

La pêche et l'aquaculture

La pêche est un secteur socio-économique majeur à Mayotte. Même si l'absence de définition d'un statut du pêcheur (comme pour les agriculteurs) rend difficile les estimations du poids relatif de la filière en termes d'emplois et de revenus, l'activité reste essentielle à l'autosuffisance alimentaire de nombreux Mahorais. Pour le moment, la pêche à Mayotte demeure une activité occasionnelle et de subsistance : trois quarts des pêcheurs, recensés par l'ESAP 2003, déclarent leur activité de pêche comme secondaire. La moitié des ménages de pêcheurs déclare pratiquer la pêche de manière occasionnelle : une sortie en mer par semaine au maximum. Presque un ménage sur deux ne pratique aucune vente.

La pêche est restée une activité artisanale et rudimentaire. Seulement 43% des ménages qui pratiquent la pêche embarquée possèdent une embarcation. Les autres l'empruntent ou la louent. Ce sont de petites pirogues pas ou faiblement motorisées. Ainsi, 3 sorties en mer sur 4 s'effectuent à moins de 4 milles nautiques des côtes : dans le lagon ou sur la barrière de corail. Les Dispositifs de Concentration de Poisson (DCP), ancrés à l'extérieur du lagon, ne sont utilisés que par 6% des ménages pratiquant la pêche.

La production est estimée à 1 700 tonnes de poissons essentiellement récifaux. Elle ne couvre que 80% de la demande et ne présente pas les atouts pour être compétitive à l'exportation. Les rendements dans le lagon sont faibles et permettent de moins en moins de répondre à la demande croissante de la population.

Tableau n°23 : Quelques données synthétiques sur le secteur de la pêche (estimation)

	Fin des années 80	Fin des années 90
Nombre de pêcheurs	1 600	4 800
Production (en tonnes)	1 700	1 700
Rendements (t/km²/an)	-	3,5
Consommation (kg/hab)	20	40

Source : Direction de l'agriculture et de la forêt

La distribution géographique des pêcheurs et de leur embarcation met en évidence trois zones de forte concentration :

- la côte ouest avec le village de Sada, premier village de pêche,
- le secteur nord de l'île avec les villages de la commune de Mtsamboro,
- le secteur est avec les pêcheurs de Petite Terre ainsi que le village de Nyambadao (commune de Bandrélé).

L'aquaculture est une activité récente à Mayotte (décembre 1999). Aujourd'hui, les poissons de l'aquaculture (quasi exclusivement de l'ombrine) constituent la première exportation de l'île et Mayotte est le premier producteur de poissons d'aquaculture de tout l'outre-mer français.

Tableau n°24 : La production aquacole à Mayotte

	Marché local	Export	Total (en tonnes)
2001	65	24	89
2002	60	120	180
2003 (prévisions)	50	200	250

Source : Direction de l'agriculture et de la forêt

Quatre entreprises sont en activité en 2003 et bénéficient du soutien technique d'Aquamay, association de développement de l'aquaculture à Mayotte. La production d'ombrines est aujourd'hui techniquement maîtrisée. Le développement du volume de production repose aujourd'hui sur la réussite commerciale sur les marchés extérieurs. L'autorisation donnée en juillet 2003 d'exporter vers l'Union Européenne devrait favoriser cette activité.

Le tourisme

Le tourisme reste encore peu développé à Mayotte. Cependant le nombre de visiteurs est passé de 6 700 en 1995 à près de 24 000 en 2001.

Parallèlement, Mayotte accueille chaque année un nombre important de croisiéristes. En 2002, 36 escales de paquebots ont permis à plus de 7 000 passagers de visiter l'île.

L'accroissement régulier de la fréquentation touristique peut s'expliquer de la manière suivante :

- un marché captif (les Réunionnais, les métropolitains et leur famille) représentant plus de 40% des touristes en 2000,
- un processus de développement qui accroît le volume du tourisme d'affaires qui représentait 22% des personnes ayant séjourné sur l'île en 2000,
- un intérêt touristique pour le lagon et les activités qu'il autorise par rapport aux autres destinations de l'Océan Indien.

Toutefois, cette hausse de la fréquentation touristique ne saurait masquer les handicaps que connaît le secteur du tourisme pour se développer davantage : avec 432 salariés officiels recensés en 2003 par la Chambre Professionnelle de Mayotte, ce secteur ne représente même pas 2% des effectifs salariés de l'île.

Tableau n°25 : Evolution de la capacité d'hébergement touristique

	1995	1999	2002	2003
Nombre d'établissements	9	29	34	44
Nombre de chambres	123	263	331	347
Nombre de lits (estimations)	246	506	709	726

Source : Comité du tourisme de Mayotte

Près de la moitié des chambres que compte Mayotte se répartissent entre 36 établissements de type « résidence de tourisme », meublé non-classé et gîte rural. L'autre moitié est répartie entre les 8 hôtels que compte l'île : 1 sur Petite Terre, 3 à Mamoudzou et 4 situés sur le littoral de Grande Terre, en dehors des zones urbanisées.

Cependant, si l'offre en hébergement demeure l'un des handicaps structurels principaux, il en existe sans doute d'autres :

- l'absence de « produits touristiques »,
- la faiblesse de la formation professionnelle initiale et continue,
- le faible nombre d'équipements structurants de mise en valeur du patrimoine et des activités locales,
- les coûts liés à l'éloignement géographique (que la création d'une desserte directe ou « semi-directe » avec la métropole pourrait contribuer à réduire).

Les services à la population

Les emplois créés dans le secteur des services à la population sont généralement étroitement liés à l'évolution démographique. Ils représentent aujourd'hui plus de trois quarts des emplois à Mayotte et constituent à l'évidence le gisement d'emplois le plus important pour l'île.

Tableau n°26 : L'évolution de l'emploi dans le domaine des services à la population(*)

	1997	2002	Evolution
EMPLOI TOTAL	25 093	31 532	+ 26%
SERVICES LIÉS A LA POPULATION	18 157	25 817	+ 42%

Source : INSEE Mayotte

(*) Découpage réalisé à partir de la nomenclature des activités françaises de 1993 incluant : la construction, le commerce, les hôtels et restaurants, les transports et télécommunications, les activités financières, l'administration publique, l'éducation, la santé et l'action sociale, les services collectifs, sociaux et personnels et les services domestiques.

L'évolution de l'emploi public

La part des actifs employés dans le secteur public demeure importante, celui-ci demeurant l'horizon professionnel privilégié de nombreux Mahorais pour la garantie et la nature des revenus qu'il offre.

De fait, dans une période de forte croissance économique, la contribution du secteur public (y compris associations et tiers secteur) à la création d'emplois est restée proportionnellement élevée.

Tableau n°27 : L'évolution de l'emploi dans le secteur public et le secteur privé

	1997		2002	
	Emplois	%	Emplois	%
Emploi total	25 093	100%	31 514	100%
Salariés du secteur public	9 126	36%	11 344	36%
Salariés du secteur privé	8 909	36%	12 290	39%
Non salariés du secteur privé	7 058	28%	7 880	25%

Source : INSEE Mayotte

2. Une stratégie de développement économique pour gagner la bataille de l'emploi

En fonction des hypothèses de croissance démographique à l'horizon 2017 et en prenant pour hypothèse de raisonnement, le maintien du taux d'activité (soit 43%), le nombre d'emplois créés devrait être de 27 500 (hypothèse démographique basse) ou 41 200 (hypothèse démographique haute) soit respectivement + 87% ou + 131 %.

Entre 1997 et 2002, l'économie mahoraise, dans une phase croissance, a créé environ 1 300 emplois par an. Ceci signifie que pour simplement maintenir le taux d'activité actuel, il sera nécessaire de créer, selon l'hypothèse démographique retenue, entre 1 800 et 2 750 nouveaux emplois par an.

Compte-tenu des perspectives de croissance de la population, la principale interrogation en matière de développement économique concerne donc le risque, presque mécanique, d'apparition d'un chômage de masse à Mayotte (lié à l'impossibilité pour l'économie mahoraise d'accompagner en terme de création d'emplois la hausse continue de la population en âge de travailler).

Tableau n°28 : Les hypothèses d'évolution de la population active et des actifs occupés

	Population		Population en âge de travailler hors + de 15 ans scolarisés		Actifs occupés	
	2002	2017	2002	2017	2002	2017
Hypothèse basse	160 000	260 000	72 900 scolarisés 11 100	136 500 scolarisés 24 100	31 532 43%	59 000 43%
Hypothèse haute	160 000	320 000	72 900 scolarisés 11 100	168 000 scolarisés 29 700	31 532 43%	72 700 43%

Source : INSEE Mayotte

Afin de gagner cette bataille de l'emploi, l'action des pouvoirs publics, au cours des quinze prochaines années, devra porter en priorité sur le soutien aux activités fortement créatrices d'emplois, au développement économique local et, seulement ponctuellement, au développement de quelques filières à plus forte valeur ajoutée compatibles avec les principes du développement durable.

Soutenir la création d'emplois de main d'œuvre et de services sur le marché local

Les politiques de soutien à l'économie devront être en adéquation forte avec les besoins des entreprises implantées à Mayotte. La planification et la coordination de l'offre territoriale des collectivités devront servir d'appui au développement des secteurs fortement créateurs d'emploi comme les services à la population, le commerce, la construction ou bien encore l'agriculture vivrière traditionnelle.

A l'inverse, le diagnostic montre que la croissance de l'emploi à Mayotte ne dépend pas des investissements dans le secteur industriel. En effet, l'emploi industriel ne représente aujourd'hui que 5% de l'emploi total à Mayotte et cette part relative est sur une pente décroissante⁴⁷.

⁴⁷ D'autre part, alors qu'ils sont aujourd'hui protégés par des barrières douanières librement fixées, les produits transformés à Mayotte ne sont généralement pas compétitifs sur le marché mondial (pour cause d'éloignement surtout) ni sur le marché régional (pour cause de coûts de main d'œuvre élevés). L'entrée dans le droit fiscal commun, voire l'intégration dans l'Union Européenne comme Région Ultra-Périphérique, feront disparaître ces marges de manœuvres douanières et fiscales et, avec elles, les entreprises et emplois qui en vivaient.

Il s'agira notamment :

- De prévoir, dans les nouvelles zones d'urbanisation, le développement de pôles d'emploi et de services (commerces, services marchands, services publics) en parallèle avec les capacités d'accueil de l'habitat.
- De proposer un schéma d'organisation de l'offre de surfaces commerciales en cohérence forte avec les enjeux du transport des marchandises.
- De favoriser le développement de l'agriculture vivrière extensive et de limiter les pratiques intensives à l'approvisionnement du marché local.
- De recommander le recours aux matériaux traditionnels et aux compétences locales pour la réalisation des équipements publics.
- De rendre possible la réalisation de quelques investissements touristiques d'envergure en veillant toutefois à ne pas favoriser l'émergence d'un tourisme de masse à Mayotte.
- De prévoir la réalisation d'infrastructures et d'aménagements légers destinés au développement de la pêche artisanale (cale de halage, point vente, box).

Soutenir certaines filières à forte valeur ajoutée

Le choix des filières vers lesquelles les politiques de soutien à l'économie seront dirigées devra faire l'objet d'une concertation étroite avec les acteurs socioprofessionnels locaux. Certains secteurs potentiels sont d'ores et déjà identifiés : le tourisme, l'aquaculture, les activités de transformation agroalimentaire. L'objectif n'est pas de planifier le développement de filières ou d'activités particulières mais de proposer un cadre d'intervention stable aux investisseurs privés en précisant le contenu des mesures d'accompagnement relevant des pouvoirs publics.

Ainsi, des zones stratégiques d'accueil pourront être définies pour des activités touristiques d'envergure, des projets d'aquaculture, de transformation agroalimentaire ou encore de logistique et de transport, aux conditions suivantes :

- Les sites potentiels d'accueil des installations touristiques majeures nouvelles devront être localisés exclusivement sur le littoral.
- Les sites potentiels d'accueil d'aquaculture devront être situés hors des zones à risque pour les pollutions marines accidentelles.
- Les sites d'accueil potentiel pour des activités de transformation agroalimentaire ne pourront pas être situés hors des zones d'activités existantes.
- Les sites d'accueil potentiel pour des activités nouvelles de logistique devront être localisés dans les zones dédiées autour du port de Longoni et de l'aéroport de Pamandzi.

Développer les grandes infrastructures économiques à hauteur des besoins d'approvisionnement de l'île

Il ne paraît pas opportun de réserver des ressources financières, naturelles ou foncières rares pour aider au développement d'activités de transformation à destination des marchés extérieurs. A contrario, il paraît nécessaire d'assurer l'approvisionnement des marchés locaux.

Dans cette perspective, l'objectif est à la fois de garantir des conditions optimales pour l'approvisionnement extérieur et pour le développement des entreprises de Mayotte. Dès lors, il s'agit de :

- Dimensionner les infrastructures futures du port de Longoni et les ouvrages de production et stockage d'énergie pour les besoins d'approvisionnement de l'île.

- Limiter le développement des zones d'activités économiques à Kaweni, aux zones de Longoni et de l'aéroport en les spécialisant et en améliorant très nettement la qualité et le niveau des services offerts.
- Traiter la question du transport de marchandises entre Kaweni et Longoni de manière à proposer une offre d'infrastructures et de gestion des flux adaptée et compatible avec la protection des espaces naturels et la sécurité des biens et des personnes.

Afin d'offrir des voies de développement économique et des perspectives d'emplois, tout en s'assurant des retombées économiques pour les populations, **le tourisme** devra faire l'objet d'une stratégie particulière dont l'ambition devra être :

- de mettre à niveau les structures existantes et développer un offre d'hébergement supplémentaire de qualité,
- de favoriser le développement d'un tourisme de nature et d'un éco-tourisme « bleu ».

Il s'agira ainsi :

- De soutenir la modernisation des hébergements existants afin de les hisser aux standards européens en matière de qualité,
- De favoriser la création de nouveaux hébergements touristiques de qualité : hôtels, résidences hôtelières, gîtes et villages de gîtes, chambres d'hôtes, etc.
- De faire émerger des hébergements typiques et originaux sur le modèle du « banga mahorais ».
- De favoriser la création d'équipements ludiques et culturels axés sur la découverte des richesses de l'île : maison de la mer, écomusées, sentiers botaniques, etc.
- De mettre en valeur les atouts touristiques de l'île : gestion des plages, protection des espaces naturels, etc.
- De soutenir le développement des activités touristiques tournées vers le lagon et respectueuses de ce-dernier (sentiers sous-marins, etc).
- De favoriser la création de quelques nouvelles zones de mouillage (à localiser).

III. LES ENJEUX LIES AUX PRESSIONS HUMAINES SUR L'ENVIRONNEMENT

Faute d'état initial précis et d'indicateurs de suivi opérationnels, il est délicat de porter un jugement définitif sur l'évolution globale de l'environnement. Néanmoins, de nombreuses menaces sont identifiées :

- dégradation directe, souvent irréversible, du milieu forestier,
- fragmentation des milieux naturels perturbant fortement leur fonctionnalité,
- dégradation physique, en particulier par les déchets, des espaces publics et des paysages,
- mitage des espaces naturels lié au processus de régularisation foncière, accompagné par le développement de constructions individuelles,
- disparition d'espèces chassées ou inféodées à des milieux bien particuliers (littoral, ripisylve...).
- dégradation des milieux aquatiques par le rejet d'eaux usées et les apports terrigènes.

Compte-tenu des hypothèses de croissance démographique, la maîtrise des pressions anthropiques, actuelles et à venir, sur l'environnement constitue un enjeu incontournable pour le maintien de l'équilibre écologique et sanitaire de l'île. L'absence ou la défaillance des systèmes de gestion de déchets et de traitement des eaux usées, dans un contexte local où les modes de vie évoluent rapidement, appelle en urgence un programme d'équipement pour doter Mayotte des systèmes efficaces d'assainissement et de gestion durable des déchets afin de limiter notamment les impacts sur la ressource en eau et les milieux marins.

1. Des pressions anthropiques de plus en plus prononcées

Des rejets croissants d'eaux usées et des dispositifs d'assainissement encore très largement absents

Les dispositifs de collecte et de traitement des eaux usées sont encore aujourd'hui très largement absents et peuvent être à l'origine de réels risques sanitaires pour la population, ainsi que d'une dégradation de la qualité des eaux du lagon et des cours d'eau (non quantifiée du fait de l'absence de dispositifs de suivi de la qualité des eaux).

A Mayotte, l'assainissement pluvial consiste uniquement en un réseau de collecte, généralement sous-dimensionné et peu entretenu. De façon générale, ces caniveaux induisent une pollution non négligeable du lagon car ils sont utilisés à d'autres fins (rejets d'eaux usées ménagères, dépôts d'ordures ménagères, huiles de vidange). Ils véhiculent par ailleurs des apports terrigènes et des débris végétaux.

D'autre part, l'île est peu équipée en infrastructures d'assainissement des eaux usées. Les dispositifs d'assainissement, lorsqu'ils existent, sont jusqu'à présent essentiellement semi-collectifs ou autonomes : les lotissements et équipements publics sont équipés de mini-stations, les habitations de particuliers possèdent des puisards et des fosses septiques mais force est de constater que les eaux usées sont le plus souvent évacuées directement dans les rivières ou le lagon.

A côté de la réalisation de ces dispositifs d'assainissement « semi-collectif » réalisés dans le cadre d'opérations de lotissements d'habitation, mais dont la situation administrative, les conditions de fonctionnement et la qualité des rejets sont pour la plupart peu ou pas suivies, un seul système d'assainissement collectif a été réalisé à Mamoudzou (station d'épuration du Baobab d'une capacité actuelle de 10 000 équivalents/habitants et première tranche du réseau de collecte).

Le schéma directeur d'assainissement de Mayotte a permis d'avancer des solutions techniques envisageables pour l'ensemble des communes (hors Mamoudzou). En dépit d'une volonté affichée de privilégier des méthodes d'assainissement autonome ou des filières extensives de traitement, l'aptitude observée des sols et la densité de la plupart des zones d'habitat ont abouti au choix du recours au traitement collectif pour une majorité des communes. Cependant, là où les caractéristiques physiques des sols et la disponibilité foncière le permettaient, des solutions d'assainissement par le sol (lagunage, filières autonomes) ont été avancées.

Globalement, l'étude aboutit à la proposition de 39 stations de traitement, réparties à parts égales entre les traitements intensifs et extensifs. Géographiquement, les communes du nord, dont les disponibilités sont plus limitées, se voient proposer essentiellement des traitements intensifs. Dans le sud, la typologie extensive est très largement majoritaire.

Les montants des travaux estimés dans les documents de programmation, sont évalués à plus de 300 M€, avec une première tranche sur dix ans de l'ordre de 180 M€ qui a été ramenée récemment à 75 M€. De fait, si les retards successifs pris dans la mobilisation des crédits contractualisés ne sont pas rapidement rattrapés et si des engagements nouveaux importants ne viennent pas les compléter à moyen terme, le rythme de réalisation du schéma d'assainissement élaboré en 2002 conduirait à sa mise en œuvre effective en 2040 !

Des apports terrigènes au lagon en forte augmentation

L'importance des phénomènes d'érosion des bassins versants, entraînant une sédimentation terrigène conséquente dans le lagon, représente une cause majeure de la dégradation de ce dernier (par envasement et diminution de la qualité bactériologique).

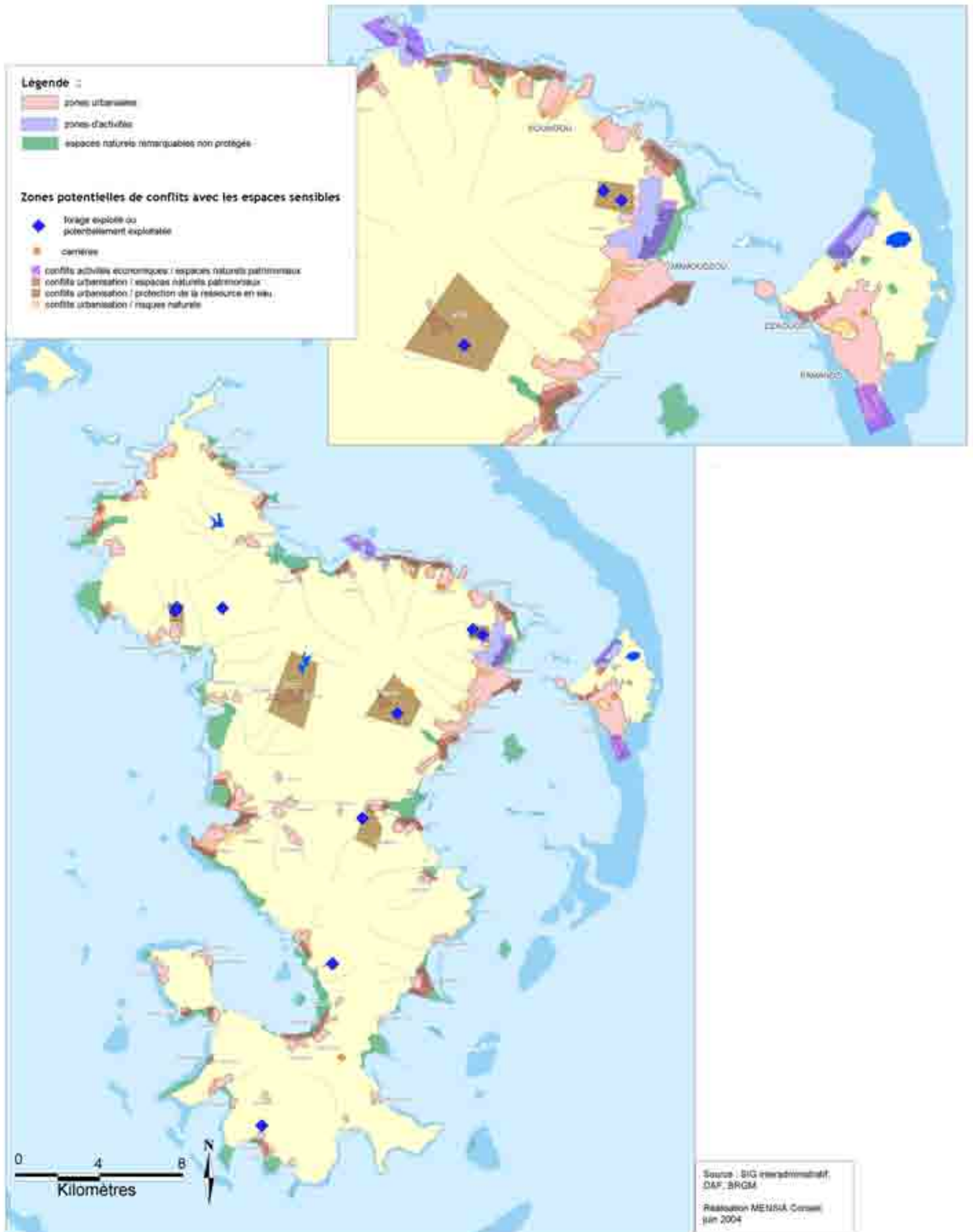
Si les facteurs d'altération des sols et de l'érosion des terres sont avant tout naturels (avec notamment une faible capacité d'infiltration des sols), l'accroissement très important de la sédimentation dans le lagon depuis quelques dizaines d'années, est principalement dû à un renforcement des phénomènes d'érosion des bassins versants par les activités humaines :

- le développement de l'urbanisation et la réalisation de grandes opérations d'aménagement (infrastructures de transport, zones d'activités portuaires et industrielles) en remblais et déblais,
- les pratiques agricoles traditionnelles (culture sur brûlis) notamment sur les pentes de plus de 40%, ainsi que la réduction du temps de jachère qui augmente la déstabilisation des sols,
- le défrichement pour les besoins en bois ou la mise en culture de nouveaux espaces.

Ainsi les pressions anthropiques se font de plus en plus ressentir sur les zones côtières, à proximité des zones densément peuplées où l'urbanisation, souvent non-contrôlée, s'étend sur les pentes latéritiques entraînant une mise à nu des sols qui sont alors soumis à un fort lessivage en saison des pluies. Aujourd'hui, la capacité d'absorption par le lagon des ces apports terrigènes n'est pas connue.

Carte n°29 : Les conflits d'usage à maîtriser

Les conflits d'usage à maîtriser



2. La nécessité de promouvoir un modèle de développement compatible avec la préservation des ressources et des espaces naturels

Une production de déchets en augmentation régulière et un système de gestion fortement déficient

Le traitement des ordures à Mayotte est réalisé par le biais de décharges à ciel ouvert. Trois décharges, sur les quatre que compte l'île, sont proches de la saturation et leur impact sur l'environnement n'est pas négligeable. Mais cette problématique doit être appréhendée en fonction de la nature des déchets :

- **Les déchets ménagers⁴⁸ et assimilés⁴⁹** pour lesquels la situation est très préoccupante, compte tenu de l'augmentation régulière de leur production, de l'absence de réel dispositif de collecte séparative (cannettes, végétaux, bouteilles en verre), du fonctionnement des systèmes de collecte et de la saturation des sites actuels de décharge.
- **Les déchets inertes⁵⁰ et les déchets industriels, artisanaux et commerciaux**, en augmentation constante, compte tenu du développement économique et de l'activité du BTP, et pour lesquels il n'existe pas de dispositifs adaptés d'élimination.
- **Les déchets d'activités de soin** à risques infectieux (DASRI) qui sont encore à ce jour brûlés sur les sites de décharge et génèrent un risque sanitaire fort.
- **Les déchets issus de l'automobile⁵¹** qui s'accumulent au bord des routes, dans les ravines, dans le lagon...
- **Les déchets complexes⁵²** qui ne font l'objet d'aucune filière d'élimination.

Ces différents types de déchets sont accueillis sur une même décharge non équipée pour être aux normes de sécurité vis-à-vis des hommes et de l'environnement. Aucune étude n'a été mise en œuvre à ce jour, afin d'estimer rétrospectivement son impact sur la santé et sur l'environnement.

