Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

TENANT LIEU DE PLAN LOCAL DE L'HABITAT

3CO
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CENTRE-OUEST

RAPPORT DE PRESENTATION

TOME I
DIAGNOSTIC TERRITORIAL

ARRETÉ LE

APPROUVÉ LE

PIÈCE DU PLUi

1.1

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

1. Le contexte supra-communal

1.1. La Communauté de Communes du Centre Ouest

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.

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 :

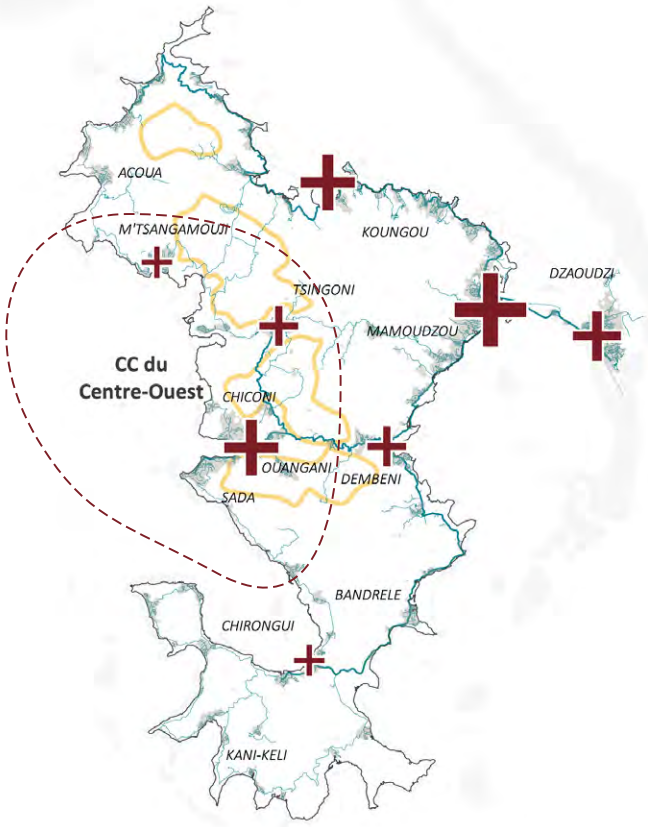
* Le développement de l'offre à destination des personnes en difficulté et des publics spécifiques, jeunes actifs, étudiants, personnes âgées, personnes handicapées, personnes isolées, etc...
* La mixité sociale
* L'équilibre entre le développement et le renouvellement urbain
* La diversité des fonctions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

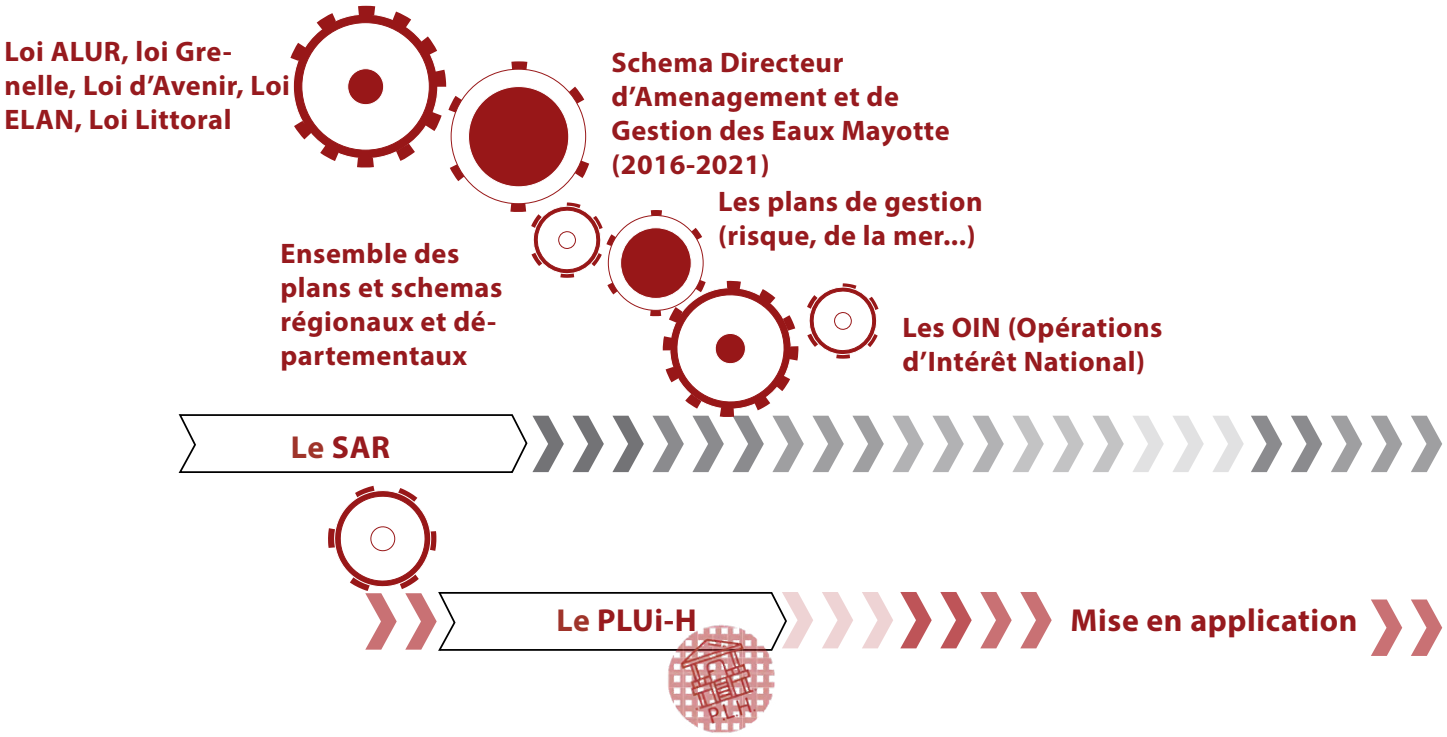


Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

1.2. Les plans et documents de référence

Des plans et schéma supra-communaux à prendre en compte dans l'élaboraton du PLUih

Le PLUih doit respecter la hiérarchie des normes et s'inscrire dans le respect des plans et schémas élaborés à une échelle supérieure. Pour la 3CO, plusieurs documents de référence sont à prendre en compte. Par ailleurs, le PLUih fait référence à de nombreux documents cadres et études brièvement rappelés ici ou évoqués directement au sein du présent rapport de présentation.



Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

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

Courant sur la période 2016-2021, le SDAGE de Mayotte est un document cadre qui fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau. Il met en place des actions pour rétablir le bon état qualitatif et quantitatif des eaux mahoraises à travers des orientations qui visent à répondre aux enjeux auxquels le territoire est confronté :

- résorption des pollutions anthropiques (assainissement des eaux usées, déchets...)
- protection et sécurisation de la ressource pour l'alimentation en eau de la population
- amélioration de la gouvernance et des synergies dans le domaine de l'eau
- sensibilisation et éducation à l'environnement

Pour atteindre les objectifs, le SDAGE s'organise autour de 5 orientations fondamentales :

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
4/ Développer la gourvernance et les synergies dans le domaine de l'eau
5/ Gérer les risques naturels (inondation, ruissellement, érosion, submersion marine)

Parmi les objectifs sur SDAGE ayant trait à l'urbanisme et à la planification urbaine :

> **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

> **Orientation 1.4** Améliorer la gestion des eaux pluviales et des milieux aquatiques en zone urbaine

> **Orientation 1.9** Lutter contre l'érosion et la déforestation pour préserver les ressources en eau

> **Orientation 1.10** Anticiper et réduire les pressions polluantes dues au développement des activités économiques de l'île

> **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)

> **Orientation 3.5** Renforcer la protection effective des milieux remarquables les plus exposés

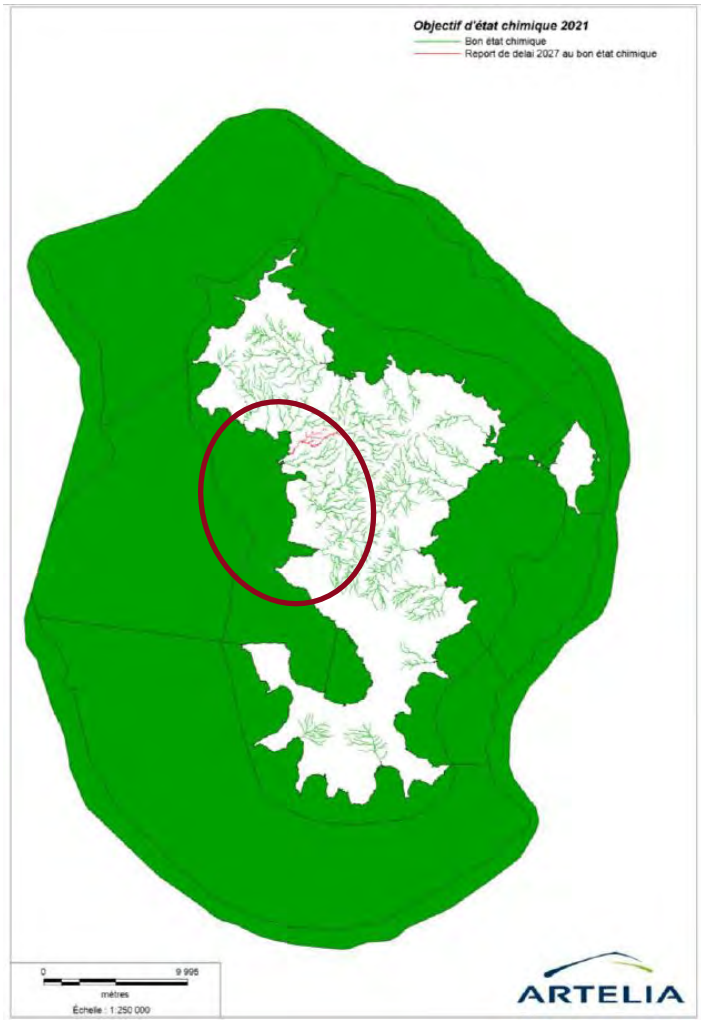
> **Orientation 4.7** Assurer la cohérence des politiques d'aménagement avec la préservation de l'environnement, de la ressource en eau et la prévention des risques naturels

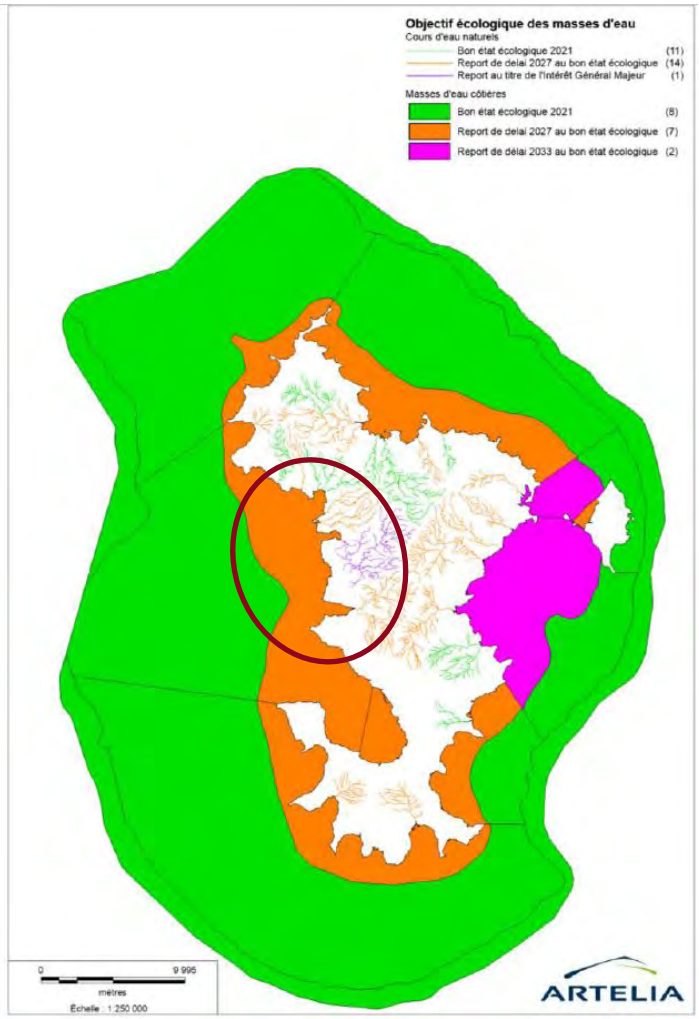
Disposition 4.7.6 : Concernant la ressource en eau, les documents d'urbanisme et de planification prennent en compte l'analyse de la ressource en eau potable existante et mobilisable et prévoient les dispositions nécessaires à la cohérence de leurs orientations et prévisions de développement avec ces ressources. Du point de vue de l'assainissement des eaux usées et de l'alimentation en eau potable, les PLU intègrent les mesures appropriées pour l'adéquation des zones de développement de l'urbanisation avec la programmation d'extension des réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement, par exemple, les mobilisations foncières nécessaires pour accueillir les infrastructures nécessaires (usine de potabilisation, STEP) et voiries d'accès pour permettre la pose des réseaux, … Du point de vue de la préservation des milieux aquatiques, les documents d'urbanisme etdocuments de planification prennent en compte la gestion des coupures d'urbanisation (notion de trame verte et bleue de la loi de programmation Grenelle), notamment du point de vue du maintien et de la restauration de la ripisylve (végétation rivulaire ou forêt bordant les cours d'eau), les inventaires existants à jour (zones humides, mangroves, espaces protégés), la gestion des rejets (ports, aires

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

de carénages, …). Du point de vue des risques naturels, ils prennent en compte à l'échéance du document, la gestion des risques naturels et d'inondation en particulier. Ils prévoient les mesures nécessaires pour assurer la cohérence des orientations et prévisions de développement avec la gestion globale des risques naturels: par exemple, la réservation du foncier nécessaire pour les zones de couvert boisé, les zones d'expansion ou rétention de crues ainsi que la gestion de la vulnérabilité des biens et des personnes. Du point de vue des déchets ils prennent en compte à l'échéance du document, la gestion des déchets (ménagers, industriels, spéciaux (BTP…) et prévoient les dispositions pour assurer la cohérence des orientations et prévisions de développement avec la gestion globale des déchets (collecte, stockage, filière d'élimination).

> **Orientation 5.2** Favoriser une gestion cohérente du risque





Le Schéma des Carrières de Mayotte

Elaboré en 2014 puis annulé, le schéma des carrières de Mayotte est en cours de réalisation. Il s'agira de prendre en compte dans le PLU les orientations en termes de création de nouvelles carrières, d'extensions de carrières existantes et d'évolution de carrières existantes. A ce jour, il n'existe pas de carrières sur le territoire de la 3CO. La réhabilitation de la filière de la brique sera a priori également fléché dans ce document : une ancienne briqueterie existant à Combani, la question de sa réouverture pourrait être posée à l'avenir.

AU moment de la rédaction du diagnostic, le territoire est concerné par le projet de carrière sur la commune de Chiconi

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

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

Elaboré en 2013, ce schéma fixe les grandes orientations en termes de développement et de déploiement des infrastructures numériques à Mayotte. Il est organisé autour de plusieurs axes :

* **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

  - Court terme (<3ans) : projets pilotes

  - Moyen- long terme (à partir de 2020)

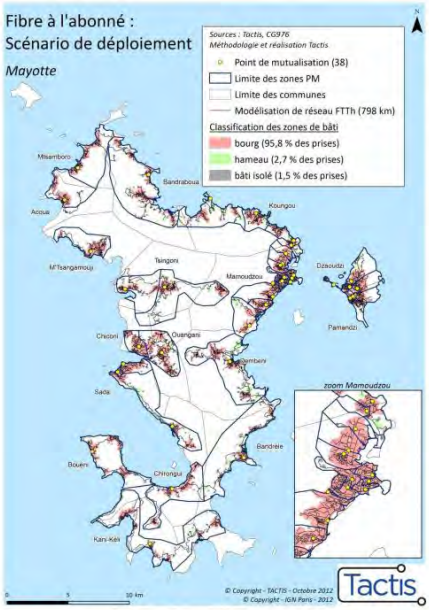
* **Axe 5** : Favoriser le déploiement des réseaux mobiles

* **Axe 6** : Développer les usages et services numériques

* **Axe 7** : Mettre en place une politique de gestion du patrimoine public

- Constitution d'un SIG et d'un observatoire de l'aménagement numérique de Mayotte

Zones de mutualisation sélectionnées pour le déploiement FttH – Tactis



Réseau fibre à l'abonné sur l'ensemble du territoire mahorais - Tactis

Extensions (en rouge) du réseau de collecte de France Télécom - Tactis

Les plans de Prévention des risques

Les servitudes connues au moment de la rédaction et du rendu de ce document ont été intégrées à la fois comme base de connaissance mais également comme élément méthodologique d'aménagement (décliné dans le rapport de justification). Les Plans de Prévention des Risques Naturels (et rupture de barrage) sont évoqués à plusieurs reprises dans le diagnostic et figure en annexe du PLUi pour consultation complète.

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

Le plan de gestion du Parc Naturel Marin de Mayotte

Créé par le décret présidentiel du 18 janvier 2010, le Parc naturel marin de Mayotte est la plus grande aire marine protégée française. Il couvre en effet l'ensemble de la zone économique exclusive (ZEE) de Mayotte, soit 68 381 km². Sept orientations ont été fixées par le décret de création :

- Faire de Mayotte un pôle d'excellence en matière de connaissance et de suivi des écosystèmes marins tropicaux et de la mangrove
- 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 Mou leurayotte
- Développer une activité de pêche professionnelle hors du lagon, écologiquement exemplaire et pourvoyeuse d'emplois et de produits de la mer pour Mayotte
- Développer les filières aquacoles respectueuses de l'environnement, en particulier celles qui bénéficient directement aux populations locales
- Faire découvrir le milieu marin et sa 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
- 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

Le PNMM ne se limite bien évidement pas à ses orientations. Le diagnostic rappelle ici les grandes ligne de ce document très complet auquel il doit se référer et prendre en compte. Il comporte une cartes des vocations illustrant et déclinant les préconisations de gestion des différents espaces de aire en fonction de la sensibilité des habitats marins et littoraux mais aussi de leur caractère patrimonial. Il sera évoqué à plusieurs reprises dans le cadre de ce diagnostic. Le Plan de gestion est consultable dans son entièreté sur le site : https://www.parc-marin-mayotte.fr/documentation/plan-de-gestion-du-parc-naturel-marin-de-mayotte.

Les Opérations d'Intérêt National (OIN) de Mayotte

L'OIN est une grande opération d'urbanisme partenariale, avec l'engagement prégnant de l'État sur un territoire considéré comme prioritaire. Elle va permettre de changer de stratégie en matière de développement urbain et d'accélérer la construction de logements, d'équipements et de services publics pour que Mayotte puisse répondre aux nombreux défis auxquels elle est confrontée.

A Mayotte, l'OIN vient répondre à des enjeux très marqués en termes de développement urbain durable et tout particulièrement en matière d'habitat, d'activités économiques, d'équipements publics et de transports.

L'OIN doit ainsi définir des « intentions d'aménagement ambitieuses » qui seront portées collectivement par l'État et les collectivités territoriales, « *dans une démarche partenariale* ». Cette démarche s'inscrit dans une volonté d'accélération du développement territorial mais également dans une recherche de cohérence et d'équilibre entre les actions menées.

En cohérence avec le SAR en cours d'élaboration, dix secteurs de développement structurants dont deux à vocation touristique ont ainsi été définis. L'objectif est sur chacun de ces secteurs de définir un programme d'aménagement opérationnel fonctionnel, spatialisé et chiffré, répondant aux cinq principes directeurs pour le développement de Mayotte:

- Rééquilibrer le territoire en investissant le développement du versant ouest de l'île
- Allier développements agricoles et développements urbains
- Conforter le tissu urbain et tenir l'étalement urbain en maîtrisant davantage sa densité

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

- Concentrer les projets de développement autour des équipements et réseaux structurants
- Organiser de véritables bassins de vie

Le Schéma d'Aménagement Régional (SAR)

Le schéma d'aménagement régional (SAR) est un document stratégique de planification et d'aménagement du territoire qui fixe les orientations fondamentales en matière de développement durable, de mise en valeur du territoire et de protection de l'environnement. Il est en cours d'élaboration.

Le SAR détermine notamment les vocations générales des différentes parties du territoire, l'implantation des grands équipements d'infrastructures et des transports, la localisation préférentielle des extensions urbaines, des activités industrielles, portuaires, artisanales, agricoles, forestières et touristiques ainsi que celles relatives aux nouvelles technologies de l'information et de la communication. Le schéma d'aménagement régional définit les principes permettant d'associer des différents modes de transports et la coordination des politiques de mobilité mises en place par les autorités compétentes.

Le SAR contient plusieurs chapitres individualisés : un chapitre valant Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) qui précise les vocations des différentes parties du littoral ; un chapitre valant Trame verte et bleue et donc Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) et un chapitre valant Schéma Régional Climat Air et Énergie (SRCAE).

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 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.... Le cas échéant, ils sont cités et déclinés directement dans les parties concernées.

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

PARTIE A
LES TROIS BAIES, SYMBOLES DE L'IMPLANTATION SPATIALE ORIGINELLE MAHORAISE.....P17

1. Une implantation liée aux ressources halieutiques.....p19
2. Une implantation liée à l'agriculture.....p24
3. Une insertion paysagère et sur le socle du bâti.....p31
4. L'habitat mahorais traditionnel, témoin d'une société fondée sur la solidarité et le commun.....p39

PARTIE B
UNE EVOLUTION DE LA SOCIETE MAHORAISE QUI INTRODUIT UN BASCULEMENT DE L'ARMATURE P44

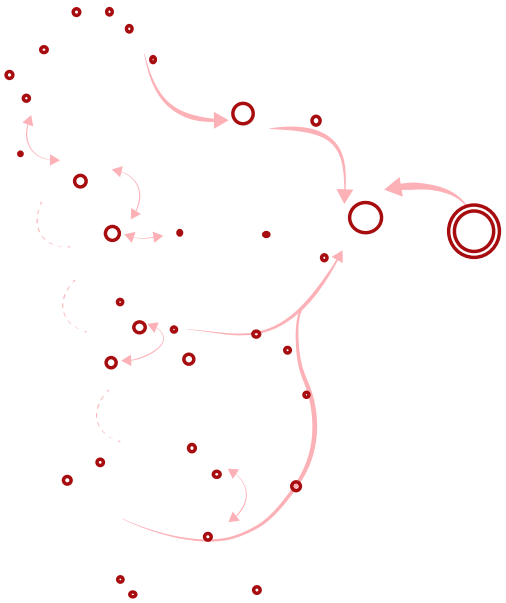
1. Des mutations importantes qui impactent le territoire.....p47
2. Habiter dans l'urgence quantitative et qualitative entre nouveaux modes d'habiter et dépassement.....p59
3. Un développement anarchique qui fait émerger une prise de conscience p84
4. Une ouverture du territoire qui fait basculer l'armature du territoire..p118

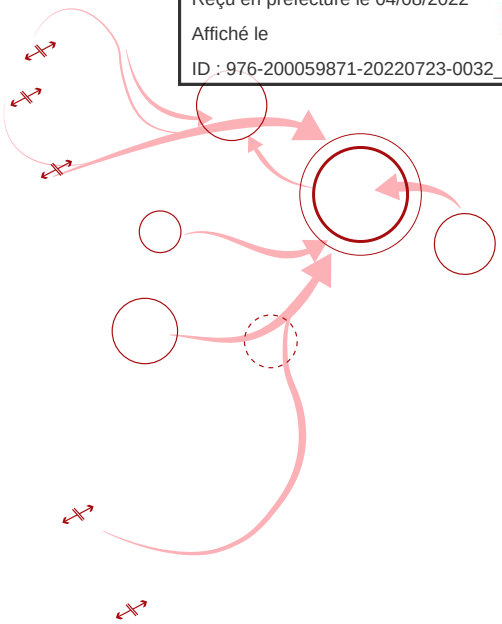
PARTIE C
DES OPPORTUNITES DE DEVELOPPEMENT A ANTICIPER ET A INSCRIRE A L'ECHELLE DE L'ILE P141

1. Assumer le rôle de complémentarité de la 3Co vis-à-vis de la CADEMA...p144
2. Des moyens à mettre en œuvre pour accompagner le développement....p156

ANNEXE P163

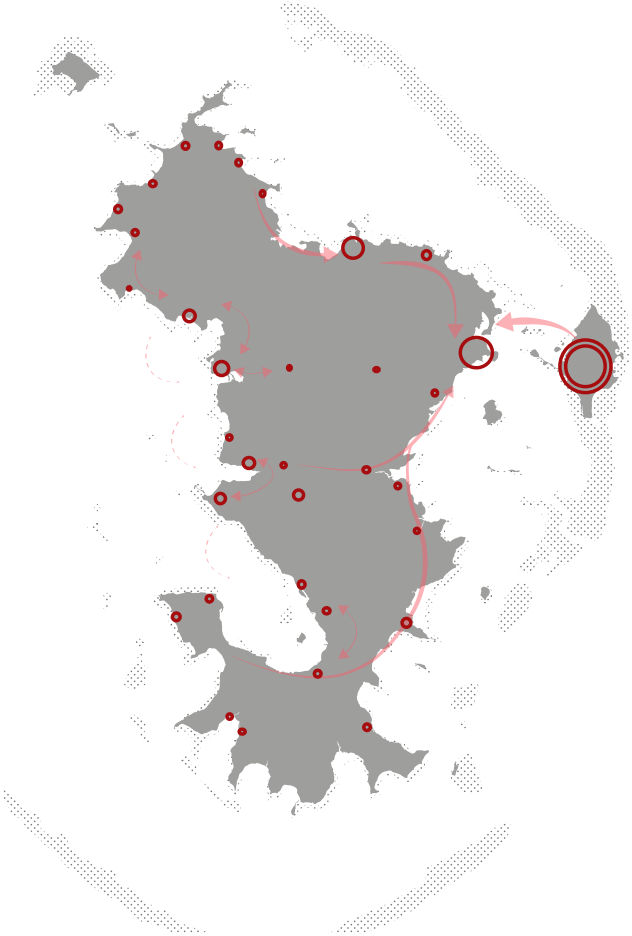
Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

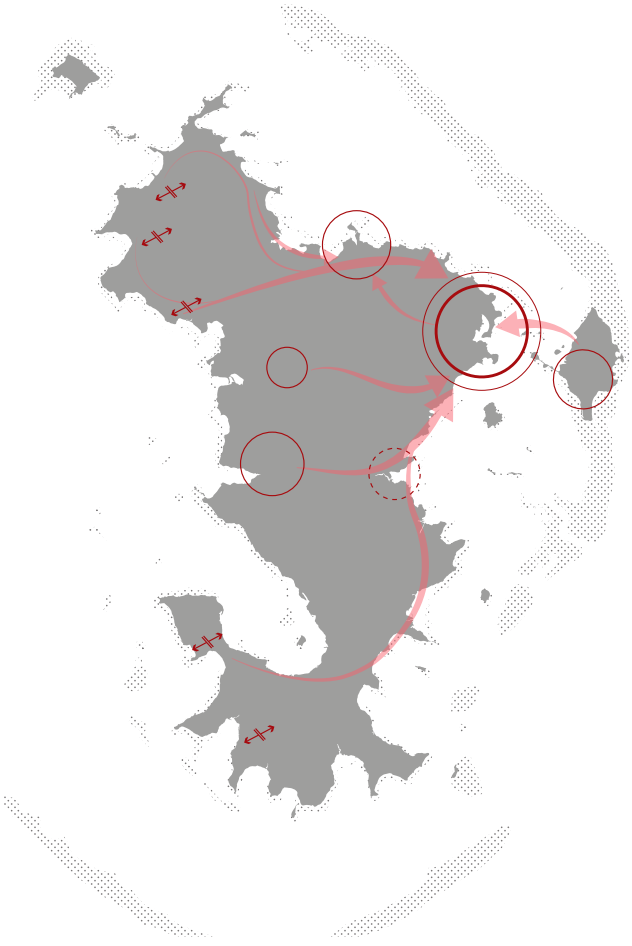




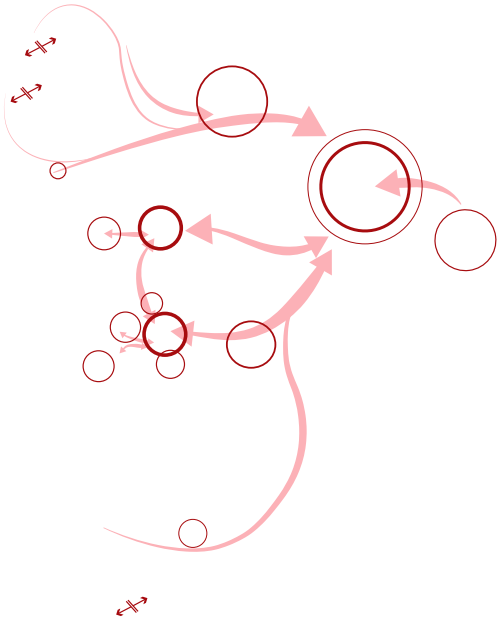
PARTIE A
LES TROIS BAIES, SYMBOLES DE L'IMPLANTATION SPATIALE ORIGINELLE MAHORAISE

PARTIE B1
UNE EVOLUTION DE LA SOCIETE MAHORAISE .....

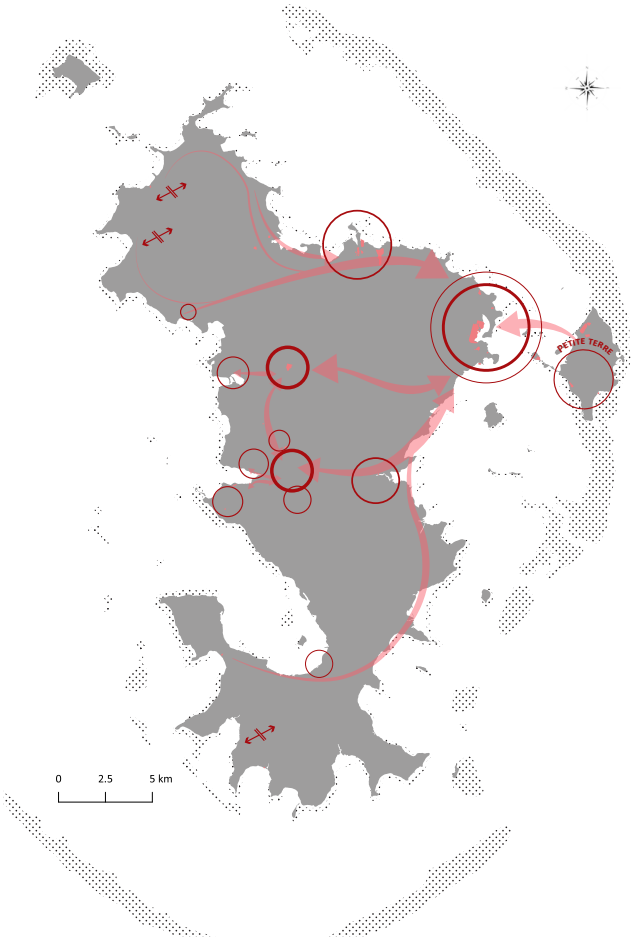




Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR



Partie B2
..... qui introduit un basculement de l'armature



Partie C
Des opportunites de developpement a anticiper et a inscrire a l'echelle de l'ile

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

Afin de placer la démarche d'évaluation environnementale au coeur du processus du PLUih, l'ensemble des facteurs et enjeux composants le territoire de la 3CO ont été recensés et mises à jour progressivement au fur et à mesure des ateliers réalisés avec les élus, techniciens et services de l'Etat.

Afin d'éviter la dualité aménagement / protection, il est montré ici et tout au long de la démarche d'élaboration du document la méthode afin de confronter l'ensemble des facteurs imbriqués dans les impacts environnementaux afin d'intégrer dans les futurs aménagements le rôle environnemental des milieux et de l'aménagemnet en tant que tel.

Ils sont dans un premier temps recensés de la manière la plus exhaustive possible et suivront par la suite la méthodologie suivante (reprise dans le rapport de justification) :

- partage des facteurs avec les acteurs du territoire
- analyse de la tendance actuelle de ces facteurs et celle projetée
- hiérarchisation des enjeux
- rédaction sous forme d'enjeux et d'actions concrètes de chacun de ces facteurs
- traduction réglementaire des actions à la hauteur de son importance
- mesure ERC des actions du PLUi au regard des incidences environnementales négatives

Dans le présent diagnostic, le recensement des facteurs suit cette classification :

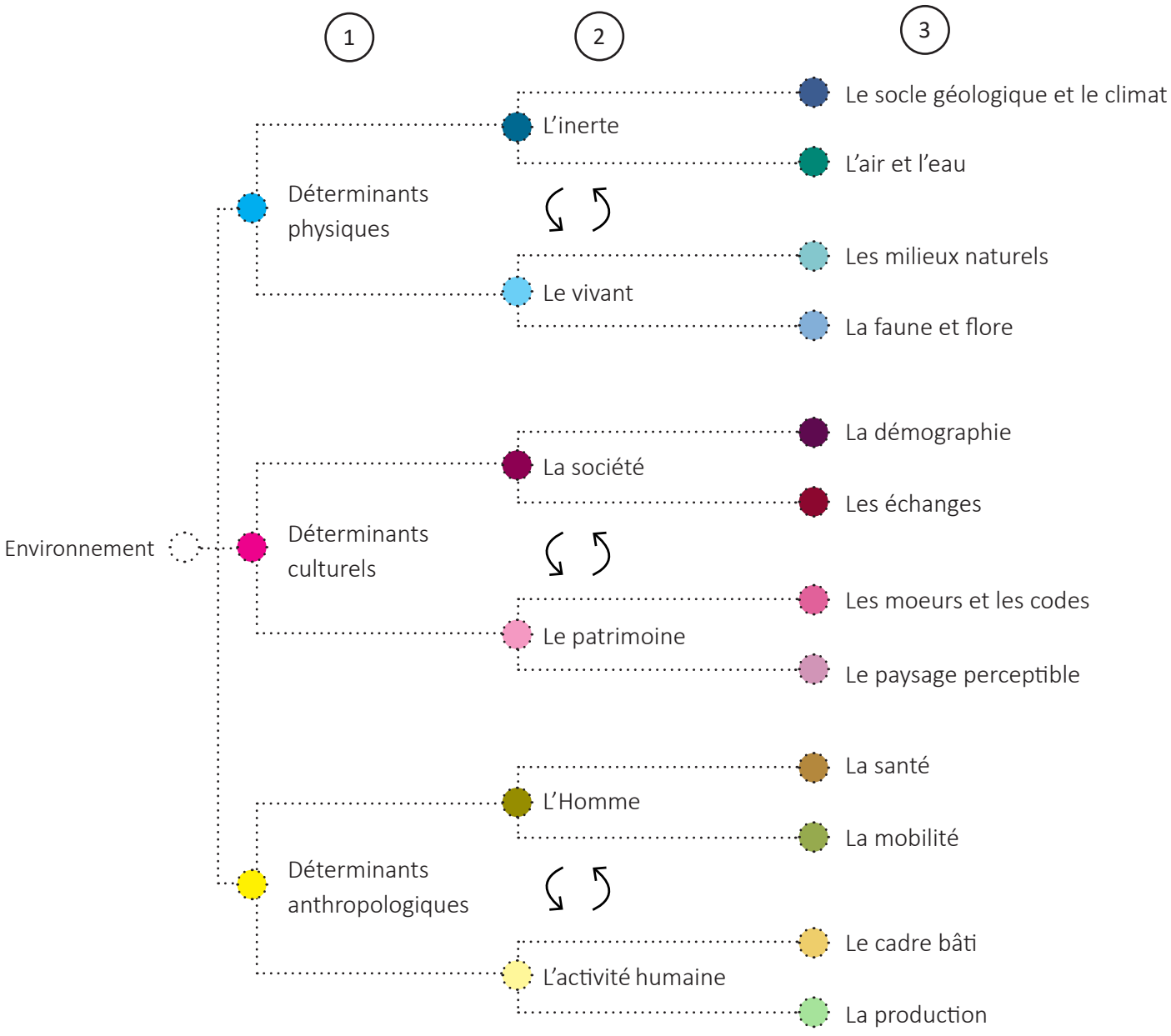
- 3 familles de facteurs d'évolution de l'environnement : les déterminants physiques (liés à l'activité terrestre), les déterminants culturels (construit collectif) et anthropiques (les caractéristiques et l'évolution de l'établissement humain). (1)
- Pour chacune de ces familles, on distingue ensuite l'individu et son contexte (l'animal et le socle naturel / l'Homme et son cadre de vie / la Société et sa structure). (2)
- 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). (3)

Pour plus de facilité elles sont classées par couleur et par code. Elles se répartissent donc dans le diagnostic sous cette forme (cf page suivante) :

H11 A1 B8 J7

La présence de ces symboles au sein des différentes 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)

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR



Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

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, épi-sodes 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 auto-nomes	**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**

Pour rappel, il s'agit ici d'une liste la plus exhaustive possible des facteurs d'évolution de l'environnement. Ils ne présagent en aucun cas dans la liste des pistes d'actions et actions mises en oeuvre dans le PLUi pour répondre aux enjeux qu'ils concernent. Cette étape est bien celle du diagnostic.

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_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**
	La cuisine collective en exterieur et les pratiques locales en extérieures (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**

L'HOMME

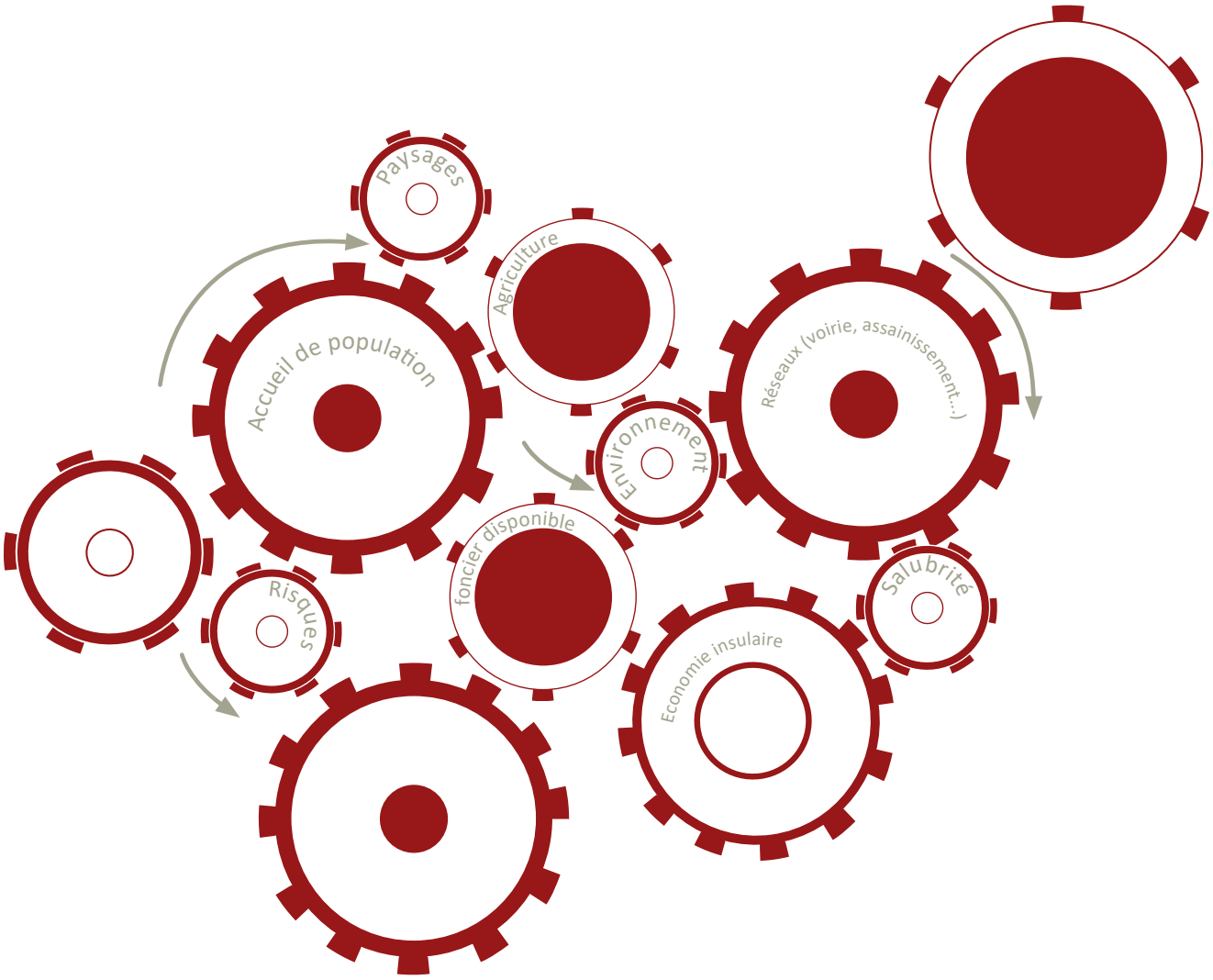
La santé	La qualité de l'air	**I1**
	Exposition de la population aux risques technologiques	**I2**
	Exposition de la population au bruit	**I3**
	Qualité des produits issus de la production individuelle	**I4**
	Accès aux conforts sanitaires de base	**I5**
	Exposition de la population aux GES et poussières 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 (dont aquaculture)	**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 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

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



Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

PARTIE A

LES 3 BAIES : ESPACE ORIGINEL

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

1. Une implantation liée aux ressources halieutiques.....p19
2. Une implantation liée à l'agriculture.....p24
3. Une insertion paysagère et sur le socle du bâti.....p31
4. L'habitat mahorais traditionnel, témoin d'une société fondée sur la solidarité et le commun.....p39

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

1. Une implantation liée aux ressources halieutiques

1.1. Des premiers développements sur le littoral

Défense et ressources : des espaces d'implantation logiques

Zone propice à la défense naturelle contre d'éventuels ennemis venus du large mais aussi et surtout zone nourricière, le littoral et ses multiples atouts ont naturellement été choisis par les premiers habitants de Mayotte comme lieu de sédentarisation. En atteste ce chiffre : 8 villages sur 15 sur la 3Co sont situés à proximité du rivage ou sont tout du moins implantés à proximité de la mer. Les villages littoraux n'étant pas en fond de baie, tel que Sada et Tsingoni présentent un promontoire géologique permettant une surveillance plus lointaine.

Ce fait a abouti à la situation qui s'observe aujourd'hui, à savoir que la plupart des baies de Mayotte abritent un village en leur fond et que rares sont les villages mahorais qui ne sont pas littoraux. En effet, Mayotte étant située sur d'anciennes routes commerciales, de nombreux peuples firent escale sur l'île, provoquant souvent une forte instabilité économique et politique. C'est au XVIIème que cette situation atteint son paroxysme, lorsque des pirates venus de Madagascar organisaient des razzias d'esclaves.

Le second avantage d'habitations situées sur le littoral est la réponse à la problématique alimentaire. Les pirogues traditionnelles des pêcheurs n'ayant qu'un infime tirant d'eau, ils étaient indépendants des marées et pouvaient sortir en mer quand ils le souhaitaient, permettant ainsi un apport constant de poissons. Mayotte est ainsi devenue aujourd'hui un important producteur aquacole, composé à la fois d'une petite flotte industrielle de pointe et majoritairement de pêche à vocation vivrière.

Les villages devaient donc concilier la protection contre d'éventuels envahisseurs mais aussi permettre un accès aux ressources, par la mer et par la terre, expliquant l'installation dans les baies.

Des villages autonomes et isolés : un héritage lisible encore aujourd'hui dans le langage utilisé

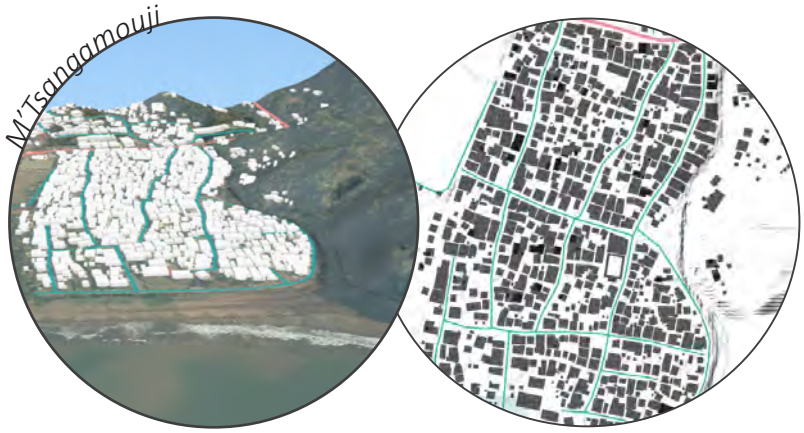
Il est intéressant de noter que les villages entretenaient peu de relations entre eux. Bien que proches, les échanges commerciaux n'ont pas amené de liens particuliers, comme l'atteste la répartition des dialectes au sein de la 3CO. En effet l'on constate que les villages mahorais s'identifient encore de nos jours par l'origine de leurs habitants : soit africains continentaux avec l'emploi de la langue shimaore soit malgaches avec l'usage de la langue kibushi. Le shimaore est la langue vernaculaire officielle de l'île. Aussi, jusqu'il y a peu, les personnes parlant le kibushi et ayant évolué dans leur village d'origine ne s'exprimaient pas en shimaore, preuve que les villages de Mayotte ont fonctionné de manière isolée les uns des autres. Ainsi les habitants de Chiconi, Mtsangamouji et de Ouangani parlent majoritairement Kiboushi alors que Sada et Tsingoni s'expriment en shimaoré.

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

Des implantations littorales qui prennent des formes variées

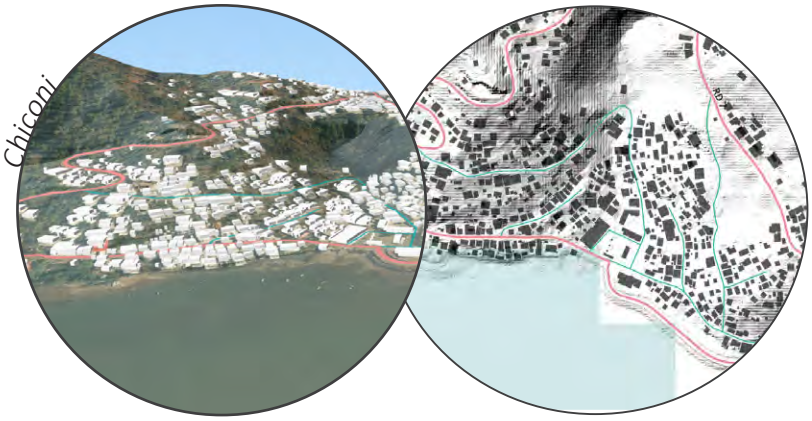
Implantation en plaine littorale

Le village de M'Tsangamouji s'est développé en bordure du littoral, depuis la mer et vers les collines du Nord. Les habitations se sont concentrées sur la plaine littorale à l'image du village de Mangajou ou Mliha. La particularité du village de M'Tsangamouji est de disposer d'une plaine littorale assez profonde ayant permis un développement aisé. La densité de ce noyau villageois initial est un héritage de cette implantation première.



Implantation en fond de baie et dans les pentes

Le village de Chiconi s'est implanté au coeur de la baie. L'espace littoral plane étant assez réduit, le village s'est rapidement développé dans les pentes. C'est le cas de plusieurs villages littoraux de la 3Co à l'image de Sohoa.

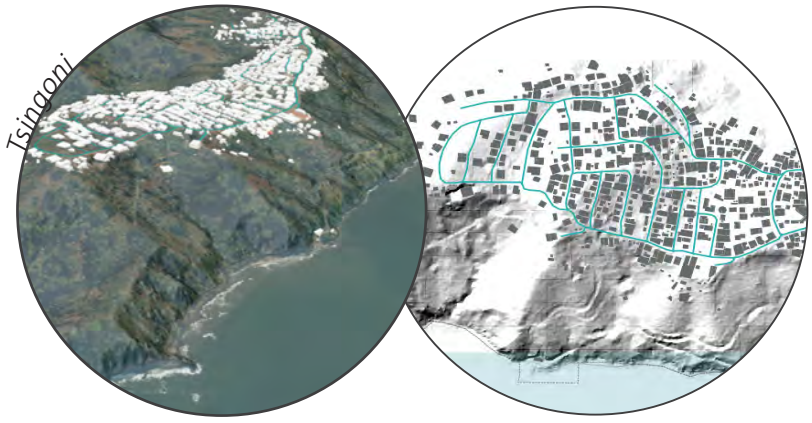


Front de mer linéaire

De nombreux villages mahorais se sont d'abord développés en suivant le front de mer plane, comme ici à Sada. C'est également le cas du village de Chembenyoumba.

Promontoire

Le village initial de Tsingoni présente la particularité d'être à proximité du littoral mais n'entretient aucun rapport autre que visuel avec ce dernier car situé sur le plateau en promontoire. Abritant l'une des plus anciennes mosquée de Mayotte, le choix d'implantation est certainement lié à sa situation de point de repère visible à longue distance.



Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

1.2. Un rapport de méfiance et de respect naturel au littoral

Une valeur récréative originelle inexistante...

Les Mahorais ont toujours vécu avec le lagon, néanmoins le milieu marin reste un univers assez mystérieux générant une certaine peur issue des puissances surnaturelles et des contes malgaches, comoriens et mahorais. Comme le souligne l'Agence des aires marines protégées, certains attribuent cette méfiance au «passé chargé d'invasions malgaches et africaines, qui a laissé dans les esprits l'idée que *«l'ennemi vient de la mer»*».

Cela explique le fait que la population n'y ai pas un attachement originel de loisir ou récréatif. Encore aujourd'hui, -même si l'usage change au fur et à mesure-, la plupart des mahorais ne savent pas nager et voit le lagon comme un espace vivrier. Le SDAGE a pu montrer que la qualité des eaux cotières de la 3CO (masse d'eau concernées) sont médiocre à proximité des zones les plus densément peuplées, et moyen sur le reste du territoire (SDAGE 2013/2021).

Le miracle du Lagon
Anne Ferrier
Arnaud Hug
Éditeur : Baobab jeunesse (10/12/2009)

...et un patrimoine commun reconnu naturellement H11

De cette même peur naît un respect «naturel» de ces lieux sacrés entraînant une protection spontanée de cet espaces et de ses abords. Pour autant,-et on le verra par la suite- l'évolution des modes de vie, et de la diffusion de l'urbanisation entraînent un nouveau rapport à cet espace originellement sacré.

Une menace qui vient à présent du large... B8

En effet, le passage au large des supertankers reste une menace envers le lagon et sa qualité écologique et par extension l'ensemble de l'île et sa population. (Dans ce paragraphe, n'est pas traité les différentes pollutions ou menaces venant des usages et occupations de l'île.)

J7

De rares aménagements dédiés à l'accueil sur les espaces de plage... un aspect authentique, respecté et de caractère qui font leur charme
Cittànova 2019

Sada

M'Tsangamouji

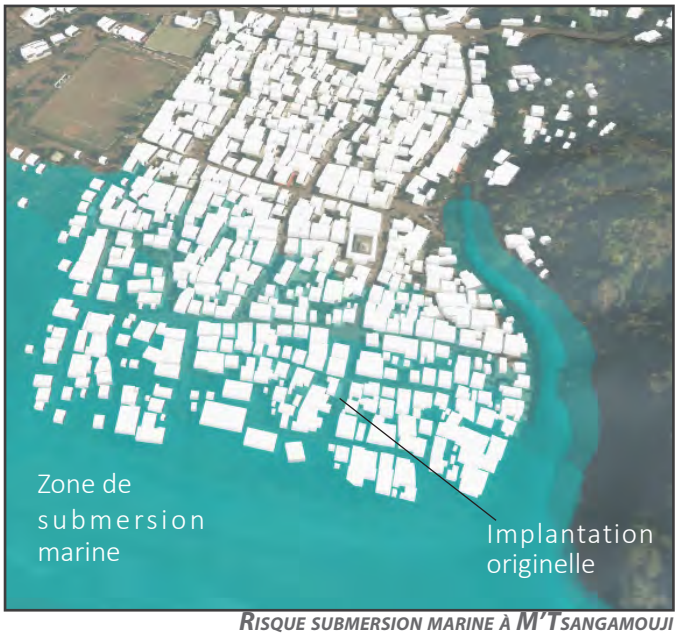
Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

A1 A2

1.3. Une méfiance justifiée

Les risques d'érosion et de submersion bien réels

La proximité avec la mer a toujours été sujette à méfiance, celle-ci est nourricière mais elle se révèle également destructrice et meurtrière, pour les pêcheurs comme pour les habitants. 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.



Risque submersion marine à M'Tsangamouji

Risque submersion marine à Sada

Si la frange littorale à risque ne représente aujourd'hui que 3% du tissu urbain de la 3Co, il s'agit pour l'essentiel des secteurs d'implantations historiques. Le relief, met l'urbanisation plus récente davantage à l'abri sur risque de submersion marine. Par le passé néanmoins, les superficies de mangroves étaient plus importantes et jouaient un rôle de régulation du niveau des eaux, limitant le risque de submersion des villages.

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.

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

2. Une implantation liée à l'agriculture

2.1. La 3Co, «grenier de Mayotte»

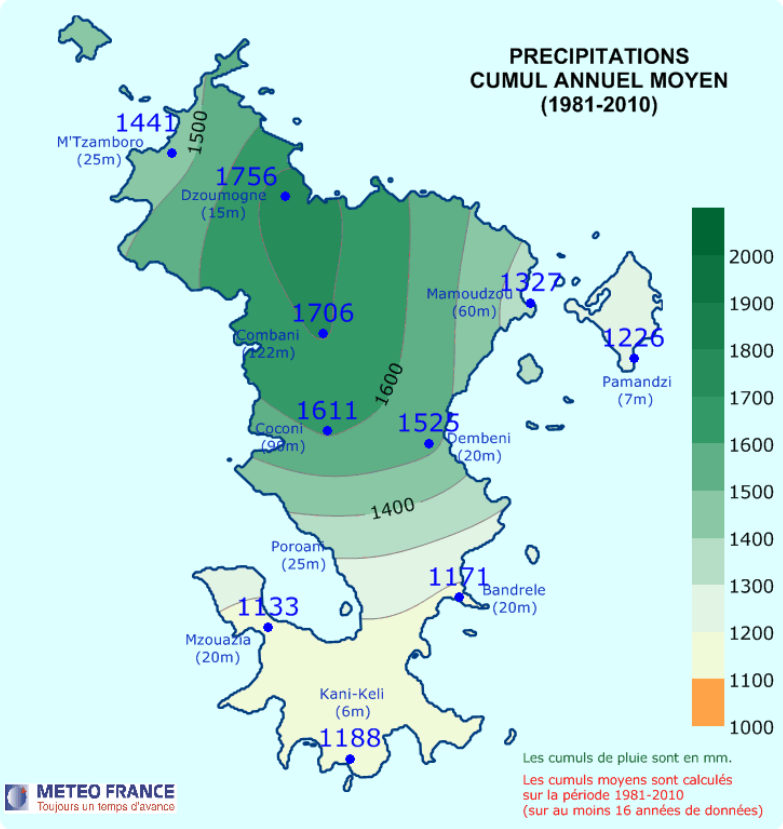
Une concentration des terres les plus arables L1

Le territoire de la 3CO et ses 5 communes sont dotées d'un potentiel agricole important. Le SDAARM (Schéma Directeur de l'Aménagement Agricole et Rural de Mayotte) identifie 2 272 ha de terres à fort potentiel agricole sur la 3Co. L'intercommunalité concentre ainsi plus de 40% des terres les plus fertiles de Mayotte, notamment à Tsingoni et Ouangani.

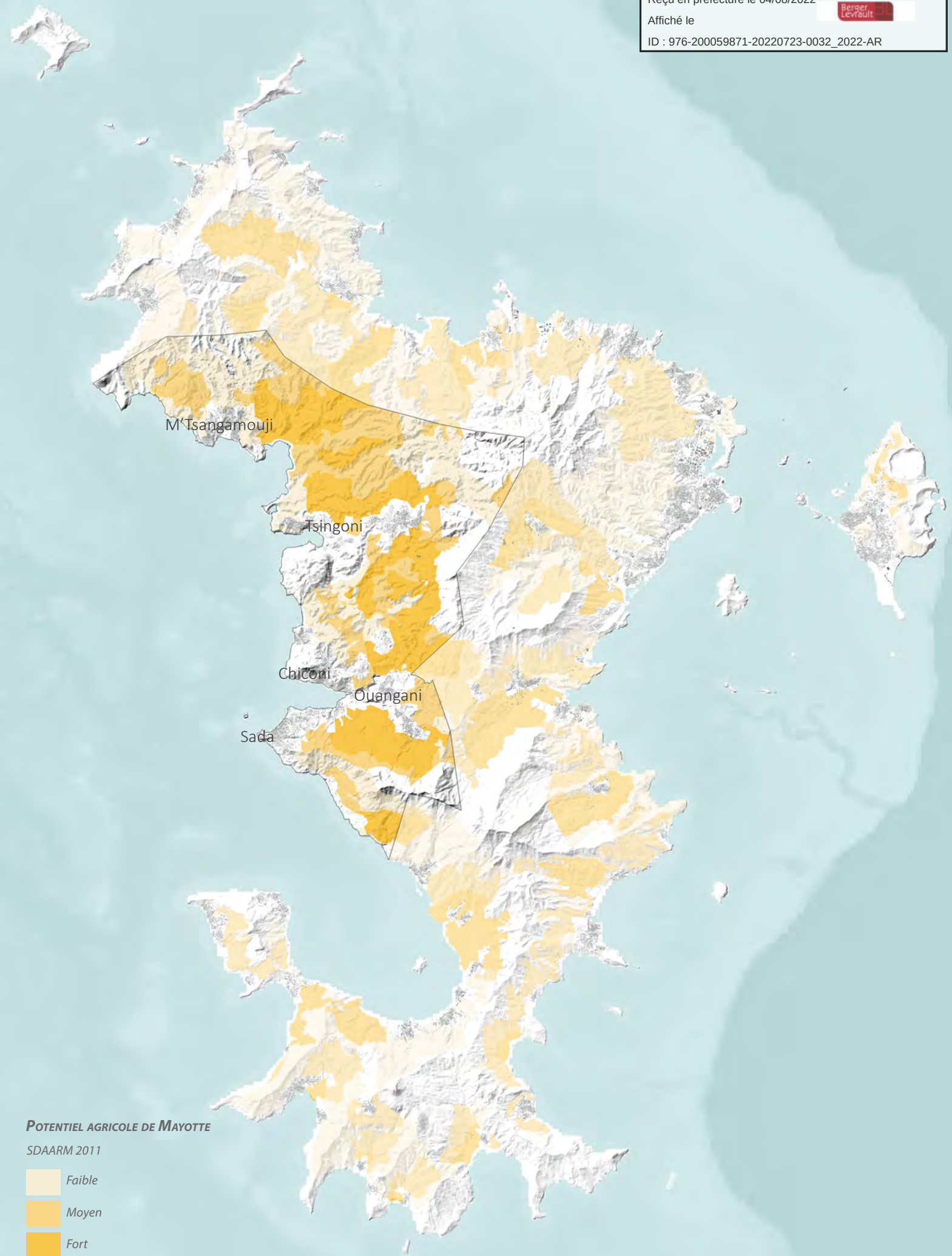
Globalement, ces zones se situent à proximité directe d'un village et limitent ainsi les déplacements et la distance à parcourir pour les habitants. Cette contiguïté permet de mieux comprendre que l'agriculture joue un rôle social ; la plupart des parcelles agricoles étant destinées à une agriculture vivrière d'autoconsommation. Cette organisation de la société mahoraise permet une certaine intégration paysagère des villages, qui demeurent ceinturés par des zones agricoles parfois difficiles à distinguer de la trame forestière .

