

Envoyé en préfecture le 09/08/2022

Reçu en préfecture le 09/08/2022

Affiché le

ID : 976-200059871-20220723-0075\_2022-AR



# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL TENANT LIEU DE PLAN LOCAL DE L'HABITAT



## RAPPORT DE PRESENTATION

RESUME NON  
TECHNIQUE

ARRETÉ LE

23 JUILLET 2022

APPROUVÉ LE

PIÈCE DU PLU

1.3

Envoyé en préfecture le 09/08/2022

Reçu en préfecture le 09/08/2022

Affiché le



ID : 976-200059871-20220723-0075\_2022-AR

## SOMMAIRE

### PARTIE A

#### PREAMBULE.....P7

1. Description des pièces composant le dossier de PLUi.....p9
2. Un dossier administratif composé de plusieurs pièces.....p10
3. L'évaluation environnementale : une approche .....p11

### PARTIE B

#### SYNTHESE DU DIAGNOSTIC ET PRINCIPAUX ENJEUX DU TERRITOIRE .....P15

### PARTIE C

#### PROJET DE DEVELOPPEMENT RETENU ET GRANDS AXES DEFENDUS.....P21

1. Un scenario identifié à la lumière des dynamiques récentes observées..p23
2. Limiter la consommation d'espace : un projet raisonné.....p24
3. Trois axes pour un projet de développement.....p25

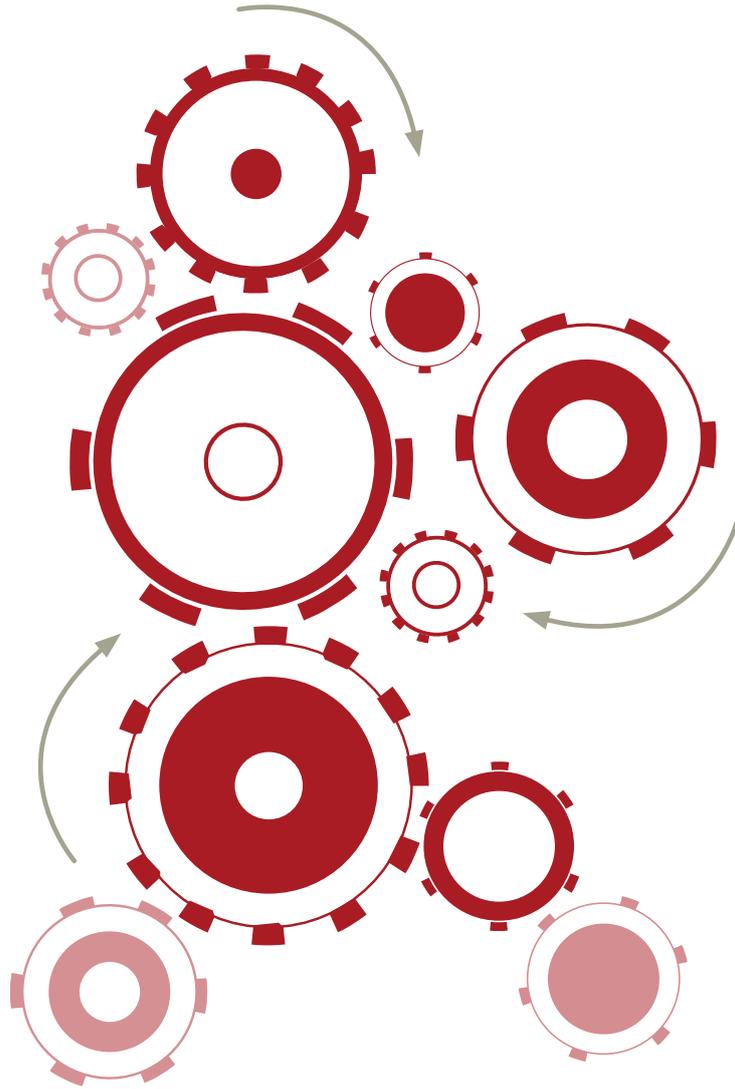
### PARTIE D

#### LA TRADUCTION REGLMENTAIRE.....P29

1. Les pièces réglementaires.....p31
2. Les autres objectifs du PLUi .....p37
3. Bilan des surfaces.....p39

### PARTIE E

#### ANALYSE DE L'IMPACT DU PLUi.....P41



Au titre de l'évaluation environnementale, l'article R151-3 du Code de l'Urbanisme prévoit que le rapport de présentation comprend un résumé non-technique, qui synthétise les éléments de l'évaluation environnementale et décrit la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Ainsi, ce document reprend les principales lignes directrices détaillées dans le rapport de justification où est étayée l'évaluation environnementale.

---

*L'ensemble des graphiques, photographies, et autres illustrations sont produites par Cittànova, sauf mention contraire.*

Envoyé en préfecture le 09/08/2022

Reçu en préfecture le 09/08/2022

Affiché le



ID : 976-200059871-20220723-0075\_2022-AR

Envoyé en préfecture le 09/08/2022

Reçu en préfecture le 09/08/2022

Affiché le

Berser  
Levrault

ID : 976-200059871-20220723-0075\_2022-AR

PARTIE

A

PRÉAMBULE

Envoyé en préfecture le 09/08/2022

Reçu en préfecture le 09/08/2022

Affiché le



ID : 976-200059871-20220723-0075\_2022-AR

# 1

## DESCRIPTION DES PIÈCES COMPOSANT LE DOCUMENT

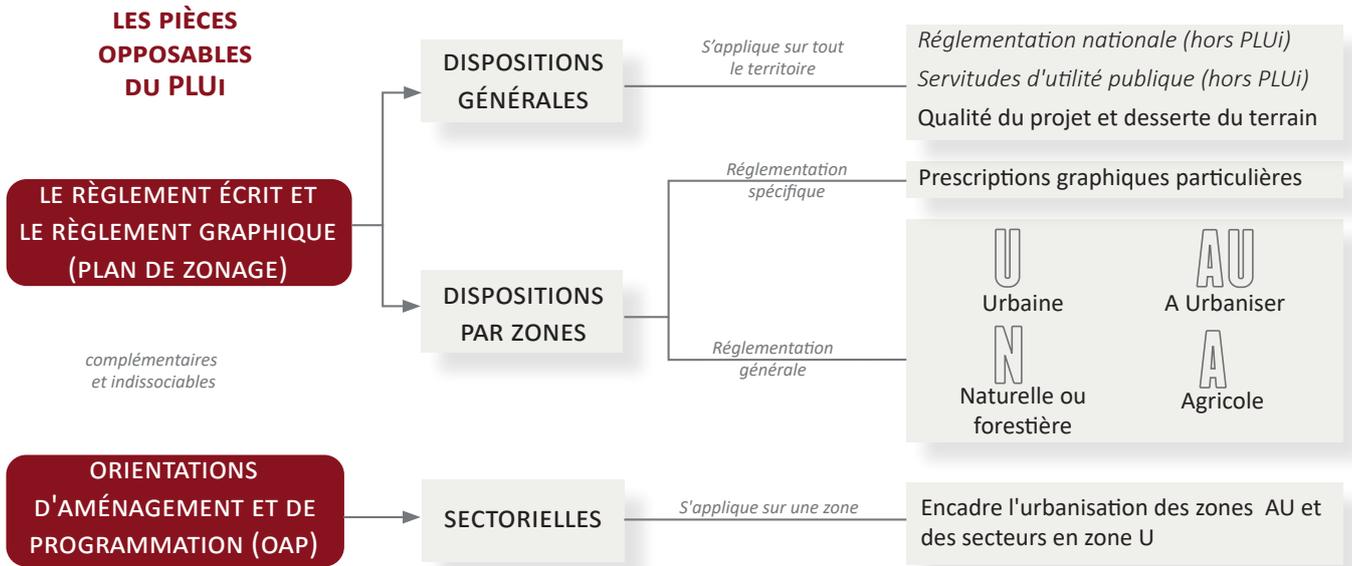
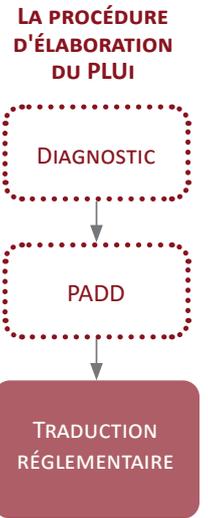
### 1.1 | UNE ÉLABORATION PROGRESSIVE MARQUÉE PAR PLUSIEURS POINTS DE PASSAGE

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est la référence locale en matière de réglementation de l'urbanisme. Ce document a fait l'objet d'une évaluation environnementale tout au long de son élaboration, retranscrite dans le rapport de justifications.

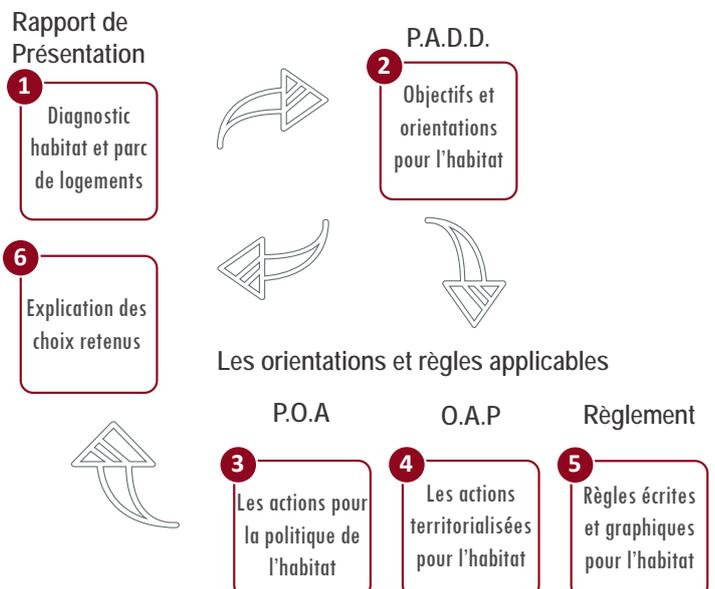
Ses règles s'ajoutent au Code de l'Urbanisme, aux différentes servitudes d'utilité publique s'appliquant sur des secteurs à enjeux (abords des Monuments Historiques, secteur couvert par un Plan de Prévention des Risques (en cours), etc.)

Le PLUi a été élaboré selon une logique progressive :

- un temps de partage des enjeux du territoire : le **Diagnostic** ;
- la définition d'une ligne de conduite politique pour répondre à ces enjeux : le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** ;
- la traduction de ces orientations générales en pièces juridiques opposables : le **règlement écrit**, le **règlement graphique**, les **orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**.



