions entre "villages historiques" aujourd'hui ou le "centre" n'est plus réellement identifiable.

PROJET : MESURES PRISES PAR LE PLU POUR LIMITER L'IMPACT

- ☐ Eviter
- ☒ Réduire
- ☐ Compenser

C'est surtout l'action 11 du POA qui permet de répondre concrètement à l'évitement et la réduction des impacts de centre villages en perte de dynamisme ou de vitalité.

Le POA via une action clairement définie, donc des moyens financiers et humains dédiés :

- Lancement de l'appel à projet pour 4 centralités historiques : 4x 15 000 à 30 000 €
- Etude approfondie sur la vacance des logements : 15 000 à 30 000 €
- Prime de sortie de vacance sous condition de travaux : 10 000 €/ an
- Moyens humains dédiés : 1 ETP «chargé de mission habitat» + 1 ETP «chargé de mission urbanisme»

Pour autant, il s'agit de ne pas négliger les études parallèles en cours ou terminées pendant le temps d'élaboration du PLUi qui concourent clairement et de manière opérationnelle à la réalisation des objectifs fixés de redynamisation des coeurs de village. Ils ont permis d'affiner les outils règlementaires.

AInsi, c'est une complémentarité entre outils règlementaires et mise en oeuvre opérationnelle qui permettent de conclure à une réduction de cette incidence. Il pourrait même être conclue

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

LA PRODUCTION

INCIDENCE L1 ET L2 : REDUCTION DES SURFACES AGRICOLES PRODUCTIVES (TERRESTRES ET MARINES)

CONTEXTE : PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

	actuelles	*projetées (action du PLU)*
	Effet actuellement inexistant	☐
	Réduction prévisible de la dynamique	■
	Prolongement d'un constat existant	☐
■	Renforcement prévisible de l'effet	☐

CONTEXTE : ECHELLE DE L'ENJEU

- ☐ Locale
- ■ Intercommunale

INTERACTIONS

PROJET : DESCRIPTION DE L'INCIDENCE PROBABLE

Le développement urbain non maîtrisé entraîne une diffusion progressive de l'habitat au sein des espaces de fort potentiels agricoles de la 3Co et de tout Mayotte, et qui pose la capacité du territoire à préserver ses terres agricoles dans le futur. La consommation des terres agricoles sur les plateaux est importante au regard de son «efficacité». Le développement des opérations en frange agricole ou de manière informelle intègre des densités extrêmement faible pour un impact qui dépasse les simples implantations.

Parallèlement, une grande part des exploitants agricoles n'ont pas la maîtrise du foncier utilisé, du fait d'une situation irrégulière, d'une absence de procédure de régularisation foncière, etc. La plupart d'entre eux a donc une vision et des objectifs de rentabilité à court terme, qui se traduisent par des pratiques peu durables notamment une sur-utilisation d'intrants chimiques, la monoculture, etc…

PROJET : MESURES PRISES PAR LE PLU POUR LIMITER L'IMPACT

- ☐ Eviter
- ■ Réduire
- ■ Compenser

Les incidences du développement urbain non maîtrisé sur les espaces agricoles sont développées via D3.

En revanche, les incidences de la réduction des terres agricoles met également à mal la visée d'autonomie alimentaire de la 3CO et de Mayotte de manière générale. Ainsi, le PLUi déploie les outils de réduction de cette incidence. En effet, plusieurs outils permettent d'y parvenir :

- La méthodologie de définition de l'enveloppe urbaine et sa retranscription directe en zone urbaine U, resserrée et mise à jour permettant une approche davantage objective quant à l'encadrement de l'urbanisme
- La méthodologie de recensement du potentiel foncier mobilisable en renouvellement urbain.
- L'optimisation du foncier consommé et consommable sur la 3CO au travers de l'ensemble des règles du règlement écrit de la zone U afin de mobiliser le potentiel en densification sur près de 50% de la production de logement et au travers des densités à atteindre au sein des OAP.
- La mise en place d'un observatoire du foncier et d'une stratégie foncière via le POA y participent pleinement

Enfin, les chiffres annoncés ici montrent l'évolution des espaces dédiés aux espaces agricoles. Si une certaine partie est issue d'un transfert de N vers A, c'est avant tout l'optimisation foncière (réduction de la zone U hors mise à jour) et de la nette réduction des zones AU qui permettent de garantir une plus grande surface d'espaces de production.

	ANCIENS PLU (ha)		PROJET DE PLUi (ha)
AU	*396.5*		*168.7*
A	*4047.3*		*5148.4*

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

LA PRODUCTION

INCIDENCE L3 ; L5 ; L6 ; L9 ; G3 ; I4 : UNE STRUCTURATION DE LA FILIERE AGRICOLE TIMIDE POUR VISER L'AUTONOMIE ALIMENTAIRE

CONTEXTE : PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

actuelles	*projetées (action du PLU)*
☐ Effet actuellement inexistant	☐
☒ Réduction prévisible de la dynamique	☐
☐ Prolongement d'un constat existant	☒
☐ Renforcement prévisible de l'effet	☐

CONTEXTE : ECHELLE DE L'ENJEU

☐ Locale

☒ Intercommunale

INTERACTIONS

PROJET : DESCRIPTION DE L'INCIDENCE PROBABLE

L'activité agricole mahoraise reposant principalement sur une organisation vivrière, elle est encore peu structurée. Partant du principe que les parcelles agricoles font 0.45 ha de moyenne et permettent de nourrir un ménage et qu'elles soient utilisées uniquement à but vivrier, la superficie des terres agricoles de la 3CO pourrait nourrir au minimum 9 000 ménages soit environ 36 000 personnes. Les 5 communes de l'intercommunalités totalisant aujourd'hui environ 50 000 habitants, l'autoconsommation à cette échelle et suivant les modes de cultures actuelles n'est, pour l'instant, pas envisageable. Les modes de production et de rendement se doivent donc d'évoluer et de se structurer afin de pouvoir répondre à la demande actuelle et à celle future.

L'activité de pêche demeure peu structurée, de taille très modeste et ne parvient plus à répondre à la demande croissante de la population, obligeant à l'importation. L'aménagement de pontons, halles, et le renouvellement du matériel de pêche devraient dans les années à venir développer le secteur.

PROJET : MESURES PRISES PAR LE PLU POUR LIMITER L'IMPACT

☒ Eviter

☒ Réduire

☐ Compenser

Le PLUi vient ici renforcer une tendance déjà bien amorcée par l'ensemble des acteurs de la filière agricole. En effet, dans le temps d'élaboration du PLUi, de nombreux projets étaient en cours ou fléchés, notamment par le SAR en cours et par le schéma de développement économique comme le lieu privilégié de mise en relation entre les activités de formation, de recherche et développement et de production agro-alimentaire afin de permettre l'émergence d'un véritable cluster de l'agroalimentaire. Il s'appuie notamment sur le lycée agricole et le Pôle d'excellence rurale de Coconi.