Des plateaux agricoles propices au développement de l'agriculture

L'importance de l'agriculture dans le centre de l'ile est dû à plusieurs éléments. La pluviométrie d'abord est favorable : le relief forme de véritables barrières climatiques qui engendrent un gradient de pluviométrie orienté NO/SE. Les zones qui bénéficient des pluviosités les plus abondantes se situent donc au Nord-Ouest et Centre-Ouest. Par ailleurs, les plateaux intérieurs jouissent d'une certaine accessibilité et d'espaces suffisants pour permettre l'implantation d'exploitations de taille importante.



Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR



Potentiel agricole de Mayotte

SDAARM 2011

Faible

Moyen

Fort

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

2.2. Un investissement progressif des terres intérieures

Une occupation initialement temporaire des terres intérieures pour l'agriculture

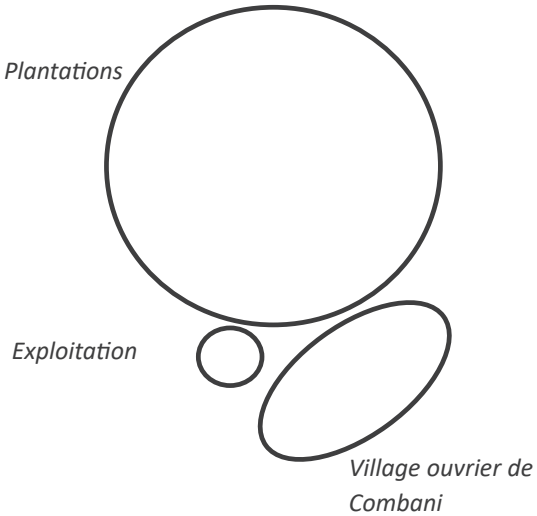
L'organisation du monde rural de Mayotte s'apparentait de celle des côtes est-africaines et était marquée par le rythme des pluies. Il y a eu une segmentation entre les lieux d'habitations sur les côtes et les quelques hameaux de cultures à l'intérieur de l'île accueillant les agriculteurs durant les pointes de travail agricole. Plus le peuplement de l'île s'est poursuivi et plus l'habitat a gagné l'intérieur. Les terres agricoles étaient dès lors appropriées par le défrichage de terres non encore cultivées. Cette époque marque la confirmation d'une agriculture familiale d'autoconsommation, à base de bananes et de manioc en particulier, mais aussi les prémices de prélèvements pour le commerce avec la sédentarisation de certains villages de culture.

Ce sont d'abord des sociétés d'exploitation agricoles (Bambao par exemple) qui ont défrichés des terrains situés sur les plateaux intérieurs; pour les rendre à même d'être cultivés. Les quelques villages s'étant développés dans les terres sont ainsi anciennement des villages ouvriers, où les compagnies agricoles logeaient leurs employés. En effet, les difficultés de circulation et les charges de travail empêchaient tout déplacement domicile-travail quotidien. Combani, par exemple, n'était occupé qu'une partie de la semaine, lors de leurs jours de repos les ouvriers retournaient dans leurs villages d'origine.

Lors du départ des sociétés agricoles, les anciens ouvriers se sont réappropriés les terres et profitant des habitations, s'y sont installés progressivement. La distribution des terrains qui s'est alors opérée est encore lisible aujourd'hui : ce sont de grandes bandes agricoles qui ont été crées lors des années 1850-1950.

Premières installations temporaires à Combani

Photographie aérienne 1950



Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

2.3. Une agriculture vivrière et solidaire qui permettait une autonomie alimentaire

G1

De façon très schématique, le couple et ses enfants non mariés constituent la base des unités de production pour l'agriculture. Il y a division sexuelle du travail, chaque époux disposant de sa propre terre qui reste un centre de décision autonome. Hormis lors de misada les parcelles restent cultivées uniquement par leur propriétaire. La production n'est pas faste mais permet une indépendance alimentaire, qui en cas de pénurie est compensée par les productions voisine. Cette production traditionnelle, à l'échelle familiale, explique le peu d'intérêt des mahorais vers la culture de grandes parcelles. Les quelques grandes exploitations étaient en effet détenues par des colons, voyant la manne financière que cela représentait.

Lorsque cela est possible, la culture se fait sur la parcelle familiale accolée à la maison. S'en suit une certaine porosité entre les zones agricoles et les zones urbanisées de la 3Co, parfois encore visible aujourd'hui. Le processus progressif de densification de l'habitat mahorais et le développement de l'urbanisation a en effet progressivement fait reculer le «jardin vivrier» sur les franges de la ville.

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 ». Ce morcellement de l'agriculture se lit dans le registre parcellaire graphique composé de petites parcelles essentiellement, constituant parfois le jardin vivrier de maisons situées en zone urbanisée.

Le jardin vivrier mahorais

Cittànova 2019

Parcelle agricole

Cittànova 2019

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

LES PARCELLES AGRICOLES CULTIVÉES SUR LA 3CO

Registre parcellaire graphique 2017

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

2.4. Des productions de niches développées dans l'intérieur pour l'exportation

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.

Cartes postales anciennes illustrant l'histoire agricole d'exportation de la 3Co

Traces de l'ancienne sucrière de Soulou

Cittànova 2019

Ylang ayant grandi d'une ancienne exploitation

Cittànova 2019

Fleur d'Ylang

Cittànova 2019

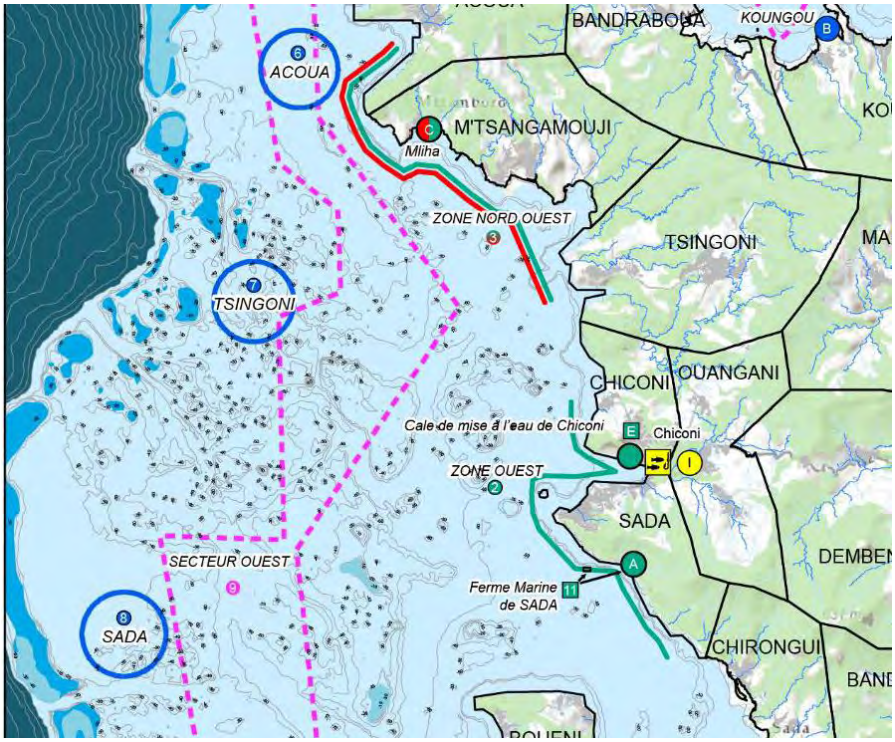
Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

2.5. Des productions de niche développées côté lagon

Le SRDAM (schéma régional de développement de l'aquaculture Marine de Mayotte) de mars 2019 rappelle-à juste titre- le caractère récent de cette activité sur l'île. Elle a «démarré au début des années 2000 sous l'impulsion d'AQUAMAY, avec le soutien de l'IFREMER et de l'ARDA.

Cela a commencé par une production en cage en lagon et avec une petite activité d'élevage d'huître perlière. En 2018, les aquaculteurs se sont regroupés en Coopérative Maritime (5 producteurs dont un industriel). Le rapport indique que AQUAMATER souhaite relancer une production industrielle en cage mais sur un nouveau site au sein du lagon.

Le potentiel de développement de l'aquaculture est très important (l'un des plus important de France). C'est pourquoi le PSDDAM réalisé par le Conseil département intègre un pan stratégique de développement.



Inventaire des sites propices à l'aquaculture marine sur la 3CO
Source : 2019 SRDAM

Il ressort de ce plan, deux axes prioritaires : revoir la structuration de la filière et la relance de la production en consolidant en premier temps la filière ombrine.

Les sites propices à l'aquaculture et perliculture en mer et à terre sur la 3CO sont les suivant :

Sada et Chiconi (production artisanale : pisciculture en cage)

Tsingoni et Sada (production industrielle : site de grande ampleur : pisciculture en cage)

Sada : deux sites de Ferme marine dont un avec transformation.

Sada Chiconi : cale de mise à l'eau / Point de débarquement principal de produits de la pêche et de l'aquaculture et Hall de pêche.

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

3. Une insertion du bâti dans le paysage et dépendante du socle naturel

3.1. Un rapport au socle topographique qui délimite l'espace de vie et vecteur d'identité

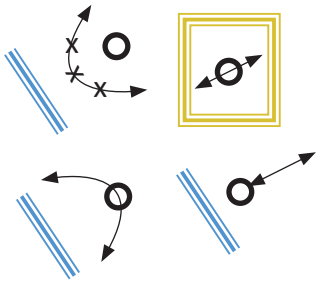
A6

La proximité avec la ressource naturelle (le lagon) et productive (dans les terres) ont guidé les implantations originelles. Conditionnées par la topographie et l'évitement, les formes d'urbanisation réalisées au coup par coup selon l'opportunité et la proximité familiale ont ainsi généré des formes denses et compactes.

Le lien des formes d'urbanisation avec la topographie est conditionnante dans l'appréhension des ensembles urbanisés de la 3CO et dans la construction de leur identité et spécificité locale.

Cette relation avec le socle topographique ont généré des formes urbaines plus ou moins exposées au regard, et -cela sera vu par la suite- a donné lieu à des modes d'extension urbaines plus ou moins intégrées au grand paysage selon la formation originelle.

Le mode de découverte de la 3CO par les grands axes viaires révèle des formes urbaines organisées à l'échelle du vallon et encore lisible aujourd'hui.

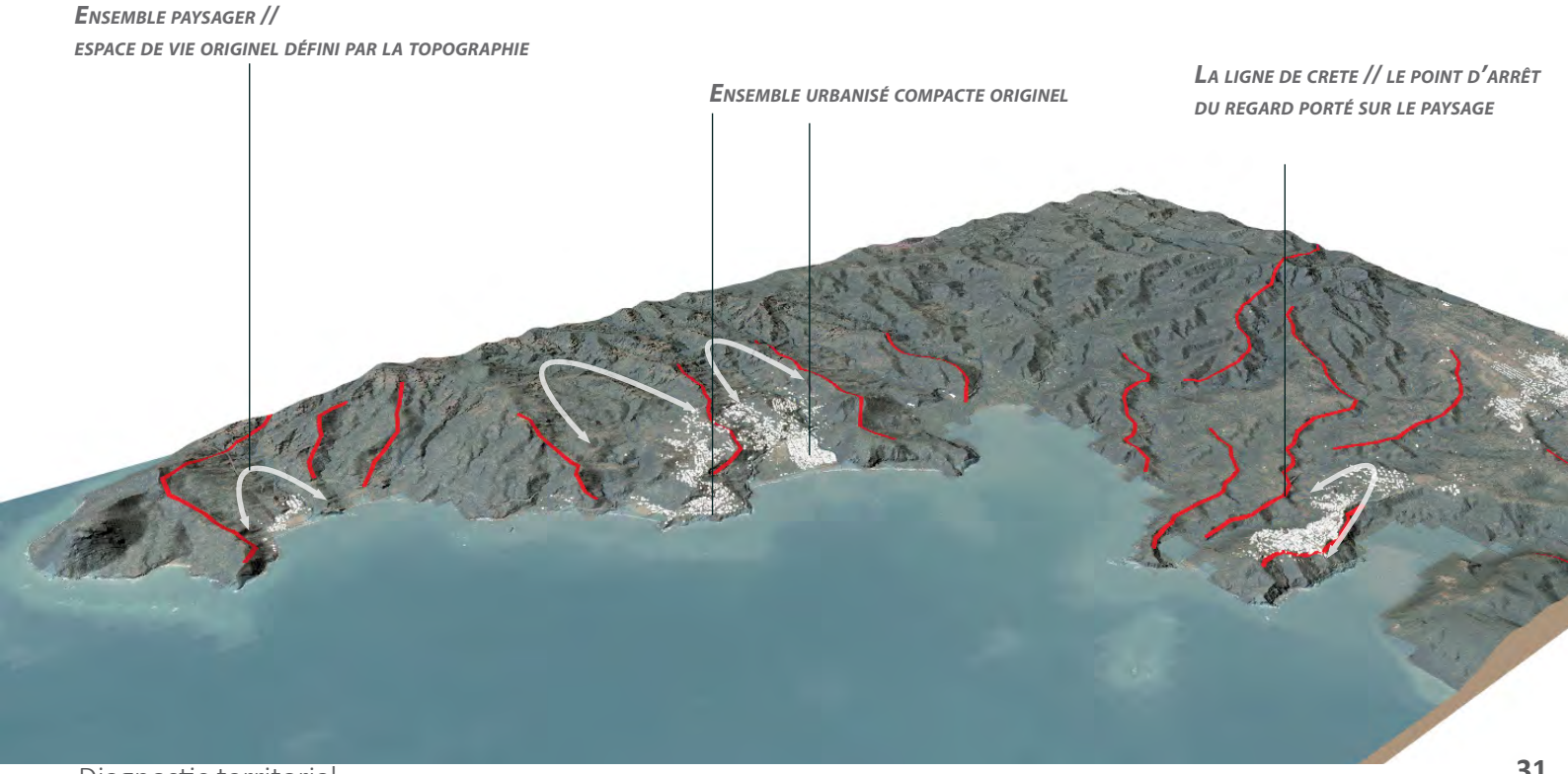


Les différentes formes d'implantation originelles

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.



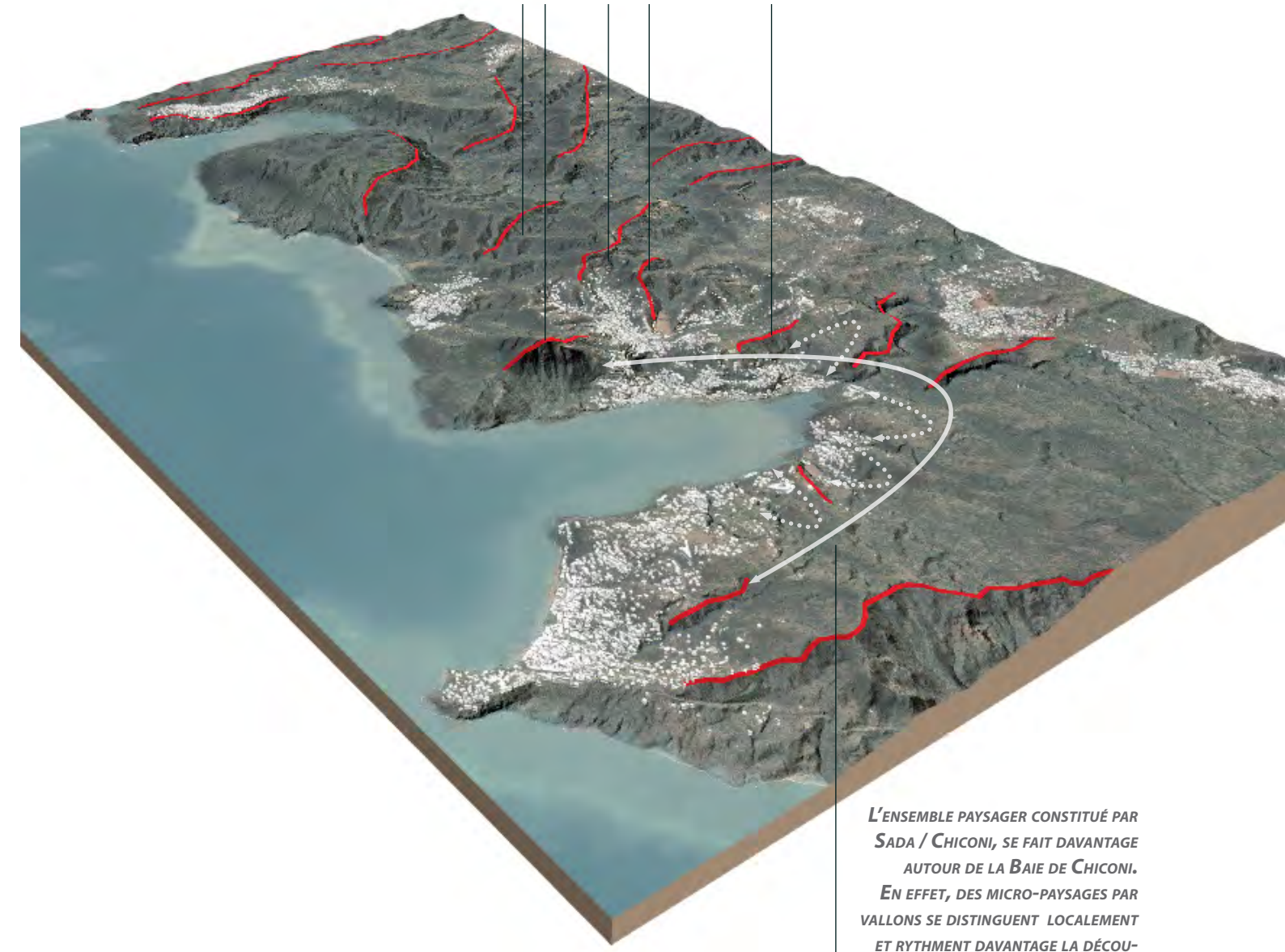
Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

La ligne de crête : entre rythme paysager et limite intangible à l'urbanisation

Elle constitue également un véritable rythme de découverte du territoire littoral.

Moins marquées dans les terres, elles ont donc été moins déterminantes dans l'implantation des villages à l'intérieure du territoire, ce qui explique une lecture plus complexe des noyaux originels et des limites d'ensemble paysager moins faciles à identifier en parcourant le territoire. 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.

UN RYTHME PAYSAGER TRÈS SPÉCIFIQUE À L'ÎLE



L'ENSEMBLE PAYSAGER CONSTITUÉ PAR SADA / CHICONI, SE FAIT DAVANTAGE AUTOUR DE LA BAIE DE CHICONI. EN EFFET, DES MICRO-PAYSAGES PAR VALLONS SE DISTINGUENT LOCALEMENT ET RYTHMENT DAVANTAGE LA DÉCOUVERTE DE LA BAIE

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

succession des plans

dégagement visuel profond et découverte pas les routes

les cadrages offerts par le bâti

Point de vue ponctuel / micro paysage

Point de vue remarquable / large dégagement visuel

Route balcon / Route découverte

0 1 2 km

Un territoire de découverte par le déplacement

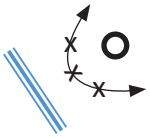
Le rythme créé par les lignes de crêtes permet de révéler progressivement les dégagements visuels en direction du littoral ou du large. La découverte du territoire offerte par les routes reste inégale en qualité mais forte de potentiel. Les axes principaux de desserte sont une belle occasion d'appréhender le territoire. **Les sites en marge** de ces axes mais accessibles bénéficient également de point de vue remarquables (la pointe de Tsingoni par exemple). Une vigilance toute particulière doit leur être accordée.

L'alternance des ouvertures et fermetures liée à l'urbanisation ou la végétation rend la découverte du territoire rythmée et variée. Les cadrages permis par l'urbanisation ou par des micros-aménagements parfois informels participent clairement à établir une relation visuelle récurrente avec le lagon. Ces «micro-paysages» au-delà des points de vue remarquables ont un rôle premier dans la qualité des espaces vécus.

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

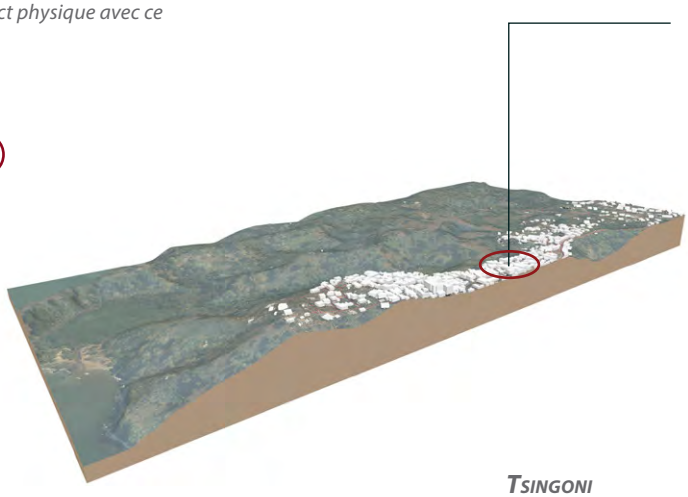
Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

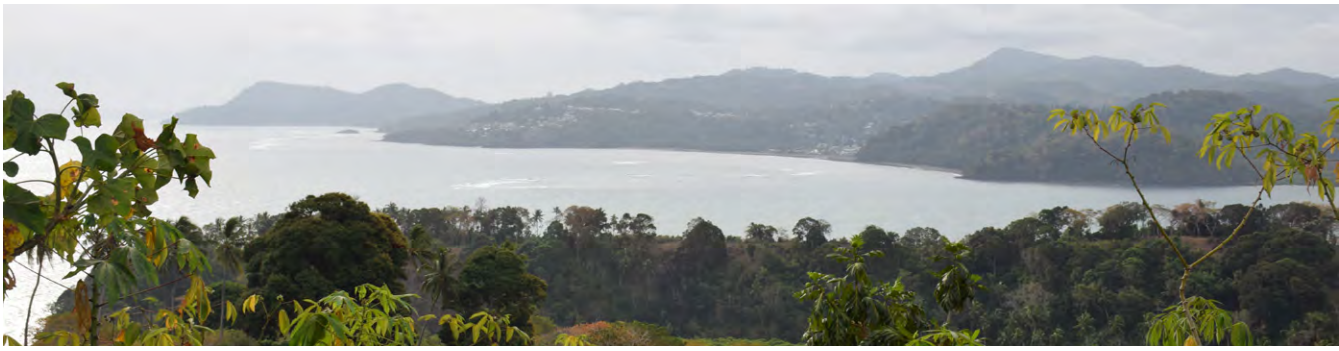


Un front littoral présent mais sans contact physique avec ce dernier

4



TSINGONI

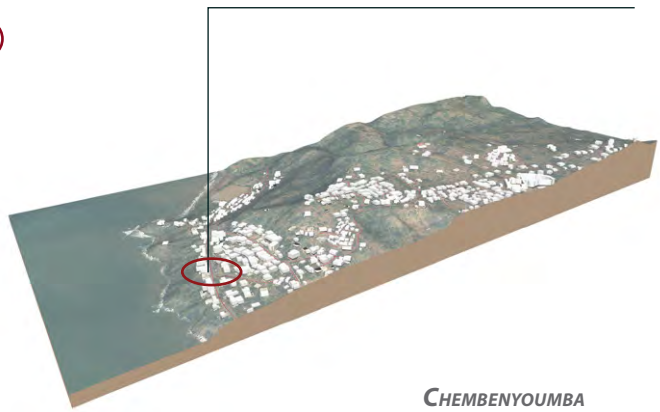


L'organisation urbaine de Tsingoni a la particularité de n'entretenir avec le littoral «qu'» une relation visuelle. Si son ascension se mérite, la vue offerte est remarquable.

Même si l'implantation du centre avec la mosquée s'est faite en retrait du promontoire, les principes d'urbanisation en lien avec la topographie ont été maintenus et encore lisibles.

Le site se découvre si l'on s'y rend uniquement, il ne fait pas partie des parcours viaires empruntés

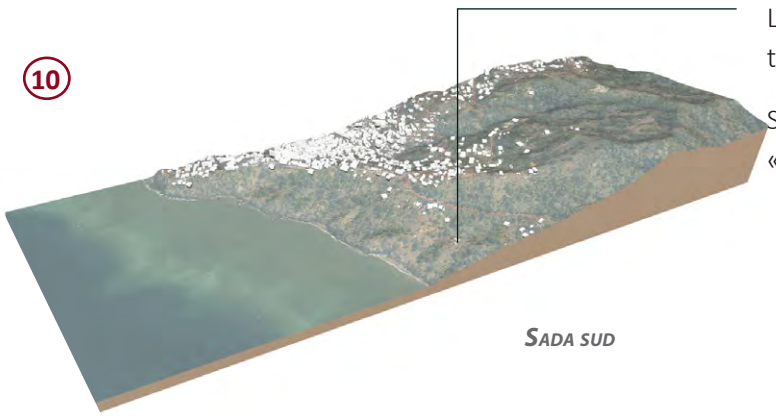
2



CHEMBENYOUMBA

Il est complexe ici de parler d'implantation originelle. Pour autant, son implantation linéaire en front littoral sans relation directe accentué par la mise en place du terrain de foot, intègre Chembenyoumba dans les villages sans lien physique sur la partie sud.

10

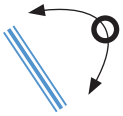


SADA SUD

Le sud de Sada ne connaissait pas d'urbanisation jusque très récemment.

Sans lien physique avec le littoral, il constituait un espace «naturellement» protégé.

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR



Un front urbain linéaire épousant la courbe du littoral et en relation direct avec celui-ci physique comme visuel.

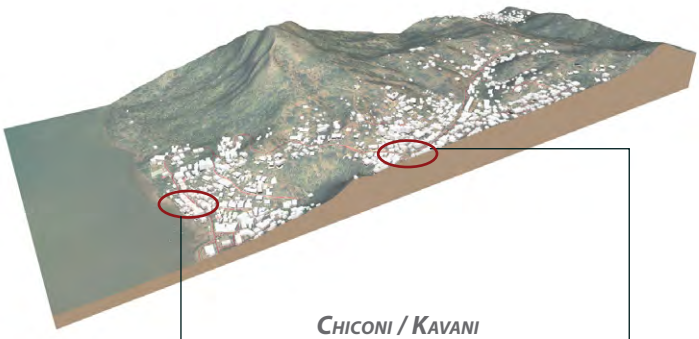
9

Sada Nord

L'organisation en front littoral, reste dominante sur la 3CO, mais se voit diversifier dans son organisation et développement originel.

Dans le cas de Sada, le front urbain et la relation au littoral est développée. Les accès à la plage sont nombreux et pour certains clairement établi. L'activité de pêche, la présence d'une cale en font un front littoral dynamique ouvert vers le lagon.

6



Chiconi / Kavani

Le village de Chiconi a traditionnellement entretenu un lien avec Kavani au contact direct du littoral. Que ce soit lors des périodes de mariage (descendre) que dans l'activité de pêche. Donc si Chiconi n'a pas un lien immédiat avec le littoral, il se fait indirectement par des accès et visuellement depuis le village ou encore plus directement avec Kavani

5

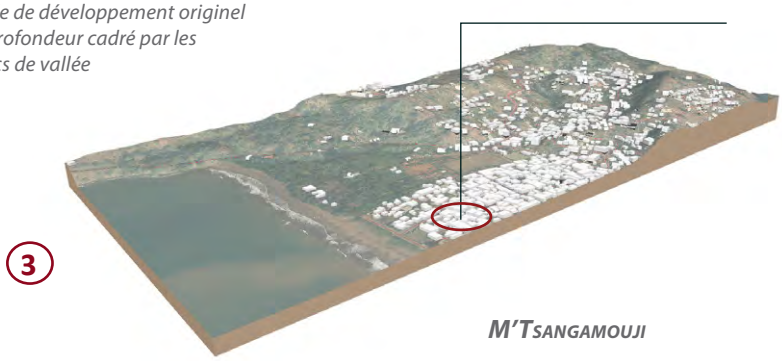
Sohoa

Sohoa présente un ensemble urbain facilement identifiable du fait de son imbrication avec le vallon qui l'accueille et les lignes de crêtes identifiables.

Son implantation originelle à proximité du littoral est identifiable et physiquement encore présente. Les accès à la plage sont existants et les limites de la plage facilement appréhendables également.

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

Un front littoral présent mais un mode de développement originel en profondeur cadré par les flancs de vallée

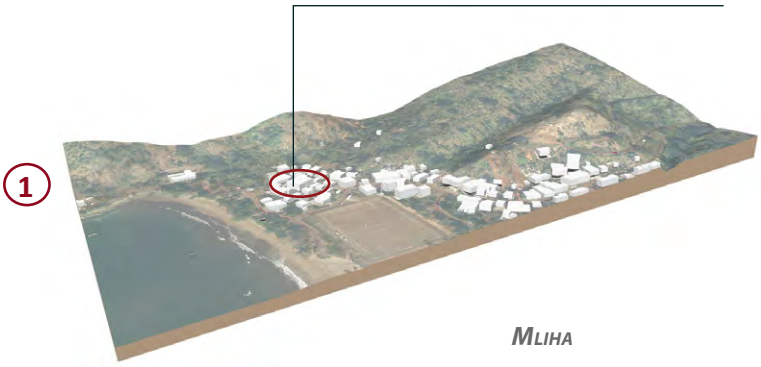


3

M'Tsangamouji

Les cas présents sont directement en lien avec le vallon qui les accueille et le replat qu'il peut offrir.

Les terrains plans étant peu présents sur Mayotte et encore moins en front littoral, le cas de M'Tsangamouji (et Mliha dans une certaine mesure) offre cette disponibilité (légère pente) et explique cette implantation en retrait et non concentrique.



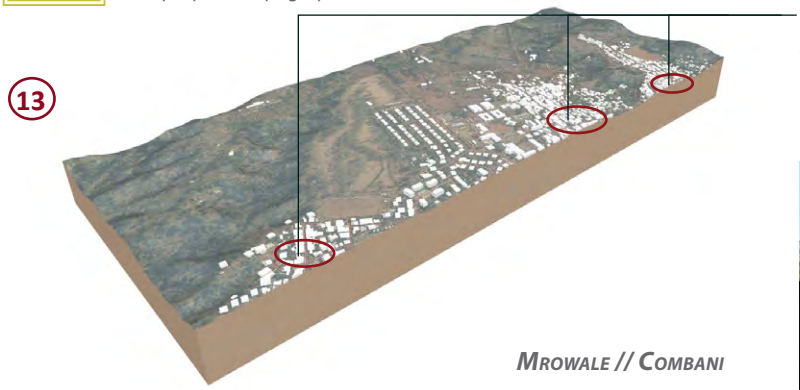
1

Mliha

Le village de Mliha est en lien direct avec son littoral et en partie occupé par un équipement sportif expliquant en partie le mode de diffusion en retrait. L'entité originelle reste cependant très «petite» et s'inscrit également en retrait, mais reste pour autant marginale.

Des implantations urbaines originelles sur un espace peu marqué par la topographie.

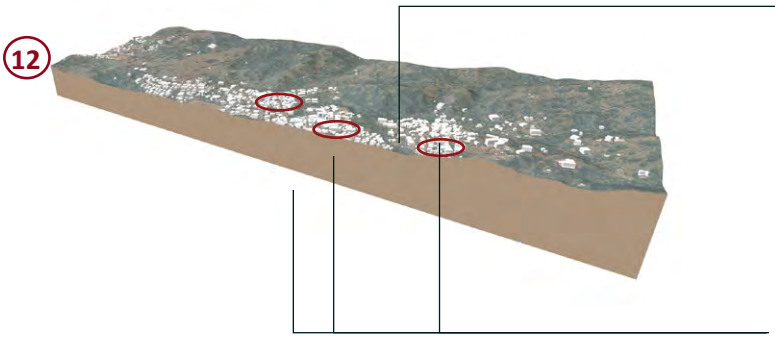
La topographie influe également l'implantation des villages dans les terres en apportant une faible oscillation entre les espaces d'implantation originels. Ce sont les vallons avec la présence d'un ruisseau qui viennent rythmer les implantations



13

Mrowale // Combani

En revanche, l'ensemble urbanisé est moins lisible sur site, l'absence de ligne de crête ne permet pas de composer un ensemble facilement lisible comme une seule entité.



12

Ouangani

Dans la même logique, Ouangani s'organise sur plateau de part et d'autre du Mroni Rouaka.

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

4. L'habitat mahorais traditionnel, témoin d'une société fondée sur la solidarité et le commun

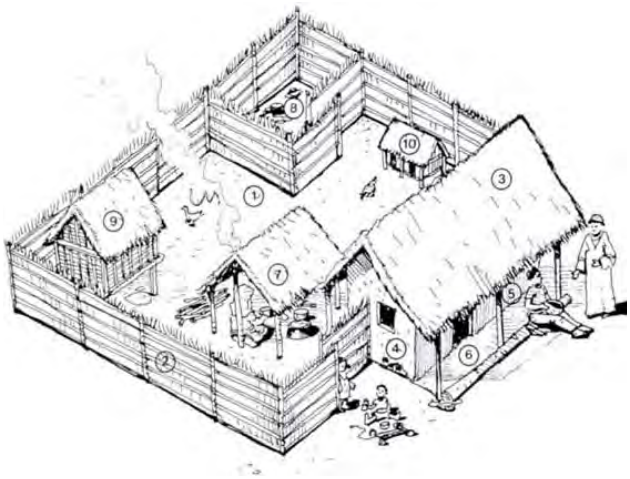
4.1. Le Nyumba-shanza : Une organisation à l'échelle de la parcelle, ouverte sur l'extérieur

La forme de l'habitat mahorais traditionnel illustre le fonctionnement de la société mahoraise traditionnelle. Si cette forme d'habitat a quasiment disparu de la 3Co et de Mayotte en général (7% des logements de la 3Co en 2012, 1% en 2017), l'héritage de cette organisation spatiale de la vie familiale est encore visible aujourd'hui.

Composé d'une parcelle (shanza) qui accueille une cuisine ouverte, des toilettes, du stockage de nourriture ou encore un poulailler (parfois un potager si l'espace est suffisant) et d'une case (nyumba) généralement composée de deux pièces (l'une pour la femme et l'une pour l'homme), cette organisation est le reflet de la société mahoraise : Un espace clos pour la vie de famille, mais une ouverture sur le monde avec la varangue extérieure, connectée à l'espace public, générant de nombreux échanges entre l'espace privé et commun. Les bangas, petits logements auto-construits pour les jeunes adolescents complètent le paysage de l'habitat mahorais traditionnel, que l'on croise encore parfois aujourd'hui.

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...

NYUMBA-SHANZA : HABITAT MAHORAIS TRADITIONNEL
Besombes et Perrot, Habitat Mahorais Tome 3, 1982



1 - Shanza : la cour intérieure
2 - Mraba : l'enceinte en treissage de raphia ou de feuilles de cocotiers
3 - Nyumba : la case construite en matériaux naturels (raphia, bambou, terre et fibres végétales)
4 - La chambre de l'homme, avec une fenêtre et une porte vers la rue
5 - La chambre de la femme, qui donne sur la cour intérieure
6 - Varangue extérieure
7 - Cuisine, située en plein air
8 - Toilettes
9 - Espace de stockage de la nourriture
10 - Poulailler

FORME URBAINE TRADITIONNELLE
L'organisation spatiale des villages mahorais est dense et organisée selon un plan quasi-rectiligne lié au mécanisme de division progressive des parcelles pour accueillir un nouveau ménage familial (cf ci-après). Le tissu urbain le plus ancien, qui s'est densifié au fil du temps, atteint aujourd'hui environ 80 logements/ha.

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

NYUMBA-SHANZA DANS LES ANNÉES 1980 À MAYOTTE
Etude de la DRAC - Archives

K10

MAISON EN MATÉRIAUX VÉGÉTAL À SADA
Photo Cittànova - 2019

ENCLOS VÉGÉTAL À CHICONI
Photo Cittànova - 2019

REPRISE DE LA VARANGUE DONNANT SUR LA RUE PAR LA CASE SIM À OUANGANI
Photo Cittànova - 2019

ENCLOS EN TÔLE À OUANGANI
Photo Cittànova - 2019

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

4.2. Un rapport à la propriété complexe et informel

Un système foncier largement informel...

Le système foncier mahorais traditionnel repose sur la synthèse d'un droit coutumier vernaculaire et musulman. A l'origine, la notion même de propriété foncière ne fait pas partie de la société mahoraise, qui considère que chaque personne bénéficie d'un droit de jouissance de la terre et des éléments (notamment la nourriture) qu'elle produit une fois mise en valeur. Le sol est ainsi perçu comme un bien commun dont l'usage est à partager.

L'arrivée de la religion musulmane introduit la notion de propriété : la propriété s'acquiert par la mise en valeur des terres considérées comme non occupées (défrichage, mise en culture, plantations...). Ce droit s'applique essentiellement sur des terrains non bâtis. L'héritage de cette pratique se lit dans le rapport au foncier des mahorais aujourd'hui : 30% des ménages de la 3Co se considèrent comme propriétaire de leur logement (généralement auto-construit) mais pas du foncier en 2017.

Les deux pratiques (occupation coutumière et appropriation foncière par mise en valeur) ont continué de co-exister à Mayotte, et de nombreux ménages ne disposent d'aucun titre de propriété de foncier qu'ils considèrent leur appartenir.

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 nétant 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.

G4

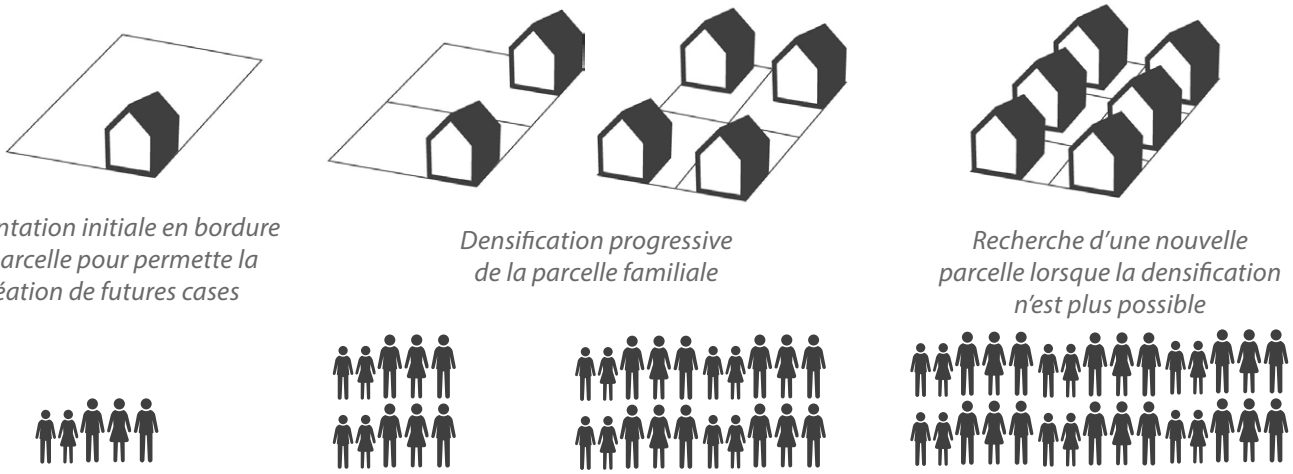
...qui n'empêche pas un attachement à la propriété bâtie

Si le système foncier mahorais traditionnel semble complexe et peu défini, l'attachement à la propriété du bâti est réel. Le système traditionnel de la construction d'un logement repose sur l'entraide et la solidarité familiale. Il est à la charge de la famille de loger les enfants (en particulier les filles), selon deux possibilités :

- par la densification de la parcelle où la famille est installée (que permet l'implantation de la case en bordure de parcelle)
- par la recherche d'un nouveau terrain en bordure du village (qui introduit le processus logique d'extension urbaine en continuité de l'existant)

Au total, ce sont 55% des ménages de la 3Co qui se considèrent comme propriétaire de leur logement.

Un usage traditionnellement économe de l'espace



Implantation initiale en bordure de parcelle pour permette la création de futures cases

Densification progressive de la parcelle familiale

Recherche d'une nouvelle parcelle lorsque la densification n'est plus possible

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

4.3. Le logement : un bien qui prend progressivement la forme d'un patrimoine familial

G2 G3 K9

Un processus de construction solidaire et vecteur de lien social

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.

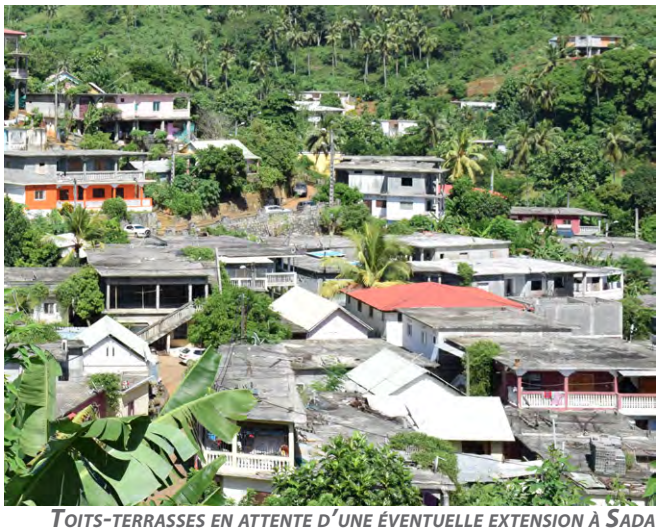
L'habitat, au-delà de sa fonction de logement, revêt donc un caractère social, de par son processus de production. Si la densification de la parcelle se fait aujourd'hui le plus souvent dans les étages, il n'en reste pas moins que dès la construction du logement initial le projet d'une extension future 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.

Une sécurité et une réserve pour l'avenir : la dimension d'un bien qui devient patrimoine

Ayant traditionnellement un rôle de protection pour la femme en cas de séparation conjugale, le logement est aujourd'hui un bien qui se transmet, et dont la construction s'anticipe : les matériaux nécessaires à la construction sont accumulés petit à petit par la famille (parpaing-épargne) et le logement construit au fur et à mesure. Si le logement est terminé en avance par rapport aux besoins de la famille, il est parfois loué, participant à la mise en valeur patrimoniale du logement, et générant un complément de revenu non négligeable. Le plus souvent néanmoins, il reste inutilisé en attendant que les enfants s'installant en ménage viennent l'occuper, une pratique qui se voit notamment dans le taux de vacance constaté sur la 3Co lors du dernier recensement (on y reviendra plus tard).

Ce mode de développement de l'habitat est particulièrement visible dans le paysage urbain de la 3Co : toit terrasse, tiges métalliques, accumulation de parpaing...

Parpaing épargne à Combani
Photo Cittànova - 2019



Toits-terrasses en attente d'une éventuelle extension à Sada
Photo Cittànova - 2019

Accès par l'extérieur à l'étage à Chiconi
Photo Cittànova - 2019

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

En synthèse

> 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 anthropisé).

> 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 Comorres.

> Une véritable tradition vivrière.

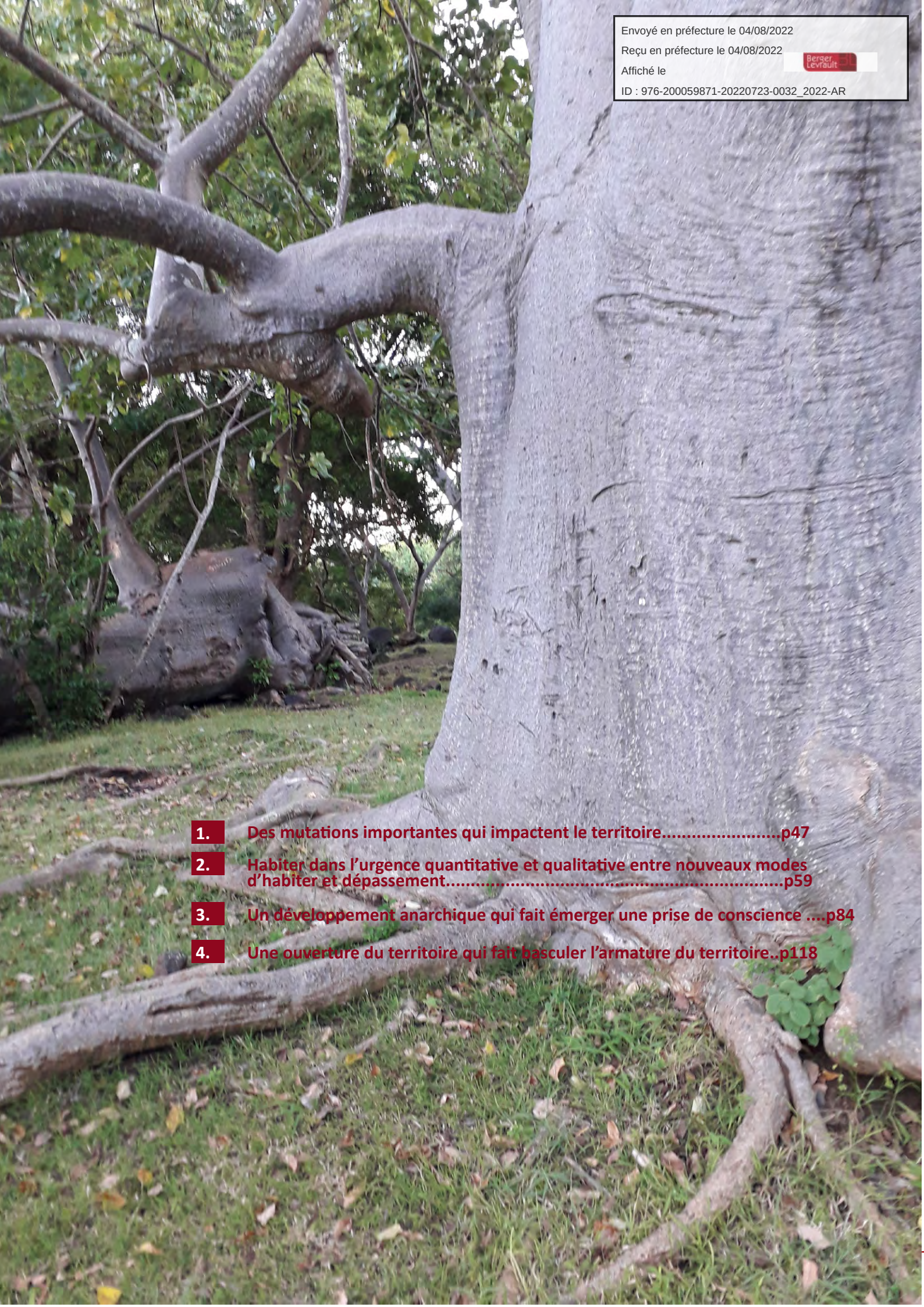
> Un habitat hérité des formes traditionnelles.

> 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.

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR



1. Des mutations importantes qui impactent le territoire.....p47

2. Habiter dans l'urgence quantitative et qualitative entre nouveaux modes d'habiter et dépassement.....p59

3. Un développement anarchique qui fait émerger une prise de conscience p84

4. Une ouverture du territoire qui fait basculer l'armature du territoire..p118

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

PARTIE B

UN BASCULEMENT DE L'ARMATURE TERRITORIALE

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

1. Des mutations importantes qui impactent le territoire

1.1. Un contexte institutionnel particulier dans le canal du Mozambique qui n'est pas neutre

Il ne s'agit de réécrire ici l'histoire de Mayotte, mais de mettre en perspective les évolutions, notamment administratives, que le territoire a connu, et qui jouent un rôle déterminant dans les processus actuellement à l'oeuvre sur la 3Co.

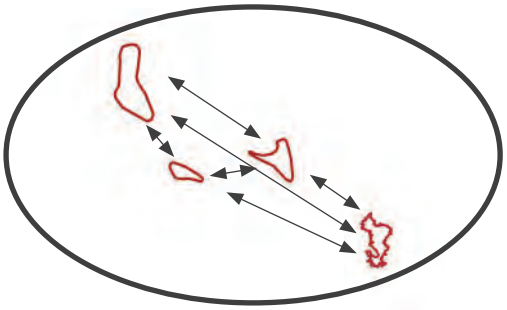
Un territoire français au sein du canal du canal du Mozambique...

Entre Madagascar et l'Afrique, Mayotte a une histoire mouvementée qui lui donne des attaches profondes dans son espace régional commorien autant qu'avec la France. Tandis que Mayotte devient une colonie française dès 1841, les autres îles des Comorres ne le sont qu'à partir de 1886. C'est l'un des facteurs qui expliquent le choix des mahorais à rester attachés à la France alors que le reste des Comorres devient indépendant en 1976.

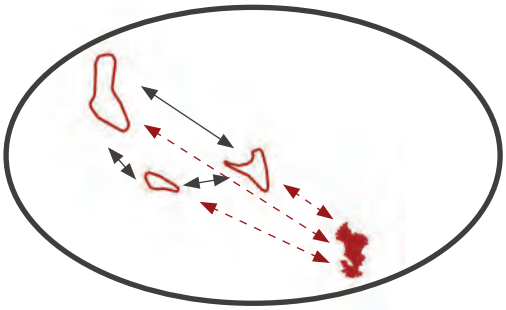
Depuis, Mayotte poursuit sa route vers une intégration de plus en plus importante à la France, d'abord par le statut provisoire de Collectivité Territoriale de la République en 1976. S'en suit un long processus qui mène au statut de département français d'outre mer en 2011, puis de territoire ultrapériphérique de l'Union Européenne en 2014. L'île bénéficie ainsi des investissements français et européens pour concourir à son développement.

Un statut particulier au sein du Canal du Mozambique

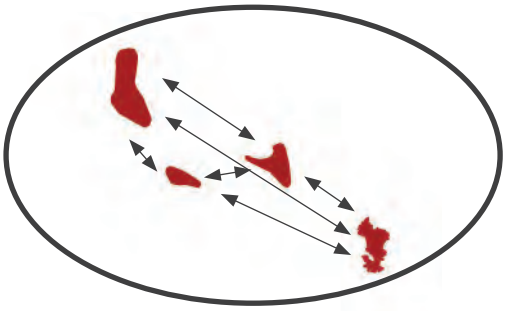
AVANT 1841
UN RÉSEAU D'ÎLES DANS LE CANAL DU MOZAMBIQUE



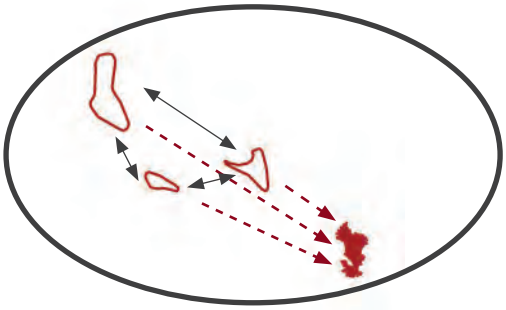
A PARTIR DE 1841
UNE COLONIE FRANÇAISE DANS LES COMORRES



A PARTIR DE 1886
UN RÉSEAUX D'ÎLES COLONIALES FRANÇAISES



A PARTIR DE 1976
UN TERRITOIRE FRANÇAIS DANS LE CANAL DU MOZAMBIQUE



Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

...et au coeur d'un système migratoire complexe.

Mayotte jouit donc d'une stabilité politique et d'un développement important, contrairement aux pays voisins (instabilité politique, pauvreté extrême, conflits...). Son positionnement et son statut de territoire française entre Madagascar et l'Afrique induit des phénomènes, notamment migratoires, qui impactent la société mahoraise.

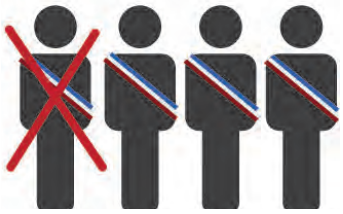
Le recensement 2017 de l'INSEE indique ainsi que près d'1 habitant sur 3 de la 3Co est né à l'étranger et que plus d'un habitant sur 4 de la 3Co ne possède pas la nationalité française.

Pour autant, si Mayotte est un territoire d'accueil, il s'agit aussi d'une terre de départs. De nombreux mahorais quittent l'île vers la Réunion ou la métropole dans l'espoir d'y trouver de meilleurs conditions de vie, notamment en termes d'emploi et de logements.

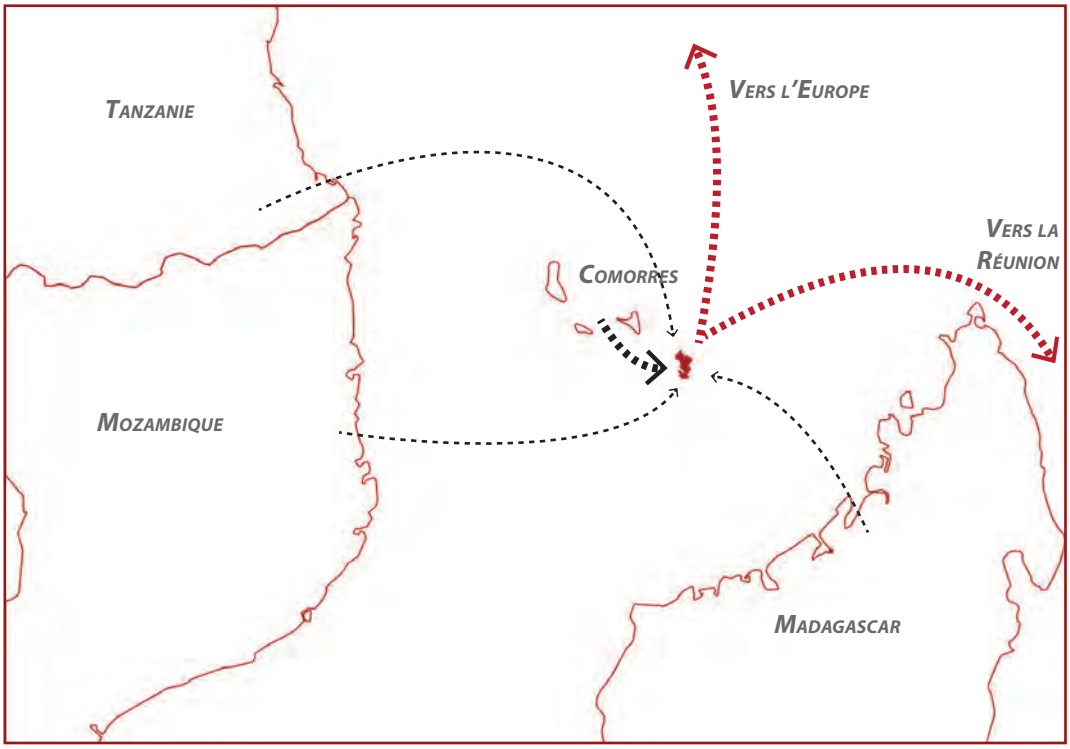
Ce double phénomène a des impacts concrets sur le territoire.

E2

1 habitant sur 3 est né à l'étranger



1 habitant sur 4 ne possède pas la nationalité française



Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

1.2. Un territoire en transition démographique

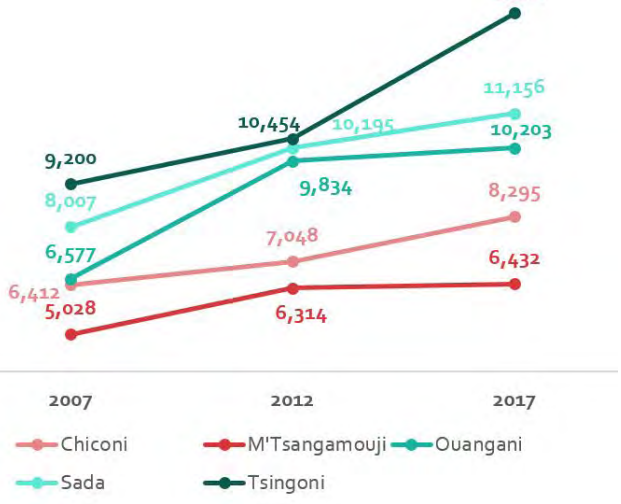
E1

De même que le contexte politique et institutionnel de Mayotte dans son espace régional impacte le territoire, le processus de transition démographique actuellement à l'oeuvre est à la fois une conséquence du développement rapide de l'île et une cause de certaines difficultés qu'elle rencontre aujourd'hui. La 3Co n'échappe pas à cette réalité de plus en plus marquée.

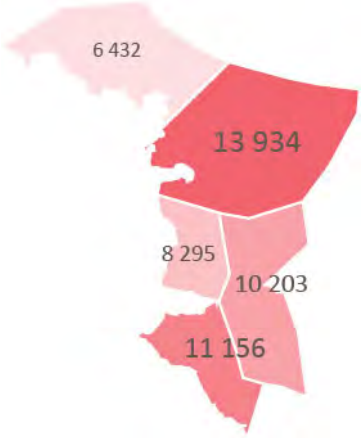
Une explosion démographique sur la 3Co, à l'image de l'île

A l'image des tendances constatées sur l'ensemble de l'île, la 3CO connaît une croissance démographique intense avec un taux de croissance annuel de la population de **2,67%** par an sur la période 2012-2017, soit plus de 6 000 habitants supplémentaires en cinq ans. Si toutes les communes connaissent une évolution positive, la situation est contrastée suivant les communes et les villages.

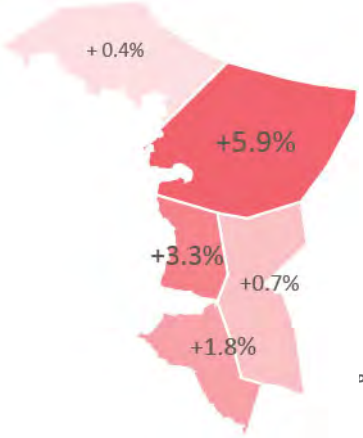
Deux communes connaissent une croissance exponentielle, Tsingoni et Chiconi. La première constitue un pôle économique en plein développement (à Combani notamment), bien connecté à Mamoudzou par la route départementale 3. Chiconi à l'inverse est historiquement moins peuplée du fait d'une situation d'enclavement 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.