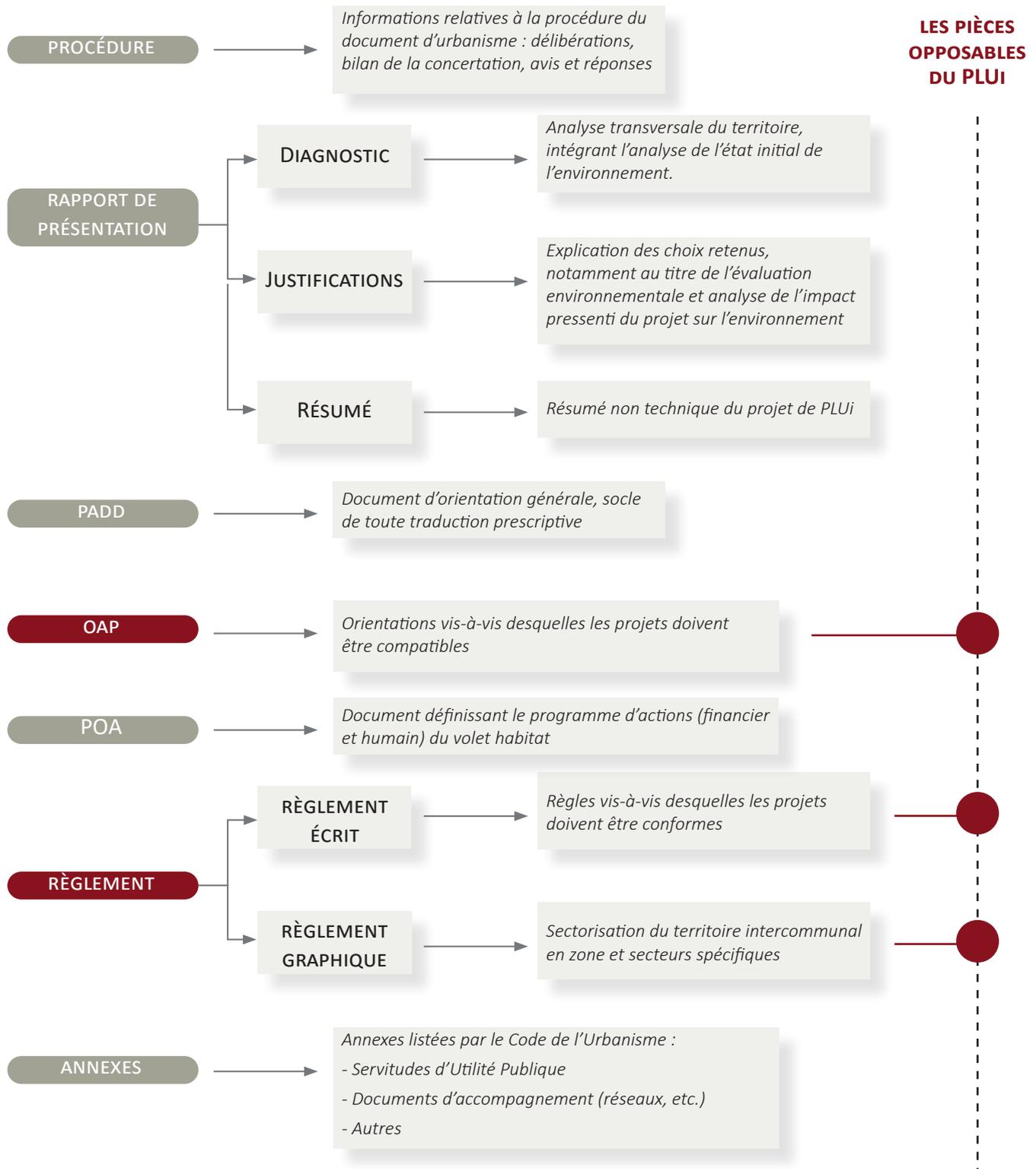
Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) comporte un volet Habitat, le rendant davantage opérationnel sur la question du logements et de la filière habitat de manière générale. En effet, des moyens bien spécifiques sont alloués (humains comme financiers) à la bonne réalisation de cette politique de l'habitat. L'articulation du volet Habitat avec le PLUi s'articule de la manière suivante :



## 1.2 | UN DOSSIER ADMINISTRATIF COMPOSÉ DE PLUSIEURS PIÈCES

Le dossier de PLUi suit une organisation commune à tous les PLU et PLUi avec un volet h.

Il comprend des pièces non prescriptives, utiles pour expliquer la démarche, ainsi que des pièces prescriptives, qui ont une valeur juridique et seront utilisées pour instruire les demandes d'autorisation d'urbanisme..



## 1.3 | L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE : UNE APPROCHE

Le projet de plan local d'urbanisme intercommunal comprend une évaluation environnementale de ses incidences possibles sur l'environnement, requise par le Code de l'urbanisme.

Au titre de l'évaluation environnementale, l'article L.104-4 du Code de l'Urbanisme précise que le rapport de présentation :

- 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.

L'article R.104-18 du Code de l'Environnement précise le contenu du rapport environnemental.

### LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

Le Projet d'Aménagement et de Développements Durables (PADD) repose sur un travail prospectif et concerté entre les élus et les partenaires. Les invariants du projet qui reposent sur des objectifs démographiques mesurés, la préservation de l'environnement et la réduction de la consommation d'espace sont les garants de la prise en compte de l'environnement dans les choix opérés.

La déclinaison prescriptive de ce projet a comme postulats forts l'accompagnement à la politique d'aménagement globale de la 3CO. Elle se traduit par la limitation du développement en dehors des agglomérations, villages et bourgs du territoire en recentrant les efforts de production en densification, le réemploi du tissu urbain existant, la pérennisation de l'activité agricole et la préservation du paysage naturel du territoire, ceci afin de limiter la consommation d'espace et de préserver paysages et trame verte et bleue. Ces engagements sont d'autant plus forts qu'ils sont appuyés de manière ferme par la Loi Littoral.

### LES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES

Le projet risque cependant d'engendrer un certain nombre d'incidences notables probables sur l'environnement lors de sa mise en œuvre. L'évaluation environnementale

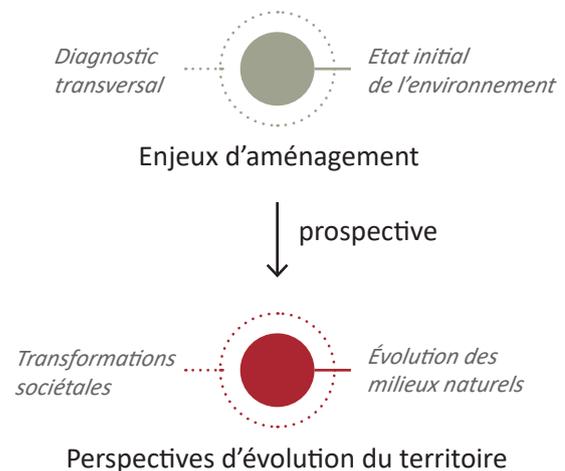
détaille donc les incidences prévisibles sur l'environnement du projet de PLUi.

Conformément à l'article R.104-19 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation est proportionné à l'importance du document d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

L'analyse des incidences notables prévisibles est réalisée en plusieurs temps :

Dans un premier temps est exposé l'état initial de l'environnement et les perspectives d'évolution de l'environnement ;

Nous revenons sur les grands points qui définissent le territoire et qui sont abordés dans le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement. On y retrouve ainsi les éléments qui caractérisent son développement paysager et socio-économiques, et les enjeux principaux qui en découlent. Cela nous permet de mettre en perspective le projet vis-à-vis des menaces et d'en tirer des conclusions éclairées.

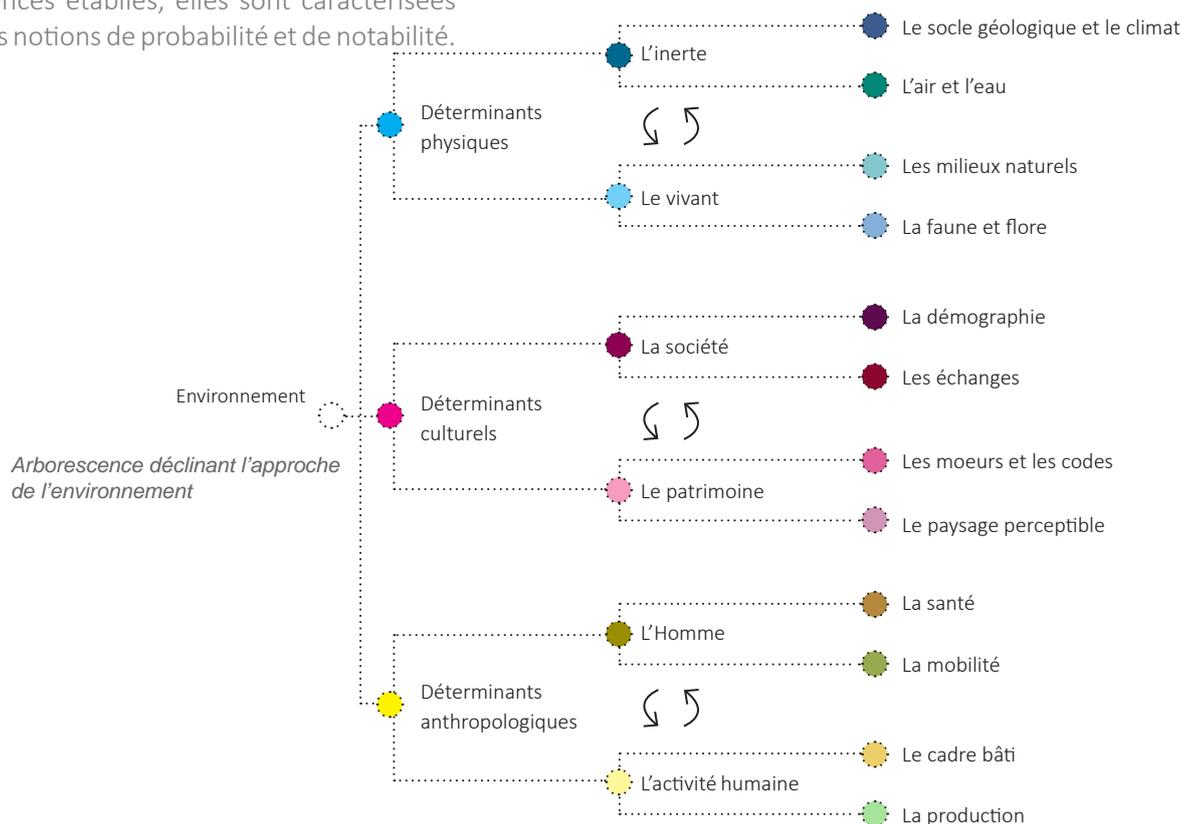


## DANS UN SECOND TEMPS SONT DÉTAILLÉES LES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT.

L'analyse des incidences du plan sur l'environnement revient à comprendre l'impact des mesures réglementaires du PLUi : les règles, les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ces prescriptions déclinent de manière opposable les orientations générales présentées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Les bénéfices de la mise en oeuvre dudit document sont également mis en perspective au regard des tendances observées.

Il est important de noter que l'évaluation environnementale a pour objectif de considérer l'environnement dans sa globalité et de ne pas réduire l'analyse à une thématique en particulier. Les incidences du projet sur l'environnement sont ainsi établies en considérant la complexité de l'environnement, et les interactions inhérentes à ce système complexe. Trois familles de facteurs d'évolution de l'environnement ont donc été définies : les déterminants physiques (liés à l'activité terrestre), les déterminants culturels (induits par une activité humaine) et anthropologiques (liés aux caractéristiques de l'évolution de l'établissement humain). Pour chacune de ces familles, sont distingués des types de facteurs d'évolution du territoire qui recouvrent à la fois des actes, et des puissances. Ces types de facteurs sont enfin déclinés selon deux caractères : statiques et dynamiques. Les paramètres statiques caractérisent essentiellement le socle (dont l'évolution n'est que peu perceptible à l'œil nu) sur lequel se déploient les paramètres dynamiques.

Une fois les incidences établies, elles sont caractérisées pour déterminer les notions de probabilité et de notabilité.



Elles sont également au regard des zones susceptibles d'être affectées.

La plupart des incidences sont des effets directs, désirés ou non, de l'application d'une prescription. Elles engendrent parfois des effets secondaires ou cumulatifs lorsque plusieurs causes entraînent un même effet, augmentant alors son importance.

Ces interactions entre les incidences et le mise en évidence d'une même incidence pour plusieurs prescriptions nous permettent de mettre en exergue les incidences notables probables du projet sur l'environnement. Celles-ci sont présentées axe par axe en suivant l'arborescence évoquée.

## LES MOTIFS POUR LESQUELS LES CHOIX DU PROJET ONT ÉTÉ RÉALISÉS

Le choix des fondements du projet que porte le plan local d'urbanisme intercommunal sont issus de travaux prospectifs associant élus, techniciens et acteurs de l'État, (ateliers, comité de pilotage, réunion avec les partenaires institutionnels). Ce travail de scénarios sur une évolution globale du territoire s'est accompagné de perspectives d'évolutions démographiques.

L'évaluation environnementale montre comment la construction du projet a procédé de manière itérative et toujours selon une prise en compte de l'environnement. Elle explique également selon quels motifs les choix ont été opérés entre ces différents scénarios d'évolution globale et démographique du territoire.



## ÉQUILIBRE ENVIRONNEMENTAL DU PROJET ET MÉCANISMES D'ÉVITEMENT, RÉDUCTION ET COMPENSATION DES INCIDENCES NÉGATIVES NOTABLES.

Plusieurs incidences notables probables ont été évaluées. Le rapport de présentation met en évidence comment les prescriptions et dispositions viennent éviter, réduire et/ou compenser ces incidences négatives notables probables.

C'est-à-dire :

- > Peut-on éviter qu'une incidence n'apparaisse ? si oui, comment procède-t-on ?
- > En cas d'absence de mesure d'évitement possible, peut-on limiter l'impact du projet ?
- > Enfin, si la réduction de l'impact n'est pas possible, dans quelle mesure équilibre-t-on ce bilan ?