Le PLUi vise donc à permettre la réalisation des projets en ce sens sur le secteur de Coconi mais aussi une part des besoins en formations à Combani.

Parallèlement le plan aquaculture a été mise en oeuvre et se voit traduit ponctuellement par la mise en place d'emplacement réservé dédié à la mise en place d'infrastructure nécessaire à la pratique de la pêche et/ou aquaculture de manière générale.

Ainsi, il s'agit davantage d'appuyer la tendance en cours en permettant la réalisation des projets initiés que de mesures ERC.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

INCIDENCE L7 : SCLEROSE DU TISSU D'ACTIVITE ECONOMIQUE PAR MANQUE DE FONCIER

CONTEXTE : PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

actuelles	*projetées (action du PLU)*
☐ Effet actuellement inexistant	☐
☐ Réduction prévisible de la dynamique	☒
☒ Prolongement d'un constat existant	☐
☐ Renforcement prévisible de l'effet	☐

CONTEXTE : ECHELLE DE L'ENJEU

☒ Locale

☐ Intercommunale

INTERACTIONS

PROJET : DESCRIPTION DE L'INCIDENCE PROBABLE

La zone économique de Combani est située au croisement de la RD3 (Est-Ouest) et de la RD1 (Nord-Sud). Elle est implantée en sortie de ville, le long de la RD1. De même, la zone économique de Coconi est idéalement située le long de la RN2, au croisement avec la RD1 à l'extérieur du village. Sa forme linéaire suit le tracé de la route, très fréquentée par les navetteurs journaliers. Fortement accessibles, ces zones sont effectivement bien situées et constituent un atout pour le développement économique de la 3CO. Pour autant, leur marge de développement reste faible, du fait d'occupation informelle et ou d'espace déjà utilisés.

En dehors des zones d'activités prévues pour un usage économique, les activités commerciales et artisanales se déploient pour l'essentiel au sein de l'espace urbain déjà très dense dans une logique de mixité des usages ou en entrée de ville. Leur implantation dans l'espace urbain est donc plus diffus et ne répond pas à une logique spatiale spécifique. Cela ne permet pas d'identifier des secteurs de développement économiques au sein des communes.

PROJET : MESURES PRISES PAR LE PLU POUR LIMITER L'IMPACT

☒ Eviter

☐ Réduire

☐ Compenser

La réalisation du schéma économique de développement pendant la période d'élaboration du PLUi a permis d'entrer davantage dans l'opérationnalité et de viser des réponses règlementaires différentes et complémentaires selon les activités et enjeux économiques ciblés.

En effet, plusieurs outils permettent d'éviter le prolongement de cette tendance et par là même, d'éviter les incidences potentielles de ralentissement ou d'arrêt de la production du tissu économique de la 3CO :

- La reprise complète du règlement écrit sur la gestion des activités économiques quelle qu'elle soit au sein du tissu urbanisé, en visant une exigence au regard des nuisances générées potentielles
- L'optimisation du tissu économique par l'accompagnement de règles dédiées mais aussi pour certaines d'entre elles la mise en place d'OAP afin d'accompagner le développement du renouvellement de la zone.
- La redéfinition des besoins en fonciers économiques nécessaires au déploiement de la filière agroalimentaire (notamment au sein de l'étude économique) pourvoyeuse de près de 500 emplois à moyen terme
- La mise en place également de zone AUm mixte accueillant une imbrication entre développement résidentielles et d'activités commerciales et/ou tertiaire afin de ne pas générer uniquement des zones économiques dédiées.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

AUt

AUe

Secteur AUe et AUt du projet de PLUi

Ensemble des secteurs en extension dédié à des secteurs de développement économique
L'ensemble des sites bénéficie d'une OAP permettant de réduire les incidences à travers les préconisations d'aménagement mais également la répartition des activités sur sites et modalités d'implantation

OAP T1

OAP T2

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

INCIDENCE L8 : ABSENCE D'ECONOMIE FORESTIERE

CONTEXTE : PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

actuelles		*projetées (action du PLU)*
☐	Effet actuellement inexistant	☐
☐	Réduction prévisible de la dynamique	■
■	Prolongement d'un constat existant	☐
☐	Renforcement prévisible de l'effet	☐

CONTEXTE : ECHELLE DE L'ENJEU

☐ Locale

■ Intercommunale

INTERACTIONS

PROJET : DESCRIPTION DE L'INCIDENCE PROBABLE

L'activité sylvicole est peu développée. Si son développement est freiné par des enjeux de préservation de la forêt, il l'est également du fait de la faiblesse des équipements et de l'absence de personnel qualifié pour porter les projets. Le territoire de la 3Co dispose cependant d'un réel potentiel. La couverture forestières y est conséquente, et Coconi abrite plusieurs structures ayant trait à l'exploitation de la forêt : scierie, four à carbonisation... Il s'agit donc d'un secteur économique porteur à l'avenir pour la 3Co. La réalisation d'un pôle bois à Coconi permettrait de mettre en valeur ce secteur. Néanmoins, l'enjeu sera de croiser les potentiels d'exploitation avec les enjeux de préservation et de protection des ressources naturelles remarquables du territoire.

PROJET : MESURES PRISES PAR LE PLU POUR LIMITER L'IMPACT

■ Eviter

■ Réduire

☐ Compenser

Le développement de la filière bois locale a été l'un des enjeux identifiés dès le diagnostic par l'accompagnement et retour sur les travaux par l'ONF. La traduction règlementaire s'est dans un premier temps établi par la mise en place d'espace boisé classé sur le territoire, inexistant jusqu'alors. C'est donc une part de la préservation de la ressource en milieu naturel sensible forestier qui est ciblé dans un premier temps.

Si aucun site de projet de développement de l'activité forestière n'est directement ciblé au travers du zonage ou des OAP, la mise en place de la zone AUe permet leur développement et permet ainsi de manière indirecte d'accompagner le déploiement de cette activité.

L'incidence L3 traduit clairement le déploiement de l'activité forestière, elles sont comprises dans le développement et la structuration de la filière agricole.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

INCIDENCE L11 : UNE FRACTURE NUMERIQUE CROISSANTE

CONTEXTE : PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

actuelles	*projetées (action du PLU)*
☐ Effet actuellement inexistant	☐
☐ Réduction prévisible de la dynamique	■
■ Prolongement d'un constat existant	☐
☐ Renforcement prévisible de l'effet	☐

CONTEXTE : ECHELLE DE L'ENJEU

☐ Locale

■ Intercommunale

INTERACTIONS

PROJET : DESCRIPTION DE L'INCIDENCE PROBABLE

Si l'ensemble du territoire est couvert par le réseau ADSL, une faible partie des ménages mahorais (18,3%) ont accès au très haut débit. Ainsi, selon le site zoneadsl.com, la couverture numérique en très haut débit sur la 3CO apparaît encore inégale.