EVOLUTION DE LA POPULATION DES COMMUNES DEPUIS 2007
INSEE - 2017

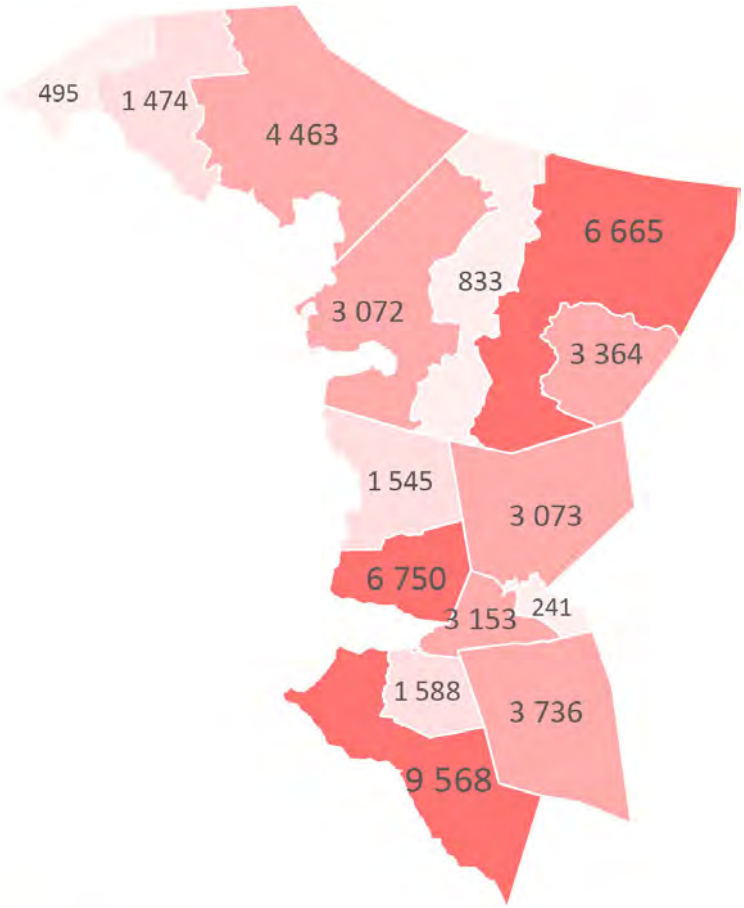


POPULATION 2017
INSEE - 2017

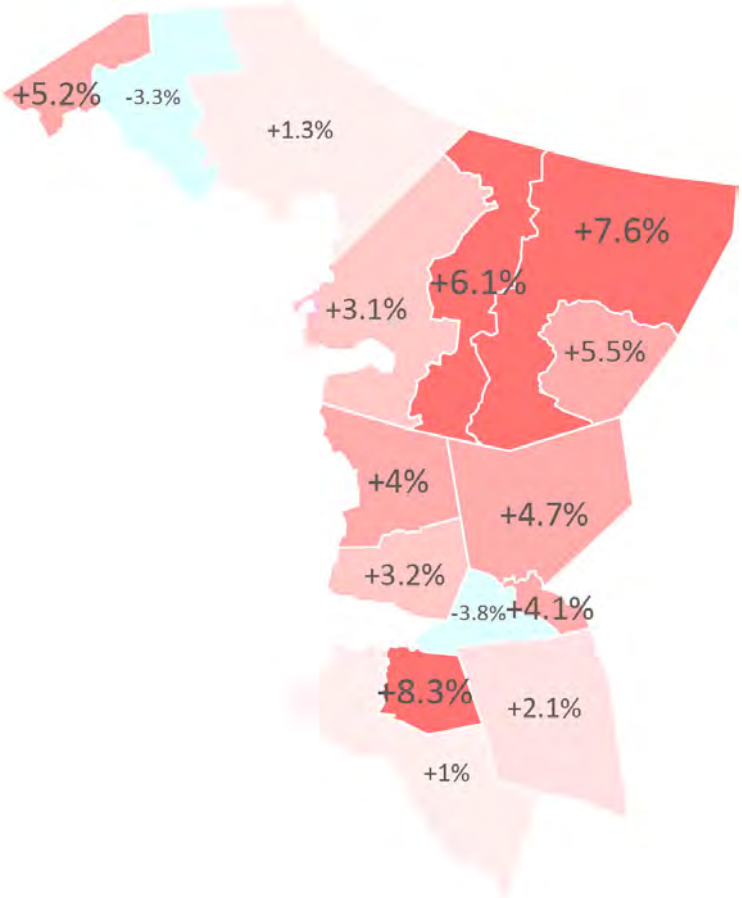


TAUX D'ÉVOLUTION ANNUEL DE LA POPULATION ENTRE 2012 ET 2017
INSEE - 2017

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR



Population des villages 2017
INSEE - 2017

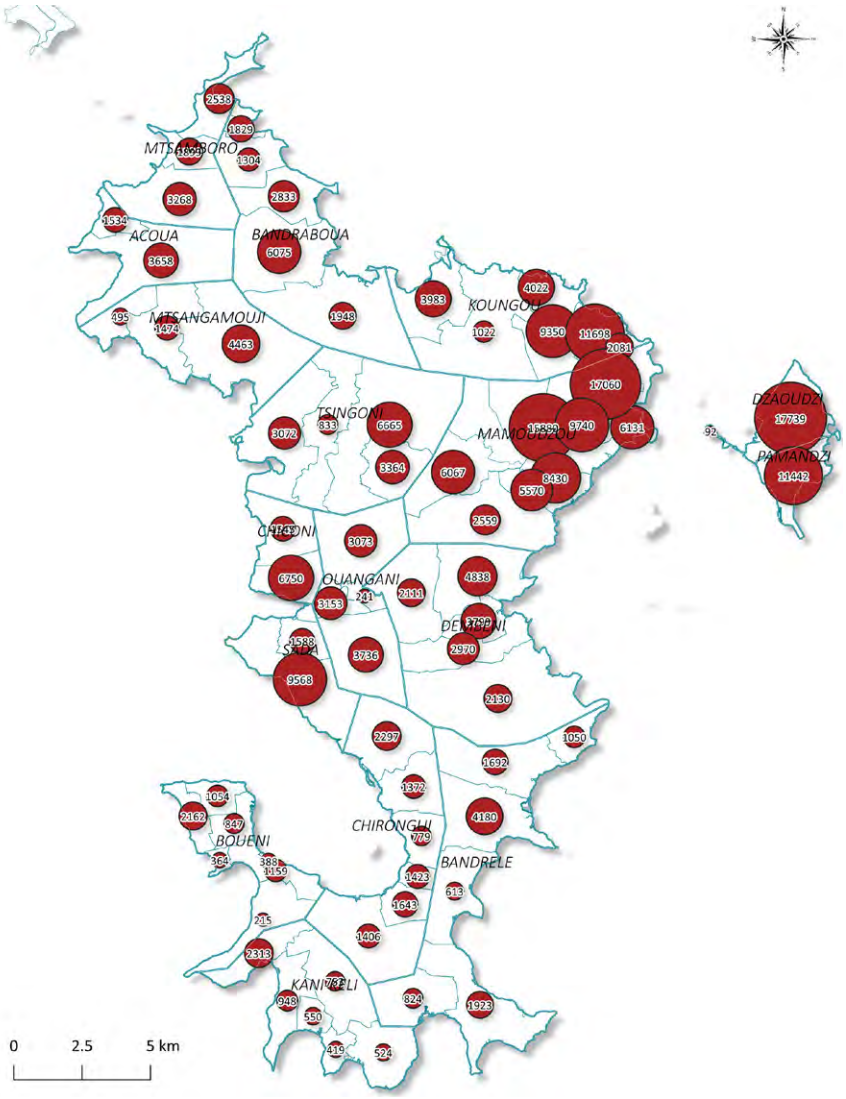


Taux d'évolution annuel de la population des villages entre 2012 et 2017
INSEE - 2017

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

Population des villages de Mayotte en 2017

INSEE - 2017



Entre 2007 et 2012, les communes de Sada et Ouangani ont connu un développement similaire aux tendances observées sur l'agglomération de Mamoudzou et de Koungou. Entre 2012 et 2017, le développement de la population s'est davantage concentré sur l'agglomération de la CADEMA. Le développement que connait la 3Co est intense, notamment à Combani, mais moindre, lui permettant de conserver des capacités d'accueil.

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

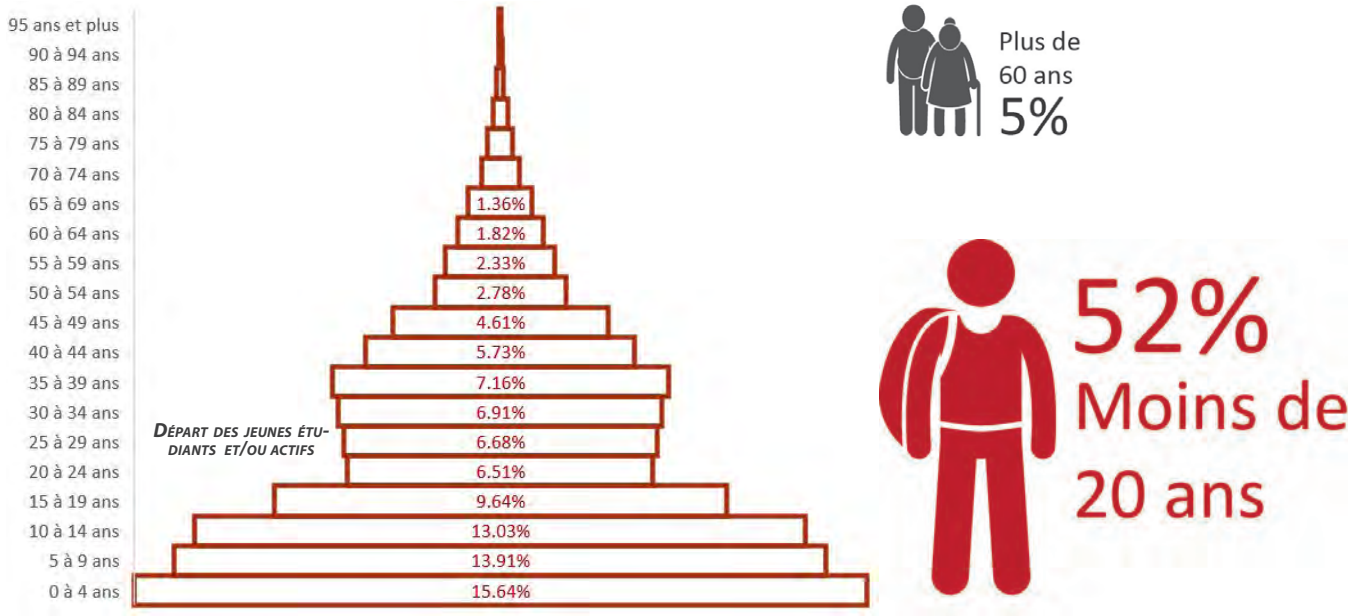
Une population jeune...

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.

E3



Pyramide des âges de la 3Co
INSEE - 2017

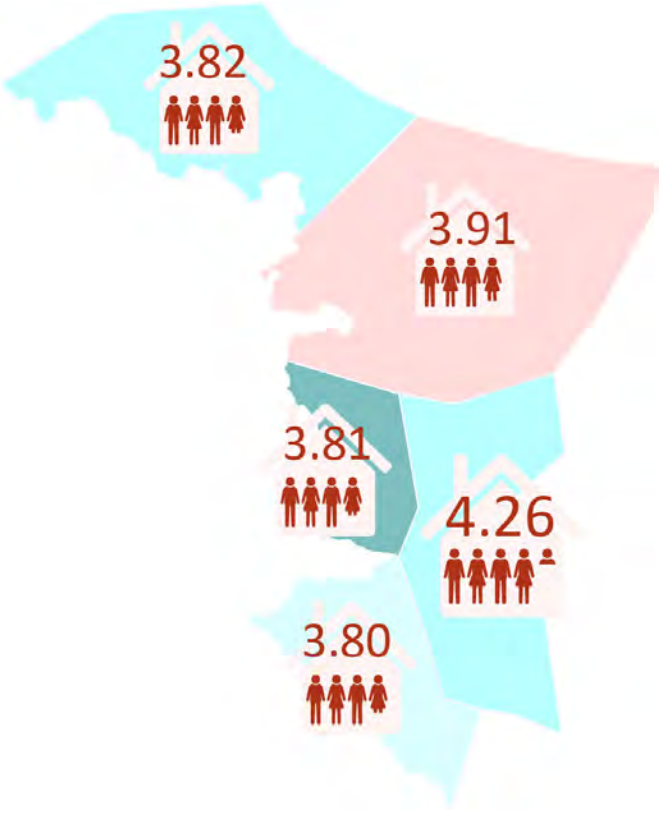
Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

S'en suit une taille moyenne des ménages très élevée par rapport aux tendances métropolitaines, de l'ordre de 4 personnes par foyer. Cependant, la baisse progressive de la natalité et le phénomène de décohabitation génère une **diminution de la taille des ménages, plus rapide sur la 3CO (-1.15% par an) qu'à l'échelle de Mayotte (-0.27% par an).**

Toutes les communes de la 3Co ne connaissent pas la même dynamique d'évolution de la taille des ménages. Fait atypique, la commune de Tsingoni voit sa taille moyenne des ménages augmenter, signe d'un accueil important de familles avec enfants. A l'inverse, Sada connaît un desserrement rapide, lié à une population globalement plus âgée et à une croissance démographique moins prononcée. De manière générale la 3Co compte davantage de personnes âgées par rapport à la moyenne de l'île (12 personnes de moins de 20 ans pour 1 personne de 60 ans et plus).

PROPORTION DES MOI

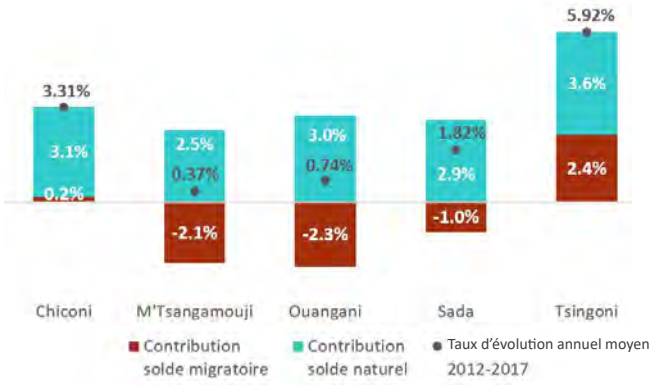
INSEE - 2017



TAILLE DES MÉNAGES ET ÉVOLUTION
INSEE - 2017

...mais une croissance portée principalement par l'accueil de ménages

Néanmoins, le territoire affirme sa fonction d'accueil résidentiel, avec une contribution du solde migratoire deux fois plus importante que celle constatée à l'échelle de Mayotte dans son ensemble. Au sein du territoire cependant, cette fonction d'accueil est quasi-exclusivement portée par la commune de Tsingoni. S'en suit une taille moyenne des ménages très élevée par rapport aux tendances métropolitaines, de l'ordre de 4 personnes par foyer.



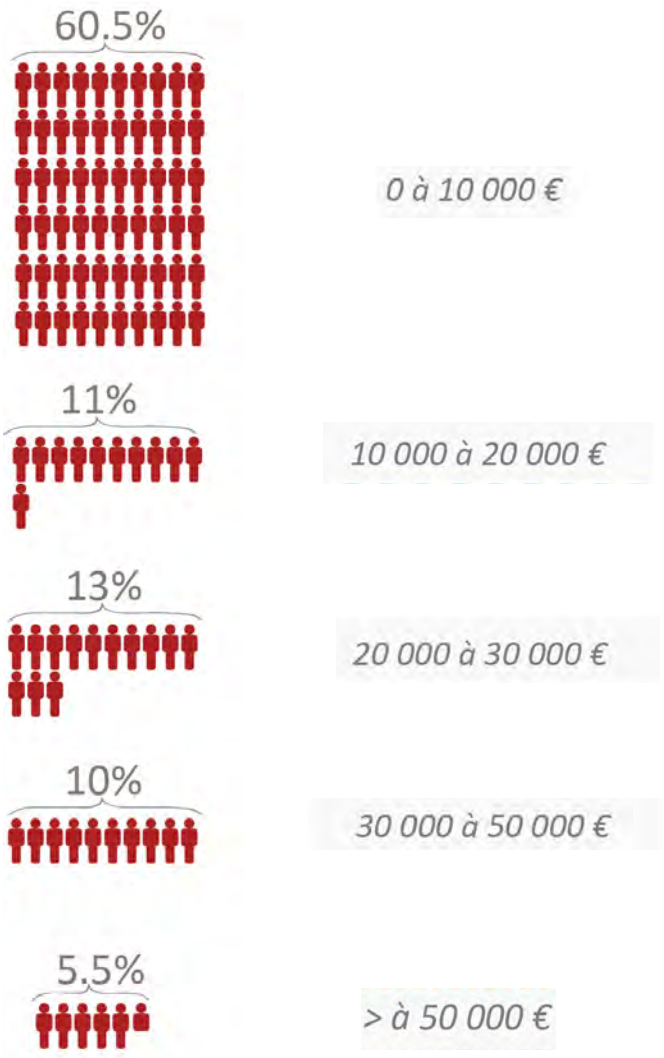
COMPOSANTES DE L'ÉVOLUTION DE LA POPULATION
INSEE - 2017

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

1.3. Une population très précaire

Des revenus très faibles et une difficulté à mobiliser les aides sociales

La population mahoraise dispose globalement de revenus très faibles : près du 2/3 des ménages ont des revenus inférieurs à 10 000 euros par an. Pour autant, les allocations et aides sociales restent peu mobilisées : Un peu plus de 1 100 habitants de la 3CO sont bénéficiaires du RSA en 2017. En effet de nombreux ménages ne disposent pas des droits d'accès à ces aides, notamment les personnes issues de l'immigration clandestine ou disposant de titres de séjours inférieurs à 10 ans.



Répartition des ménages de la 3Co par tranche de revenus
Impôts 2017

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

La majeure partie des espaces urbains inscrits à la politique de la ville

La 3CO compte 10 quartiers inscrits à la politique de la ville, répartis sur l'ensemble des communes : 3 à Ouangani, 3 à Tsingoni, 2 à M'Tsangamouji, 1 à Chiconi et 1 à Sada. Ils concentrent plus de 40 000 habitants, soit près de 9 habitants sur 10. Ces quartiers cumulent des difficultés en termes d'accès à l'emploi, d'accès à la scolarité et de salubrité des logements notamment. Ils concernent la grande majorité des espaces urbanisés de la 3CO. Toutes les communes ont élaboré un contrat de ville 2015-2020 ayant pour objectif d'améliorer la situation dans les quartiers QPV.

	Population	Jeunes de 0 à 14 ans (en %)	Taux de non-scolarisés-population de 15 ans ou plus (en %)	Taux de diplômes qualifiants-population de 15 ans ou plus (en %)	Taux d'emploi (en %)	Taux de vacance (en %)	Logements sans confort (en %)
Village De Chiconi	5,775	41	32	24	30	15	64
Village De M'tsangamouji	3,994	41	36	21	27	15	63
Chembenyoumba	1,921	45	29	30	27	17	53
Barakani	3,729	48	49	15	19	8	74
Kahani	2,295	51	47	8	10	9	91
Village De Ouangani	3,295	42	38	17	23	12	70
Village De Sada	8,798	42	29	28	34	12	46
Combani - Mroalé	5,168	41	22	26	34	11	72
Miréréni	2,527	50	41	14	21	9	87
Village De Tsingoni	2,643	41	27	35	43	13	43

INDICATEURS DES QUARTIERS INSCRITS À LA POLITIQUE DE LA VILLE SUR LA 3CO

INSEE - 2013

1.4.Des documents de planification qui ont fait leur temps

Un comparatif peu pertinent mais un retour d'expérience riche

En effet, analyser de la pertinence des PLU actuels est aujourd'hui complexe et peu constructif du fait de leur antériorité et de la complexité à les faire évoluer depuis les années 2010. En effet, les évolutions législatives montrent un évident retard d'intégration des enjeux contemporains de l'aménagement. Pour autant, le développement récent de l'ingénierie des services de la 3CO, le contexte mahorais, la construction en cours du SAR et le lancement de l'ensemble des démarches de planification sur Mayotte (et en premier sur l'intercommunalité de la 3CO) démontrent l'énergie développée sur la question de l'aménagement et la volonté commune.

Il est clair que la mise en place de toutes ces démarches est récente et en cours pour autant elle se nourrit de toute l'experience mahoraise connue.

Enfin, les entretiens menés avec les services mais aussi les acteurs de la planification permettent de remettre «à plat» l'ensemble des documents existants. Un appel à l'intégration du contexte mahorais a été souvent rappelé. Il a été choisi conjointement de remettre en question la méthode de définition des zones urbaines au regard des enjeux agricoles et naturels aujourd'hui mieux définis mais aussi des secteurs de développement devenus aujourd'hui obsolètes ou jugés non pertinents au regard de la mise en sécurité de la population et de l'intégration en priorité des risques connus (et encore une fois des enjeux environnementaux).

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

Périmètres des nouveaux quartiers QPV de la 3Co
CGET - 2017 / Réalisation Cittànova

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

En synthèse

> 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.

Fil de l'eau

La croissance démographique se poursuit, voire s'intensifie, avec une population toujours aussi jeune (la transition démographique ne sera pas achevée sur la période du PLUih).
Seule île stable au sein du canal du Mozambique, Mayotte continue d'accueillir une population immigrée importante.
La précarité demeure, voire s'aggrave du fait d'un taux de chômage important chez les jeunes.

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

2. Habiter dans l'urgence quantitative et qualitative : entre nouveaux modes d'habiter et dépassement

2.1. Construire plus, mieux et plus solide ?

K1

La case SIM, entre continuité et modernisation de l'habitat mahorais

Dans les années 80, face à l'ampleur des besoins en logements tant quantitatifs (croissance démographique) que qualitatifs (cyclone, insalubrité...), la Société Immobilière de Mayotte lance la case SIM. Il s'agit de favoriser une accession sociale à la propriété, financée en partie par de l'auto-construction et par un subventionnement allant jusqu'à 90%. Pour le ménage, le coût de revient était de 75 à 100 euros du m². Les cases sont livrées «à finir», le propriétaire devant se charger des enduits et peintures intérieures, de l'électricité... Les cases SIM sont devenues un moteur essentiel de la production de logements à Mayotte jusqu'en 2008, réussissant le pari d'améliorer les conditions de logements des mahorais en permettant la durcification de l'habitat et l'introduction des systèmes sanitaires. Tous les villages en disposent, dispersées dans le tissu urbain ou au sein de lotissements SIM.

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.

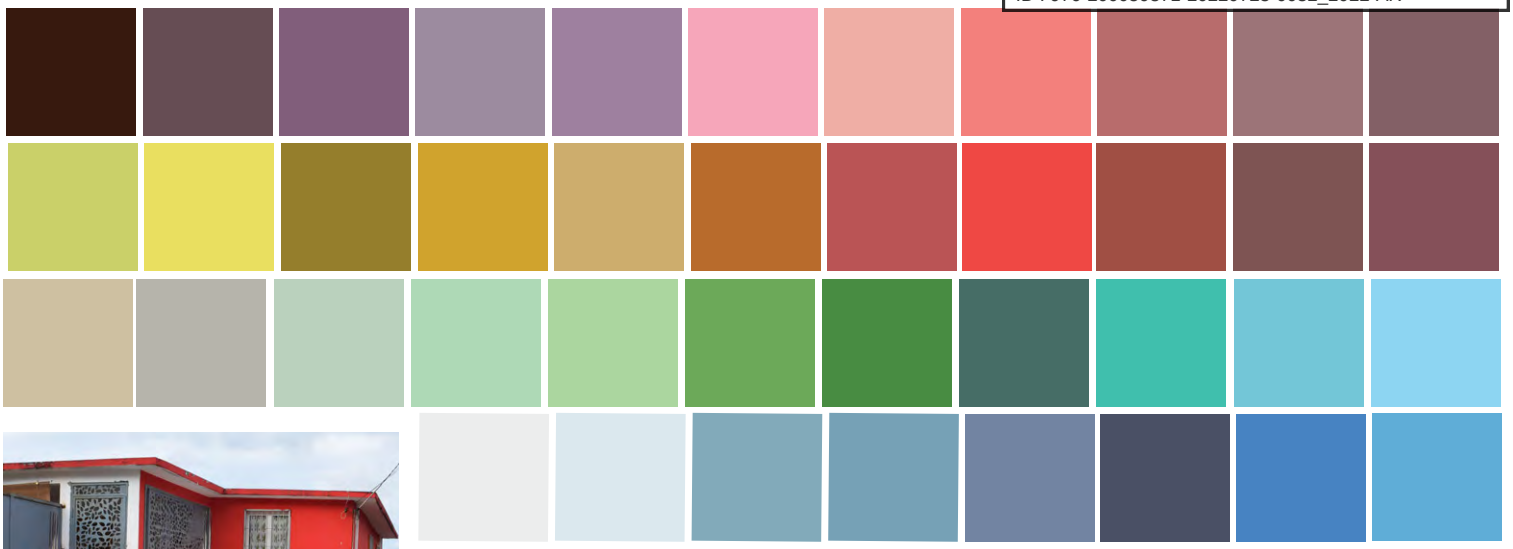
Les cases SIM ne sont plus produites aujourd'hui, leur principe ne répondant plus aux besoins de la population mahoraise (notamment en ce qui concerne l'adéquation entre le nombre de personnes du ménages et la taille du logement, ainsi que les normes sanitaires) et ce produit ne bénéficiant pas nécessairement aux ménages les moins fortunés.

Case SIM à Ouangani
Cittànova - 2019

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

EXEMPLES DE COULEURS D'HABITATIONS RELEVÉES

A partir de photos Cittànova - 2019



Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

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.

Par ailleurs, les bâtiments publics sont souvent parsemés de matériaux qui s'appuient sur les ressources locales. C'est le cas du collège de Chiconi par exemple.

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. Construire en dur avec des parpaings est par ailleurs socialement valorisé par rapport à la brique de terre compressée, accentuant cette dépendance.

La tôle enfin, est un matériaux largement importé, car plus résistant et étanche pour les toitures que les matériaux naturels, financièrement accessible et facilement maniable pour de l'auto-construction. Il est cependant peu résistant aux aléas climatiques et lorsqu'il est utilisé pour la totalité de la construction de l'habitat peu poser des questions de qualité et de salubrité.

La situation de monopole des exportateurs de ces matériaux et de leurs revendeurs participe également à la montée du coût du logement sur la 3Co comme sur l'ensemble de l'île.

Clôtures en tôle et en parpaings remplacent le Torchis à Chiconi
Cittànova - 2019

Ciment importé pour une construction à M'tsangamouji
Cittànova - 2019

Maison en tôle et exposition d'ornements en béton à M'tsangamouji
Cittànova - 2019

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

La qualité des logements progresse mais l'insalubrité demeure omniprésente

Si ces 30 dernières années la qualité des logements a nettement progressé, encore la moitié des logements de la 3CO ne disposent pas du confort sanitaire de base, notamment de WC intérieurs. L'électricité par contre est presque généralisée, bien que les installations soient rarement conformes et que des poches d'habitat (notamment informelles) ne soient pas raccordées.

De nombreux logement 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 se fait à même le sol. De même, la collecte des déchets est peu performante, avec 70% de logements ne disposant pas de bac à ordures.

Enfin, une partie non négligeable des logements ne sont pas accessibles par voie carrossable (28%), posant des questions de sécurité, notamment en cas de besoin d'intervention des secours.

Les situations sont variées et toutes les communes ne sont pas concernées par les mêmes enjeux. L'habitat insalubre semble néanmoins plus prégnant à Ouangani et à Tsingoni. Pour faire face à ces enjeux, toutes les communes ont lancé des Plans Communaux de Lutte Contre l'Habitat Indigne (PCLCHI), établissant des diagnostics détaillés par village et définissant un programme d'actions pour la résorption des situations. L'enjeu principal des opérations de RHI sera de réellement permettre un relogement des ménages, y compris de nationalité étrangère ou à très faible revenus, afin d'éviter un report par la création de nouvelles poches d'habitat en tôle comme cela a été le cas précédemment.

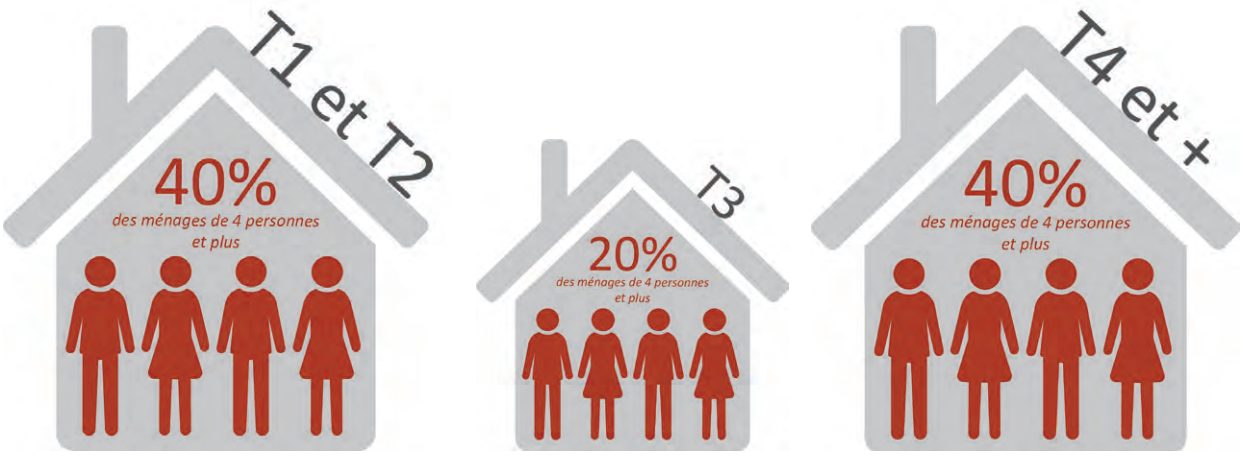
	Sans le confort sanitaire de base	Absence de WC	Absence eau courante	Evacuation des eaux usées à même le sol	Absence électricité	Absence de frigo	Absence de bac à ordure	logement inaccessible par voie carrossable	Sol en terre battue
Chiconi	48%	42%	15%	37%	6%	22%	76%	34%	31%
M'Tsangamouji	48%	45%	14%	23%	4%	24%	34%	26%	24%
Ouangani	70%	63%	43%	57%	13%	39%	81%	24%	48%
Sada	40%	38%	16%	39%	7%	24%	77%	31%	26%
Tsingoni	65%	62%	37%	45%	9%	28%	69%	26%	47%
3CO	**55%**	**51%**	**26%**	**41%**	**8%**	**28%**	**70%**	**28%**	**37%**

CONFORT DES LOGEMENTS DES COMMUNES DE LA 3CO
INSEE - 2017

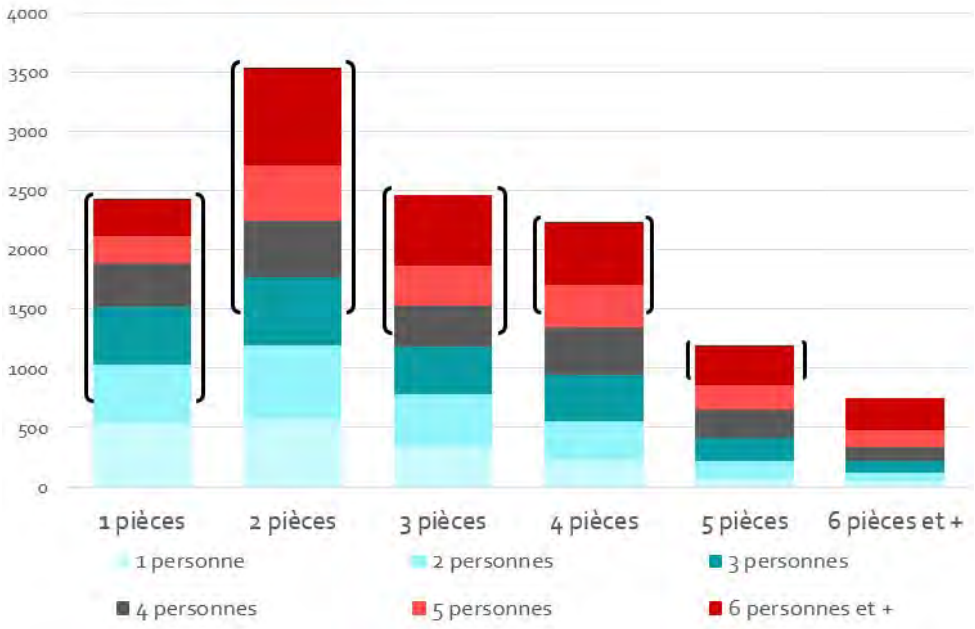
Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

Une suroccupation chronique

Malgré la taille très élevée des ménages, l'héritage de l'habitat mahorais traditionnel induit un parc de logements constitué de petites typologies. Près de la moitié des logements de la 3CO sont ainsi des T1 ou T2. Les T3 et T4 se développent progressivement, mais ne permettent pas d'accueillir toutes les familles nombreuses. Environ 40% des ménages de 4 personnes et plus vivent ainsi dans des T1 et T2.



K3



MISE EN ÉVIDENCE DE LA SUROCCUPATION DES LOGEMENTS SUR LA 3CO
INSEE - 2017

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

2.2. Une pression foncière importante

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.

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.

Toutes les communes cependant ne disposent pas d'une répartition similaire de la propriété foncière.

» Chiconi dispose de davantage de foncier communal (3%), mais surtout d'une prédominance de propriétaires privés (plus de 60% de la superficie communale).

» Si la commune de M'Tsangamouji ne dispose pratiquement pas de foncier communal, le département possède 40% de la superficie communale.

» Sur Ouangani, plus de la moitié du foncier appartient à des propriétaires privés, le département et l'Etat se partageant 45% de la superficie communale. La commune en possède presque 2%.

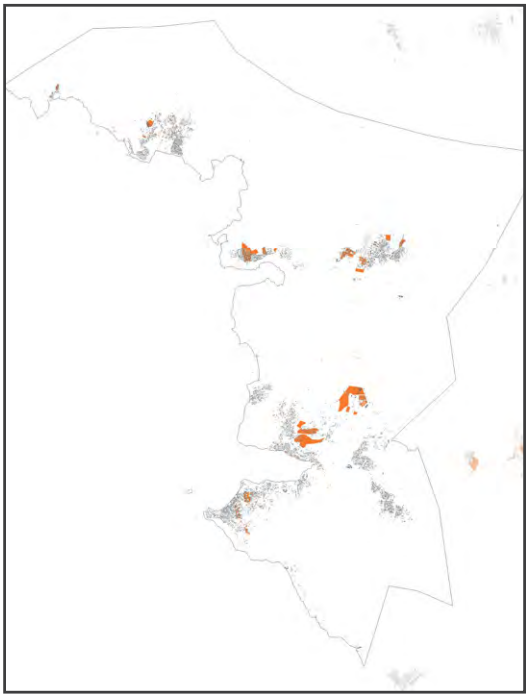
» Sur Sada, la moitié du foncier appartient à des propriétaires privés, un tiers appartient au département et 4% de la superficie communale demeure non attribuée.

» A Tsingoni, le foncier se répartit entre le département et les propriétaires privés essentiellement.

Commune	non renseigné	Commune	Département	État	Privé	SIM	SMIAM
Chiconi	13.2%	2.9%	17.0%	6.2%	60.8%	0.0%	0.0%
Mtsangamouji	1.3%	0.2%	40.5%	12.7%	45.0%	0.0%	0.3%
Ouangani	1.7%	1.4%	24.2%	20.2%	52.3%	0.2%	0.1%
Sada	4.1%	0.7%	34.6%	12.4%	48.2%	0.0%	0.0%
Tsingoni	3.0%	0.7%	43.9%	7.3%	43.2%	0.8%	1.1%
3Co	**3.4%**	**0.9%**	**35.9%**	**11.6%**	**47.5%**	**0.3%**	**0.5%**

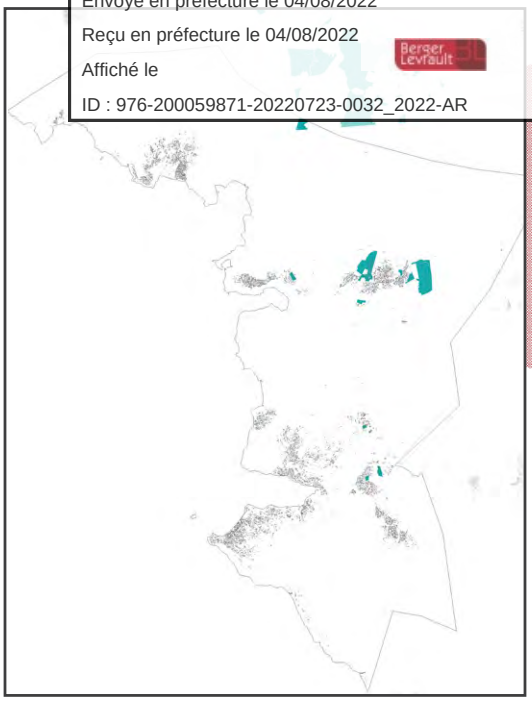
RÉPARTITION DE LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE SUR LA 3CO
Cadastre - 2017

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR



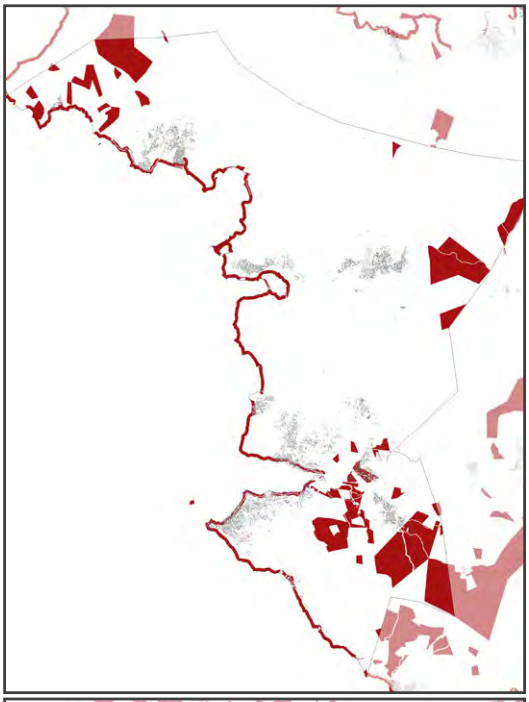
Foncier communal

Moins de 1% du foncier appartient aux communes de la 3Co. En outre il s'agit de foncier généralement déjà urbanisé.



Foncier SIM/SMIAM

Moins de 1% du foncier appartient aux opérateurs de la SIM et de la SMIAM. Le foncier SIM correspond à des lotissements pour l'essentiel déjà réalisés.



Foncier Etat

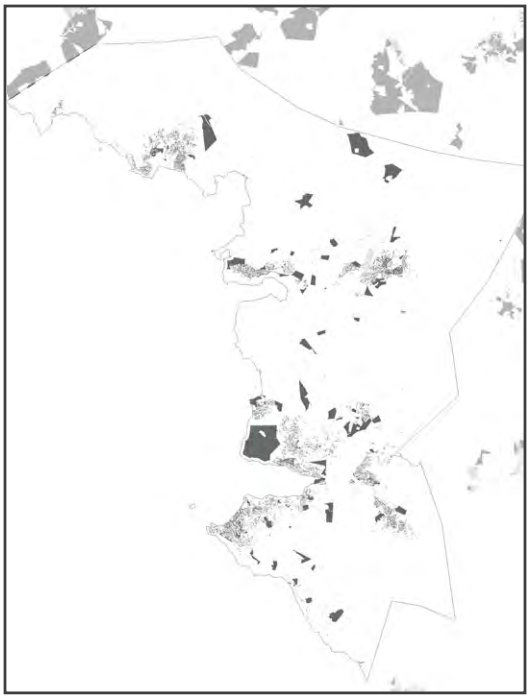
1/10 ème du foncier de la 3Co appartient à l'état. Il s'agit aussi d'espaces déjà urbanisés que d'espaces naturels et agricoles. L'Etat est également propriétaire de la zone littorale des 50 pas géographiques.

Foncier Privé

Presque la moitié du foncier de la 3Co appartient à des propriétaires privés. Ce foncier est souvent difficile à mobiliser pour les projets.

Foncier départemental

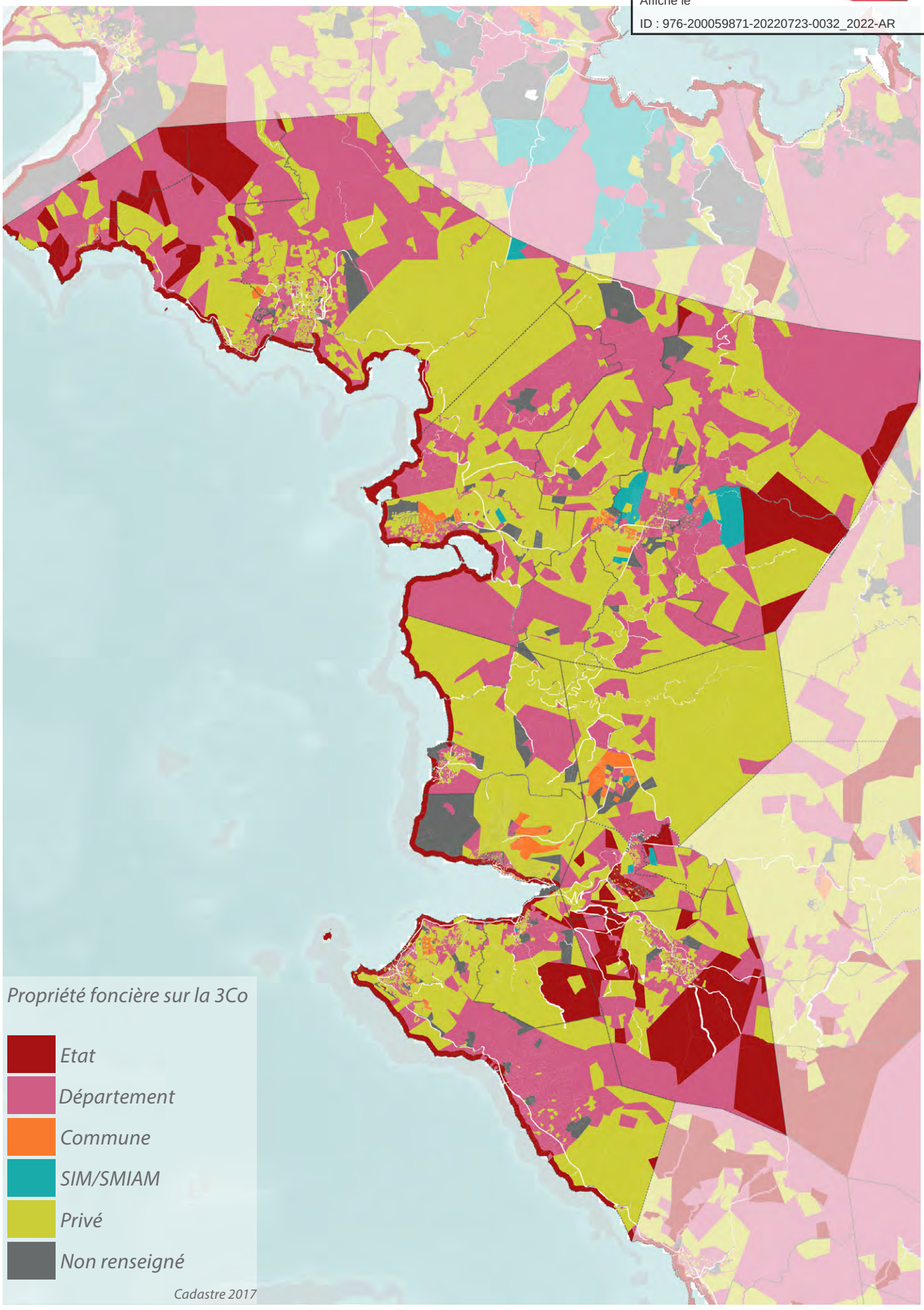
Le département détient plus du tiers de foncier de la 3Co. Il s'agit du principal propriétaire foncier, aussi bien en zone urbanisé, qu'agricole ou naturelle.



Foncier non renseigné

3.4% du foncier de la 3Co ne possède pas de propriétaire identifié à ce jour.

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR



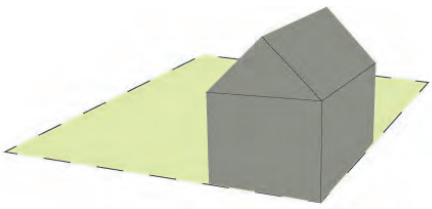
Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

...et qui a modifié le paysage urbain

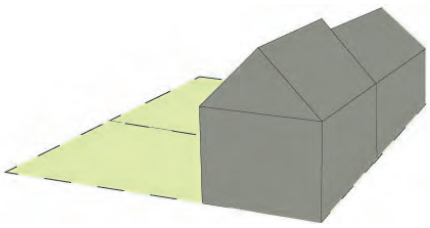
Cette difficulté nouvelle à trouver un terrain impacte le territoire de différentes manières. Les formes urbaines et de l'habitat ont changé : l'ensemble de la parcelle est aujourd'hui exploitée, laissant de moins en moins de place au jardin vivrier qui disparaît parfois totalement; et le développement 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.

Ces nouvelles constructions, souvent érigées sans permis et auto-construites, 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.

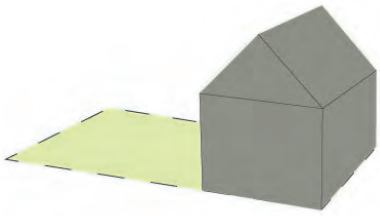
Principe de densification spontanée à l'oeuvre



Case avec jardin



Densification des parcelles



Parcelles plus petites

Parcelle entièrement bâtie et prévision de montée dans les étages

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

K2

EXTENSION HORIZONTALE À TSINGONI
Cittànova - 2019

EXTENSION EN R+1 À M'TSANGAMOUJI
Cittànova - 2019

EXTENSION EN R+2 À SADA
Cittànova - 2019

EXTENSION EN R+3 À CHICONI
Cittànova - 2019

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

2.3. Une pénurie de logements qui met à mal les parcours résidentiels

K4 K10 K12

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.

Des temps d'instruction allongés qui favorisent les constructions non autorisées...

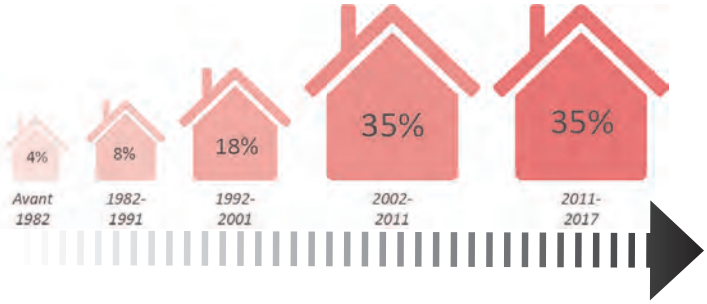
Les entretiens réalisés dans le cadre du volet habitat permet de constater cet état de fait (service instructeur notamment, notaire...). Le rythme de croissance de la population génère d'immenses besoins en logements. Du fait d'un rapport complexe au foncier et d'une ingénierie sous-dimensionnée face 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.**

De même, l'analyse du parc de logement selon son ancienneté permet de déduire que la dynamique de production en logements est importante sur la 3CO, témoignant de son dynamisme résidentiel : plus d'un tiers des logements existants ont été construits il y a moins de 10 ans.

...mais pas seulement

Si le facteur instruction est réel, c'est aussi (et peut être davantage) la complexité de faire évoluer des documents de planification obsolètes qui ralentissent très fortement la mise en oeuvre d'opération.

C'est un ensemble de facteurs (déclinés dans l'ensemble du document) et non pas un seul qui alimentent le faible recours au permis de construire. Comme évoqué plus loin, la présence d'une taxe d'aménagement est aussi une réelle entrave au dépôt de PC.



ANCIENNETÉ DU PARC DE LOGEMENTS DE LA 3CO
INSEE - 2017

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.

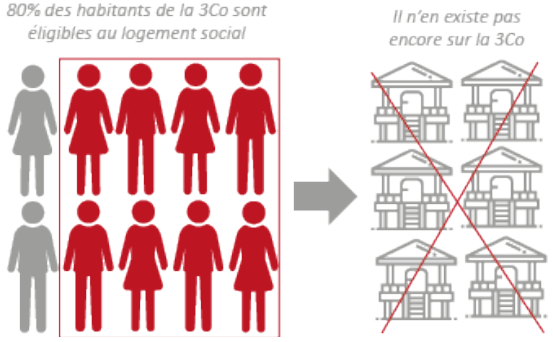
L'opérateur historique, la SIM, est le principal producteur de logements sociaux actuellement sur l'île. Néanmoins, d'autres opérateurs ont récemment obtenu l'agrément pour réaliser et gérer des logements sociaux à Mayotte (HMI, HSPC, SOLIHA), ce qui devrait permettre à terme de diversifier et d'intensifier 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.

Comme le rappel très justement le service habitat de la DEAL, l'Etat fait tout pour permettre la venue d'un novueau bailleur très social sur le territoire. Cela fait d'ailleurs parti des prérogatives de 2015 (au même titre que la mise en place des OIN et d'un EPF) du plan d'actions pour le développemnet urbain durable à Mayotte.

Une accession à la propriété de plus en plus difficile

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



Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

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.

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.

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.

C'est également et principalement l'arrêt de l'APL accession (rendant les opérations insolvables) qui a freiné très significativement l'accession à la propriété sur Mayotte.

Les ventes de logements existants sont également peu nombreuses et s'effectuent directement chez le notaire. Si les agences témoignent recevoir peu de demandes et disposer de peu d'offres, ces dernières concernent principalement des maisons individuelles de type T4 ou T5, disposant d'un terrain (parcelles de 400 à 8000m² minimum). Le secteur le plus tendu semble être celui de Combani, qui s'est fortement développé ces dernières années, et où la demande va croissante, atteignant de plus en plus les agences immobilières situées à Mamoudzou. L'immobilier semble également se développer progressivement à Sada et Chiconi.

25%

Propriétaire du foncier et du logement

30%

Propriétaire du logement uniquement

INSEE - 2017

COÛT DE REVIENT POUR LE MÉNAGE

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

Un parc de logements dédié à l'habitat mais une vacance importante au regard de la tension du marché

85% des logements sont des résidences principales, une proportion globalement stable entre 2012 et 2017. Si les résidences secondaires sont marginales, on peut noter une progression de ce type de logements (250 en 2017 alors qu'il n'y en avait qu'une vingtaine en 2012).

Le recensement fait également 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;

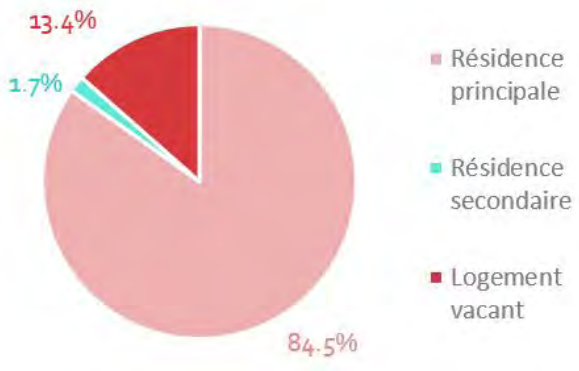
» Un phénomène de **réserve des logements** construits par la famille ou hérités pour les besoins futurs est observable et peut générer de la vacance artificielle (il ne s'agit pas d'un bien disponible sur le marché);

» 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;

Seule une étude spécifique pour connaître les causes précises de la vacance sur le territoire pourra permettre d'élaborer une stratégie de (re)mise sur le marché de l'habitat.

LOGEMENT EN COURS DE CONSTRUCTION POUVANT ÊTRE CONSIDÉRÉ VACANCE À SADA
Cittànova - 2019



RÉPARTITION DES LOGEMENTS DE LA 3CO SELON LEUR USAGE
INSEE - 2017

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

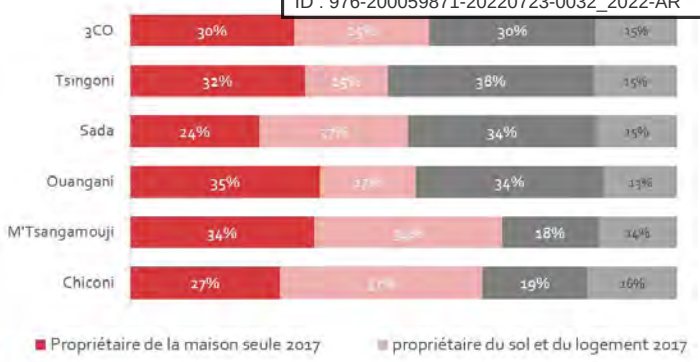
Une pénurie qui bouscule les traditions...

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.

Ce marché locatif est complexe à appréhender. L'INSEE distingue 3 segments locatifs privés à Mayotte. Le principal est constitué de logements en dur, disposant du confort sanitaire de base. Ce marché accueille notamment des ménages originaires de France hors Mayotte. Sur la 3Co, il s'agit principalement de professionnels de l'enseignement ou de la santé. Les professionnels de l'immobilier constatent une nette amélioration de l'équipement de ces logements proposés à la location, qui intègrent désormais la climatisation, un chauffe-eau et une cuisine équipée. Il s'agit du secteur locatif le plus cher, avec des loyers pratiqués entre 10 et 12 euros par m². Les T3 restent les logements les plus demandés en locatif. L'offre est globalement disponible, ce secteur ne faisant pas l'objet d'une tension particulière aux yeux des agences immobilières.

Les bailleurs sont généralement des habitants de la 3Co qui louent des logements situés au-dessus ou à côté de leur propre logement. Les investisseurs extérieurs sont peu présents sur cette partie de l'île, ils sont davantage concentrés sur l'agglomération de Mamoudzou et de Petite Terre.

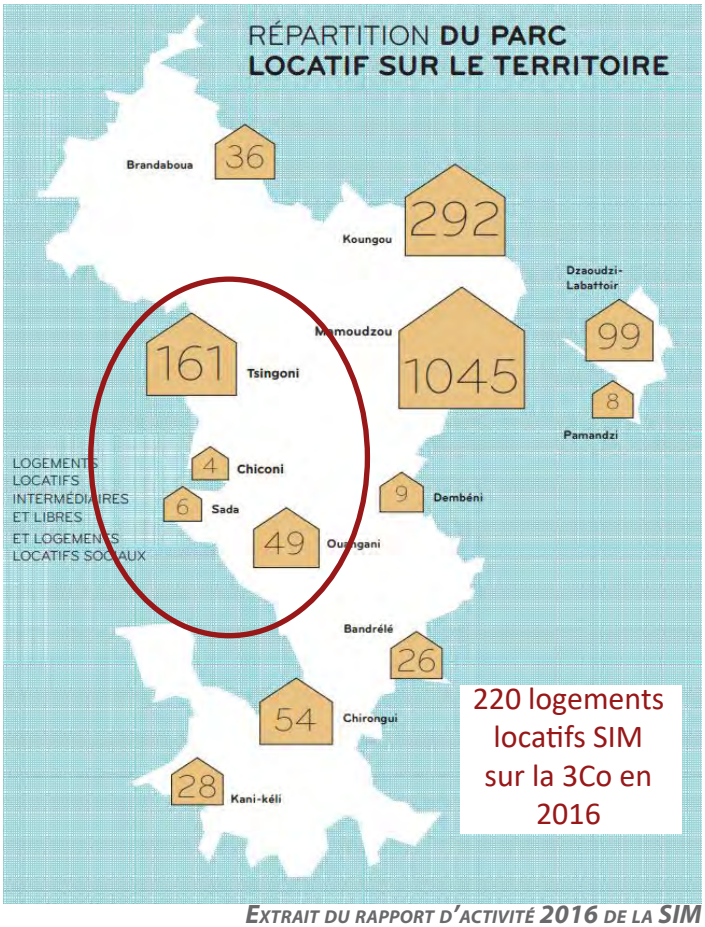
LOTISSEMENT LOCATIF SIM À TSINGONI
Cittànova - 2019



STATUT S'OCCUPATION DES LOGEMENTS SUR LA 3CO
INSEE - 2017

L'essentiel du marché fonctionne de particulier à particulier, limitant la remontée d'informations. Il semble néanmoins que le segment locatif soit dynamique, et que les prix ont tendance à augmenter, en lien avec l'amélioration de la qualité des logements proposés et l'augmentation de la demande.

Pour autant, les deux autres segments du marché locatif (le logement en dur sans confort sanitaire de base et le logement en tôle) sont bien présents sur la 3Co. Nous ne disposons par contre de peu d'éléments permettant de les caractériser plus précisément en termes de quantité et de coûts pour les ménages sur la 3CO.



EXTRAIT DU RAPPORT D'ACTIVITÉ 2016 DE LA SIM
SIM - 2016

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

Des aides pour l'accès et le maintien dans le logement peu développées

A Mayotte, le taux d'effort moyen pour le logement correspond à 25% des ressources d'un ménage, contre 19% en métropole et 16% à la Réunion.

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.

Par ailleurs, les aides de la CAF sont peu mobilisées par les ménages de la 3Co, qui généralement ne sont pas en mesure de remplir les critères donnant droit à ces aides (décence du logement, nationalité française ou titre de séjour de 10 ans, non surpeuplement...) ou n'en ont pas connaissance.

A ce jour, la 3CO ne compte aucune structure d'hébergement ou d'accueil permettant de répondre aux besoins du territoire pour les personnes en grande difficulté, en réinsertion ou nécessitant une offre spécifique, la totalité de l'offre étant située dans l'agglomération de Mamoudzou-Dembéni.

Le PDALHPD de Mayotte sur la période 2018-2023 est structuré autour de 5 axes de travail que le volet habitat du PLUi-H prendra en compte :

» Mieux connaître les besoins pour améliorer l'efficacité des dispositifs et la coordination

» Détecter les publics à prendre en charge en structurant la veille sociale pour mieux accueillir et orienter

» Accompagner ces publics, faciliter leur accès au logement-hébergement

» Augmenter l'offre adaptée

» Structurer une actions coordonnée contre les situations d'habitat indigne qui touche souvent ces publics

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.

Récapitulatif des structures d'accueil à Mayotte :

Communes	Nombre d'allocataires d'une aide au logement	Répartition au sein de l'EPCI
CHICONI	89	14%
M'TSANGAMOUJI	48	7%
OUANGANI	107	17%
SADA	181	28%
TSINGONI	220	34%
3CO	**645**	**100%**

MOBILISATION DES AIDES AU LOGEMENT DE LA CAF
CAF - 2017

» 45 places en urgences en diffus

» 15 places en urgence à Mtsapéré

» 125 place en insertion en diffus

» 12 places en foyer d'insertion pour des jeunes de 18 à 26 ans

» 16 places pour hommes isolés en insertion au CHRS d'Hajangoua

» 20 logements en intermédiation locative avec SOLIHA dans le diffus pour les personnes en grande difficulté

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. En accord avec les orientations du PDALHPD de Mayotte, le développement des structures est une nécessité pour permettre un parcours vers le logement de nombreux ménages et la réussite des opérations de résorption de l'habitat indigne en évitant les reports de l'habitat informel.