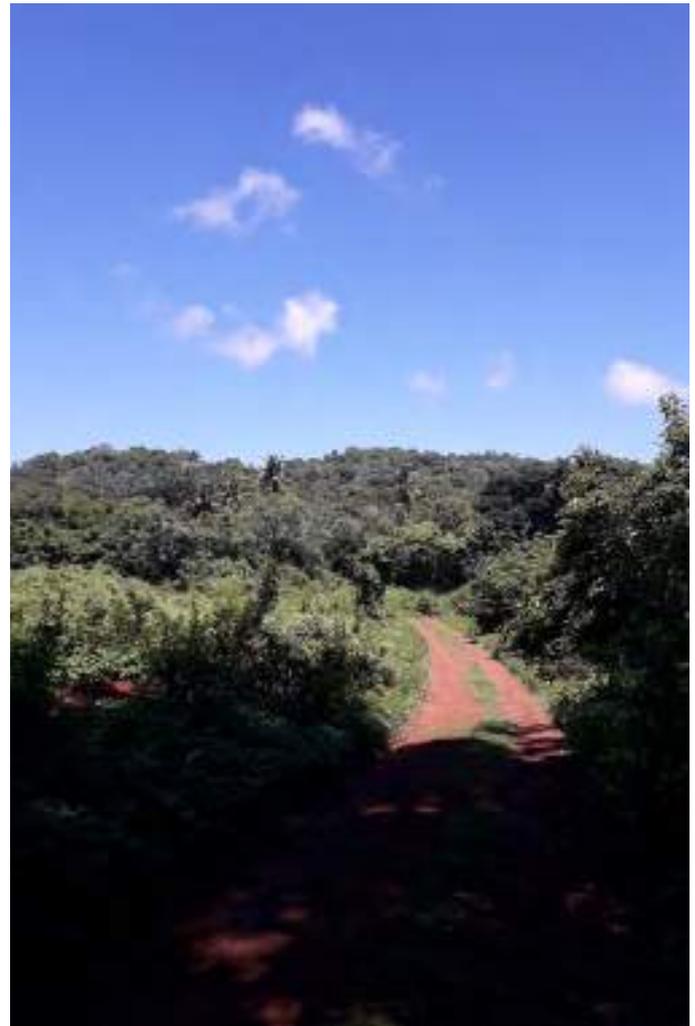
Les incidences positives des prescriptions sont l'atteinte des objectifs du PADD, les incidences négatives représentent les risques.

### DES INDICATEURS DE SUIVI

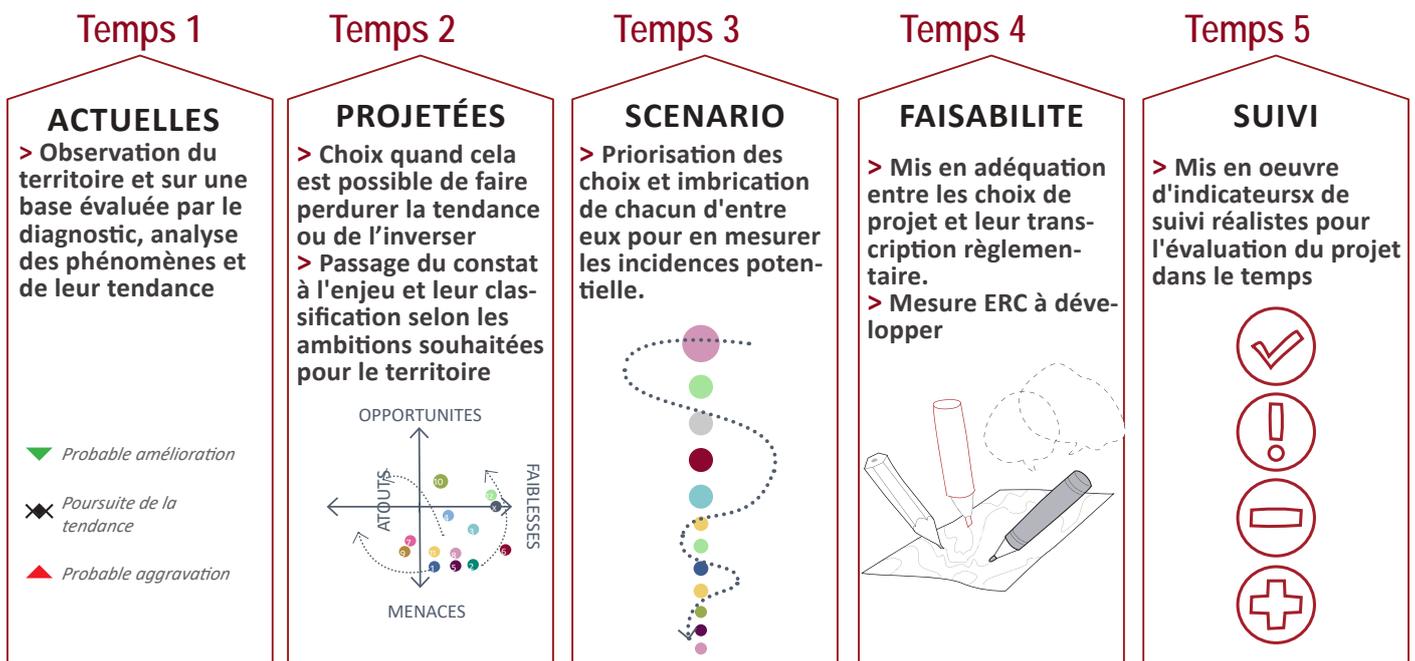
Les indicateurs d'évaluation environnementale sont produits afin de vérifier les impacts sur les milieux des orientations et de leur respect.

Ils sont présentés à la fin du rapport de justifications du projet.

Le PLUi, une fois approuvé, fera de plus l'objet d'une évaluation constante (par le biais d'indicateurs de suivi) et d'un bilan à 9 ans, ce qui permettra aux élus de la SCO de juger de son efficacité environnementale et si besoin de renforcer certaines de ses préconisations (par modification ou révision).



M'Tsangamouji



Envoyé en préfecture le 09/08/2022

Reçu en préfecture le 09/08/2022

Affiché le



ID : 976-200059871-20220723-0075\_2022-AR

Envoyé en préfecture le 09/08/2022

Reçu en préfecture le 09/08/2022

Affiché le

Berser  
Levraut

ID : 976-200059871-20220723-0075\_2022-AR



PARTIE

**B**

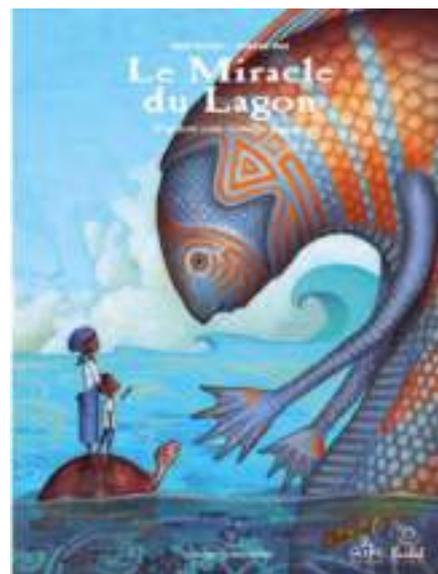
SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC  
ET PRINCIPAUX ENJEUX TERRITORIAUX

Afin de bien cerner les enjeux du territoire, et comprendre les marqueurs qui le définissent, un vrai travail de fond a été réalisé sur le terrain et à partir des bases de données à disposition. Ces éléments et ces différentes approches amènent à éclairer des tendances et des réalités, des chiffres issus des bases INSEE et des marqueurs de développements qui permettent de se projeter dans l'avenir du territoire.

## **UN RAPPORT AU LITTORAL HISTORIQUE**

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 sur le socle bâti
- L'habitat mahorais traditionnel, témoin d'une société fondée sur la solidarité et le commun



**LE MIRACLE DU LAGON**

ANNE FERRIER

ARNAUD HUG

ÉDITEUR : BAOBAB JEUNESSE (10/12/2009)

## **Synthèse des constats**

- > Une implantation traditionnelle proche du littoral qui génère des formes urbaines variées, en lien avec la topographie marquée du territoire.
- > Une découverte du territoire permise par les voies de desserte et le rythme créé par les lignes de crêtes.
- > Des ensembles paysagers lisibles à l'échelle de la baie par vallon au sein de la baie.
- > 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 anthropisés).
- > Un potentiel agricole rapidement reconnu avec l'implantation de grandes exploitations.
- > Un marché agricole de niche exploité très tôt mais qui peine à perdurer face à la concurrence des autres îles des Comores.
- > Une véritable tradition vivrière.
- > Un habitat hérité des formes traditionnelles.
- > 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.
- > Une tradition vectrice d'un développement vertueux et d'un usage économe du foncier.
- > Le logement comme patrimoine familial et témoin des dynamiques de solidarité de la société mahoraise.

## UNE EVOLUTION SOCIÉTALE RAPIDE...

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



CASE SIM À OUANGANI



### Synthèse des constats

- > Une île inscrite au cœur 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
- > 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 réglementaire.
- > 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.

## UNE EVOLUTION SOCIÉTALE RAPIDE...

Les particularités de la société mahoraise sont encore bien présentes et lisibles mais semblent se fragilisées :

- 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.



*AU SEIN DES 50 PAS GÉOMÉTRIQUES*  
SADA



- > 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.

## DES ÉVOLUTIONS TERRITORIALES QUI DESSINENT UNE NOUVELLE ARMATURE ET DE NOUVELLES OPPORTUNITÉS DE PROJET

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 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). 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.



ARMATURE ACTUELLE DE LA 3CO

### Synthèse des constats

- > La 3Co, le pôle démographique et économique de l'Ouest mahorais.
- > Des besoins en logements très importants et variés, qui nécessitent la mise en place de solutions innovantes et partenariales.
- > 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.
- > Un territoire fléché par l'Etat pour organiser le rééquilibrage du développement à l'échelle de Mayotte.
- > Un potentiel de développement de la production d'énergie sur le territoire existant, bien que modeste.
- > Un potentiel agricole encore sous-exploité malgré de nombreux projets et une structuration en cours des différents acteurs de la filière.
- > Un territoire qui sera au cœur du système de mobilité de demain et des solutions internes à la 3Co à envisager.
- > Des équipements encore trop peu nombreux malgré des projets identifiés.
- > Des projets d'équipements structurants qui visent à rééquilibrer la répartition des fonctions supérieures à l'échelle de Mayotte.