La mise en oeuvre progressive du Schéma Directeur d'Aménagement Numérique de Mayotte cible une partie de la 3CO comme territoire pilote (permettant une meilleure desserte actuelle à Tsingoni et Chiconi), et vise une couverture totale du territoire en 2020.

PROJET : MESURES PRISES PAR LE PLU POUR LIMITER L'IMPACT

■ Eviter

■ Réduire

☐ Compenser

Les outils règlementaires sont relativement peu nombreux à ce sujet. POur autant les mesures visant la réduction d'incidence d'accroissement de la fracture numérique est intégré

1/ de manière stratégique en préférant la proximité des zones déjà desservie par le réseau pour faciliter la connexion au réseau présent

2/ au sein du règlement écrit et commun à toutes les zones, l'écriture de la règle suivante :

> "*Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.*
>
> *Conformément aux dispositions règlementaires prévues par le Code de la Construction et de l'Habitat (R111-4), les constructions neuves devront prévoir un pré-cablage en fibre".*

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES NÉGATIVES

Déterminants physiques

L'inerte

Le socle géologique et le climat

Exposition de la population aux aléas ruissellement	A1
Exposition de la population aux aléas naturels majeurs (inondation, mouvement de terrain, cyclone, séisme, tsunami, feux de forêt).	A2
Erosion du littoral, recul du trait de côte	A3
Résistance et Adaptation du bâti aux aléas naturels	A4
Approvisionnement local en matériaux de construction	A5
Mise en valeur du patrimoine géologique de l'île	A6

L'air et l'eau

Prélèvement en eau potable dans le contexte de croissance démographique, épisodes de pénuries	B1
Qualité de la ressource en eau potable	B2
Episode de pénurie, épisode de dégradation de captage de la ressource en eau potable	B3
Pollution des cours d'eau liée à une accession à l'eau potable et à une desserte en réseau inégale	B4
Etat des systèmes de traitements des eaux usées dans un contexte de croissance démographique	B5
Continuité écologique du chevelu hydrographique	B6
Qualité des cours d'eau et leurs abords (végétation, remblai, artificialisation…)	B7
Pollution extérieure à l'île (supertanker)	B8
Quantité d'émission de gaz à effet de serre	B9

Le vivant

Les milieux naturels

Pollution des milieux due aux défaillances ou à l'absence des systèmes d'assainissement autonomes	C1
Pollution de l'eau liée au ruissellement par l'imperméabilisation des sols	C2
Pollution du lagon liée au ruissellement des eaux polluées	C3
Continuité de la trame verte et bleue	C4
Protection des milieux naturels terrestres	C5
Protection des milieux naturels marins	C6
Mise en valeur des milieux naturels	C7

La faune et flore

Qualité des continuités écologiques et de la mobilité des espèces	D1
Qualité des réservoirs de biodiversité supports de la trame verte et bleue	D2
Exposition des terres agricoles et milieux ouverts aux pollutions	D3
Qualité des milieux aquatiques (eau douce et eau salée)	D4
Aménagements dédiés à la découverte et au respect de la faune et de la flore	D5

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

▼ *Probable amélioration*

✕ *Poursuite de la tendance*

▲ *Probable aggravation*

TENDANCES		ACTION DU PLUI			
ACTUELLES	PROJETÉES	CRÉE	ÉVITE	RÉDUIT	COMPENSE
▲	▼	○	●	●	○
▲	▼	○	●	●	○
▲	▼	○	●	○	○
▲	▼	○	●	○	○
▲	▼	○	○	●	○
▲	▼	○	●	○	○
▲	▼	○	●	●	○
▲	▼	○	○	●	○
✕	✕	○	●	○	○
▲	▼	○	○	●	●
▲	▼	○	●	●	○
▲	▼	○	●	●	○
▲	▼	○	●	●	○
▲	▼	○	●	●	○
▲	▼	○	○	○	○
▼	▼	○	○	○	○
▼	▼	○	●	●	●
▼	▼	○	○	○	○
▲	▼	○	●	●	●
▲	▼	○	●	●	○
▲	▼	○	●	●	○
▲	▼	○	●	●	○
▲	▼	○	○	●	○

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES NÉGATIVES

Déterminants culturels

La société

La démographie

L'augmentation de la population insulaire	E1
Les migrations vers Mayotte	E2
Rajeunissement de la population mahoraise	E3
Effectifs scolaires sur le territoire	E4
Capacité des équipements publics à l'échelle de la 3Co	E5
Equipement universitaire	E6

Les échanges

Volume de déchets à collecter et traiter	F1
Dépense énergétique dans un contexte d'augmentation de la population	F2
Qualité de l'habitat face aux enjeux énergétiques (économie d'énergie)	F3
Utilisation des ressources énergétiques durables	F4
Ressources issues de la désalinisation (usine)	F5
Vers un territoire économe en énergie (photovoltaïque, biomasse) / limitation de la dépendance énergétique	F6

Le patrimoine

Les moeurs et les codes

Espace privatif vivrier / pratique du maraîchage	G1
Usage de matériaux naturels dans la construction contemporaine	G2
Savoir faire et formation agricole	G3
Gestion des défunts (cimetière)	G4
Aller à la plage	G5
La cuisine collective en exterieur et les pratiques locales en extérieure (sechage du linge, vaisselle, conversation...)	G6

Le paysage perceptible

Impact paysager de la dispersion de l'habitat	H1
Impact paysager de l'urbanisation proche du littoral	H2
Identification et qualité des entrées dans le village	H3
Un étalement urbain exponentiel	H4
La qualité de l'espace public	H5
Diversité des paysages de la 3Co face à un contexte d'étalement urbain homogène	H6
Protection du paysage et de l'identité locale	H7
Mise en valeur du patrimoine paysager de la 3Co	H8
Tourisme "bleu et vert" basé sur le patrimoine naturel de l'île de manière durable	H9
Qualité de la façade littorale dans un contexte de construction disparate	H10
Découvrir le patrimoine de la 3Co (matériel et immatériel)	H11

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Probable amélioration
Pas de tendance
Probable aggravation

TENDANCES		ACTION DU PLUI			
ACTUELLES	PROJETÉES	CRÉE	ÉVITE	RÉDUIT	COMPENSE
▲	▼	○	●	●	○
▲	▼	○	○	●	○
▲	▼	○	●	●	○
▲	▼	○	○	●	○
▲	▼	○	●	○	○
✕	✕	○	○	●	○
▲	▼	○	○	●	○
▲	▼	○	●	●	○
✕	✕	○	○	●	○
▲	▼	○	○	●	○
▲	▼	○	○	●	○
▲	▼	○	●	○	○
▲	▼	○	●	○	○
▲	▼	○	●	○	○
▲	▼	○	○	●	○
▲	▼	○	●	●