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

B4 K13

L'habitat en tôle, un cercle vicieux difficile à enrayer

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.

Au-delà des impacts paysagers et environnementaux, le développement de la tôle pose des questions de salubrité et de résistance de ces logements construits rapidement et avec peu de moyens, notamment aux différents aléas naturels (d'autant plus que cet habitat se développe dans des zones où le niveau d'aléas est élevé). A cet égard, si toutes les communes disposent de tels logements, les situations sont variées. Ainsi, les communes de Tsingoni et Ouangani, situées au carrefours de circulation, sont particulièrement concernée, tandis que Sada l'est moins.

Le développement de cet habitat génère des effets pervers sur la production de logements : le mitage, voire le développement de bidonvilles dans des espaces voués à être urbanisés dans les documents d'urbanisme engendre des difficultés supplémentaires à la sortie des opérations, et vient accroître le déficit de logements sur le territoire.

Habitat en tôle à Ouangani
Cittànova - 2019

Habitat en tôle à M'Tsangamouji
Cittànova - 2019

Habitat en tôle à Chiconi
Cittànova - 2019

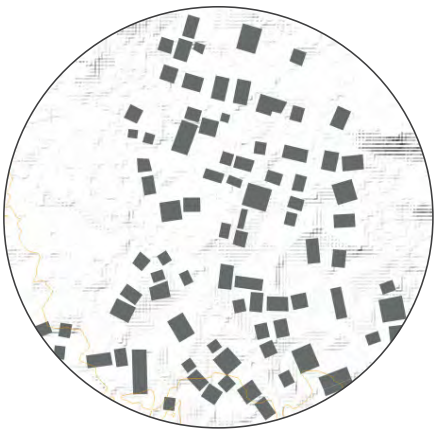
Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

Un habitat en tôle qui dessine de nouveaux espaces urbanisés

L'urbanisation spontannée de fortune impacte directement le territoire en termes de développement urbain et de l'habitat. De nouvelles formes de développement sont ainsi identifiables.

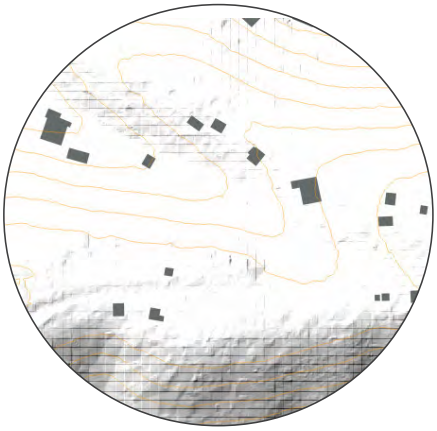
Habitat en tôle dense

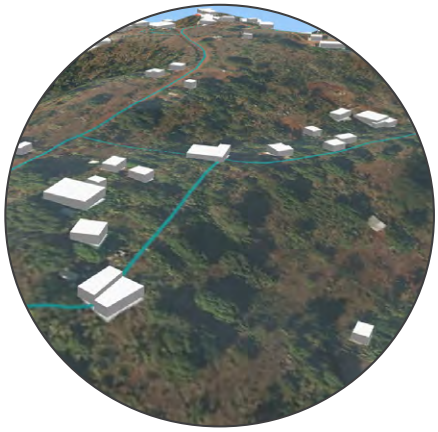
L'habitat en tôle se développe par endroits du territoire sous une forme assez dense, assimilable à un bidonville. Cette forme d'habitat en tôle se retrouve plus particulièrement dans l'intérieur des terres, sur les plateaux, là où le terrain est assez plat pour accueillir ce type de développement. L'exemple ci-contre situé à Kahani montre un habitat dense de l'ordre de 85 logements à l'hectare alors même que les constructions en tôle n'intègrent pas d'étages. Ces constructions sont situées en continuité avec le tissu urbain déjà constitué ou proximité d'équipements comme ici un stade.



Habitat en tôle diffus

L'habitat en tôle se développe également de façon plus diffuse sur l'ensemble du territoire, à proximité des espaces urbains ou comme ici (à Chiconi) en dehors, dans les espaces naturels et agricoles non urbanisés. Les pentes sont ainsi progressivement investies. Cette forme de développement de l'habitat peu dense (8 logements à l'hectare) tend à se pérenniser par la création progressive d'un logement en dur venant remplacer la case en tôle.

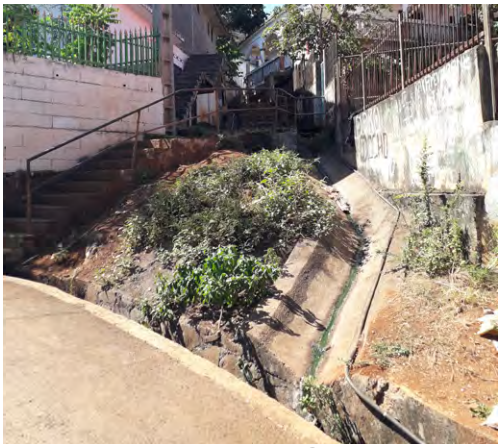




Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

2.4. Réagir après coup : un développement urbain subit

Dégâts causés par l'absence de réseau pluvial
Cittànova - 2019



Création de réseaux
Cittànova - 2019

Dépôt sauvage
Cittànova - 2019

Accumulation de déchets dans les cours d'eau
Cittànova - 2019

Des réseaux constitués au coup par coup et après-coup

Du fait de cette urbanisation incontrôlée et essentiellement informelle, les communes de la 3Co (comme partout à Mayotte) 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.

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.

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, en mettant en place la collecte des déchets,...

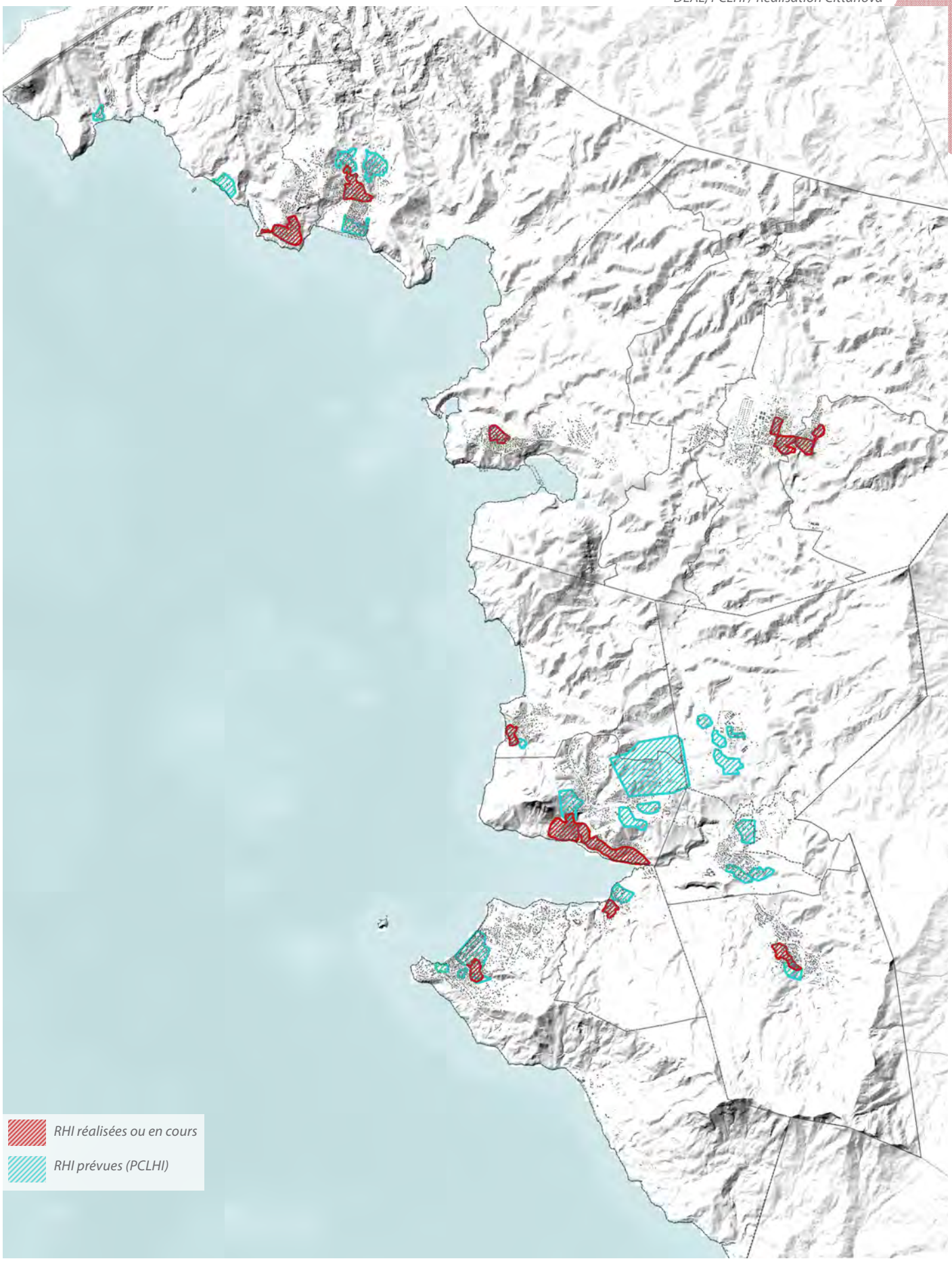
Les nouvelles RHI prévues ont pour objectif d'agir plus directement sur l'habitat, en apportant le confort sanitaire de base à l'intérieur des logements notamment.

B5 B7 C1

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

PÉRIMÈTRES

DEAL, PCLHI / Réalisation Cittànova



Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

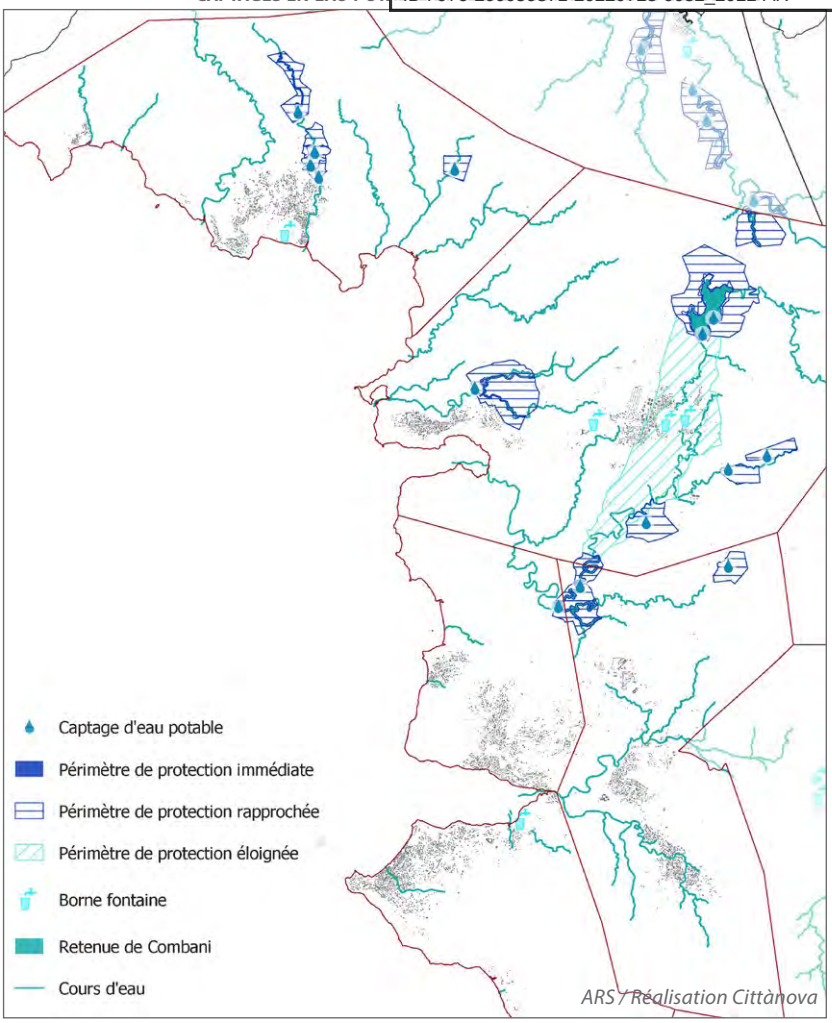
B3 F5

Etat actuel des réseaux

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.

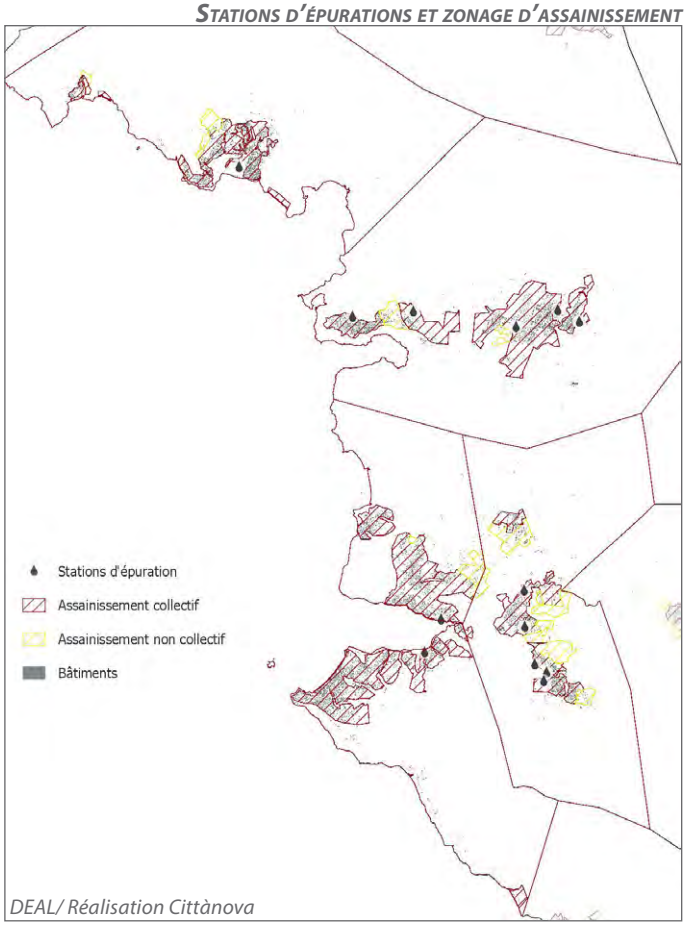
Par ailleurs, 1/4 des ménages de la 3CO n'ont pas accès à l'eau potable dans leur logement. Des bornes fontaines ont été installées dans certains quartiers dans le cadre des RHI afin de permettre un accès à de l'eau potable, notamment dans les quartiers d'habitat en tôle. Il ne peut néanmoins s'agir d'une solution pérenne sur le long terme.

CAPTAGES EN EAU POT



ARS / Réalisation Cittànova

STATIONS D'ÉPURATIONS ET ZONAGE D'ASSAINISSEMENT



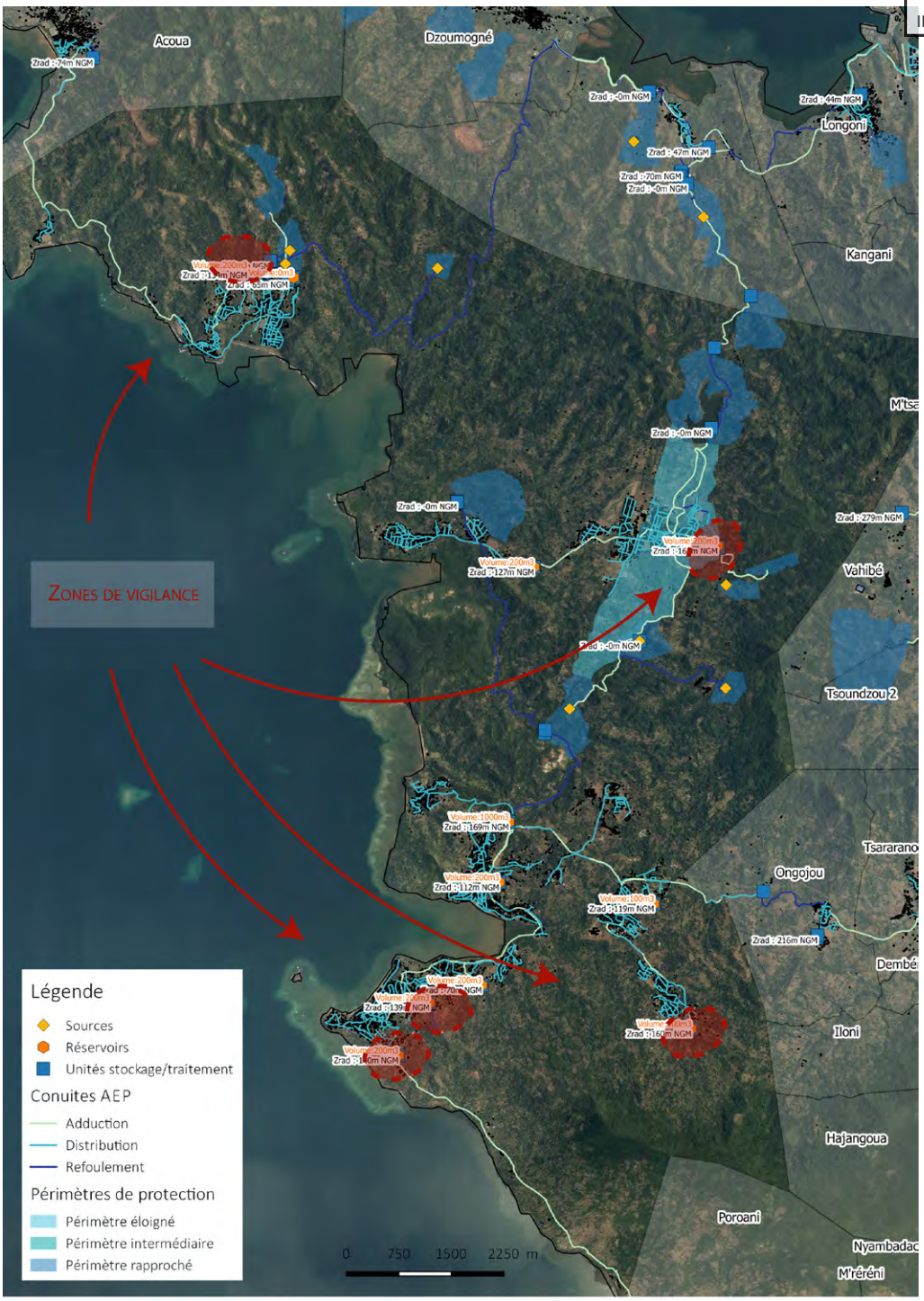
DEAL/ Réalisation Cittànova

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. Certaines pratiques, comme le lavage du linge directement dans les cours d'eau, participe également à l'apport de polluants directs.

Face à la croissance démographique que connaît actuellement le territoire, le dimensionnement des STEP existantes risque par ailleurs d'être rapidement saturé.

L'ensemble des données réseaux figurent au sein de la notice sanitaire au sein des annèxes avec un détail commune par commune. Dans la présente partie, seulement les synthèses d'échelles itnercommunales sont présentées.

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR



Centre Ouest comptait en décembre 2019 près de 9 100 abonnés au service d'eau potable (à comparer avec le nombre de ménages estimés), répartis comme tel par commune : 2 194 à Sada, 2 112 à Tsingoni, 1 913 à Chiconi, 1 539 à M'tsangamouji et 1 334 à Ouangani, d'après les recensements de la SMAE. Ce nombre a connu une légère hausse tout au long de l'année pour l'ensemble des communes, excepté pour Sada où une faible diminution a été constatée.

En 2019, Sada était la commune de la 3CO comptabilisant le plus d'abonnés, cependant en termes de consommations, la commune de Tsingoni comptabilisait les plus fortes (~40 000 m3 /mois). Cette différence peut s'expliquer par des pratiques agricoles importantes sur la commune, nécessitant une ressource en eau conséquente.

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 cette ressource produite. Des réflexions sont actuellement en cours à l'échelle de l'île dans le cadre de l'élaboration du schéma directeur en eau potable. Ce document a pour vocation de définir les orientations du SMEAM concernant notamment :

RÉSEAU EAU POTABLE
SOURCE TEMA

-La production d'eau potable

-Le stockage de l'eau (localisation et capacité de nouveaux réservoirs, augmentation de capacité de réservoirs existants, etc…)

-Le développement du réseau de distribution

Dans le cadre de la rédaction du PLUi, ayant valeur de PLH, il est prévu la construction d'un nombre important de logements pour répondre au développement de la 3CO et aux dynamiques démographiques. Il est indispensable que la conception de ces constructions soient accompagnées de réflexions en termes de production/stockage/distribution d'eau potable pour tous, afin d'éviter de reproduire les périodes de pénurie d'eau subies en 2016/2017.

De nouvelles zones vont être amenées à s'urbaniser, des précautions doivent toutefois être prises pour les extensions sur les hauteurs afin de prendre en compte la limite altimétrique d'alimentation en eau. En effet, une différence altimétrique de 20m minimum est nécessaire entre la cote radier du réservoir et les constructions pour leur desserte avec un débit et une pression suffisante. Cinq zones, en rouge sur la carte, nécessite une vigilance particulière puisque l'urbanisation au-delà de cette limite est en cours.

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

Une gestion des déchets encore peu efficace mais qui se met en place progressivement

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. Outre les actions de sensibilisation, un quai de transfert des déchets a été inauguré à Kahani en 2018 afin de mieux desservir le territoire en matière de collecte des déchets. La mairie de Sada a également porté un projet de mini-déchetterie expérimentale inaugurée en 2018, créant ainsi la première déchetterie sur le territoire (bien que le PEDMA de 2010 prévoit la création d'une décheterie à Tsingoni et une autre à Ouangani, aucune des deux n'a encore vu le jour).

Composition des OM mahoraises
PRPGD - 2018

La mini décheterie expérimentale de Sada
Cittànova - 2019

Une nouvelle fois la diffusion de l'urbanisation en dehors des règles de passage pour les différents gabarits de véhicules rend complexe le ramassage des ordures ménagères pour du porte à porte.

Ainsi, les enjeux de salubrité en lien avec les déchets, rejoignent directement ceux de l'assainissement avec les conséquences environnementales et sanitaires générées : développement de snuisibles (rats et scolopendre, multiplication des germes, gîtes larvaires, pollutions (lixiviats et macro-déchets))...pour finir inéxorablement dans le lagon.

Si plusieurs sites mutualisent les apports des déchets sur des espaces facilement accessibles, leur intégration paysagère n'est pas toujours heureuse. La praticité a prévalu sur l'intégration.

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

Une coordination complexe entre les politiques publiques qui ne permet pas [illegible] problème

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 touts 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.

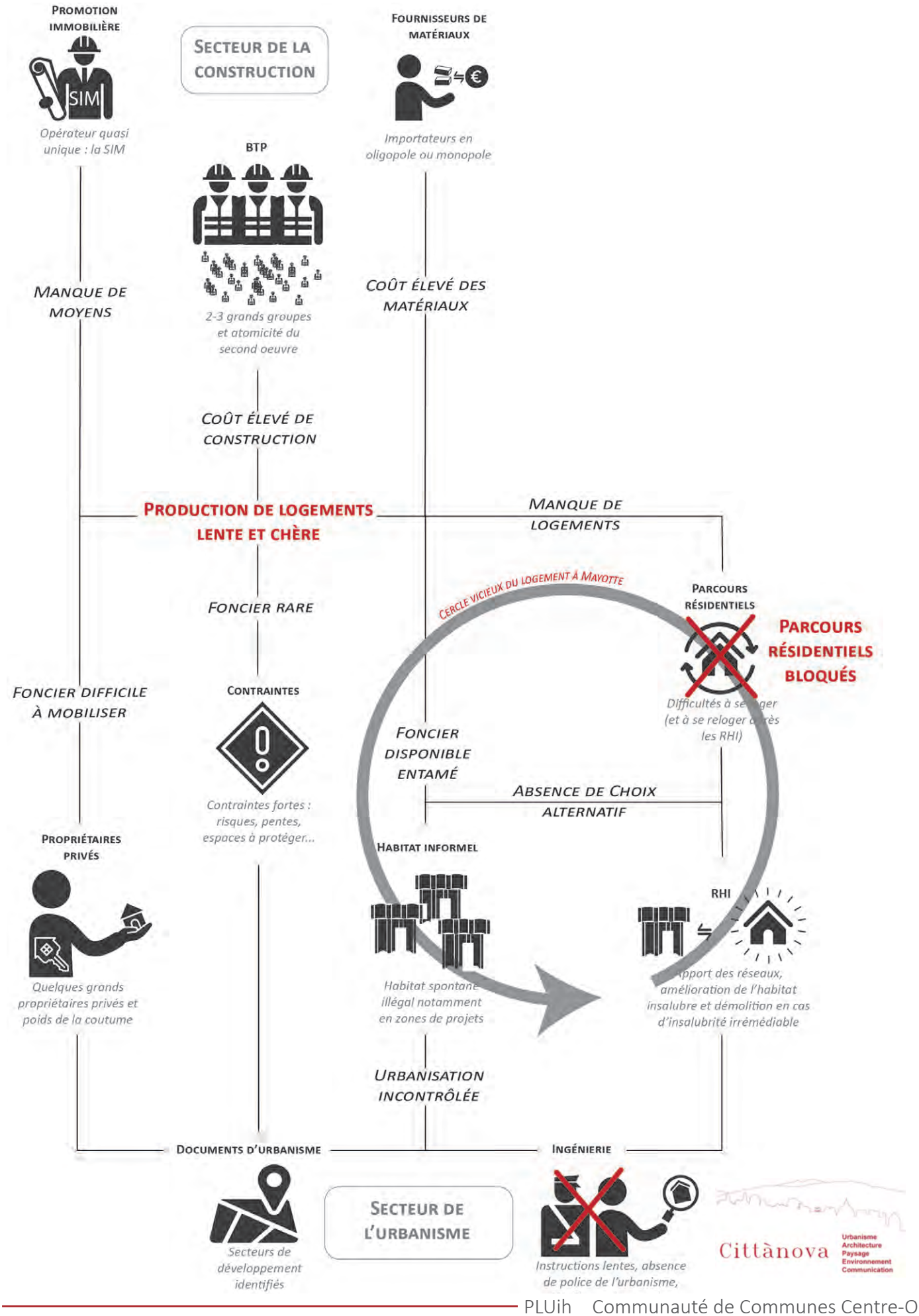
La création de l'intercommunalité et la démarche en cours de PLUi valant PLH doit permettre d'harmoniser les pratiques et de mettre en place une coordination de la mise en oeuvre des projets.

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. Le PLUi-H intègrera ces éléments dans le cadre de son volet habitat pour initier un plan intercommunal de lutte contre l'habitat indigne (PILHI).

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.

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

SCHÉMA DE SYNTHÈSE DU FONCTIONNEMENT DU SECTEUR DU LOGEMENT SUR LA 3CO



Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

En synthèse

> 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.

Fil de l'eau

Si l'habitat traditionnel en matériaux naturels aura totalement disparu du territoire au profit de matériaux perçus comme plus performants, l'habitat informel continuera de se développer à un rythme très rapide face au manque de logements, à ses prix qui ne cessent de croître, à la difficulté à mobiliser du foncier et en l'absence de solutions apportées aux plus précaires. Le secteur locatif devient le principal segment de marché.

L'habitat insalubre demeure un problème entier, impossible à résorber tant son développement est rapide. La population se loge dans de mauvaises conditions et la suroccupation des logements s'aggrave (impossibilité pour les enfants de quitter le foyer familial).

De nouvelles RHI ayant pour vocation d'éradiquer l'habitat insalubre dans le tissu urbain ou dans les taudis continuerons à être peu efficaces car traitant le problème après coup et peinant à proposer de réelles solutions de relogement pour les familles les plus précaires.

En l'absence d'une ingénierie suffisante et par manque de moyens, les communes ne parviennent pas à maîtriser le développement de logements spontanés sans autorisation de construire.

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

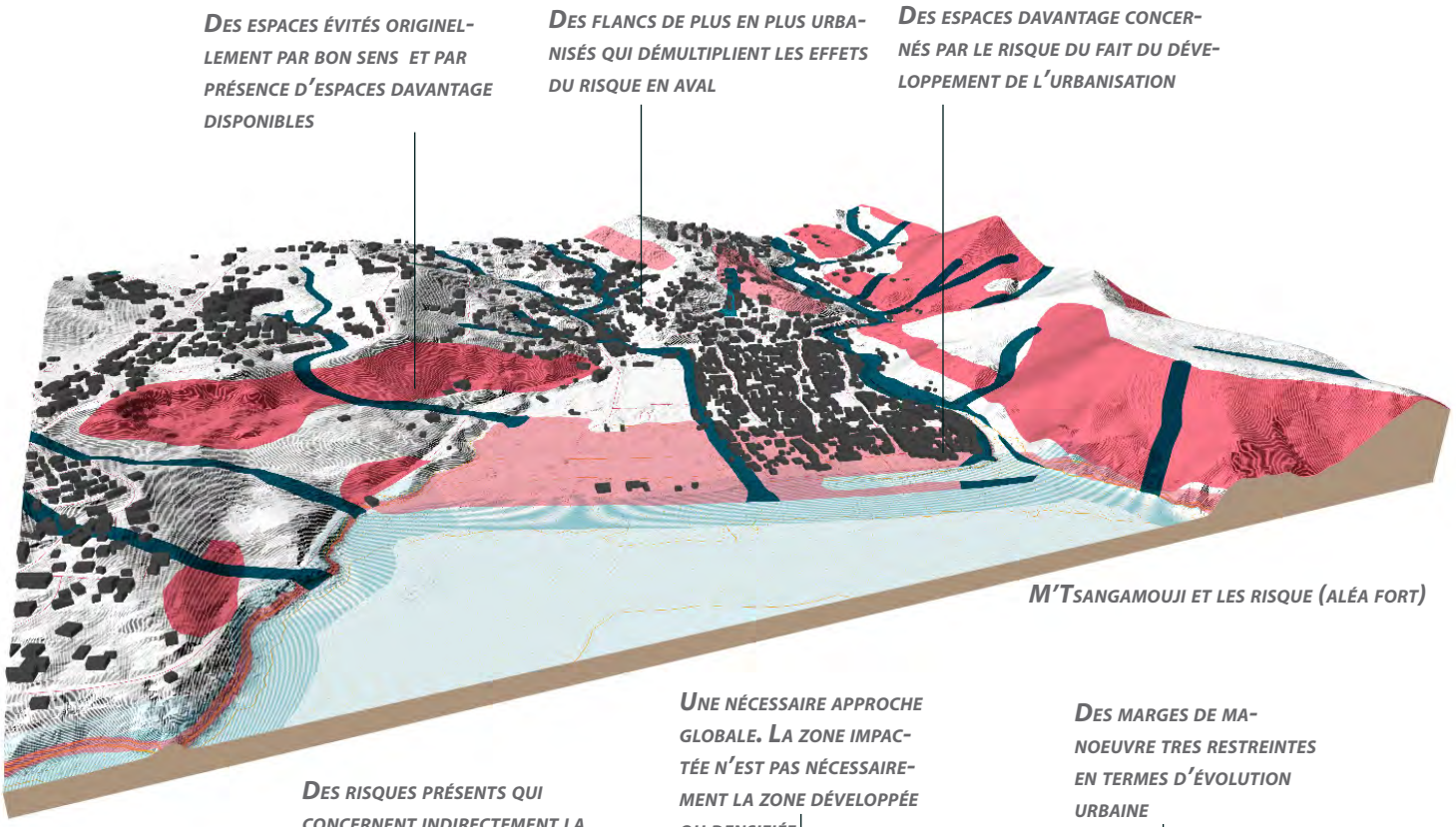
3. Un développement anarchique qui fait emerger une prise de conscience

3.1. Un développement de l'habitat dans les espaces sensibles

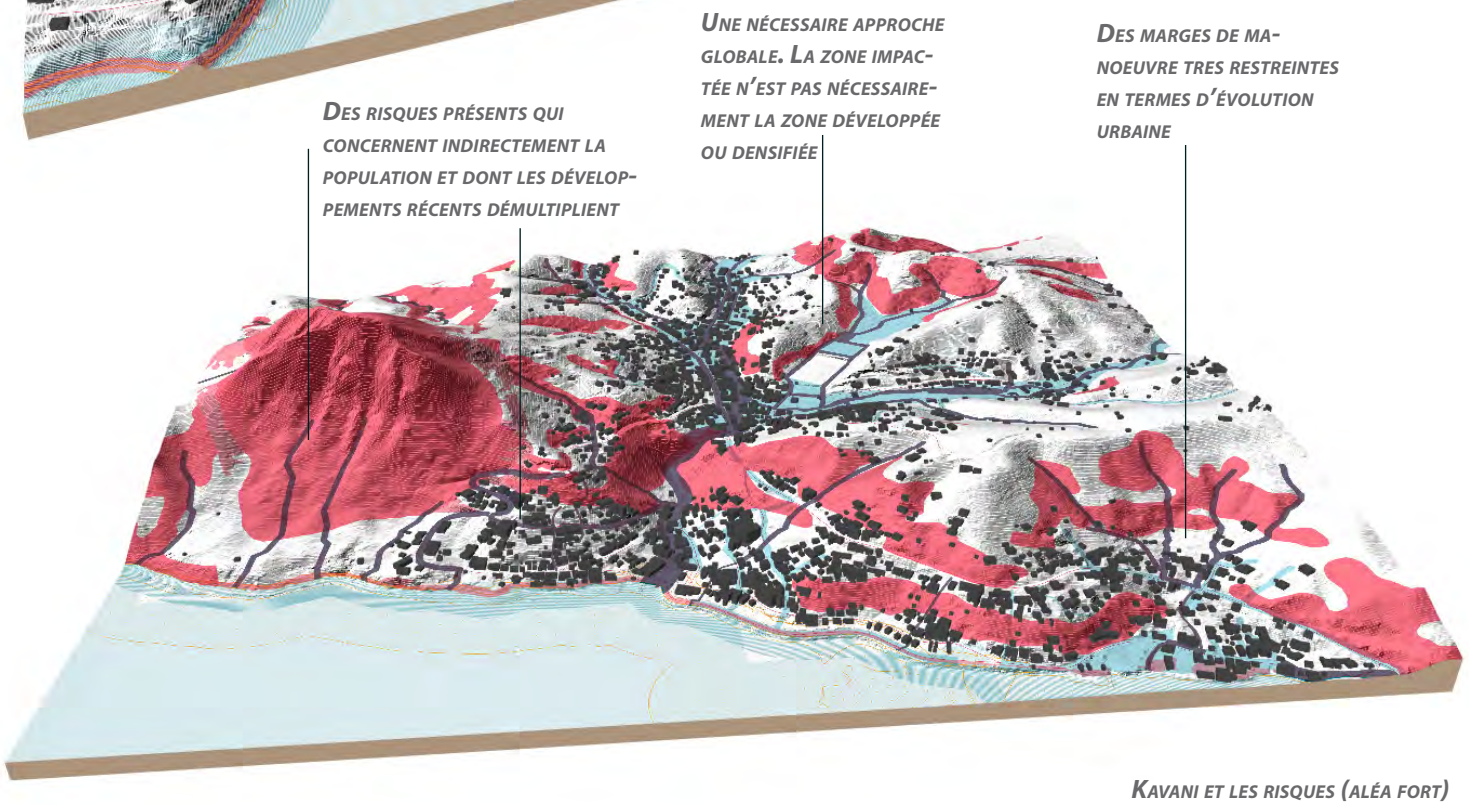
A1 A2 A3

Une population qui s'expose de plus en plus aux risques : une urbanisation qui ne prend pas en compte l'existence du risque

L'étalement urbain et l'absence de contrôle des constructions entraînent la création de logements dans des espaces soumis à des risques élevés de mouvement de terrains (dans les pentes) et d'inondation (dans les fond de vallée). Ces risques sont d'autant plus importants que l'artificialisation du territoire s'accroît et que les espaces naturels (mangrove par exemple) qui jouaient un rôle tampon s'amenuisent ou disparaissent.



M'Tsangamouji et les risque (aléa fort)



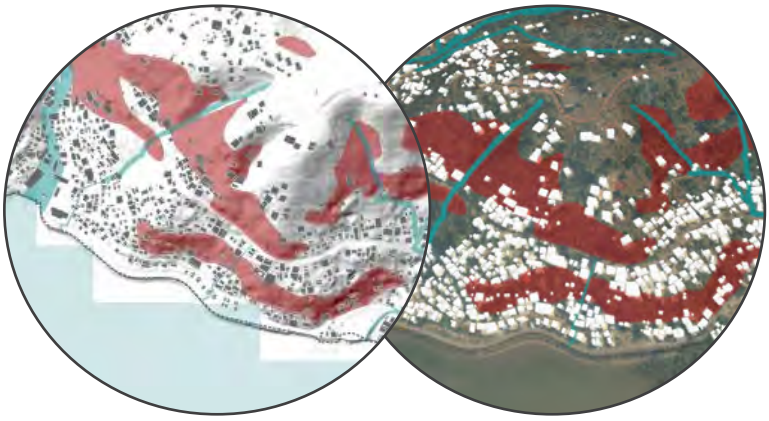
Kavani et les risques (aléa fort)

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

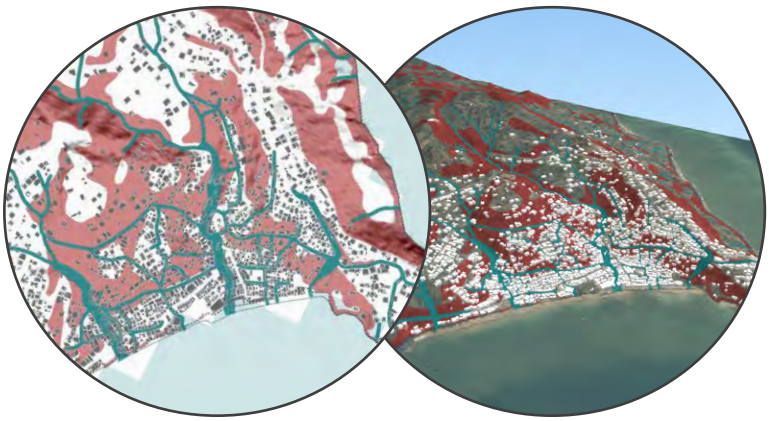
Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

L'urbanisation dans les pentes littorales :

A Tsingoni, l'implantation initiale du village sur le plateau est à l'abri de tout risque. L'urbanisation qui se diffuse spontanément de plus en plus vers les pentes, notamment afin de disposer de la vue sur le lagon, se fait par contre en zone d'aléas mouvement de terrain élevé.



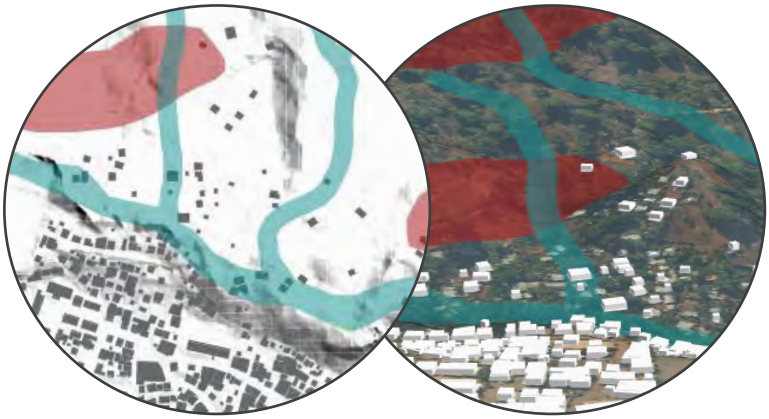
A Chiconi, le développement s'est rapidement effectué dans les pentes faute d'alternative. Ce mode de diffusion de l'habitat s'est poursuivi sans que les risques de mouvement de terrain, pourtant élevés, ne soient pris en compte.



A Sada, une grande partie des développements urbains les plus récents sont situés en zone d'aléas fort de mouvement de terrain, que ce soit à proximité du littoral ou dans les pentes arrières. Les implantations témoignent d'une logique de «vue sur le lagon» prédominante.

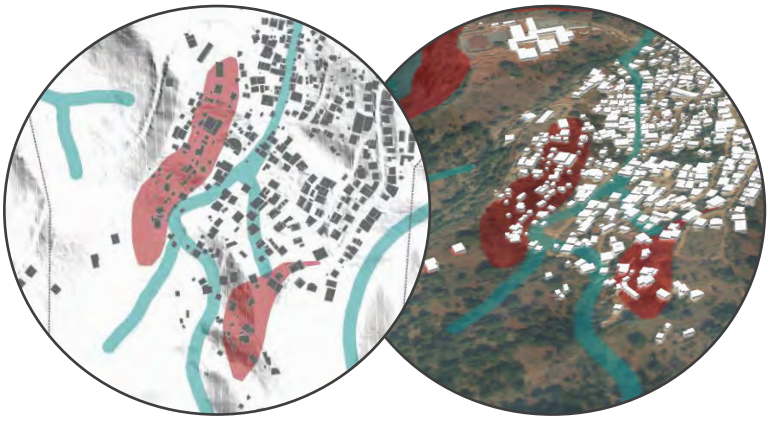
L'occupation du sol et son analyse (OCGSE 2016) a été prise en compte et déclinée dans le rapport de justification. Pour autant, les nouvelles données existantes ne permettent pas de comparatif stable. Néanmoins, ces analyses respectives ont permis de dégager une analyse de la consommation foncière et une spatialisation de celle-ci.

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

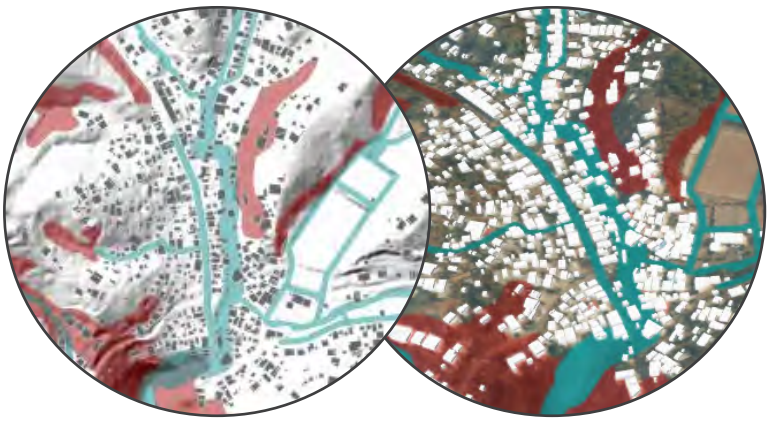


L'urbanisation

Le développement désorganisé de l'habitat dans les espaces encore disponibles conduit à investir également les pentes, même dans les villages du plateau intérieur comme ici à Miréréni. Si les habitations ne sont pas encore en zone d'aléas fort mouvement de terrain, elles s'en rapprochent rapidement. Certaines constructions sont également situées en zone de fort aléas inondation.



Comme sur le littoral, le manque de foncier disponible et la saturation des plateaux conduit à l'urbanisation progressive des pentes, sans que l'ex position à un aléas fort de mouvement de terrain ou d'inondation ne soit pris en compte et anticipé dans les constructions, comme ici à Barakani



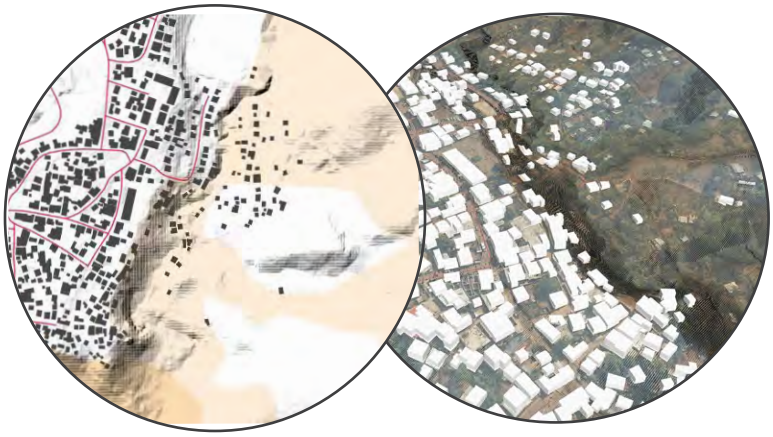
L'urbanisation dans les fond de vallées

Que ce soit dans les villages littoraux ou dans les villages intérieurs, l'urbanisation dense des fonds de vallée, sur une île où le réseau hydrographique est très fourni, pose des questions d'exposition au risque inondation, comme ici à Chiconi. Les constructions, souvent de fortune, prennent peu souvent en compte cette problématique et concerne toutes les communes.

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

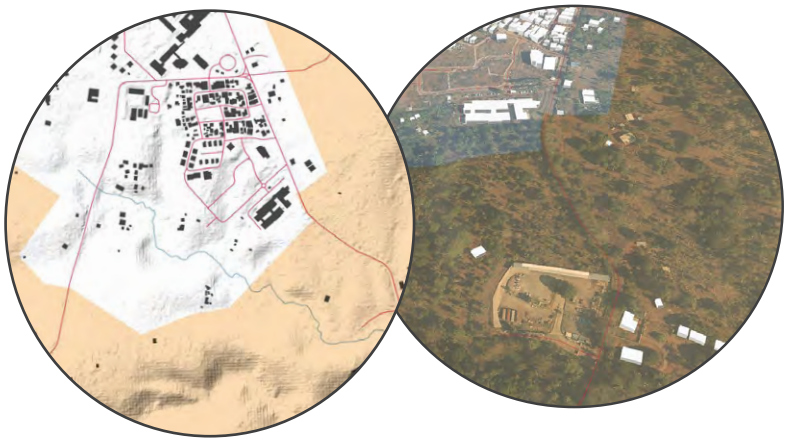
Un développement qui met en péril un fort potentiel d'autonomie alimentaire

Si la 3CO est unanimement reconnu comme le grenier de Mayotte, sa pérennité n'est pas acquise. Si le potentiel agricole fort et moyen reste pour le moment bien conservé de manière générale, le développement d'habitat informel et le mitage urbain développe une limite urbaine de plus en plus importante et impactant plus largement l'espace agricole ou son potentiel exploitable. Les zones de «frottement» se multiplient etles besoins en développement de l'île font peser sur la 3CO un défi de taille entre accueil et pérénnité de sa capacité d'accueil alimentaire.



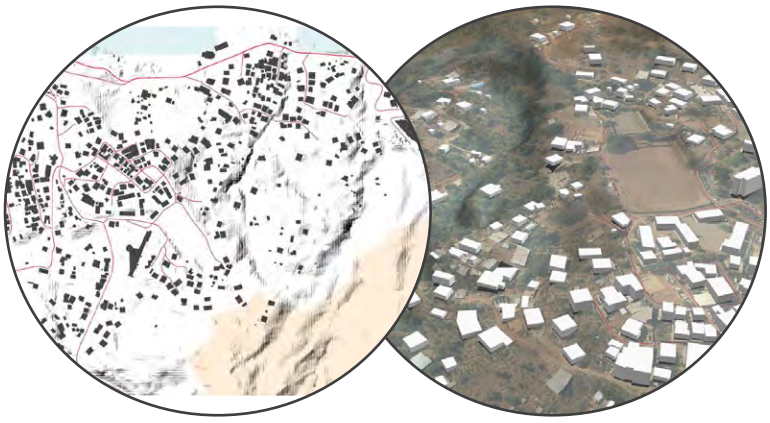
Le développement des bangas dans les terres intérieures :

Dans le cas de Mirereni, le développement des bangas sur des espaces au potentiel agricole moyen vient poser la question de la typologie de renouvellement urbain à envisager. Dans le cas présent, l'urbanisation appelant l'urbanisation, et même si ce dernier est en extension immédiate de l'espace déjà urbanisé, le secteur Est présente des enjeux agricoles trop importants pour être envisagé comme le secteur préférentiel de développement.



Délocalisation des services et entreprises :

Le besoin en foncier dans de grands tènements plans et les nuisances générées par certains équipements (déchéterie...) ou entreprises nécessitent des délocalisations en dehors des espaces urbanisés majoritairement résidentiels. Dans le cas de Kahani, la localisation même du site initial et son expansion vient consommer un potentiel agricole non négligeable et évaluer comme très fort.



Le développement sur les lignes de crêtes

Comme il a été explicité plus en amont, les terres agricoles les plus pérennes se situent sur les plateaux. La diffusion urbaine sur les hauteurs vient progressivement entamer les franges de ces derniers. Au delà de l'aspect agricole, le développement d'une future activité au contact de ces franges urbanisées devient de moins en moins probable et un accès possible aux zones agricoles également.

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

MLIHA
CHEMBENYOUMBA
M'TSANGAMOUJI
TSINGONI
MRÉRÉNI
COMBANI
SOHOA
KAHANI
COCONI
BARAKANI
CHICONI
SADA
OUANGANI

POTENTIEL AGRICOLE DE MAYOTTE

SDAARM 2011

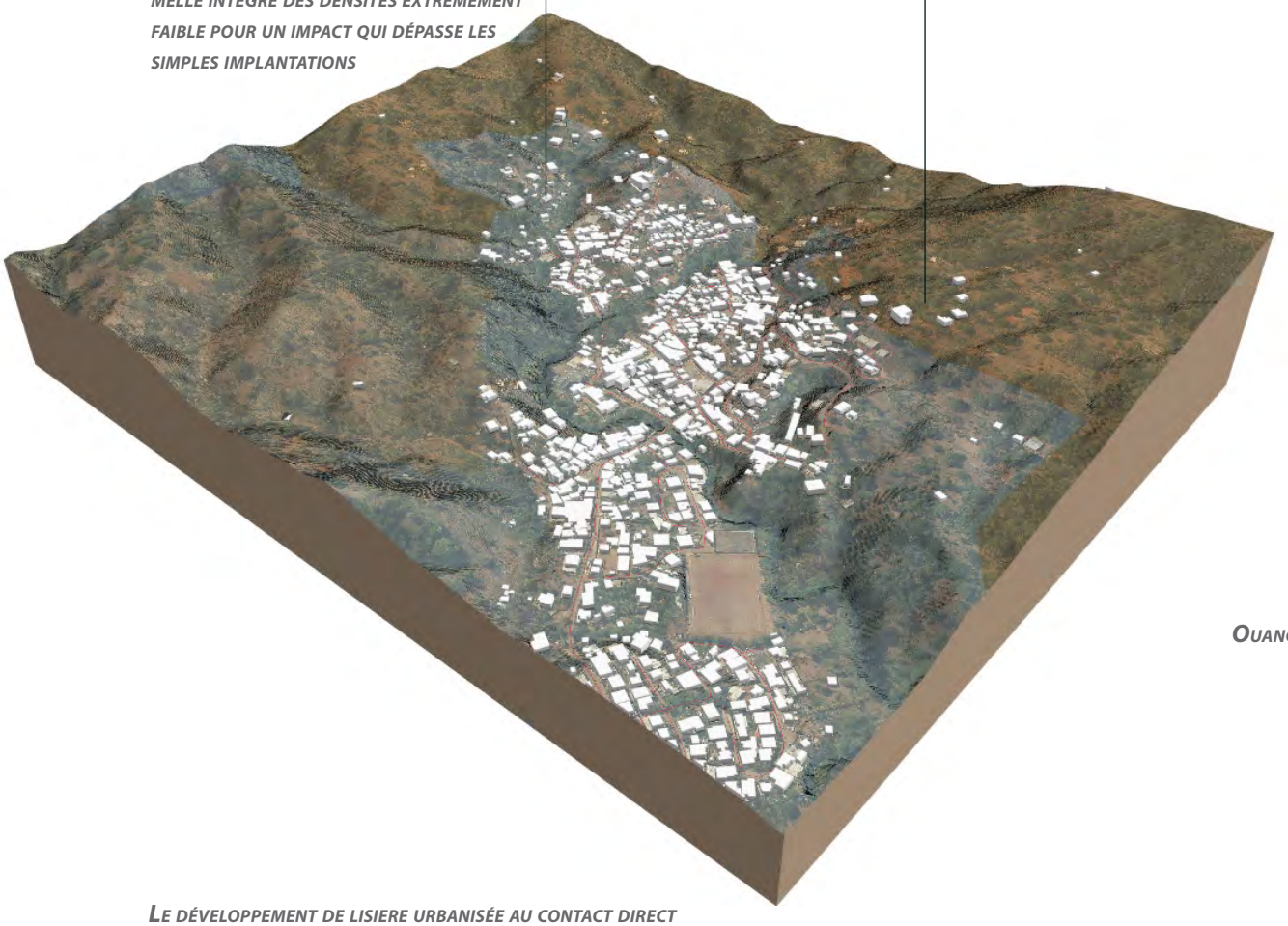
- *Faible*
- *Moyen*
- *Fort*

0 1 2 km

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

La consommation des terres agricoles sur les plateaux est importante au regard de son «efficacité».

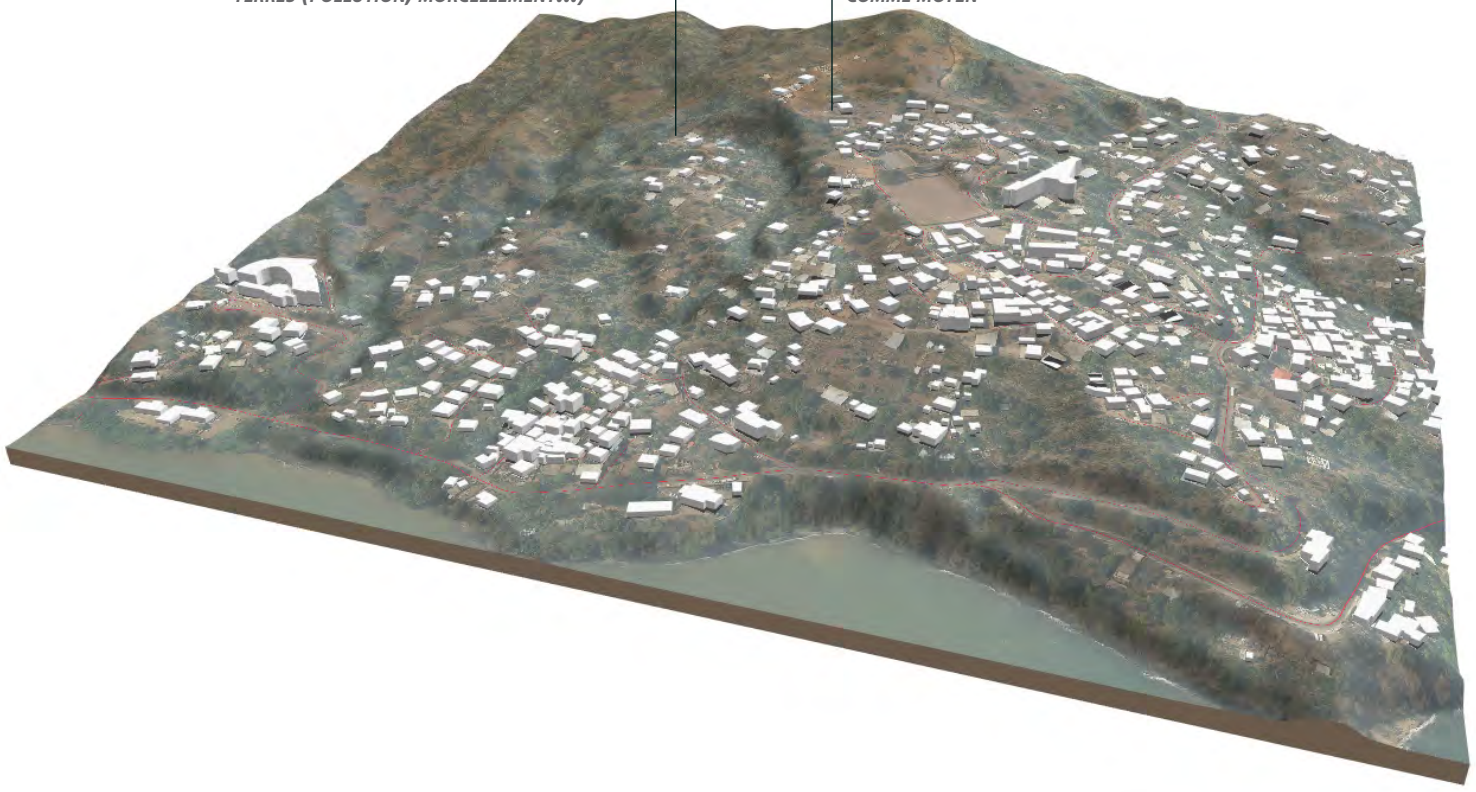
Le développement des opération en frange agricole ou de manière informelle intègre des densités extrêmement faible pour un impact qui dépasse les simples implantations



Ouangani

Le développement de lisiere urbanisée au contact direct ou à proximité de l'espace agricole vient impacter le potentiel agricole, tant dans une potentielle exploitation (accès, usages, nuisances) que dans la qualité même des terres (pollution, morcellement...)