Des collectes sélectives existent ou ont existé. Des filières de traitement ou de valorisation ont été mises en place mais ne fonctionnent pas toujours bien (collecte des cannettes en métal, casse automobile, huiles de vidanges, piles, utilisation des pneus en confortement de talus...).

Une projection a conduit à une multiplication par 2,2 de la production totale de déchets en 2020.

Tableau n°29: L'évolution de la production de déchets ménagers et assimilés

	2002	2010	2020
Production annuelle par habitant	321 kg/hab ⁵³	338 kg/hab	368 kg/hab
Production potentielle totale	51 500 tonnes/an	71 500 tonnes/an	112 800 tonnes/an

Source : DAF

Compte tenu de la saturation des sites de décharge actuels, des solutions pérennes d'élimination et de valorisation des déchets doivent être recherchées afin de limiter l'impact sur l'environnement de la croissance continue de la production de déchets.

La nécessité de prévoir un grand programme d'équipement et de logement compatible avec l'intégrité des écosystèmes et avec la protection de la ressource en eau

Les programmes d'équipement et de logement, qu'il est nécessaire de prévoir afin de répondre aux besoins essentiels de la population pour les prochaines années, contribueront inévitablement à accroître la pression anthropique exercée sur les milieux et les ressources naturelles. Certains espaces naturels patrimoniaux font d'ores et déjà l'objet de mesures de protection ou de gestion. Toutefois, pour la plupart, aucun dispositif n'existe qui garantisse leur préservation à long terme. Or, certains sont d'autant plus sensibles qu'ils sont situés dans des zones potentielles de conflit avec l'urbanisation future.

La pression de l'urbanisation va ainsi devenir source de conflits d'usage de plus en plus prononcés :

- **entre le développement des activités économiques et la protection des espaces naturels**, là où l'extension de zones industrielles risque d'accroître les pressions sur des milieux naturels remarquables non protégés (rejets industriels dans le lagon, imperméabilisation des sols, etc.),
- **entre le développement de l'habitat et la protection de la ressource en eau** avec des risques de pollution qui vont s'accroître (notamment en amont des zones de captage et des retenues collinaires, aux alentours des forages et au contact des cours d'eau et milieux aquatiques),
- **entre le développement de l'urbanisation et la prévention des risques naturels** (inondation, affaissements de terrain, risques sismiques, etc.),
- **entre le développement de l'habitat dans les villages et la protection des espaces naturels patrimoniaux littoraux ou terrestres** (avec risque d'accroissement du phénomène de déforestation, qui commence par une dédensification du couvert forestier, de disparition des mangroves...).

En outre, la pression démographique sera telle que le morcellement des espaces non bâtis risque de s'accroître alors que les mécanismes traditionnels de résistance à la pression foncière ne fonctionneront plus.

L'objectif prioritaire doit donc être de préserver l'intégrité des écosystèmes majeurs de l'île, et notamment le couvert forestier, pour qu'ils puissent continuer à assurer les fonctions suivantes :

- la préservation de la quantité et de la qualité de la ressource en eau,
- la protection contre les risques naturels,
- une contribution importante au maintien de la biodiversité,
- dans une moindre mesure, un espace d'aménités.

Il s'agit de trouver les mesures adéquates de protection et de gestion de ces espaces pour éviter que la poursuite des dégradations, notamment la déforestation, ne rende irréversibles les atteintes à l'environnement. Il est également essentiel d'envisager la restauration de certains espaces dégradés pouvant contribuer au bon fonctionnement du système d'espaces naturels et des écosystèmes.

D'autres milieux naturels, ne pouvant être qualifiés de forestiers, font partie intégrante de ce système d'écosystèmes majeurs à l'échelle de l'île : les mangroves, les fourrés naturels, les crêtes... Au même titre que le couvert forestier, il apparaît nécessaire de les doter de dispositifs de gestion voire de protection adéquats.

⁴⁸ Ordures ménagères et déchets encombrants
⁴⁹ Déchets des services publics et des espaces verts, déchets d'assainissement
⁵⁰ Terres, gravats, produits de déblais
⁵¹ Véhicules hors d'usage, pneumatiques
⁵² Batteries, ordinateurs, cartouches d'encre...
⁵³ La moyenne nationale s'élève en 2002 à 515 kg/hab (source ADEME)

Les efforts et les priorités en matière de gestion des déchets et de mise en œuvre des programmes d'assainissement.

a) La croissance de la population, l'évolution des modes d'habiter et de consommer imposent d'anticiper **la montée en puissance des systèmes de gestion des déchets** pour des raisons de sécurité sanitaire et environnementale.

Avec une production de déchets qui devrait être multipliée par deux d'ici 2017, la création de capacités complémentaires de traitement s'avèrera indispensable. La création d'un Centre d'Enfouissement Technique (CET) de classe II à Dzoumogné sur la commune de Bandraboua doit permettre :

- le stockage de 790 000 m³ de déchets extensible à 3 millions soit trente ans,
- la fermeture et la réhabilitation des décharges actuelles.

Le site de Dzoumogne présente l'avantage de disposer d'un volume de stockage très important et se caractérise par l'absence de risques (pas de nappes phréatiques, d'habitations et d'exploitations agricoles).

Par ailleurs, si l'objectif est de développer des filières de recyclage et de compostage afin de permettre la valorisation d'une partie du gisement produit et la diminution du volume stocké, les perspectives d'évolution de la production de déchets à long terme exigent, d'ores et déjà, d'étudier d'autres possibilités de filières (incinération, méthanisation).

Carte n°30 : Le traitement des déchets en 2017



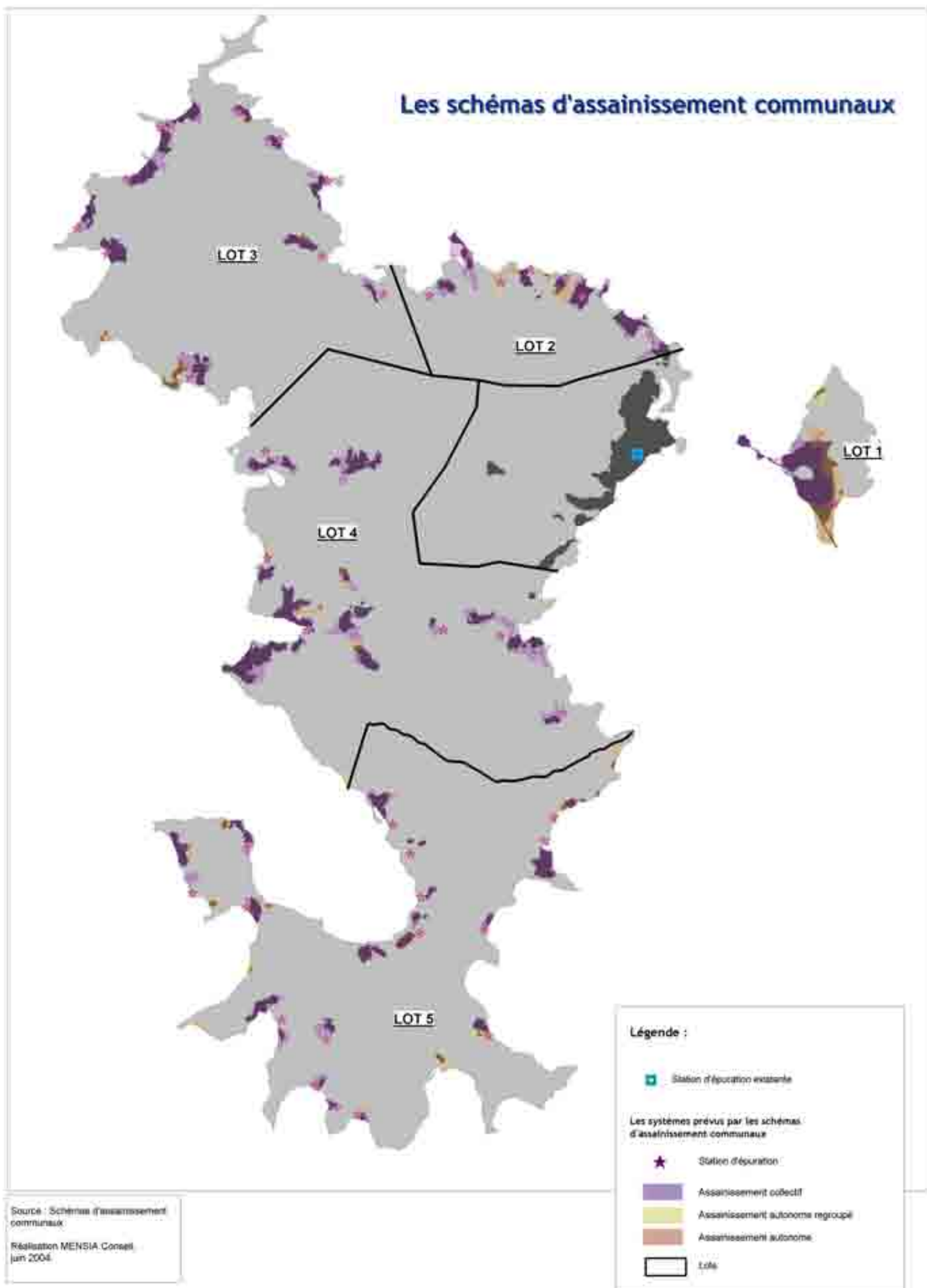
b) Le taux actuel de raccordement des logements à l'eau potable (près de 80%) et les perspectives d'évolution de la consommation en eau imposent **la mise en place de systèmes d'assainissement efficaces** pour des raisons de santé humaine et environnementale. Aujourd'hui, les systèmes d'assainissement sont limités à Mamoudzou pour l'assainissement collectif et à certains systèmes semi-collectifs à la gestion défaillante pour les nouvelles opérations de lotissement (environ 80 mini stations à boues activées et 50 digesteurs/décanteurs à infiltration).

Le schéma directeur d'assainissement de Mamoudzou et les schémas directeurs communaux définissent les principes qu'il convient de décliner dans les documents d'urbanisme locaux. Toutefois, compte-tenu des contraintes financières constatées ces dernières années et face aux incertitudes relatives à la mobilisation des crédits contractualisés nécessaires à la mise en œuvre de ces schémas, il est indispensable de préciser les objectifs prioritaires pour les dix prochaines années.

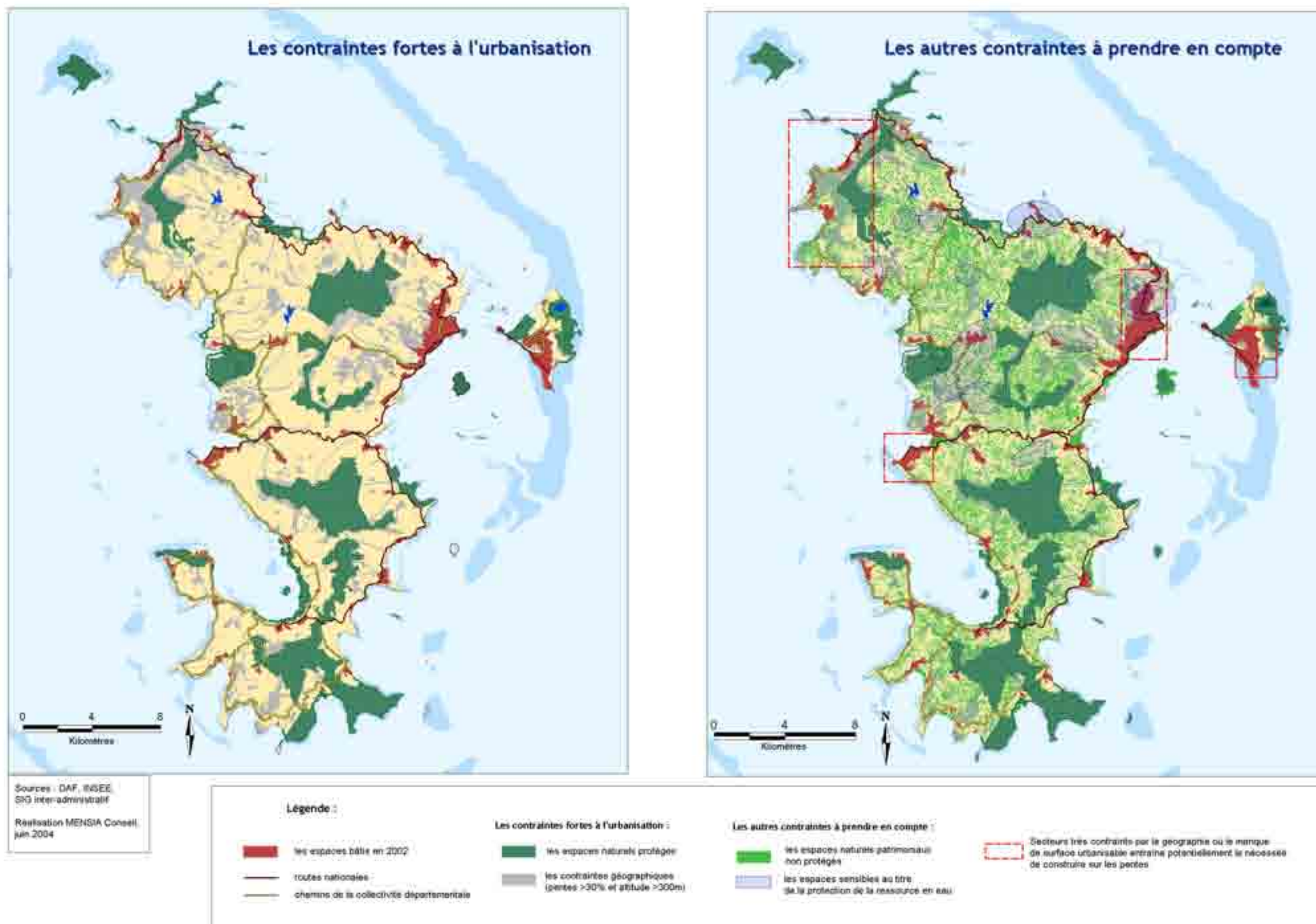
Premièrement, à l'échelle de l'île, les investissements futurs doivent viser prioritairement à maîtriser le développement de l'habitat sur certaines zones sensibles au titre de la préservation de l'environnement et, en particulier, de la protection de la ressource en eau.

Par ailleurs, il n'est plus acceptable que le critère déterminant d'implantation des équipements publics demeure la logique d'opportunité foncière. Désormais, la programmation des équipements publics (scolaires, sanitaires, sociaux, sportifs...) devra être compatible avec les priorités définies en matière d'assainissement et d'adduction en eau potable.

Carte n°31 : Les schémas d'assainissement communaux



Carte n°32 : Les contraintes à l'urbanisation



CHAPITRE 4 : LE CHOIX D'UN MODELE DURABLE DE DEVELOPPEMENT SPATIAL

I. LES SCENARIOS D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

En déclinant sur le territoire les perspectives d'évolution de la répartition des ménages, tout en prenant en compte à la fois les contraintes imposées par la géographie de l'île et les enjeux liés aux pressions humaines sur l'environnement, se profilent des scénarios potentiels d'aménagement du territoire dont il est possible de mesurer et de comparer concrètement les conséquences en terme de consommation foncière et d'évolution des formes urbaines.

1. La nécessité de mobiliser un foncier considérable

La construction de 33 000 à 43 000 logements⁵⁴ à horizon 2017, nécessite, à densité de logement constante⁵⁵, la mobilisation de 20 à 25 km² supplémentaires, soit un doublement de la surface urbanisée actuelle (environ 22 km²).

Mais, au-delà des besoins en logements nouveaux, il s'agit également de prendre en compte les besoins pour le renouvellement des logements précaires. L'impact du renouvellement des constructions vétustes mais bien insérées dans le tissu urbain est considéré comme nul en terme de besoin en foncier supplémentaire, dans la mesure où le nouveau logement viendra, dans la plupart des cas, remplacer l'ancien. Par contre, il est nécessaire de prévoir des capacités supplémentaires pour résorber des zones de « bidonvilles » caractérisées par l'absence des réseaux urbains (voirie, assainissement, etc.) et par une très forte densité. Celles-ci étant, la plupart du temps, localisées sur des pentes importantes, il sera impossible de reconstruire la totalité des logements concernés sur place. Sur la seule commune de Mamoudzou, le nombre de logements précaires de type « bidonville » est estimé à 2 500, dont environ 1 000 logements qui devront être reconstruits en dehors de la zone actuellement urbanisée⁵⁶. Cela représente un besoin foncier supplémentaire de quelques dizaines d'hectares.

L'analyse des zones NA des POS et des schémas d'aménagement de villages montre que les documents locaux d'urbanisme approuvés en 2002 ne prévoient pas de capacités résiduelles suffisantes pour répondre, dans des densités acceptables, aux besoins en logements.

Réussir le programme d'équipement et de logement nécessaire pour répondre aux besoins futurs de la population exige donc de dimensionner des zones d'accueil de l'urbanisation au-delà de ce qui est prévu dans les actuels POS et schémas d'aménagement de village.

Tableau n°30 : Densités moyennes théoriques des zones NA des POS et schémas d'aménagement de village pour permettre l'accueil des ménages supplémentaires à horizon 2017

Surface urbanisée en 2002	Densité constatée en 2002	Surface disponible en zone NA	Densités théoriques à atteindre dans les zones NA	
			Hypothèse démographique basse	Hypothèse démographique haute
2 200 ha	17 logts/ha	840 ha	40 logts/ha ⁵⁷	52 logts/ha

Les surfaces potentiellement disponibles pour le développement de l'urbanisation sont identifiées en prenant en compte un certain nombre de contraintes fortes, liées à la géographie du territoire et au statut des espaces, mais également la nécessité de limiter l'urbanisation sur certains espaces sensibles. Sont donc pris en compte :

- des contraintes liées à la protection des espaces naturels à forte valeur patrimoniale,
- la nécessité de limiter l'urbanisation aux zones en contact direct avec l'urbanisation existante (sauf exceptions, par exemple pour le développement touristique), compte tenu des contraintes techniques, économiques et environnementales liées au raccordement des zones d'habitat futur aux réseaux existants (notamment en matière d'eau et d'assainissement),
- des contraintes liées aux espaces sensibles au titre de la protection de la ressource en eau,
- les risques naturels, notamment pour ce qui concerne les zones sur lesquelles un aléa fort d'inondation ou d'érosion a été caractérisé (données disponibles uniquement sur le quart nord-est de l'île).

Tableau n°31 : Surfaces potentiellement disponibles par grands secteurs

	Surface urbanisée en 2002 (en ha)	Densité en 2003 (en logts/ha)	Surface potentiellement disponible (en ha)
Nord-est	773	22	400
Petite Terre	310	16	100
Centre	397	15	350
Nord	304	17	150
Sud	343	13	480
MAYOTTE	2 200	17	1 480

En fonction de l'hypothèse démographique retenue, la densité de logements à atteindre en 2017 sur ces zones d'extensions (pour répondre à l'accroissement des ménages) se situe entre 23 et 29 logements par hectare, contre 17 constatés sur les zones urbanisées en 2002.

⁵⁴ Ne sont pas compris les logements issus du renouvellement du parc identifié comme précaire (environ 14 000 logements en 2002).

⁵⁵ Densité en 2002 : 17 logements à l'hectare.

⁵⁶ L'autre partie, située sur des espaces où l'urbanisation est possible (pentes peu élevées, zones constructibles, etc), pourra être reconstruite sur place.

⁵⁷ Si l'on tient compte du fait que les parties des zones NA situées sur des pentes à plus de 20% ne pourront être urbanisées à plus de 25 logts/ha, les densités moyennes à atteindre en 2017 sur le reste des zones NA sont encore plus élevées que celles affichées dans le tableau. Elles se situeraient plutôt entre 44 et 60 logts/ha.

A l'échelle de l'île, il apparaît donc que l'accueil de l'urbanisation future nécessitera une importante densification des formes urbaines au regard de ce qui existe actuellement. Cependant, cette lecture globale peut correspondre en réalité à des situations locales très contrastées, conditionnées, d'une part, par les pressions démographiques qui s'exercent de manière différenciées sur le territoire, d'autre part, par les surfaces urbanisables effectivement disponibles dans les différents secteurs.

2. La déclinaison sur le territoire des scénarios et leurs conséquences en termes de consommation foncière et d'évolution des formes urbaines

Les perspectives d'évolution de la répartition des ménages sur le territoire identifiées plus haut (cf p 51) confrontées à l'espace réellement disponible par secteur géographique, permettent d'estimer le dimensionnement des zones d'extension et les densités moyennes nécessaires pour répondre à l'ensemble des besoins.

Chaque scénario permet de décliner en 2017, pour les deux hypothèses démographiques de l'INSEE, une fourchette de répartition de la population par grand secteur et donc des objectifs d'extension urbaine. Le dimensionnement de ces zones d'extension respecte le principe selon lequel il convient de prévoir des capacités suffisantes pour répondre aux besoins dans le cas où l'hypothèse démographique haute se réalise. Ceci implique que les surfaces et les densités visées soient calées sur cette hypothèse, ce qui laisse aux communes des marges de manœuvres importantes pour adapter leur projet de développement si les besoins de leur population augmentent moins vite.

L'analyse des caractéristiques des extensions urbaines par grands secteurs montre que, pour le scénario tendanciel, c'est l'agglomération qui absorbe la majorité de la croissance de la population. Ce secteur étant assez contraint en terme de surface urbanisable, l'accueil de la croissance des ménages est rendu possible grâce à des densités très élevées (jusqu'à 77 logements à l'hectare pour le scénario tendanciel).

Cependant, même dans le scénario d'aménagement volontariste, les densités à atteindre sur l'agglomération correspondent à une évolution nette des formes urbaines par rapport à ce qui se fait à l'heure actuelle. Sur le reste de l'île, le manque de surface urbanisable dans le nord explique les fortes densités à atteindre (entre 40 et 45 logts/ha). A l'opposé, les marges de manœuvre existantes dans le sud et le centre de l'île, expliquent que l'écart du nombre de ménages à accueillir entre les deux scénarios se traduit par une augmentation importante de leurs extensions urbaines, sans qu'une évolution radicale des formes urbaines soit nécessaire.

Le foncier à mobiliser par secteur

Pour l'agglomération, les surfaces consacrées aux extensions urbaines varient peu entre les deux scénarios. En revanche, elles varient très fortement :

- pour le sud où les extensions sont multipliées par 2,5 ou 2,9 (selon l'hypothèse démographique) lorsque l'on passe du scénario tendanciel au scénario volontariste,
- dans une moindre mesure, sur Petite Terre où les extensions sont multipliées par 1,9 ou 2,2.