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES NÉGATIVES

- Déterminants anthropologiques
  - L'Homme
    - La santé

La qualité de l'air	I1
Exposition de la population aux risques technologiques	I2
Exposition de la population au bruit	I3
Qualité des produits issus de la production individuelle	I4
Accès aux conforts sanitaires de base	I5
Exposition de la population aux GES et poussières urbaines	I6

    - La mobilité

Les déplacements motorisés internes à la 3Co	J1
Les déplacements motorisés des communes de la 3Co vers le reste de l'île	J2
Déplacements par les transports en communs	J3
Déplacements par mobilités douces (vélo, piéton)	J4
Les déplacements maritimes, cabotages	J5
Le transport de marchandises	J6
Aller à la plage, accéder au littoral	J7

  - L'activité humaine
    - Le cadre bâti

Qualité des constructions résidentielles individuelles	K1
Qualité des constructions résidentielles collectives	K2
Diversité de l'offre de logements	K3
Temps d'instruction des autorisations d'urbanisme (PC / PA ...)	K4
Le prix du foncier	K5
La protection des constructions d'intérêt patrimonial	K6
La réfection des constructions patrimoniales	K7
La vitalité des cœurs de villages, de villes	K8
Qualité et offre de la filière de la construction	K9
Qualité de la construction traditionnelle et formation aux savoirs-faire locaux	K10
Conformité des constructions (suite à l'autorisation d'urbanisme)	K11
Production de logements sociaux	K12
Développement de l'habitat informel	K13

    - La production

Exploitation de la surface agricole productive terrestre	L1
Exploitation de la surface agricole productive maritime	L2
Développement d'une filière agricole complète (production à la consommation)	L3
La qualité des terres agricoles	L4
La production de produits spécifiques mahorais	L5
Production issue de l'artisanat local, savoir faire et mise en valeur de la production	L6
Foncier économique disponible	L7
Rôle économique des espaces forestiers	L8
Développement de la filière agroalimentaire	L9
Développement de la filière horticole	L10
Développement du réseau et de la filière numérique	L11

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Probable amélioration
Poursuite de la tendance
Probable aggravation

TENDANCES		ACTION DU PLUI			
ACTUELLES	PROJETÉES	CRÉE	ÉVITE	RÉDUIT	COMPENSE
▲	▼	○	●	●	○
Hors action du PLUi					
▲	▼	○	○	●	○
▲	▼	○	○	●	○
▲	▼	○	●	●	○
▲	▼	○	○	●	○
▲	▼	○	○	●	○
○	▼	●	○	●	○
▲	▼	○	○	●	○
▲	▼	○	○	●	○
▲	▼	○	○	●	○
▲	▼	○	●	●	○
▲	▼	○	●	●	○
▲	▼	○	●	○	○
▲	▼	○	○	●	○
▲	▼	○	○	●	○
▲	▼	○	○	●	○
▲	▼	○	○	●	○
▲	▼	○	○	●	○
✖	✖	○	○	●	○
▲	▼	○	●	●	○
▲	▼	○	●	●	○
▲	▼	○	○	●	○
▲	▼	○	●	●	○
▲	▼	○	○	●	○
▲	▼	○	○	○	○
▲	▼	○	○	○	○
▲	▼	○	●	●	○
▲	▼	○	○	○	○
▲	▼	○	○	○	○
▲	▼	○	●	●	○
▲	▼	○	●	●	○
▲	▼	○	●	○	○
✖	▼	○	●	○	○
▲	▼	○	●	●	○
▲	▼	○	●	●	○
▲	▼	○	●	○	○
▲	▼	○	●	●	○

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

LA 3CO, RELAIS DE LA CROISSANCE INSULAIRE À CONSTITUER PUISSAMMENT

Source: INSEE Recensement 2017, SRD2I, PGTD, DEAL

+ Cittànova

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

LE SCENARIO TENDANCIEL INSULAIRE AUQUEL PARTICIPE L'ÉLABORATION DU PLU

En réponse au scenario tendanciel au fil de l'eau, la mise en œuvre du PLU participe à atteindre l'objectif insulaire insufflé dans les OIN et le SAR en cours de réalisation.

Mamoudzou, principal secteur de développement depuis les années 1970,la projection vise à donner un second souffle par deux grands principes

...une stratégie urbaine principale de renouvellement urbain et de tertiarisation de Kaweni, en venant délocaliser les activités (à définir, piste recherchée : Longoni et Combani), mais aussi par une optimisation de l'enveloppe déjà urbanisée sur Cavani.

Polarité commerciale de Mamoudzou, rayonnant à l'échelle de l'île (Centre commercial / Marché)

Autres principaux bassins d'emplois et résidentiels. Venir compléter la stratégie de «second souffle» par le développement des structures sud à Mamoudzou via des activités tertiaires.

Autres développement à vocation principale résidentielle. Venir compléter l'offre de logements au pôle principal

Par la pacification de la RN2 (jusq'à Dembéni)et la constitution d'un front urbain dense...

...mais non continu, en s'appuyant sur les coupures vertes et n'encourageant pas l'urbanisation de la partie Est de la RN 2.

Renforcer les pôles dans les terres par un renofrcement de l'identité de ces «nouveaux pôles» et combinant une programmation complète de nouvelle ville. Une identité marquée par l'agroalimentaire et administratif sur Coconi, de carrefour économique pour Combani, de pôle universitaire sur Dembeni.

Une polarisation renforcée par une concentration des équipements structurants et des services publics :

- Hôpital
- Préfecture
- Palais de Justice
- Lycée
- Stade
- Marché

Un risque de décrochage à anticiper

... ET UN RÉÉQUILIBRAGE DES FLUX

Route principale

Flux domicile-travail et marchandises : le développement de nouveaux pôles d'emplois vise à limiter le nombre de déplacements vers Mamoudzou. L'interface Coconi, Combani, Kahani vient ici diminuer les flux futurs Est-Ouest. Les bassins de vie Chiconi, Sada, Ouagani recherchent une relation directe avec Coconi, et les entités M'Tsangamoui et Tsingoni recherchent une relation plus directe avec Combani.

...la délocalisation d'activité de Kaweni vers Longoni ou/et COmbani entraine le besoin d'infrastructure complémentaire entre Longoni et Combani. Un lien entre les différentes entités développer dans les terres : Combani, Kahani, Coconi.

Développer une ligne maritime entre Petite Terre et Dembeni: afin de limiter la saturation prévisible et en partie déjà constatée avec Grande Terre...

... Avec la possibilité d'absorber une part des déplacements du port maritime de Longoni.