Envoyé en préfecture le 09/08/2022

Reçu en préfecture le 09/08/2022

Affiché le



ID : 976-200059871-20220723-0075\_2022-AR

Envoyé en préfecture le 09/08/2022

Reçu en préfecture le 09/08/2022

Affiché le

Berser  
Levraut

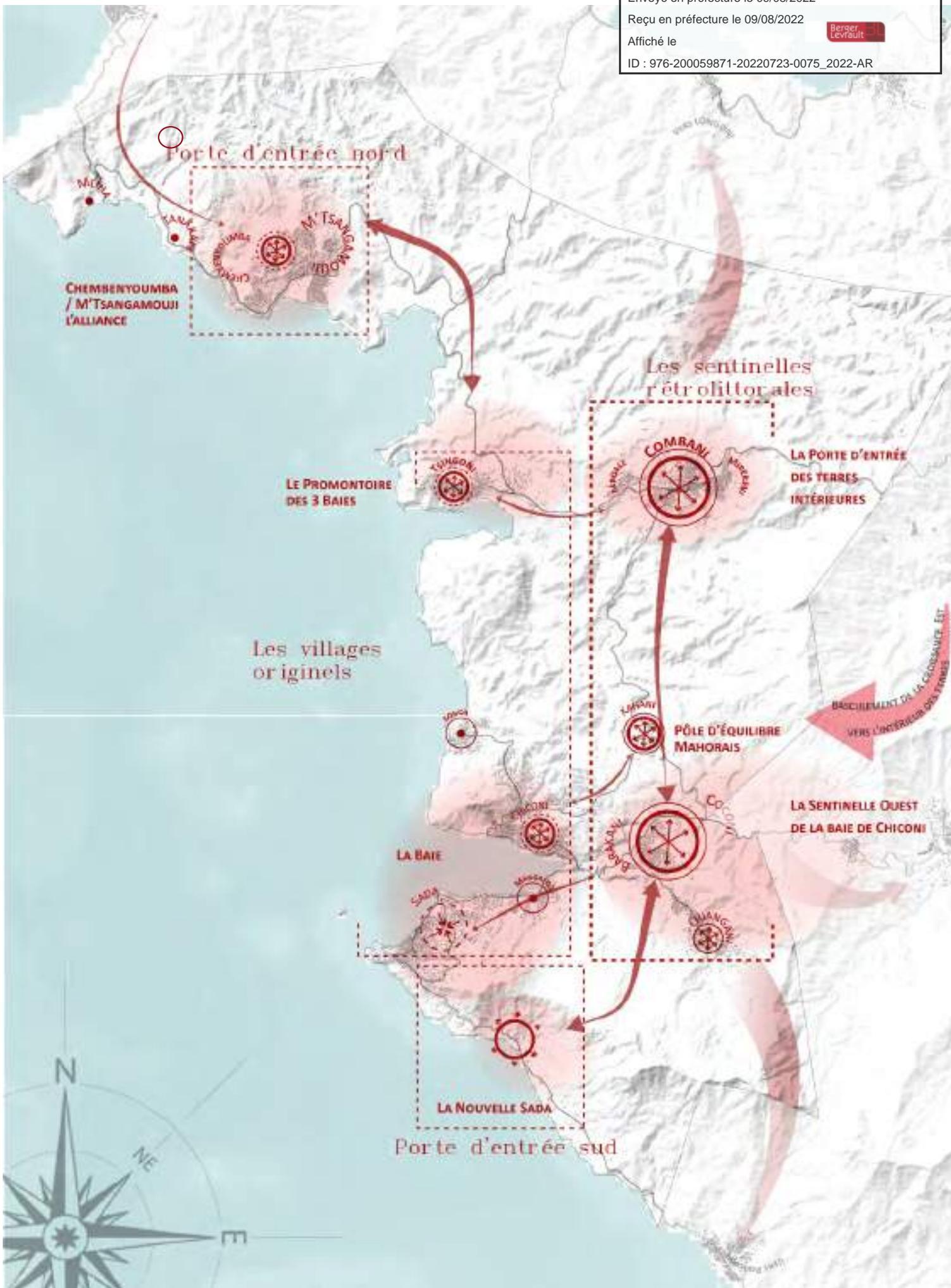
ID : 976-200059871-20220723-0075\_2022-AR



PARTIE

C

PROJET DE DÉVELOPPEMENT RETENU  
ET GRANDS AXES DÉFENDUS



Source : @SIG 3CO - Cittànova

## 1

# UN SCÉNARIO IDENTIFIÉ À LA LUMIÈRE DES TENDANCES RECENTES OBSERVÉES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du territoire de la 3CO propose trois grands objectifs chiffrés liés à la modération de la consommation de l'espace, à la bonne répartition des logements à construire, de leur typologie et pour tous.

Les efforts réalisés en termes de modération de la consommation d'espace le sont en cohérence avec les priorités et la logique du projet de territoire qui valorise le cadre de vie et l'intégration à une vision de préservation du caractère naturel du territoire.

## 1.1 LA DÉFINITION D'UNE TENDANCE ET D'UNE ARMATURE TERRITORIALE NOUVELLE À 2030

Le PLUi est un document prospectif et doit donc organiser le développement du territoire et anticiper ses besoins à l'horizon 10 à 15 ans. Pour cela, il fixe notamment une hypothèse de développement, afin d'imaginer la population de la 3Co en 2030.

De cette projection découle les objectifs de constructions de logements, d'équipements, de services, etc. pour la décennie à venir, dans un cadre unique tourné vers le lagon. C'est à partir de ces données qualitatives et quantitatives que le reste de la traduction spatiale est orientée.

La collectivité s'est appuyée sur les tendances amorcée de transition démographique sur la 3CO mais aussi sur une évolution permettant d'absorber :

- 1/le retard de création de logement observé et des équipements inhérents
- 2/ un croissance démographique qui reste extrêmement forte
- 3/ une attractivité de la 3CO et notamment des terres intérieures à l'échelle mahoraise

Pour accompagner cet objectif, plusieurs typologies de villages ont été définies :

> **les villages originels** : dont le rôle est d'assurer leur développement en préservant leurs caractéristiques historiques

> **Les portes d'entrées** : dont le rôle de croissance est affirmée avec un rôle de relais avec les communes voisines, on distinguera la porte d'entrée nord de la porte d'entrée sud dont les rôles ne sont pas identiques

> **les villages des terres intérieures** identifiées comme sentinelles retrolittorales dans le sens où leur rôle d'absorption du développement insulaire est très important et en même temps un rempart au développement des baies davantage exposées aux risques.

### Armature urbaine de la 3Co



Croissance de l'entité urbaine



Croissance de l'entité urbaine sous forme de renouvellement



Pôle démographique et économique principal



Pôle démographique et économique historique



Village originel relais de la croissance des terres intérieures



Entité urbaine nouvelle, relais de la croissance Mahoraise



Village originel aux capacités de développement contraintes



Hameau isolé



Ensemble aggloméré (continuité urbaine)



Relation entre entités nécessitant la mise à niveau ou créations d'infrastructures de déplacement



Relation entre entités nécessitant la mise à niveau des infrastructures de déplacement



Lien supra-intercommunal nécessitant création d'infrastructures

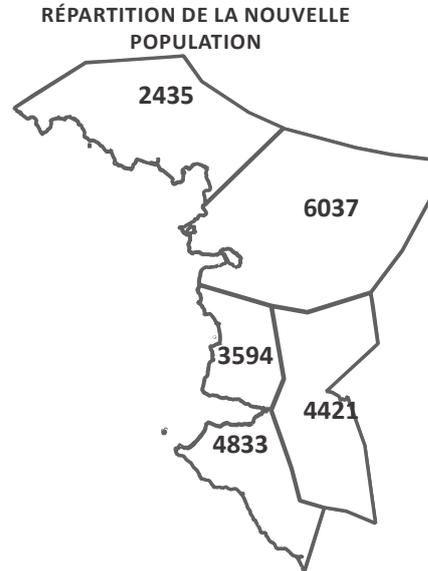
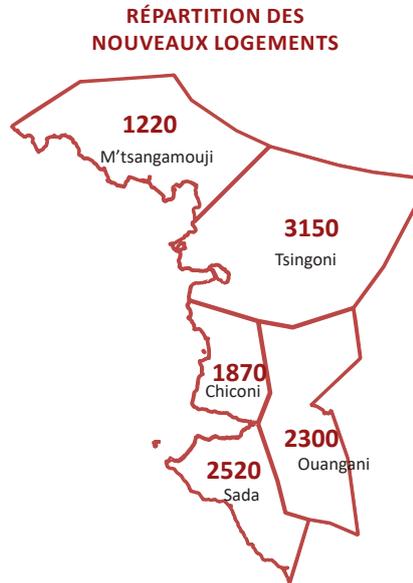


Nouvelle entité ou polarité urbaine de la 3CO



Ensemble fonctionnel rétrolittoral

Le modèle de développement défini implique l'augmentation de la population conséquent et une production induite de logements hors norme. Afin de permettre un développement pérenne à terme visant une meilleure autonomie insulaire par une préservation de la ressource et une optimisation de leur exploitation, ce projet implique une optimisation ambitieuse du foncier.



Avec un potentiel de production de la moitié des logements au sein du tissu urbain existant soit près de 5000, les surfaces pensées en extensions permettent une réduction drastique de la consommation foncière au bénéfice des espaces agricoles et naturels par rapport à la décennie précédente.

En effet, et comparativement à la période de référence 2011-2021, on projette ainsi une diminution de la consommation d'espace de près de 30%, ce qui participe activement à l'objectif régional de réduction de la consommation foncière des espaces naturels et forestiers à l'horizon 2030.

	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
<b>Total général</b>	<b>466</b>	<b>696</b>	<b>1035</b>	<b>1401</b>	<b>1489</b>	<b>5087</b>

rappel des tendances observées sur la période 2011 /2021

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"
  - **87.1 HA** en extension
  - **17 HA** pour d'autres destinations (infrastructures, chantiers...)

**TOTAL 246 HA CONSOMMÉS SUR 10 ANS**

Part des logements produits en densification

**SYNTHESE**

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** artificialisable 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)

**TOTAL** - **170.1 HA** consomme au sein du PLUi en extension  
 - **1.70 HA / AN**

SOIT UNE RÉDUCTION DE 31%

# 3 TROIS AXES POUR UN PROJET DE DÉVELOPPEMENT STRUCTURE



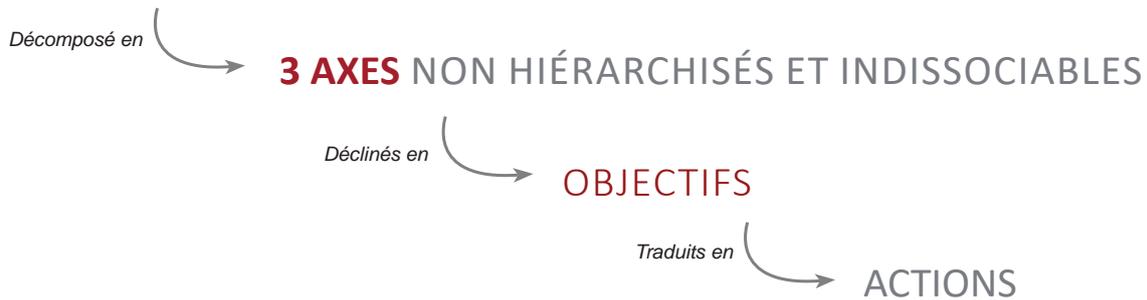
Le PADD se présente à travers des orientations, définies après concertation, s'appuyant sur les constats et enjeux identifiés lors de la réalisation du diagnostic. Elles se structurent également à partir du contexte législatif et des dispositions des documents supra-communaux en cours ou en action sur la 3CO.

Non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, ces

orientations se combinent avec pour objectif d'assurer un développement cohérent du territoire intercommunal avec pour fil conducteur, préservation de l'environnement naturel, agricole et paysager et équilibre territorial, qualité urbaine et mixité.

Elles sont organisées autour d'un axe transversal, qui se décline ensuite en 3 grands axes de projet qui le déclinent et l'affinent.

## UN PROJET GLOBAL



## 3 AXES DE PROJET ORGANISÉS AUTOUR D'UN MÊME PROJET

### LA 3CO OU LE GRENIER MAHORAI

### 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



L'Axe transversal du PADD fait en quelque sorte de clef de voûte aux ambitions du territoire. Il dresse la liste des objectifs communs et revendiqués par les 5 communes ensemble. Il porte à ce titre en large partie sur l'organisation du territoire et sur les inter-relations entre les Villages.

Au-delà des espaces habités, l'Axe transversal s'intéresse aussi aux espaces naturels, agricoles et paysagers et à la consommation foncière par l'urbanisation.

Au travers de ses 3 objectifs, il aborde donc des thématiques variées, qui se retrouvent par la suite précisées dans les autres Axes ou documents.