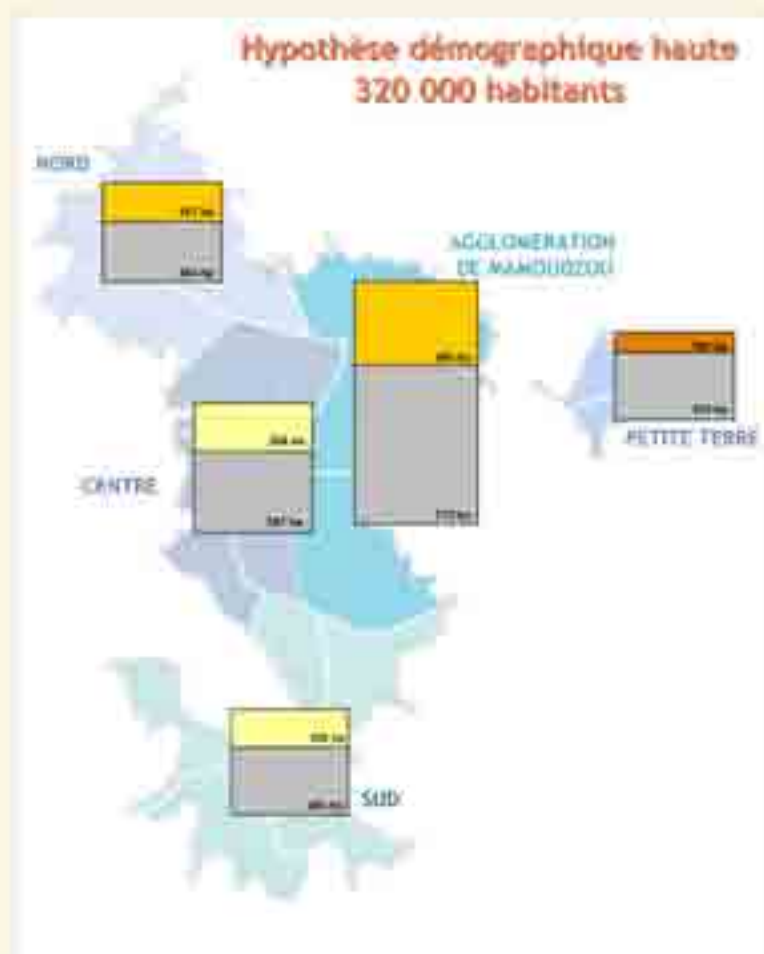
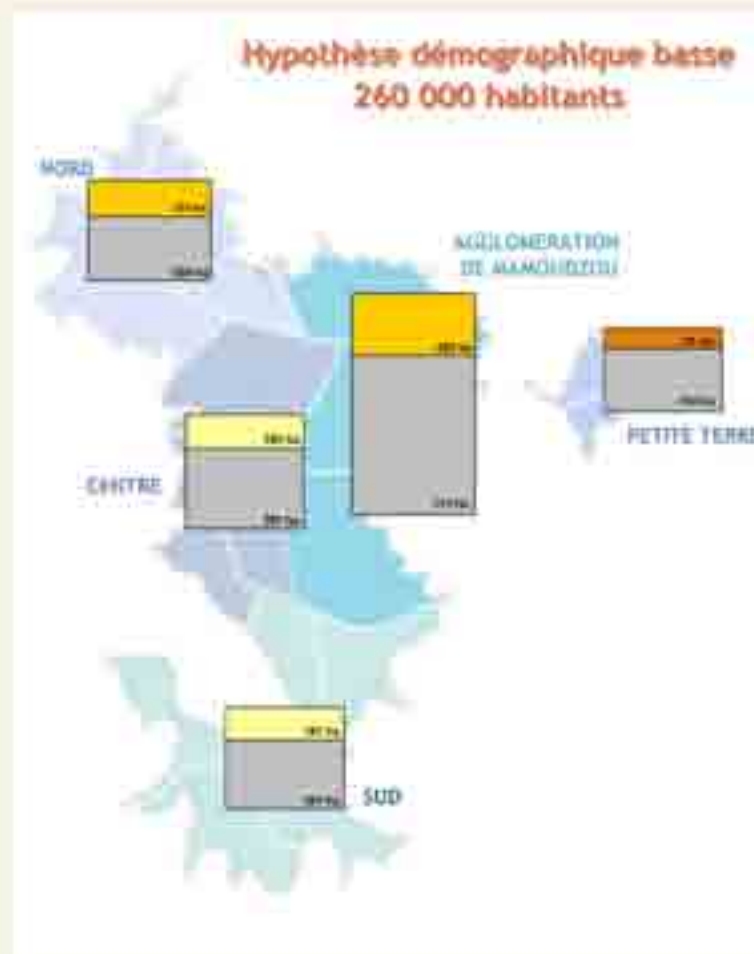
Densités et urbanisation des pentes

Au-delà de l'aspect quantitatif, il est donc également nécessaire de s'intéresser à la manière dont ces zones pourraient être urbanisées et de réfléchir notamment aux conditions :

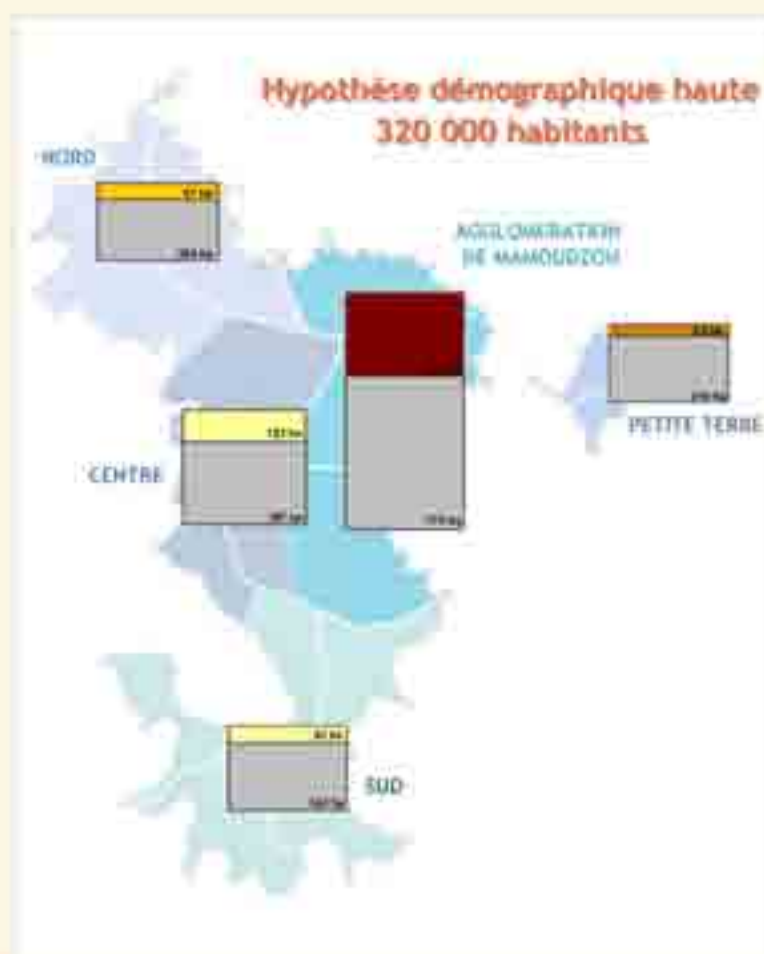
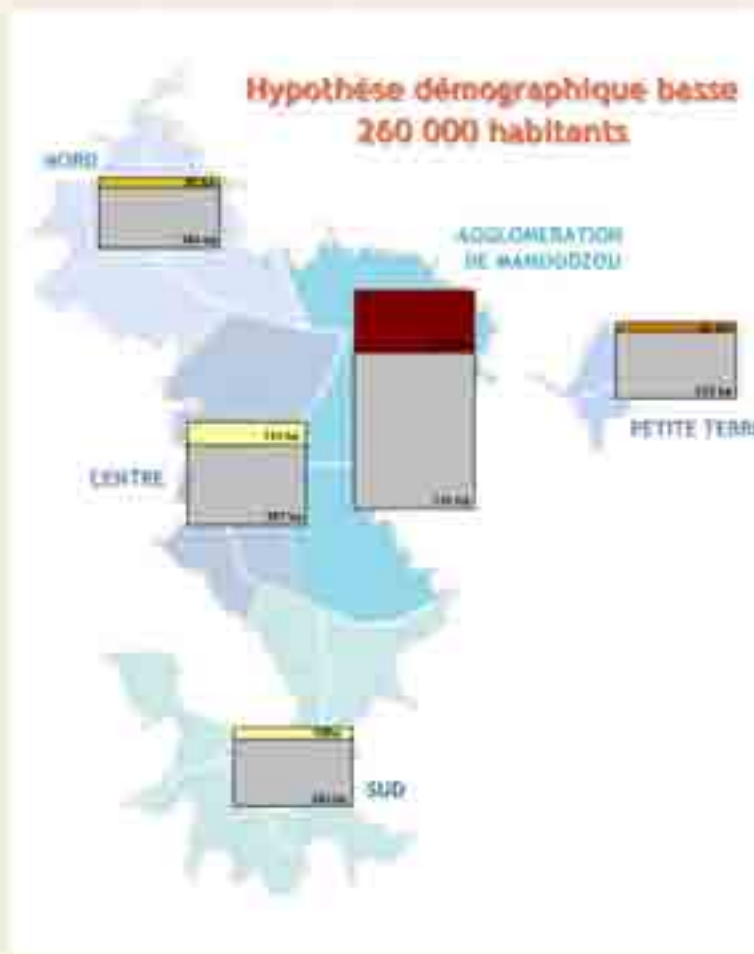
- **de densification des formes urbaines** afin que les capacités d'accueil de chaque secteur soient en mesure de répondre à la totalité des besoins en équipements et en logements si l'hypothèse démographique haute se réalise :
 - Dans l'agglomération et à Petite Terre, les besoins importants en logements nouveaux et en renouvellement rendent souhaitable le renforcement du caractère déjà urbain de ces secteurs, en privilégiant l'implantation de formes urbaines très denses (entre 50 et 100 logts/ha), caractéristiques des centres urbains (maisons de ville, immeubles collectifs).
 - En zone rurale, là où les pressions foncières sont importantes mais où les formes urbaines existantes ne permettent pas d'envisager leur évolution radicale, la recherche de la densité (entre 40 et 70 logts/ha) doit être privilégiée à travers des formes plus adaptées au contexte villageois (maisons à étage, petits collectifs, individuel dense).
- **d'utilisation des pentes**, pour les communes qui en feraient le choix et/ou qui verraient leur développement fortement contraint par manque de surface urbanisable. Ces communes pourront accompagner le développement de zones d'habitat sur des pentes fortes (> 20%) en y privilégiant des formes les plus denses possibles (environ 25 logts/ha).

Les extensions urbaines en 2017

Scénario "volontariste"



Scénario tendanciel



Source : INSEE
Réalisation MENSA Conseil
mars 2004

Légende :

L'existant

■ surface urbanisée en 2003

La densité moyenne des extensions urbaines

- entre 65 et 75 logements/ha
- entre 45 et 64 logements/ha
- entre 35 et 44 logements/ha
- entre 25 et 34 logements/ha

II. LE CHOIX D'UN PARTI D'AMENAGEMENT VOLONTARISTE ET EQUILIBRE

Le plan d'aménagement et de développement durable de Mayotte retient le **scénario spatial volontariste et une hypothèse démographique basse**. Ce choix implique de dimensionner les objectifs d'aménagement en partant des hypothèses suivantes (*rappel du chapitre précédent*) :

Tableau n°32 : Les grandes hypothèses du parti d'aménagement

Population totale : 260 000 en 2017	
<i>Solde migratoire inchangé sur la période à venir, légère baisse du taux de fécondité.</i>	
Parc de logements (résidences principales) : 70 000 en 2017	
<i>Poursuite du phénomène de décohabitation (3,7 personnes par logement en moyenne en 2017), lutte massive contre l'habitat précaire et insalubre, raccordement de tous les nouveaux logements à l'eau potable et à un système d'assainissement efficace.</i>	
Population par secteur en 2017	
Nord-est (Koungou, Mamoudzou, Dembeni)	112 000 habitants
Petite Terre (Pamandzi, Dzaoudzi)	34 000 habitants
Centre (Tsingoni, Chiconi, Sada, Ouangani)	41 000 habitants
Nord (Mtsangamouji, Acoua, Mtsamboro, Bandraboua)	39 000 habitants
Sud (Bandrele, Kani-Keli, Bouéni, Chirongui)	26 000 habitants
<i>Le poids relatif de la population de chaque commune demeure le même entre 2002 et 2017, les politiques et les services publics sont mobilisés de manière cohérente pour permettre la réalisation d'un programme massif de développement de l'habitat et d'équipement des communes de Mayotte.</i>	

Ces hypothèses dessinent une haute ambition pour Mayotte qui implique notamment une accélération du phénomène de transition démographique et une mobilisation sans précédent des politiques publiques pour équiper le territoire.

Cette ambition est d'autant plus nécessaire qu'elle semble être la seule susceptible de proposer un modèle de développement durable pour les dix années à venir.

En effet, retenir une hypothèse démographique moins maîtrisée indiquerait que l'ensemble des volontés ne sont pas réunies pour maintenir à un niveau faible la contribution du solde migratoire à la croissance de la population.

Une telle hypothèse aurait pour corollaire une transition ralentie vers les standards métropolitains en terme de maîtrise de la fécondité, de réussite scolaire et de parcours professionnels.

Elle impliquerait, de fait, le maintien d'une immigration massive composée, sans doute, de nombreuses personnes nées à Mayotte incitées à revenir par la mise en place de nouveaux revenus sociaux. Simultanément, une telle hypothèse évoque un ralentissement probable du flux d'émigration important constaté sur la période récente. La poursuite concomitante d'un phénomène d'immigration étrangère contribuerait à entretenir à la fois des pratiques sociales plus traditionnelles et une concurrence accrue entre populations natives et non natives pour l'accès au foncier, au logement, aux services publics...

L'impact spatial d'une hypothèse démographique moins favorable irait, par ailleurs, dans le sens d'une poursuite de la concentration de la population dans les communes du nord-est. Les primo-arrivants (qu'ils soient non natifs, natifs ayant perdus leurs attaches ou avec des attentes différentes) ont tendance à se localiser de préférence là où existent une offre d'emploi et une offre de logement.

Enfin, un scénario de développement spatial qui contribuerait à renforcer tendanciellement la concentration de la population sur la bande nord est de Grande Terre et sur Petite Terre ne serait pas non plus durable.

A population équivalente, l'alternative constituée par un modèle de développement spatial qui concentre la charge anthropique, afin de mieux préserver le reste du territoire, semble illusoire. Quand bien même la croissance du pôle urbain de Mamoudzou-Koungou s'appuierait sur un modèle efficace économiquement et socialement, la charge environnementale qu'elle représenterait risquerait de mettre en danger les grands équilibres écologiques.

En l'absence de données scientifiques suffisamment étayées, le principe de précaution doit s'appliquer sur cette question particulièrement sensible en milieu insulaire. Par conséquent, il convient de privilégier, au moins à moyen terme, une répartition plus équilibrée de la charge anthropique sur le territoire.

Un modèle de développement spatial plus équilibré est donc non seulement souhaitable mais, sans doute, le seul scénario d'aménagement réellement durable.

Toutefois, un modèle ne peut être durable que si les objectifs qu'il implique sont à la fois réalistes et si les conditions pour les atteindre sont réunies.

III. LES CONDITIONS POUR RENDRE CE PARTI VOLONTARISTE POSSIBLE ET DURABLE

Un parti d'aménagement plus équilibré, qui ne se contente pas d'un volontarisme incantatoire, nécessitera une mobilisation sans précédent des politiques et acteurs publics au cours des dix prochaines années.

En effet, se fixer comme objectif le maintien du poids relatif de chaque commune dans la population totale est ambitieux. Compte-tenu des phénomènes constatés depuis quelques années (et notamment le ralentissement de la croissance des villages ruraux), cet objectif est également irréaliste si les conditions ne sont pas réunies pour qu'une population importante soit incitée à se fixer dans les communes hors de l'agglomération.

Par conséquent, il s'agit de mobiliser les leviers d'action publics qui permettent de peser sur les facteurs de localisation des ménages et de préserver les milieux et ressources naturels d'une charge anthropique aux effets irréversibles.

Pour cela, le plan d'aménagement et de développement durable de Mayotte vise à traduire spatialement les principes suivants :

- Favoriser une répartition plus équitable des équipements et services collectifs sur le territoire.
- Appliquer le principe de précaution à la gestion de la ressource en eau.
- Protéger et gérer durablement les espaces naturels patrimoniaux terrestres et marins.
- Préserver les capacités de circulation des marchandises entre la plate-forme portuaire de Longoni et la commune de Mamoudzou.
- Localiser un nombre limité de sites d'accueil potentiels pour des projets de développement touristique d'envergure.
- Maîtriser le développement de l'agglomération de Mamoudzou en confortant l'armature urbaine et villageoise actuelle.

1. Favoriser une répartition plus équilibrée des équipements et services collectifs sur le territoire

Les projets d'urbanisation nouvelle devront intégrer systématiquement des objectifs de mixité entre habitat, équipements et activités.

En effet, la traduction spatiale du grand programme d'équipement et de logement dont Mayotte a besoin ne peut se limiter à la territorialisation des politiques de l'habitat et doit s'accompagner, de façon volontariste et systématique, d'une mobilisation des politiques d'aménagement du territoire visant à favoriser un développement et une répartition plus équilibrés des équipements et services collectifs liés à l'habitat sur le territoire : les services publics, les commerces, les équipements de proximité (scolaires, sanitaires, sportifs, culturels...).

Au-delà, c'est l'attractivité résidentielle des villages qui doit être confortée par le développement de politiques d'amélioration des espaces publics et du cadre de vie.

A contrario, les politiques de soutien à la création d'emploi et au développement économique n'auront pas d'effet direct sur la localisation des ménages. En effet, les créations d'emplois concerneront pour une très large majorité les services à la population qui se localiseront de manière diffuse dans le tissu urbain.

Par conséquent, les principes de localisation des équipements et services collectifs sur le territoire sont les suivants :

- Les politiques publiques d'équipements doivent favoriser l'attractivité résidentielle des communes en polarisant leur développement urbain et en dynamisant la création d'emplois de services à la population.
- S'agissant de l'implantation de nouveaux équipements structurants (lycées, dispensaires intercommunaux, grandes surfaces commerciales, équipements touristiques d'envergure, grands équipements sportifs ou culturels), les sites stratégiques d'accueil sont répartis sur chaque grand secteur de Grande Terre en cohérence avec les perspectives de croissance de la population.

Ces principes sont présentés ci-dessous par grand secteur.

Secteur nord-est (communes de Mamoudzou, Koungou, Dembeni et de Petite Terre)

L'objectif est d'accompagner le développement maîtrisé de la population en poursuivant l'effort de construction d'équipements scolaires de premier et second degré et en réalisant la montée en gamme de certains équipements sportifs et culturels afin de proposer un service à l'échelle de l'ensemble de l'agglomération.

Compte-tenu des hypothèses démographiques, l'agglomération de Mamoudzou devrait compter plus de 110 000 habitants en 2017 et Petite Terre, plus de 30 000.

Cette croissance de la population nécessitera :

- la création d'environ 200 classes de maternelle sur Mamoudzou et Koungou et près de 60 sur Petite Terre,
- la création d'environ 250 classes de premier degré sur Mamoudzou Koungou et plus de 90 sur Petite Terre,
- la construction de quatre nouveaux collèges ainsi que la réalisation de deux lycées supplémentaires dont un à Dembeni,
- le renforcement significatif de l'offre de soins, tant pour les soins hospitaliers que pour les soins de proximité avec la création d'environ 400 lits supplémentaires en médecine et chirurgie ainsi que la poursuite de la croissance du nombre de lits de gynécologie-obstétrique pour accompagner l'augmentation de la population.

Secteur nord (Acoua, Bandraboua, Mtsamboro, Mtsangamouji)

L'objectif est de s'appuyer sur la création d'équipements structurants en projet (un dispensaire intercommunal et un nouveau lycée) pour proposer un projet de développement urbain d'envergure sur la commune de Bandraboua. Le dispensaire et la maternité intercommunaux devront pouvoir proposer une trentaine de lits de médecine et au moins autant de lits de gynécologie-obstétrique pour anticiper la croissance de la population (+ 15 000 habitants).

Ces équipements devront servir à polariser et structurer le développement de zones d'habitat intégrant des équipements et services de proximité. Celles-ci devront être conçues comme une réponse possible au développement attendu de l'emploi autour de la plate-forme portuaire de Longoni.

Le développement des autres communes du nord s'appuiera principalement sur la construction et le développement des équipements scolaires, sanitaires et sportifs de proximité (les dispensaires pour la territorialisation des politiques sociales de l'Etat voire de la collectivité, les plateaux et équipements sportifs spécifiques...).

Les dynamiques de développement local participatif à l'œuvre sur ces communes devraient, par ailleurs, permettre d'adapter finement les besoins aux évolutions des attentes de la population.

Secteur centre (Chiconi, Ouangani, Sada, Tsingoni)

L'objectif est, là aussi, de s'appuyer sur la création d'équipements structurants (un dispensaire intercommunal, un nouveau lycée, deux nouveaux collèges) pour concevoir un projet de développement urbain.

Toutefois, à la différence du secteur nord, les équipements déjà programmés le sont dans des communes différentes et devraient donc permettre, dans chaque village concerné, d'élaborer des projets de développement urbain articulés autour d'investissements publics d'envergure.

Le dispensaire et la maternité intercommunale devront ainsi pouvoir proposer une trentaine de lits de médecine et au moins autant de lits de gynécologie-obstétrique pour anticiper la croissance de la population (+ 15 000 habitants).

Par ailleurs, compte-tenu des hypothèses de croissance de la population, ce sont une soixantaine de classes de maternelle et une centaine de classes de premier degré qui devront être programmées d'ici 2017.

Secteur sud (Bandrele, Boueni, Chirongui, Kani Keli)

Les quatre communes concernées avec un lycée et un collège, deux équipements sportifs d'échelle départementale, une salle de spectacle, un centre de secours et un dispensaire intercommunal doivent pouvoir décliner un projet de développement d'envergure à l'échelle du sud de l'île.

L'objectif sur ce secteur est de parvenir à une répartition équilibrée des différentes fonctions de centralité et de s'appuyer sur un développement résidentiel volontariste autour d'efforts portés sur l'amélioration des espaces publics et des équipements et services de proximité.

2. Les priorités pour la mise en œuvre des politiques d'adduction en eau potable et d'assainissement

Les politiques d'investissement dans les réseaux d'adduction en eau potable et les réseaux et systèmes d'assainissement auront un impact de plus en plus important sur la localisation des ménages dès lors que tout nouveau logement devra y être systématiquement raccordé.

Les besoins en logements étant importants dans toutes les communes de l'île, les investissements dans ces réseaux auront principalement des effets sur la structuration du développement urbain à l'intérieur des communes.

Compte-tenu du nombre actuel de logements raccordés à l'eau courante et compte tenu des hypothèses de construction de logements nouveaux, il apparaît indispensable de prévoir dans les zones urbaines denses de l'agglomération et de Petite Terre :

- le raccordement prioritaire au système d'assainissement collectif des zones urbanisées existantes qui sont raccordées au réseau d'adduction d'eau potable (lorsque celui-ci est techniquement possible à un coût raisonnable),
- le raccordement au système d'assainissement collectif existant de toute nouvelle zone d'urbanisation de Majicavo-Lamir à Tsoundzou II,
- la réalisation à Vahibé d'un système d'assainissement collectif efficace ne prévoyant aucun rejet dans les rivières Koualé et Gouloué,
- la mise en place de systèmes d'assainissement collectif dans l'ensemble des villages de Koungou soumis à une densification importante,
- le développement de l'assainissement collectif des communes de Petite Terre en prévoyant l'assainissement de la plate-forme aéroportuaire et en rejetant les eaux traitées si possible en dehors du lagon.

Dans les autres communes, la priorité sera donnée à l'assainissement collectif dans les villages les plus denses lorsque cette solution est compatible, à un coût économiquement raisonnable, avec les impératifs de protection du littoral. Dans les villages moins denses et/ou sans façade littorale, la priorité sera donnée à l'assainissement semi-collectif ou autonome lorsque ces solutions sont techniquement possibles. Dans tous les cas, tout nouveau projet d'aménagement et d'urbanisation d'envergure devra intégrer un système d'assainissement collectif ou semi-collectif. En dehors de l'agglomération, les moyens dédiés aux programmes d'assainissement devront être prioritairement orientés vers les secteurs suivants :

- Les villages de Combani et Mirereni (bassin amont de la future retenue collinaire sur l'Orouveni) : en dehors de l'agglomération, il s'agit de la priorité absolue afin de prévenir au maximum les risques de pollution de la future retenue destinée à alimenter tout le sud de l'île.
- Les communes du nord-ouest : les priorités sur ce secteur concernent les villages de la commune de Mtsangamouji (du fait de la présence de points de prélèvements sensibles) et le village de Mtsamboro (afin de traiter les points de concentration des rejets existants).
- Les zones denses des communes de Sada et Chiconi : les principes d'assainissement de ces secteurs devront également être rapidement précisés (notamment pour ce qui concerne le nombre et la localisation des points de rejets possibles).

Enfin, certaines problématiques villageoises exigeront une attention particulière : Chirongui, Mramadoudou, Dembéni, Itoni, Tsararano, Dzoumonye, Bandrele, Moutsamoudou, Passi-Keli, Mronabéja, Hamjago.

3. Les principes de fonctionnement d'un système d'espaces naturels et agricoles

Le choix du parti d'aménagement implique de maîtriser les impacts d'une répartition plus importante de la charge anthropique.

L'objectif prioritaire est donc de préserver l'intégrité des écosystèmes majeurs de l'île, et notamment le couvert forestier, pour qu'ils puissent continuer à assurer les fonctions suivantes :

- la préservation de la quantité et de la qualité de la ressource en eau,
- la protection contre les risques naturels,
- une contribution importante au maintien de la biodiversité.

Toutefois, les usages constatés sur ces espaces (en particulier les pratiques agroforestières) rendent peu opérants les zonages auxquels ont classiquement recours les documents de planification. Par conséquent, les projets de développement et d'aménagement des communes de Mayotte devront principalement veiller à fixer le cadre d'une gestion durable des espaces, sites et paysages remarquables terrestres et marins.

Les principes de préservation des espaces naturels et agricoles doivent être déclinés en s'appuyant sur une triple notion :

- Les espaces naturels terrestres et littoraux patrimoniaux – dont la « sanctuarisation » est vitale pour garantir le fonctionnement écologique de l'île – doivent faire l'objet de prescriptions directes pour limiter strictement l'urbanisation et interdire tout usage agricole ou économique.
- Les autres espaces naturels et ruraux doivent faire l'objet de modalités particulières :
 - des limites à l'urbanisation nouvelle doivent être fixées à partir d'une localisation précise de l'espace bâti actuel ;
 - les usages agricoles doivent être limités sur certaines zones exposées aux risques érosifs ou dominant le lagon (pentes importantes, padzas)...

- le recours aux pesticides et aux intrants azotés doit être interdit sur les zones situées en amont des prélèvements d'eau potable en rivière et des retenues collinaires, afin de limiter les risques de pollutions de la ressource en eau.

Pour garantir le fonctionnement équilibré de l'île, il est important de définir une stratégie de gestion du patrimoine naturel. Dans cette perspective, de véritables politiques de valorisation doivent être mises en place s'attachant prioritairement à :

- protéger les espaces naturels patrimoniaux (forêts, mangroves, rivières) pour le maintien des équilibres écologiques et paysagers du territoire mahorais (biodiversité, protection de la ressource en eau, mise en valeur des paysages) par :
 - une politique d'acquisition de connaissances et de zonage fonctionnel,
 - une politique de gestion intégrée (réalisation de plan de gestion, politique de reboisement, contractualisation avec les occupants, aménagement des ravines, etc),
 - une politique raisonnée de mise en valeur (charbonnage, exploitation, écotourisme, etc.),
 - une politique de contrôle efficace.
- développer les politiques de protection du lagon : il s'agit de développer des régimes de protection spécifiques, de contrôle et d'organisation des usages pour garantir l'équilibre écologique et préserver les fonctions environnementales et économiques du lagon.
- soutenir les activités (agriculture non-intensive, écotourisme, etc.) permettant de préserver et de valoriser les espaces naturels.

Les forêts, en particulier celles relevant du régime forestier, devront faire l'objet de plans de gestion permettant d'assurer leur pérennité et de limiter les risques d'érosion.

4. Identifier des zones stratégiques d'accueil des activités et des infrastructures cohérentes avec les principes de protection des milieux naturels

Veiller à ne pas surdimensionner les infrastructures nécessaires au développement

Les zones stratégiques d'accueil des activités touristiques, agricoles ou économiques – pour le développement de quelques filières industrielles potentielles – devront être compatibles avec les principes de protection des espaces naturels patrimoniaux.