Port de commerce de Longoni. D'envergure régionale, il ne devient plus la seule porte d'entrée des biens marchands sur le territoire.

Une complémentarité avec le cabotage, qui peut mettre en relation le croissant Ouest avec Chirongui, dans un enjeu de limitation des déplacements terrestre mais aussi mise en vlauer de la façade littorale.

Centrale électrique thermique (Taux de dépendance énergétique de l'île aux matières fossiles > 95%)

Aéroport de Mayotte-Dzaoudzi

... PAR UNE AFFIRMATION DE NOUVELLES POLARITÉS

Les 5 cinq zones d'activités économiques d'intérêt régional :

- Kawéni, pôle économique historique du chef-lieu qui engage une tertiairisation de ses activités
- Combani, nouvelle zone d'activité déjà en développement, qui bénéficiera d'une nouvelle station-service
- Coconi, pôle de rééquilibrage du Centre-Ouest qui sera développé dans un projet de ZAC et qui accueillera l'Agropolis
  - Pôle d'excellence rural (travaux en cours de finition)
  - Lycée agricole de Coconi
  - Secteur à fort potentiel agricole (SDAARM) à préserver : intangible de projet
- Malamani, zone d'activité économique du Sud actuellement en phase d'études
- Longoni, pôle industriel historique du Nord de Mayotte dont le développement est lié à l'activité portuaire, au développement de Vallée 3 et à un projet de ZAC de Longoni

Zones d'activités secondaires d'importance stratégique:

- Ironi-Bé, qui accueille déjà de nombreux acteurs de l'agroalimentaire à vocation à se développer
- Dembeni avec le CUFR de Dembéni, le projet de technopôle, et la ZAC de Tsararano
  - **Centre universitaire de formation et de recherche de Mayotte (CUFR)**
- La zone d'activités des Badamiers (Petite Terre)

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Partie 6_ Indicateurs pour l'evaluation du plan

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Le code de l'urbanisme notifie de suivre et d'évaluer l'application du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Il rappelle, conformément à l'article L153-27 que « *Six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.* »

Les indicateurs de suivi ont été élaborés afin de permettre à la 3CO d'évaluer les résultats des objectifs fixés par le PLUi_h et pourra donc inclure le rapport relatif à l'artificialisation des sols.

La consolidation d'un service de suivi via SIG est en cours de construction au sein de la 3CO. Ce chapitre a donc été mis en perspective avec les moyens dont va disposer à terme la 3CO, mais aussi avec la mise en place des observatoires prévus à la fois via le PLH mais aussi via la montée en compétence de la 3CO.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

1. INDICATEURS POUR ANALYSER LES EFFETS DU PLUih SUR LE RENOUVELLEMENT URBAIN, LE DÉVELOPPEMENT URBAIN MAITRISÉ

Indicateurs	Source	Unité	Périodicité
QUESTION EVALUATIVE : La répartition de la production de logement en extension et en renouvellement urbain correspond-elle aux objectifs du PLUih ?			
Nombre de logements créés par an et leur nature, en zone U et en zone AU	*Autorisation d'urbanisme + 3Co*	*Nb logts/an*	*Bilan annuel*
QUESTION EVALUATIVE : Les densités observées correspond-elles aux objectifs poursuivis par le PLUi au travers des OAP : en zones U ? en zones AU ?			
Densité des nouvelles opérations d'habitat	*Autorisation d'urbanisme + 3Co*	*logts/ha*	*Bilan annuel*
QUESTION EVALUATIVE : Les dispositions du PLUih en faveur d'un renforcement de l'encadrement des opérations dans leur conformité ont-elles un impact ?			
Nombre de rapport de conformité positifs au regard du nombre d'autorisation d'urbanisme déposée	*Rapport de conformité + 3Co + future instance de «police verte de l'urbanisme»*	*Nb/an*	*Bilan annuel*
Nombre d'interventions de la police de l'urbanisme et de logements non conformes recensés	*future instance de «police verte de l'urbanisme»*	*Nb d'interventions et nombre de logements non conformes repérés + actions engagées pour les logements non conformes*	*Mensuel + bilan annuel*

2. INDICATEURS POUR ANALYSER LES EFFETS DU PLUih SUR L'UTILISATION ECONOME DES ESPACES NATURELS, LA PRÉSERVATION DES ESPACES AFFECTÉS AUX ACTIVITÉS AGRICOLES ET FORESTIERES ET LA PROTECTION DES SITES, DES MILIEUX ET PAYSAGES

Indicateurs	Source	Unité	Périodicité
QUESTION EVALUATIVE : Le rythme de consommation foncière est-il en adéquation avec les objectifs de modération fixés par le PLUi ? Quels secteurs du territoire sont plus ou moins consommateurs d'espace ? Pour quels besoins ?			
Consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers	*DEAL + 3Co*	*ha/an*	*Triennal*
Création de surface agricole et type de culture	*Ministère de l'agriculture*	*ha/culture*	*Triennal*
QUESTION EVALUATIVE : La surface agricole utilisée se maintien-t-elle conformément à l'objectif du PLUi ?			
Surface agricole utilisée	*3Co + Ministère de l'agriculture*	*ha*	*Triennal*
Type de surface agricole utilisée	*3Co + Ministère de l'agriculture + RPG*	*ha / qualité de la surface agricole utilisée*	*Triennal*

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

3. INDICATEURS POUR ANALYSER LES EFFETS DU PLUih SUR L'ÉQUILIBRE ENTRE SAUVEGARDE DES ENSEMBLES URBAINS ET LA PROTECTION, LA CONSERVATION ET RESTAURATION DU PATRIMOINE CULTUREL

Indicateurs	Source	Unité	Périodicité
QUESTION EVALUATIVE : Les dispositions règlementaires du PLUih permettent-elles de préserver et de valoriser le patrimoine et les ensembles urbains ?			
Nombre d'autorisation d'urbanisme délivré dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et sur du bâti protégé par une disposition du PLUih	*Autorisation d'urbanisme + 3Co + Délégué de l'ABF à Mayotte*	*Nb d'autorisation d'urbanisme*	*9 ans*

4. INDICATEURS POUR ANALYSER LES EFFETS DU PLUih SUR LA MOBILITÉ, LA DIMINUTION DES OBLIGATIONS DE DÉPLACEMENTS MOTORISÉS ET DE TRANSPORTS ALTERNATIFS A L'USAGE INDIVIDUEL MOTORISÉ