# LA 3CO OU LE GRENIER MAHORAIS

## NOUVEL ESPACE D'ACCUEIL DU DEVELOPPEMENT INSULAIRE DANS UN ESPACE FERTILE ET CONVOITÉ

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

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



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

- 1.1. INSCRIRE LE FONCIER DISPONIBLE COMME PATRIMOINE INTERCOMMUNAL GARANT DE LA QUALITÉ D'ACCUEIL
- 1.2. PERMETTRE UNE INSTALLATION POUR TOUS SUR LA 3CO PAR UNE POLITIQUE FONCIERE ACTIVE
- 1.3. GARANTIR DES CHOIX D'IMPLANTATION EN TOUTE SECURITE POUR TOUS
- 1.4. ASSURER UNE CAPACITÉ D'ACCUEIL DU TERRITOIRE A COURT ET LONG TERM



- 1.5. ASSURER L'ACCESSIBILITE AU TERRITOIRE ET DES PÔLES COMBANI ET BARAKANI GENERATEURS DE DEPLACEMENT PAR DES SOLUTIONS DE MOBILITÉS ADAPTÉES

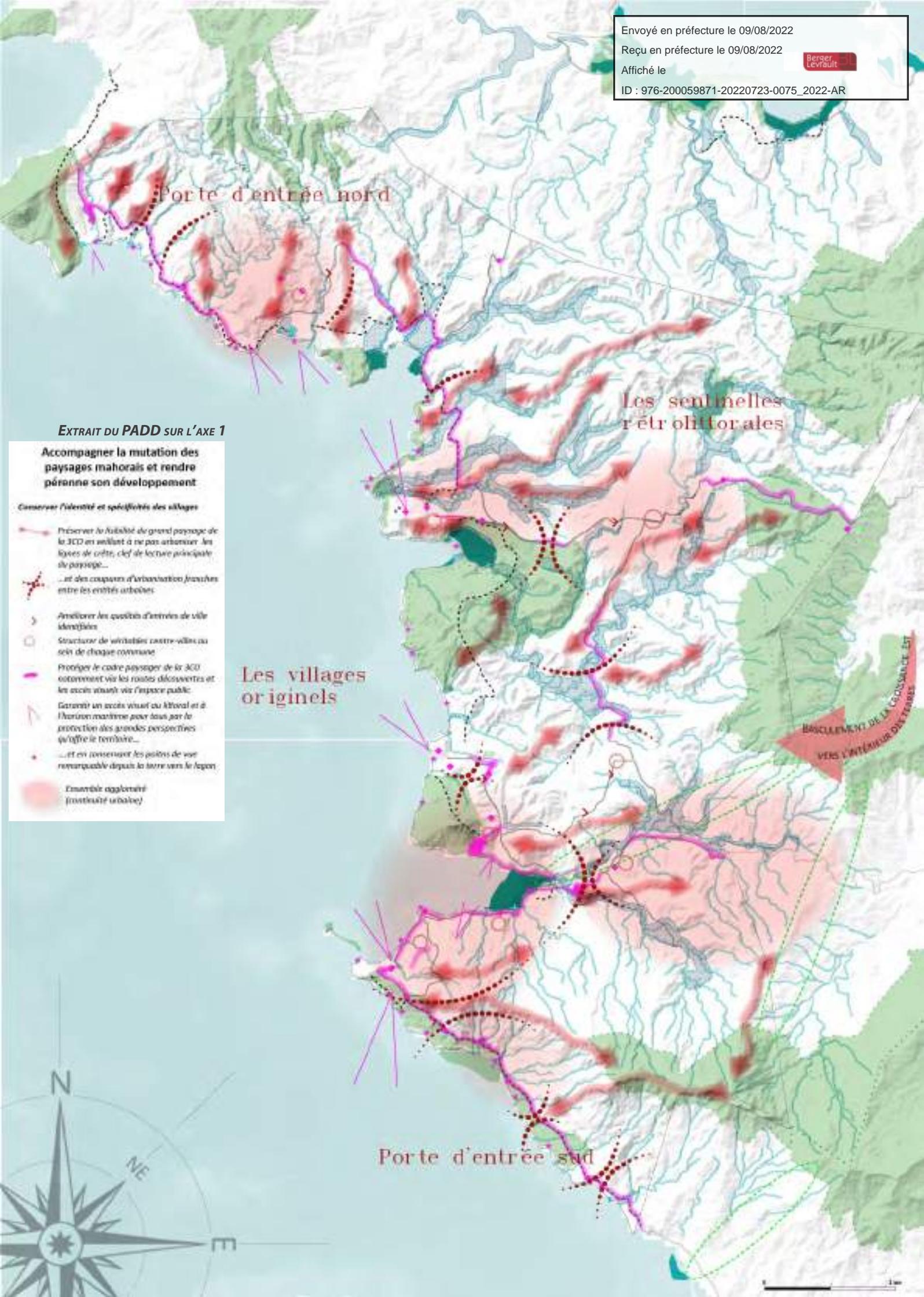
#### Ajouter l'architecture environnementale comme structure du projet

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

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

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





Porte d'entrée nord

Les sentinelles  
r-étr olittor ales

Les villages  
originels

BASCULEMENT DE LA COORDONÉE EST  
VERS L'INTÉRIEUR DES TERRES

EXTRAIT DU PADD SUR L'AXE 1

Accompagner la mutation des  
paysages mahorais et rendre  
pérenne son développement

Conservier l'identité et spécificités des villages

- Préserver la visibilité du grand paysage de la JCO en évitant à ne pas arboriser les lignes de crête, chef de lecture principale du paysage...  
... et des coupures d'urbanisation franches entre les entités urbaines
- Améliorer les qualités d'entrées de ville identifiées
- Structurer de véritables centres-villes au sein de chaque commune
- Protéger le cadre paysager de la JCO notamment via les routes découvertes et les axes vivants via l'espace public
- Garantir un accès visuel au littoral et à l'écrin maritime pour tous par la protection des grandes perspectives qu'offre le territoire...  
... et en conservant les points de vue remarquables depuis le terre vers le large
- Emprise agglomérée (morphologie urbaine)



Envoyé en préfecture le 09/08/2022

Reçu en préfecture le 09/08/2022

Affiché le



ID : 976-200059871-20220723-0075\_2022-AR

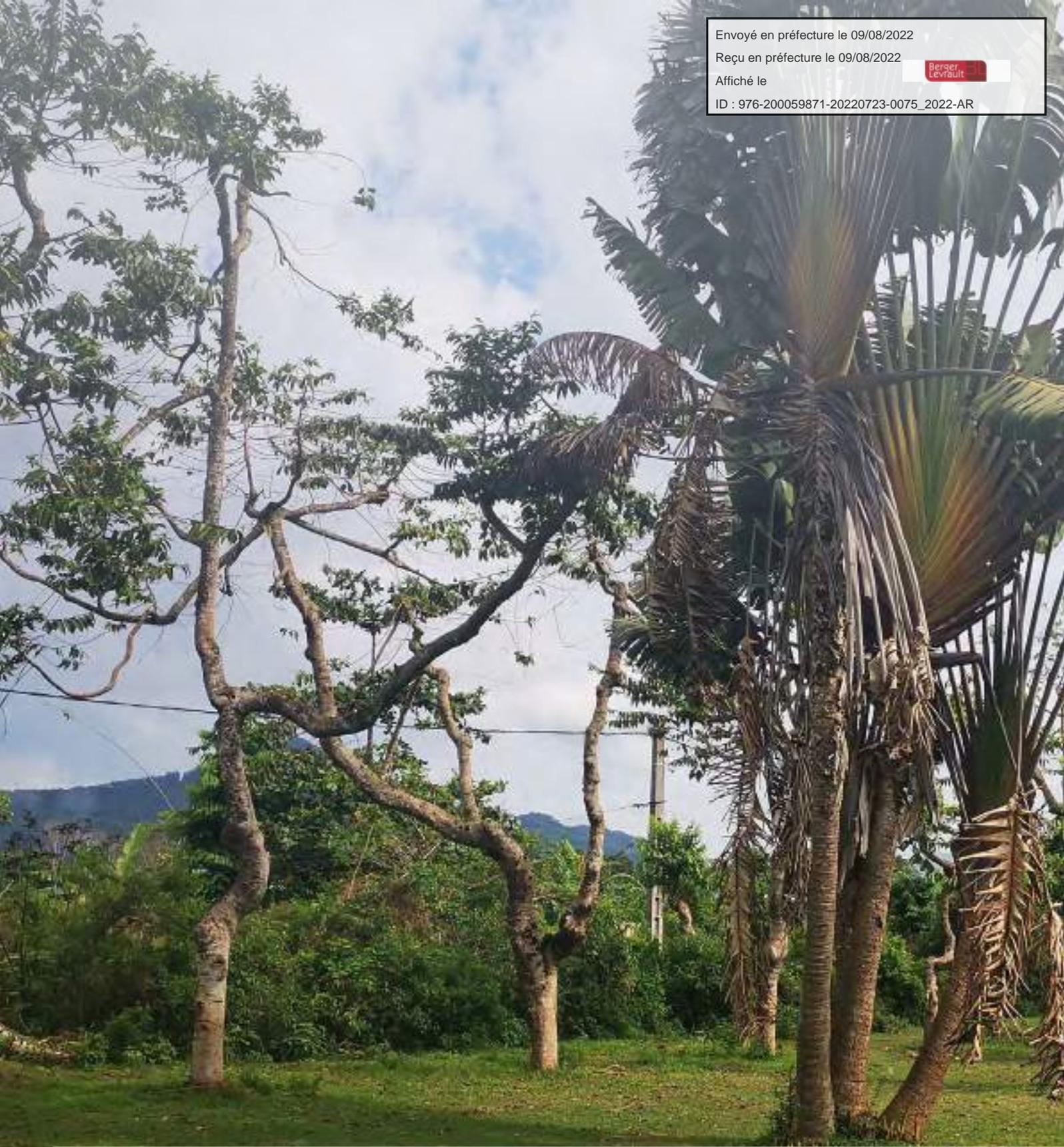
Envoyé en préfecture le 09/08/2022

Reçu en préfecture le 09/08/2022

Affiché le

Berser  
Levrault

ID : 976-200059871-20220723-0075\_2022-AR



PARTIE

D

LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

# 1 | LES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme Intercommunales traduites dans le règlement et les documents graphiques ont été élaborées :

> d'une part pour répondre aux objectifs en termes d'aménagement et d'urbanisme et présentés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,

> d'autre part, pour répondre dans leur organisation et leur contenu aux exigences du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, l'étude approfondie du tissu urbain, de l'environnement naturel et paysager et une analyse des espaces interstitiels vacants ont été déterminantes dans les choix d'urbanisation et réglementaires.

## 1.1 | LE RÈGLEMENT : LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Il définit des législations nationales ainsi que des règles s'appliquant à l'ensemble de la communauté de communes de la 3CO.

On peut ainsi les trouver dans les DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL ainsi que dans les ANNEXES du PLUi où les détails concernant les Servitudes d'Utilité Publique par exemple sont répertoriés.

Le PLUi prévoit notamment des dispositions relatives à :

- > la qualité architecturale, paysagère et environnementale du bâti ;
- > à la trame verte et bleue ou au patrimoine ;
- > aux conditions de desserte des terrains ;
- > etc.

Ces dispositions sont à prendre en compte pour chaque projet sur les 5 communes du territoire.

## 1.2 | LE RÈGLEMENT : LES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À CHAQUE ZONE

Le règlement divise le territoire intercommunal en quatre grands types de zones et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles.

### LES ZONES URBAINES - U

*« Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».*

-Article R151-18 du Code de l'Urbanisme-

#### DES ZONES URBAINES À VOCATION DOMINANTE D'HABITAT

UA



#### LE NOYAU ANCIEN



#### 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

## UB



## 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

## EXTENSION REGENTE



- 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

## ...ET DES ZONES SPÉCIFIQUES

## UE

## 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

## SECTEUR ECONOMIQUE



## US

## 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

## SECTEUR D'EQUIPEMENT







# LES ZONES A URBANISER - AU

«Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.»

Article R151-20 du Code de l'Urbanisme

## LES GRANDS OBJECTIFS ISSUS DU SCÉNARIO DE DÉVELOPPEMENT ADOPTÉ DANS LE PADD

# AU

### 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

## SECTEUR DE PROJET



## DES SECTEURS SOUMIS À DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

**AUh** : secteur de développement urbain résidentiel prioritaire accueillant principalement de l'habitat

**AUr** : secteur de développement encadré par une RHi ou politique de l'habitat sous forme de renouvellement urbain

**AUm** : secteur de développement urbain mixte accueillant toutes les fonctions liées au développement urbain

**AUS** : secteur de développement urbain mixte accueillant les équipements publics

**AUe** : secteur de développement urbain mixte accueillant les activités économiques

**AUt** : secteur de développement urbain mixte accueillant les activités touristiques

**2AU** : secteur de développement urbain en défaut d'équipement et à long terme. L'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AU est conditionnée à une modification ou une révision du PLUi.



- Les différentes étapes de visites des sites tout au long de la procédure -

## 1.3 | LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les OAP sectorielles contiennent des dispositions s'appliquant à l'échelle d'un secteur. Ces dispositions ont pour objectif de cadrer de façon plus opérationnelle un aménagement sur un secteur donné.