Toutefois, ces zones stratégiques pourront être situées, à titre exceptionnel, sur des espaces naturels littoraux, forestiers terrestres ou marins. Dès lors, les principes suivants devront être respectés :

- Les zones stratégiques pour le tourisme devront être localisées uniquement sur le littoral, en dehors des zones urbanisées et déterminées en fonction de l'impact potentiel d'un projet d'unité touristique nouvelle sur les milieux.
- Les zones stratégiques pour le développement agricole seront strictement limitées, d'une part, à l'approvisionnement des circuits locaux, d'autre part, pour les exploitations dont la surface le permet, à la pratique de l'agriculture vivrière extensive (culture et élevage) à destination de l'approvisionnement du marché local.

Les projets d'infrastructures devront également intégrer la nécessité de préservation du fonctionnement du réseau d'espaces naturels à compter de l'instant où leur dimensionnement suffit à assurer l'approvisionnement des marchés locaux et le fonctionnement régulier et sécurisé des activités économiques et sociales. Dans cette perspective, il conviendra de :

- dimensionner les besoins de développement des infrastructures portuaires en cohérence avec les objectifs de protection des espaces naturels,

- conditionner la réalisation de nouvelles zones commerciales à leur desserte effective et efficace depuis le port de Longoni.

Définir les infrastructures de transport nécessaires à un niveau de mobilité soutenable

Pour lutter efficacement contre la hausse de la demande en déplacements automobiles, il convient de ne pas accroître l'offre routière. En effet, toute modification du réseau qui augmenterait l'offre de manière significative aurait pour effet à moyen terme d'alimenter la hausse du parc automobile et le nombre de déplacements en voiture particulière.

Toutefois, il est impératif de garantir des conditions satisfaisantes de circulation des marchandises depuis le port de Longoni vers les pôles de production et de distribution commerciale de l'île.

S'agissant du développement d'activités en lien avec le développement des pôles d'habitat

La réalisation des objectifs d'accueil de l'habitat conduira à une répartition plus équilibrée de l'emploi sur le territoire, les facteurs de localisation de ce dernier étant de plus en plus liés à la population.

Dès lors, la création de pôles d'habitat importants dans le centre et le sud de l'île pourrait favoriser le développement de pôles commerciaux structurés en dehors de l'agglomération.

Ce développement est conditionné principalement par deux facteurs :

- *L'existence d'une demande justifiant des investissements hors du pôle urbain principal.* Avec 40 000 habitants potentiels dans les communes du centre, et plus de 60 000 en comptant celles du sud, le poids de population pourrait motiver les investisseurs.
- *La possibilité d'approvisionner de manière sûre et régulière un nouveau pôle commercial sans que les coûts de transports ne deviennent dissuasifs.* Compte-tenu des perspectives de saturation des infrastructures routières existantes en 2004, cette seconde condition risque de ne plus pouvoir être remplie dans un avenir proche.

Il est dès lors nécessaire de requalifier le réseau routier existant pour permettre une liaison effective et efficace entre le port de Longoni et les communes du centre et du sud.

Ceci implique notamment de permettre le transit de poids lourds sur le CCD2 entre les communes de Bandraboua et Tsingoni, afin de créer un itinéraire alternatif à la RN1. Cet itinéraire alternatif ne devant pas accroître l'offre routière totale (pour demeurer cohérent avec l'objectif de limiter la croissance des déplacements automobiles), il ne doit pas correspondre à la création d'une infrastructure nouvelle.

En outre, la localisation éventuelle d'un futur pôle commercial au sud de l'agglomération serait facilitée par l'existence, là encore, d'une desserte du port de Longoni alternative à la RN1. Dès lors, ceci nécessitera également une mise à niveau de la RN2 pour boucler un nouvel axe de transit des marchandises entre les communes de Bandraboua et Dembeni.

S'agissant du développement de zones d'activités en dehors des pôles d'habitat

A l'échelle de l'île, le développement de quelques filières industrielles nouvelles pourrait signifier des investissements significatifs qui devront être localisés pour l'essentiel autour de la plate-forme de Longoni.

La saturation de l'axe routier Longoni Mamoudzou implique de prendre rapidement les mesures nécessaires pour réserver des capacités de circulation suffisantes entre Longoni et Mamoudzou afin de favoriser l'émergence de tels projets. Les solutions devront être cohérentes avec la volonté de ne pas contribuer à la croissance des déplacements automobiles et être compatibles avec les projets de développement des communes de Koungou et Mamoudzou.

LES CONDITIONS DE REUSSITE DU PARTI D'AMENAGEMENT

Répondre quantitativement aux besoins de 260 000 habitants

→ Prévoir un programme de développement ambitieux et mobiliser un foncier considérable

Les préalables nécessaires afin que les objectifs affichés en terme d'accueil de la population puissent être atteints.

- L'achèvement rapide de la régularisation foncière et la définition d'une politique foncière de la Collectivité,
- L'exercice d'une véritable politique d'urbanisme, garant du respect des règles d'urbanisme fixées dans le PADD et les documents d'urbanisme locaux,
- La possibilité de recourir à des outils d'urbanisme opérationnels permettant la mise en œuvre de véritables projets d'aménagement

Elaborer une politique de l'habitat à la hauteur des besoins quantitatifs:

- Se mettre en mesure de construire environ 2 500 logements par an,
- Promouvoir grâce aux documents locaux d'urbanisme et à des produits logement innovants une évolution des formes urbaines vers plus de densité.

Anticiper les besoins en consommation d'eau et d'énergie :

- Se mettre en mesure d'approvisionner convenablement l'ensemble de l'île (problématique de l'acheminement de l'eau jusque dans le sud dépourvu en unités de production),
- Mettre en œuvre des systèmes d'assainissement efficaces dans les zones identifiées comme sensibles au titre de la protection de la ressource en eau,
- Diversifier les sources d'énergie pour limiter la dépendance vis-à-vis des hydrocarbures en développant notamment le recours aux énergies renouvelables.

Préserver le cadre de vie et le patrimoine mahorais

→ Engager une politique volontariste de rééquilibrage du territoire et de préservation des espaces naturels

La mise en œuvre effective de ce scénario spatial volontariste dépend de la mobilisation conjointe et cohérente de l'ensemble des politiques et leviers d'action publics pour peser significativement sur les facteurs de localisation des ménages.

Les leviers dont les pouvoirs publics disposent pour jouer sur la localisation des ménages étant peu nombreux, on estime que les efforts pour ralentir le phénomène de concentration des ménages seront sans effets si une politique générale d'équipement du territoire et de délocalisation des services publics n'est pas mise en place. Il s'agit notamment :

- De répartir équitablement la construction des nouveaux collèges sur le territoire afin que chaque commune dispose d'un tel équipement,
- De répartir les efforts de construction de classes maternelles et primaires afin de ne pas creuser les écarts entre les secteurs moins denses et les autres,
- De favoriser le développement de commerces en dehors de l'agglomération,
- D'inciter la délocalisation des services publics et/ou la création d'antennes territoriales.

La préservation du cadre de vie et l'accompagnement des évolutions des modes de vie mahorais constitue un deuxième levier pour inciter les populations à se fixer en dehors de l'agglomération. Il s'agit en priorité :

- De développer équitablement les services et équipements de proximité afin de promouvoir une mixité des fonctions à même de soutenir les dynamismes locaux (création d'emplois, vie commerçante, etc),
- De promouvoir la qualité urbaine en accompagnant la construction de logements d'une politique volontariste en terme de préservation des espaces naturels patrimoniaux, de gestion efficace des déchets, de renouvellement urbain, de création et de gestion d'espaces publics de qualité, etc.
- De développer et soutenir les projets urbains locaux à mêmes de traduire localement les objectifs du PADD, de donner la cohérence nécessaire aux politiques publiques territoriales et de promouvoir les dynamismes locaux.



Deuxième partie :

LE PARTI D'AMENAGEMENT ET LES ORIENTATIONS FONDAMENTALES

CONTENU ET PORTEE DU PLAN D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE MAYOTTE

Les orientations décrites dans les chapitres suivants présentent la contribution du PADD à la mise en œuvre du projet de développement durable de la Collectivité Départementale de Mayotte.

Elles constituent le cadre de cohérence pour rendre possible et durable le modèle de développement spatial de Mayotte. Ce dernier vise à stabiliser le poids relatif des communes du nord est de Grande Terre et de Petite Terre dans la population totale de l'île afin de contribuer à un développement maîtrisé des principaux pôles urbains tout en favorisant le développement des communes plus rurales.

Ce modèle devra trouver une déclinaison fine au travers des futurs documents d'urbanisme et de planification appelés à être élaborés par la collectivité départementale, les communes et l'Etat.

Dans cette attente, le plan d'aménagement et de développement durable entend affirmer deux exigences :

- préserver le littoral mahorais de toute transformation radicale de sa vocation actuelle dans l'attente de la déclinaison de projets de développement plus précis de la part des collectivités locales,
- limiter les risques d'une consommation foncière non maîtrisée, dans un contexte de raréfaction de l'espace disponible, en particulier sur le littoral, et ce, afin de préserver des capacités de développement pour l'avenir.

Le plan d'aménagement et de développement durable, pour ne pas se limiter à un volontarisme incantatoire, doit pouvoir, en premier lieu, trouver une déclinaison spécifique au travers de la territorialisation des politiques de l'habitat. L'ambition est de répondre, qualitativement et quantitativement, aux besoins en logement de 33 000 nouveaux ménages, tout en favorisant le renouvellement du tissu urbain existant et la résorption de l'habitat insalubre.

Le tableau suivant rappelle les volumes de logements à construire par secteur afin de satisfaire à l'objectif de rééquilibrage de la population (hypothèse démographique basse et scénario volontariste) :

Secteur	Nouveaux logements à construire	Parc total de logements en 2017
Nord Est (Koungou, Mamoudzou, Dembeni)	13 500	30 300
Petite Terre (Dzaoudzi, Pamandzi)	4 300	9 100
Nord (Brandraboua, Mtsamboro, Acoua, Mtsangamouji)	5 500	10 600
Centre (Chiconi, Tsingoni, Sada, Ouangani)	5 300	11 200
Sud (Chirongui, Boueni, Kani Keli, Bandrele)	4 700	9 000

Selon les secteurs, la répartition de ces objectifs entre les communes répond à des enjeux différents (cf. chapitre suivant) mais satisfait globalement aux critères suivants :

- Dans les zones rurales, les politiques de l'habitat visent à améliorer le confort et la qualité de vie pour les populations qui y vivent aujourd'hui et à satisfaire aux besoins des nouveaux jeunes ménages décohabitants.
- Dans les zones urbaines, les politiques de l'habitat visent à répondre aux besoins de renouvellement des grandes zones d'habitat précaire et à satisfaire aux nouveaux besoins émergents en logements pour les primo-arrivants et les jeunes ménages décohabitants.

Les chapitres suivants présentent les orientations qui donnent le cadre dans lequel le développement urbain des villages et l'équipement du territoire devront s'inscrire. Ces orientations sont traduites dans deux documents graphiques complémentaires :

- **La carte de destination générale des sols** définit la vocation des différentes parties du territoire à l'horizon du PADD.
- **La carte des principaux équipements et infrastructures** présente les principes de localisation des principaux équipements et services collectifs ainsi que des grandes infrastructures nécessaires au développement durable du territoire.

Un chapitre spécifique relatif aux espaces littoraux et marins précise les prescriptions et les recommandations du plan d'aménagement et de développement durable qui sont propres à ces espaces.

CHAPITRE 1 : LA VOCATION DES DIFFERENTES PARTIES DU TERRITOIRE

La carte ci-jointe présente la destination générale des différents espaces qui composent le territoire en distinguant deux grands types d'espaces :

- Les espaces bâtis existants et les principes de localisation des extensions urbaines.
- Les espaces naturels et agricoles à préserver et à mettre en valeur.

Par ailleurs, sur un territoire insulaire qui connaît une telle pression démographique, le plan d'aménagement et de développement durable précise la signification et la nature des limites qu'il dessine entre ces deux grands types d'espaces.

I. LES ESPACES URBAINS

Les espaces bâtis existants

Les espaces bâtis existants représentent les espaces à dominante habitat à la date d'élaboration du plan d'aménagement et de développement durable.

Les caractéristiques particulières de l'occupation des sols à Mayotte (absence de cadastre dans certaines communes, zones importantes d'habitat illégal non équipées, présence d'espaces naturels et agricoles non aménagés dans les villages) ne permettent pas de définir une zone urbanisée au sens juridique des documents d'urbanisme.

Les espaces bâtis existants représentés sur la carte de destination générale des sols intègrent donc l'ensemble des zones habitées et agglomérées (y compris les constructions illégales), les équipements, les constructions à usage administratif ou économique, ainsi que les espaces interstitiels à vocation agricole ou naturelle. Ils sont constitués de villages (définis au sens de l'INSEE pour la réalisation du recensement de la population de juillet 2002) et de hameaux isolés.

Les espaces bâtis accueilleront les opérations de densification et de renouvellement du tissu urbain, de résorption de l'habitat insalubre et de transformation des zones d'habitat de type « bidonvilles ».

Les extensions urbaines

Afin de permettre l'accueil de 33 000 nouveaux ménages, le plan d'aménagement et de développement durable dimensionne et définit les principes de localisation des extensions possibles de l'urbanisation à horizon 2017.

Afin de favoriser la polarisation et la structuration du développement urbain, de prévenir une consommation non maîtrisée du foncier, en particulier sur le littoral, et de permettre une densification raisonnable de l'urbanisation, le plan d'aménagement et de développement durable retient les principes suivants :

- **Les extensions urbaines ne peuvent être réalisées qu'en continuité des espaces bâtis existants.**
- **Toute urbanisation est interdite dans les espaces de protection stricte (cf. paragraphe suivant relatif aux espaces naturels et agricoles).**

Afin de favoriser une meilleure répartition de la population sur le territoire, tout en prévoyant des capacités d'accueil suffisantes pour répondre aux besoins en logements, la carte de destination générale des sols précise, pour Petite Terre et, par village, pour chaque commune de Grande Terre :

- Les surfaces maximales qui pourront être ouvertes à l'urbanisation d'ici 2017. Un cartouche définit le nombre d'hectares maximum qui pourront être ouverts à l'urbanisation au-delà, et en continuité, des espaces bâtis existants.

- Un objectif de densité moyenne à réaliser sur la totalité de la zone potentielle d'extension urbaine. Chaque cartouche de la carte de destination générale des sols fait ainsi correspondre à la surface maximum autorisée pour les extensions urbaines une densité moyenne à atteindre. Celle-ci correspond à un objectif moyen de logements par hectare qui doit être compris par village et pour l'ensemble des zones d'extension urbaine qui le concernent.

Pour contribuer à un développement des villages qui, d'une part, respecte les spécificités de l'organisation villageoise traditionnelle et les attentes de la population et, d'autre part, préserve le littoral mahorais de toute transformation radicale, les documents d'urbanisme locaux devront respecter les principes suivants :

- **Les documents locaux d'urbanisme ne peuvent contenir des mesures qui limiteraient les possibilités de densification des parcelles.**
- La mixité des fonctions urbaines (habitat, équipements, activités économiques) devra être recherchée dans les zones à urbaniser lorsque le document d'urbanisme local prévoit qu'elles font l'objet d'un aménagement d'ensemble.
- Lorsque la réalité géographique contraint fortement le développement des villages, les extensions de l'urbanisation pourront être réalisées sur des pentes importantes. Toutefois, en l'absence de plan de prévention des risques (fixant les règles permettant de placer les populations à l'abri des risques), les extensions de l'urbanisation sont interdites sur les zones où les risques d'inondation et d'érosion sont forts.

Pour chacun des secteurs de l'île, le plan d'aménagement et de développement durable décline ces orientations générales et précise, lorsque cela s'avère nécessaire, les prescriptions particulières à prendre en compte dans les documents locaux d'urbanisme.

Les communes du secteur de l'agglomération : Mamoudzou, Koungou, Dembeni

En dépit des choix de répartition volontariste de la population à l'horizon 2017, les pressions démographiques sont importantes sur l'agglomération. Le manque de surfaces urbanisables au regard des besoins exige de la part des communes une gestion rigoureuse de leurs projets de développement et une attention toute particulière à l'évolution des formes urbaines vers des densités beaucoup plus importantes que celles constatées à la date d'élaboration du plan d'aménagement et de développement durable.

Sur ce secteur, les besoins en renouvellement de l'habitat sont les plus importants compte-tenu de la présence des principales zones d'habitat précaire, en particulier sur Mamoudzou et Koungou.

Les documents d'urbanisme locaux devront s'inspirer des orientations d'aménagement suivantes :

- Conforter le développement des pôles d'habitat de Koungou et Dembeni afin de proposer des alternatives crédibles à la localisation des ménages sur la commune de Mamoudzou. Les documents d'urbanisme de ces deux communes devront prévoir des surfaces suffisantes pour permettre un développement important de l'habitat : de l'ordre de 100 hectares à Koungou et de l'ordre de 70 hectares à Dembeni.
- Rendre possible des densités fortes dans les villages de Mamoudzou afin de favoriser le développement d'opérations de renouvellement urbain permettant l'accueil d'un nombre important de nouveaux ménages.

- Utiliser raisonnablement les espaces situés sur des pentes importantes (>20%), notamment à Mamoudzou et Koungou en raison du déficit de zones urbanisables que ces communes connaissent. Les extensions urbaines de la commune de Mamoudzou devront être de l'ordre de 160 hectares dont environ 30 hectares sur des pentes importantes.
- L'urbanisation de la commune de Koungou en villages se développant dans des baies successives et distinctes devra être préservée. Ceci implique notamment de limiter l'urbanisation des crêtes et des pointes séparant ces différentes baies. Ceci nécessitera également de privilégier un développement des villages concernés vers le fond des baies plutôt qu'un développement linéaire le long de la RN1 (cf. paragraphe relatif à la définition des limites à l'extension de l'urbanisation).
- Le développement de l'habitat dans les villages de Tsararano et Dembeni sur la commune de Dembeni, ainsi que dans le village de Vahibe sur la commune de Mamoudzou, devra tenir compte des risques de pollution de la ressource en eau (cf. paragraphe suivant relatif aux espaces naturels et agricoles).

Les communes du secteur de Petite Terre : Dzaoudzi, Pamandzi

Les contraintes foncières sont importantes au regard de l'évolution des besoins en logements nouveaux. Les surfaces urbanisables pour l'habitat sont réduites du fait de la présence d'espaces et de sites remarquables devant être protégés de toute urbanisation et par la présence de servitudes d'urbanisme liées à la présence de l'aéroport, des infrastructures et des zones militaires ainsi que de la zone d'activité des Badamiers.

Les documents d'urbanisme locaux devront s'inspirer des orientations d'aménagement suivantes :

- La commune de Pamandzi pourra s'appuyer sur le développement de la plateforme aéroportuaire et d'une nouvelle desserte routière locale pour structurer l'accueil de nouveaux programmes de logements en s'adossant, si nécessaire, à la butte de La Vigie.
- Sur cette commune, il est nécessaire de préserver de l'urbanisation la coupure physique et symbolique que représente la butte séparant le village de Labattoir du village de Pamandzi (cf. paragraphe relatif à la définition des limites à l'extension de l'urbanisation).
- La commune Dzaoudzi dispose de plus de latitude en terme de surfaces potentiellement urbanisables. Son document local d'urbanisme devra prévoir des zones d'extensions urbaines de l'ordre de 50 hectares, tout en veillant à conserver suffisamment d'espaces à vocation agricole et naturelle pour préserver ses capacités futures de développement.

Les communes du secteur nord : Acoua, Bandraboua, Mtsamboro, Mtsangamouji

Les communes du nord ouest de l'île connaissent d'importantes contraintes foncières en raison d'une géographie particulière qui voit plusieurs villages être adossés à des pentes importantes. Cette situation est particulièrement prégnante pour les communes d'Acoua et de Mtsamboro qui disposent de capacités foncières réduites qui, pour être en partie accrues, nécessiteront une urbanisation raisonnable d'espaces situés sur des pentes importantes.

Les documents d'urbanisme de ces communes pourront prévoir des extensions urbaines de l'ordre de 35 hectares chacune, dont une partie située sur des pentes importantes (15 hectares pour Acoua et 20 hectares pour Mtsamboro).

De fait, le développement urbain des communes du nord et du nord ouest devra être essentiellement polarisé sur les villages de Mtsangamouji, Dzoumogne, Bouyouni et Chembényoumba. Le développement des villages situés à proximité de Longoni (notamment Bouyouni et Dzoumogne) a, par ailleurs, vocation à accompagner le développement de la plate-forme portuaire de Longoni.

Les documents d'urbanisme locaux des communes de Mtsangamouji et de Bandraboua devront prévoir des extensions urbaines de l'ordre de 35 hectares pour la première et de 75 hectares pour la seconde.

Si les communes de Mtsangamouji et Bandraboua disposent de davantage de surfaces urbanisables, le développement de l'habitat devra néanmoins tenir compte de l'existence de risques de pollution des ressources en eau (cf. paragraphe suivant relatif aux espaces naturels et agricoles).

Au-delà des espaces sensibles au titre de la ressource en eau, le développement de l'habitat dans les villages des communes du nord doit veiller à préserver l'armature villageoise en fond de baie, ce qui implique notamment de limiter l'urbanisation linéaire le long des voiries nationales ou départementales et de respecter certaines coupures d'urbanisation notamment entre les villages de Mtsahara et Hamjago ainsi qu'entre les villages de Mtsangadoua et Acoua. Enfin, certains sites et paysages remarquables (notamment des pointes et des crêtes limitant les baies) devront être préservées d'un développement de l'habitat (cf. paragraphe relatif à la définition des limites à l'extension de l'urbanisation).

Les communes du secteur centre : Tsingoni, Chiconi, Sada et Ouangani

Les contraintes au développement de l'habitat sur ce secteur sont de deux natures différentes.

A Sada, les réserves foncières potentielles pour l'habitat sont peu importantes et ce manque de capacité de développement se conjugue, comme pour certaines communes du nord, avec une organisation urbaine adossée à des pentes importantes. L'urbanisation de ces dernières, en tenant compte des risques naturels afférents, apparaît nécessaire.

En revanche, les très fortes contraintes qui pèsent sur le développement des villages de Combani et Mirereni sont liées à la nécessité de protéger la qualité des eaux de l'Ourovéni qui alimentera la future réserve du même nom et dont le bassin versant – en amont de la future retenue – traverse les zones d'extension potentielles (cf. paragraphe suivant relatif aux espaces naturels et agricoles).

Dès lors, la polarisation de l'urbanisation sur les communes de ce secteur s'effectuera de manière privilégiée sur le village de Tsingoni et les communes de Chiconi et de Ouangani.

Les documents locaux d'urbanisme de ces communes devront s'inspirer des orientations d'aménagement suivantes :

- Les extensions urbaines du village de Combani doivent être strictement conditionnées à la mise en place préalable de systèmes d'assainissements efficaces. En tout état de cause, le développement autour des villages de Combani et de Mirereni devra être limité.
- Les documents d'urbanisme locaux devront prévoir des extensions urbaines de l'ordre de 50 hectares pour Tsingoni, de 35 hectares pour Sada (dont 15 hectares sur des pentes importantes), de 50 hectares pour Ouangani et de 35 hectares pour Chiconi.

Les communes du secteur sud : Boueni, Kani Kéli, Bandrélé, Chirongui

Compte-tenu des objectifs volontaristes de répartition de l'habitat et de l'existence d'espaces potentiellement urbanisables en quantité théoriquement importante, il est impératif que les communes du sud de l'île prévoient des surfaces d'extension urbaines suffisantes.

Pour se mettre en mesure de peser sur la localisation des ménages, il est impératif de renforcer l'attractivité de cette partie de l'île. Dès lors, Les documents locaux d'urbanisme de ces communes devront s'inspirer des orientations d'aménagement suivantes :

- Favoriser l'émergence d'un pôle d'habitat sur la commune de Chirongui. La structuration de l'urbanisation nouvelle à Chirongui devra s'appuyer sur la réalisation de plusieurs programmes publics d'envergure (lycée, dispensaire intercommunal...).

- Les routes littorales devront être préservées d'une forme d'urbanisation linéaire : ceci implique notamment de faire valoir des coupures d'urbanisation entre les villages de la commune de Chirongui (cf. paragraphe relatif à la définition des limites à l'extension de l'urbanisation).
- La vocation agricole de certaines plaines littorales, support de la structuration et du développement des villages, devra être préservée.
- Le développement de programmes d'habitat intégrés et cohérents avec la structuration villageoise actuelle devra être privilégié.

Dès lors les documents d'urbanisme locaux devront prévoir des extensions urbaines de l'ordre de 45 hectares pour Chirongui, de 35 hectares pour Bandrele et Bouéni et de 40 hectares pour Kani-Keli.

Les zones d'activités économiques d'échelle départementale

Les zones d'activités économiques d'échelle départementale existantes sont les zones industrielles et commerciales, de plus de cinq hectares :

- La zone portuaire de Longoni (incluant les infrastructures portuaires et la zone d'activité associée au nord de la RN1),
- La zone industrielle dite « Vallée 3 », à proximité de la plateforme portuaire de Longoni, au sud de la RN1.
- La zone commerciale de Lukida sur la commune de Mamoudzou qui comprend notamment un hypermarché, une galerie commerçante et une grande surface de commerce de détail.
- La zone industrielle des Badamiers qui accueille notamment un dépôt d'hydrocarbure et une centrale thermique.
- La zone industrielle de Kaweni, qui accueille notamment des activités industrielles, de commerce de gros et de détail, de transport et de services.
- La plate-forme aéroportuaire de Dzaoudzi-Pamandzi.

Seules les zones d'activités autour de la plate-forme portuaire de Longoni et la zone d'activité des Badamiers ne se situent pas en continuité des espaces bâtis actuels.