Indicateurs	Source	Unité	Périodicité
QUESTION EVALUATIVE : Le PLUih améliore-t-il la mobilité sur le territoire ?			
Nombre et part des projets à vocation résidentielle / économiques ou d'équipements situés à proximité des arrêts de transport en commun ou d'espace de covoiturage	*Etat, Département, 3Co, Commune*	*unité de projet : nombre de projet ou ml ou ha*	*9 ans*
Nombre d'aménagements et d'équipements améliorant les mobilités (routières, ferroviaires, déplacements doux...) sur le territoire	*Etat, Département, 3Co, Commune*	*unité de projet : nombre de projet ou ml ou ha*	*9 ans*
Evolution de la part modale des déplacements domicile-travail	*INSEE*	*Part de chaque mode de déplacement et évolution*	*Triennal*
Nombre de places de stationnement ou de parkings publics existants autour des pôles générateurs de flux	*3C0*	*Nombre de places, nombres de parkings et capacité*	*Annuel*

5. INDICATEURS POUR ANALYSER LES EFFETS DU PLUih SUR LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

Indicateurs	Source	Unité	Périodicité
QUESTION EVALUATIVE : Les dispositions du PLUih permettent-elles de préserver la qualité urbaine, architecturale et paysagère ?			
Nombre d'autorisations d'urbanisme déposées dans des secteurs où des dispositions graphiques de préservation du paysage sont mises en place par le PLUi	*Autorisation d'urbanisme + 3Co*	*Nb d'autorisation d'urbanisme*	*9 ans*
Aspect des implantations des nouvelles opérations dans le paysage urbain, et plus globalement des extensions urbaines	*Autorisation d'urbanisme + 3Co*	*Nb d'autorisation d'urbanisme*	*9 ans*

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

6. INDICATEURS POUR ANALYSER LES EFFETS DU PLUih SUR LA DIVERSITÉ DES FONCTIONS URBAINES ET LA MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

Indicateurs	Source	Unité	Périodicité
QUESTION EVALUATIVE : Les nouvelles opérations immobilières et foncières vont-elles dans le sens d'une mixité des programmes ? Le règlement du PLUih permet-il de développer la mixité des fonctions urbaines et rurales ?			
Mixité des programmes à l'échelle des opérations d'urbanisme	*3Co + bailleurs sociaux*	*Nb d'autorisation d'urbanisme*	*Annuel*
QUESTION EVALUATIVE : La production de logement social et décent permet-elle de répondre aux objectifs du PLUih ?			
Logements sociaux produits et typologie	*3Co + bailleurs sociaux*	*Nb de logements sociaux*	*Annuel*
Logements décents créés / améliorés (inclure les sorties de vacance et d'insalubrité (Cf, indicateur PCLHi)	*3Co + Service urbanisme des communes + tissu associatif*	*Nb de logements décents créés*	*Annuel*
QUESTION EVALUATIVE : Le PLUih permet-il de lutter efficacement contre l'habitat spontané et l'habitat indigne?			
Fiche «navette» de signalement de logement insalubre envoyée par le CCAS au chargé de mission PCLHi, responsable intercommunal PCLHi, le tissu associatif	*3Co + Service urbanisme des communes + tissu associatif*	*Nb de fiche navette*	*Annuel*
Régularisation du parcellaire	*3Co + Service urbanisme des communes + tissu associatif*	*Nb de parcelle régularisée*	*Annuel*
Nombre de PC refusé	*3Co + Service urbanisme des communes + tissu associatif*	*Nb/an*	*Annuel*
Nombre de rapport de conformité positifs au regard du nombre d'autorisation d'urbanisme déposée	*Rapport de conformité + 3Co + future instance de «police verte de l'urbanisme»*	*Nb/an*	*Annuel*

7. INDICATEURS POUR ANALYSER LES EFFETS DU PLUih SUR LA REPARTITION ÉQUILIBRÉE ENTRE EMPLOI, HABITAT, COMMERCES, SERVICES ET DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Indicateurs	Source	Unité	Périodicité
QUESTION EVALUATIVE : Les équilibres souhaités par le projet de PLUih sont-ils effectifs au regard de l'évolution de l'indice de concentration d'emploi ? Le niveau d'équipement observé correspond-il aux équilibres souhaités par le PLUih (en matière de quantité et de répartition) ?			
Indicateur de concentration d'emploi à l'échelle de l'EPCi et des communes	*Actifs occupés et emploi au lieu de travail, INSEE, CCI Mayotte*	*Concentration de l'emploi*	*Annuel*
Niveau d'équipement à l'échelle de l'EPCi et des communes et comparaison avec le territoire Mahorais	*INSEE, base permanente des équipements*	*Nb d'habitants*	*Triennal*
+ indicateurs sur la mixité des fonctions urbaines			

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

8. INDICATEURS POUR ANALYSER LES EFFETS DU PLUih SUR LA CAPACITÉ DE CONSTRUCTION PERMETTANT DE SATISFAIRE LES BESOINS PRÉSENTS ET FUTURS DE L'ENSEMBLE DES MODES D'HABITAT, D'ACTIVITÉS ECONOMIQUES, TOURISTIQUES, CULTURELLES ET D'INTERET GENERAL, ET D'ÉQUIPEMENT PUBLIC

Indicateurs	Source	Unité	Périodicité
QUESTION EVALUATIVE : Le nombre de logements produits correspond-il aux hypothèses de développement du PLUih ? La répartition de la production de logement correspond-elle aux équilibres souhaités par le projet ?			
Le nombre de logements commencés à l'échelle de l'EPCI et à l'échelle des communes	*3Co + SITADEL, Ministère du logements*	*autorisation d'urbanisme*	*Annuel*
QUESTION EVALUATIVE : La population accueillie correspond-elle aux hypothèses de développement du PLUih ? La répartition de la population accueillie correspond-elle aux équilibres démographiques souhaités par le projet ?			
La population accueillie à l'échelle de l'EPCi et à l'échelle des communes	*INSEE*	*Nb d'habitants*	*Triennal*
QUESTION EVALUATIVE : Le foncier disponible pour la création d'activités est-il suffisant au regard des objectifs du PLUih et de la dynamique de production de locaux à vocation d'activités ?			
Les locaux à vocation d'activités (économiques et commerciales) commencés à l'échelle de l'EPCI et à l'échelle des communes	*3Co + Service urbanisme des communes*	*Nb d'autorisation d'urbanisme*	*Triennal*
QUESTION EVALUATIVE : Le foncier disponible pour la création de ces activités est-il suffisant au regard des objectifs du PLUi het de la dynamique de production de ces locaux ?			
Les locaux à vocation d'activités touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics commencés à l'échelle de l'EPCI et à l'échelle des communes	*3Co + Service urbanisme des communes*	*Nb d'autorisation d'urbanisme*	*Annuel*

9. INDICATEURS POUR ANALYSER LES EFFETS DU PLUih SUR LA PREVENTION DES RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES, DES RISQUES TECHNOLOGIQUES, DES POLLUTIONS ET DES NUISANCES