Le développement vers les hauteurs à plusieurs impacts. Au delà de l'impact paysager, il rejoint a présent les plateaux dont le potentiel agronomique est évalué comme moyen



Sada

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

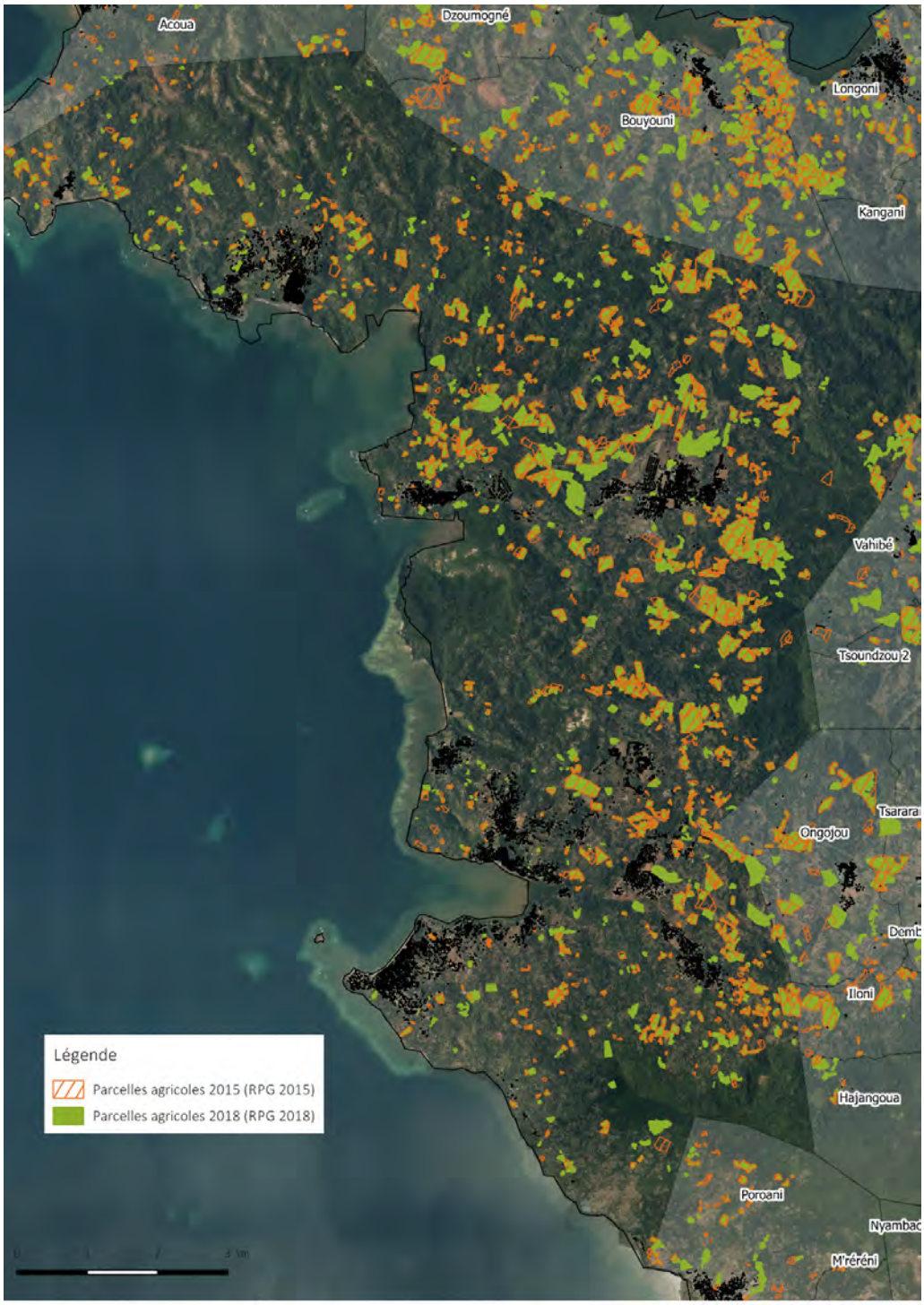
14

3.2. Une pratique agricole traditionnelle confrontée aux enjeux contemporains de l'urbanisation mahoraise (analyse TEMA)

Evolution récente de l'activité

Entre les recensements de 2015 et 2018, on observe une augmentation (+ ~450) du nombre d'exploitations inscrites à la PAC, cependant la surface moyenne des exploitations a diminué, passant d'une surface moyenne de 0.68ha à 0.62ha. Cela illustre une ouverture vers des programmes institutionnels (communication notamment autour de l'aide financière apportée), et que les exploitations restent principalement familiales avec des surfaces agricoles limitées ; surface moyenne de 0.62 ha en 2018 contre 61ha en France métropolitaine en 2017.

	Nb d'exploitations recensées	Surface totale des exploitations recensées	Surface moyenne des exploitations
2015	962	659.3 ha	0.68 ha
2018	1385	853.9 ha	0.62 ha



PARCELLES AGRICOLES (PAC) SUR LA 3CO AU RPG 2015/2018 TEMA

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

(L'ensemble des rendus enjeux communaux sont en annexe 1 du présent diagnostic, Synthèse des enquêtes terrains par commune (TEMA)). (Basés sur les entretiens réalisés auprès des agriculteurs rencontrés sur le terrain et des représentants de la DAAF, CAPAM, EPFAM, etc…)

Aménagement et équipement du foncier

Les principales difficultés énoncées par les agriculteurs reflètent des manques liés à l'aménagement et/ou l'équipement de leurs parcelles. Les plus souvent citées :

-La ressource en eau. En fonction des cultures, les besoins en eau varient. Les activités de maraichage sont les plus dépendantes à la ressource et sont régulièrement implantées à proximité d'un point d'eau (rivière, lac, etc..). La récupération des eaux de pluies sur les parcelles reste ponctuelle et limitée en termes de volumes (utilisation d'anciens réfrigérateurs et congélateurs).

-Les conditions d'accès. Les parcelles agricoles sont souvent difficilement accessibles, par des cheminements piétons plus ou moins praticables au fil des saisons. Pour les exploitants, il s'agit d'un réel frein au développement de leur activité (transport de marchandises, temps d'accès, etc…).

-La délimitation des parcelles. Perçue par les exploitants comme un gage de sécurité, et un facteur limitant les intrusions et les vols. Certains affirment ne pas vouloir structurer leur activité pour la vente, du fait de la trop grande quantité de marchandises volées.

Renforcement des compétences

Une des difficultés également évoquées par les exploitants agricoles, notamment pour développer leur activité, est le manque de connaissances et de compétences liées aux formalités administratives. Cette raison est par exemple citée pour justifier l'absence de déclaration à la PAC par des agriculteurs dont l'exploitation est pourtant l'activité principale, ce qui les prive notamment d'aides financières. Nombre d'entre eux ont indiqué souhaiter un accompagnement administratif, pour prendre conscience de leurs droits.

Dans un objectif de durabilité de l'agriculture, il serait également intéressant d'accompagner les agriculteurs dans leurs pratiques par une démarche de sensibilisation et de renforcement de capacité. Certaines actions sont initiées, (par l'EPFAM, le Point Accueil Installation Mayotte, etc…), mais la communication autour de cet accompagnement reste difficile pour atteindre les agriculteurs non structurés en coopérative par exemple.

Maîtrise foncière

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 non durables notamment une sur-utilisation d'intrants chimiques, la monoculture, etc… La maîtrise foncière pourrait amener les exploitants à des objectifs de durabilité, favoriser l'enregistrement à la PAC, etc…

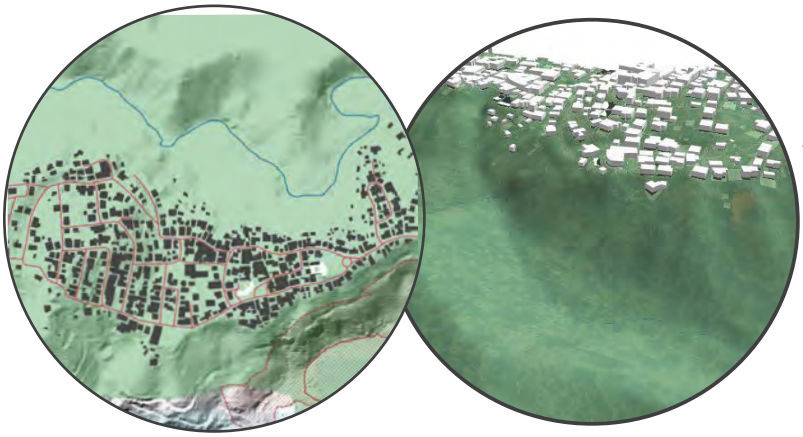
Enquête et diagnostic agricole (TEMA).

Les autres enjeux sont mentionnés au travers du diagnostic problématisé (notamment au travers de la lettre L, de l'évaluation environnementale en lien avec la production.

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

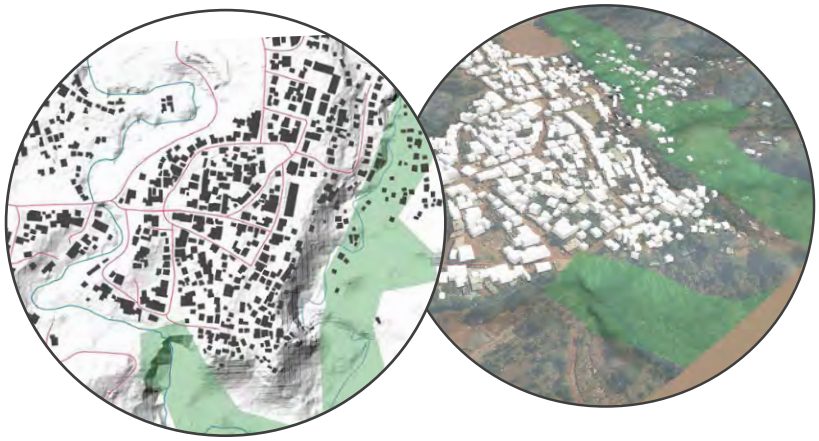
Un développement anarchique qui place l'environnement au cœur des débats

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.



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 :

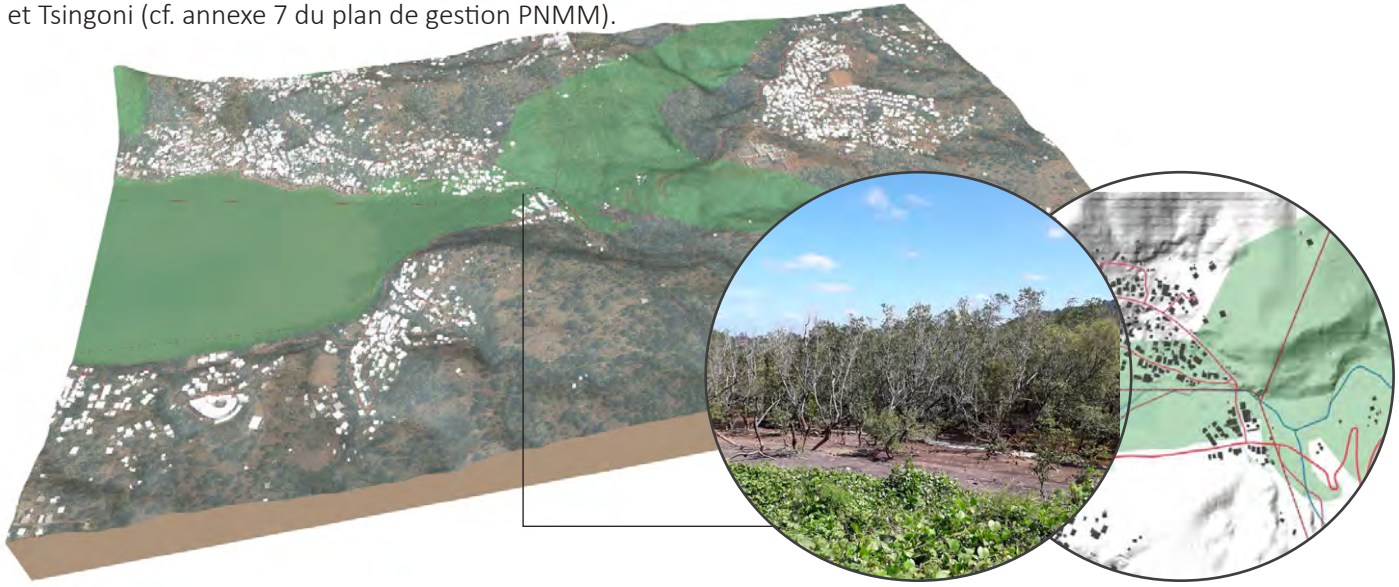
Les besoins inhérents à l'implantation humaine (point d'eau, ressource, évitement du danger) amène la plupart des bangas à rejoindre la proximité des points d'eau.

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.

Le développement des infrastructures :

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). Ci-dessous, l'un des secteurs les plus dégradés en terme de qualité de l'eau (notamment), tout comme les différentes baies en renfoncement (Sada et Tsingoni (cf. annexe 7 du plan de gestion PNMM).



C5 C6

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

Réserve forestière des Crêtes du Nord

Mangroves de Dzoumonié et Longoni

Réservoir de biodiversité

Espace protégé

Espèce protégée

MLIHA

CHEMBENYOUMBA

M'TSANGAMOUJI

Réserve forestière de Majimbini

Baie de Soulou

TSINGONI

Mangrove de Tsingoni

MRÉRÉNI

COMBANI

Lac Karihani

Bassin versant de Tsingoni

Réserve forestière de Sohoa

Réserve forestière de Songoro Mbili

SOHOA

KAHANI

COCONI

BARAKANI

CHICONI

SADA

OUANGANI

Réserve forestière des Monts Bénara

Réserves forestières des Crêtes du sud, partie nord

Baie de bouéni et ilot Karoni

Réserves forestières des Crêtes du sud, partie sud

Adansonia madagascariensis

*Erythrina madagascariensis**

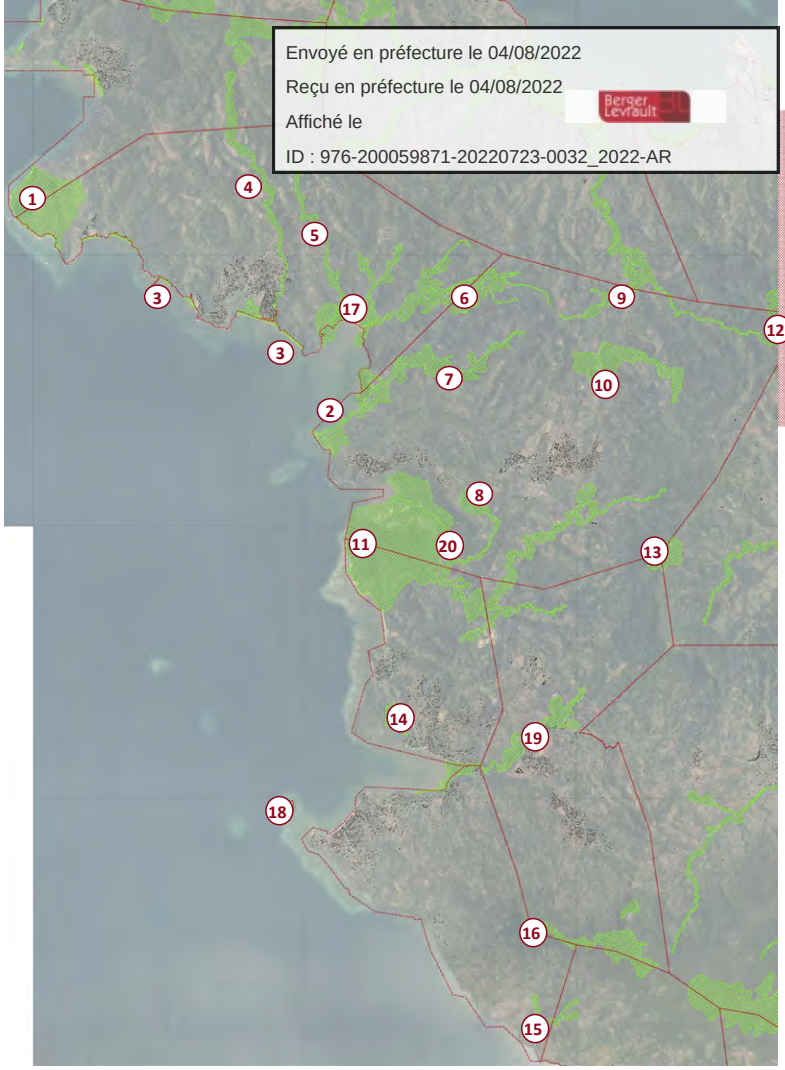
* non observé en fleur sur site.
Source : personnelle Cittànova

Station d'espèce protégée

Touffe de Cyperus

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

1 *Pointe de Mliha*
2 *Littoral nord de Tsingoni et mangrove de Zidakani*
3 *Lagune d'Ambato*
4 *Mroni Andrianabe*
5 *Mroni Boungoumouhé et milieux associés*
6 *Mroni Batirine et milieux associés*
7 *Mro oua CHirini et milieux associés*
8 *Lac Karihani*
9 *Mro oua Bouyouni*
10 *Zone humide de Combani*
11 *Massif forestier de Sohoa*
12 *Coeur du Massif forestier de Majimbi*
13 *Coeur du massif forestier du Mont Combani et Maevadoani*
14 *Mont Chiconi*
15 *Mroni Mtsangachéchi*
16 *Coeur du massif forestier des monts Benara*
17 *Mangroves de M'tsangamouji et milieux associés*
18 *Ilot Sada*
19 *Coconi*
20 *Ourovéni*



ZNIEFF terrestre de type 1
Source : INPN

1 *Massif forestier de Majimbi*
2 *Massif forestier des monts Benara*
3 *Massif forestier du Mont Combani et Maevadoani*

ZNIEFF terrestre de type 2
Source : INPN

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

Les préconisations du Plan de Getion du PNMM, ont permis d'aboutir au développement de la connaissance des milieux et habitats terrestres comme marins. La modernisation de l'inventaire ZNIEFF faisait partie des principes d'actions du plan de gestion.

Les ZNIEFF terrestres

Les facteurs impactants les ZNIEFF et sont de réels facteurs d'évolution sont les suivant :

ZNIEFF avec un contact littoral direct :

- La multiplication des usages littoraux de loisirs (plein air)
- La multiplication d'aménagements et de supports pour l'information et accueil du public
- Les risques naturels comme l'érosion et la submersion
- Le développement à proximité ou au sein de la ZNIEFF de l'urbanisation développant ainsi les impacts directs et indirects : dépôts de matériaux, décharges, rejets de substances polluantes dans les eaux, dans les sols, modification du fonctionnement
- Pêche, prélevements organisés sur la faune et/ou la flore

ZNIEFF avec un contact au lagon indirect :

- Le développement à proximité ou au sein de la ZNIEFF de l'urbanisation développant ainsi les impacts directs et indirects : dépôts de matériaux, décharges, rejets de substances polluantes dans les eaux, dans les sols, modification du fonctionnement
- Prélèvements organisés sur la faune ou la flore
- Entretiens des rivières, canaux, fossés, plans d'eau
- Accueil du public, création de pistes (forestières)
- Cueillette et ramassage (milieu forestier)

Les ZNIEFF marines :

Les facteurs impactants les ZNIEFF et sont de réels facteurs d'évolution sont les suivant :

- Le développement au sein des 50 pas géométriques et à proximité de tout cours d'eau, coteau, pente forte (non organisé ou anticipé)...développant ainsi les impacts directs et indirects : dépôts de matériaux, décharges, rejets de substances polluantes dans les eaux, dans les sols, modification du fonctionnement
- Le développement du réseau viaire ou création de tout axe de déplacement
- Le développement ou la création de l'activité littoral (port de plaisance, porte de commerce, sport de plein air, baignade, zone de mouillage, engins nautiques motorisés)
- Surfréquentation, piétinement
- Pêche professionnelle
- Eutrophisation, Acidification
- Proximité d'équipement de traitement des eaux et émissaire avec station d'épuration
- Pêche à la palangre dans le cas de la ZNIEFF marine Récif frangeant de Grande Terre et Petite Terre

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

1 ***Récif frangeant de l'Ouest***

ZNIEFF marine de type 1
Source : INPN

1 ***Récif frangeant de Grande Terre et Petite Terre***
2 ***Récifs internes***

ZNIEFF marine de type 2
Source : INPN

B7 C4 D2

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

MLIHA

CHEMBENYOUMBA

M'TSANGAMOUJI

TSINGONI

COMBANI

MRÉRÉNI

SOHOA

KAHANI

COCONI

BARAKANI

CHICONI

SADA

Environnement

- Réservoir de biodiversité
- Espace protégé
- Corridor potentiel
- Corridor fragilisé
- Point spécifique d'attention

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

De nombreux phénomènes de fragilisation des corridors écologiques D4

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.

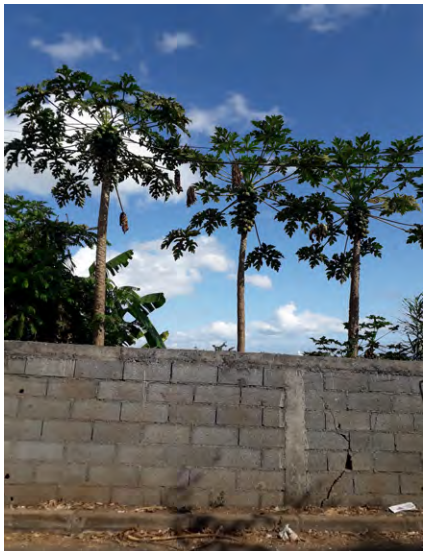
Entre densité urbaine et végétation, un équilibre fragile en espace urbanisé

Au delà de la dimension paysagère et de forte valeur ajouter à la qualité des espaces urbanisés déjà exposés dans ce diagnostic, la présence de l'arbre en milieu urbain revêt un intérêt considérable au sein des villages de Mayotte.

Il constitue une trame environnementale non négligeable, notamment en constituant des continuités vertes, coupures d'urbanisation et espace de respiration au sein d'espace dense.

Elle participe 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.

Il s'agit d'un enjeu fort et d'une incidence négative potentielle forte dans le cadre de ce PLUi.



C3

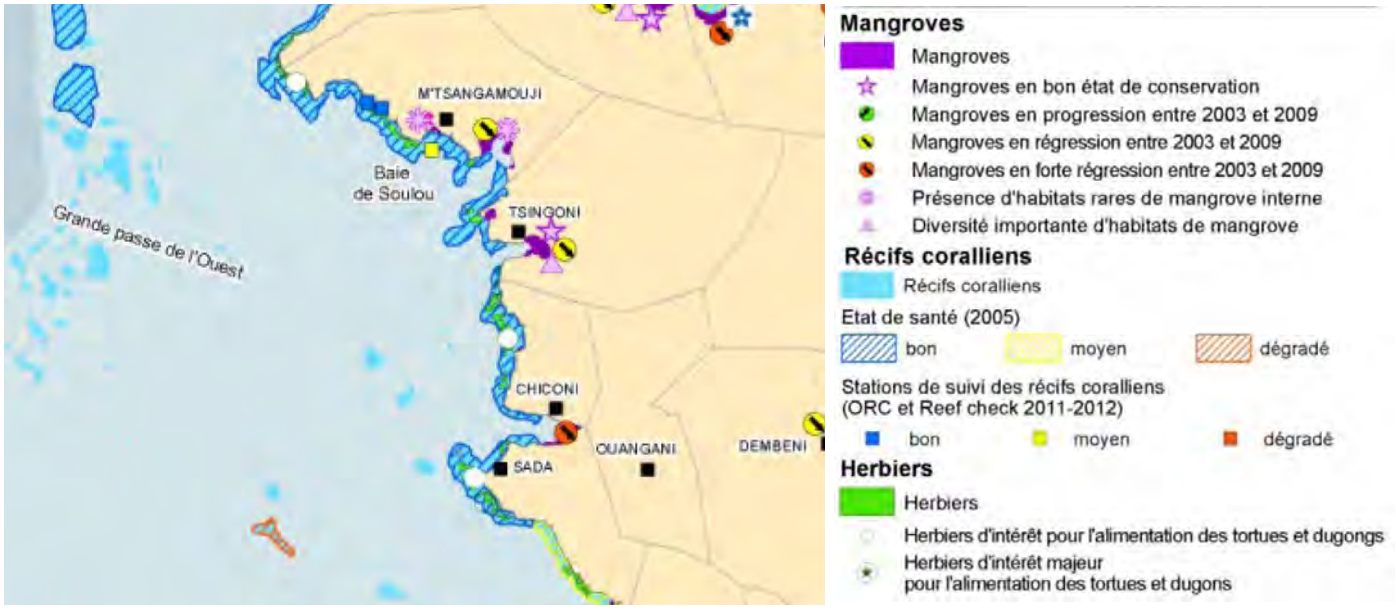
B6 B7 L10

Bel exemple de limite de parcelle végétalisée aux abords du jardin botanique

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

Une aggravation des tendances observées

Les trois grands habitats remarquables de Mayotte et présents sur la 3CO : les mangroves, les herbiers de phanérogames marines et les récifs coralliens sont soumis à de plus amples pressions anthropiques que celles constatées en 2012 au travers des travaux du PNMM.



PATRIMOINE NATUREL (HABITATS)
SOURCE : PLAN DE GESTION 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 réfléxions aujourd'hui.

Les réservoirs de biodiversité et l'imbrication terre mer

Les cartes précédents montrent les réservoirs biodiversité identifiés à la fois par un classement mais aussi au sein des inventaires connus et les études de terrains menées tout au long de la procédure. Il n'est pas détaillé ici toutes les études environnementales réalisées (pour la plupart par le biais du Parc Naturel marin et l'ONF ou la DEAL) mais sont ici synthétisées dans le cadre du présent PLUi. Ainsi, par réservoir de biodiversité, il s'agit donc de la compilation des données connues jusqu'à ce jour et exploitées parallèlement par le SAR dans le cadre du SRCE.

Le PNMM a pu transmettre les études concernant l'atlas des mangroves mais également les relevés et études concernant les tortues marines, ou encore le bilan herbier 2014. De la même manière, l'ONF de Mayotte et le Conservatoire du Littoral ont transmis une documentation riche ayant permis d'alimenter la méthodologie de définition des éléments réglementaires.

L'enjeu principal qui est tenté d'être démontré ici dans le cas précis de la 3CO et probablement de Mayotte est de construire un projet intégrant le rapport terre-mer omniprésent et quel qu'en soit la thématique : paysagère, environnementale, économique, agricole... C'est justement un enjeu d'imbrication entre ces thématiques qui mette l'évaluation environnementale et le PLUi au coeur du sujet de la démarche de PLUi.

Le PNMM et son plan de gestion retranscrivent pleinement cet enjeu fondamental.

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

Le milieu forestier de la 3CO entre ressource et préservation : un enjeu de gestion globale

Les forêts départementales de Sohoa et du Mont Combani disposent respectivement d'un guide d'aménagement de leur site.

2018-2027 pour la forêt domaniale du Mont Combani

2016-2025 pour la forêt départementale de Sohoa.

Chacun de ses plan d'aménagement permettent un niveau de connaissance approfondi des milieux forestiers mahorais (notamment ces deux précisément sur la 3CO).

Des indicateurs de suivi permettent également d'auditer l'aménagement dans le temps et dans l'espace.

Les enjeux qui concernent directement les milieux forestiers sont en lien immédiat avec ceux constatés dans les ZNIEFF terrestres mais également :

- Des enjeux de reboisement et de délianement
- de lutte contre les espèces invasives
- de reboisement des padzas
- de réhabilitation des pistes
- d'accueil du public et la gestion des flux (sentiers)
- d'ouverture du périmètre à l'exception des zones en 50 pas géométriques.

La gestion et protection du patrimoine culturel ou mémoriel concerne également ces espaces (à titre d'exemple, un ziyara a été répertorié a pied du Mont Combani!).

1 *Forêt départementale du Mont Hachiroungou*
2 *Forêt départementale de Majimbi-Madjabalini*
3 *Forêt domaniale du Mont Combani*
4 *Forêt départementale de Sohoa*
5 *Forêt départementale du Mont Tchaourembo*

Forêt en gestion par l'ONF
Source : ONF

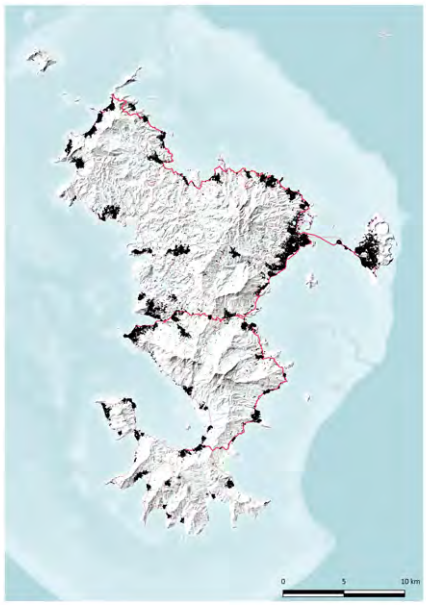
Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

Une vision «dynamique» de la nature : les corridors D1

L'exercice de modélisation de diffusion urbaine ou de l'impact de l'urbanisation en fonction de sa distance permet de concrètement visualisés les secteurs où les corridors sont fortement exposés aux ruptures, dégradations ou disparition. Le PLUi doit porter une attention particulière à ces secteurs.

Au coeur du canal du Mozambique, Mayotte est une zone de repos et de nidification pour la faune avicole. Le PNMM cible les espèces les plus fragiles (le héron crabier blanc notamment, observé à M'tsangamouji), les laromicoles, le paille en queue à brins blancs... leur présence est directement liée aux zones d'alimentation également. Les habitats et leur connectivité entre lagon et littoral est fondamental. Les schemas ci-contre montrent les espaces les plus fragmentés mais aussi les plus pollués au regard de la progression de l'urbanisation. L'impact de l'urbanisation étant également largement indirecte (d'où les périmètres proposés), tant par ruissellement que par nuisances sonores, pollution de l'air...Les enjeux de coupures d'urbanisation sont en lien immédiat avec la connectivité recherchée entre lagon et terres intérieures.

BÂTI EN 2018 INCLUANT UN PÉRIMÈTRE DE 10M



BÂTI EN 2018 INCLUANT UN PÉRIMÈTRE DE 20M

BÂTI EN 2018 INCLUANT UN PÉRIMÈTRE DE 40M

BÂTI EN 2018 INCLUANT UN PÉRIMÈTRE DE 60M

BÂTI EN 2018 INCLUANT UN PÉRIMÈTRE DE 80M

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

C3

Des structures végétales et des milieux historiques et capitaux pour un développement pérenne sont aujourd'hui disparues ou en nette régression :
ici une mangrove exposée à une fréquentation non canalisées et au rejet dans le lagon.

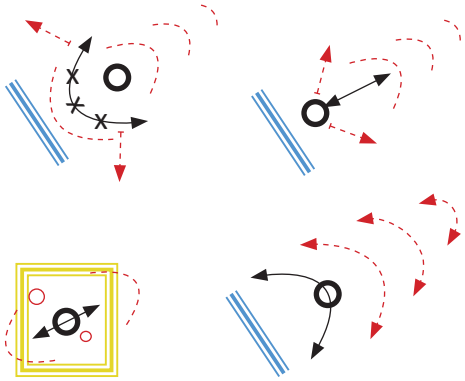
bâti en 2018 incluant un périmètre de 80m, les coupures d'urbanisation sont déjà difficilement lisible, les corridors largement impactés. +

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

3.3. Le paysage : un capital commun sous pression

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 permettait de conserver des entités villageoises isolées avec un rapport personnalisé 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.



Vers un développement urbain qui efface les caractères paysagers mahorais

Comme le montre la première partie, la ligne de crête constitue la ligne intangible originelle à l'urbanisation et l'entité d'organisation du village mahorais.

Au-delà de la complexité d'accessibilité, d'une exposition au risque ou d'une augmentation du risque en aval en imperméabilisant les coteaux, le développement de l'urbanisation sous sa forme actuelle repose la question du nouveau système d'organisation urbain et des nouvelles limites aux ensembles urbanisés notamment en frange littorale.

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.

Retrouver, encourager la compacité des formes urbaines et favoriser le renouvellement urbain à mettre en place dans le cadre du PLUi sont impératifs à la préservation des particularités paysagères mahoraises mais aussi à l'équilibre générale du projet de planification, quant à la préservation des espaces agricoles et naturels terrestres et maritimes.

Ce point est apparu comme fondamental dans les priorités que se fixent la Communauté de Communes, lors du premier atelier de travail réalisé avec les élus. De la même manière, la déambulation de découverte avec les élus a fait ressortir sur l'ensemble des parcours un constat partagé par les participants : une mutation extrêmement rapide et non maîtrisée des paysages de «leur île».

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

La frange littorale urbanisée est une limite immuable à l'extension urbaine et la partie la plus ancienne des villages. Les projets de réaménagement global, comme ceux que portent Sada sont donc une réponse parfois nécessaire à des zones urbaines saturées où les dimensionnements viaires et de réseaux ne répondent plus aux critères d'aujourd'hui. Le but est de recréer une base saine afin qu'un développement puisse continuer en dépit de cette frontière inamovible.

Cependant, le nouveau rapport qu'entretiennent les mahorais à leur territoire et le lagon entraîne une démultiplication de bâti «tourné» vers le large et un rapprochement de la limite originellement respectée des 50 pas géométriques.

Les 50 pas géométriques : un espace inaliénable et imprescriptible, vraiment ? H10

Ce titre volontairement provocateur tend à alerter la Collectivité quant à la fragilité du patrimoine commun de la 3CO. L'urgence d'intervention quant à la mise en place d'une police verte et d'une large sensibilisation des administrés au respect des règles mises en place dans le cadre du PLUi.

Encore une fois, le «dépassement» d'une limite naturellement respectée (sans règle prédéfinie ou sans la connaissance de celle-ci) montre le changement de paradigme qu'opère la population mahoraise avec son territoire, notamment le lagon.

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.

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

H3

Des entrées de village 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.

0 1 2 km

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

Privatisation du paysage / patrimoine commun de l'ile :

En lien direct avec les nouvelles formes d'habiter le territoire insulaire et de relation au paysage, la privatisation du paysage mahorais devient de plus en plus prégnante.

Des fenêtres paysagères de plus en plus restreintes depuis l'espace public, avec une diffusion urbaine linéaire la plupart du temps.

Le développement en hauteur mais sans etre toujours intégré dans la pente participe au phénomène de privatisation du grand paysage pour tous

Des espaces jusque là intouchables qui deviennent de plus en plus «grignoter» et privatisés

Le développement urbain sous forme linéaire a induit une plus large privatisation depuis l'espace public vers le lagon.

La découverte de la 3CO reste néanmoins 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.

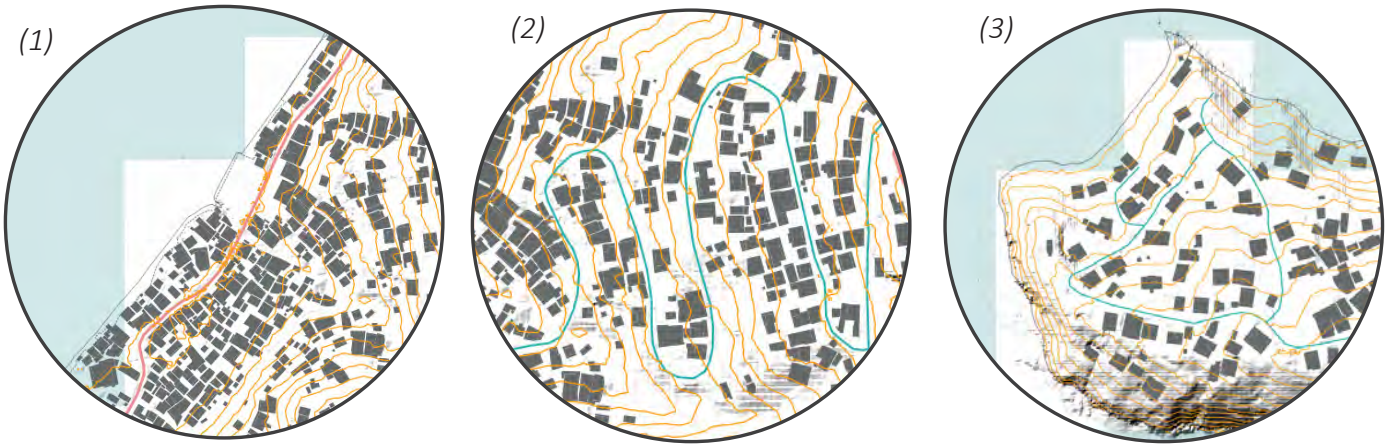
Enfin, et vue précédemment, le développement d'habitat sur des espaces jusqu'ici préservés et sanctuarisés sont aujourd'hui soumis(entre autre) à une pression urbaine liée à leur qualité d'emplacement. A ce titre, un site en particulier pose question quant à son devenir au sein du document de planification. Le long de la départementale 5 vers Mtsanyounyi, le développement important de constructions sans permis constitue à présent un groupement bâti parfois plus conséquent et plus dense que certains groupements bâtis déclarés.

Au delà de la jurisprudence connue sur ce sujet, le devenir de cette entité appelle une réponse spécifique.

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

Un développement urbain qui épouse autant que possible la «vue» sur le littoral

Pour comprendre les différentes formes d'urbanisation littorale que connaît la 3Co, l'exemple de Sada est intéressant à étudier. Dans un premier temps, l'urbanisation s'est faite en frange littoral dans la continuité de l'existant (1) avec des densités importantes (environ 45 logements par hectare). Puis les pentes arrières avec vue sur le lagon ont été investies et sont elles aussi aujourd'hui plus ou moins relativement denses (20 à 45 logements par hectare) (2). Plus récemment, les constructions se sont rapprochées à nouveau du littoral (3) de manière relativement peu organisé générant une densité moindre (environ 20 logements à l'hectare).



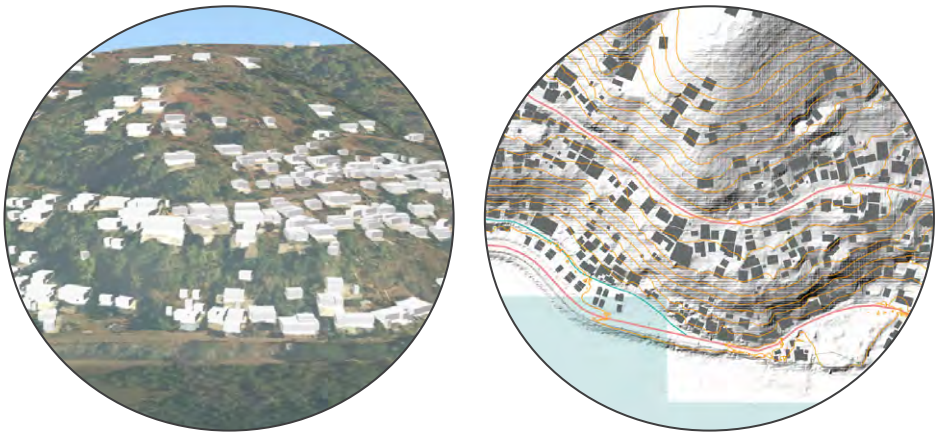
(2) Construction sur les pentes arrières avec vue sur le lagon

(1) Urbanisation de la frange littorale en continuité du noyau historique

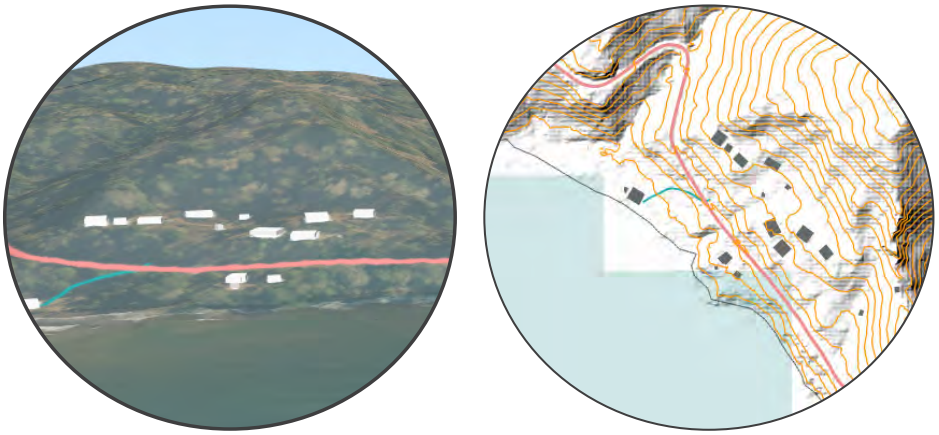
(3) Urbanisation à nouveau proche du littoral et moins dense

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

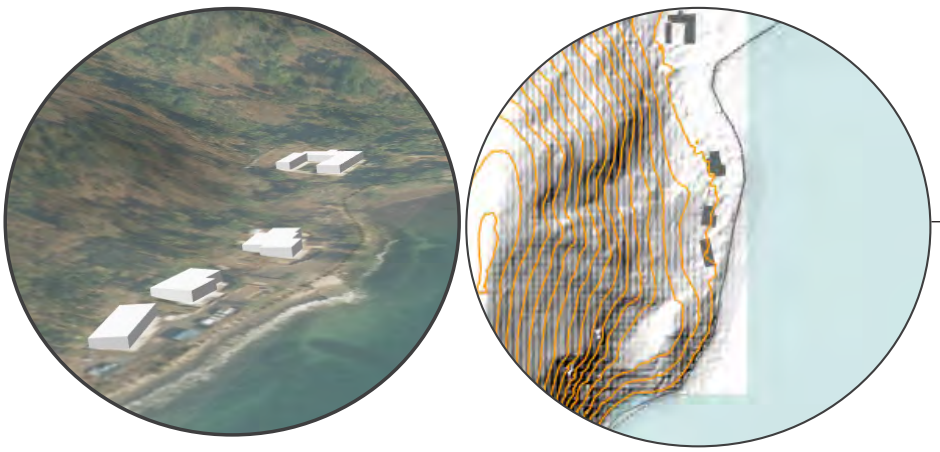
L'extension urbaine des villages littoraux de la 3Co s'est au départ effectué dans la continuité du coeur villageois initial, en investissant progressivement les pentes. Ici à Chiconi on voit que l'extension suit la bande littoral tout en restant globalement dans les hauteurs (donc hors de portée des risques de submersion). Bien que moins importante que dans le tissu urbain historique (85 logements par hectare) la densité y est assez importante (40 logements par hectare).



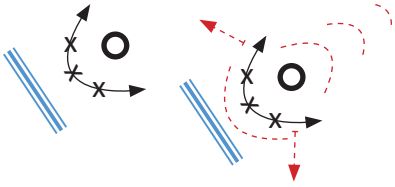
De plus en plus, l'urbanisation du littoral ne s'effectue plus en continuité de l'enveloppe urbaine existante. Ici à Chembenyoumba on constate qu'un chapelet d'habitations peu denses (environ 5 logements à l'hectare) voit progressivement le jour à la sortie nord-ouest.



La (re)découverte des aménités du lagon amène également un développement ponctuel diffus directement sur le front de mer, à proximité immédiate de la plage, comme ici à Mliha où le développement d'un site militaire s'est implanté.

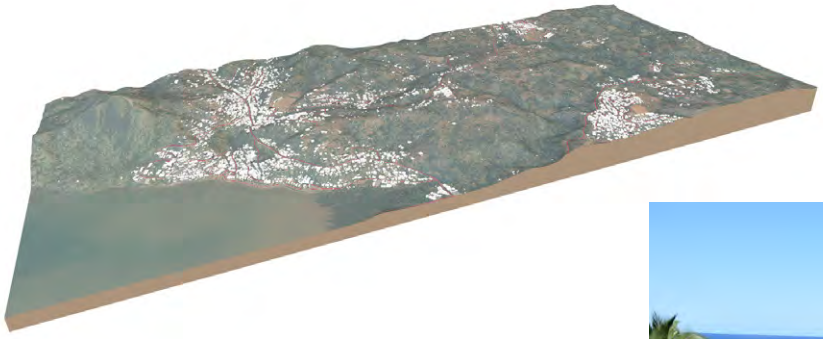


Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR



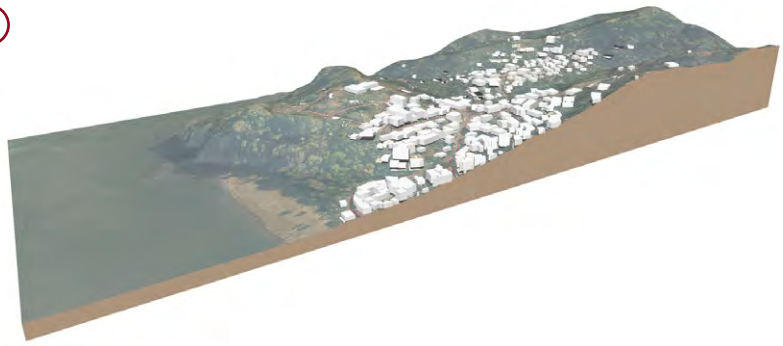
Le développement le plus largement observé s'opère à la fois de façon (semi) concentrique et par un développement sur les côteaux. Au delà de l'impact paysager que cela induit, l'imperméabilisation des sols ET développement de bâtis en zone de risque augmentent l'exposition et l'intensité du risque pour les espaces en aval.

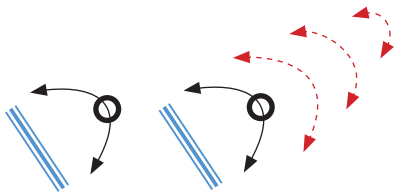
7



C2

5

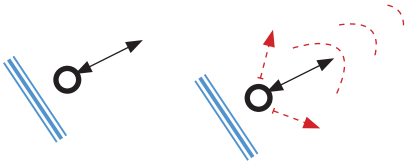




Ponctuellement, (Mliha notamment) le développement s'opère dans un espace très contraint et qui induit un maintien structurel de la forme urbaine. La densité est par voie de faits entretenue et la logique d'implantation conservée.

Même si le foncier disponible est rare sur la 3CO, les contraintes géomorphologiques rendent encore plus complexes les implantations légalement autorisées.

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR



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.

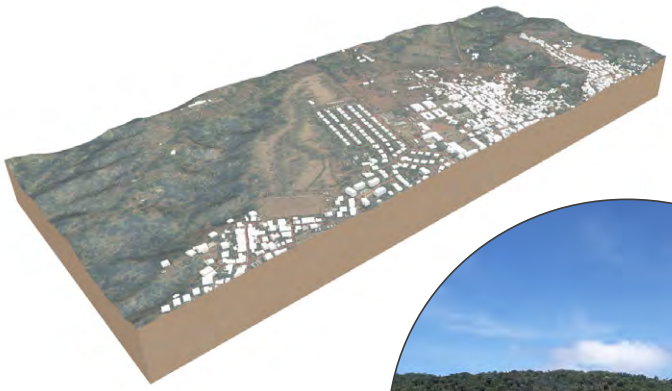
3

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. La place de la voiture est relégué vers l'espace public. Si certaines options ponctuelles permettent d'optimiser l'espace, comme les plateformes intermédiaires dans la pente (cf foto ci-dessous), elles ne permettent pas d'absorber d'ores et déjà l'état existant.

A l'intérieur des terres, les logiques de développement sont un peu différentes car moins contrainte par la topographie et les risques. La disponibilité foncière et ses capacités d'optimisation sont plus aisées.

Pour autant le développement des villages intérieurs tend à générer une seule et même conurbation entre villages, les spécificités et corridors qui les séparent sont effacés ou impactés. Constituer un ensemble commun tout en préservant leur spécificité est le défi que propose ce développement.

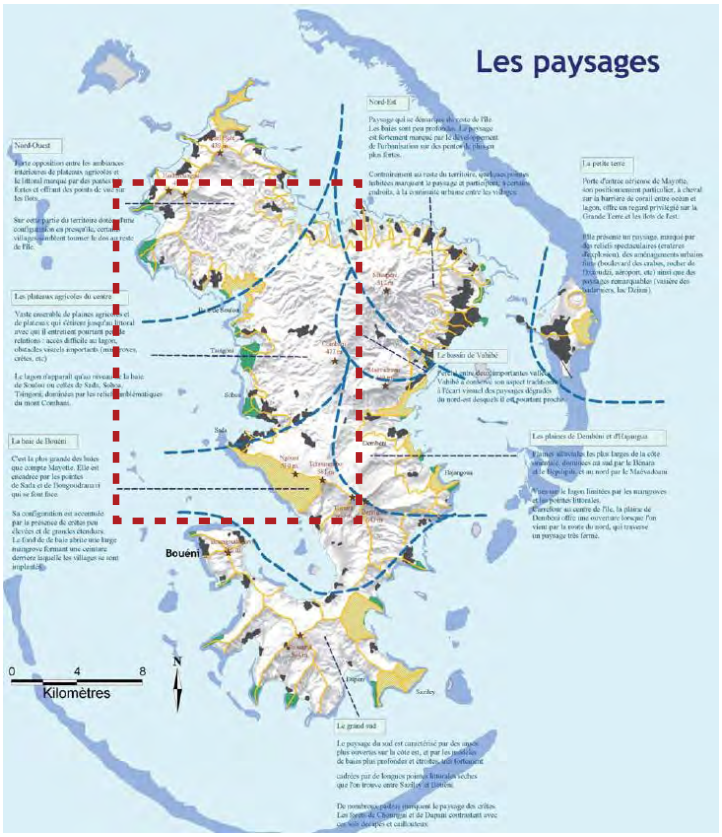
13



Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

Une richesse paysagère sur le territoire de la 3CO

H7



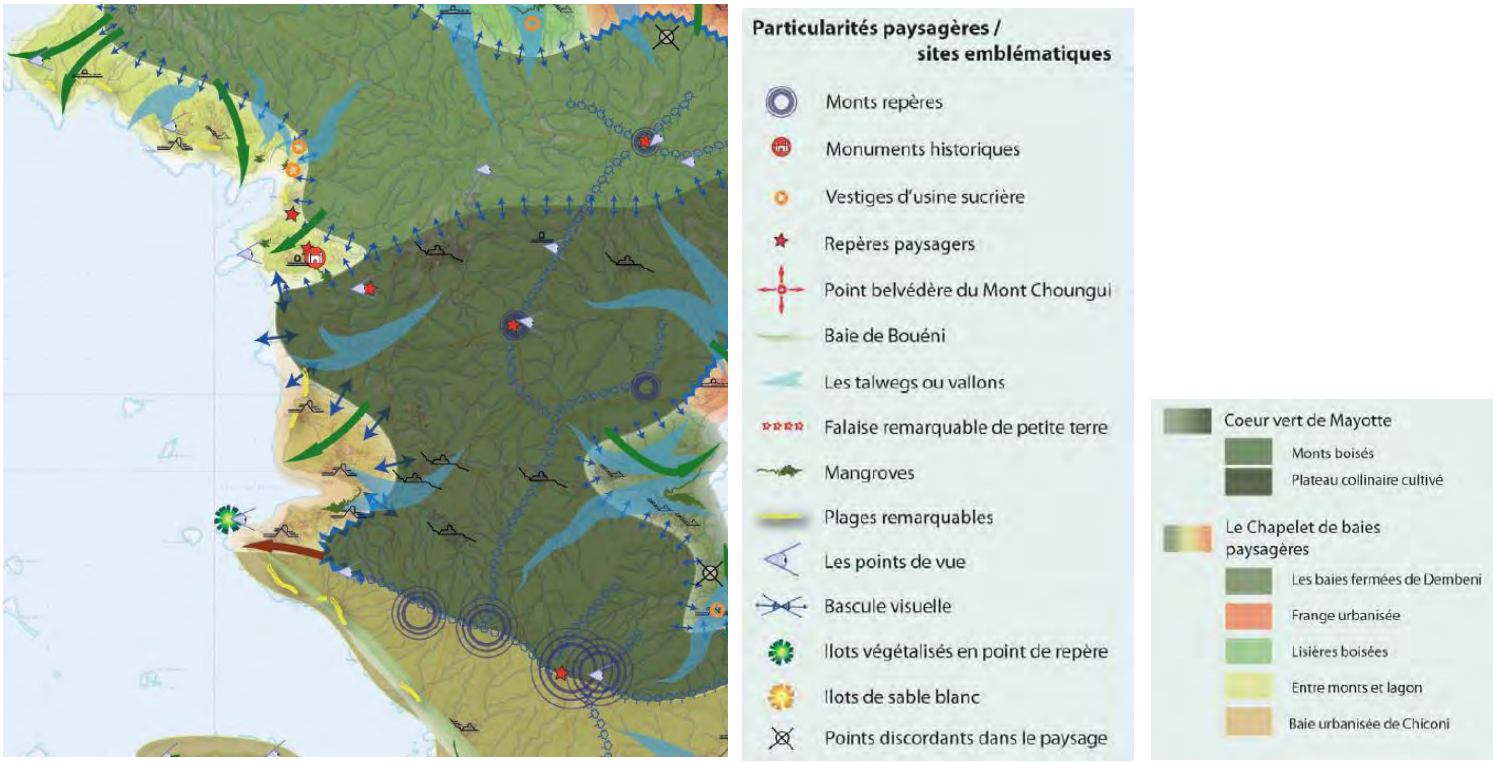
CARTE DES UNITÉS PAYSAGÈRES DU PADD DE MAYOTTE
PADD de Mayotte

A l'échelle de l'île, la 3Co est d'ores est concernée par 3 grandes unités paysagères définies par le PADD de Mayotte. L'entité des plateaux agricoles du centre prédomine, pour autant, le sud de la 3CO appartient à l'unité de la Baie de Boueni et le nord de la 3CO est intégré avec le Nord Ouest.

Concernant cette dernière, même si la morphologie s'apparente effectivement aux vallées à fortes pentes du nord, la Baie de Soulou reste cependant clairement tournée vers la pointe de Sada.

La stratégie paysagère à Mayotte quant à elle définie affine les unités paysagères du PADD par typologie en distinguant les terres intérieures du chapelet de baies paysagères.

Ces dernières sont accompagnées de notions de limites et de particularités à une échelle plus locale.



CARTE DES UNITÉS PAYSAGÈRES DE MAYOTTE
Définition d'une Stratégie Paysagère Mayotte

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

Entité paysagère

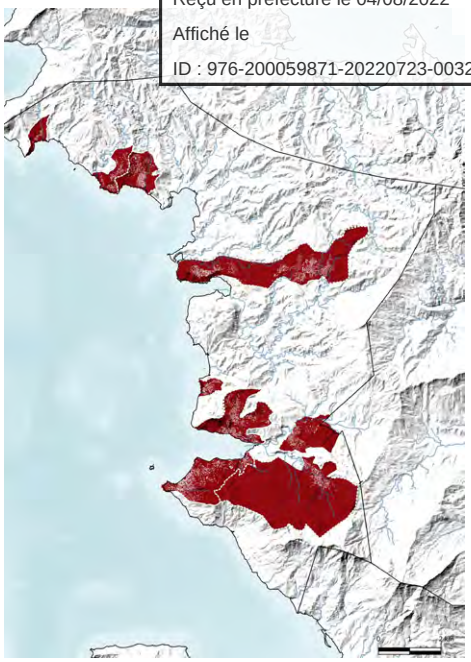
Dans le cadre du PLUI-H, la notion d'unité paysagère est affinée selon l'identité des sites et des enjeux qui la concerne principalement.

Il s'agit ici d'ensemble paysager dont les limites ne sont pas précises et peuvent se chevaucher aux franges et peuvent d'ailleurs être identifiées comme un enjeu paysager par la suite (affirmer les limites ? ou au contraire devenir un vrai lien ?).

Ces entités paysagères viennent définir un territoire où le regard se prote et rassemblent plusieurs enjeux. Elles constituent néanmoins un territoire considéré comme un ensemble.

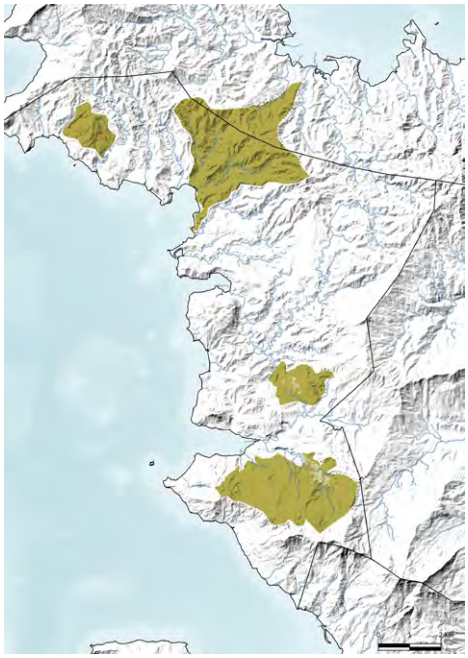
Ces unités parlent de territoire et dont l'identité est lisible et reste spécifique au site. Elles sont composées parfois des mêmes composantes : arbres, plages, villages...mais leurs spécificités en font un ensemble distinct et particulier. Leur dénomination est pour le moment une vision du bureau d'étude, elle ne pourra par la suite se détacher de la vision des citoyens qui arpentent quotidiennement ces ensembles paysagers et dont le ressenti peut être tout autre.

Une entité paysagère peut être identifiée comme «urbanisée» et être concernée par des enjeux agricoles et naturels forts également.



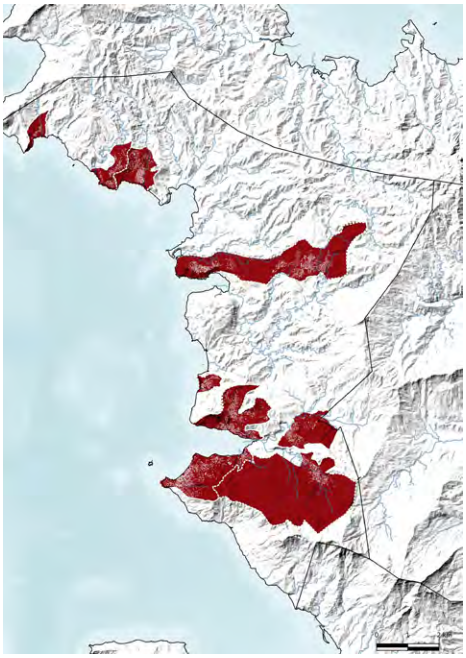
Entité paysagère à dominante urbanisée

Entité paysagère à dominante naturelle



Entité paysagère à dominante agricole

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR



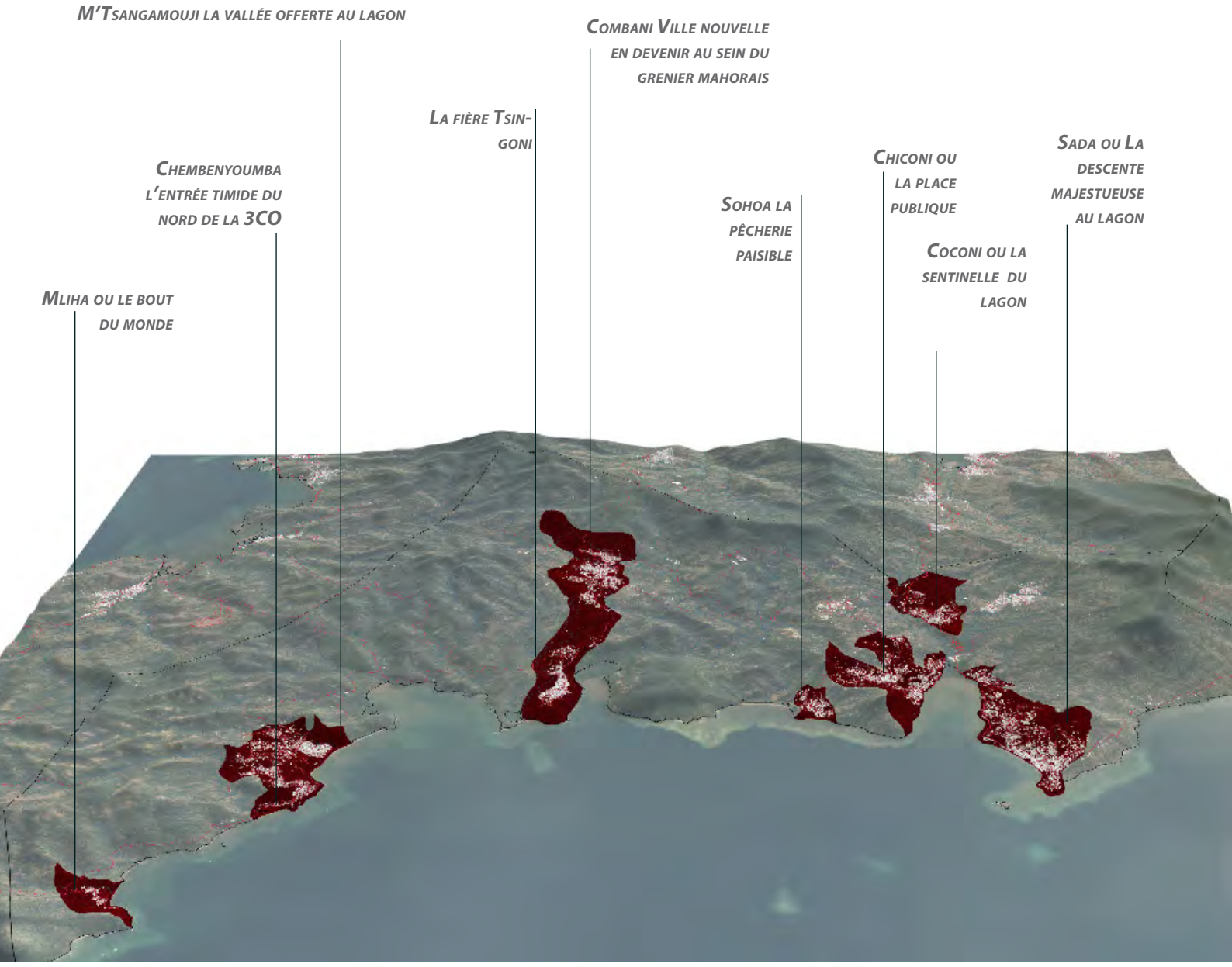
Entité paysagère à dominante urbanisée

Les entités paysagères à caractère urbain sont très différentes les unes des autres. Le présent diagnostic a montré que leur histoire originelle, leur rapport au lagon et leur mode d'expansion ont créées des entités bien spécifiques contre une homogénéité originelle davantage lisible.