Le plan d'aménagement et de développement durable interdit la création de nouvelles zones d'activités économiques de plus de 5 hectares hors de la proximité immédiate de la plateforme portuaire de Longoni.

Cette interdiction vise à favoriser la concentration des activités industrielles génératrices de trafic et de nuisances autour du port dont elles dépendent étroitement.

Les zones d'activités économiques autour de la plateforme portuaire de Longoni.

Le plan d'aménagement et de développement durable rend possible la création de zones d'activités économiques d'échelle départementale en dehors de toute continuité urbaine dans la mesure où elles répondent aux critères suivants :

- Ces zones devront être directement desservies par la RN1.
- Elles devront être situées impérativement entre les espaces bâtis existants des villages de Kangani et de Longoni.
- Les infrastructures nécessaires à l'adduction d'eau potable et à l'assainissement des eaux usées doivent être définies préalablement à l'urbanisation de la zone.
- La collecte et le traitement des déchets ordinaires et industriels devront également avoir été conçus préalablement à l'urbanisation de la zone.

Les autres zones d'activités économiques :

La zone industrielle de Kaweni pourra faire l'objet d'extensions mais la priorité demeure :

- l'amélioration de la qualité des aménagements existants,
- le renforcement de l'offre tertiaire présente sur le site,
- le développement d'une offre d'habitat visant à renforcer le caractère urbain du site en liaison avec les zones d'habitat au sud de la RN1.

Par conséquent, les extensions de l'urbanisation de la zone de Kaweni devront respecter les critères suivants :

- Ne pas favoriser l'installation d'activités génératrices de trafic poids lourds importants ni de nuisances incompatibles avec la proximité immédiate des habitations (par exemple : les activités de commerce de gros ou de logistique, les activités industrielles nécessitant une autorisation au titre des Installations Classées pour l'Environnement).
- Ne pas nécessiter de renforcement des capacités routières de transit au-delà des aménagements nécessaires à l'amélioration des dessertes internes à la zone.

La zone industrielle des Badamiers n'a pas vocation à être étendue.

La zone commerciale de Lukida pourra faire l'objet d'extensions au titre de sa vocation principale (commerce de détail). Afin de renforcer les fonctions commerciales pour les bassins de population du centre et du sud de l'île, le plan d'aménagement et de développement durable affiche le principe de localisation d'un nouveau pôle commercial au sud de la commune de Mamoudzou. Ce pôle devra être situé à proximité du CCD3 pour permettre son approvisionnement depuis le port de Longoni par un itinéraire alternatif à la RN1.

La zone aéroportuaire de Pamandzi pourra faire l'objet d'extensions telles que prévues par le schéma directeur d'aménagement portuaire adopté en 2003. Les activités nouvelles ayant vocation à s'installer à proximité immédiate de l'aéroport devront être directement liées à l'activité aéroportuaire.

Les zones de développement touristique majeur

Les zones de développement touristique majeur sont des sites existants ou potentiels d'accueil d'aménagements touristiques importants à proximité du rivage identifiés dans la carte de destination générale des sols.

Les aménagements touristiques importants s'entendent comme des projets ou des opérations de développement touristique, de type résidence hôtelière.

A la date d'élaboration du plan d'aménagement et de développement durable, il en existe trois situés en dehors des espaces bâtis :

- N'Gouja sur la commune de Kani Keli.
- Mtsanga Sakouli sur la commune de Bandrele.
- Mtsanga Achimatso (plage de Trevani) sur la commune de Koungou.

Afin de renforcer l'attractivité touristique de l'île et pour ne pas priver Mayotte de quelques investissements ciblés créateurs d'emplois, le plan d'aménagement et de développement durable localise six sites en discontinuité des espaces bâtis existants pour l'accueil potentiel d'aménagements touristiques importants :

- Mtsanga Tsoha sur la commune de Mtsamboro,
- Bambo Est sur la commune de Bandrélé,
- Mtsanga Beach sur la commune de Sada,
- Plage du pendu sur la commune de Mamoudzou,
- Mironi Kanoa et Mariani Lidi sur la commune de Boueni.

En dehors de ces six zones potentielles de développement touristique majeur, aucun aménagement touristique important ne pourra être réalisé en discontinuité des espaces bâtis existants.

Les projets d'aménagements touristiques importants, réalisés sur une zone potentielle de développement touristique majeur, devront prévoir des dispositifs spécifiques de production d'eau potable et de traitement des effluents et rejets d'eaux usées. Les zones potentielles de développement touristique majeur sont représentées de manière symbolique sur la carte de destination générale des sols.

II. LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

Les espaces naturels de protection stricte

Les espaces, les sites et les paysages caractéristiques du patrimoine naturel et culturel et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques doivent faire l'objet de mesures de protection et de mise en valeur.

Parmi ces espaces et milieux naturels, le plan d'aménagement et de développement durable distingue :

- **Les réserves forestières de la Collectivité Départementale de Mayotte** qui comprennent les principaux massifs forestiers non exploités par l'homme. Outre leur valeur écologique et paysagère, celles-ci jouent un rôle décisif dans le cycle de l'eau en favorisant l'infiltration des eaux de pluies dans le sol.
- **Les terrains du Conservatoire des Espaces Littoraux et des Rivages Lacustres** qui abritent notamment les sites et paysages les plus remarquables de l'île (le lac Dziani et les plages de Papani et de Moya, la pointe de Saziley et de Dapani).
- **Les crêtes et les padzas caractéristiques qui participent du patrimoine paysager de l'île.** Ces espaces constituent par ailleurs des zones de risques naturels importants (ruissellement) et doivent à ce titre être préservés de toute urbanisation et activité agricole.
- **Les sites et paysages naturels caractéristiques du paysage littoral mahorais :** les pointes et les crêtes délimitant les baies les plus remarquables ainsi que les îlots du lagon.
- **Les mangroves et les vasières** qui constituent des écosystèmes particulièrement importants pour la faune et la flore qu'ils abritent et pour la fonction régulatrice qu'ils exercent entre les milieux terrestres et marins.
- **Certains espaces du lagon particulièrement représentatifs de la diversité des milieux récifaux.**

La carte de destination générale des sols présente ceux dont la valeur patrimoniale importante justifie l'interdiction de toute urbanisation nouvelle sur ces espaces.

Toutefois, des aménagements légers peuvent être implantés sur ces espaces lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion ou, le cas échéant, à leur ouverture au public. En outre, la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux peut être admise s'ils sont compatibles avec la pérennité de leur vocation principale.

Le cas particulier de la réserve forestière des Crêtes du Nord : Le PADD autorise le principe d'un chemin rural permettant la desserte des parcelles agricoles situées à l'est de la réserve forestière depuis le village de Mtsamboro (situé sur la commune du même nom).

Les autres espaces à vocation naturelle ou agricole

Compte-tenu des connaissances disponibles sur l'occupation des sols à Mayotte, il n'est ni possible ni souhaitable de distinguer précisément les espaces à vocation naturelle et agricole autres que les espaces naturels à forte valeur patrimoniale ayant fait l'objet d'un travail de caractérisation et d'identification rigoureux. Dès lors, l'analyse de la situation existante et les objectifs poursuivis au travers du PADD conduisent à ne pas localiser d'espaces à vocation spécifiquement agricole.

Cette contrainte ne doit toutefois pas conduire à négliger l'importance des activités agricoles dans la régulation du développement urbain et dans la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager.

La carte de destination générale des sols fait donc figurer les espaces dont la vocation dominante à préserver à l'horizon du PADD est naturelle ou agricole. Les documents locaux d'urbanisme identifieront parmi les espaces naturels ou agricoles existants ceux qui peuvent être utilisés pour des extensions urbaines. Cette vocation dominante signifie qu'en dehors des extensions urbaines en continuité des espaces, ces espaces peuvent accueillir uniquement les activités et installations suivantes :

- **Les constructions et aménagements liés directement à l'exploitation agricole, forestière** et aquacole dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'environnement, aux sites ou aux paysages.
- **Les équipements légers pour le développement du tourisme « vert » et la découverte des milieux** (tels que des gîtes ruraux, des installations et des constructions légères dédiées par exemple à l'accueil et à l'information des visiteurs, à la gestion, à l'entretien ou à l'observation des milieux), dans la mesure où ils sont intégrés à un projet d'ensemble de préservation et de mise en valeur de ces espaces.
- **Les équipements et infrastructures pour le stockage ou le traitement des déchets, l'assainissement des eaux usées et l'adduction en eau potable** pourront y être localisés après étude de leur impact sur la ressource en eau et sur les activités agricoles lorsqu'ils ne pourront trouver leur place dans les espaces bâtis.
- **Les carrières.** Les carrières et activités extractives minières sont interdites dans les espaces naturels de protection stricte. Toute nouvelle carrière devra être desservie immédiatement par une voirie de niveau national ou départemental et ne pourra être située en continuité d'une zone d'habitat existante ou future.

Le cas particulier des espaces à vocation naturelle ou agricole sensibles au titre de la protection de la ressource en eau

L'absence d'études précises sur les capacités épuratrices des différents milieux aquatiques (eaux superficielles, nappes souterraines, lagon) ne permet pas de délimiter précisément les espaces sensibles au titre de la protection de la ressource en eau.

Dans tous les cas, l'impératif de protection de la ressource en eau impose d'interdire les extensions urbaines sur les bassins versants en amont et autour des retenues collinaires, ainsi qu'en amont des prélèvements d'eau douce en rivière.

La carte de destination générale des sols identifie symboliquement et numérote les zones soumises aux risques de conflit d'usage les plus importants avec la pression de l'urbanisation et le développement d'activités agricoles potentiellement polluantes. Sur ces zones, le plan d'aménagement et de développement durable affiche l'ambition de n'autoriser qu'un développement compatible avec les contraintes de protection de la qualité de la ressource en eau.

Selon l'espace concerné, les principes que devront reprendre les documents d'urbanisme locaux sont déclinés ci-dessous.

1. Le bassin versant alimentant la future retenue collinaire de l'Ourouveni, autour des villages de Combani et Mirereni. L'objectif est de préserver la qualité des eaux superficielles qui sont appelées à alimenter la future retenue collinaire de l'Ourouveni qui constituera l'une des réserves majeures d'eau potable de l'île:

- Aucun rejet d'effluents, traités ou non, n'est autorisé dans les eaux superficielles de la rivière Ourouveni et de ses affluents.
- Cela signifie que seules les extensions urbaines intégrant un système d'assainissement semi-collectif par infiltration ou un système d'assainissement collectif rejetant les effluents en aval de la future retenue collinaire de l'Ourouveni sont autorisées dans les villages de Combani et Mirereni.

2. Le village de Vahibé et les bassins versants de la rivière Kwouale et de la rivière Gouloue. L'objectif est de préserver la qualité des eaux en amont des captages sur les deux rivières.

- Le village doit être équipé d'un système d'assainissement collectif raccordé au réseau de Mamoudzou.
- Cela signifie que seules sont autorisées les extensions urbaines ne rejetant aucun effluent sur les bassins versants de la Gouloue et de la Kwouale, en amont des points de captage.

3. Le bassin versant de la rivière Andrianabe et les forages en amont du village de Mtsangamouji. L'objectif est de préserver la qualité des eaux superficielles en amont du captage, ainsi que la qualité des nappes alimentant les forages.

- Les extensions urbaines au nord du village de Mtsangamouji ne sont autorisées qu'en aval des points de captage d'eau en rivière.

4. Le bassin versant de la rivière Dembeni en amont de l'usine de potabilisation. L'objectif est de préserver à moyen terme la qualité des eaux superficielles sur un espace potentiel pour la réalisation d'une future retenue collinaire.

- L'urbanisation est interdite en amont de l'usine de potabilisation existante.

En l'absence de périmètres de protection de la ressource et d'objectifs généraux de protection définis par un schéma d'aménagement et de gestion des eaux, les documents locaux d'urbanisme doivent délimiter ces espaces sensibles au titre de la protection de la ressource en eau.

5. Le bassin versant de la rivière Dzoumogne ainsi que les points de captage d'eau en rivière. L'objectif est de préserver la qualité des eaux superficielles en amont des captages.

- Les extensions urbaines au sud du village de Dzoumogne ne sont autorisées qu'en aval des points de captage d'eau en rivière.

III. LA DEFINITION DES LIMITES AUX EXTENSIONS URBAINES

Pour éviter les ambiguïtés d'interprétation induites par une cartographie au 1/50 000^{ème}, le PADD apporte les précisions nécessaires sur la nature et la signification des limites à l'extension de l'urbanisation sur les espaces à vocation naturelle ou agricole. Pour cela, la carte de destination générale des sols présente deux types de limites : les limites de principe aux extensions urbaines (*telles que définies dans le paragraphe relatif aux espaces urbains*) et les limites impératives aux espaces bâtis existants.

Les limites de principe aux extensions urbaines

Au regard de l'échelle de la carte de destination générale des sols, de son caractère de document d'orientation, de la souplesse nécessaire pour sa traduction dans les documents d'urbanisme locaux et sa mise en œuvre concrète dans les projets de territoire, le plan d'aménagement et de développement durable définit des limites de principe à l'extension de l'urbanisation. En fonction des cas, le rôle de ces limites de principe aux extensions urbaines est de préserver, soit :

- **La vocation d'un espace naturel ou d'un site caractéristique du littoral.** Dans ces cas là, pour préserver la vocation dominante naturelle ou boisée de certains espaces, les extensions latérales de l'urbanisation peuvent être interdites.
- **Une coupure d'urbanisation.** Dans ces cas là, pour pérenniser le principe d'organisation « alvéolaire » du littoral (la baie littorale comme unité paysagère, de vie et de développement des villages), le développement de l'urbanisation linéaire de certains villages doit être limité.
- **Un espace sensible au titre de la protection de la ressource en eau.** Dans ces cas là, pour ne pas remettre en cause l'usage futur de la ressource en eau, l'urbanisation nouvelle doit rester limitée sur les bassins versants en amont et autour des retenues collinaires, ainsi qu'en aval des forages et des prélèvements d'eau douce en rivière.

- **Un espace agricole soumis à de fortes pressions urbaines.** Dans ces cas là, pour préserver la vocation agricole de certains espaces (au potentiel agronomique important ou abritant des plantations), les extensions latérales de l'urbanisation peuvent être interdites.

Bien qu'inscrites sur un fond de plan topographique, ces limites ne sont qu'indicatives. Une marge de manœuvre est laissée aux documents d'urbanisme locaux pour les localiser précisément. La carte de destination générale des sols identifie et numérote l'ensemble de ces limites de principe aux extensions urbaines. **Il appartient aux documents d'urbanisme locaux de les délimiter précisément en respectant les principes présentés dans le tableau suivant.**

N°	Village(s)	Fonction
1a	Passamainty	Préserver la coupure d'urbanisation entre les deux villages afin de lutter contre la formation d'un front bâti sur une partie du littoral déjà très urbanisée et conserver ainsi un espace de respiration et un point de vue sur le lagon.
1b	Tsoundzou 1	
2	Passamainty	Limiter le développement d'une urbanisation qui remonte le long de la Gouloué afin de protéger le point de captage d'eau potable situé en amont.
3a	Tsoundzou 1	Préserver la coupure d'urbanisation entre les deux villages afin de lutter contre la formation d'un front bâti sur le littoral et conserver ainsi un espace de respiration et un point de vue sur le lagon. Préserver la vocation agricole de cet espace soumis à de fortes pressions urbaines.
3b	Tsoundzou 2	
4	Tsoundzou 1	Limiter le développement d'une urbanisation qui remonte le long de la Koualé afin de protéger le point de captage d'eau potable situé en amont.
5a	Tsararano	Maîtriser le développement de l'urbanisation afin de préserver la plaine agricole entre les villages de Tsararano et de Dembeni (zone à fort potentiel agronomique).
5b	Dembeni	
6	Kani Keli	Maîtriser le développement de l'urbanisation afin de préserver la vocation agricole des espaces au sud-est du village (zones de plantations).
7a	Mzouazia	Maîtriser le développement de l'urbanisation entre les deux villages pour préserver le caractère naturel d'un espace du littoral à forte valeur patrimoniale ainsi que la pointe de Bambo Ouest.
7b	Bambo Ouest	
8a	Mramadoudou	Préserver la coupure d'urbanisation entre les deux villages afin de lutter contre la formation d'un front bâti sur le littoral et conserver ainsi un espace de respiration. Préserver la vocation agricole de cet espace .
8b	Malamani	
9a	Barakani	Préserver la coupure d'urbanisation entre les deux villages afin de lutter contre la formation d'un continuum urbain le long de la route et conserver ainsi un espace de respiration.
9b	Coconi	
10	Mtsangamouji	Préserver la ressource en eau en limitant le développement du village sur un espace sensible au titre de la protection de la ressource en eau (présence de points de captage en rivière et exploitation prévue de plusieurs forages).
11a	Mtsangadoua	Protéger la crête qui délimite les baies dans lesquelles s'inscrivent les deux villages afin de préserver l'existence de ces deux unités distinctes et préserver le caractère naturel de la "toile de fond" du paysage mahorais.
11b	Acoua	
12	Mtsamboro	Protéger la pointe de Mtsamboro en préservant sa vocation naturelle.
13	Handréma	Préserver le caractère naturel du Mdallah Assani, espace du littoral à forte valeur patrimoniale.
14	Dzoumogne	Protéger la qualité des eaux superficielles en amont des points de captage en limitant l'extension du village au sud.
15	Koungou	Préserver le caractère naturel d'un site clef du littoral du nord-est soumis à des pressions urbaines importantes, et préserver une coupure d'urbanisation sur un littoral déjà fortement urbanisé.
16a	Majcavo Koropa	Préserver la coupure d'urbanisation entre les deux villages afin de lutter contre la formation d'un front bâti sur une partie du littoral déjà très urbanisée et conserver ainsi un espace de respiration et un point de vue sur le lagon.
16b	Majcavo Lamir	

Les limites impératives aux espaces bâtis existants

Là où existent des conflits d'usage importants – ou potentiellement importants – entre les espaces bâtis existants et des espaces à forte valeur patrimoniale, le plan d'aménagement et de développement durable interdit tout développement urbain au-delà de la zone déjà urbanisée. La limite existante entre les espaces bâtis et les espaces naturels ou agricoles doit être maintenue.

Le rôle de ces limites impératives aux espaces bâtis existants est de préserver :

- La vocation naturelle de certains espaces naturels ou agricoles, de certains sites ou paysages insérés dans une zone urbanisée ou directement au contact d'une zone urbanisée soumis à une pression forte de l'urbanisation.
- Les espaces les plus sensibles au titre de la protection de la ressource en eau soumis à des risques de conflits d'usage importants avec l'urbanisation.

Pour mettre en oeuvre ces deux objectifs, il est nécessaire de considérer avec plus de rigueur et de précision la notion de limite entre deux espaces différents.

L'objectif n'est pas d'atteindre un niveau de précision métrique mais de demander aux documents d'urbanisme locaux de prendre en compte le caractère impératif de la limite entre deux types d'espaces et d'en respecter le tracé.

Lorsque cette limite s'appuie sur un élément physique ou géographique clairement identifiable (voirie, rivière, ligne de crête...), les documents d'urbanisme locaux devront les identifier comme limite stricte au développement de l'urbanisation.

Lorsque ce n'est pas le cas, les documents d'urbanisme locaux s'attacheront à définir une limite qui clarifie le rapport entre un espace urbain et un espace naturel ou agricole. Ce travail de justification devra se faire au regard de la géographie locale et du fonctionnement des pratiques agricoles.

La carte de destination générale des sols identifie et numérote l'ensemble de ces limites impératives aux espaces bâtis existants. **Les documents d'urbanisme locaux devront, pour chacune d'entre elle, intégrer les principes précisés ci-après et définir les conditions permettant le maintien de la limite existante entre les espaces bâtis et les espaces à vocation naturelle ou agricole.**

N°	Village(s)	
1	Pamandzi Dzaoudzi	Fonction : Préserver la vocation naturelle d'un espace clef de Petite Terre : la butte entre Pamandzi et Labattoir qui constitue un espace de respiration important pour cette partie du territoire soumise à de fortes pressions urbaines. Effet : Toute extension urbaine sur cet espace est interdite.
2	Vahibé	Fonction : Préserver la ressource en eau en limitant la pollution de la rivière Gouloué où un point de prélèvement est situé en aval. Effet : Toute zone d'extension urbaine est interdite au nord du CCT 3.
3	Bandrele	Fonction : Préserver le rassi Mounyendré, élément structurant du paysage littoral mahorais soumis à des pressions urbaines importantes. Effet : Toute extension urbaine, au-delà des espaces bâtis existants, est interdite sur le rassi Mounyendré.
4	Sada	Fonction : Prévenir l'étalement de l'urbanisation sur un espace naturel du littoral à forte valeur patrimoniale. Effet : Toute extension urbaine au sud du CCT 5 est interdite.
5a	Chiconi	Fonction : Prévenir l'étalement de l'urbanisation sur le Mlima Chiconi, espace naturel du littoral à forte valeur patrimoniale.
5b	Sohoa	Effet : Toute extension urbaine, au-delà des espaces bâtis existants, est interdite sur le Mlima Chiconi.
6a	Mtsangadoua	Fonction : Empêcher le développement de l'urbanisation sur le Rassi Ya Chifouni, espace du littoral à forte valeur patrimoniale.
6b	Mtsamboro	Effet : Toute extension urbaine le long du littoral, au-delà des espaces bâtis existants, est interdite au sud du village de Mtsamboro et au nord du village de Mtsangadoua.
7	Handréma	Fonction : Empêcher le développement de l'urbanisation sur les pentes fortes et la crête du Rassi Amagouzi. Effet : Toute extension urbaine, au-delà des espaces bâtis existants, est interdite au nord-est du village de Handréma.
8	Mtsangamboua	Fonction : Préserver le caractère naturel Mdallah Assani, espace du littoral à forte valeur patrimoniale. Effet : Toute extension urbaine le long du littoral, au-delà des espaces bâtis existants est interdite au nord du village de Mtsangamboua
9	Bandraboua	Fonction : Préserver le caractère naturel de la pointe de Bandraboua, espace du littoral à forte valeur patrimoniale. Effet : Toute extension urbaine au-delà des espaces bâtis existants est interdite sur la pointe de Bandraboua.
10	Kangani	Fonction : Préserver le caractère naturel d'un site clef du littoral du nord-est, espace de respiration entre Kangani et Trévani. Effet : Toute extension urbaine au-delà des espaces bâtis existants est interdite le long du littoral, à l'est du village.
11	Trévani	Fonction : Prévenir l'extension de l'urbanisation sur un espace naturel du littoral à forte valeur patrimoniale qui est forme également une coupure d'urbanisation entre les villages de Trévani et Koungou. Effet : Toute extension urbaine au-delà des espaces bâtis existants est interdite le long du littoral, au nord-est du village.