Toutes les orientations d'aménagement et de programmation - hormis les OAP thématiques - sont construites de la même manière, de façon à en faciliter la lecture. Chaque secteur contient, en fonction de ses enjeux et spécificités, des dispositions plus ou moins travaillées ou précises concernant :

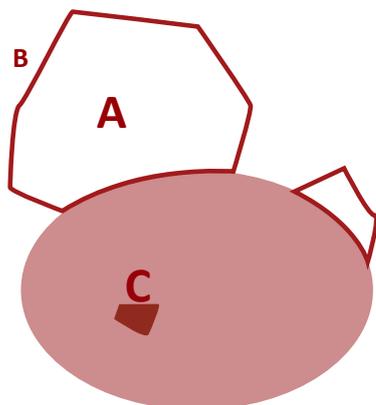
- la composition urbaine préférentielle, la densité minimale des constructions,
- des principes d'organisation, d'implantation et de volumétrie,
- des principes de voirie, des principes concernant l'espace public
- le traitement des lisières urbaines, la gestion de l'eau et la gestion des déchets.

Les OAP concourent également, pour tous les secteurs d'Habitat, à la traduction qualitative et quantitative associée au projet global de répartition de logements du PADD.

Des dispositions générales concernant tous les secteurs d'Habitat sont établies pour :

- > Favoriser la diversité de l'offre de logements afin de permettre à tous de pouvoir se loger sur le territoire : diversité en termes de typologies de logements, de formes urbaines, de statut d'occupation,...
- > Adapter les besoins en logements à la répartition territoriale préétablie dans le PADD et atteindre les objectifs de créations de logements sociaux ;
- > Gérer la densité non seulement à l'échelle des secteurs d'extension mais aussi à l'échelle des secteurs de renouvellement urbain

Les OAP apportent une réponse chiffrée aux objectifs de répartition et de production de logement et soulignent, à travers tous les secteurs, les points cruciaux à considérer pour s'adapter à l'environnement, éviter les risques, permettre l'évolution mesurée des projets, à travers des dispositions réglementaires larges telles que présentées ci-après.



- Typologie des OAP secteurs -

### OAP SECTEUR :

#### 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.



Exemple de traduction schématique d'OAP

-  OAP couture
-  OAP Nouveau Quartier
-  OAP Spécifique
-  OAP Quartier greffé

Typologie des OAP déclinée au projet de PLUi

**Orientation précise dans le corps du texte de l'OAP**

**Secteur soumis à OAP**

**VOCATION DOMINANTE DES ESPACES**

-  Espace destiné à la création de logements (individuel, moyen)
-  Espace destiné à la création de logements (résidentiel ou collectif) majoritairement sous des formes denses
-  Espace naturel ou jardin à préserver non bâti (jardins, espace vert, transition végétale, etc.)
-  Espace destiné à un usage public ou un équipement public
-  Espace destiné à un usage public girant les flux et les stationnements
-  Espace destiné à la création de bâtiments d'activités
-  Parcelles déjà construites
-  Terrain destiné à des activités particulières\* (Usage relatif\*)
-  Zone d'implantation privilégiée des constructions

**ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE**

-  Assurer le maintien de talus / pente forte, végétalisation, fascine, brèche mauret (principe évoqué en amont), limitation de flexion
-  Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif (placette, cour commune, etc.)
-  Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif à dominante jardin (jardin, mail, etc.) autour d'un point de repère
-  Porte de terrain naturel à bien intégrer dans construction et végétalisation (circulation)

**ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES**

-  Maintenir les haies ou arbres remarquables et les renforcer par de nouvelles plantations
-  Assurer une transition végétale arborée (espèces à choisir dans la liste des essences figurant en annexe du règlement d'urbanisme) ou Maintenir la haie arborée lorsqu'elle est existante
-  Assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles et naturels
-  Arborer l'espace
-  Côte de voir à préserver - Organisation du bâti pour veiller à la conservation de l'espace public à minima
-  Zone rurale : abri de niveau à préserver (maintien des abords spécifiques si intervention)

**ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSEIRTE ET AU STATIONNEMENT**

-  Voie structurante à créer (position indicative)
-  Voie de desserte secondaire à créer (position indicative)
-  Possibilité de desserte complémentaire (position indicative)
-  Veiller à sécuriser l'accès au les abords au site de projet (traitement des abords, visibilité, sécurité visuel...)
-  Installer une aire de stationnement
-  Liaison douce à créer (position indicative)
-  Possibilité de liaison douce complémentaire (position indicative)
-  Positionnement indicatif d'un espace de stationnement motorisé
-  Accès aux constructions de préférence mutualisés ou individuels (position indicative)
-  Assurer création d'arbres nouveaux

- Ensemble des orientations déclinées dans les secteurs de projet -

Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme Intercommunales traduites dans le règlement et les documents graphiques sont accompagnées de nombreuses autres dispositions permettant d'aboutir à l'ensemble des objectifs du PADD.

## 2.1 | PRÉSERVER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL DE LA 3CO

La prise en compte en amont de la loi dite « littorale » et de la loi montagne dans la conception du projet de développement a permis d'intégrer un niveau d'exigence complémentaire sur la thématique paysagère et la préservation du lagon.

A travers la mise en place de :

- > La protection des 50 pas géométriques en zone naturelle
- > La protection dans son ensemble de l'Espace Proche du Rivage
- > La protection des espaces remarquables au sens de la loi dite littoral, par une constructibilité limitée au sein de ces espaces
- > Le maintien des coupures d'urbanisation
- > L'extension de l'urbanisation uniquement en continuité des agglomérations et villages existants

L'application de la loi dite littorale assure une protection accrue de la pérennité de ses paysages comme bien commun.

### LA PROTECTION DE SECTEURS PATRIMONIAUX ARCHITECTURAUX ET PAYSAGERS

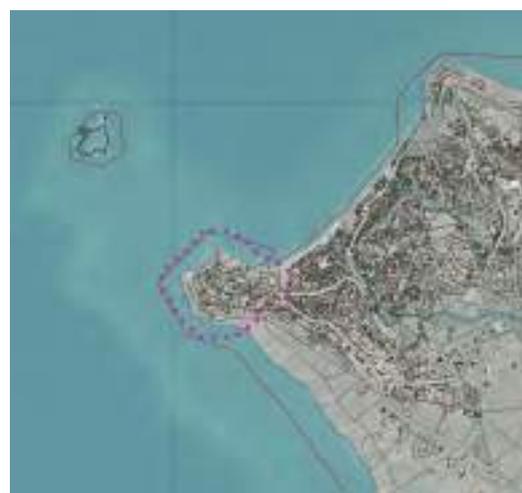
Le rôle patrimonial historique et paysager de certains sites de la 3CO sont uniques sur l'île, c'est pourquoi il a été choisi de le protéger par une prescription graphique spécifique : *Éléments de patrimoine et de paysage à préserver au titre de l'Article L151-19 du Code de l'Urbanisme*

Il a été choisi d'y intégrer l'ensemble paysager des cascades de Soulou en vue d'une valorisation unique mais complète. La pointe de Sada est également concernée par cette protection.

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



Sucrière et cascade de Soulou



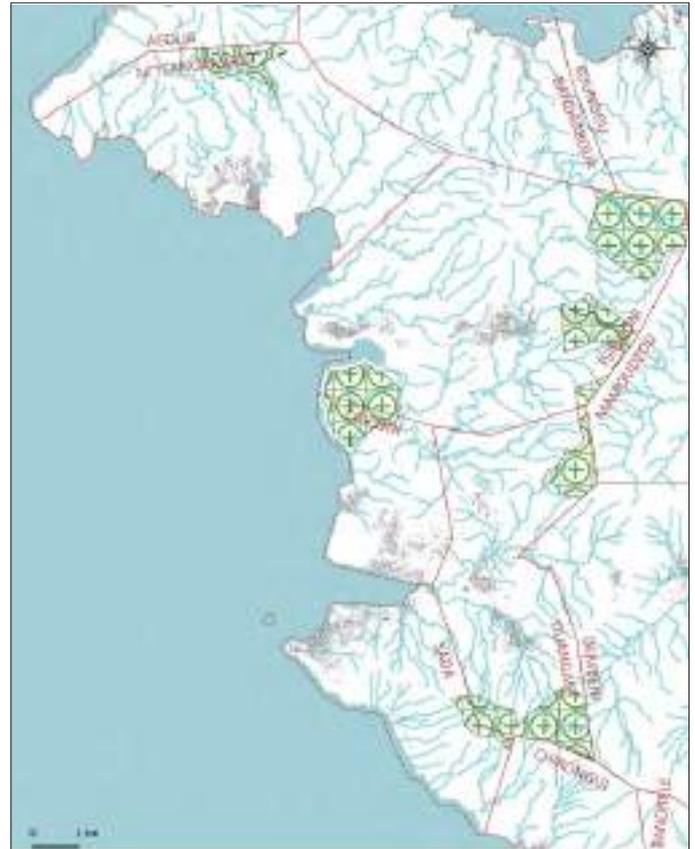
La pointe de Sada

## LA PROTECTION DU PATRIMOINE ENVIRONNEMENTAL DE LA 3CO

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.

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 bénéficient pas de protection au titre des EBC, ainsi, une manière parallèle de les protéger s'y greffe ici.



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

## 2.2 | FAVORISER LA MIXITÉ SOCIALE

En lien direct avec la mise en oeuvre du Plan Local de l'Habitat, le PLUi a été établi concomitamment permettant de répondre réglementairement à la mise en place des objectifs à venir du volet H en termes de production de logements sociaux.

Les OAP ont permis d'assurer une production de logements sociaux d'environ 3910.

La part de la production de logements attendues via les outils du PLH ne sont pas ici déclinées, mais sont également à mettre en perspective, puisqu'une large part en renouvellement urbain est attendue.

La production se répartie comme suit :

	Production de logement à travers les OAP	Part de Logement social à travers les OAP
<b>CHICONI</b>	942	742
<b>MTSANGAMOUJI</b>	666	535
<b>OUANGANI</b>	1230	890
<b>SADA</b>	1140	753
<b>TSINGONI</b>	1430	990
<b>Total général</b>	<b>5408</b>	<b>3910</b>

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
			<b>9576.72</b>

Envoyé en préfecture le 09/08/2022

Reçu en préfecture le 09/08/2022

Affiché le



ID : 976-200059871-20220723-0075\_2022-AR

Envoyé en préfecture le 09/08/2022

Reçu en préfecture le 09/08/2022

Affiché le

Berser  
Levrault

ID : 976-200059871-20220723-0075\_2022-AR

PARTIE

E

ANALYSE DE L'IMPACT DU PLUI

# 1 | LES INCIDENCES NOTABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLUI

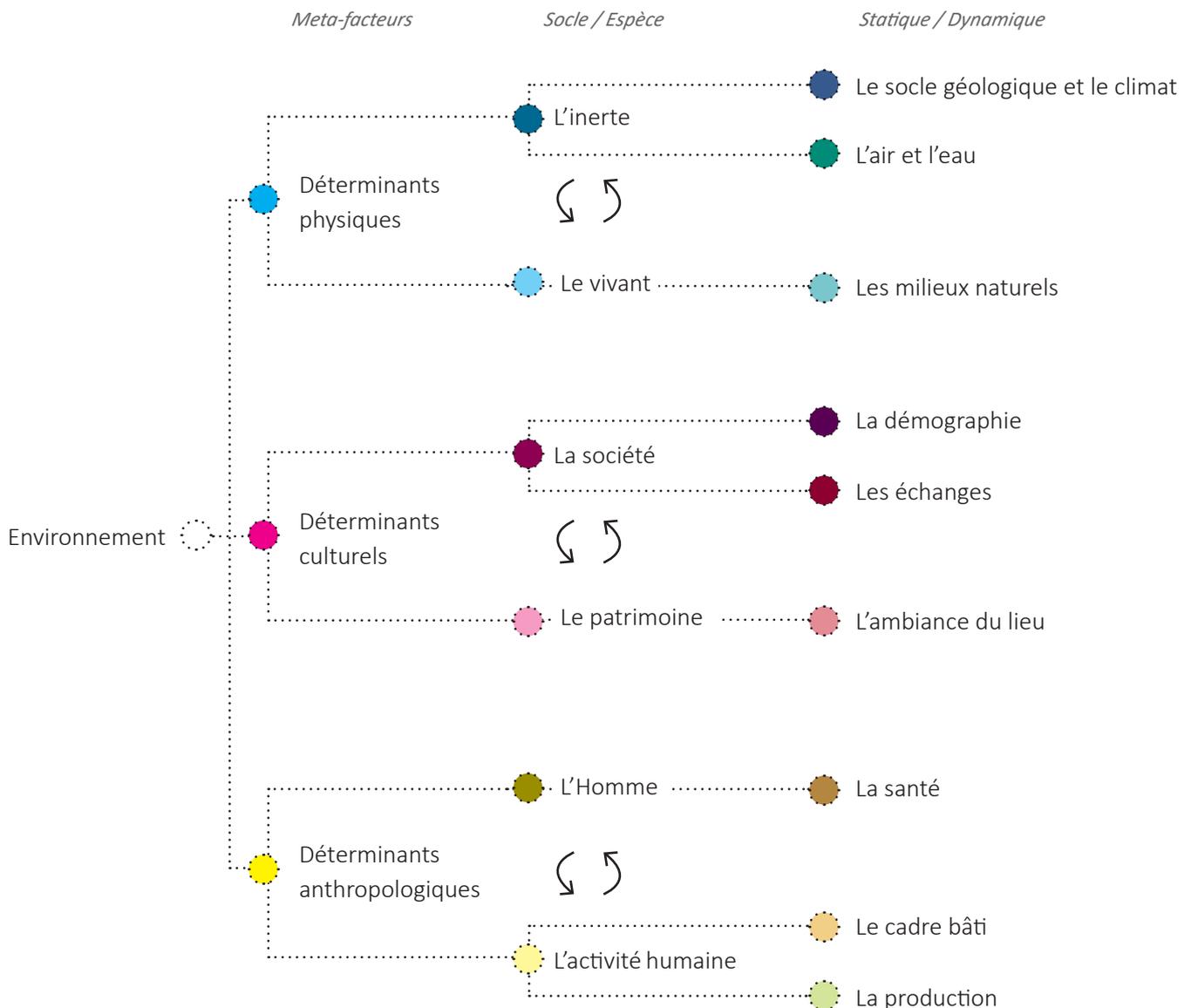
Le rapport de présentation doit exposer les incidences du projet sur l'environnement de trois façons :