Il est intéressant de voir que chacune de ces entités conserve une relation (directe ou indirecte) au lagon à l'exception du village de Ouangani qui appartient davantage à une entité reculée dans l'espace agricole.

Si chacune de ces entités paysagères conservent ses spécificités, les nouvelles formes d'habiter et l'occupation quasi-systématique des coteaux jusqu'en point haut tend à homogénéiser ces entités et tend à «aplatir» le relief marqué de l'île. L'intégration du relief comme critère de base comme insertion paysagère urbaine reste un défi dont la 3CO doit s'emparer.

H6



Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

Entité paysagère à dominante naturelle

Complexes à appréhender en un ensemble et ponctuellement offertes au regard par les axes principaux de déplacement, les entités paysagères à dominante naturelle sont omniprésentes sur l'île et dans sa découverte.

Il est néanmoins essentiel de noter que ces entités paysagères sont perçues comme fragilisées et rapidement touchées dans leur mutation par les élus et l'ensemble de la population. Le «côté vert» de l'île comme l'appelle les élus, se voit largement entamé par les constructions dispersées.

De la même manière, il est à noter que la part agricole dans ces grands ensembles reste complexe à clairement identifier d'où leur appartenance aux grands ensembles à dominante naturelle. Les allées et venues inopinées des particuliers dans ce «garde manger» collectif viennent donner des indices mais ne sont pas visibles spatialement depuis les grands axes de déplacement.

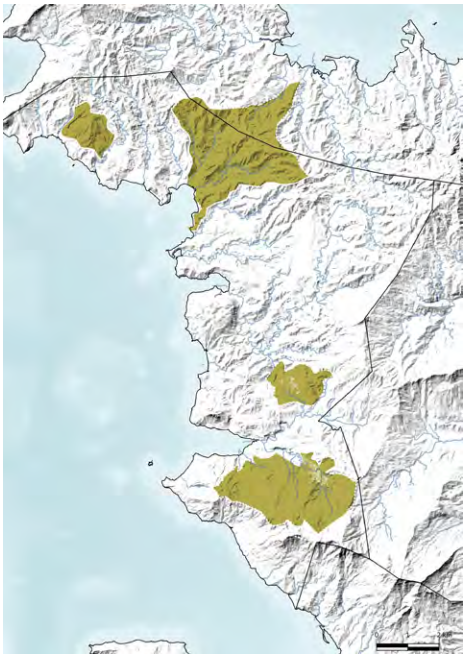
Les phalanges vertes de la 3Co

Le trait d'union entre le lagon et le nord de l'île t le rempart vert de M'Tsangamouji

Le visage sud de la 3Co

La pointe nord, ou celle qui instaure le point final sur la baie

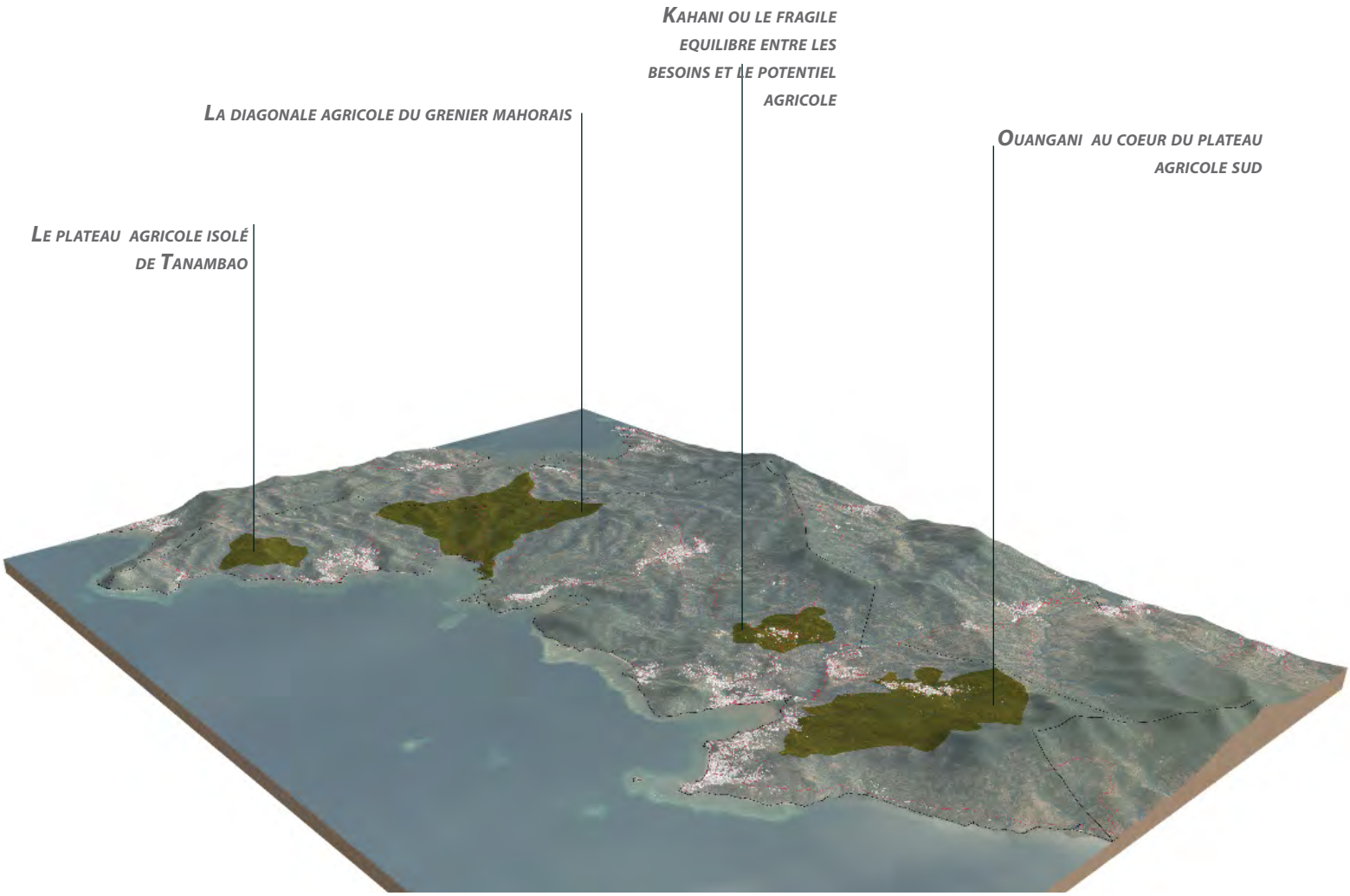
Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR



Entité paysagère à dominante agricole

Il est intéressant de voir que la 3CO marquée par son identité co
grenier mahorais du fait de son potentie
peu représentée «en proportion» ou reste peu visible de manière générale.

Pour autant, la vie qui s'organise autour de ce potentiel et l'espace agricole utile participent aux particularités et l'ambiance agraire de la 3CO. Encore une fois, la diversité de représentation de l'espace agricole (notamment liée à la taille des exploitations) renvoie de nombreuses fois l'image d'un territoire agricole dynamique mais intime.



Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

4. Une ouverture du territoire qui fait basculer l'armature territoriale

4.1. Des modes de vie qui évoluent rapidement

G5 J4

La plage comme nouvel espace de vie

Le littoral a bien souvent été délaissé des projets d'aménagement, vu comme une simple bande plane permettant l'urbanisation. Il a donc rarement fait l'objet d'une mise en valeur. En effet, la topographie et la petite taille de l'ile fait en sorte que la mer est toujours visible, elle fait partie du paysage quotidien, les mahorais grandissent et vivent en la voyant.

L'urbanisation et l'extension des villes et villages se fait vers les hauteurs, sur les coteaux, là où les courbes de niveau sont bien souvent parallèles au rivage. De par son fort dénivelé, les voiries suivent la topographie afin de mieux attacher la ville à la pente. Cette disposition urbaine permet à tout habitant ou presque de posséder une habitation avec une possibilité de vue sur la mer. Le potentiel dégagé de cette structure urbaine a longtemps été sous-estimée.

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. Leur rénovation est donc vue comme une l'opportunité d'un aménagement d'ensemble. L'actuel projet de réhabilitation du front de mer de Chiconi, par la construction d'une halle de vente, d'un espace public de jeu ainsi que la création d'un ponton en est l'exemple parfait. Le but est de redonner toute l'attractivité, par une multiplication des usages à cet espace délaissée mais au potentiel unique.

Ce regain d'intérêt des collectivités peut s'expliquer par une population dont les usages changent, les mahorais ayant séjournés en dehors de Mayotte reviennent en souhaitant s'installer proche du lagon qui les a vu grandir, les projets pédagogiques et les médias démontrent la rareté du lagon aux plus jeunes. C'est pour répondre aux attentes de ce public, chaque jours plus nombreux, que les maisons s'ouvrent vers la mer, que les espaces littoraux sont réaménagés, que les communes se dotent de pontons de pèches et de plaisance et qu'une volonté unanime de protection de ce bien commun émerge.

La frange littorale urbanisée est aussi une limite à l'extension urbaine et la partie la plus ancienne des villages. Les projets de réaménagement global, comme celui que porte Sada est donc une réponse parfois nécessaire à des zones urbaines saturées où les dimensionnements viaires et de réseaux ne répondent plus aux critères d'aujourd'hui. Le but est de recréer une base saine afin qu'un développement puisse continuer en dépit de cette frontière inamovible.

FRONT DE MER DE CHICONI
TEMA - 2019

ACTIVITÉS SUR LA PLAGE DE CHICONI
Cittànova - 2019

DES CONSTRUCTIONS QUI REGARDENT VERS LE LAGON À SADA
Cittànova - 2019

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

Des équipements qui se développent bien qu'encore largement insuffisants et des équipements universitaires absents E4 E6 G3

Equipements scolaires

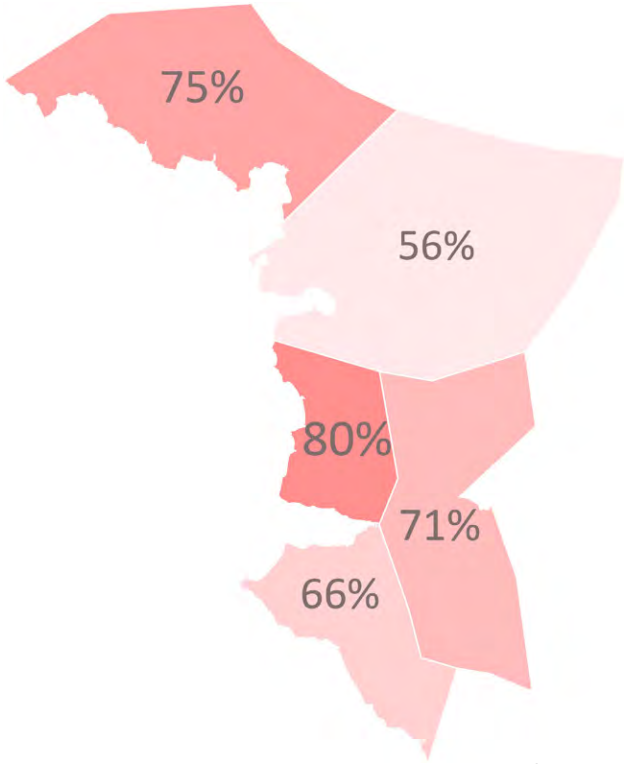
Toutes les communes de la 3Co disposent d'écoles maternelles et élémentaires. En 2018, elles accueillent plus de 8 800 élèves, répartis sur l'ensemble des communes. Il existe actuellement 18 maternelles et 25 élémentaires, rassemblées ou non au sein de groupes scolaires. En moyenne, il y a 26 élèves 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. Dans ce cas, une rotation est mise en place avec l'accueil d'une classe le matin et une autre l'après-midi. Le taux de scolarisation est d'environ 68% en maternelle et 87% en élémentaire sur la 3Co. Néanmoins il existe de grandes disparités entre les communes.

Malgré d'importants progrès en termes de scolarisation, cela signifie donc qu'une part encore importante d'enfants n'a pas accès à l'école, ou dans de mauvaises conditions. Dans les années à venir, l'augmentation prévisible du taux de scolarisation et la poursuite de l'augmentation de la population amènerons des besoins supplémentaires en termes d'équipements scolaires que le territoire devra anticiper, en sus du rattrapage actuel.

Il existe 5 collèges sur la 3Co, un sur chaque commune. En 2018, ils permettent d'accueillir plus de 5 600 élèves. Dans le contexte démographique actuel, des besoins d'évolution et d'agrandissement de ces équipements seront à anticiper afin d'assurer l'accueil des élèves dans de bonnes conditions dans les années à venir. L'extension des collèges de M'tsangamouji (horizon 2019) et de la Sada est d'ores et déjà envisagée par le rectorat de Mayotte. A horizon 2022, le collège de Chiconi devrait également faire l'objet d'une rénovation.

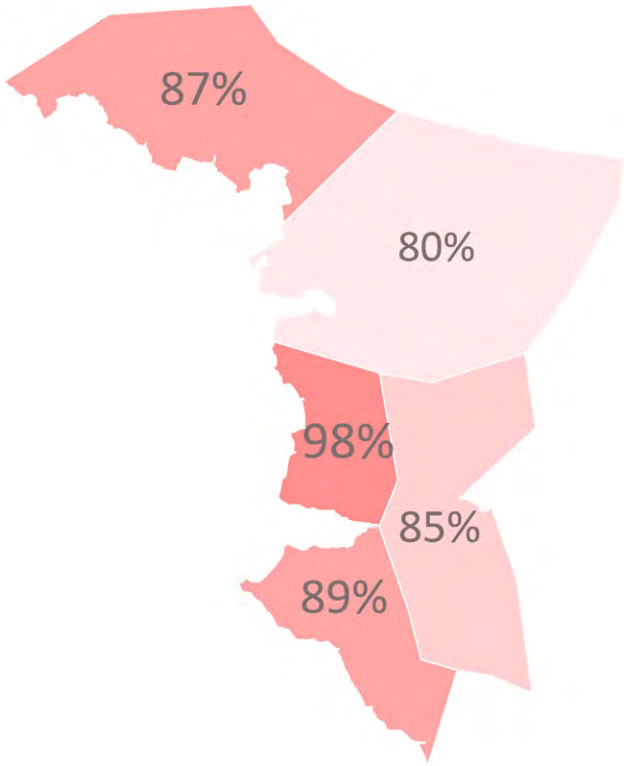
Enfin, 2 lycées viennent compléter l'offre de formation, l'un à Sada (avec un projet d'extension à l'étude) et l'autre à Ouangani (projet d'extension pour accueillir 300 élèves supplémentaires), permettant d'accueillir en filières générales, technologiques et professionnelles plus de 3 400 élèves. Le secteur nord-ouest de Mayotte, qui comprend M'tsangamouji et Tsingoni, est par ailleurs fléché pour la construction d'un nouveau lycée à horizon 2025 pouvant accueillir à minima 2000 élèves. Le lycée agricole de Coconi, administré directement par le ministère de l'agriculture, permet quant

TAUX DE SCOLARISATION MATERNELLE



INSEE 2017 et Rectorat de Mayotte

TAUX DE SCOLARISATION ÉLÉMENTAIRE

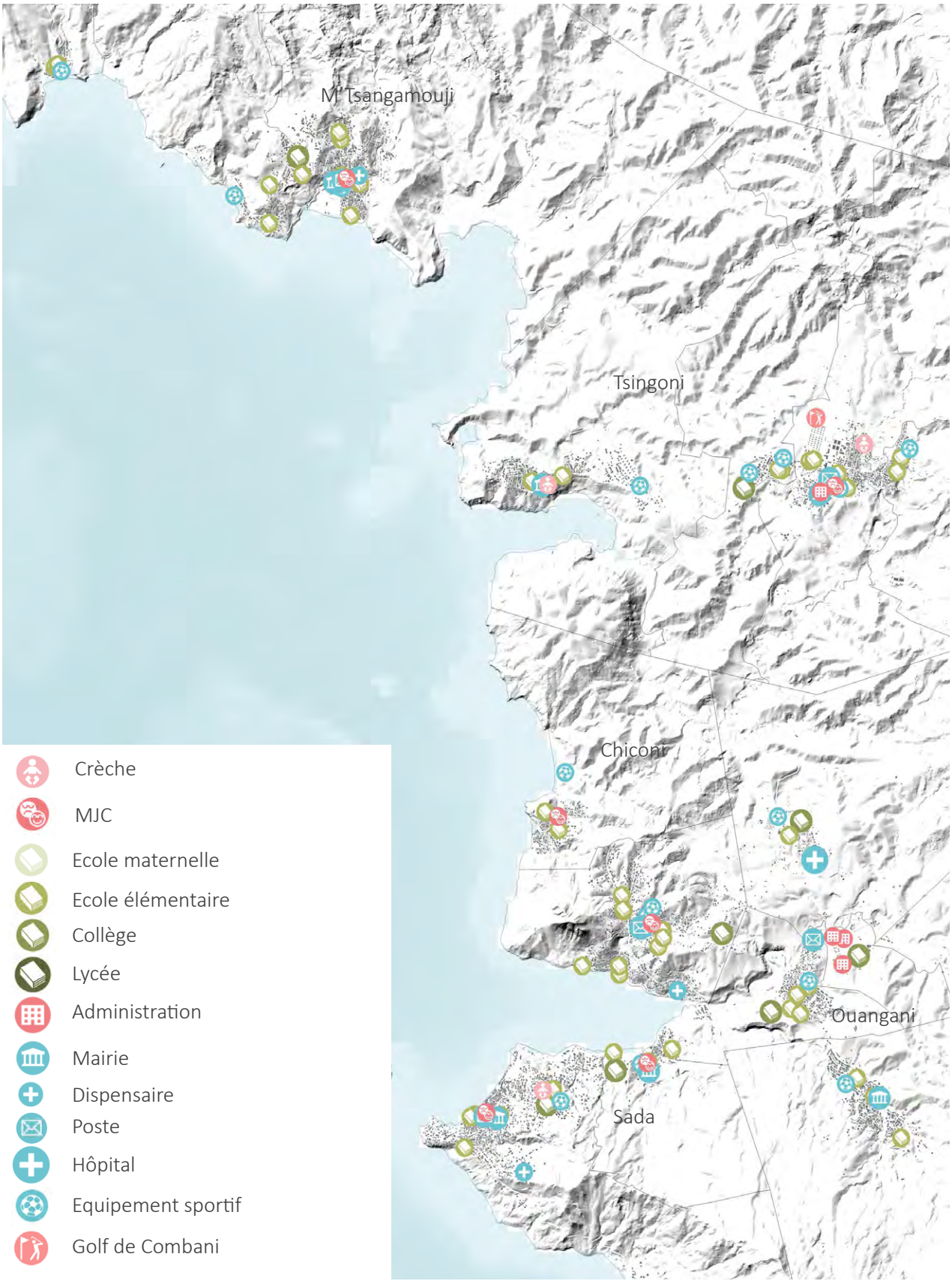


INSEE 2017 et Rectorat de Mayotte

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

E5

EQUIPEMENTS SUR LA 3CO



Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

à lui de former environ 300 jeunes chaque année.

Equipements sportifs

La base de données du RES recense en septembre 2019 environ 60 équipements sportifs sur la 3Co. La réalité est certainement supérieure, cette base de donnée n'étant mise à jour que sur déclaration.

La majorité des équipements sportifs sont des plateaux multisports utilisés par les scolaires et potentiellement accessibles librement (city-stade). De manière générale, le manque d'équipements induit une optimisation et une mutualisation des salles et plateaux sportifs existants.

Toutes les communes disposent d'au moins un stade de football, sport le plus pratiqué sur l'île. Quelques équipements plus rare sur Mayotte, voire uniques, sont également recensés : le golf, un cours de tennis, une salle de musculation…

Néanmoins, les équipements les plus demandés (en particulier par les jeunes), en dehors des stades de football, sont assez rares sur le territoire : quelques salles de combat (dojo, arts martiaux), quelques équipements pour l'athlétisme, très peu d'équipements dédiés pour le basket ou le handball.

Bien qu'insulaire, la population est peu tournée vers les pratiques aquatiques. Il n'existe aucune piscine ou bassin de natation, et seule la plage de Sada semble à ce jour accueillir quelques activités sportives en lien avec la mer ou la plage via les activités proposées par la MJC.

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 (plages horaires d'ouverture, répartition entre les clubs, ouverture libre, scolaires…).

Enfin, le territoire dispose de 7 MJC, plus ou moins actives, qui selon leur niveau d'activité permettent de proposer des activités et un accompagnement des jeunes de la commune. Eu égard à la jeunesse globale de la population et aux prévisions démographiques dans les années à venir, leur rôle de cohésion sociale et de porte d'entrée vers des activités sportives et culturelles est plus que ja-

City Stade de Chiconi
Cittànova 2019

Plateau sportif de Chiconi
Cittànova 2019

Vestaire du plateau sportif en cours de réalisation à Chiconi
Cittànova 2019

MJC de Tsingoni
Cittànova 2019

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

mais essentiel.

Des besoins d'évolution peu anticipés

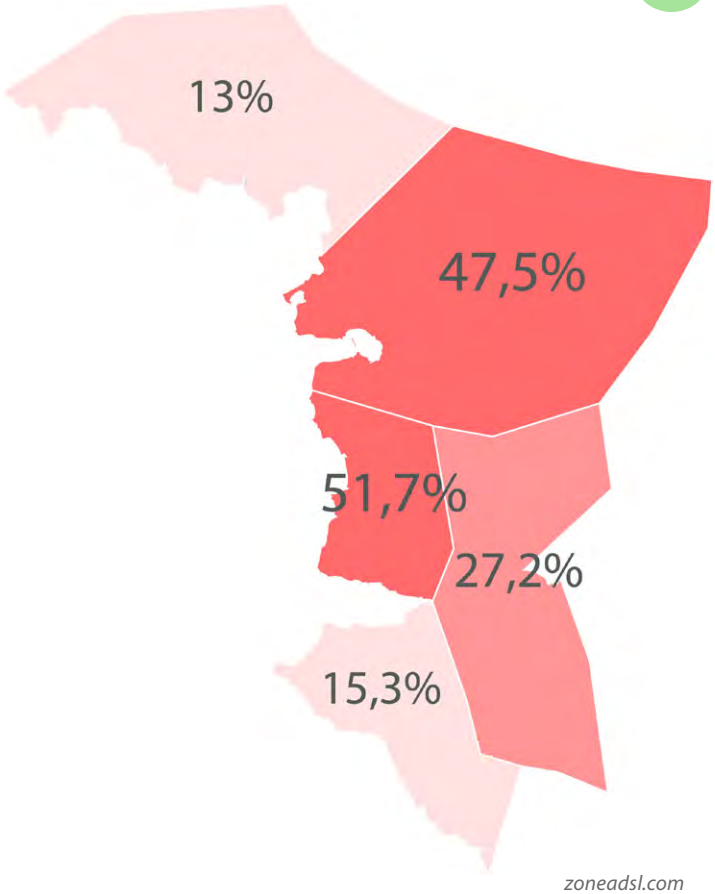
Bien que le dimensionnement des projets prennent en compte les besoins croissants en termes d'équipements, ils se retrouvent souvent en surcharge lorsque ceux-ci voient le jour où n'intègrent pas de réserve foncière pour anticiper les besoins d'évolution futurs. Ce problème peut être lié à plusieurs 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, le problème de la disponibilité foncière étant omniprésente. Ces parcelles sont donc bien souvent intégralement utilisées et 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.

Desserte des logements en Très Haut Débit



zoneadsl.com

L11

Une desserte numérique qui évolue mais encore peu performante

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.

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

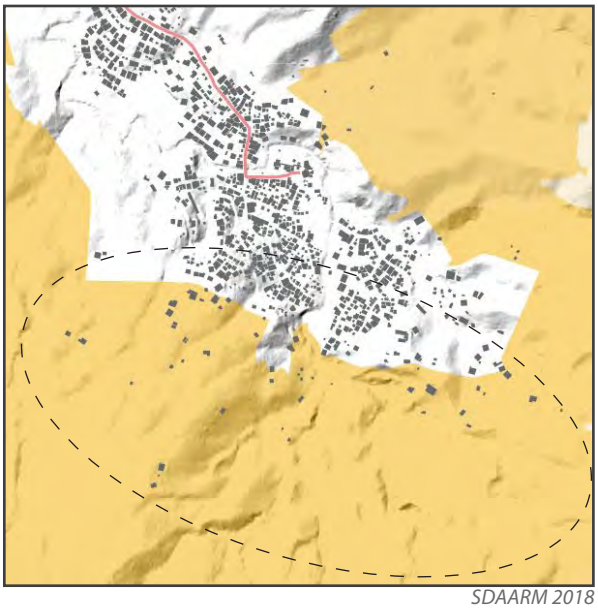
L6

Une évolution des modes de vie qui accroie les dépendances alimentaires et énergétiques

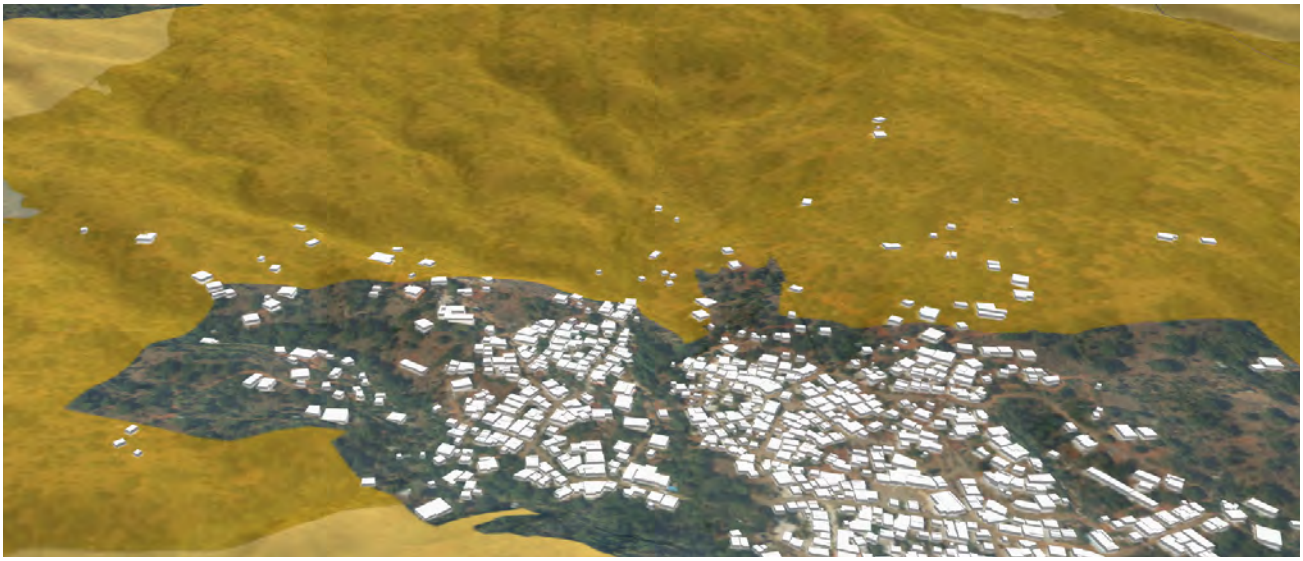
La pression foncière de plus en plus importante amène les propriétaires des terrains à valoriser au maximum la parcelle, tendant à faire disparaître du cœur des villages les jardins au rôle nourricier. L'agriculture vivrière se trouve reportée en dehors de la ville lorsque la famille y possède encore des terrain. De plus en plus, les modes de consommation changent, et l'augmentation du niveau de vie génère une dépendance «possible» aux produits d'importations disponibles dans les supérettes de type «Douka» ou «Sodifram».

En outre, le développement urbain non maîtrisé entraine 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. 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.

DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT DIFFUS EN ZONE DE POTENTIEL AGRICOLE FORT



SDAARM 2018



Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

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.

F2 F3 F4

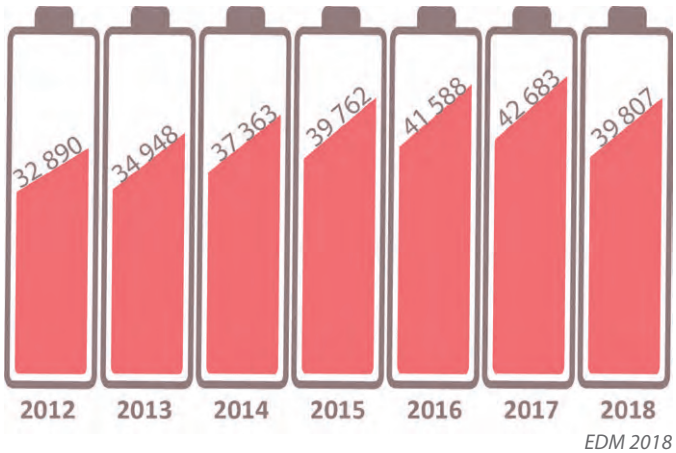
En 2014, le mix électrique de Mayotte est composé à 94.4% d'hydrocarbures et à 5.6% d'énergies renouvelables (photovoltaïque). Le territoire est donc énergétiquement dépendant des importations, ce qui lui vaut un coût de production de l'énergie élevé et une exposition forte aux variations des prix des 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. 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.

La répartition des consommations diffère selon les communes. Sada et Tsingoni se distinguent avec une consommation en électricité plus importante, due à une population plus importante, et pour Tsingoni à une consommation importante par les professionnels (plus de la moitié des consommations professionnelles et des services publics de la 3Co est générée sur le territoire de Tsingoni).

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.

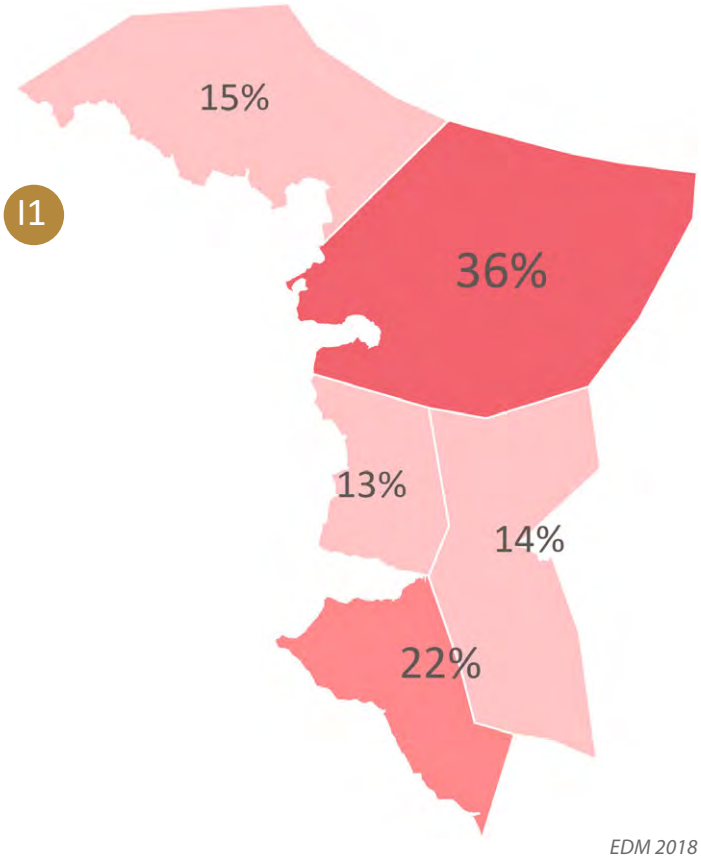
Evolution de la consommation d'électricité de la 3Co



EDM 2018

Poids des communes dans la consommation d'électricité de la 3Co

I1

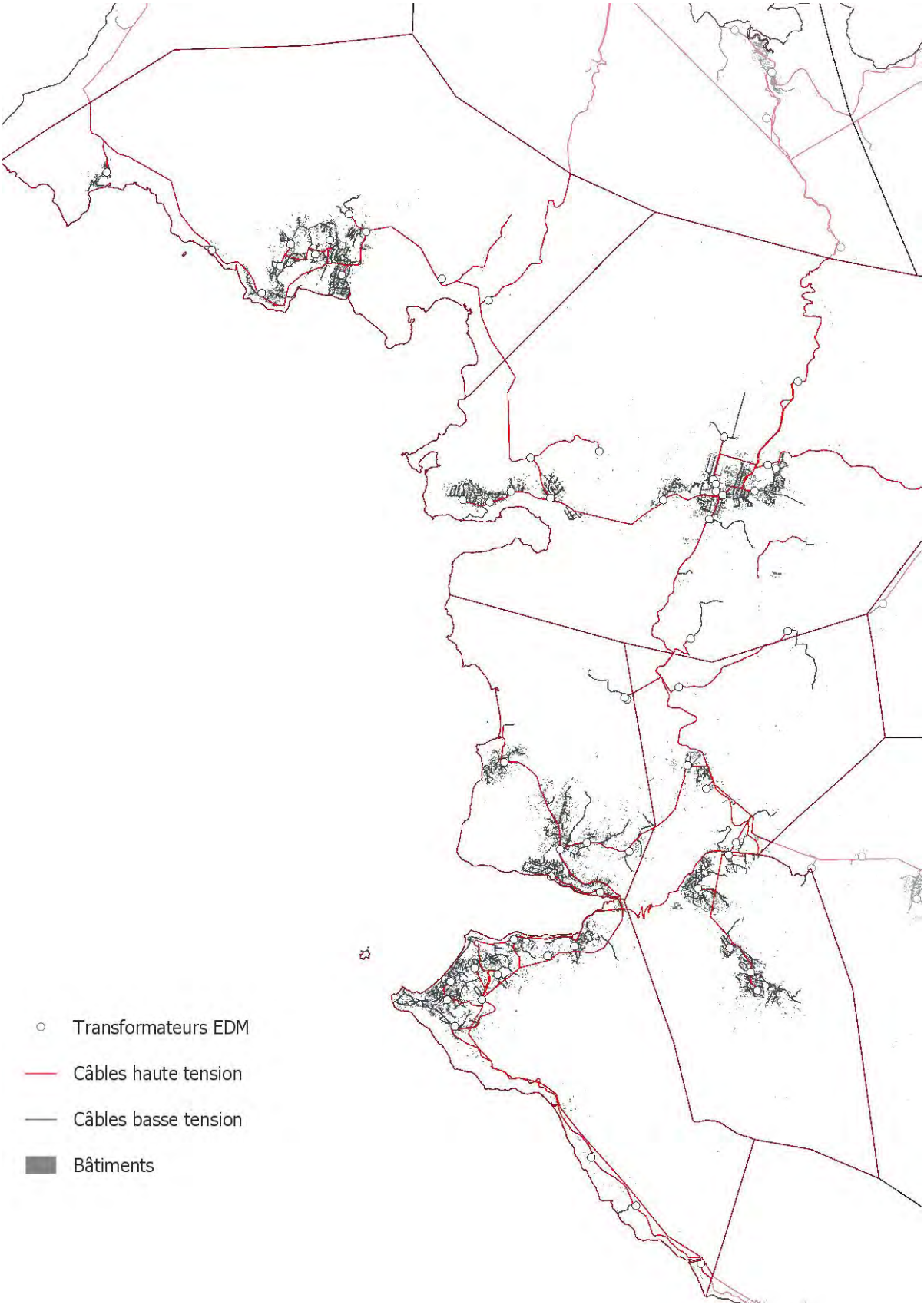


EDM 2018

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

En termes de raccordement à l'électricité, le territoire est bien équipé. En 2017, seulement 8% des logements ne sont pas raccordés à l'électricité.

RÉSEAU D'ÉLECTRICITÉ DE LA 3CO



DEAL / Réalisation Cittànova

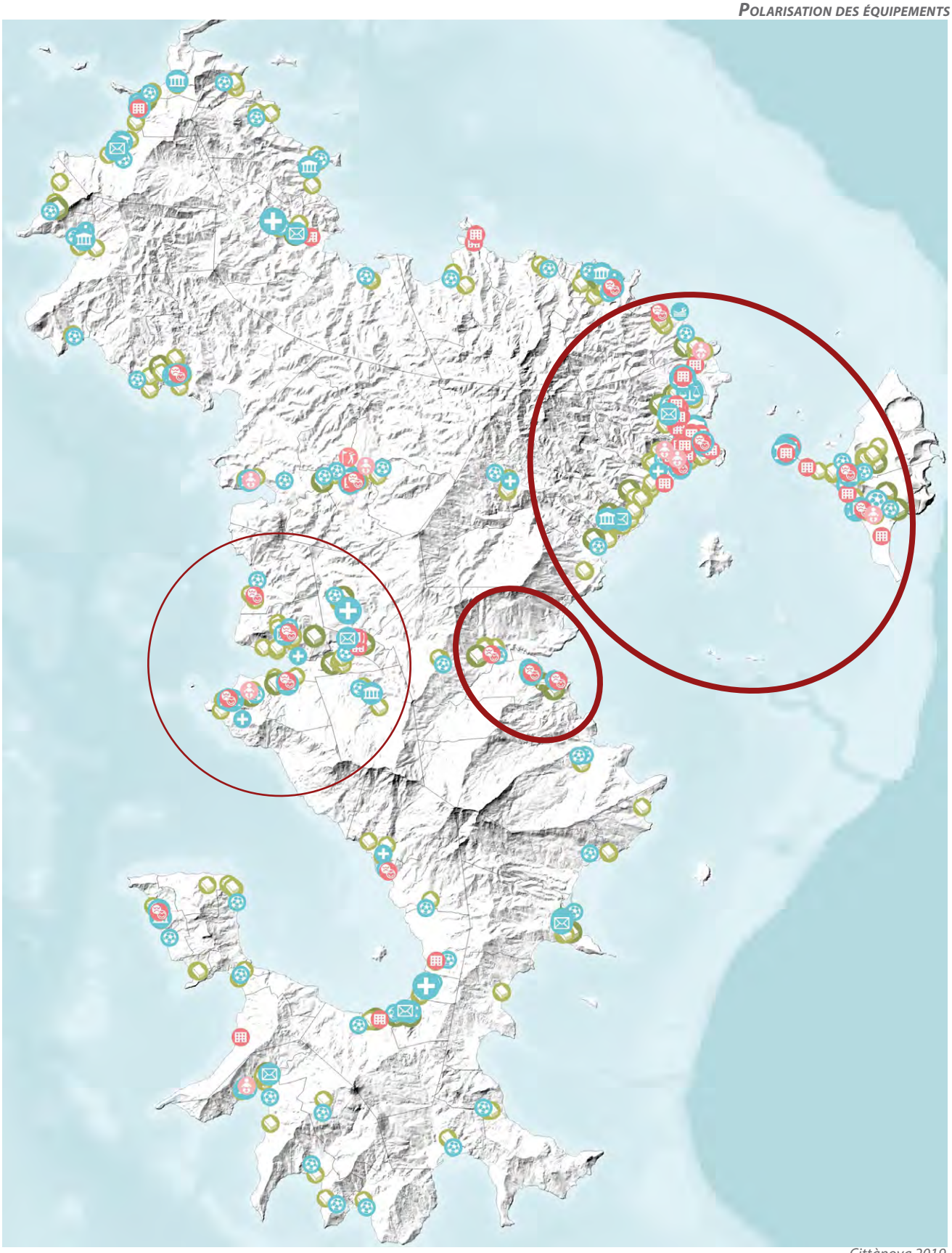
Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

4.2. Une dépendance à Mamoudzou qui impacte l'organisation du territoire

Une dépendance pour les services supérieurs et pour l'emploi...

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.

POLARISATION DES ÉQUIPEMENTS



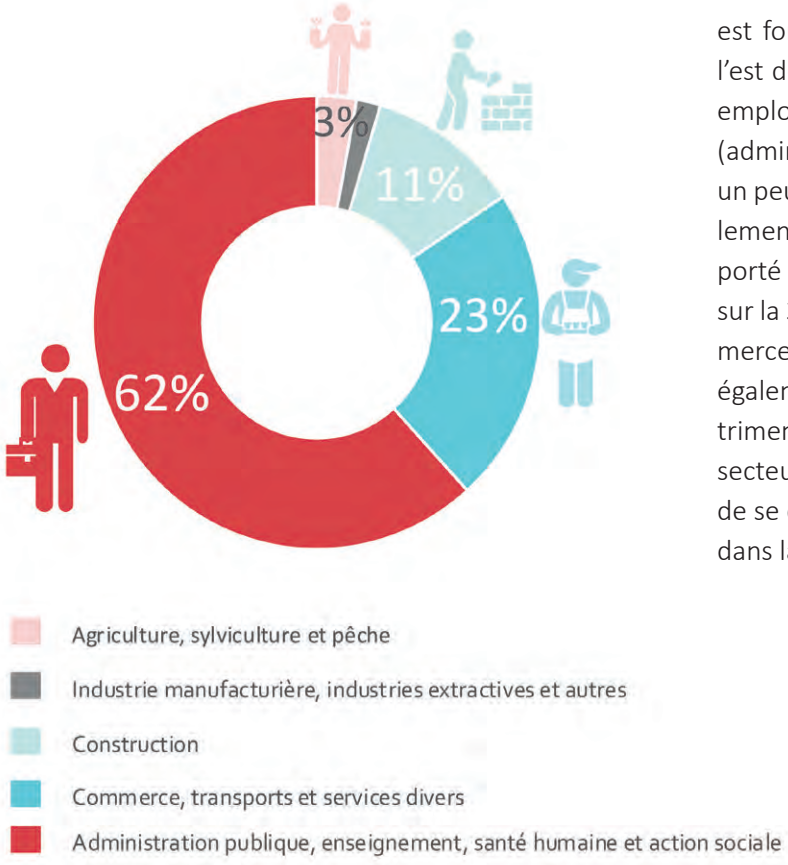
Cittànova 2019

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

57% des actifs de la 3Co ne travaillent pas sur leur commune de résidence, générant des déplacements pendulaires importants. En effet, si plus de 6200 emplois sont recensés sur la 3Co en 2017, le territoire compte plus de 9200 actifs : 1 habitant sur 3 à minima va donc travailler dans une commune hors de la 3Co. Avec Mamoudzou qui concentre plus de la moitié des emplois mahorais, la population de la 3Co dépend fortement de ce pôle d'emploi. Pour autant, un peu plus de 4 habitants sur 10 vivent et travaillent sur la même commune, signe de la présence réelle d'un tissu économique local et de l'attachement des mahorais à leur commune.

1 ACTIF SUR 3 TRAVAILLE HORS DE LA 3CO

INSEE 2017



Sur la 3Co comme ailleurs à Mayotte, l'emploi est fortement dépendant du secteur public et l'est de plus en plus : en 2017, près du 2/3 des emplois de la 3Co dépendent du secteur public (administration, santé, enseignement...) contre un peu plus de la moitié en 2012. C'est principalement l'accroissement de l'emploi public qui a porté le développement ces dernières années sur la 3Co. Les secteurs de l'agriculture, du commerce/transports et services divers enregistrent également une croissance intéressante, au détriment des activités de nature industrielles. le secteur de la construction quant à lui continue de se développer mais conserve le même poids dans la répartition des emplois.

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

...qui impacte les infrastructures de transports et les espaces publics

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 reliant Sada à Mamoudzou en passant par Ouangani et le col d'Ongoujou, et la RD3 reliant Tsingoni à Mamoudzou. La RD1 permet quand à elle des connexions Nord-Sud littorales entre Mstamboro et Coconi. Le territoire jouit donc d'un positionnement stratégique en termes de transports et de liaisons vers Mamoudzou.

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 PGD de Mayotte réalisé en 2018 prévoit plusieurs interventions sur le réseau routier de 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

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.

Par ailleurs, les temps de trajets sont relativement longs entre deux pôles :

- Environ 40 minutes entre Sada et Mamoudzou par la RN2 hors heure de pointe
- Environ 30 minutes entre Tsingoni et Mamoudzou par la RD3 hors heure de pointe
- Environ 35 minutes entre Chembenyoumba et Sada par la RD1 hors heure de pointe

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.

En termes de lutte contre le réchauffement climatique et la lutte contre l'effet de serre, l'accroissement continu du taux de motorisation des ménages et du trafic routier impacte fortement le territoire et l'impactera d'autant plus à l'avenir si des modes alternatifs de transports et un rééquilibrage du territoire mahorais ne sont pas développés.

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.

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.

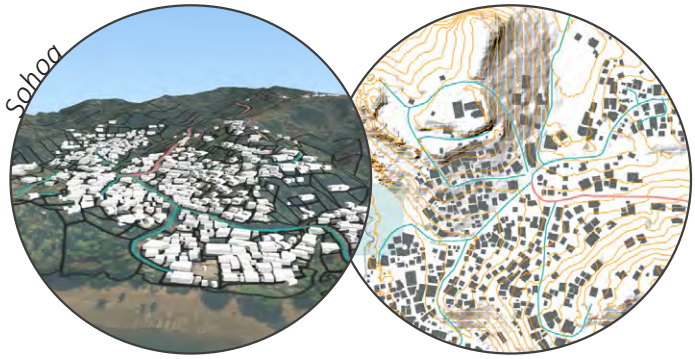
EXEMPLE DE STATIONNEMENT NON PRÉVU SUR LA VOIE PUBLIQUE
Cittànova 2019

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

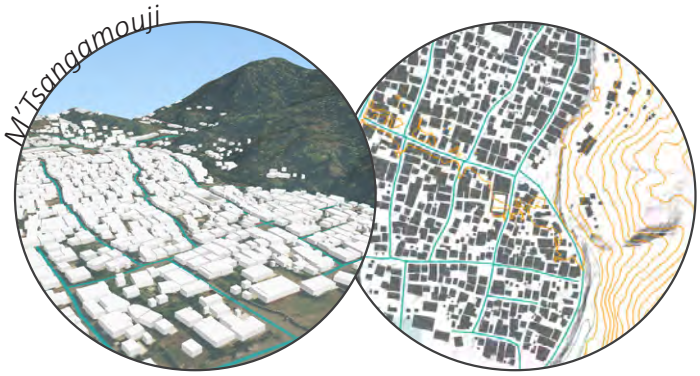
Des formes urbaines intrinsèquement liées à la trame viaire

L'analyse des développements de l'habitat sous l'angle du réseau viaire permet de mettre en lumière les différentes logiques et processus à l'oeuvre sur la 3Co.



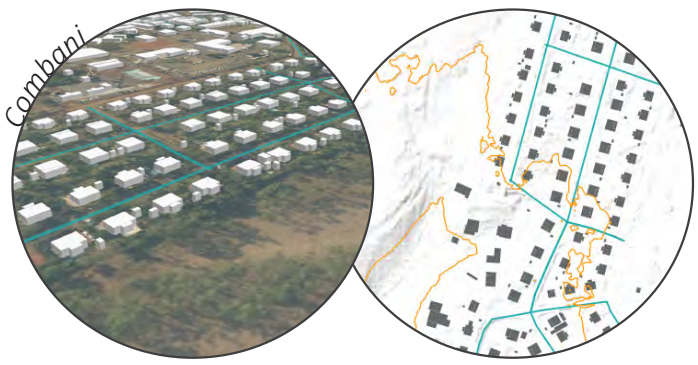
Un réseau viaire en étoile

Le village de Sohoa par exemple présente une trame viaire en étoile : l'accès au village se fait via la RD7, qui s'arrête à l'entrée du coeur de bourg et se divise en un réseau secondaire composé de branches, permettant de desservir l'ensemble du village.



Un réseau viaire en damier

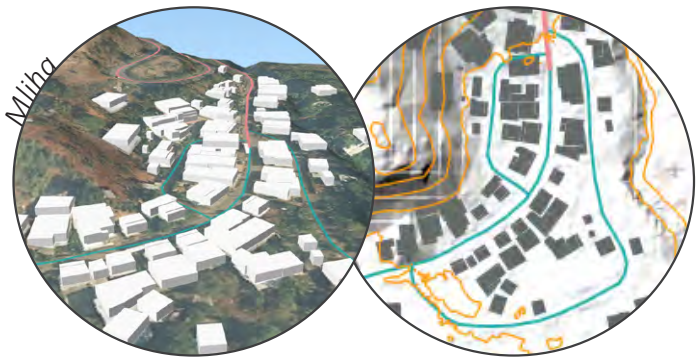
Le coeur ancien du village de M'Tsangamouji présente un exemple de trame viaire en damier, caractérisé par des tracés de voiries rectilignes parallèles et perpendiculaires. Il s'agit d'un héritage du modèle traditionnel de développement de l'habitat mahorais, conduisant à une forte densification sur les parcelles existantes de manière très ordonnée et longiligne (environ 80 logements/ha).



Un réseau viaire anticipé de lotissement

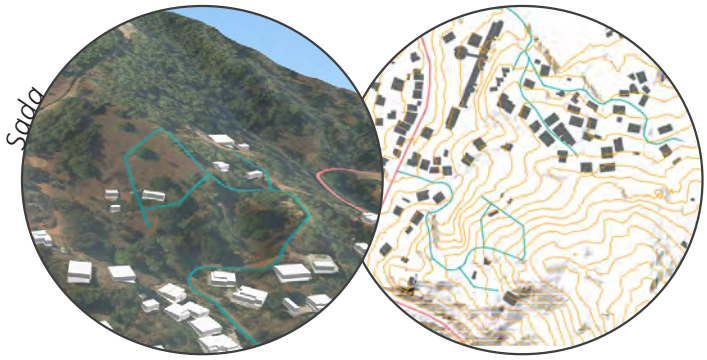
Le lotissement SIM de Combani offre un exemple de trame viaire typique de lotissement, organisé en cul-de-sac. Cette forme d'habitat est très consommatrice de voirie et d'espace (environ 15 logements/ha).

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR



Village-rue

Exemple parfait, le petit village (hameau) de Mliha s'organise le long de la trame viaire. La forme urbaine est assez dense, de l'ordre de 45 logements/ha et peu consommatrice de réseaux.



Une trame viaire qui rattrape l'urbanisation, notamment dans les pentes

L'urbanisation progressive mais surtout spontanée des pentes implique le déploiement d'un réseau viaire au fil de l'urbanisation, sans que celui-ci ne soit anticipé ou optimisé, comme ici à Sada. La densité est globalement faible, d'ordre de 10 à 20 logements/ha.

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

4.3. Des flux qui modifient l'armature territoriale de la 3Co

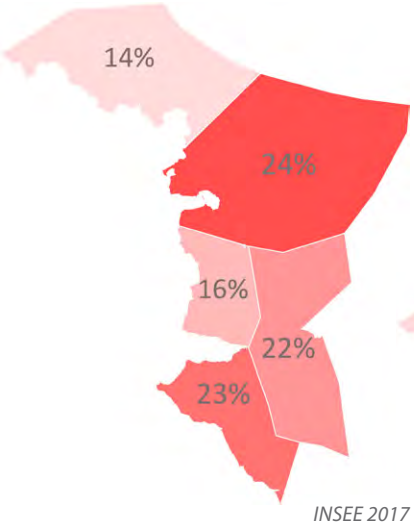
J1 J2

Les polarités du territoire évoluent

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.

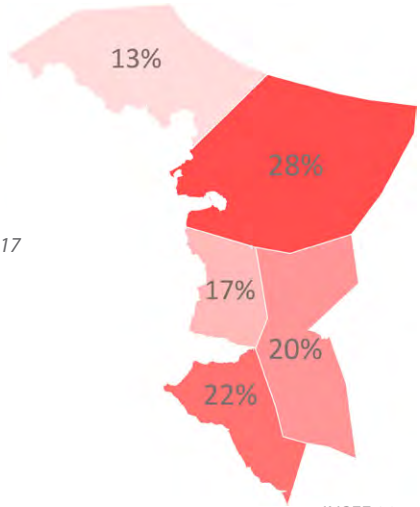
Ainsi, l'armature globale du territoire jusqu'ici relativement équilibrée tend à une polarisation croissante vers les villages intérieurs, notamment au sein des communes de Tsingoni et Chiconi. La polarité historique de Sada reste néanmoins lisible dans l'armature de la 3Co.

Poids de population en 2012



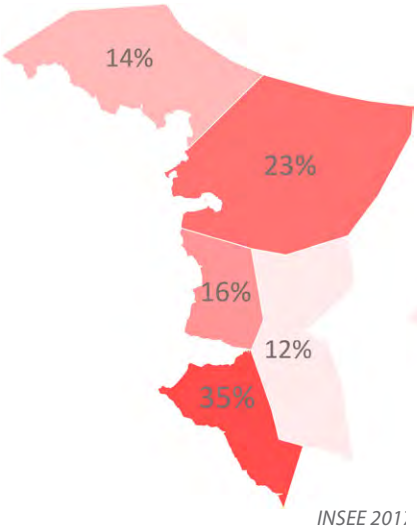
INSEE 2017

Poids de population en 2017



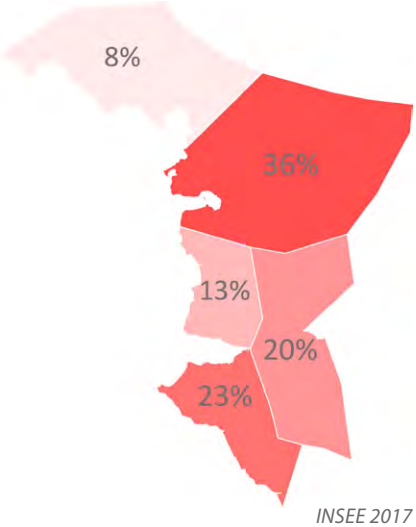
INSEE 2017

Poids des emplois en 2012



INSEE 201

Poids des emplois en 2017



INSEE 2017

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 (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 émergent (20%).

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

Des flux qui influencent le développement économique de la 3Co

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.

La zone économique de Combani

La zone économique de Coconi

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.

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.

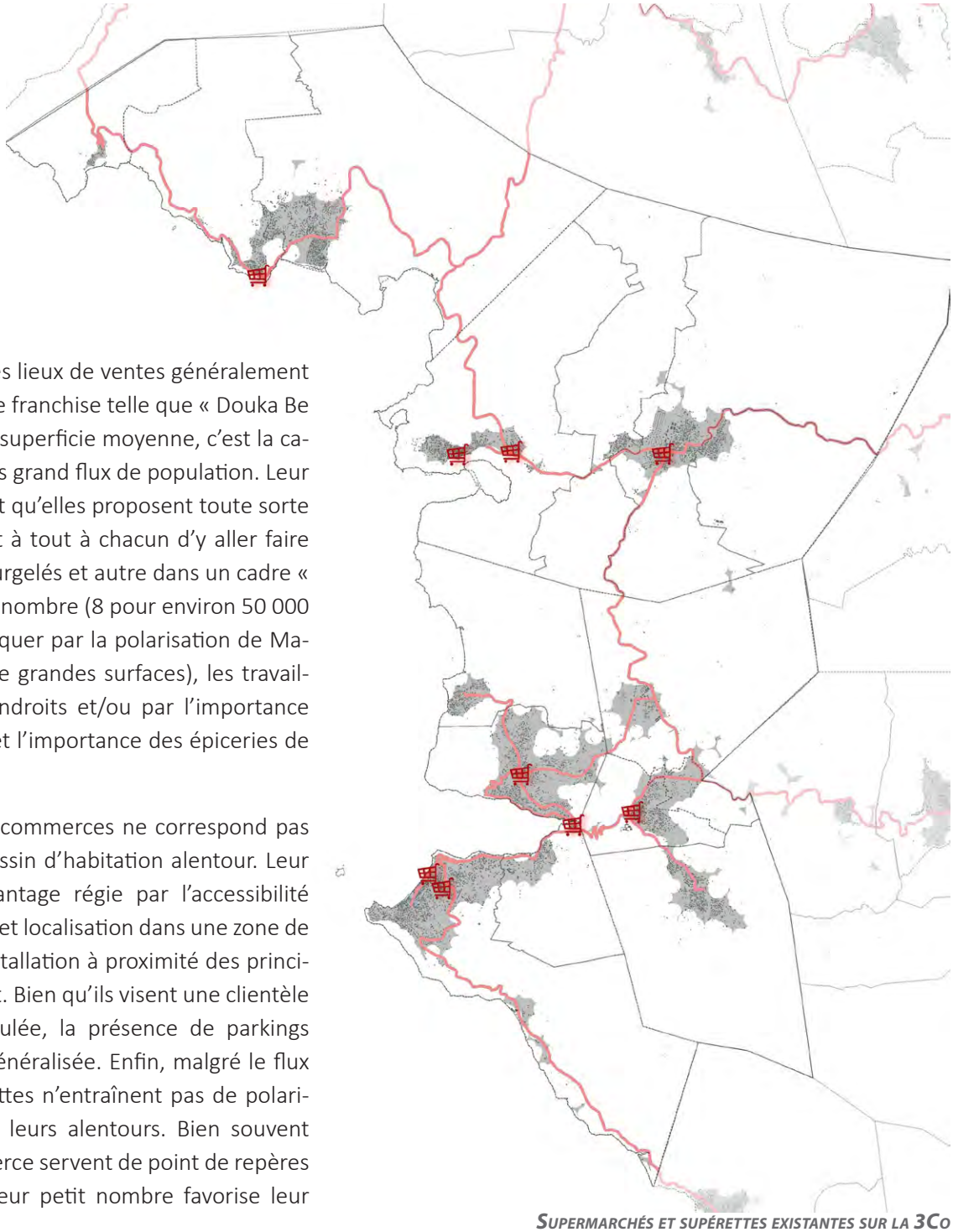
Activités économiques diffuses
Cittànova 2019

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

Une armature commerciale peu lisible, mais de plus en plus formalisée autour des flux

De même, l'organisation commerciale de la 3Co revêt plusieurs formes. K8

Des supermarchés et supérettes le long des axes de circulation



SUPERMARCHÉS ET SUPÉRETTES EXISTANTES SUR LA 3CO
TEMA et Cittànova 2019

Les superettes sont des lieux de ventes généralement structurées autour une franchise telle que « Douka Be » ou « Sodifram ». De superficie moyenne, c'est la catégorie drainant le plus grand flux de population. Leur popularité vient du fait qu'elles proposent toute sorte de produits et permet à tout à chacun d'y aller faire ses courses de frais, surgelés et autre dans un cadre « organisé ». Leur faible nombre (8 pour environ 50 000 habitants) peut s'expliquer par la polarisation de Mamoudzou (présence de grandes surfaces), les travailleurs favorisant ces endroits et/ou par l'importance de la culture vivrière et l'importance des épiceries de proximité.