Destination générale des sols

MTSAMBORO

Surface maximale des extensions urbaines	10 ha	11 ha	12 ha
Surface maximale des extensions agricoles	5 ha	7 ha	10 ha
Densité moyenne à attendre (log/ha)	Mtsamboro	Mtsamboro	Mtsamboro

BANDRABOUA

Surface maximale des extensions urbaines	11 ha	7 ha	12 ha	15 ha	21 ha
Surface maximale des extensions agricoles	5 ha	7 ha	10 ha	12 ha	15 ha
Densité moyenne à attendre (log/ha)	Bandraboua	Mtsangamboua	Bandraboua	Mtsangamboua	Mtsangamboua

ACOUA

Surface maximale des extensions urbaines	13 ha	20 ha
Surface maximale des extensions agricoles	7 ha	10 ha
Densité moyenne à attendre (log/ha)	Mtsangadoua	Acoua

MTSANGAMOUI

Surface maximale des extensions urbaines	8 ha	10 ha	20 ha
Surface maximale des extensions agricoles	5 ha	7 ha	10 ha
Densité moyenne à attendre (log/ha)	Mtsangamouji	Chembényoumba	Mtsangamouji



Destination générale des sols

TSINGONI

Surface maximum des extensions urbaines
 20 ha 57 ha 17 ha 5 ha

Parcelles couvertes à attendre (logiciel)

OUANGANI

Surface maximum des extensions urbaines
 10 ha 12 ha 11 ha 15 ha

Parcelles couvertes à attendre (logiciel)

CHICONI

Surface maximum des extensions urbaines
 13 ha 13 ha

Parcelles couvertes à attendre (logiciel)

SADA

Surface maximum des extensions urbaines
 13 ha 10 ha

Parcelles couvertes à attendre (logiciel)

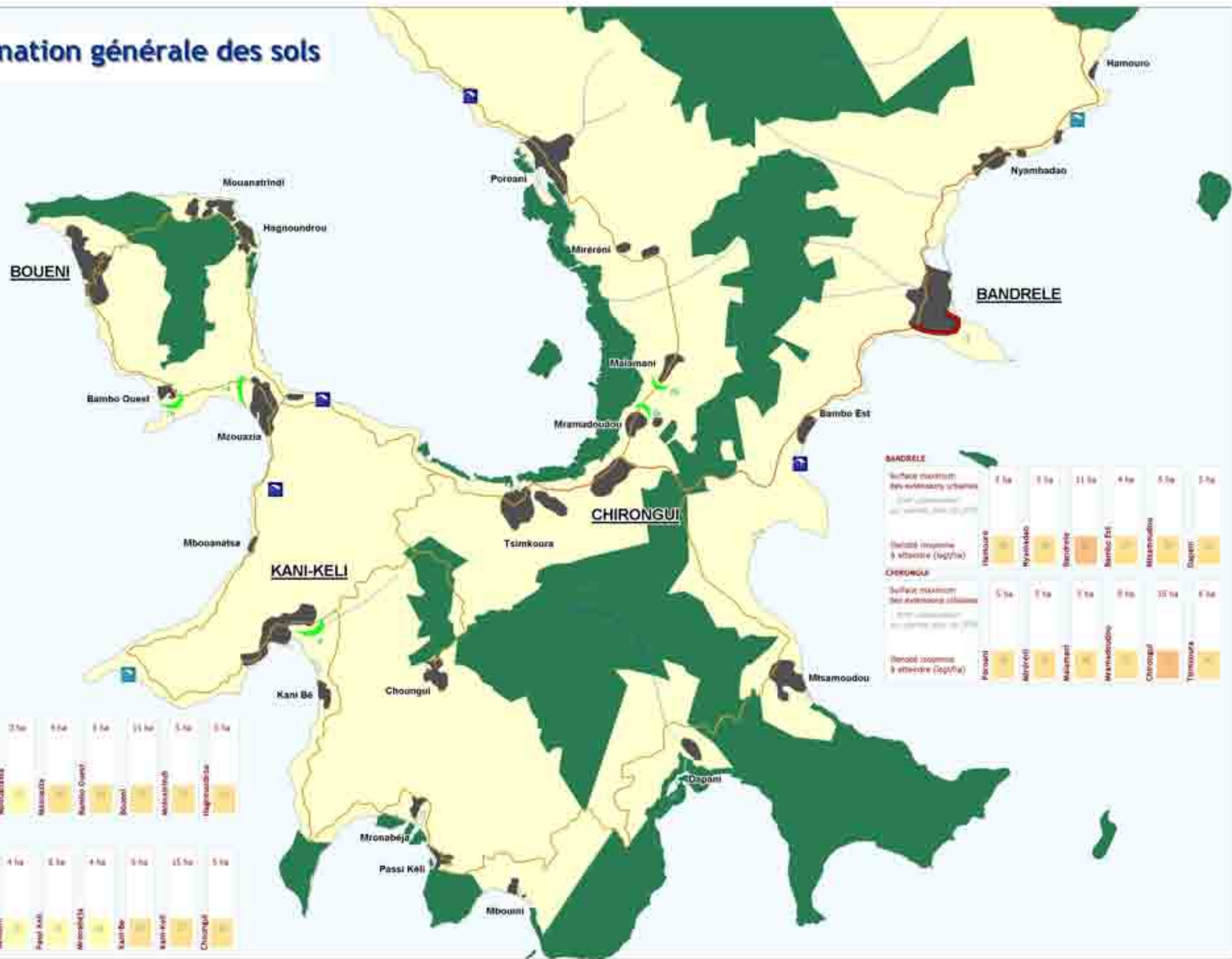
DEMBENI

Surface maximum des extensions urbaines
 9 ha 15 ha 22 ha 11 ha 10 ha

Parcelles couvertes à attendre (logiciel)



Destination générale des sols



BANDRELE

Surface maximum des extensions urbaines

	2 ha	3 ha	11 ha	4 ha	5 ha	2 ha
Localités						
Parcelles agricoles & agricoles (log/ha)	Naroure	Nyambadao	Bandrele	Bambo Est	Msamoudou	Dagani

CHIRONGUI

Surface maximum des extensions urbaines

	5 ha	2 ha	1 ha	8 ha	10 ha	6 ha
Localités						
Parcelles agricoles & agricoles (log/ha)	Naroure	Mirerani	Malamani	Mramoudou	Chirongui	Tsimkouza

BOUENI

Surface maximum des extensions urbaines

	2 ha	6 ha	3 ha	11 ha	5 ha	6 ha
Localités						
Parcelles agricoles & agricoles (log/ha)	Mouantrindri	Hagnoundrou	Bambo Ouest	Boueni	Mbamambany	Hagnoundrou

KANI-KELI

Surface maximum des extensions urbaines

	4 ha	2 ha	4 ha	9 ha	15 ha	5 ha
Localités						
Parcelles agricoles & agricoles (log/ha)	Mbamambany	Passi Keli	Mbamambany	Kani Be	Kani-Keli	Chirongui

CHAPITRE 2 : LES PRINCIPAUX EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES

Conformément au parti d'aménagement, la carte ci-jointe détermine les principes de localisation des principaux équipements et services collectifs et des grandes infrastructures.

Ceci implique notamment que la réalisation de tout projet majeur d'équipement ou d'infrastructure nouvelle qui n'apparaît pas sur cette carte et/ou qui serait en contradiction avec les principes de localisation définis ci-dessous est impossible sans révision du plan d'aménagement et de développement durable.

I. LES PRINCIPES DE LOCALISATION DES PRINCIPAUX EQUIPEMENTS ET SERVICES COLLECTIFS

La carte des principaux équipements et infrastructures affiche les principes de localisation des équipements collectifs structurants avec l'ambition de **combler le retard dans l'offre d'équipements et de services publics pour rendre possible un politique d'aménagement volontariste.**

En définissant ces principes de localisation, le plan d'aménagement et de développement durable entend jouer son rôle de prise en compte et d'harmonisation des programmes de l'Etat et des projets des collectivités territoriales pour favoriser la polarisation et la structuration de l'urbanisation nouvelle. Il affiche ainsi **une répartition des futures fonctions de centralité sur le territoire** qui doit permettre d'impulser la dynamique de peuplement des communes en dehors de l'agglomération et de Petite Terre.

Les équipements sanitaires et médico-sociaux :

- Le Centre Hospitalier de Mayotte (CHM) est localisé à Mamoudzou. Son extension est programmée sur le site actuel.
- L'antenne du CHM sur Petite Terre est localisée à Dzaoudzi. Sa capacité n'a pas vocation à évoluer au cours des 15 prochaines années.
- Les dix huit dispensaires de proximité ont vocation à être maintenus et renforcés par le développement des activités médico-sociales (protection maternelle infantile et unités d'action sociale de l'Etat ou de la Collectivité Départementale de Mayotte).
- Parmi ceux-ci trois vont devenir des dispensaires de référence qui offriront des lits d'hospitalisation et seront adossés chacun à une maternité intercommunale. Il s'agit des dispensaires de Mramadoudou (commune de Chirongui), Dzoumogné (commune de Bandraboua) et Kahani (commune de Ouangani).

Les équipements scolaires du second degré :

Il s'agit des collèges et des lycées. Les écoles du 1^{er} degré ne font pas l'objet d'orientations spécifiques, leur localisation étant directement fonction de la croissance de la population dans les villages.

Les principes de localisation des lycées :

- La carte reporte les lycées existants et localise, au village, les lycées programmés par l'Etat d'ici 2008, à Dzoumogne, Dembeni et Chirongui.
- Sur la carte figurent symboliquement les deux premiers lycées complémentaires à construire d'ici 2017 dans l'hypothèse où la croissance de la population est maîtrisée.

La localisation de ces deux lycées (sur le village de Kangani dans la commune de Koungou et sur le village Combani dans la commune de Tsingoni) est indicative.

Cette représentation symbolique vise à demander aux documents d'urbanisme locaux de Koungou et Tsingoni de réserver les emplacements nécessaires à la réalisation de ces lycées.

Pour ce faire, les documents d'urbanisme locaux ont une marge de manœuvre réelle mais doivent respecter les principes de localisation définis ci-dessous.

Ainsi, quelque que soit le rythme de croissance de la population, les deux prochains lycées (au-delà de ceux qui sont déjà programmés) devront être localisés de manière à répondre aux critères suivants.

S'agissant du critère de répartition des lycées sur le territoire, les objectifs prioritaires à compter de 2008 sont de :

- Favoriser la résorption du sous-équipement de la commune de Koungou (il s'agit de la deuxième commune de l'île) en matière d'établissement scolaire du second degré.
- Renforcer l'offre d'enseignement secondaire sur le pôle Mamoudzou-Koungou-Dembeni.
- Implanter un nouveau lycée dans le secteur centre afin de renforcer l'offre d'enseignement secondaire pour les jeunes résidant dans les communes de Tsingoni et Mtsangamouji.

S'agissant du critère de répartition des équipements structurants et des fonctions de centralité sur le territoire, il s'agit de :

- Privilégier des flux de transport scolaire inversés par rapport aux heures de pointes quotidiennes sur la RN1.
- Favoriser une coordination des implantations d'équipements d'enseignement secondaire avec le développement d'équipements sportifs et culturels et à destination de la jeunesse d'échelle départementale (par exemple : un centre culturel, un stade départemental, une bibliothèque ou une médiathèque départementale...).
- Les nouveaux lycées devront être insérés dans le tissu urbain existant ou localisés au cœur d'une nouvelle zone d'urbanisation à vocation mixte (favorisant le développement complémentaire d'habitat, d'activités et d'équipements).

Les principes de localisation des collèges :

La localisation des collèges est davantage liée à la localisation de la population. Toutefois, chaque nouveau collège peut constituer un point d'appui à la structuration et à la polarisation de l'urbanisation nouvelle.

La carte reporte les collèges existants et localise, au village, les collèges programmés par l'Etat d'ici 2008, à Tsingoni, Kaweni et Mtsapere.

Sur la carte figurent également symboliquement les cinq premiers collèges complémentaires à construire entre 2008 et 2017 dans l'hypothèse où la croissance de la population est maîtrisée.

La localisation de ces futurs collèges (sur les villages de Bouyouni, Boueni, Majicavo Koropa, Ouangani, Trevani et Dzaoudzi) est indicative.

Comme pour les lycées, cette représentation symbolique vise à demander aux communes concernées de réserver les emplacements nécessaires à la réalisation de ces collèges, en leur laissant une marge de manœuvre suffisante mais en leur demandant de respecter les critères de localisation présentés ci-après.

S'agissant du critère de répartition de l'offre de collèges sur le territoire, les objectifs prioritaires à compter de 2008 sont de :

- Favoriser la résorption du sous-équipement de la commune de Koungou (il s'agit de la deuxième commune de l'île) en matière d'établissement scolaire du second degré.
- Renforcer l'offre d'enseignement secondaire sur le pôle Mamoudzou-Koungou-Dembeni.
- Implanter des nouveaux collèges dans les secteurs centre et sud afin d'y renforcer l'offre d'enseignement secondaire en accompagnant la hausse attendue de la population (cf. les choix de répartition volontariste de la population).

S'agissant du critère de répartition des équipements structurants et des fonctions de centralité sur le territoire, il s'agit de :

- Rapprocher les collèges de la population pour réduire les distances et les temps d'accès des élèves et favoriser le développement des activités péri-scolaires (par l'ouverture des établissements et de leurs équipements associés en dehors des heures de cours).
- Favoriser une coordination des implantations d'équipements d'enseignement secondaire avec le développement d'équipements sportifs et culturels et à destination de la jeunesse.
- Enfin, comme pour les lycées, les nouveaux collèges devront être insérés dans le tissu urbain existant ou localisés au coeur d'une nouvelle zone d'urbanisation à vocation mixte (favorisant le développement complémentaire d'habitat, d'activités et d'équipements).

Les équipements culturels et sportifs d'échelle départementale :

La carte définit les principes de localisation de trois nouveaux stades et de quatre nouveaux gymnases départementaux :

Ces nouveaux équipements d'échelle départementale, sans être nécessairement aussi importants que ceux de Cavani, doivent être en mesure d'accueillir des manifestations sportives d'intérêt départemental voire à l'échelle de la zone régionale du sud-ouest de l'Océan Indien.

- Les trois futurs stades départementaux devront être réalisés sur les communes de Mtsangamouji, Boueni et Pamandzi (montée en gamme du stade existant). Leur localisation sur la carte est indicative.
- Les quatre nouveaux gymnases devront être réalisés sur les communes de Dzaoudzi, Chirongui et les deux derniers sur une des communes du secteur centre et sur une des communes du secteur nord.

La carte définit également la localisation des principaux projets dans le domaine de la culture :

- Une future salle de spectacle ou de concert dans le secteur nord-est ;
- Le projet de centre culturel à Combani ;
- Une future salle de spectacle ou de théâtre dans le secteur sud.

II. LES PRINCIPES DE LOCALISATION DES GRANDES INFRASTRUCTURES

La carte ci-jointe définit les principes de localisation :

- Des principales infrastructures nécessaires au fonctionnement des services urbains environnementaux dans le domaine de l'eau, et des déchets.
- Des infrastructures nécessaires pour l'approvisionnement et la distribution d'énergie.

L'objectif est de concilier l'ambition de dimensionner ces infrastructures pour répondre aux perspectives de croissance de la population et de ses besoins et l'objectif de limiter au maximum leur impact sur l'environnement (et en particulier sur le littoral).

En ce qui concerne l'assainissement, l'absence de données précises sur les systèmes les plus adaptés aux différentes situations villageoises et sur la capacité épuratrice du lagon impose de rester prudent sur la localisation des futures stations d'épuration. En conséquence, ces dernières ne figurent pas sur la carte ci-jointe. Elles devront faire l'objet d'études particulières qui détermineront les solutions techniques ainsi que la localisation des infrastructures nécessaires les plus adéquates.

Les principales infrastructures pour la production d'eau potable (et pour l'assainissement)

Les programmes des collectivités locales dans les domaines de l'eau et de l'assainissement devront tenir compte :

- Des grandes hypothèses retenues par le plan d'aménagement et de développement durable : en matière de croissance de la population, de localisation des activités économiques et de l'emploi, de perspectives de croissance des besoins en logements par commune...
- Des priorités en matière de protection des espaces sensibles au titre de la protection de la ressource en eau, en y incluant la problématique spécifique des rejets dans le lagon.

Concernant le développement des infrastructures, les priorités sont les suivantes :

- Sécuriser l'alimentation en eau potable du sud de l'île,
- Développer des systèmes d'assainissement collectifs en priorité dans les principaux pôles urbains et dans les villages où les risques de pollution des eaux superficielles ou souterraines sont importants.

Ces deux priorités se rejoignent sur le secteur de Combani-Mirereni sur lequel l'enjeu de la mise en place d'un système d'assainissement efficace répond au besoin de préserver la future retenue collinaire de l'Ourouvéni qui renforcera le réseau d'alimentation en eau potable vers le sud de l'île.

Plus généralement, le plan d'aménagement et de développement durable réaffirme l'importance de lier étroitement la réalisation des investissements pour l'eau potable et pour l'assainissement.

La carte définit ainsi les secteurs prioritaires sur lesquels tout projet d'aménagement d'ensemble ou toute opération d'urbanisation nouvelle doit prévoir dès sa conception les conditions techniques et financières d'une réalisation progressive et proportionnelle en matière d'adduction en eau potable et d'assainissement.

Les principales infrastructures pour le stockage et le traitement des déchets

Le plan d'aménagement et de développement durable définit les principes de localisation des infrastructures nécessaires à court terme pour stocker les déchets ménagers et assimilés. Celles-ci doivent respecter les principes présentés ci-après.

Les sites et les infrastructures à réaliser doivent être dimensionnés de façon à répondre à l'accroissement attendu de la production de déchets à l'horizon du plan d'aménagement et de développement durable.

La carte ci-jointe localise ainsi de manière symbolique un site pour l'accueil d'un Centre d'Enfouissement Technique de classe II destiné à recevoir les déchets ménagers et assimilés. Ce site est localisé sur la commune de Bandraboua sur laquelle existe un projet qui répond aux principes définis ci-dessus.

Les documents d'urbanisme des communes de Bandraboua doit délimiter les emplacements réservés pour la réalisation de ce Centre d'Enfouissement Technique de classe II.

Les documents d'urbanisme des communes de Bandraboua, Mamoudzou et Ouangani doivent tenir compte des objectifs de fermeture et de remise en état des sites de stockage existants.

Les principales infrastructures de production et de stockage d'énergie

Les nouvelles infrastructures importantes de production et de distribution d'énergie qui pourront être réalisées au cours des dix prochaines années concernent l'approvisionnement de l'île en électricité pour la consommation des ménages et des activités économiques ainsi que l'approvisionnement et le stockage d'hydrocarbures pour les transports terrestres, maritimes et aériens.

Le principe de localisation de ces infrastructures repose sur la nécessité de rapprocher les principaux centres de production et de stockage des principaux pôles économiques et urbains et de réduire les facteurs de dépendance de Grande Terre vis-à-vis de Petite Terre.

A ce titre, le schéma d'aménagement de la commune de Koungou devra réserver les emplacements nécessaires à la réalisation d'un nouveau dépôt d'hydrocarbures et d'une nouvelle centrale électrique. Ces servitudes doivent comporter notamment un périmètre limitant le droit d'implanter des constructions ainsi que la subordination des autorisations de construire au respect de prescriptions techniques visant à limiter les risques d'exposition aux explosions.

Légende :

Les équipements scolaires et de formation professionnelle

-  Lycée existant
-  Lycée programmé
-  Lycée à créer
-  Collège existant
-  Collège programmé
-  Collège à créer

Centre de formation des apprentis


Les équipements sportifs et culturels

-  Stade départemental existant
-  Stade départemental à créer
-  Gymnase départemental existant
-  Stade territorial à créer
-  Piscine départementale à créer
-  Salle de cinéma existante
-  Équipement culturel départemental à créer (salle de spectacle, de concert, de cinéma ou de théâtre, etc.)

Les équipements sanitaires

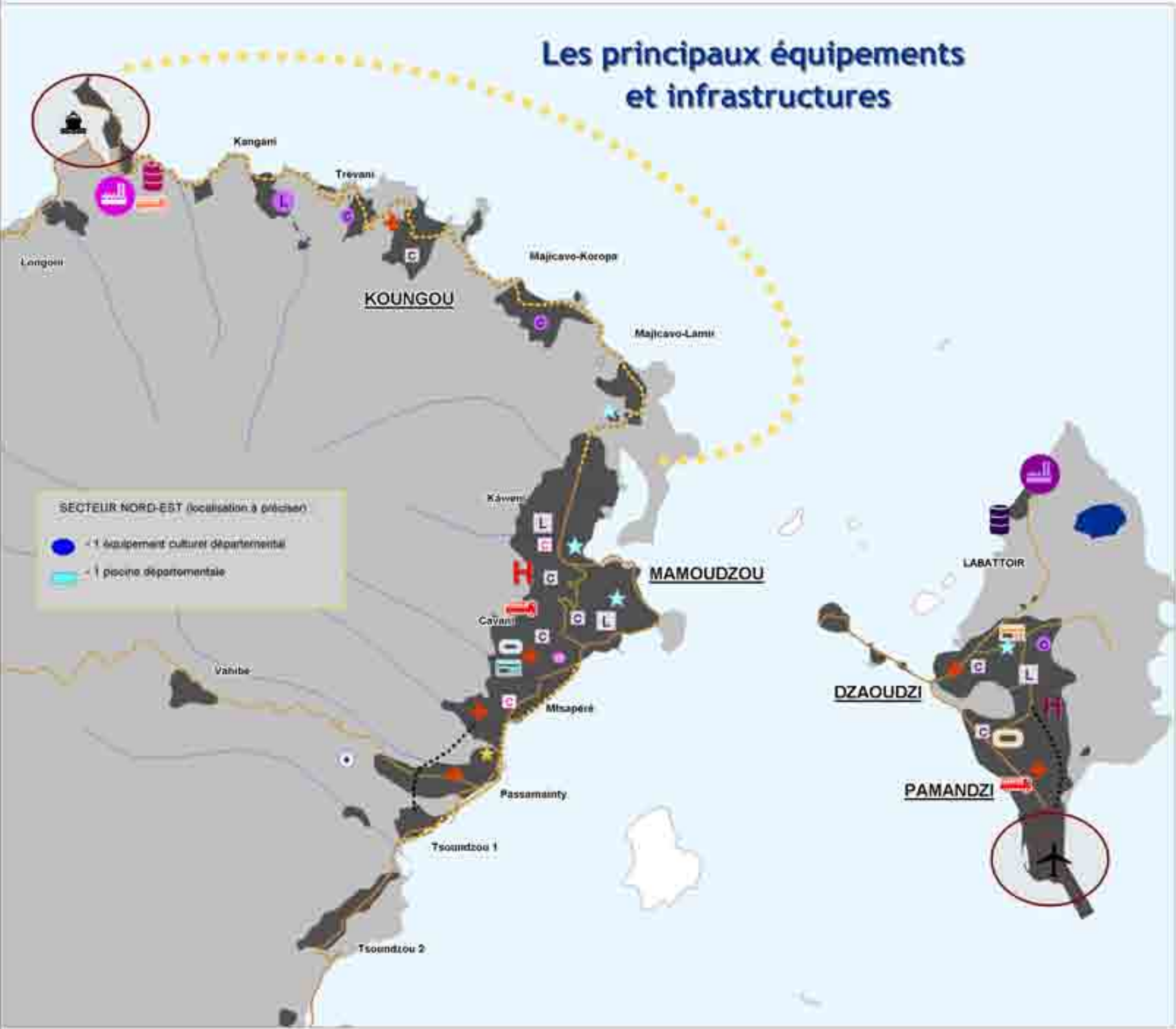
-  Hôpital
-  Antenne de l'hôpital
-  Dispensaire intercommunal en projet
-  Dispensaire de proximité

L'assainissement

-  Zone prioritaire pour les investissements conjoints en eau et assainissement dans les zones d'extension de l'urbanisation

Infrastructures et activités :

-  Centrale thermique existante
-  Centrale thermique en projet
-  Dépôt d'hydrocarbures existant
-  Dépôt d'hydrocarbures en projet
-  Extension de l'aéroport en projet
-  Construction d'une nouvelle piste
-  Extension du port en projet
-  Création d'un deuxième quai
-  CET de classe II en projet
-  Réseau collinaire en projet
-  Site potentiel pour la réalisation d'une future réseau collinaire (bassin versant de la rivière Desbent)
-  Usine de production d'eau potable
-  Pôle commercial
-  Principe de localisation d'un futur pôle commercial
-  Espace d'accueil de grandes manifestations extérieures (foires, expositions, etc.)
-  Route nationale
-  Chemin de la collectivité départementale (CDD)
-  Création de nouvelles dessertes locales (déviation, liaison interquartier)
-  Aménagement et sécurisation de routes nationales



Légende :

Les équipements scolaires et de formation professionnelle

- L Lycée existant
- L Lycée programmé
- L Lycée à créer
- C Collège existant
- C Collège programmé
- C Collège à créer
- CF Centre de formation des apprentis

Les équipements sportifs et culturels

- S Stade départemental existant
- S Stade départemental à créer
- G Gymnase départemental existant
- G Stade territorial à créer
- P Piscine départementale à créer
- S Salle de cinéma existante
- S Equipement culturel départemental à créer (salle de spectacle, de concert, de cinéma ou de théâtre, etc.)

Les équipements sanitaires

- H Hôpital
- H Antenne de hôpital
- + Dispensaire intercommunal en projet
- + Dispensaire de proximité

L'assainissement

- Z Zone prioritaire pour les investissements conjoints en eau et assainissement dans les zones d'extension de l'urbanisation

Infrastructures et activités :

- C Centrale thermique existante
- C Centrale thermique en projet
- D Dépôt d'hydrocarbures existant
- D Dépôt d'hydrocarbures en projet
- + Extension de l'aéroport en projet
- + Construction d'une nouvelle piste
- P Extension du port en projet
- P Création d'un deuxième quai
- CF CET de classe II en projet
- R Retenue collinaire en projet
- S Site potentiel pour la réalisation d'une future retenue collinaire (basin versant de la rivière Dembeni)
- U Usine de production d'eau potable
- P Pôle commercial
- P Principe de localisation d'un futur pôle commercial
- E Espace d'accueil de grandes manifestations extérieures (foires, expositions, etc.)
- R Route nationale
- C Chemin de la collectivité départementale (CCD)
- D Création de nouvelles dessertes locales (déviation, liaison interquartier)
- A Aménagement et sécurisation de routes nationales

Les principaux équipements et infrastructures



Légende :

Les équipements scolaires et de formation professionnelle

- L Lycée militaire
- L Lycée professionnel
- L Lycée à créer
- C Collège existant
- C Collège professionnel
- C Collège à créer

Les équipements sportifs et culturels

- Stade départemental existant
- Stade départemental à créer
- Gymnase départemental existant
- Stade territorial à créer
- Piscine départementale à créer
- Salle de cinéma existante
- Équipement culturel départemental à créer (salle de spectacle, de concert, de cinéma ou de théâtre, etc.)