1/ La description et l'évaluation des incidences notables que peut avoir le document sur l'environnement (article L.104-4 du Code de l'Urbanisme)

2 / Une analyse des incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement (article R.104- 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, mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement (article R.104-18 3b du code de l'urbanisme).

L'évaluation environnementale a été menée de manière globale, en prenant en compte les externalités sur différentes thématiques, au-delà des milieux naturels.



L'évaluation environnementale s'attache à évaluer les tendances à l'oeuvre et analyser les moyens visés pour inverser ou accentuer ces tendances. Elle établit dans un premier temps les incidences du projet sur l'environnement, puis à les caractériser pour déterminer leur probabilité et leur importance.

Elles sont 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.

On distingue trois de l'environnement : voir-ci-contre et explicité en introduction.

La synthèse des incidences est présentée sous la forme d'un tableau aux pages suivantes.

A noter que des indicateurs de suivi ont été définis dès le diagnostic et sont détaillées une à une (p.227 du Tome II du rapport de présentation) afin de suivre l'évolution du projet selon des temporalités propres.

## 2 | **LES TENDANCES À L'OEUVRE AUJOURD'HUI : UN TERRITOIRE AU FIL DE L'EAU**

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.

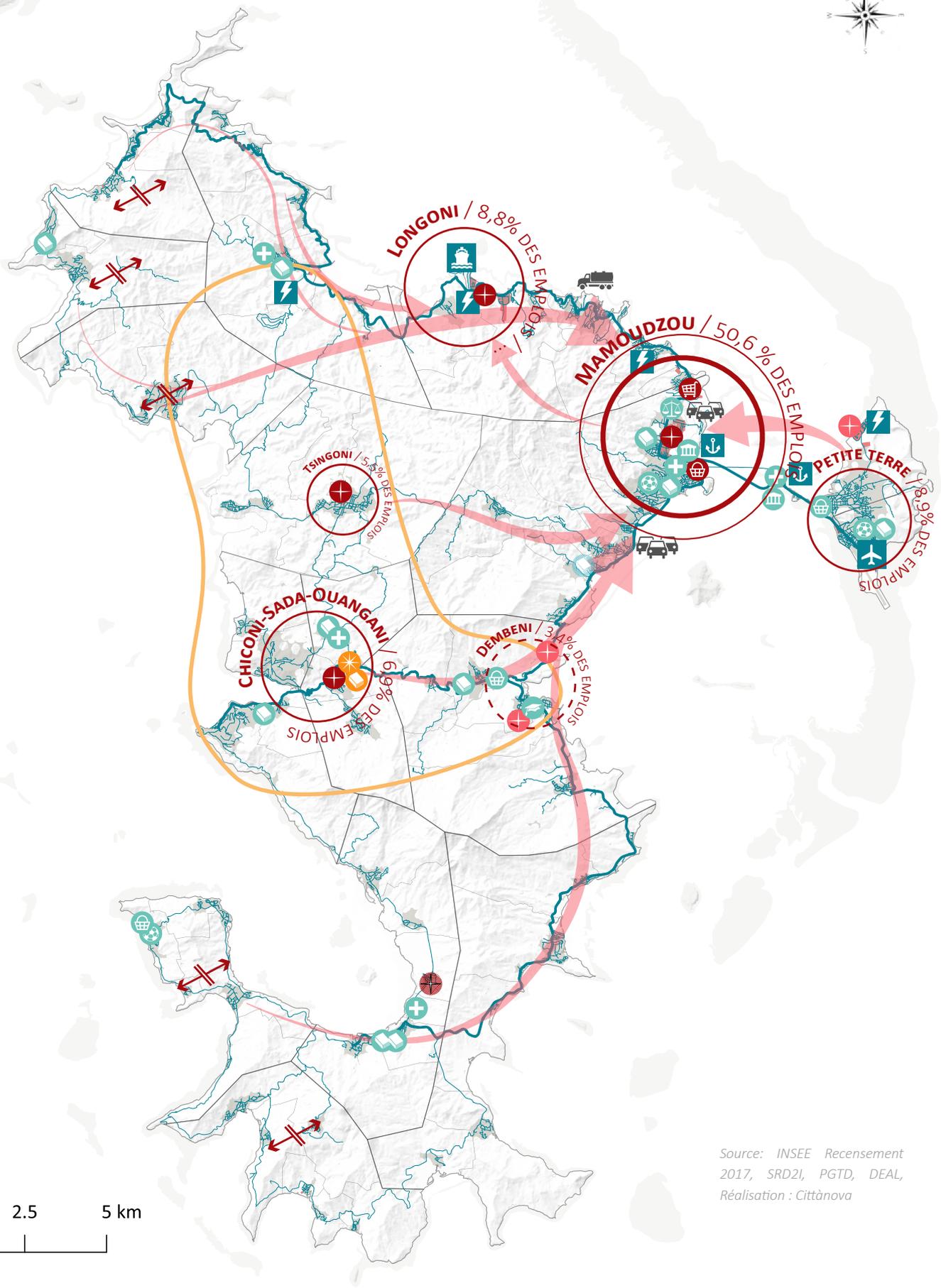
> L'existence d'une préservation des terres agricoles sous la forme du SDAARM, du PRAD, sa déclinaison en projet et la montée en compétence des acteurs de la filière agricole (et sa structuration) favorisent la préservation des terres agricoles et sa mise en action (réalisation de l'abattoir pendant 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.

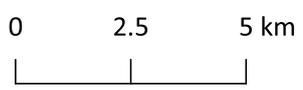
> De la même manière l'élaboration du SRCE, SRCAE et du SMVM en cours démontrent également les engagements et la mutation qui se déploie sur Mayotte en terme de préservation de l'environnement et de la mise en valeur des ressources locales.

> 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.



Source: INSEE Recensement 2017, SRD2I, PGTD, DEAL, Réalisation : Cittànova



## 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 rééquilibrage 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'Tsambo 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 (2000 personnes/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 exploitée par la STM et transporte plus de 12 000 personnes par jour en moyenne. En limites de capacités aujourd'hui, ses flux vont être augmentés par l'arrivée de nouveaux amphidromes.



**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



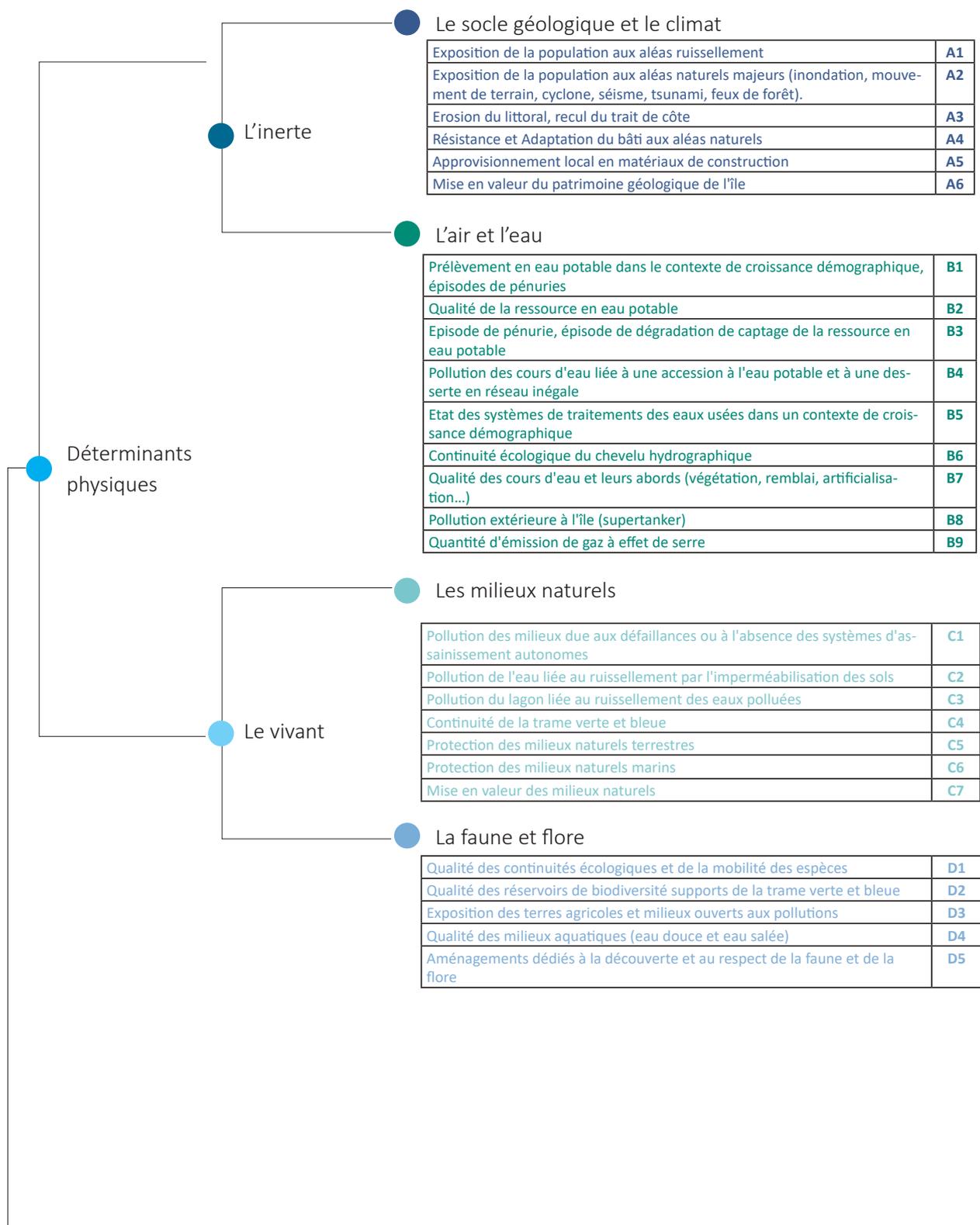
### Les 5 cinq zones d'activités économiques d'intérêt régional :

- 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)
  - Secteur à fort potentiel agricole (SDAARM)
  - Lycée agricole de Coconi
- 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