Indicateurs	Source	Unité	Périodicité
QUESTION EVALUATIVE : le PLUih permet-il d'éviter les projets dans les secteurs à risques ou nuisances et/ou permet-il d'orienter ces projets vers une réduction du risque ou de la nuisance ?			
Nombre, type et caractéristiques des projets déposés dans les secteurs soumis à risque ou à des nuisances	*3Co + DEAL*	*Nombre d'autorisation d'urbanisme*	*Triennal*
Nombre, type et caractéristiques d'habitat impactés par un risque recensé	*3Co*	*Nombre d'autorisation d'urbanisme visant la reconstruction suite à un sinistre*	*9 ans*
Gestion et collecte des eaux pluviales	*Indicateur à définir en fonction des orientations prises par le PLUih*		

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

10. INDICATEURS POUR ANALYSER LES EFFETS DU PLUih SUR LA PROTECTION DES MILIEUX NATURELS ET DES PAYSAGES, LA PRESERVATION DE LA QUALITÉ DE L'EAU, DU SOL, DU SOUS-SOL, DES RESSOURCES NATURELLES, DE LA BIODIVERSITÉ, DES ÉCOSYSTÈMES, DES ESPACES VERTS AINSI QUE LA CRÉATION, LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN BON ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Indicateurs	Source	Unité	Périodicité
QUESTION EVALUATIVE : Le PLUih permet-il d'éviter les projets dans les secteurs réservoirs de biodiversité et/ou permet-il d'orienter ces projets vers une réduction du risque ou de la nuisance ? Permet-il de préserver les corridors écologiques ?			
Nombre, type et caractéristiques des projets déposés dans les réservoirs de biodiversité et dans les corridors écologiques	*3Co + service ADS*	*Nombre d'autorisation d'urbanisme*	*5 ans*
QUESTION EVALUATIVE : Le PLUih permet-il de préserver les milieux qui composent la trame verte et bleue ?			
Nombre et type de projets visant à la destruction partielle ou totale, avec compensation ou non, d'éléments constitutifs de la trame verte et bleue	*3Co + service ADS*	*Nombre d'autorisation d'urbanisme*	*5 ans*

11. INDICATEURS POUR ANALYSER LES EFFETS DU PLUih SUR LA LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE ET L'ADAPTATION À CE CHANGEMENT, LA RÉDUCTION DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE, L'ÉCONOMIE DES RESSOURCES FOSSILES, LA MAÎTRISE DE L'ÉNERGIE ET LA PRODUCTION ÉNERGÉTIQUE À PARTIR DE SOURCES RENOUVELABLES

Indicateurs	Source	Unité	Périodicité
QUESTION EVALUATIVE : Les dispositions du PLUih sont-elles favorables à la production énergétique à partir de sources renouvelables ?			
Nombre, type et puissance des dispositifs de production individuelle d'énergie renouvelable installés	*3Co*	*Nombre d'autorisation d'urbanisme*	*9 ans*
Nombre, type et puissance des dispositifs de production collectif d'énergie renouvelable installés	*3Co + DEAL + EDM*	*Nombre d'autorisation d'urbanisme + KWh*	*9 ans*
QUESTION EVALUATIVE : Les dispositions du PLUih sont-elles favorables au développement des communications électroniques ?			
Type et puissance des télécommunications électroniques desservant les zones résidentielles	*Prestataire*	*Puissance et typologie selon la technologie évaluée*	*Triennal*
Type et nombre de projet desservi par les nouvelles technologies de télécommunication (zone économique comme résidentielle)	*3Co + prestataire*	*Autorisation d'urbanisme*	*Triennal*

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

12. INDICATEURS POUR ANALYSER LES EFFETS DU PLUih SUR L'ACCUEIL PERENNE ET DANS DES CONDITIONS DE SECURITE ET DE SALUBRITÉ PUBLIQUE SATISFAISANTE

Indicateurs	Source	Unité	Périodicité
QUESTION EVALUATIVE : Le territoire a-t-il les capacités d'accueil suffisantes à la croissance résidentielle et économique ?			
Évolution de la qualité de l'eau potable distribuée et performance des systèmes d'assainissement collectif et non collectif	*3Co + service eau potable + prestataire*	*Qualité de l'eau potable*	*Triennal*
Évolution de la quantité de déchets produits	*3Co + service déchet + prestataire*	*Kg/an/hab*	*Triennal*
Évolution de la quantité de déchets triés et des infrastructures le permettant	*3Co + service déchet + prestataire*	*Nb de borne de tri* *Kg/an/hab*	*Triennal*
QUESTION EVALUATIVE : Le PLUih permet-il d'assurer un accès au confort sanitaire décent pour tous ?			
Capacité des STEP	*3Co + gestionnaire réseau*	*Nombre d'autorisation d'urbanisme*	*Annuel*
Nombre de ménage raccordés à un compteur individuel AEP	*3Co + gestionnaire réseau*	*Nombre d'autorisation d'urbanisme*	*Annuel*
Nombre de ménage pouvant être desservi par le réseau d'assainissement primaire	*3Co + gestionnaire réseau*	*Nombre d'autorisation d'urbanisme*	*Annuel*
Nombre de ménage desservi effectivement au réseau d'assainissement collectif	*3Co + gestionnaire réseau*	*Nombre d'autorisation d'urbanisme*	*Annuel*
Nombre de conformité de système d'assainissement non collectif	*SPANC (en vue de sa création)*	*Nombre de conformité*	*Annuel*

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

ANNEXE_

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

Déterminants physiques

LE SOCLE GÉOLOGIQUE ET LE CLIMAT

TENDANCE RESSENTIE

A1	**Exposition de la population aux aléas ruissellement**	◯ en augmentation
A2	**Exposition de la population aux aléas naturels majeurs (inondation, cyclone, tsunami...)**	◯ en augmentation
A3	**Erosion du littoral, recul du trait de côte**	◯ s'acccélère
A4	**Résistance et adaptation du bâti aux aléas naturels**	◯ en dégradation
A5	**Approvisionnement local en matériaux de construction**	◯ en diminution
A6	**Mise en valeur du patrimoine géologique de l'île**	◯ inexistante

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

L'AIR ET L'EAU

		TENDANCE RESSENTIE
B1	Prélèvement en eau potable	◯ en augmentation
B2	Qualité de la ressource en eau potable	◯ en dégradation
B3	Episode de pénurie de la ressource en eau potable	◯ en augmentation
B4	Pollution des cours d'eau (rejet dans le milieu des eaux usées)	◯ en augmentation
B5	Etat des systèmes de traitements des eaux usées	◯ en amélioration
B6	Qualité de la continuité du réseau hydrographique	◯ en dégradation
B7	Qualité des cours d'eau et leurs abords	◯ en diminution
B8	Pollution extérieure à l'île (supertanker..)	◯ en augmentation mais hors PLui
B9	Quantité d'émission de Gaz à effets de serre	◯ en augmentation