La localisation de ces 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. Bien qu'ils visent une clientèle essentiellement véhiculée, la présence de parkings formalisés n'est pas généralisée. Enfin, malgré le flux de clients, ces supérettes n'entraînent pas de polarisation commerciale à leurs alentours. Bien souvent ces espaces de commerce servent de point de repères et de rencontre car leur petit nombre favorise leur connaissance de tous.

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

Des épiceries diffuses, relais de proximité

De très nombreuses épiceries, dite « doukas », sont disséminées dans les zones urbaines de Mayotte. Celles-ci, de petite taille proposent des produits de premières nécessités et sont bien souvent des lieux de lien social pour les quartiers. On y va pour acheter des produits pour un faible montant mais aussi pour discuter.

Leur implantation dans les quartiers urbains est faite sur les voiries « secondaires » et sans organisation apparente et dépend principalement des opportunités foncières du propriétaire. Elles occupent le rez de chaussée d'une habitation où réside le(s) propriétaire ou qui est située à proximité de leur domicile. Leur clientèle est piétonne, leur zone d'attraction restreinte et leur visibilité médiocre. Il est très difficile de les dénombrer car leur ouverture et leur fermeture peut se faire du jour au lendemain et ne sont parfois pas recensées au registre du commerce.

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 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.

I3 I5 I6

COMMERCE INFORMEL
Cittànova 2019

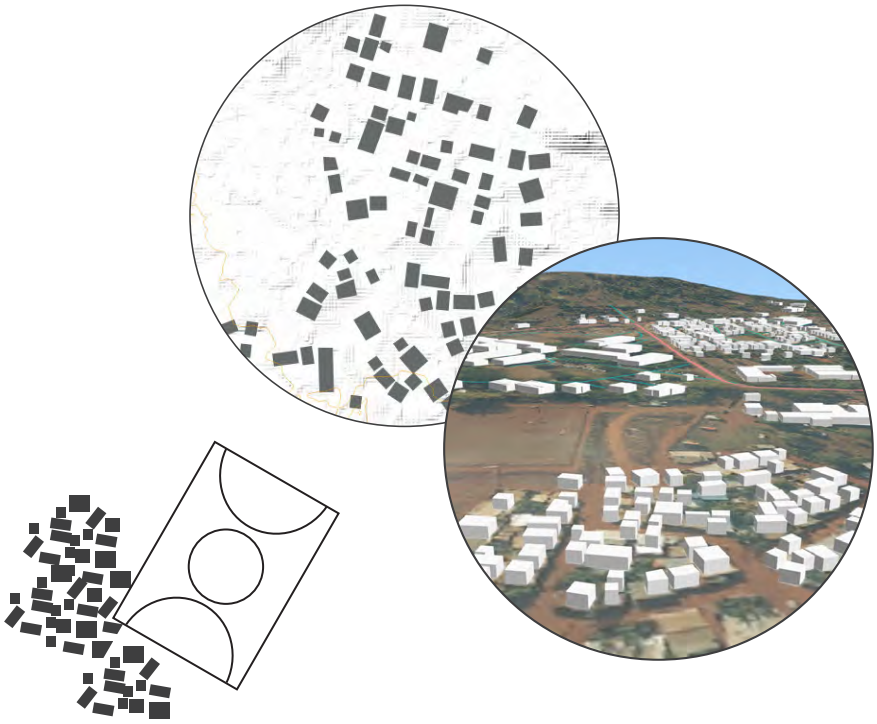
Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

Des développements qui influencent également l'habitat

Le développement récent de l'habitat suit diverses logiques. Il semble néanmoins que la proximité d'activités économiques et la proximité d'équipements structurants soient des moteurs du développement urbain. Ainsi, s'ils sont à l'origine souvent implantés en dehors des zones déjà urbanisées, elles sont rapidement rattrapées par l'urbanisation spontanée. Dans certains cas, cela peut poser des conflits d'usage dans le sens où le développement de l'habitat à proximité immédiate empêche parfois l'évolution des activités économiques ou des équipements du territoire.

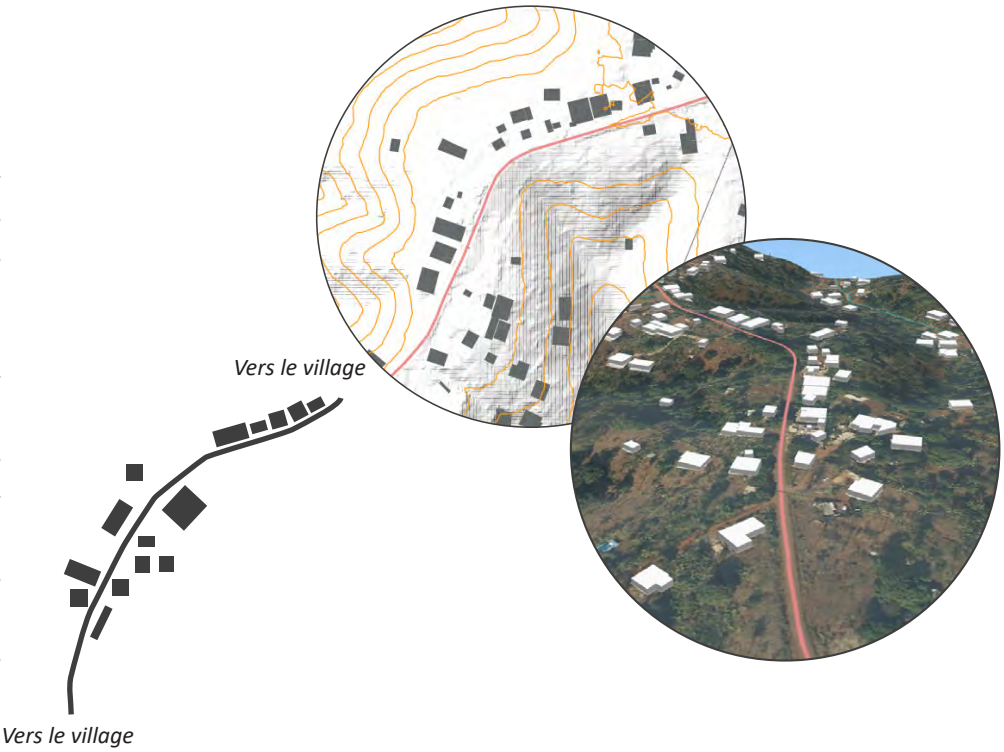
Développement spontané en zone de projet d'équipements

Cet exemple à Kahani illustre la constitution d'un groupement d'habitations de fortune à proximité du stade. Ces habitations de fortune sont situées au coeur d'une zone à urbaniser pour des équipements structurants et empêche donc tout projet. La densité de cet habitat est très dense : 85 logements à l'hectare mais peut rapidement poser des questions de salubrité et de sécurité (accès).



Développement spontané linéaire

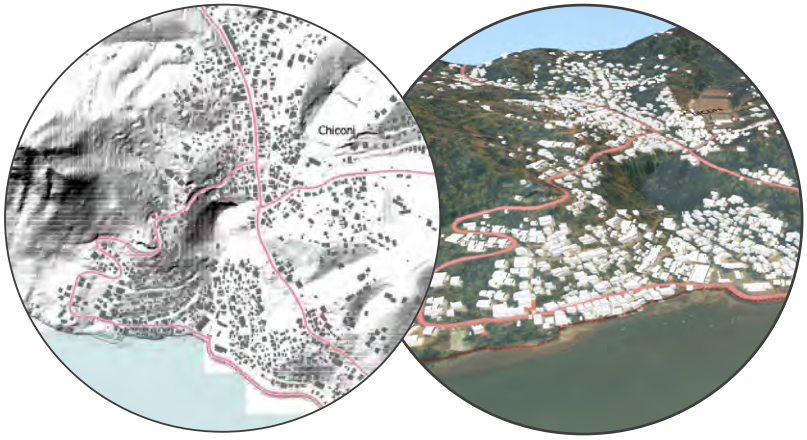
Cet exemple entre les villages de Chiconi et de Kahani illustre le développement spontané et désorganisé de l'habitat le long des axes de circulation, en dehors des espaces urbains. Cette forme d'urbanisation est peu dense (10 à 15 logements par hectare), participe au développement du mitage du territoire et génère des formes urbaines peu qualitatives. Néanmoins elles est moins coûteuse en termes d'aménagement des réseaux du fait de la proximité de la route et elle exploite les terrains plans encore disponibles.



Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

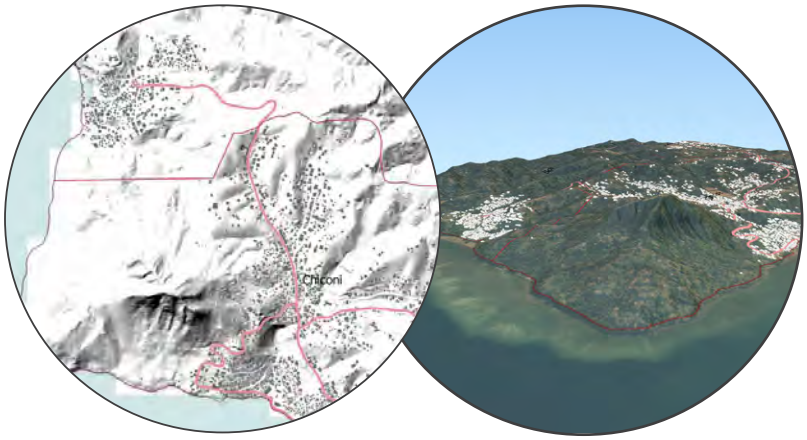
Un fonctionnement urbain qui a évolué

Si à l'origine, l'isolement des baies a conduit à un certain isolement des villages entre-eux (cf partie 1), le développement rapide du territoire a transformé les configurations urbaines et leur fonctionnement. L'extension progressive des villages mène ainsi à la création de multipolarités ou à des continuités urbaines par exemple.



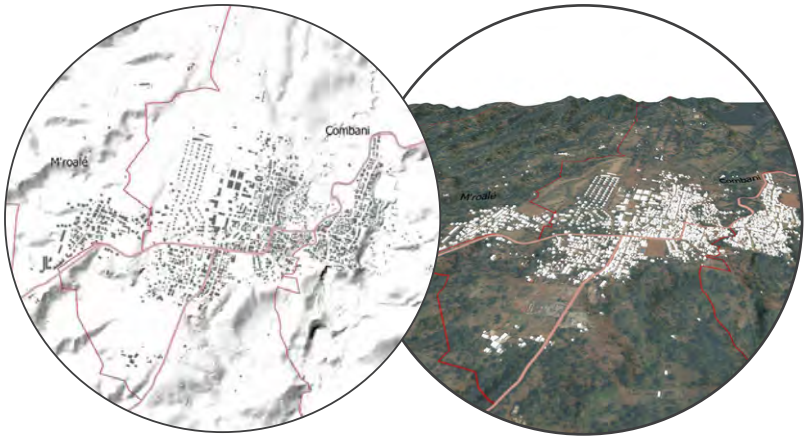
Plusieurs polarités au sein d'un village

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.



Bi-polarité communale

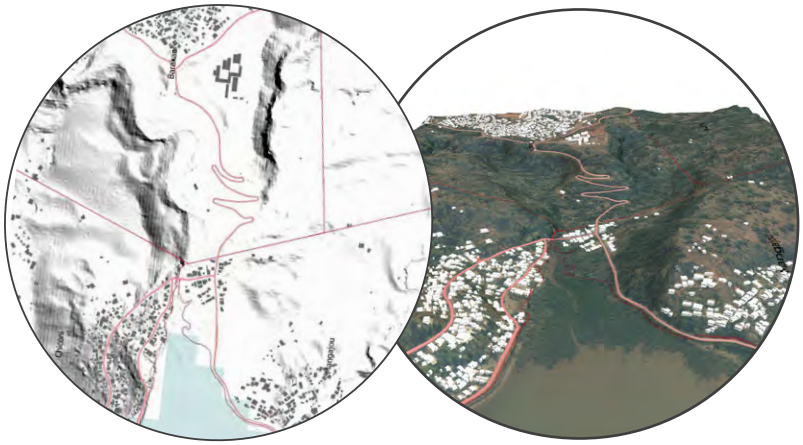
D'autres villages d'une même commune fonctionnent ensemble, bien qu'ils soient deux entités urbaines à part entière, comme ici entre Chiconi et Sohoa. L'urbanisation le long de la route tend néanmoins à réduire la distance entre les deux villages. C'est aussi le cas entre Tsingoni et Combani ou entre Coconi-Barakani-Ouangani.



Continuité urbaine

Pour certains il devient difficile de faire la distinction entre les différents villages, comme ici entre Mroalé, Combani et Miréréni. Mroalé et Miréréni sont des villages satellites résidentiels de Combani, dont la croissance a mené à la création d'une seule entité urbaine.

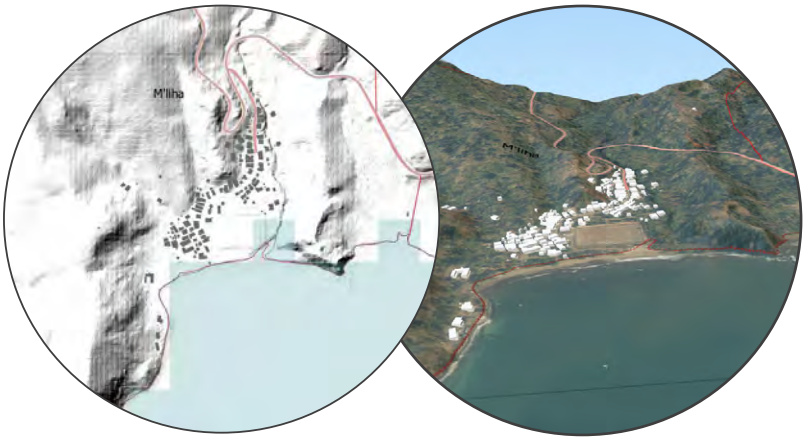
Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR



Des villages et hameaux multipolarisés

Le carrefour de Chiconi correspond à une petite entité villageoise située principalement sur la commune de Sada (village de Mangajou), au croisement entre la RN2 qui relie Barakani à Sada et la RD7 qui permet de rejoindre Chiconi. Ce hameau est stratégiquement situé et fonctionne autant avec Chiconi que Mangajou et Barakani.

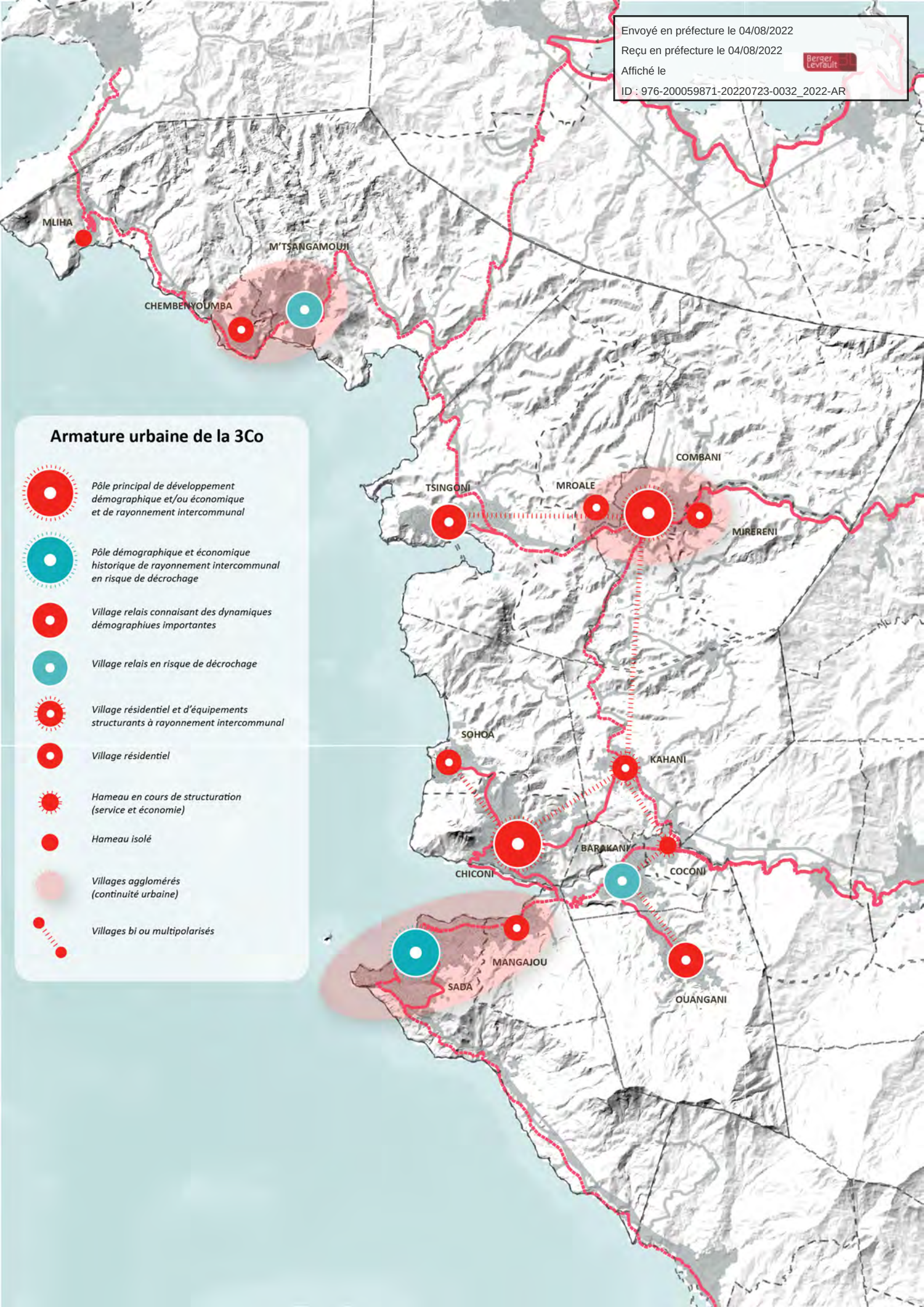
Le village de Kahani apparaît à première vue assez isolé des autres villages, car situé à l'écart des deux axes permettant de rejoindre le flan Est de l'île. Néanmoins son emplacement est stratégique au sein de la 3Co, car il permet de relier les pôles de Combani et de Coconi-Ouangani via la RD1 et de rejoindre Chiconi via la RD16. Il s'agit donc d'un village multipolarisé également.



Des villages encore plus ou moins isolés

Le village de Mliha, situé au Nord-Ouest de M'Tsangamouji est resté assez isolé, du fait d'une topographie accidentée et d'un éloignement des flux et des principaux villages. Mliha jouit ainsi d'un cadre naturel qualitatif et peut être qualifié de village rural du territoire.

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR



Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

En synthèse

> 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.

> Des équipements insuffisants au regard du besoin actuel et futur.

> Des besoins d'évolution des équipements peu anticipés et rendant complexes les extensions.

> Un développement urbain qui menace de plus en plus les espaces agricoles de grande qualité.

> 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.

Fil de l'eau

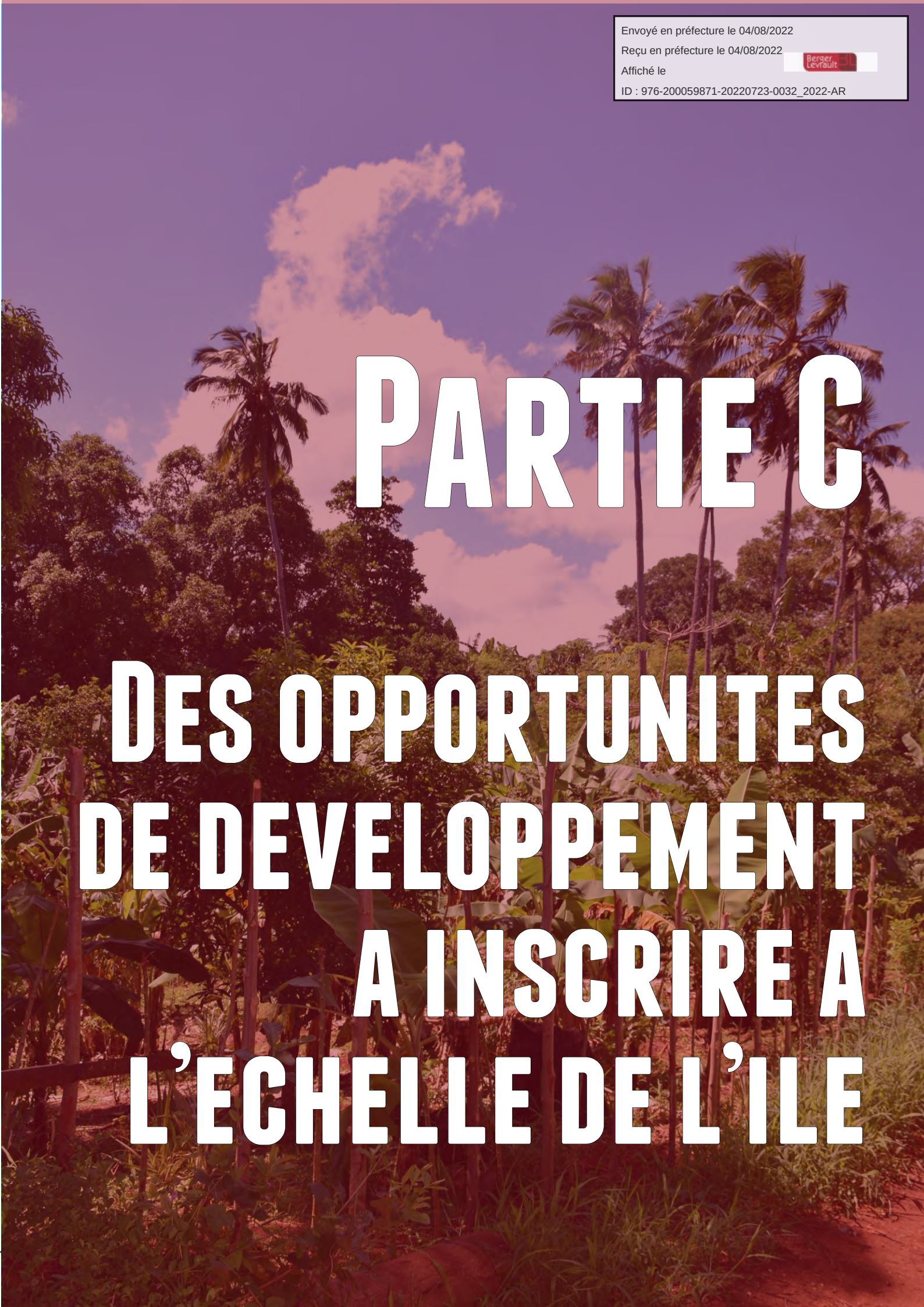
La population prend progressivement conscience de la valeur de son littoral. Elle va de plus en plus à la plage, qui devient un espace de sociabilité, d'échanges, de pratiques sportives et de villégiature. Néanmoins chacun ayant vocation à «voir» le lagon depuis chez soi, l'urbanisation franchit les limites qui permettent une absorption paysagère du bâti et s'expose de plus en plus aux risques (submersion, érosion, ruissellement...). Le réchauffement climatique et les évènements météorologiques extrêmes qui y sont associés augmentent encore le facteur de risque et la population est régulièrement et gravement touchée.

Avec la croissance de la population et la difficulté à entretenir les infrastructures existantes, le territoire se trouve sous-équipé et peine à trouver des solutions (difficulté à mobiliser le foncier). La réalisation des OIN devrait tout de même permettre d'apporter des équipements structurants supplémentaires à l'échelle intercommunale.

Les dépendances à Mamoudzou pour l'emploi et les services demeurent, bien qu'un rééquilibrage se dessine (installation d'une cité administrative, développement progressif de la filière agricole, développement économique de la zone de Combani...). Les infrastructures de transports sont cependant nettement améliorées, avec la mise en place de lignes de transports en communs interurbaines et l'amélioration des infrastructures routières. Cependant le stationnement devient une problématique majeure face au taux de motorisation important des ménages.

La population est toujours plus dépendante des matériaux et des vivres importés pour construire et se nourrir, à des coûts très élevés. L'habitat se développement fortement dans les villages intérieurs, à proximité des nœuds d'échanges et des nouveaux équipements réalisés, sans grande cohérence et organisation, notamment au niveau de la trame viaire.

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR



PARTIE C

DES OPPORTUNITES DE DEVELOPPEMENT A INSCRIRE A L'ECHELLE DE L'ILE

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

1. Assumer le rôle de complémentarité de la 3Co vis-à-vis de la CADEMA...p144

2. Des moyens à mettre en œuvre pour accompagner le développement....p156

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

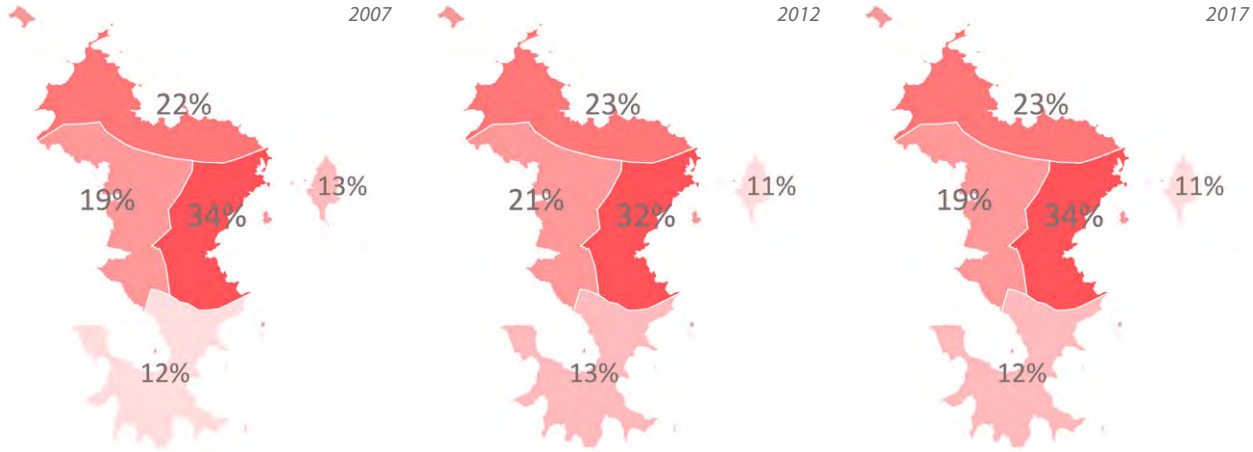
1. Assumer le rôle de complémentarité de la 3Co vis-à-vis de la CADEMA

1.1. La 3Co, un pôle d'équilibre démographique

Un pôle de rééquilibrage du développement démographique à l'échelle de Mayotte

La 3Co, intercommunalité du flan ouest de Mayotte, est fléchée dans les documents stratégiques de développement (le SAR notamment) comme le principal secteur de rééquilibrage du département. Les chiffres du recensement montrent d'ailleurs un effet de rattrapage déjà à l'œuvre en termes de développement démographique, même si celui-ci reste majoritairement polarisé par l'agglomération de Mamoudzou.

EVOLUTION DE LA RÉPARTITION DE LA POPULATION MAHORAISE PAR EPCI



INSEE - 2017

La 3Co est en effet le 3ème pôle démographique historique de Mayotte, derrière la CADEMA et le Nord de Mayotte (qui inclue Longoni). Entre 2007 et 2012, le poids démographique de la 3Co s'est même renforcé au détriment de la CADEMA, même si entre 2012 et 2017 cette dernière semble avoir polarisé davantage le développement de la population. Dans les années à venir, le territoire est donc légitime à se positionner comme un pôle d'équilibre vis-à-vis de la CADEMA en termes d'accueil démographique non subit.

Un développement ambitieux de l'habitat à organiser et accompagner

Afin de remplir cet objectif de rééquilibrage, de nombreux défis attendent la 3Co. De nombreux projets en cours sur le territoire ou ailleurs sont autant de leviers à mobiliser pour organiser l'accueil d'une population toujours plus importante.

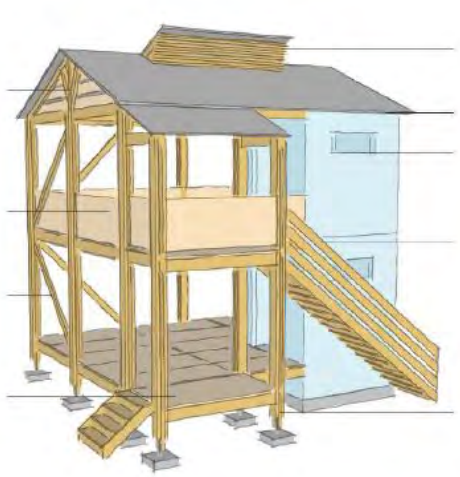
Le territoire de la 3Co est en premier lieu concerné par 2 secteurs d'Opérations d'Intérêt National (OIN), dont le but premier est de mettre en œuvre les conditions d'accueil nécessaires au développement du croissant ouest de Mayotte, dans un souci de rééquilibrage. Dans ce cadre, des objectifs importants de production en logements seront définis, et les secteurs de projets identifiés.

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

La 3CO dispose de nombreux potentiels fonciers à l'intérieur de son enveloppe urbaine : 96ha en dents creuses (12.5 ha), divisions parcellaires (21.5 ha), tènements fonciers (37.5 ha) et renouvellement urbain (24.5 ha) pour un total de 3 800 logements potentiellement réalisables. Néanmoins, la difficulté à mobiliser et activer ce foncier est réelle et constitue un enjeu majeur pour le développement du territoire. La méthodologie de recensement et sa mise à jour figurent au sein du rapport de présentation). En effet, une mise à jour a été réalisée tout au long de la démarche et a fait l'objet d'ateleirs spécifiques avec les élus.

Pour y répondre, la 3CO devra innover et mobiliser de nouveaux outils. Plusieurs pistes pourront être envisagées, en particuliers en termes de partenariats avec les acteurs locaux. En termes de mobilisation du foncier notamment, la création récente d'un Etablissement Public Foncier à Mayotte (EPFAM) représente une réelle opportunité : les réflexions en cours sur la création d'un Office Foncier Solidaire (OFS) porté par l'EPFAM pourraient constituer un levier très intéressant pour la 3Co : le principe d'un OFS repose sur la dissociation entre la propriété du sol et la propriété du bâti, afin de limiter les coûts d'acquisition pour les ménages, et pour éviter une spéculation foncière trop en dehors des réalités de marché. Compte-tenu des enjeux fonciers identifiés sur la 3Co, le territoire aurait tout intérêt à se positionner comme moteur de la mise en place de ce dispositif, à travers par exemple la réalisation d'expérimentations dans le cadre des OIN.

la 3CO pourra également envisager de s'inspirer des retours d'expériences réalisées sur d'autres territoires mahorais. 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.

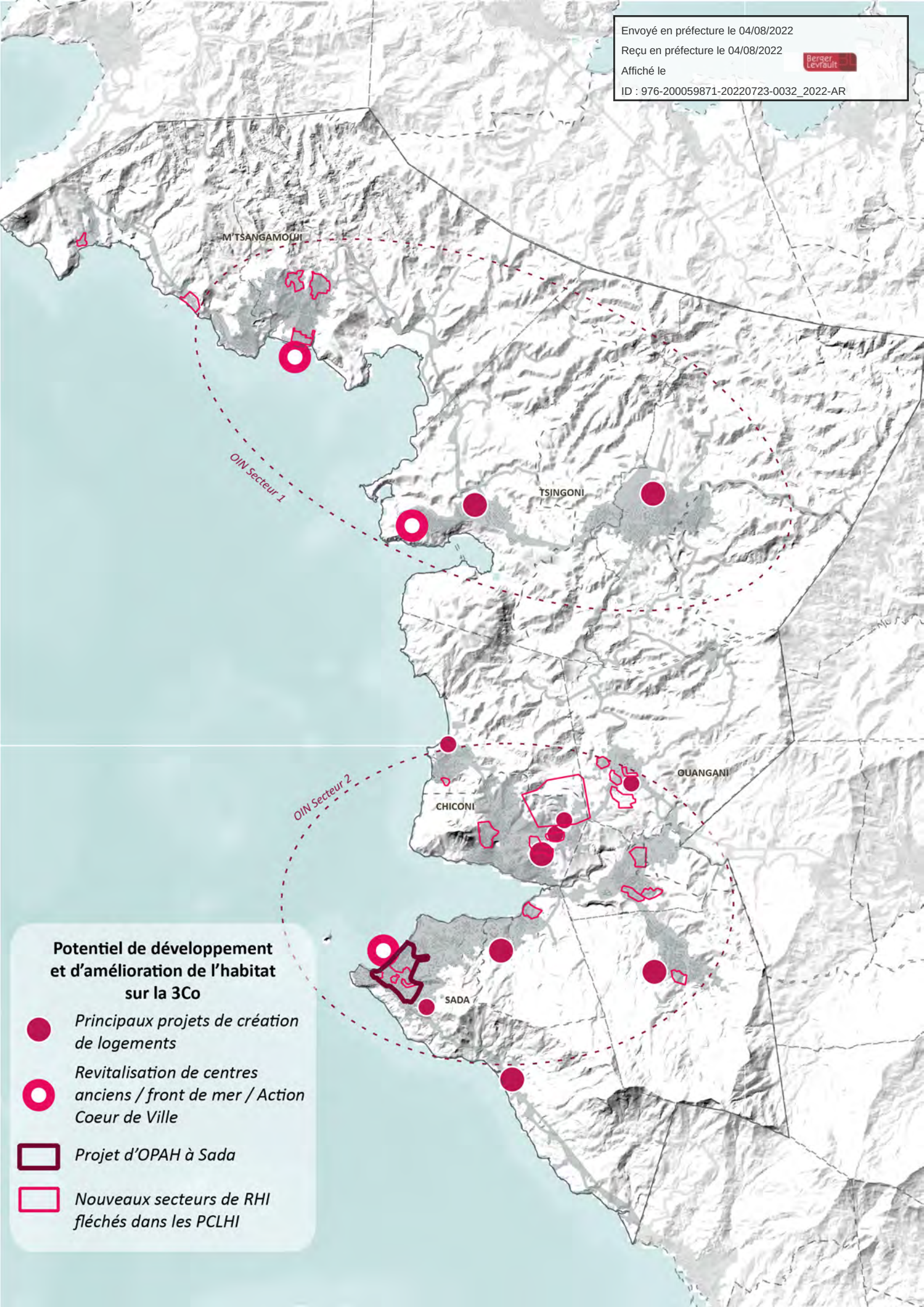


Propositions de logements semi auto-construits elaboré dans le cadre de l'ANRU pour répondre au besoin en logement des plus précaires

Extrait du document de présentation des projets de partiticpantion des habitants à de nouvelles modalités de production d'habitat décent et abordable par la ville de Mamoudzou - 2019

La constitution de filières de constructions durables, locales et financièrement accessibles est également une opportunité. A ce titre, le territoire dispose d'un potentiel réel de développement. Des secteurs du territoires ont été identifiés comme présentant un potentiel intéressant pour la création d'une nouvelle carrière de granulat, limitant la dépendance aux matériaux bétons d'importation. Les filières de réemploi de matériaux existants, déjà utilisés de façon spontanée par les habitants (pneu, palettes, conteneurs...) pourraient se structurer afin de répondre plus largement au besoin. Enfin, les matériaux naturels présents sur l'île présentent un réel potentiel d'exploitation : la brique de terre compressée, le bambou, le béton végétal, le bois de cocotier et de manguier... sont autant de possibilités identifiées par l'étude réalisée à l'échelle de Mayotte sur le développement des matériaux et produits biosourcés locaux.

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR



Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

1.2. La 3Co, un territoire en pleine mutation économique

Un territoire stratégique de développement économique

Outre le développement d'un pôle démographique complémentaire à l'ouest, la 3Co est également un coeur de développement économique futur. Le développement économique de la 3Co est un enjeu essentiel pour réduire la dépendance de ses habitants à l'agglomération de Mamoudzou notamment.

Le Schéma Régional de Développement Economique de Mayotte flèche sur le territoirede la 3Co 2 pôles économiques d'intérêt régional (5 pôles au total sur Mayotte) : l'une à Combani dans le prolongement de la zone actuellement en cours de structuration, et l'une à Coconi dans une logique de pôle de rééquilibrage développé au sein d'une ZAC et qui accueillera Agropolis (voir plus loin).

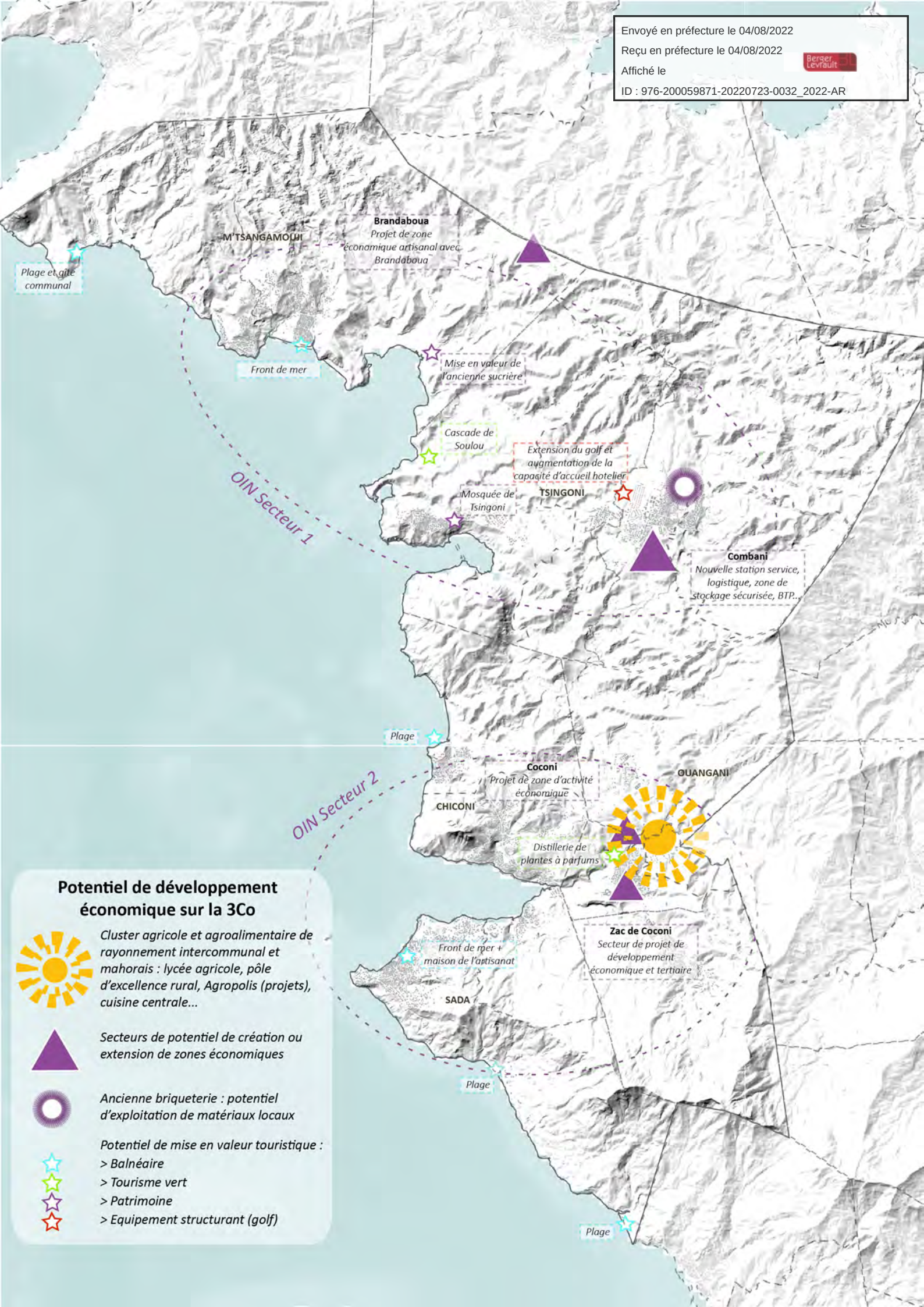
Ces deux pôles présentent plusieurs atouts, notamment pour accueillir une zone de stockage sec et frais. Situés à l'intérieur des terres, ces zones ne sont pas exposées aux risques de submersion, et leur position géographique leur confère une situations stratégique en termes d'optimisation des flux logistiques. C'est pourquoi la CCI a fléché sur la 3Co la création d'une zone de stockage sous douane pour désengorger la zone sous-douane du port de Longoni.

La zone économique de Combani, qui a accueilli plusieurs activités ces dernières années, notamment en lien avec le secteur du BTP, dispose encore de potentiels de développement. Sa situation idéale en fait le coeur névralgique du développement économique de la 3Co, qui rayonnera sur le reste de la Communauté de Communes.

La future zone économique de Coconi bénéficiera de la desserte en transports en communs prévue par le PGD avec la création d'une gare routière. Il s'agira d'une zone mixte accueillant un écoquartier et de nombreux équipements (sportifs, culturels, scolaires). Sur le plan économique la vocation agricole sera affirmée (voir plus loin). Un projet de cuisine centrale, d'implantation de commerces, une cité des métiers (formation professionnelle) et des activités tertiaires sont prévus. La mise en œuvre de cette ZAC se fait en partenariat avec l'EPFAM pour la maîtrise du foncier.

Néanmoins, l'enjeu pour la 3CO est d'opérer une dissociation entre le secteur public et le secteur privé, tout en continuant à accompagner le développement des filières. Encore largement dépendante de l'emploi public, l'un des défis de la 3CO est de diversifier son tissu économique local, dans une logique de réponse aux demandes des habitants, et par la formalisation des activités.

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR



Potentiel de développement économique sur la 3Co

Cluster agricole et agroalimentaire de rayonnement intercommunal et mahorais : lycée agricole, pôle d'excellence rural, Agropolis (projets), cuisine centrale...

Secteurs de potentiel de création ou extension de zones économiques

Ancienne briqueterie : potentiel d'exploitation de matériaux locaux

Potentiel de mise en valeur touristique :
> Balnéaire
> Tourisme vert
> Patrimoine
> Equipement structurant (golf)

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

Une dépendance énergétique qui n'est pas immuable F6

Le territoire de la 3Co, s'il n'est pas à considérer complètement indépendamment du reste de Mayotte, est aujourd'hui très fortement dépendant pour l'énergie. Le photovoltaïque est encore peu développé, malgré de réels potentiels. Le photovoltaïque au sol notamment présente un potentiel important sur la 3Co, mais peut entrer en conflit avec les zones agricoles. L'exploitation des toitures existantes cependant pourrait permettre de répondre à 21% de la consommation électrique totale de la 3Co selon le PCAET.

Par ailleurs, de nombreuses aides existent pour les particuliers et les entreprises, portées notamment par EDM, afin d'améliorer la performance énergétiques des bâtiments et développer les énergie renouvelables à l'échelle des bâtiments (chauffe-eau solaire par exemple). L'enjeu pour la 3CO est de favoriser la sensibilisation et de permettre le relais auprès de la population pour que ces dispositifs se développent.

La 3Co dispose également d'atouts en termes de développement de l'éolien, pour l'heure non développé. Les communes de Sada et de Chiconi sont bien exposées aux vents, et respectivement situées en zones favorables n°5 et N°2 du schéma de potentiel éolien de Mayotte. M'Tsangamouji est également un secteur de développement potentiel. Des études plus précises sont cependant nécessaires pour établir les secteurs d'implantation possible d'éoliennes et évaluer la faisabilité d'un projet sur la 3Co selon le PCAET en cours d'élaboration.

La retenue collinaire de Combani présente également plusieurs potentiels en termes de développement des énergies renouvelables et locales. Elle peut accueillir une centrale photovoltaïque, mais aussi un système de turbinage du trop plein. Une étude de potentiel de stockage d'énergie par voie hydraulique flèche également la création de STEP terrestres à Sada et à Combani. Le potentiel hydroélectrique de la 3Co est donc important.

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

1.3. Une vocation agricole porteuse

Des potentiels sous-exploités G3 L2

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, d halles, et le renouvellement du matériel de pêche devraient dans les années à venir développer le secteur. Les communes littorales de la 3Co peuvent se saisir de la nécessité de développer cette activité dans un cadre durable pour accompagner le développement économique du territoire, sa mise en valeur et participer à l'autonomie alimentaire de l'île.

De même, 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.

Un véritable cluster agroalimentaire en cours de structuration 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.

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

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.

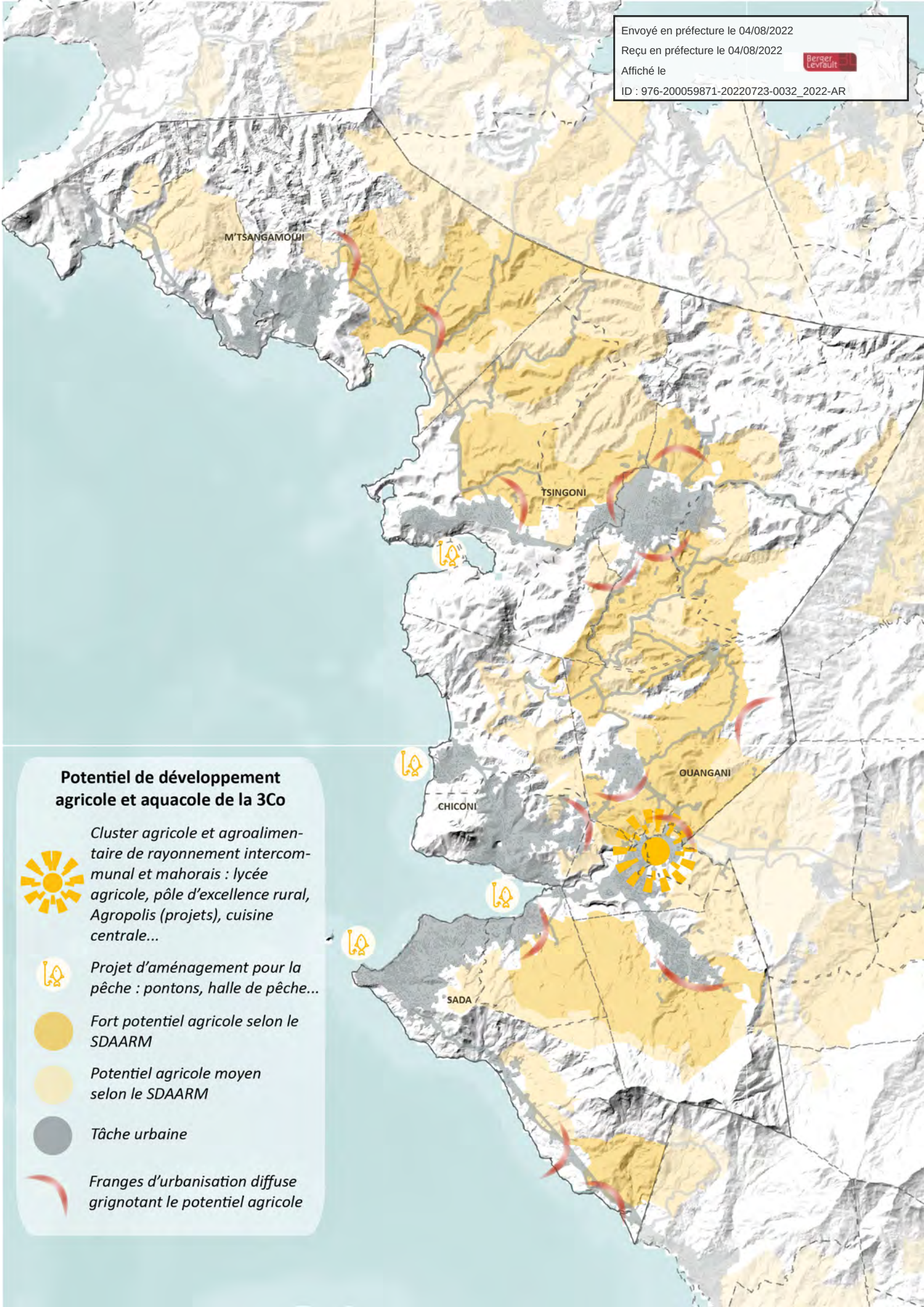
Agropolis

Le projet Agropolis vise ainsi à doter Mayotte d'un outil performant pour formaliser et professionnaliser les relations contractuelles entre producteurs et acheteurs. Il proposera également des espaces de stockage et de conservation qui auront une grande importance pour la massification et l'optimisation des flux logistiques entre producteurs et acheteurs finaux. Il s'agira alors d'une plateforme essentielle pour l'organisation d'une filière agricole locale en circuits courts.

Le pôle d'excellence rurale L5

Le Pôle d'Excellence rurale, porté par le Conseil départemental et les services de la Direction de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt (DAAF) vise à rendre les activités productives emblématiques de Mayotte (Ylang, jasmin...) économiquement viables. La centralisation du process de distillation ainsi que l'investissement en matériaux innovants entre autres doivent permettre à terme d'assurer les conditions de soutenabilité économique d'une exploitation d'un Ylang mahorais pour une cinquantaine de foyers. Il vise également à organiser la filière et les acteurs afin de construire une identité propre au territoire en termes de développement agricole, pour le distinguer, y compris à l'international.

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR



Potentiel de développement agricole et aquacole de la 3Co

Cluster agricole et agroalimentaire de rayonnement intercommunal et mahorais : lycée agricole, pôle d'excellence rural, Agropolis (projets), cuisine centrale...

Projet d'aménagement pour la pêche : pontons, halle de pêche...

Fort potentiel agricole selon le SDAARM

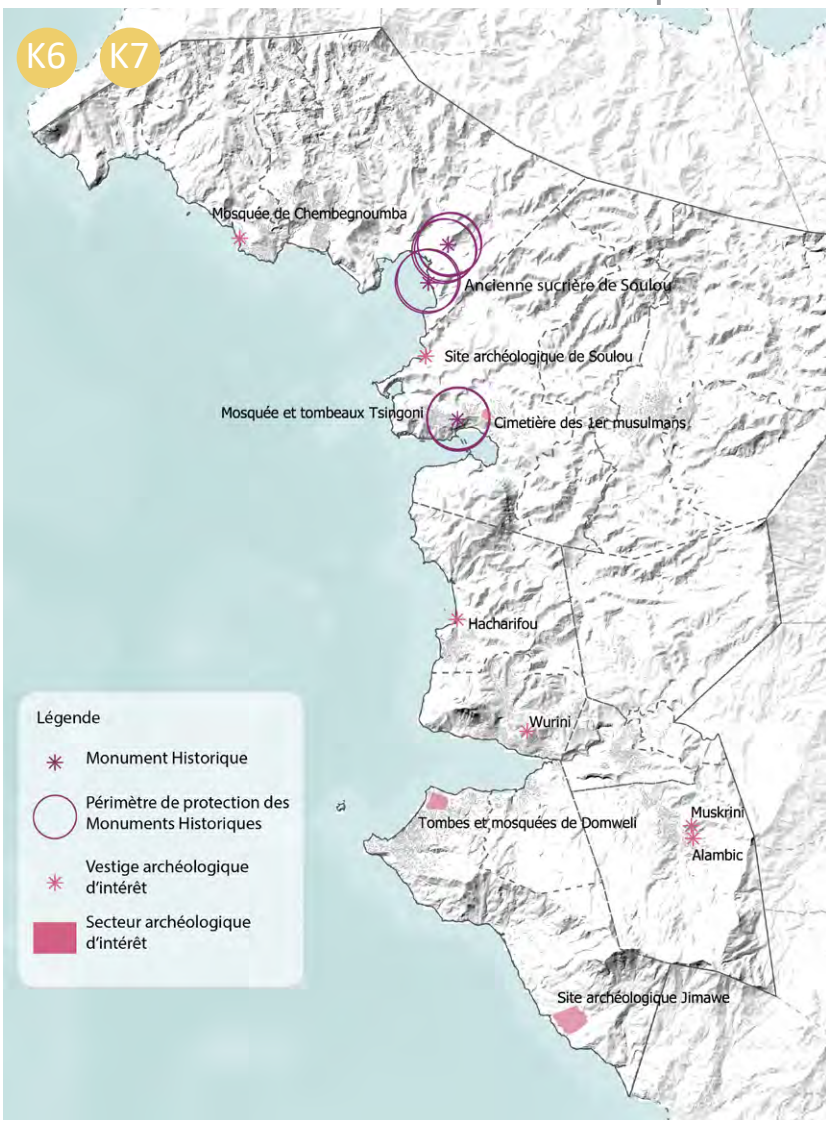
Potentiel agricole moyen selon le SDAARM

Tâche urbaine

Franges d'urbanisation diffuse grignotant le potentiel agricole

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

1.4. Des baies à valoriser : se déplacer localement et découvrir



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.

En l'absence de Porter à Connaissance pendant l'élaboration du PLUi, les données (notamment servitude d'Utilité Publique) sont issues des données récoltées sur le site de la DEAL et par les services sig de la 3CO ou des PLU en cours.

Un patrimoine en cours de reconnaissance, le paysage comme capital local H8

Evoqué plus en amont dans le diagnostic, le paysage constitue et cela de plus rapidement dans la conscience collective et politique un capital indéniable pour la 3CO. Si cette reconnaissance reste progressive et n'est pas encore intégrée de manière règlementaire, elle prend de plus en plus de place lors de la conception des projets d'aménagements notamment littoraux.

L'impact «sentimental» de l'évolution rapide et pas toujours souhaité des paysages auprès de la population reste marquant dans le discours et les volontés de préservation progressive d'un cadre paysager de grande qualité.

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

C7

...qui font naitre des projets locaux spécifiques

Les relations entre les villages littoraux et le lagon se formalisent de plus en plus et se traduisent par une multiplication de projets aux franges du littoral et notamment sur les espaces de plages.

La commune de Sada envisage la réalisation d'une halle de pêche (coopérative des pêcheurs) sur la partie sud de la baie de Chiconi (proximité du cimetière / rue de Coco Be). La commune de Chiconi prévoit également l'aménagement d'un ponton pour les pêcheurs et une halle de pêche.

Plusieurs aménagements de plages sont également prévus, plage de Sada, plage de Sohoa sur Chiconi par exemple. De la même manière, l'AFD (Agence Française de Développement) et la commune de M'Tsangamouji s'étaient engagées dans l'aménagement de la lagune dAmbato et de la plage de M'liha. Suite à la constitution de la 3CO, fusion des communes et transfert de compétence, le projet est devenu d'échelle intercommunale.

H9

Enfin, la relation urbaine avec le littoral est aussi une préoccupation de l'aménagement et s'intègre aux projets que prévoient les élus à l'image du front de mer sur Chiconi.

Chiconi

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

2. Des moyens à mettre en oeuvre pour accompagner le développement

2.1. La 3Co, au coeur du futur système de transports en communs

Un projet de développement des transports en communs planifié à l'échelle de Mayotte J3

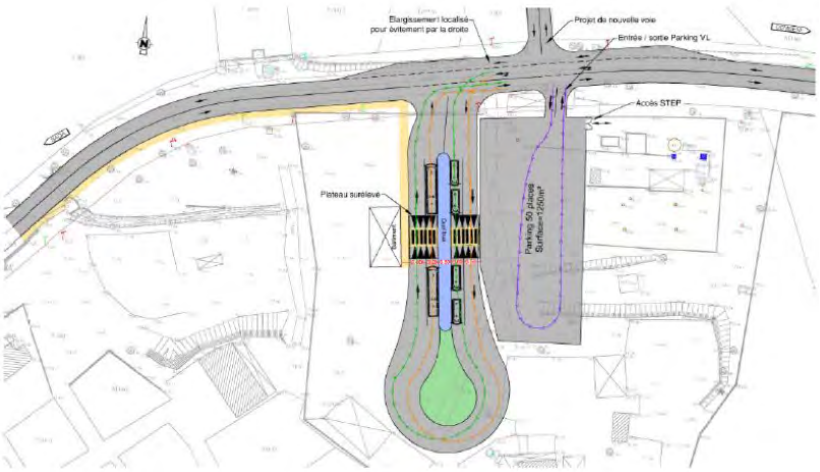
Le Plan Global de Transports et de Déplacements (PGTD) de Mayotte réalisé en 2018 prévoit la mise en place dès 2019 d'un réseau de transports en communs à l'échelle de l'île, constitué de trois lignes : la ligne Nord reliant Dzoumogné à Mamoudzou, la ligne Sud reliant Chirongui à Mamoudzou et la ligne Centre reliant Coconi à Mamoudzou. A moyen terme, une ligne Est-Ouest devrait également voir le jour reliant Acoua à Mamoudzou en passant par M'tsangamouji et Tsingoni. A terme, une ligne Nord-Sud entre Dzoumogné et Chirongui desservant l'ensemble des communes de la 3Co fera de Tsingoni et Coconi des pôles structurants du réseau de transports en communs de l'île. En heure de pointe, l'offre collective de transports en communs devrait fonctionner selon une fréquence minimale de 15min en heure de pointe. Le PGTD prévoit également la réorganisation des taxi-brousse pour mettre en place un réseau de rabattement vers les transports en communs, qui permettra d'assurer un maillage complet du territoire au fur et à mesure de la mise en place des différentes lignes.

Un pôle d'échange multimodal à Coconi

Avec la mise en place du réseau de transports en communs, dont Coconi sera le terminus pour la ligne Centre, un pôle d'échange multimodal doit permettre d'organiser le rabattement vers la ligne express à horizon 2021, renforçant le rôle stratégique du village dans l'organisation des déplacements quotidiens des habitants de la 3Co. Il sera situé sur la RN2 en face de la Poste, après l'intersection entre la RD1 et la RN2.

Enfin, les débats sont lancés sur la mise en place d'un métrocable à l'échelle insulaire. réflexion portée au sein de la démarche OIN, la faisabilité est étudiée.

PROJET DE PÔLE MULTIMODAL DE COCONI



PGTD de Mayotte 2018

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

2.2. Un pôle d'équipements et de services qui monte en puissance

Des équipements nombreux à mettre en réseau et à étudier sous l'aune de la mutualisation

La première partie du diagnostic a montré que le territoire de la 3Co était plutôt bien équipé. Néanmoins la croissance de population que connaît actuellement le territoire amène à un renforcement des besoins, voire à l'urgence de développement de nouvelles infrastructures à même de répondre aux attentes, croissantes, de la population.