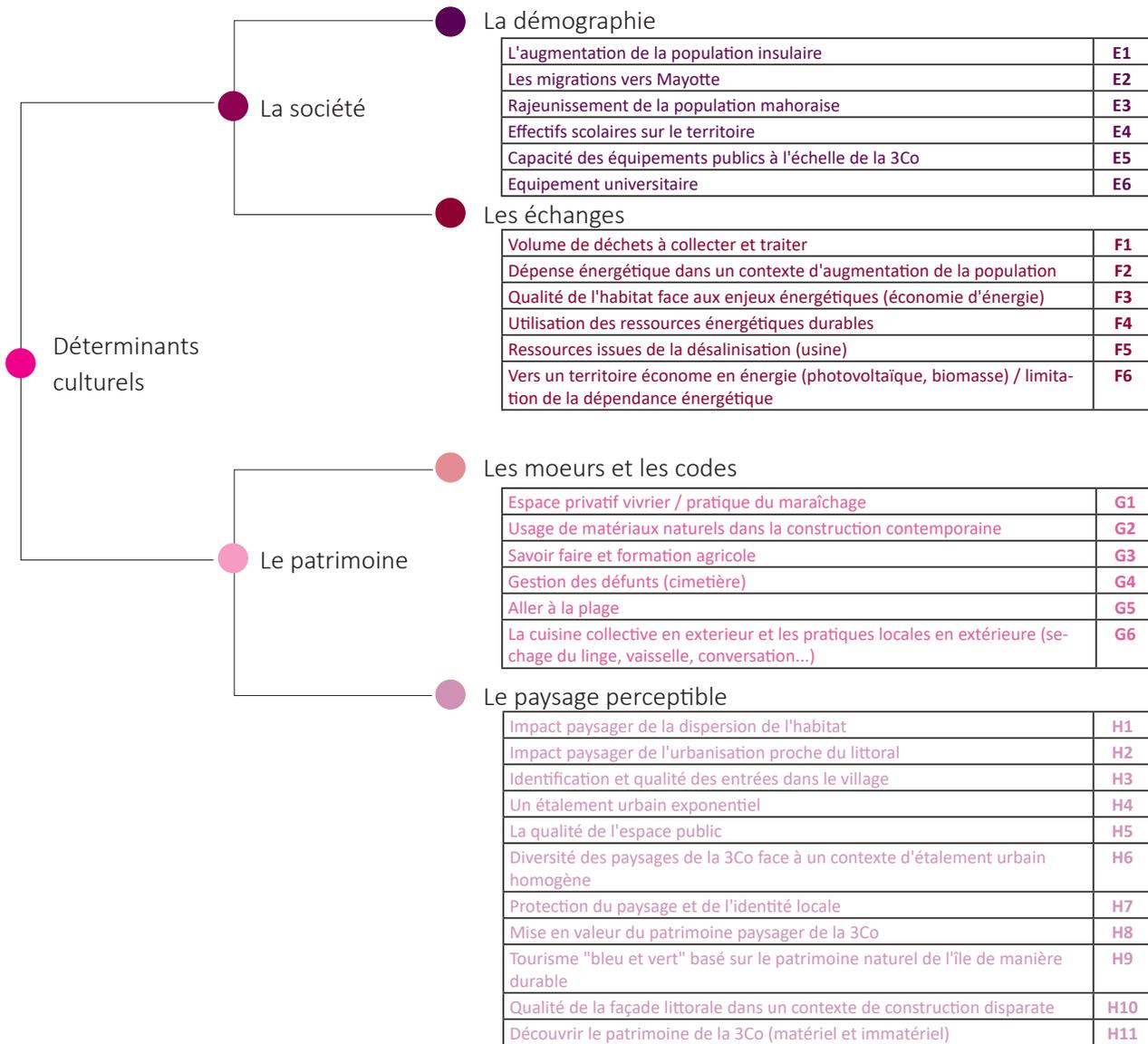
### Zones d'activités secondaires d'importance stratégique:

- Ironi-Bé, qui accueille déjà de nombreux acteurs de l'agroalimentaire
- Dembeni avec le CUFR de Dembeni, le projet de technopôle, et la ZAC de Tsarano
- Centre universitaire de formation et de recherche de Mayotte (CUFR)**
- La zone d'activités des Badamiers (Petite Terre)



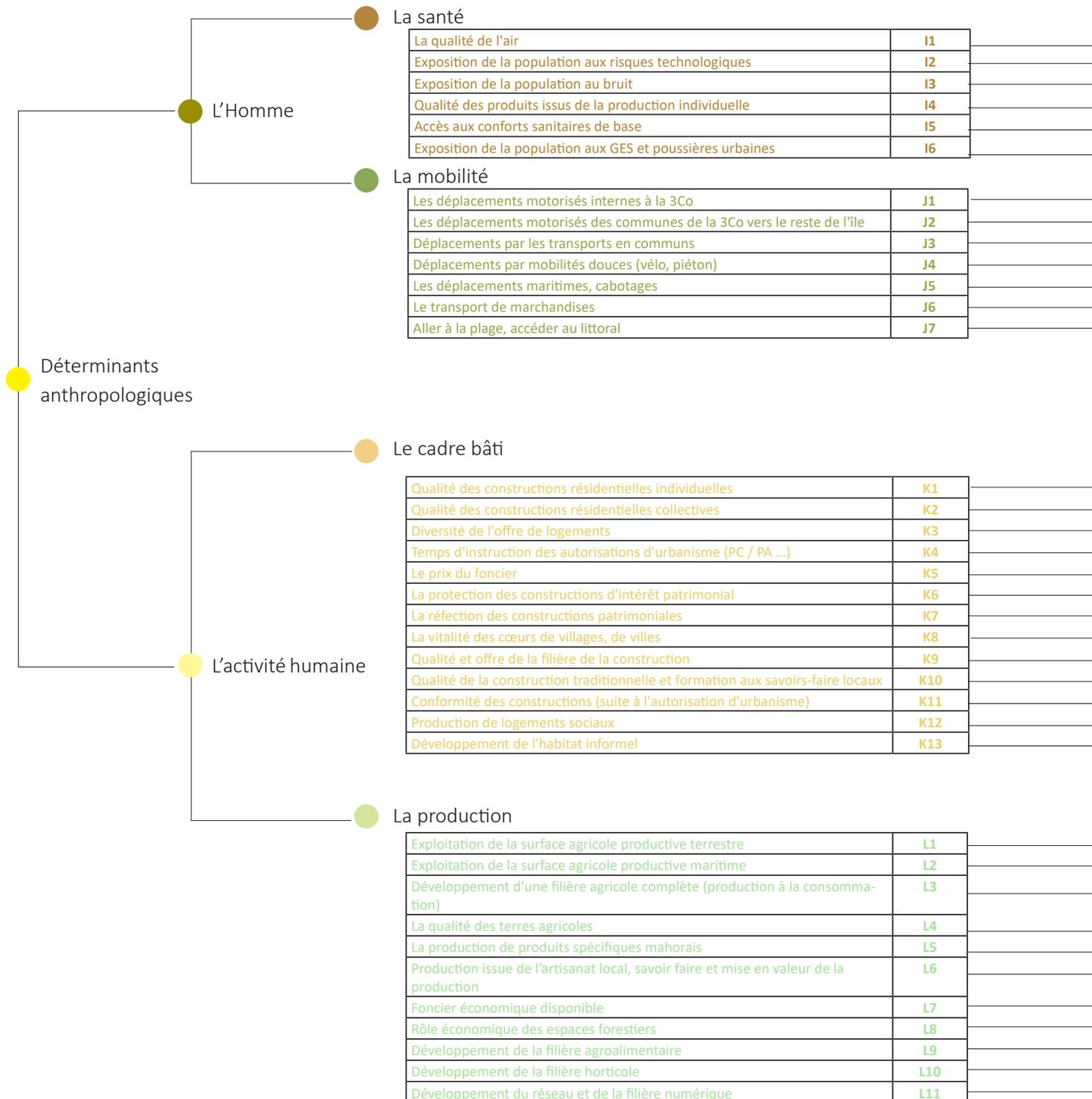


## INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES NÉGATIVES



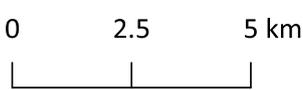
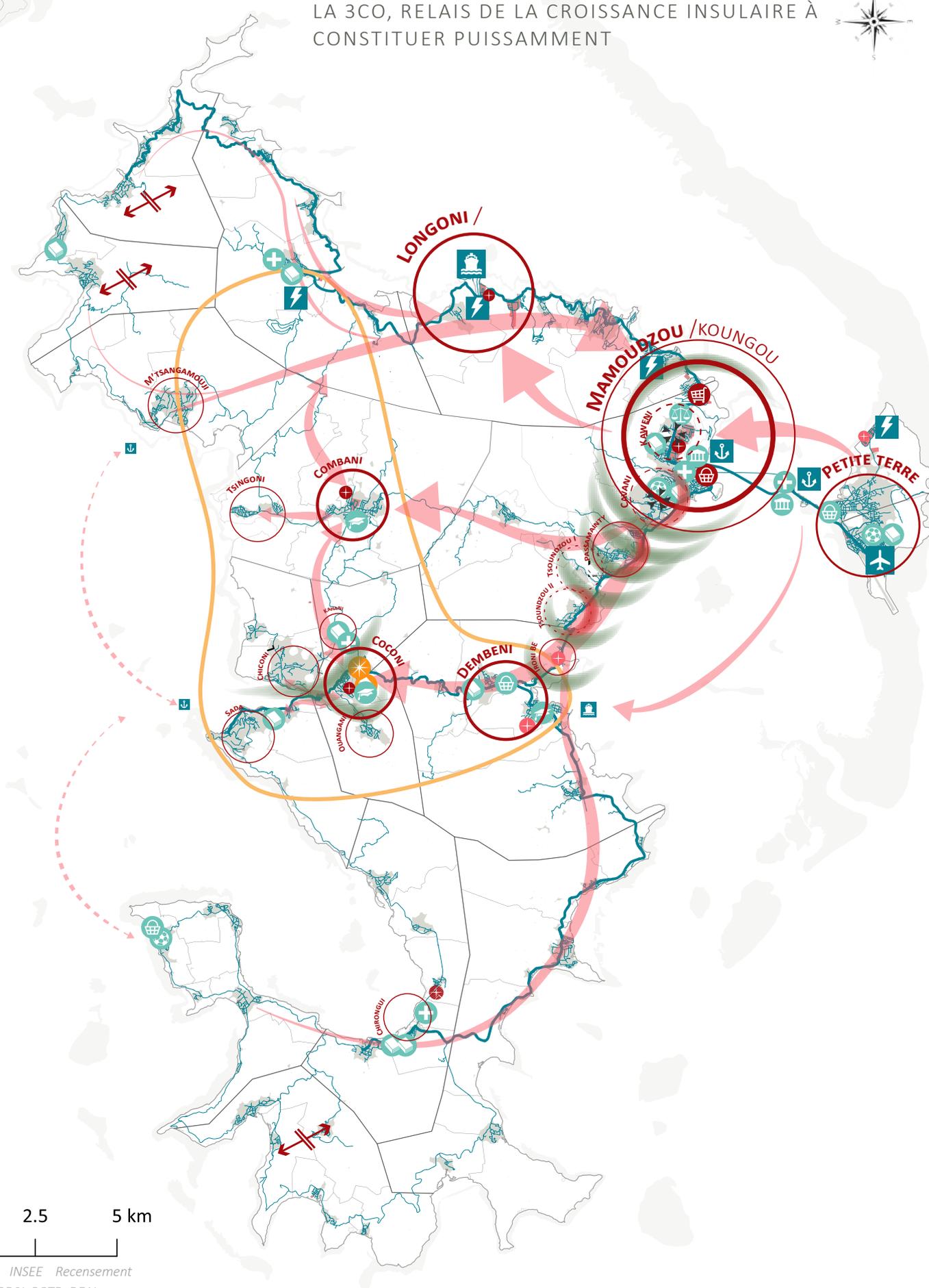


## INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES NÉGATIVES





# LA 3CO, RELAIS DE LA CROISSANCE INSULAIRE À CONSTITUER PUISSAMMENT



Source: INSEE Recensement 2017, SRD2I, PGTD, DEAL  
+ Cittànova

## LE SCENARIO TENDANCIEL INSULAIRE AUQUEL PARTICIPE

En réponse au scénario tendanciel au fil de l'eau, la mise en œuvre du plan participatif d'avenir  
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 (jusqu'à Dembeni) 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 renforcement 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 entraîne 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 valeur 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 tertiarisation 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 Dembeni, 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 09/08/2022

Reçu en préfecture le 09/08/2022

Affiché le



ID : 976-200059871-20220723-0075\_2022-AR

# Cittànova

74 boulevard de la Prairie au Duc  
44 200 NANTES

02.40.08.03.80

[www.cittanova.fr](http://www.cittanova.fr)