Les équipements sanitaires

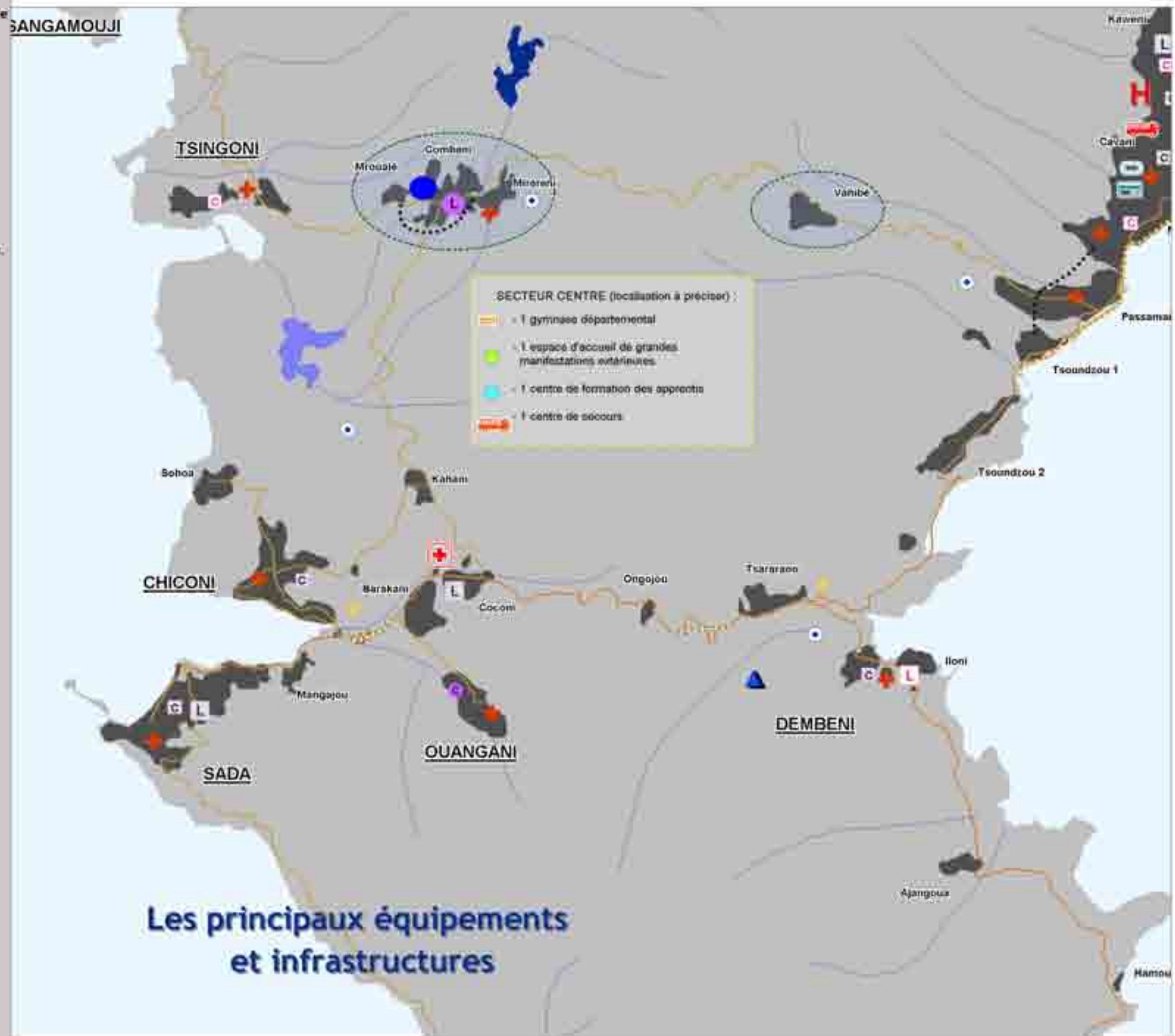
- H Hôpital
- H Antenne de l'hôpital
- + Dispensaire intercommunal en projet
- + Dispensaire de proximité

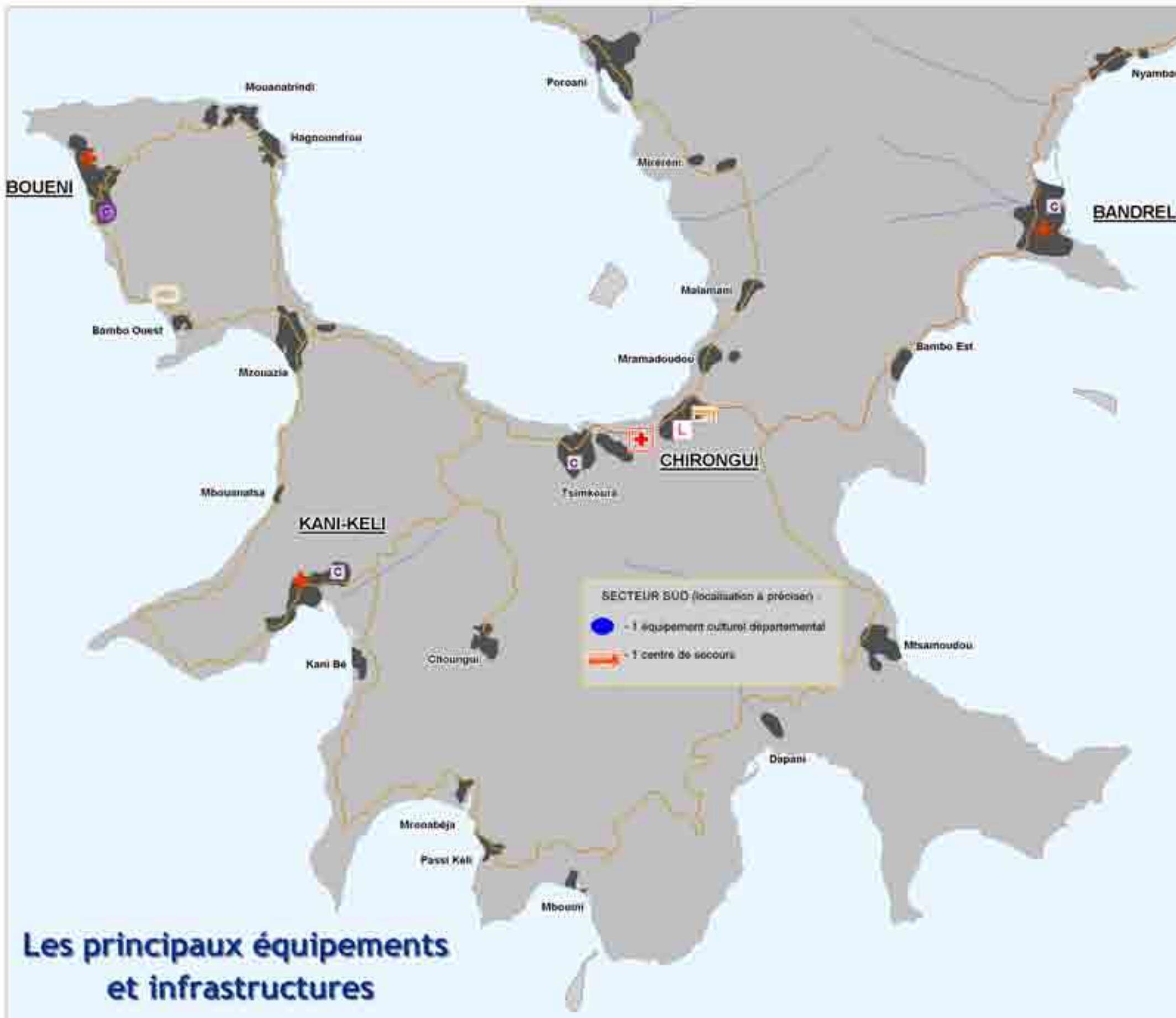
L'assainissement

- Zone prioritaire pour les investissements conjoints en eau et assainissement dans les zones d'intenses de l'urbanisation

Infrastructures et activités :

- Centrale thermique existante
- Centrale thermique en projet
- Dépôt d'hydrocarbures existant
- Dépôt d'hydrocarbures en projet
- Extension de l'aéroport en projet: Construction d'une nouvelle piste
- Extension du port en projet: Création d'un deuxième quai
- CET de classe II en projet
- Route nationale
- Chemin de la collectivité départementale (CCD)
- Création de nouvelles dessertes locales (divertices, bus à quartier)
- Aménagement et sécurisation de routes nationales
- Site potentiel pour la création d'une future réserve collinaire (bassin versant de la rivière Dembeni)
- Unité de production d'eau potable
- Pôle commercial
- Principe de localisation d'un futur pôle commercial
- Espace d'accueil de grandes manifestations extérieures (foires, expositions, etc.)
- Site potentiel pour la création d'une future réserve collinaire (bassin versant de la rivière Dembeni)
- Unité de production d'eau potable
- Pôle commercial
- Principe de localisation d'un futur pôle commercial
- Espace d'accueil de grandes manifestations extérieures (foires, expositions, etc.)





Les principaux équipements et infrastructures

Légende :

Les équipements scolaires et de formation professionnelle

- Lycée existant
- Lycée programmé
- Lycée à créer
- Collège existant
- Collège programmé
- Collège à créer
- Centre de formation des apprentis

Les équipements sportifs et culturels

- Stade départemental existant
- Stade départemental à créer
- Gymnase départemental existant
- Stade territorial à créer
- Piscine départementale à créer
- Salle de cinéma existante
- Équipement culturel départemental à créer (salle de spectacle, de concert, de cinéma ou de théâtre, etc.)

Les équipements sanitaires

- Hôpital
- Ancône de l'hôpital
- Dispensaire intercommunal en projet
- Dispensaire de proximité

L'assainissement

- Zone prioritaire pour les investissements conjoints en eau et assainissement dans les zones d'extension de l'urbanisation

Infrastructures et activités :

- Centrale thermique existante
- Centrale thermique en projet
- Dépôt d'hydrocarbures existant
- Dépôt d'hydrocarbures en projet
- Extension de l'aéroport en projet
- Construction d'une nouvelle piste
- Extension du port en projet
- Création d'un deuxième quai
- ET de classe II en projet
- Ancône collinaire en projet
- Site potentiel pour la réalisation d'une future réseau collinaire (bassin versant de la rivière Dambon)
- Ligne de production d'eau potable
- Pôle commercial
- Principe de localisation d'un futur pôle commercial
- Espace d'accueil de grandes manifestations extérieures (foires, expositions, etc.)
- Route nationale
- Chemin de la collectivité départementale (CCD)
- Création de nouvelles descentes locales (déviation, liaison interquartier)
- Aménagement et sécurisation de routes nationales

CHAPITRE 3 : LES ORIENTATIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AU LITTORAL ET AU MILIEU MARIN

Conformément à l'article L.3551-31 de la loi 2001-616 du 11 juillet 2001, le plan d'aménagement et de développement durable de Mayotte détermine les orientations fondamentales de la protection, de l'exploitation et de l'aménagement du littoral, notamment les zones affectées au développement industriel, portuaire, aux cultures marines et aux activités de loisirs » et précise « les mesures de protection du milieu marin ».

Ces dispositions sont présentées dans le chapitre individualisé qui suit.

I. LES ESPACES NATURELS LITTORAUX ET MARINS DE PROTECTION STRICTE ET LES MESURES ASSOCIÉES

Compte-tenu de la richesse écologique et paysagère que représentent les espaces naturels littoraux et le rôle qu'ils jouent en terme d'équilibre écologique (rôle épurateur des mangroves par exemple), le plan d'aménagement et de développement durable affiche des principes destinés à permettre leur préservation.

C'est en effet sur le littoral que les pressions et les dégradations de l'environnement sont les plus importantes. Les impacts des activités humaines y sont d'autant plus préjudiciables que la sensibilité du milieu lagonaire est forte. En dépit des hypothèses volontaristes retenues pour l'évolution de la population, les conflits d'usage sur le littoral sont appelés à s'intensifier. Cette situation est due pour l'essentiel à deux facteurs : d'une part, la rareté des espaces littoraux plats (notamment dans le nord), d'autre part, la forte concentration démographique sur le littoral (62 des 70 villages que comptent l'île sont littoraux).

Il s'agit de préserver la vocation naturelle de certains espaces dans le but :

- D'empêcher la constitution d'un front bâti sur le littoral et de maintenir des espaces de respiration qui offrent, dans des secteurs déjà très urbanisés, des points de vue sur le lagon.
- De préserver l'intégrité d'espaces naturels à forte valeur patrimoniale en raison de leur richesse biologique et/ou de leur rôle écologique (notamment vis à vis du milieu lagonaire).
- De limiter le développement de l'urbanisation sur des espaces ou des sites caractéristiques du paysage littoral mahorais (pointes, crêtes, etc.).

Les espaces naturels de protection stricte

Le plan d'aménagement et de développement durable distingue les différents espaces et milieux sur lesquels toute urbanisation nouvelle est interdite.

En ce qui concerne le littoral, le plan d'aménagement et de développement durable distingue précisément :

- La réserve forestière de Sohoa.
- Les terrains du Conservatoire des Espaces Littoraux et des Rivages Lacustres :
 - Les sites de Papani et de Moya (qui incluent le Lac Dziani Dzaha) sur Petite Terre.
 - La pointe et le mont Saziley sur la commune de Bandrele.

- Parmi **les crêtes et les padzas** caractéristiques qui participent du patrimoine paysager de l'île :
 - L'aval du bassin versant de l'Ourovéni qui comprend les crêtes surplombant la réserve forestière de Sohoa et le Lac Dziani Karihani.
 - Le rassi Chodoni et la crête du massif du Ngoujou Boungoudranavi.
- Parmi les **sites et paysages caractéristiques du littoral mahorais** :
 - L'ensemble des îlots du lagon.
 - Sur la commune de Mtsamboro, les rassis Douamounyo et de Bouekoundrouni.
 - Sur la commune d'Acoua, les tsirakas Kahirimtrou et Apondra.
 - Sur la commune de Kani-Keli, les tsiraka Bé, Bandrakouni et Passi Bé.
 - Sur les communes de Dembeni, les pointes entre les villages d'Hamouro et d'Iloni.
 - Sur la commune de Mamoudzou, les pointes Mahabou et Hamaha.
- Parmi **les mangroves et les vasières** :
 - La mangrove de la baie de Chirongui.
 - La mangrove de Dzoumonye.
 - La mangrove de Longoni.
 - Les mangroves de Majicavo-Lamir.
 - La mangrove de Dembeni.
 - La mangrove de Chiconi.
 - La mangrove de Mronabéja.
 - La vasière des Badamiers sur Petite Terre.

Les mesures de protection du milieu marin

Le plan d'aménagement et de développement durable reprend les objectifs du plan de gestion du lagon de Mayotte adopté par la Collectivité Départementale qui propose la protection d'un certain nombre de sites marins choisis, d'une part, de façon équilibrée entre les différents secteurs de l'île, d'autre part, pour disposer d'un ensemble représentatif des diverses structures géomorphologiques, des formations littorales, des îlots et des différents biotopes récifaux (récifs frangeants, diverses formations récifales de lagon, récif barrière, formations récifales particulières : faro, zones karstiques, portions effondrées du barrière, cayes sableuses).

La carte de destination générale des sols présente les différents espaces marins à protéger.

Sur ces espaces, plusieurs statuts de protection pourront être appliqués selon les cas :

- *Le statut de réserve naturelle qui concerne les espaces suivants* :
 - La zone marine d'une superficie d'environ 60 hectares qui entoure l'îlot Mbouzi.
 - Divers secteurs constituant le projet de réserve naturelle du lagon, pour un total d'environ 11 050 hectares : passe en « S » (3 000 ha), Saziley (2 700 ha), passe Bouéni (1 400 ha), secteur de M'tsamboro (3 000 ha), Prévoyante – Piéto (250 ha), grand récif du Nord-Ouest (700 ha).

- *Le statut d'espace protégé par arrêté préfectoral de protection de biotope.* En complément de l'arrêté de protection de N'Gouja, (qui pourrait faire l'objet d'une extension portant sur la barrière interne), les secteurs suivants sont concernés :
 - Papani-Moya,
 - Sohoa (littoral et forêt adjacent),
 - Ambato (lagune originale).
- *Les acquisitions au bénéfice du Conservatoire de l'Espace Littoral et des Rivages Lacustres.* Les espaces marins et littoraux concernés sont définis dans la stratégie d'intervention à long terme adoptée par le Conseil des Rivages de l'Océan Indien du 14 avril 2003. Il s'agit notamment :
 - de plages et d'îlots : plage du préfet, plages de Papani et Moya, plages de Saziley, îlot Mtsamboro, îlots Choazil, îlot Karoni,
 - de plusieurs mangroves : mangroves de Dzoumonyé, Tsingoni, Bouéni, Dapani, Hajangoua, vasière des Badamiers,
 - d'un important linéaire de ZPG : Handréma, Dzoumonyé, Soulou et Sohoa, Saziley-Charifou, Hajangua, Papani-Moya.
- *Le statut de cantonnement de pêche.* Les deux cantonnements de pêche existants (Passe en « S » et Saziley) ont vocation à être intégrés dans la future réserve naturelle du lagon qui en reprendra la réglementation.

II. LES PRINCIPES DE LIMITATION DE L'URBANISATION SUR LE LITTORAL

Parmi les espaces bâtis existants, sont définis comme littoraux l'ensemble des villages de Mayotte tels qu'ils figurent dans la carte de destination générale des sols à l'exception des dix suivants :

- Mrouale, Combani et Mirereni sur la commune de Tsingoni.
- Kahani, Barakani, Coconi et Ouangani sur la commune de Ouangani.
- Ongojou sur la commune de Dembeni.
- Vahibé sur la commune de Mamoudzou.
- Choungui sur la commune de Kani Keli.

Le plan d'aménagement et de développement durable précise les limites à l'extension de ces villages littoraux sur les autres espaces du littoral à vocation naturelle ou agricole (cf. tels qu'ils sont définis dans le chapitre précédent relatif à la vocation des différentes parties du territoire).

Les limites de principes aux extensions urbaines sur le littoral

Au regard de l'échelle de la carte de destination générale des sols, de son caractère de document d'orientation, de la souplesse nécessaire pour sa traduction dans les documents d'urbanisme locaux et sa mise en œuvre concrète dans les projets de territoire, le plan d'aménagement et de développement durable définit des limites de principe à l'extension de l'urbanisation.

Bien qu'inscrites sur un fond de plan topographique, ces limites ne sont qu'indicatives. Une marge de manœuvre est laissée aux documents d'urbanisme locaux pour les localiser précisément.

Le plan d'aménagement et de développement durable affiche ainsi des limites de principe aux extensions urbaines sur le littoral lorsqu'il apparaît nécessaire de préserver des coupures d'urbanisation entre deux villages littoraux ou lorsqu'il n'est pas souhaitable de voir l'urbanisation se développer d'une manière importante afin de préserver la vocation naturelle d'espaces patrimoniaux du littoral.

La carte de destination générale des sols identifie et numérote l'ensemble de ces limites de principe aux extensions urbaines sur le littoral. **Il appartient aux documents d'urbanisme locaux de les délimiter précisément en respectant les principes présentés dans le tableau suivant.**

N°	Village(s)	Fonction
1a	Passamainty	Préserver la coupure d'urbanisation entre les deux villages afin de lutter contre la formation d'un front bâti sur une partie du littoral déjà très urbanisée et conserver ainsi un espace de respiration et un point de vue sur le lagon.
1b	Tsoundzou 1	
2	Passamainty	Limiter le développement d'une urbanisation qui remonte le long de la Gouloué afin de protéger le point de captage d'eau potable situé en amont.
3a	Tsoundzou 1	Préserver la coupure d'urbanisation entre les deux villages afin de lutter contre la formation d'un front bâti sur le littoral et conserver ainsi un espace de respiration et un point de vue sur le lagon. Préserver la vocation agricole de cet espace soumis à de fortes pressions urbaines.
3b	Tsoundzou 2	
4	Tsoundzou 1	Limiter le développement d'une urbanisation qui remonte le long de la Koualé afin de protéger le point de captage d'eau potable situé en amont.
5a	Tsararano	Maîtriser le développement de l'urbanisation afin de préserver la plaine agricole entre les villages de Tsararano et de Dembeni (zone à fort potentiel agronomique).
5b	Dembeni	
6	Kani Keli	Maîtriser le développement de l'urbanisation afin de préserver la vocation agricole des espaces au sud-est du village (zones de plantations).
7a	Mzouazia	Maîtriser le développement de l'urbanisation entre les deux villages pour préserver le caractère naturel d'un espace du littoral à forte valeur patrimoniale ainsi que la pointe de Bambo Ouest.
7b	Bambo Ouest	
8a	Mramadoudou	Préserver la coupure d'urbanisation entre les deux villages afin de lutter contre la formation d'un front bâti sur le littoral et conserver ainsi un espace de respiration. Préserver la vocation agricole de cet espace .
8b	Malamani	
10	Mtsangamouji	Préserver la ressource en eau en limitant le développement du village sur un espace sensible au titre de la protection de la ressource en eau (présence de points de captage en rivière et exploitation prévue de plusieurs forages).
11a	Mtsangadoua	Protéger la crête qui délimite les baies dans lesquelles s'inscrivent les deux villages afin de préserver l'existence de ces deux unités distinctes et préserver le caractère naturel de la "toile de fond" du paysage mahorais.
11b	Acoua	
12	Mtsamboro	Protéger la pointe de Mtsamboro en préservant sa vocation naturelle.
13	Handréma	Préserver le caractère naturel du Mdallah Assani, espace du littoral à forte valeur patrimoniale.
14	Dzoumogne	Protéger la qualité des eaux superficielles en amont des points de captage en limitant l'extension du village au sud.
15	Koungou	Préserver le caractère naturel d'un site clef du littoral du nord-est soumis à des pressions urbaines importantes, et préserver une coupure d'urbanisation sur un littoral déjà fortement urbanisé.
16a	Majicavo Koropa	Préserver la coupure d'urbanisation entre les deux villages afin de lutter contre la formation d'un front bâti sur une partie du littoral déjà très urbanisée et conserver ainsi un espace de respiration et un point de vue sur le lagon.
16b	Majicavo Lamir	

Les limites impératives aux espaces bâtis existants

Là où existent des conflits d'usage importants – ou potentiellement importants – entre les espaces bâtis existants et des espaces à forte valeur patrimoniale du littoral, le plan d'aménagement et de développement durable interdit tout développement urbain au-delà de la zone déjà urbanisée. La limite existante entre les espaces bâtis et les espaces naturels ou agricoles doit être maintenue.

Le rôle de ces limites impératives aux espaces bâtis existants est de préserver :

- La vocation de certains espaces naturels, de certains sites ou paysages insérés dans une zone urbanisée ou directement au contact d'une zone urbanisée soumise à une pression forte de l'urbanisation.
- Les espaces les plus sensibles au titre de la protection de la ressource en eau soumis à des risques de conflits d'usage importants avec l'urbanisation.

Pour mettre en oeuvre ces deux objectifs, il est nécessaire de considérer avec plus de rigueur et de précision la notion de limite entre deux espaces différents.

L'objectif n'est pas d'atteindre un niveau de précision métrique mais de demander aux documents d'urbanisme locaux de prendre en compte le caractère impératif de la limite entre deux types d'espaces et d'en respecter le tracé.

Lorsque cette limite s'appuie sur un élément physique ou géographique clairement identifiable (voirie, rivière, ligne de crête...), les documents d'urbanisme locaux devront les identifier comme limite stricte au développement de l'urbanisation.

Lorsque ce n'est pas le cas, les documents d'urbanisme locaux s'attacheront à définir une limite qui clarifie le rapport entre un espace urbain et un espace naturel ou agricole. Ce travail de justification devra se faire au regard de la géographie locale et du fonctionnement des pratiques agricoles.

La carte de destination générale des sols identifie et numérote l'ensemble de ces limites impératives aux espaces bâtis existants. **Les documents d'urbanisme locaux devront, pour chacune d'entre elle, intégrer les principes précisés ci-après et définir les conditions permettant le maintien de la limite existante entre les espaces bâtis littoraux et les espaces à vocation naturelle ou agricole.**

N°	Village(s)	
1	Pamandzi Dzaoudzi	Fonction : Préserver la vocation naturelle d'un espace clef de Petite Terre : la butte entre Pamandzi et Labattoir qui constitue un espace de respiration important pour cette partie du territoire soumise à de fortes pressions urbaines. Effet : Toute extension urbaine sur cet espace est interdite.
3	Bandrele	Fonction : Préserver le rassi Mounyendré, élément structurant du paysage littoral mahorais soumis à des pressions urbaines importantes. Effet : Toute extension urbaine, au-delà des espaces bâtis existants, est interdite sur le rassi Mounyendré.
4	Sada	Fonction : Prévenir l'étalement de l'urbanisation sur un espace naturel du littoral à forte valeur patrimoniale. Effet : Toute extension urbaine au sud du CCT 5 est interdite.
5a	Chiconi	Fonction : Prévenir l'étalement de l'urbanisation sur le Mlima Chiconi, espace naturel du littoral à forte valeur patrimoniale.
5b	Sohoa	Effet : Toute extension urbaine, au-delà des espaces bâtis existants, est interdite sur le Mlima Chiconi.
6a	Mtsangadoua	Fonction : Empêcher le développement de l'urbanisation sur le Rassi Ya Chifouni, espace du littoral à forte valeur patrimoniale.
6b	Mtsamboro	Effet : Toute extension urbaine le long du littoral, au-delà des espaces bâtis existants, est interdite au sud du village de Mtsamboro et au nord du village de Mtsangadoua.
7	Handréma	Fonction : Empêcher le développement de l'urbanisation sur les pentes fortes et la crête du Rassi Amagouizi. Effet : Toute extension urbaine, au-delà des espaces bâtis existants, est interdite au nord-est du village de Handréma.
8	Mtsangamboua	Fonction : Préserver le caractère naturel Mdallah Assani, espace du littoral à forte valeur patrimoniale. Effet : Toute extension urbaine le long du littoral, au-delà des espaces bâtis existants est interdite au nord du village de Mtsangamboua
9	Bandraboua	Fonction : Préserver le caractère naturel de la pointe de Bandraboua, espace du littoral à forte valeur patrimoniale. Effet : Toute extension urbaine au-delà des espaces bâtis existants est interdite sur la pointe de Bandraboua.

10	Kangani	Fonction : Préserver le caractère naturel d'un site clef du littoral du nord-est, espace de respiration entre Kangani et Trévani. Effet : Toute extension urbaine au-delà des espaces bâtis existants est interdite le long du littoral, à l'est du village.
11	Trévani	Fonction : Prévenir l'extension de l'urbanisation sur un espace naturel du littoral à forte valeur patrimoniale qui est formé également une coupure d'urbanisation entre les villages de Trévani et Koungou. Effet : Toute extension urbaine au-delà des espaces bâtis existants est interdite le long du littoral, au nord-est du village.

III. LES MESURES POUR LIMITER L'IMPACT DU DEVELOPPEMENT SUR LE LITTORAL

Au-delà de la protection des espaces patrimoniaux du littoral, le plan d'aménagement et de développement durable définit les mesures de protection pour limiter l'impact du développement urbain sur le littoral et pour protéger le milieu marin.

Il est nécessaire de définir les conditions du développement urbain et de l'implantation des grandes infrastructures sur le littoral et de fixer les principes d'un développement qualitatif du littoral afin :

- De limiter les impacts sur le lagon (apports terrigènes, pollutions, etc.).
- D'éviter les transformations radicales du paysage littoral.