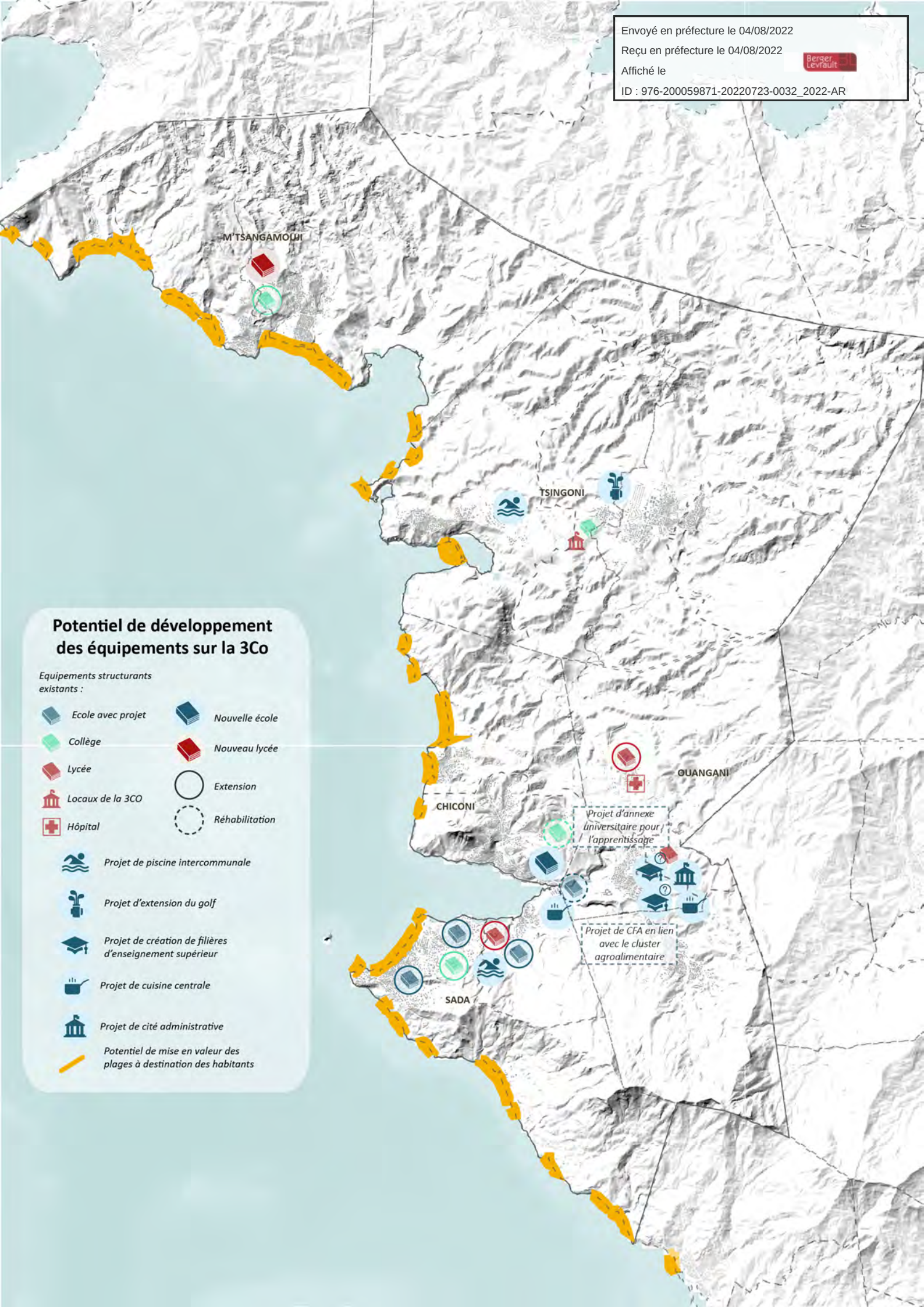
Le PLUi devra donc veiller à permettre un niveau de développement suffisant des équipements, tout en veillant à la mise en place d'une logique de réseau dans les usages prévus. Pour optimiser l'usage des équipements existants et futurs, permettre leur entretien, et pour développer des équipements plus structurants (notamment aquatiques), un travail collectif de programmation et de gestion intercommunale est essentiel.

Un pôle de service de l'ouest à développer

L'essentiel des équipements supérieurs sont aujourd'hui situés sur la CADEMA. La 3Co ambitionne, dans le cadre du rééquilibrage territorial en cours, d'accueillir de nouvelles fonctions et services permettant de limiter la dépendance du territoire et de ses habitants à l'agglomération de Mamoudzou. L'un des enjeux majeurs est le développement d'une offre d'enseignement supérieur complémentaire de Dembéni sur la 3Co, potentiellement en lien avec le cluster agroalimentaire en cours de structuration sur Coconi, mais pas uniquement.

Enfin dans une logique de déconcentration des fonctions supérieures, un projet de Cité administrative est également à l'étude sur Coconi, devant accueillir à termes une partie des employés du département. La réalisation d'un tel projet sur la 3Co serait un marqueur fort de la volonté de rééquilibrer le développement à l'échelle de Mayotte et représente une grande opportunité pour la 3Co.

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR



Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

2.3. Une sobriété à retrouver

Anticiper et actionner la redevance pour limiter le coût et l'éparpillement des réseaux

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.

Cela passe par le développement d'une véritable ingénierie à l'échelle des communes et de l'intercommunalité pour éviter la diffusion des habitations dans les espaces sensibles et protégés, et pour mettre en place des projets ambitieux permettant d'anticiper les besoins et les coûts liés aux aménagements.

H5

> Les espaces publics prennent une grande diversité de formes et ne sont pas toujours officialisés

> Une large partie de la vie se joue dehors

> La notion de privé et de public est parfois très ténue

Chiconi *Tsingoni* *Ouangani*

Replacer l'espace public au centre de la vie Mahoraise au regard des nouvelles formes urbaines devient essentielle. La répartition et la présence des espaces publics entre le haut et le bas des coteaux devient essentielle. En effet, si l'espace public est bien représenté au sein des entités originelles, peu de place est accordée ou anticipée au sein des extensions urbaines.

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

Chiconi

Tsingoni

M'Tsangamouji

M'Tsangamouji

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.

L'exemple du parc sur les hauteurs de M'Tsangamouji rassemble les élèves par groupes et reste cependant excentré de l'entité urbaine historique. Il se trouve en revanche aujourd'hui au cœur de son extension contemporaine.

De la spécificité locale au site touristique majeur un enjeu d'intégration au «micro-paysage» comme au grand paysage

Espace public de plus en plus utilisé et spécifique à Mayotte, 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.

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

En synthèse

> 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.

> Un enjeu d'ores et déjà identifié par les communes à mieux maîtriser le développement de l'habitat et à développer une ingénierie adéquate.

Fil de l'eau

Grâce à la mise en place des OIN, le territoire devient un pôle démographique et économique majeur de Mayotte, complémentaire aux pôles urbains de l'Est. Le foncier est mobilisé directement par l'Etat, ce qui permet la réalisation plus rapide des opérations prévues.

Le territoire reste extrêmement dépendant en ce qui concerne la production d'énergie, notamment au regard du développement du territoire. Face au réchauffement climatique, la population, toujours très précaire, souffre de plus en plus des fortes chaleurs (impossibilité d'avoir un logement intégrant un système de climatisation ou de ventilation efficace et coût de l'énergie trop élevé).

La structuration progressive de la filière agricole et les liens développés avec le port de Longoni permettent l'affirmation progressive d'une spécificité économique de la 3Co à l'échelle mahoraise. Mais l'absence d'une politique ambitieuse de renouvellement de l'agriculture et la disparition totale des jardins vivriers ne permettent pas de répondre aux besoins alimentaires de la population.

En l'absence d'une ingénierie adéquate, les collectivités perdent leur capacité à maîtriser, encadrer et choisir leur développement. Elles subissent les transformations à l'oeuvre sur le territoire.

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

ANNEXES

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

ANNEXE 1 COMPLEMENT DIAGNOSTIC AGRICOLE

La synthèse du diagnostic agricole est répartie dans le diagnostic présenté ci-avant. Pour autant, un traitement ciblé communal a été réalisé et est présenté ci après. En effet, cette base de travail a permis d'alimenter largement le PADD mais aussi et précisément les choix de zonage comme l'explique le rapport de présentation.

Les cartes communales sont donc répertoriées ici, ainsi que le résultat de l'enquête agricole menée par TEMA et la méthodologie appliquée.

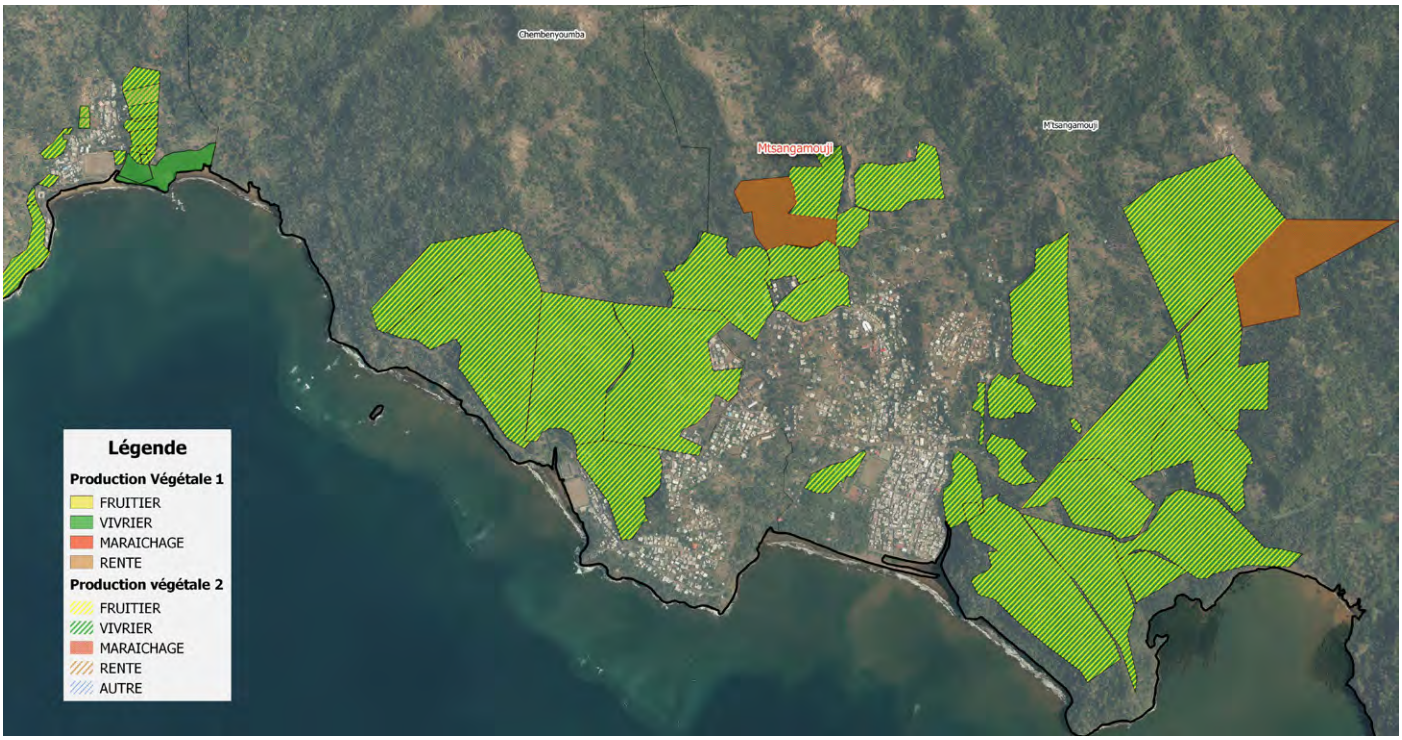
M'Tsangamouji

La production agricole du village de M'tsangamouji est majoritairement vivrière (80% des parcelles), le reste étant fruitier (20%). Certaines parcelles ont une seconde activité avec des zones de maraîchage (salade, embrevade, etc…) fig.2). L'élevage est essentiellement caractérisé par deux types d'élevage : bovins et caprins (40% de la superficie enquêtée) avec des élevages de tailles différentes selon la zone mais un cheptel conséquent en majorité (fig.3). Dans le village de Chembenyoumba, la majorité des parcelles accueillent des cultures vivrières (bananes et maniocs) et en 2nd lieu du fruitier. La zone agricole est encore très préservée avec des arbres fruitiers dominants (manguier, arbre à pain,…) mais les parcelles ne sont pas bien entretenues et structurées.

L'élevage est très pratiqué mais pour un seul type de cheptel : bovins à 70%.

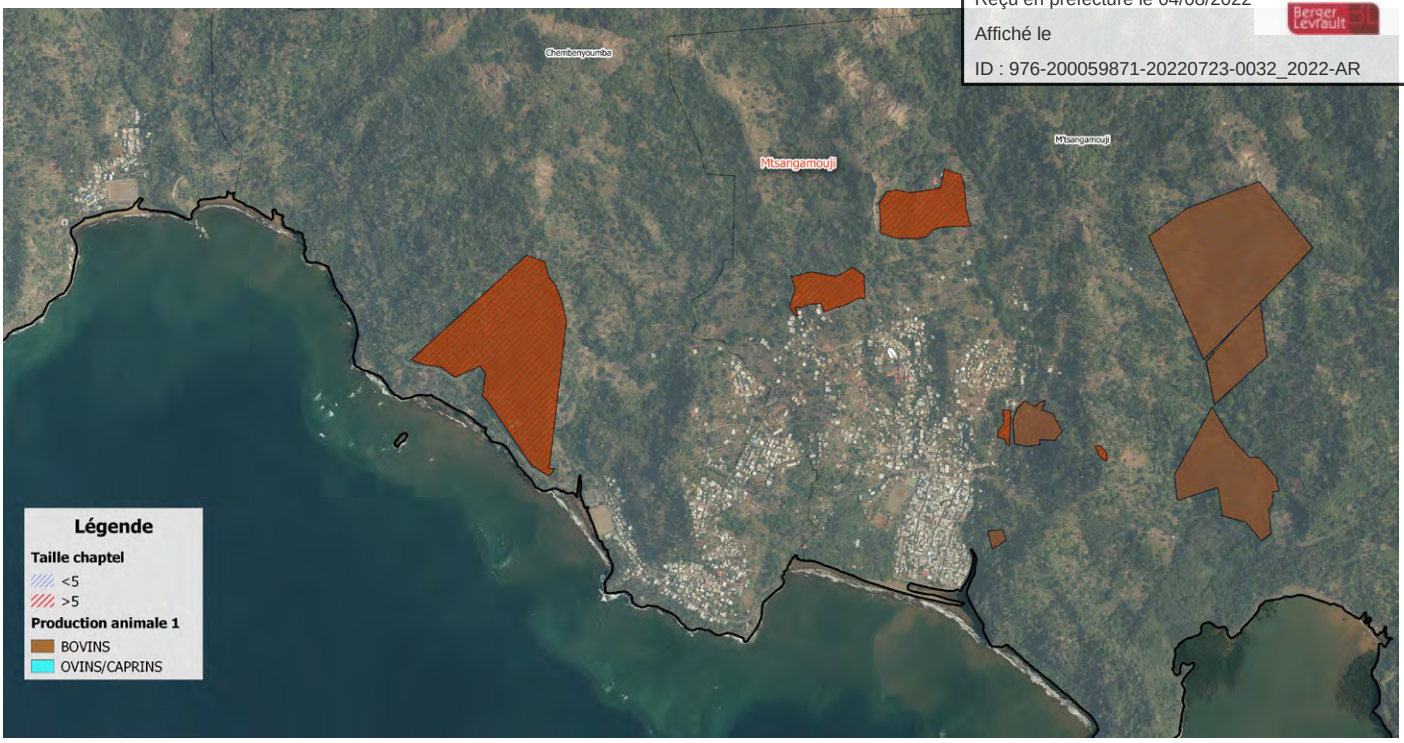
Dans le village de M'liha nous avons noté une majorité de cultures vivrières mais persiste des zones uniquement fruitières. Les parcelles agricoles sont à dominance (60%) bien entretenues et structurées avec des plants de bananes et de maniocs, mais qui fragilisent les sols.

Aucun élevage de bovins/ovins et de volaille n'a été recensé lors de nos enquêtes sur le terrain.



PRODUCTION AGRICOLE (VÉGETALE) DE LA COMMUNE (FIG.2)

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

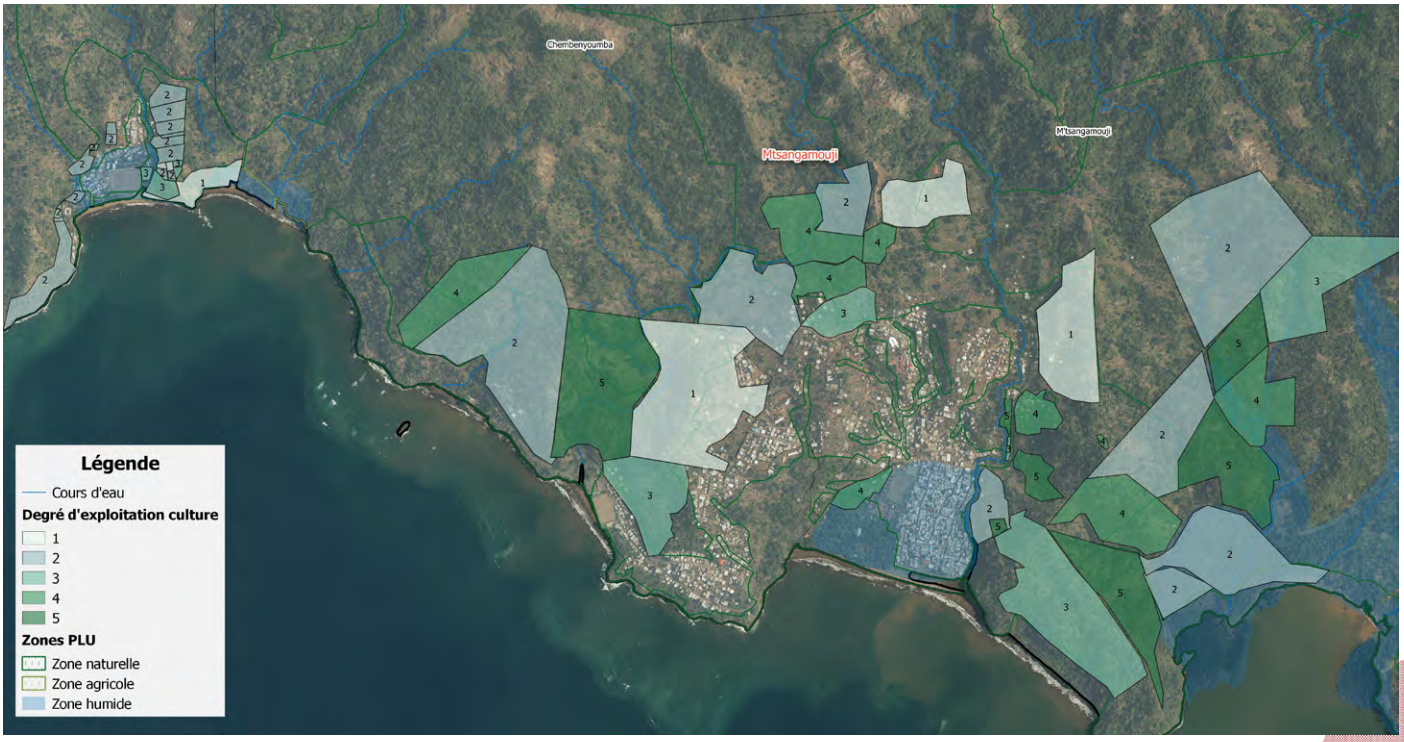


TYPOLOGIE D'ÉLEVAGE ET TAILLE DES CHEPTELS DE LA COMMUNE (FIG.3)

Enjeux

Dans la commune de M'tsangamouji on a un maintien de la culture traditionnelle en jardin mahorais, mais qui est en déclin du fait de la pression foncière qui entraîne la conversion en monocultures de bananes et maniocs. Il serait donc intéressant de favoriser la plantation d'arbres afin de réduire l'érosion et pouvoir préserver la biodiversité de la zone.

La fig.4 nous montre que l'activité agricole est très préservée dans cette commune même si elle est majoritairement pour de l'autoconsommation. Les parcelles cultivées sont bien entretenues par les propriétaires dans la majorité. Les zones classées agricole au niveau du PLU de la commune semblent préservées mais nous avons observé néanmoins de nombreuses expansions d'habitations vers ces zones. Il est donc primordial de continuer à préserver les zones agricoles pour éviter une urbanisation intensive qui pourrait impactée toute la commune (érosion, inondation, ressource en eau, etc...).



ENJEUX ET STRUCTURATION DES PARCELLES AGRICOLES (FIG.4)

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

Tsingoni

La commune de Tsingoni comporte quatre villages : Tsingoni, Mrowalé, Combani et Miréréni. Nous avons été sur chacun d'eux lors de nos enquêtes de terrain. Dans le village de Tsingoni, l'agriculture est peu présente (fig.5). On a une majorité d'arbres fruitiers hors agglomération (50-70% des parcelles enquêtées). La présence de cours d'eau permet également une pratique maraîchère (salades, tomates et embrevades). La culture vivrière est également présente mais en faible quantité (5-10%). Elle est majoritairement pour la consommation personnelle (parcelles de particuliers).

L'élevage quant à lui est peu pratiqué dans le village (moins de 30%) avec des éleveurs pratiquant qu'un seul type d'élevage : une majorité d'élevage de bovins mais avec une taille de cheptel inférieur à 5.

L'agriculture dans le village de M'rowalé repose majoritairement sur une production fruitière avec divers arbres (manguier, arbre à pain, corossolier, pommier cannelle, goyavier, cocotier, avocatier, etc.), notamment le long des cours d'eau principaux et dans la zone de protection du littoral du Lac Karihani (fig.5). La production vivrière est pour l'autoconsommation avec des parcelles très bien entretenues et structurées (30-40%).

La culture de la vanille est encore présente dans le village avec notamment un cultivateur agréé et qui cultive également du café (en cours d'installation).

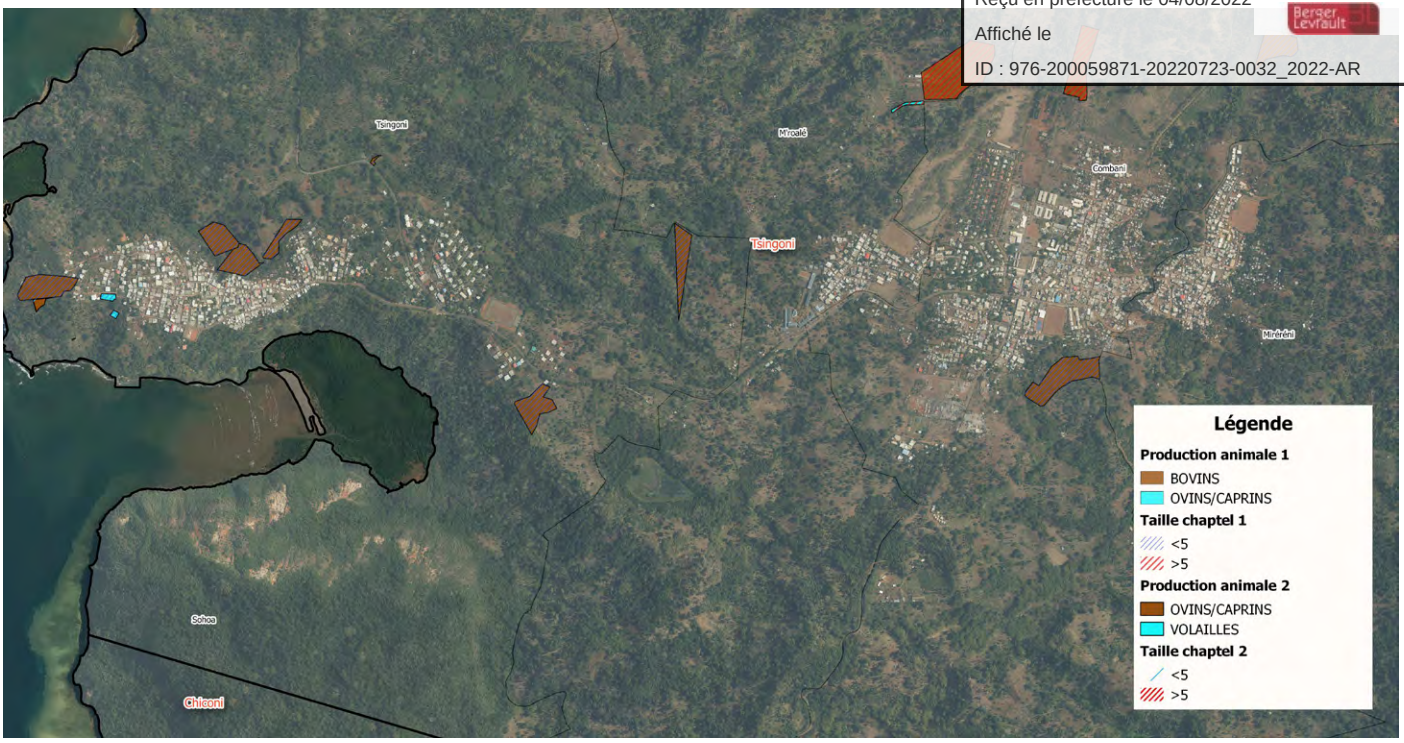
Un seul type d'élevage est pratiqué : bovin à 3%. Dans le village de Combani, l'agriculture est à majorité vivrière à 75-85% (bananes, manioc).

Ancien village de culture d'ylang-ylang, sa présence tend à disparaître mais survit encore un peu (5% de la culture agricole) : le cultivateur rencontré subit énormément de vols et de dégradations (voir fiche interview propriétaire). La production fruitière est diverse avec une agriculture organisée en coopérative : papaye, cocotier, corossolier, fruit à pain etc...On retrouve également beaucoup de maraîchage du côté de Miréréni (fig.5).

L'élevage reste pratiqué sur certaines zones avec des cheptels de grande ampleur : 60% de bovins et 5% de volailles. L'élevage autre (lapins, canards) a été un temps très pratiqué mais l'éleveur s'est reconverti dans l'élevage de bovins/ovins (fig.6).

PRODUCTION AGRICOLE (VÉGETALE) DE LA COMMUNE (FIG.5)

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

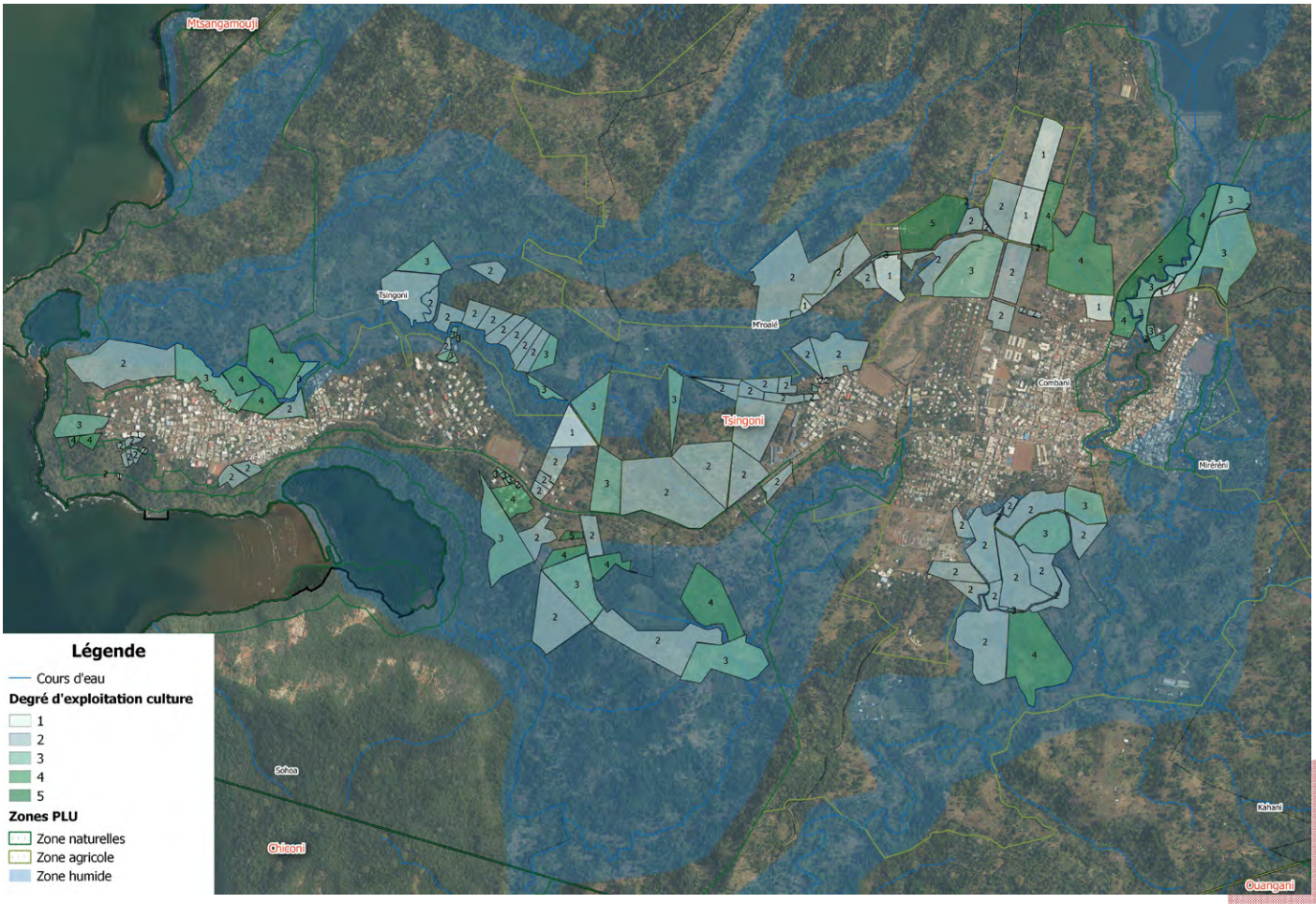


TYPOLOGIE D'ÉLEVAGE ET TAILLE DES CHEPTELS DE LA COMMUNE (FIG.6)

Enjeux

L'agriculture vivrière tant à disparaître dans les cours des maisons dans cette commune à cause de l'urbanisation incessante. Le morcellement parcellaire est en constante augmentation dans les villages mais particulièrement à Mrowalé. Les agriculteurs présents au niveau de la zone protégée (Lac Karihani) s'abstiennent de construire pour le moment, mais ne garantissent pas que les générations suivantes vont continuer de préserver la zone, bien qu'elle soit espace protégée.

Dans la commune on a un fort taux d'habitats informels due à l'immigration clandestine très présente dans les villages



ENJEUX ET STRUCTURATION DES PARCELLES AGRICOLES (FIG.7)

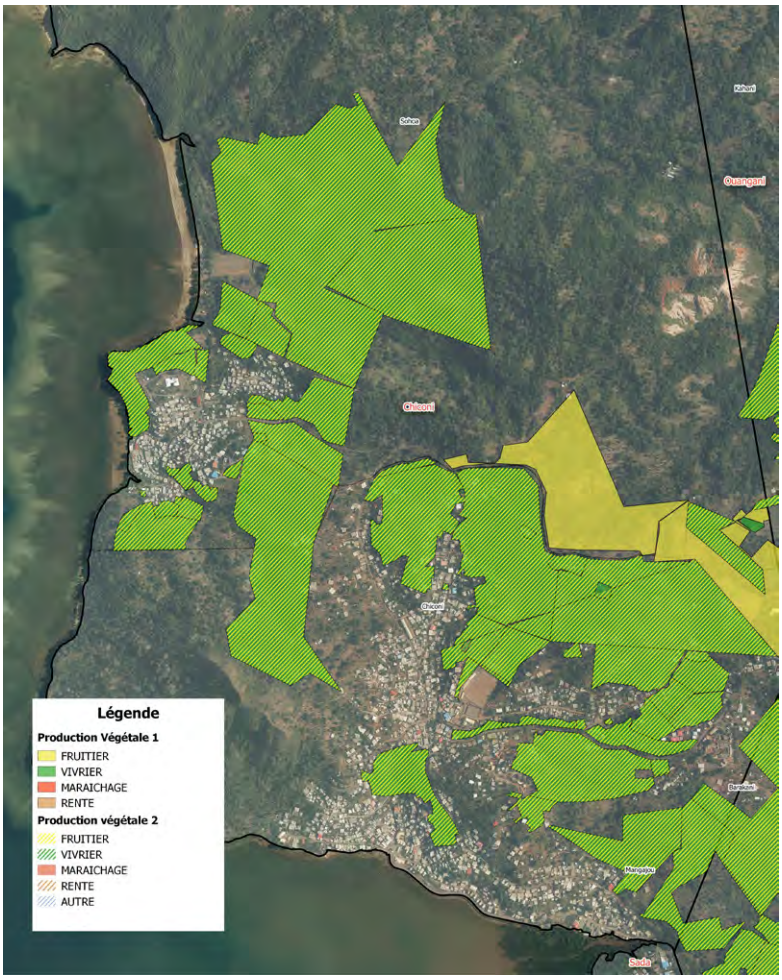
Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

de Combani et Miréréni. Ces habitats se situent principalement dans les zones agricoles et mettent à mal la protection de la zone : érosion du fait du déboisement des parcelles, pollution des cours d'eau (rivière utilisée pour la lessive notamment au niveau d'Ourovéni) (fig.7). Les anciennes zones de culture d'Ylang-Ylang sont aujourd hui déboisées avec des anciens arbres morts et des cases en tôles dans les parcelles. Une action pour stopper l'habitat informel est la seule solution pour conserver l'agriculture dans la zone du bassin de rétention d'Ourovéni représentant un fort potentiel agricole et de ressource en eau, et donc un enjeu pour la commune, la communauté de communes voire le département (cf. cartographie SDARM).

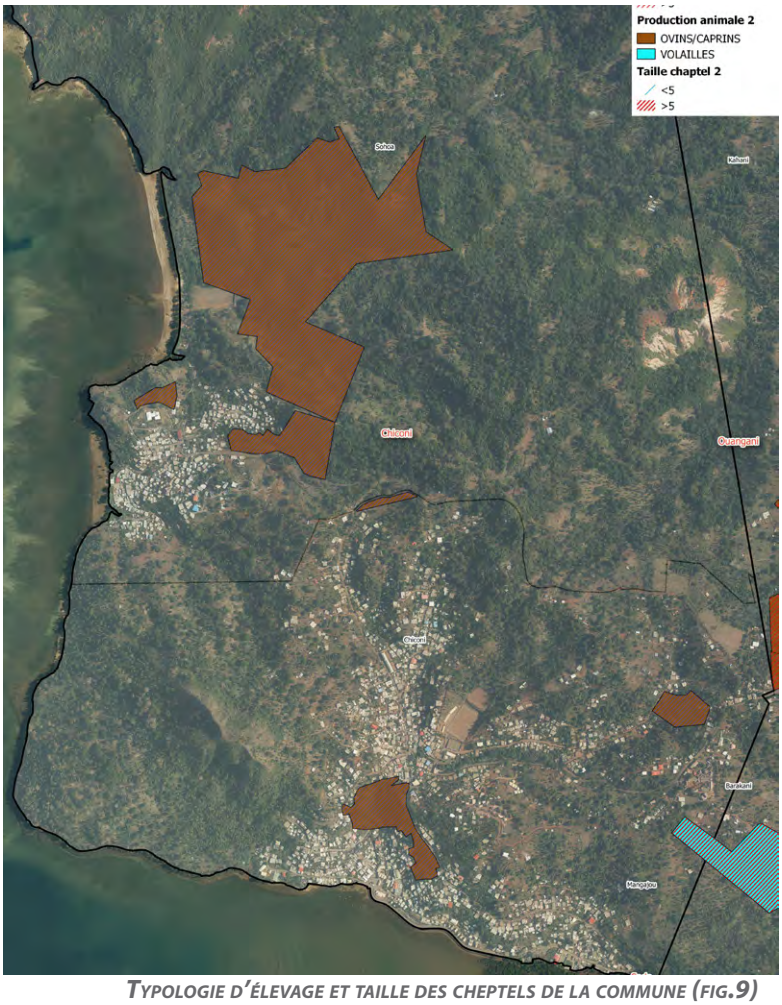
Chiconi

Dans le village de Chiconi, l'élevage est pratiqué sur environ 36% des parcelles recensées, la plupart étant également cultivateurs (fig.8 et 9). L'élevage est bien plus spécialisé que l'agriculture, avec environ 71% des éleveurs ne pratiquant qu'un seul type d'élevage (bovins pour environ 60% ; volailles pour 17% ; ovins-caprins pour 15%).

Sur toute la commune (Sohoa et Chiconi) on a observé des plantations de bananiers (fig.8) : les surfaces plantées en bananiers pour la production de bananes vertes étaient estimées à environ 2 264 hectares. Les plantations de bananes « dessert » étaient beaucoup plus limitées, avec environ 250 hectares. En règle générale, les bananiers sont plantés juste avant les pluies sur un recru forestier d'une dizaine d'années, à raison d'un rejet tous les 2m. Lors des saisons des pluies, du maïs est parfois semé entre les bananiers.



Production agricole (végetale) de la commune (fig.8)

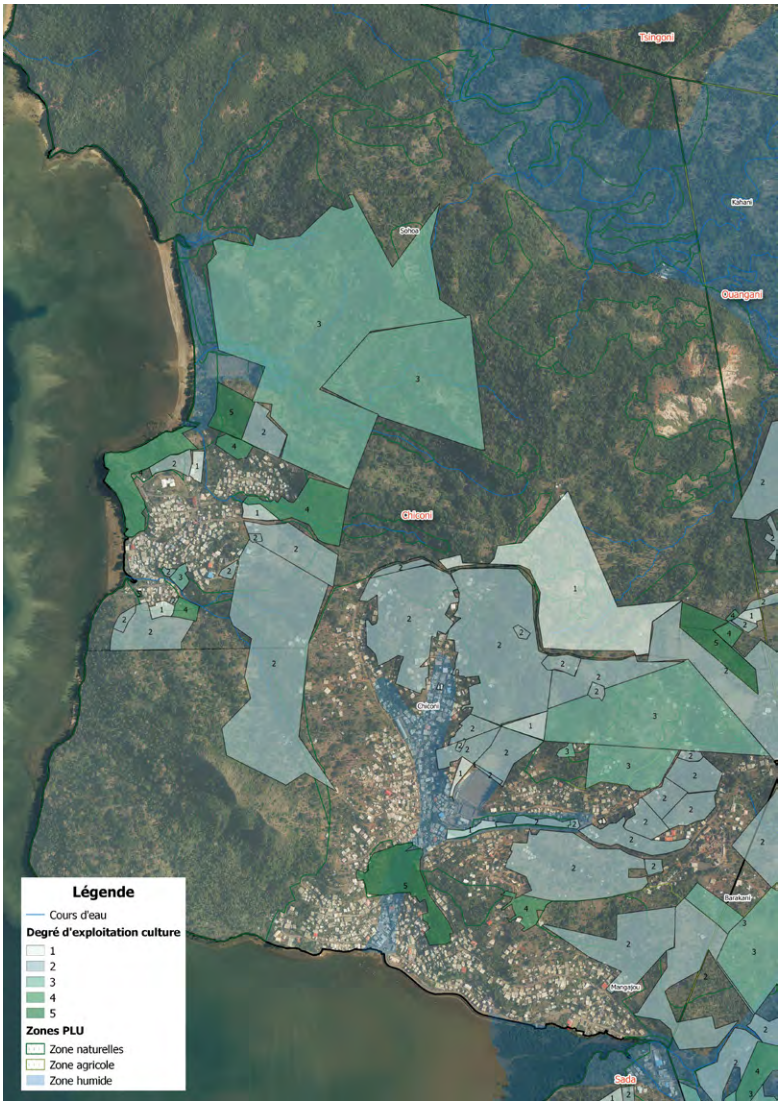


Typologie d'élevage et taille des cheptels de la commune (fig.9)

Enjeux

Dans la commune de Chiconi pour pouvoir préserver les zones agricoles il faudrait continuer à maintenir les haies en M'rimaji le plus souvent (nom shimaoré, nom latin : jatropha curcas) pour lutter contre les vols et le bétail errant. Elles sont mal entretenues ou remplacées par des clôtures en tôles dans certaines parcelles. Ces haies ont des impacts positifs notamment sur la rétention/infiltration d'eau, lutte contre l'érosion, brise-vent, biodiversité, protection microclimatique. Il faudrait également préserver la ripisylve qui régule les débits des eaux de pluie et l'érosion, mais souvent mises en culture.

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR



Enjeux et structuration des parcelles agricoles (fig.10)

Il faut continuer à maintenir les aménagements antiérosifs (murets de pierre sèches, andins de déchets végétaux, fascines végétales, plantes à enracinement profond, etc.).

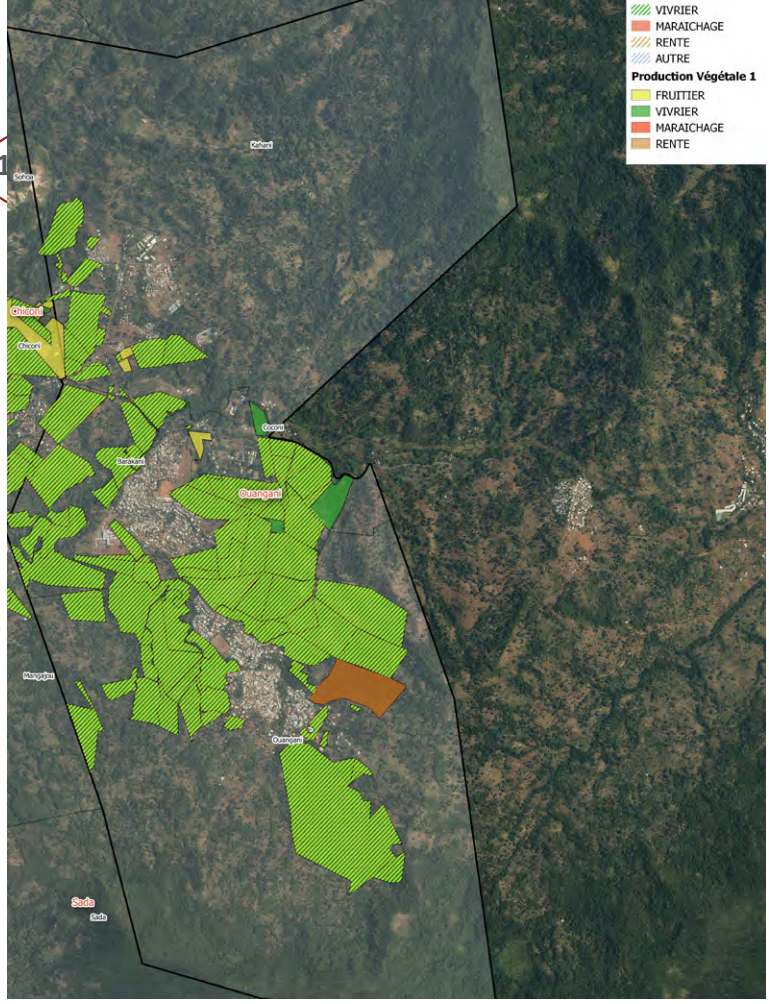
Les villageois étant à majorité agriculteurs, il faut préserver les jardins mahorais permettant une production toute l'année et une couverture permanente (favorisant la biodiversité et la réduction de l'érosion), menacés par la pression foncière et le remplacement par des monocultures de manioc et banane (fig.10).

Ouangani

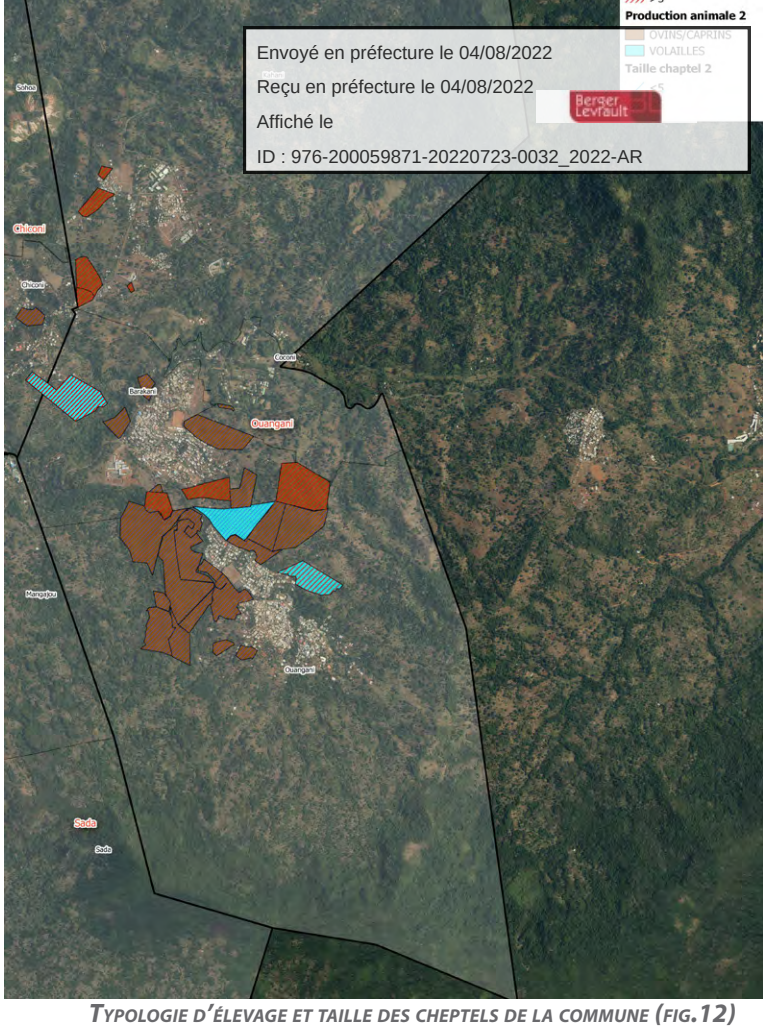
La commune de Ouangani comme celle de Tsingoni est constituée de plusieurs villages : Ouangani, Barakani, Kahani et Coconi. Dans cette commune, les cultures sont principalement vivrières (fig.11). On trouve des plants de bananes et de maniocs dans tous les villages avec quelques zones de maraîchage à Ouangani. Les fruitiers dans cette commune sont divers : manguier, arbre à pain, litchi, corossolier, pommier cannelle, goyavier, cocotier, avocatier, etc. Dans le village de Kahani on observe une forte production d'ananas : les surfaces plantées en ananas sont estimées à environ 200 ha pour une production évaluée à 1000 tonnes.

On trouve également beaucoup d'embrevade ou pois d'angole (nom latin : Cajanus cajan) qui est la légumineuse la plus cultivée sur cette commune avec une surface environ 790 hectares.

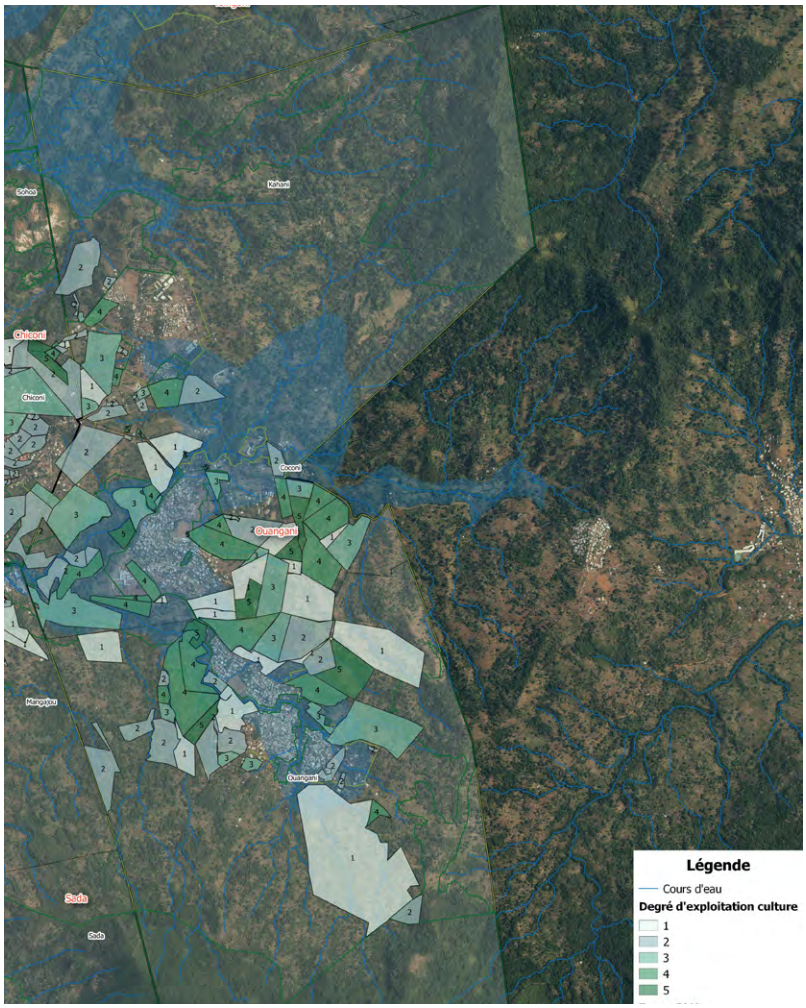
Pour les parcelles de maraichage d'après les personnes interrogées ces cultures se concentrent dans le centre de l'île car les conditions sont plus favorables et le marché de Kahani est proche. La production maraîchère est pratiquée majoritairement en saison sèche. Cette période est en effet plus favorable, du fait d'une pression parasitaire réduite, de sols moins humides et d'opportunités commerciales (période des mariages notamment). Pour l'élevage, la commune a un fort potentiel concernant l'élevage de bovin/ovin avec de grands cheptels surtout observés dans le village de Ouangani (80%). On a aussi de l'élevage de volailles dans le village de Barakani.



Production agricole (végétale) de la commune (fig.11)



Typologie d'élevage et taille des cheptels de la commune (fig.12)

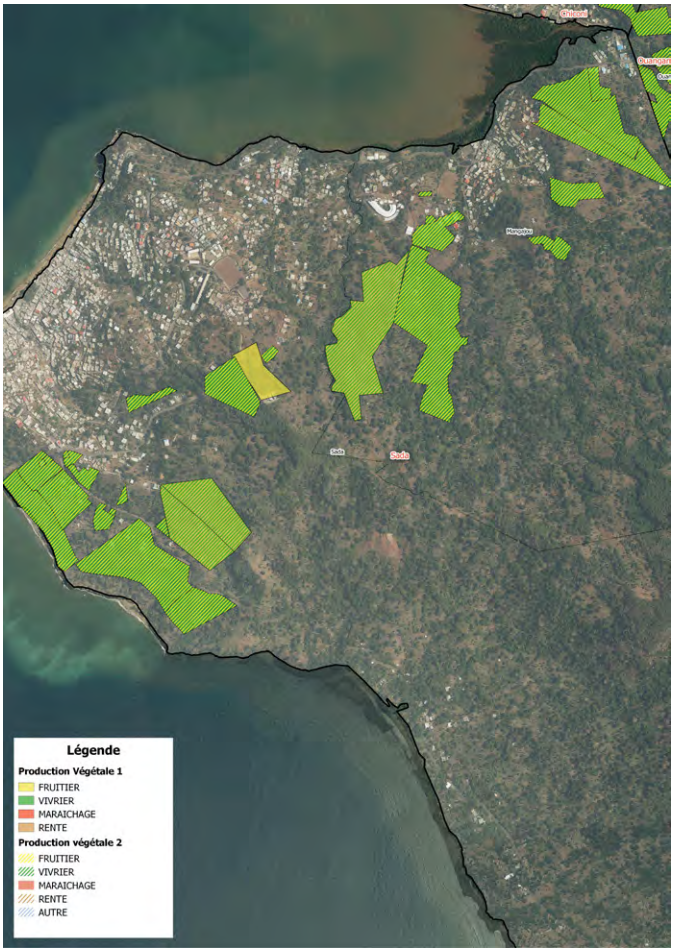


Enjeux et structuration des parcelles agricoles (fig.13)

Enjeux

Lors des visites sur le terrain, nous avons constaté pour le village de Coconi que la production de l'Ylang -Ylang a très fortement diminué, à cause notamment des surfaces réduites. La production de la vanille est également limitée, principalement répandue sur les communes de Tsingoni et de Mtsamboro à l'échelle de l'île. Pour préserver la végétation et l'agriculture il est primordial de maintenir une couverture du sol permanente sur les pentes inférieures à 40%, pour lutter contre l'érosion et restaurer la fertilité (à l'inverse des monocultures de manioc et bananes). Stopper l'urbanisation dans les zones agricoles car l'habitat informel commence à prendre de l'ampleur dans le village de Ouangani et de Kahani (fig.13).

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR



Production agricole (végetale) de la commune (fig.14)

Sada

La production agricole sur la commune de Sada est à majorité vivrière avec une majorité de bananiers (80%) pour l'autoconsommation uniquement. Ces plants de bananiers, avec aussi du manioc sont dans les cours des parcelles, puis après en périphérie urbaine (fig.14), mais principalement sur les hauteurs. Dans la zone agricole on trouve principalement des arbres fruitiers : cocotier, goyave, papaye etc… Pour l'élevage nous avons très peu observé de cheptels dans la commune : seulement 1% au niveau des hauts du lycée.

Enjeux et structuration des parcelles agricoles (fig.15)

Enjeux

La commune de Sada a une urbanisation qui s'étend jusqu'au niveau des ravines et cours d'eau et tend à monter dans les zones agricoles (fig.15). Des constructions nouvelles et des terrassements ont été observés dans des ravines, zones qui sont donc soumises à des aléas inondation. Par exemple, lors de nos visites, récemment plusieurs arbres ont été abattus pour la réalisation de voie bétonnée de circulation, propice à l'urbanisation, alors que plusieurs ravines existent dans la zone.Le contrôle de l'urbanisation est donc le principal enjeu pour la préservation des zones agricoles de la commune.

Nous avons également observé des bovins en errance dans la zone agricole : mise en place d'une structuration de l'élevage préconisée.

Envoyé en préfecture le 04/08/2022
Reçu en préfecture le 04/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0032_2022-AR

METHODOLOGIE MISE EN PLACE POUR LES ENQUETES TERRAINS

Avant d'aller dans les périphéries des villages pour observer les parcelles situées en zone de périphérie urbaine des villages de la 3CO, nous avons mis en place une fiche d'enquête au préalable pour noter ce que nous allons observer. (voir ci-contre).

Pour les différentes remarques émises lors de la visite, il est possible de les rajouter en dessous de la fiche.

A partir du logiciel Qgis nous avons imprimé des cartes

Id enquête : N° parcelle(s) :

Productions végétales (plusieurs possibles – cocher et numéroter les 2 principales) :

- ☐ Rente (vanille/ylang) – observé(s) sur la parcelle :
- ☐ Vivrier (bananes/manioc) – observé(s) sur la parcelle :
- ☐ Fruitier (Mangue/papaye, etc ...) – observé(s) sur la parcelle :
- ☐ Maraichage (Tomates/salades, etc..) – observé(s) sur la parcelle :
- ☐ Autres :

Productions animales (plusieurs possibles – cocher et numéroter les 2 principales) :

☐ Bovins ☐ Ovins/caprins ☐ Volailles

Destination :

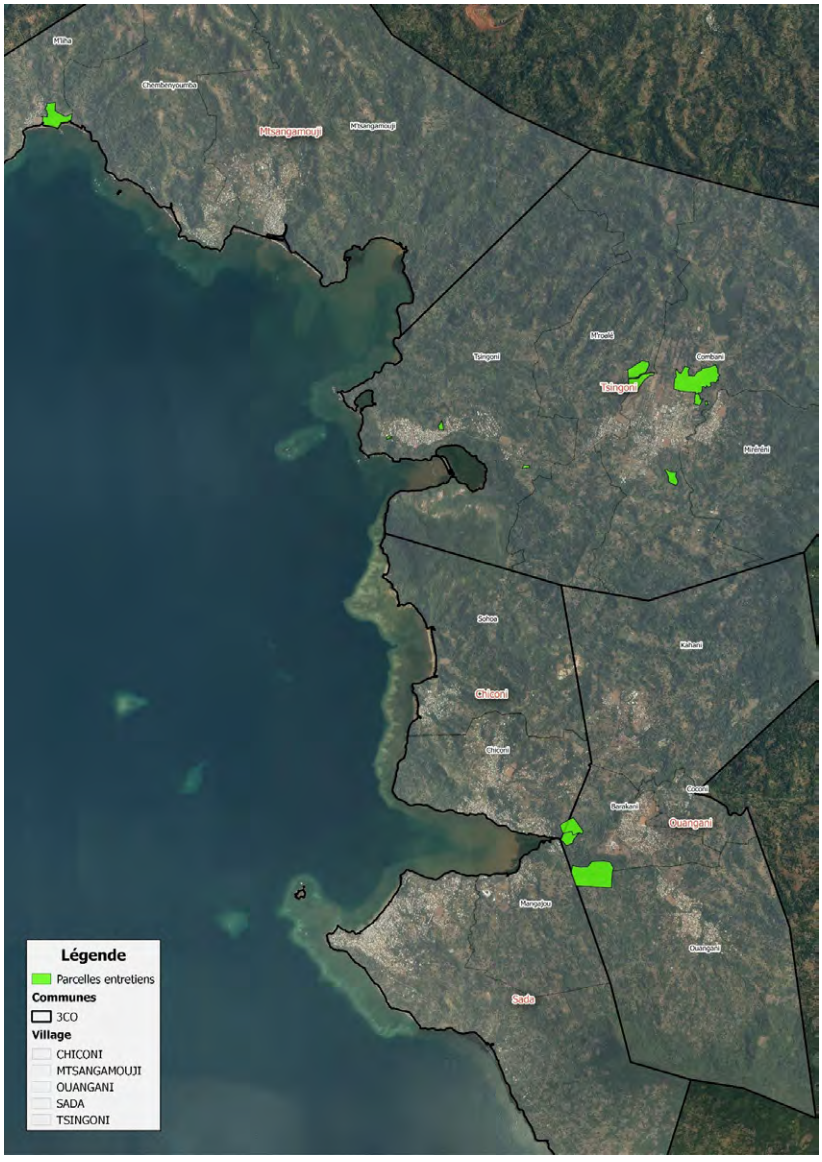
☐ Autoconsommation (>90%) ☐ Dons/échanges ☐ Vente

de format A3 de chaque village, avec les limites de périphéries à observer sur les terrains et les parcelles classées au RPG 2018 ou non, le type d'agriculture pratiquée et le n° de cadastre de la parcelle (cadastre 2019).

Pour noter l'activité agricole pratiquée sur la parcelle, nous avons mis en place une notation :

1) Parcelle laissée en friche/abandon : aucune culture distincte
2) Quelques vivriers plantés mais mal-entretenus
3) La parcelle est cultivée de façon régulière avec des cultures bien visibles
4) Parcelle bien entretenue : les cultures sont bien distinctes
5) Parcelle très bien entretenue : les cultures sont très bien délimitées.

Pour pouvoir recueillir les impressions des agriculteurs que nous allons croiser sur le terrain, nous avons également mis en place une fiche d'interview.



PARCELLES DONT LES AGRICULTEURS ONT ÉTÉ INTERVIEWÉS LORS DES ENQUÊTES TERRAINS.