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

LES MILIEUX NATURELS

TENDANCE RESSENTIE

C1	**Pollution des milieux due aux défaillance des réseaux (collectif et autonome)**	◯ en augmentation
C2	**Pollution de l'eau liée au ruissellement par imperméabilisation des sols**	◯ en augmentation
C3	**Pollution du lagon lié au ruissellement**	◯ en augmentation
C4	**Continuité de la trame verte et bleue**	◯ inexistante
C5	**Protection des milieux naturels et terrestres**	◯ inexistante
C6	**Protection des milieux naturels marins**	◯ en augmentation mais insuffisante
C7	**Mise en valeur des milieux naturels**	◯ inexistante

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

LA FAUNE ET LA FLORE

TENDANCE RESSENTIE

D1	**Qualité des continuités écologiques et la mobilité des espèces**	◯ inexistante
D2	**Qualité des réservoirs de biodiversité**	◯ diminution
D3	**Exposition des terres agricoles aux pollutions**	◯ en augmentation
D4	**Qualité des milieux aquatiques (douce, salée)**	◯ diminution
D5	**Aménagement dédié à la découverte et au respect de la faune et de la flore**	◯ inexistante

D1

D2

D3

D4

D5

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

LA DÉMOGRAPHIE

TENDANCE RESSENTIE

E1	**Augmentation de la population insulaire**	◯ en augmentation
E2	**Migrations vers Mayotte**	◯ en augmentation
E3	**Rajeunissement de la population mahoraise**	◯ en augmentation
E4	**Effectifs scolaires sur le territoire**	◯ en augmentation
E5	**Capacité et fonctionnalité des équipement public de la 3Co (hors scolaire)**	◯ inexistante
E6	**Capacité et présence des équipements universitaires**	◯ inexistante

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

LES ÉCHANGES

TENDANCE RESSENTIE

F1	**Pollution de l'eau liée au ruissellement par imperméabilisation des sols**	◯ en augmentation
F2	**Pollution du lagon lié au ruissellement**	◯ en augmentation
F3	**Continuité de la trame verte et bleue**	◯ en diminution
F4	**Protection des milieux naturels et terrestres**	◯ en prolongation
F5	**Protection des milieux naturels marins**	◯ en augmentation mais insuffisante
F6	**Vers un territoire économe en énergie / Limitation de la dépendance énergétique actuelle**	◯ en augmentation

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

LES MOEURS ET LES CODES

TENDANCE RESSENTIE

G1	**Espace privatif vivrier / pratique du maraîchage**	◯ en diminution
G2	**Usage de matériaux naturels dans la construction contemporaine**	◯ en diminution
G3	**Savoir faire et formation agricole**	◯ en augmentation
G4	**Gestion des défunts (cimetière)**	◯ en augmentation
G5	**Aller à la plage**	◯ en augmentation

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

LE PAYSAGE PERCEPTIBLE

		TENDANCE RESSENTIE
H1	**Impact paysager de la disparition de l'habitat**	en augmentation
H2	**Impact paysager de l'urbanisation proche du littoral**	en augmentation
H3	**Qualité des entrées de bourgs / ville / village**	en diminution
H4	**L'étalement urbain**	en augmentation
H5	**Qualité de l'espace public**	en amélioration
H6	**Diversité des paysages de la 3Co face à un contexte d'étalement urbain homogène**	en diminution
H7	**Protection du paysage et de l'identité locale**	en diminution
H8	**Mise en valeur du patrimoine paysager de la 3Co**	inexistante
H9	**Tourisme «bleu et vert» basé sur le patrimoine naturel**	en augmentation
H10	**Qualité de la façade littorale face aux constructions «disparates»**	en régression
H11	**Découvrir le patrimoine matériel et immatériel de la 3Co**	inexistante

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

LA SANTÉ

		TENDANCE RESSENTIE
I1	**La qualité de l'air**	◯ en dégradation
I2	**Exposition de la population aux risques technologiques**	◯ inexistante
I3	**Exposition de la population au bruit**	◯ en augmentation
I4	**Qualité des produits issus de la production individuelle**	◯ en augmentation
I5	**Accès aux conforts sanitaires de base**	◯ en augmentation
I6	**Exposition de la population aux GES et poussières urbaines**	◯ en augmentation

I1

I2

I3

I4

I5

I6

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

LA MOBILITÉ

TENDANCE RESSENTIE

J1	**Les déplacements motorisés internes à la 3Co**	en augmentation
J2	**Les déplacements motorisés de la 3Co vers le reste de l'île**	en augmentation
J3	**Déplacements par les transports en commun**	inexistante
J4	**Déplacements par les mobilités douces**	inexistante
J5	**Déplacements maritimes, cabotages**	inexistante
J6	**Transports des marchandises**	en augmentation
J7	**Aller à la plage, accéder au littoral**	en augmentation

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

		TENDANCE RESSENTIE
K1	**Qualité des constructions résidentielles individuelles**	en augmentation
K2	**Qualité des constructions résidentielles collectives**	inexistantes
K3	**Qualité des infrastructures visant la vente de productions alimentaires locales**	en augmentation
K4	**Temps d'instructions des autorisations d'urbanisme**	en prolongation
K5	**Le prix du foncier**	en augmentation
K6	**La protection des constructions d'intérêt patrimonial**	en augmentation
K7	**la réfection des constructions patrimoniales**	inexistante
K8	**La vitalité des coeurs de village**	inexistante
K9	**Qualité et offre de la filières de construction**	en augmentation mais insuffisante
K10	**Qualité de la construction traditionnelle et formation aux savoirs faire locaux**	en régression
K11	**Conformité des constructions suite à l'autorisation d'urbanisme**	donnée instable
K12	**Production de logements sociaux**	inexistante
K13	**Développement de l'habitat informel**	en augmentation

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR

TENDANCE RESSENTIE

L1	**L'exploitation de la surface agricole productive terrestre**	en augmentation
L2	**L'exploitation de la surface agricole productive maritime**	en diminution
L3	**Développement d'une filière agricole complète (production à la consommation)**	inexistante
L4	**La qualité des terres agricoles**	en diminution
L5	**La production alimentaire mahoraise / sur la 3Co**	en prolongation
L6	**Production issue de l'artisanat local / savoir faire et mise en valeur**	en diminution
L7	**Foncier économique disponible**	en diminution
L8	**Rôle économique des espaces forestiers**	inexistante
L9	**Développement de la filière agroalimentaire**	en augmentation
L10	**Développement de la filière horticole**	en augmentation
L11	**Développement de la filière et du réseau numérique**	en augmentation
L12	**Capacité d'accueil des hôtels**	en augmentation
L13	**Centre d'affaires**	inexistant

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0062_2022-AR