Limitier les impacts du développement urbain sur le lagon

Les apports terrigènes au lagon représentent les dommages les plus importants au milieu lagunaire. Ils contribuent à accroître les phénomènes de sédimentation dans le lagon. Ceux-ci sont provoqués :

- par des phénomènes importants d'érosion des sols en zones urbaines,
- par la réalisation d'aménagements importants, notamment routiers, sur le littoral,
- par des phénomènes naturels d'érosion des sols, bien souvent accentués par des pratiques agricoles inadaptées.

En conséquence, les travaux de remblaiement sur les récifs frangeants et sur les mangroves sont interdits. Par ailleurs, les aménagements en zone littorale devront être réalisés en retrait de la ligne du rivage afin d'en limiter les effets sur le milieu lagunaire.

Des opérations de restauration physique et biologique des fonds ou du littoral (revégétalisation des hauts de plage, restauration de mangroves, transplantation de coraux, etc) seront mises en œuvre lorsque les aménagements réalisés sont susceptibles d'affecter l'équilibre des milieux. En tout état de cause, les aménagements en pente forte sur le littoral devront proscrire la réalisation de terrassements importants. La construction en profil mixte sur pieux devra être privilégiée en cas d'obligation à construire sur versant.

Les aménagements en zone littorale devront éviter toute modification des transits hydrologiques sur bassin versant ou en plaine littorale, ainsi que des exutoires de rivières qui pourraient perturber le fonctionnement sédimentologique et biologique de la frange littorale et du milieu lagunaire.

S'agissant de l'évacuation des eaux usées et traitées des villages littoraux, les systèmes d'assainissement devront prévoir des rejets en mer suffisamment éloignés des côtes pour ne pas affecter les autres usages côtiers du lagon (baignade, aquaculture, etc.).

Limitier l'impact du développement urbain sur les paysages

Afin de limiter l'impact sur le paysage des aménagements majeurs à venir, une attention particulière doit être apportée à la notion d'insertion paysagère des constructions.

Sur les zones potentielles de développement touristique majeur, les aménagements touristiques importants doivent être implantés en arrière des plages, au-delà de la première ligne de végétation. Les constructions seront dimensionnées en fonction des caractéristiques morphologiques et topographiques du site afin d'en minimiser l'impact visuel. Une architecture de qualité et l'utilisation de matériaux naturels doit être recherchée.

En ce qui concerne les zones urbaines actuelles et futures, la morphologie du tissu bâti doit assurer l'harmonie des nouvelles constructions avec les lieux avoisinants, sites ou paysages naturels et urbains.

Maîtriser le développement des infrastructures sur le littoral

Le port de Longoni

Situé au nord de l'île, le port de Longoni est l'entrée unique sur l'île pour les marchandises (hors hydrocarbures).

Cependant, la croissance importante et régulière du trafic depuis plusieurs années, liée à l'évolution de la population et des modes de consommation, occasionne la saturation progressive du quai principal. Le temps d'attente pour le déchargement des marchandises s'allonge, entraînant pour le port une perte de compétitivité. Pour remédier à ces difficultés et anticiper la croissance attendue des trafics, des réflexions ont été lancées pour l'élaboration d'un schéma directeur portuaire.

Le plan d'aménagement et de développement durable prend en compte les objectifs définis pour la réalisation de ce schéma directeur qui doit intégrer les réalisations suivantes :

- Un deuxième quai de 200 mètres (avec un tirant d'eau de 12 mètres), dédié à la manipulation des marchandises conteneurisées.
- Un terminal gazier.
- Un terminal pétrolier.
- Une extension des terre-pleins de 8 hectares pour le déchargement et le stockage des marchandises, et de 20 hectares pour les activités et services péri-portuaires.
- Une extension du parc de conteneurs frigorifiques.

Les zones d'activités liées à la plate-forme portuaire

Trois zones d'activités, Vallée I, II et III, d'une surface totale d'environ 50 hectares, sont prévues à proximité du port de Longoni. Ce sont les seules nouvelles zones de développement économiques d'échelle départementale qui pourront être réalisées d'ici 2017 (*telles qu'elles sont définies dans le chapitre précédent relatif aux vocations des différentes parties du territoire*).

Seule Vallée III est occupée actuellement. S'ajoute une zone d'activités implantée directement sur le port de Longoni. Cette dernière accueille une vingtaine d'entreprises qui développent des activités liées à la plate-forme portuaire (remorquage, manutention, stockage, réparation, transport, etc.).

Les perspectives d'évolution du trafic portuaire et la problématique grandissante du transport des marchandises entre Longoni et Kawéni pose la question du développement de ces zones. Actuellement, 85% des conteneurs sont transportés par route, directement vers Kawéni où la marchandise est « éclatée » entre les différents clients. La saturation des capacités de la RN1 desservant Kawéni et les capacités insuffisantes du port pour stocker les conteneurs en attente d'être écoulés deviennent progressivement des contraintes fortes pour accompagner le développement des flux d'importation.

Dans cette perspective, le principe d'une liaison de fret maritime entre la plateforme portuaire de Longoni et la zone d'activités de Kawéni devra être étudiée. Ce principe est affiché dans la carte de destination générale des sols.

Par ailleurs, le développement des activités de logistique et de transformation à proximité directe de la plate-forme portuaire est une priorité. Cet objectif doit également fournir une réponse au phénomène de saturation de la zone industrielle de Kawéni et à la réorientation de sa vocation, de plus en plus tertiaire.

Dans ce contexte, le site de vallée II a vocation à accueillir le prochain dépôt d'hydrocarbures important. Ce dernier devra être relié au terminal pétrolier implanté sur la plate-forme portuaire.

Le site de Vallée I, de son côté, a vocation à accueillir la future centrale électrique à partir de 2006-2007.

La plate-forme aéroportuaire de Pamandzi

L'aéroport de Pamandzi fait l'objet de réflexions en vue de son extension. L'objectif est de pouvoir mettre en place une liaison directe Paris-Mayotte à partir de 2010 afin de répondre à une demande estimée à environ 87 000 passagers à cette date.

La création d'une nouvelle piste de 2 600 mètres est nécessaire pour répondre aux caractéristiques techniques des avions qui pourront desservir Mayotte depuis Paris. L'analyse comparative des trois sites d'implantation envisagés a abouti au choix d'un scénario prévoyant, sur le site actuel, une nouvelle piste convergente.

Tableau n°1: Récapitulatif des aménagements prévus par le schéma directeur aéroportuaire

Bâtiments déplacés et reconstruits	Infrastructures aéronautiques nouvelles ou modifiées	Autres infrastructures nouvelles ou modifiées
Terminal passagers (10 000 m ²) Tour de contrôle (700 m ²) SSLIA Administration Aviation Commerciale Moyens généraux piste (2 900 m ²) Centrale électrique Hangar de fret (800 m ²)	Nouvelle piste (2 600 m) Voies de circulation et d'accès pour les avions Extension de l'aire de stationnement pour l'aviation commerciale (17 000 m ²)	Voies d'accès et routes de service Parcs de stationnement (11 000 m ²) Systèmes d'assainissement

Source : Etude des scénarios de réalisation d'une piste longue pour l'aéroport de Mayotte, Direction de l'Équipement.

Le schéma directeur aéroportuaire, en plus de la nouvelle piste, prévoit la réalisation des aménagements présentés dans le tableau ci-dessus.

Le plan de développement associé prévoit également la possibilité de développer trois zones tertiaires représentant une surface totale de 1,79 hectares. Elles ont pour vocation d'accueillir des activités directement liées aux activités aéroportuaires.

L'aéroport pourra occuper à terme une emprise totale d'environ 155 hectares.

Les autres ports pour la pêche, la plaisance et le transport de passagers

Le port de Dzaoudzi accueille les caboteurs, les paquebots de croisière et les pétroliers (pour l'approvisionnement de la centrale des Badamiens). En 2002, le trafic de passagers représente plus de 54 000 personnes, enregistrant une hausse de 41% par rapport à l'année précédente.

Deux gares maritimes situées à Dzaoudzi et Mamoudzou, assurent le transport passager entre Petite Terre et Grande Terre. Deux études, l'une sur l'aménagement du front de mer de Mamoudzou, l'autre sur le déplacement éventuel de la gare maritime de Petite Terre, sont en cours.

Le projet d'aménagement du front de mer de Mamoudzou et le projet d'aménagement de la zone de mouillage de Dzaoudzi intègrent le principe de la création de deux ports de plaisance.

Des aménagements portuaires pour les activités de plaisance ou de pêche (rampes de mise à l'eau, jetées, pontons flottants...) pourront être réalisés dans les villages ou en continuité des espaces bâtis existants.

Les zones de mouillages, plus ou moins organisées, sont recensées en rade de Dzaoudzi et de l'Anse Choa (plaisance, barges de débarquement, marine, barges de transport...). S'y ajoutent ceux de Dzoumogne, de Ngouja, de Trévani, de la base nautique de Bouéni, de l'îlot Mtsamboro et de l'îlot de sable blanc. Concernant ces zones, le plan d'aménagement et de développement durable prend en compte les orientations du plan de gestion du lagon de Mayotte :

- Des bouées doivent être installées dans les principaux sites de mouillages existants. En dehors de ces sites, les mouillages sont interdits.
- Les corps morts de ces bouées doivent être mis en place sur des fonds peu sensibles (formations détritiques sans herbier ou alguaie et absence de coraux).

Les zones de loisirs

Peu de zones de loisirs se sont développées sur le littoral de Mayotte. Toutefois, les activités nautiques et les activités liées au lagon se développent et se diversifient.

Les excursions sur le lagon, en pirogue ou en barque par des opérateurs ou des pêcheurs, sont principalement dirigées dans le nord de l'île, vers l'îlot Mtsamboro, ou vers le Sud, notamment l'îlot de sable blanc, l'îlot Bambo et l'îlot Bandrele. Concernant ces usages, le plan d'aménagement et de développement durable prend en compte les objectifs fixés par le plan de gestion du lagon de Mayotte :

- Interdire la coupe d'arbre et le feu dans les îlots les plus sensibles.
- Interdire le camping sur les îlots les plus fragiles ou sur les plages des îlots fréquentés par les tortues et installer des coins campings dans les autres pour en limiter les impacts.
- Créer des cheminements sur les îlots les plus fréquentés.
- Définir des périodes de fermeture temporaire des îlots en période de nidification des oiseaux ou de ponte des tortues.

La plongée se développe, avec une dizaine de clubs dont les sites se répartissent tout autour de l'île ; le site le plus fréquenté, la Passe en S, accueille parfois jusqu'à 150 plongeurs par jour. Concernant ces usages, le plan d'aménagement et de développement durable prend en compte les objectifs fixés par le plan de gestion du lagon de Mayotte :

- Poursuivre l'équipement des sites de plongée avec des bouées de mouillage pour éviter les problèmes d'ancrage.
- Accroître le nombre de sites de plongée et les diversifier.

La zone d'activité des Badamiers

La zone des Badamiers, située sur Petite Terre, occupe une surface d'environ 20 hectares. Elle accueille un dépôt d'hydrocarbures et la centrale thermique. Aucune extension de cette zone n'est autorisée.

Les cultures marines

Les secteurs d'aquaculture sont peu nombreux mais sont répartis sur la plupart des façades maritimes de Mayotte.

Le plan d'aménagement et de développement durable affiche comme objectif de dissémination de petites unités de production aquacole le long des villages littoraux afin de contribuer à leur dynamisation économique et pour répartir les risques des sources de pollution potentielles en particulier au nord et à l'est de l'île où le trafic maritime et les rejets dans le lagon sont les plus importants.

Dans ce sens, l'objectif est de favoriser l'implantation de grosses unités de production plus au large dans le lagon.



TABLE DES MATIERES

SOMMAIRE DETAILLE

1^{ère} partie : LES FACTEURS ET LES ENJEUX DU DEVELOPPEMENT DURABLE A MAYOTTE

CHAPITRE 1 : L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	7
I. PRINCIPALES CARACTERISTIQUES D'UNE GEOGRAPHIE INSULAIRE	7
1. LE RELIEF, FACTEUR LIMITANT DE L'OCCUPATION DE L'ESPACE	7
2. UN CLIMAT INSULAIRE ET TROPICAL	8
3. DES RISQUES NATURELS IMPORTANTS ET GENERALISES	8
II. DES ESPACES EN MUTATION CONSTANTE	9
1. L'OCCUPATION DES ESPACES TERRESTRES	9
2. UN PAYSAGE ORIGINAL, EN MUTATION RAPIDE	12
3. L'EVOLUTION DU RECIF CORALLIEN	12
III. LES ESPACES NATURELS PATRIMONIAUX	14
1. LES MILIEUX REMARQUABLES POUR LEUR VALEUR PATRIMONIALE	14
2. LA LOCALISATION DES ESPACES NATURELS PATRIMONIAUX	15
3. LES ESPACES SENSIBLES AU TITRE DE LA RESSOURCE EN EAU	17
IV. LES ESPECES ET ESPACES NATURELS PROTEGES	18
1. LES ESPECES PROTEGEES	18
2. LES ESPACES PROTEGES	18
CHAPITRE 2 : LE FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE	19
I. L'EVOLUTION DE LA REPARTITION DES HOMMES	19
1. L'ANALYSE DE L'EVOLUTION DE LA REPARTITION DE LA POPULATION SUR LE TERRITOIRE DEPUIS 1991	19
2. L'ANALYSE DES MIGRATIONS INTERNES DEPUIS 1991	20
II. L'EVOLUTION DE LA REPARTITION DES LOGEMENTS	23
1. UNE REPARTITION INEGALE SUR LE TERRITOIRE	23
2. L'ATTACHEMENT DES MAHORAIS A LA PROPRIETE	24
3. L'AMELIORATION DES CONDITIONS DE LOGEMENT ET LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT PRECAIRE	24
4. LES BESOINS EN LOGEMENT A L'HORIZON 2017	25
III. LA REPARTITION DES EMPLOIS ET DES ZONES D'ACTIVITES	26
1. LA REPARTITION DES EMPLOIS ET SON EVOLUTION	26
2. MOBILITE PROFESSIONNELLE ET POLES D'EMPLOIS	26
3. LA LOCALISATION DES ACTIVITES ECONOMIQUES	30
4. LES EQUIPEMENTS ET SERVICES DE PROXIMITE	34
5. LES FONCTIONS DE CENTRALITE	34
6. LES INFRASTRUCTURES MAJEURES	36
7. LES INFRASTRUCTURES LINEAIRES	38
IV. L'EVOLUTION DE LA MOBILITE DES PERSONNES ET DES FLUX DE MARCHANDISES	40
1. L'ACCROISSEMENT SPECTACULAIRE DE LA MOBILITE DES PERSONNES	40
2. LA SATURATION DU SYSTEME DE TRANSPORT DES MARCHANDISES	41
CHAPITRE 3 : EVOLUTION ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION DES FACTEURS DE DEVELOPPEMENT DURABLE	43
I. LES ENJEUX DU DEVELOPPEMENT HUMAIN	43
1. L'EVOLUTION GLOBALE DE LA POPULATION ET DES FACTEURS CONTRIBUANT A LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE	44
2. LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE LA POPULATION	48
3. LA NECESSITE DE POURSUIVRE L'EQUIPEMENT DU TERRITOIRE POUR SE METTRE EN MESURE D'ACCUEILLIR PRES DE 160 000 HABITANTS SUPPLEMENTAIRES	50
II. LES ENJEUX DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DE L'EMPLOI	59
1. L'EVOLUTION GLOBALE DE L'EMPLOI ET DES CARACTERISTIQUES DE L'ECONOMIE MAHORAISE	59
2. UNE STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE POUR GAGNER LA BATAILLE DE L'EMPLOI	62
III. LES ENJEUX LIES AUX PRESSIONS HUMAINES SUR L'ENVIRONNEMENT	64
1. DES PRESSIONS ANTHROPIQUES DE PLUS EN PLUS PRONONCEES	64
2. LA NECESSITE DE PROMOUVOIR UN MODELE DE DEVELOPPEMENT COMPATIBLE AVEC LA PRESERVATION DES RESSOURCES ET DES ESPACES NATURELS	66

CHAPITRE 4 : LE CHOIX D'UN MODELE DURABLE DE DEVELOPPEMENT SPATIAL	71
I. LES SCENARIOS D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE	71
1. LA NECESSITE DE MOBILISER UN FONCIER CONSIDERABLE	71
2. LA DECLINAISON SUR LE TERRITOIRE DES SCENARIOS ET LEURS CONSEQUENCES EN TERMES DE CONSOMMATION FONCIERE ET D'EVOLUTION DES FORMES URBAINES	72
II. LE CHOIX D'UN PARTI D'AMENAGEMENT VOLONTARISTE ET EQUILIBRE	74
III. LES CONDITIONS POUR RENDRE CE PARTI VOLONTARISTE POSSIBLE ET DURABLE	75
1. FAVORISER UNE REPARTITION PLUS EQUILIBREE DES EQUIPEMENTS ET SERVICES COLLECTIFS SUR LE TERRITOIRE	75
2. LES PRIORITES POUR LA MISE EN ŒUVRE DES POLITIQUES D' ADDUCTION EN EAU POTABLE ET D' ASSAINISSEMENT	76
3. LES PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT D' UN SYSTEME D' ESPACES NATURELS ET AGRICOLES	76
4. IDENTIFIER DES ZONES STRATEGIQUES D' ACCUEIL DES ACTIVITES ET DES INFRASTRUCTURES COHERENTES AVEC LES PRINCIPES DE PROTECTION DES MILIEUX NATURELS	77
LES CONDITIONS DE REUSSITE DU PARTI D'AMENAGEMENT	78

2^{ème} partie : LE PARTI D'AMENAGEMENT ET LES ORIENTATIONS FONDAMENTALES

CONTENU ET PORTEE DU PLAN D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE MAYOTTE	81
CHAPITRE 1 : LA VOCATION DES DIFFERENTES PARTIES DU TERRITOIRE	82
I. LES ESPACES URBAINS	82
II. LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES	85
III. LA DEFINITION DES LIMITES AUX EXTENSIONS URBAINES	86
CHAPITRE 2 : LES PRINCIPAUX EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES	93
I. LES PRINCIPES DE LOCALISATION DES PRINCIPAUX EQUIPEMENTS ET SERVICES COLLECTIFS	93
II. LES PRINCIPES DE LOCALISATION DES GRANDES INFRASTRUCTURES	94
CHAPITRE 3 : LES ORIENTATIONS PARTICULIERES RELATIVES AU LITTORAL ET AU MILIEU MARIN	101
I. LES ESPACES NATURELS LITTORAUX ET MARINS DE PROTECTION STRICTE ET LES MESURES ASSOCIEES	101
II. LES PRINCIPES DE LIMITATION DE L'URBANISATION SUR LE LITTORAL	1012
III. LES MESURES POUR LIMITER L'IMPACT DU DEVELOPPEMENT SUR LE LITTORAL	103

TABLE DES ILLUSTRATIONS

1ère partie : LES FACTEURS ET LES ENJEUX DU DEVELOPPEMENT DURABLE A MAYOTTE

Carte n°1 : Le relief de Mayotte	6
Carte n°2 : Mayotte dans son environnement régional	7
Graphique n°1 : Schéma général des circulations atmosphériques (Raumet, 1992)	8
Graphique n°2 : Températures et précipitations moyennes sur une année (Direction de l'Équipement de Mayotte, 1999)	8
Carte n°3 : Les risques sur la région de Mamoudzou	8
Graphique n°3 : Evolution de la couverture du sol entre 1949 et 2002	9
Carte n°4 : L'évolution de l'occupation des sols de 1949 à 2002	10
Carte n°5 : L'occupation des sols en 2002	11
Carte n°6 : Les paysages	13
Carte n°7 : Les espaces naturels patrimoniaux	16
Carte n°8 : Les espaces sensibles au titre de la ressource en eau	17
Carte n°9 : Les espaces protégés	18
Carte n°10 : La croissance de la population par village entre 1991 et 2002	19
Carte n°11 : Les soldes migratoires internes entre les communes de 1991 à 2002	20
Carte n°12 : Les soldes migratoires internes de Mamoudzou et Koungou entre 1991 et 2002	21
Carte n°13 : L'évolution de la répartition des ménages entre 1991 et 2002 et la densité des ménages en 2002	22
Tableau n°1 : L'évolution des besoins en logement et l'effort de production de logement social (estimations)	23
Graphique n°4 : Une très faible corrélation entre la construction de cases SIM et l'augmentation du nombre de ménages	23
Carte n°14 : La construction des cases SIM entre 1997 et 2001	24
Graphique n°5 : Répartition des chefs de ménage Mahorais suivant le statut d'occupation de leur logement	24
Carte n°15 : Taille des ménages et statut d'occupation des logements	24
Tableau n°2 : Hypothèses de production de logements en rythme annuel à l'horizon 2017	25
Tableau n°3 : L'évolution de l'emploi par commune	26
Carte n°16 : L'évolution du taux d'emplois par commune en 1997 et 2002	27
Carte n°17 : L'évolution des migrations domicile/travail entre 1997 et 2002	28
Carte n°18 : L'attraction de deux pôles d'emplois : Kaweni et Mamoudzou centre	29
Graphique n°6 : Evolution du tonnage brut de marchandises manipulées au port de Longoni	31
Carte n°19 : Les dynamiques agricoles	32
Carte n°20 : La localisation des activités en 2002	33
Carte n°21 : La localisation des équipements et des services collectifs	35
Carte n°22 : La localisation des principales infrastructures en 2002	37
Carte n°23 : Les réseaux de distribution de l'électricité et d'adduction en eau potable	39
Graphique n°7 : Evolution des immatriculations cumulées entre 1990 et 2002	40
Graphique n°8 : Evolution du nombre de km parcourus par véhicule et par année	41
Carte n°24 : La localisation des habitants	43
Tableau n°4 : Evolution de la population totale depuis 1978	44
Tableau n°5 : Evolution des soldes naturel et migratoire dans l'accroissement de la population	44
Tableau n°6 : Evolution de l'indice synthétique de fécondité (ISF) depuis 1978	44
Tableau n°7 : Evolution du nombre de lycéens et d'étudiants hors de Mayotte	45
Tableau n°8 : Les arrivées à Mayotte depuis 1991	45
Tableau n°9 : Les naissances à Mayotte selon la nationalité des mères en 2002	45
Graphique n°9 : L'évolution de la répartition de la population selon la nationalité entre 1997 et 2002	45
Graphique n°10 : Taux de scolarisation par tranches d'âge en 1997 et 2002	46
Graphique n°11 : Evolution des effectifs scolarisés entre 1997 et 2002	46
Tableau n°10 : Evolution des taux de réussite aux examens entre 1995 et 2002	46
Tableau n°11 : Les effectifs médicaux en 1999	47
Tableau n°12 : La densité médicale	47
Graphique n°12 : Pyramide des âges en 2002 et projection en 2017	48
Carte n°25 : Les perspectives d'évolution de la population par secteur en 2017	49
Tableau n°13 : Perspectives d'évolution de la structure de la population, des ménages et des logements en 2017	50
Carte n°26 : Les perspectives d'évolution des ménages par secteur en 2017	51
Tableau n°14 : Perspectives d'évolution des effectifs médicaux spécialisés et des capacités hospitalières	53
Tableau n°15 : Perspectives d'évolution de la consommation d'eau (pour une population de 320 000 habitants en 2017)	55
Tableau n°16 : L'évolution des capacités de production en eau	55
Tableau n°17 : L'évolution de la tarification de l'eau (sans la prise en compte de l'assainissement)	55

Carte n°27 : Le réseau primaire d'adduction en eau potable en 2020	56
Graphique n°13 : Evolution du nombre de clients d'EDM et de la consommation électrique entre 1991 et 2003	57
Carte n°28: Le réseau routier en 2017	58
Tableau n°18 : Evolution de la population en âge de travailler depuis 1991	59
Tableau n°19 : Evolution de la structure de l'emploi depuis 1991	60
Tableau n°20 : Evolution des dépenses de l'Etat et de la CDM (en milliers d'euros)	60
Tableau n°21 : Evolution du commerce extérieur (en milliers d'€ et % de la balance commerciale)	60
Tableau n°22 : Evolution de quelques productions agricoles à Mayotte (estimations en tonnes)	60
Tableau n°23 : Quelques données synthétiques sur le secteur de la pêche (estimation)	61
Tableau n°24 : La production aquacole à Mayotte	61
Tableau n°25 : Evolution de la capacité d'hébergement touristique	61
Tableau n°26 : L'évolution de l'emploi dans le domaine des services à la population(*)	62
Tableau n°27 : L'évolution de l'emploi dans le secteur public et le secteur privé	62
Tableau n°28 : Les hypothèses d'évolution de la population active et des actifs occupés	62
Carte n°29 : Les conflits d'usage à maîtriser	65
Tableau n°29: L'évolution de la production de déchets ménagers et assimilés	66
Carte n°30 : Le traitement des déchets en 2017	67
Carte n°31 : Les schémas d'assainissement communaux	68
Carte n°32 : Les contraintes à l'urbanisation	70
Tableau n°30 : Densités moyennes théoriques des zones NA des POS et schémas d'aménagement de village pour permettre l'accueil des ménages supplémentaires à horizon 2017	71
Tableau n°31 : Surfaces potentiellement disponibles par grands secteurs	71
Carte n°33 : Les extensions urbaines en 2017	73
Tableau n°32 : Les grandes hypothèses du parti d'aménagement	74

2^{ème} partie : LE PARTI D'AMENAGEMENT ET LES ORIENTATIONS FONDAMENTALES

Carte n°1 : La destination générale des sols – secteur nord-est	88
Carte n°2 : La destination générale des sols – secteur nord-ouest	89
Carte n°3 : La destination générale des sols – secteur centre	90
Carte n°4 : La destination générale des sols – secteur sud	91
Carte n°5 : Les principaux équipements et infrastructures – secteur nord-est	96
Carte n°6 : Les principaux équipements et infrastructures – secteur nord-ouest	97
Carte n°7 : Les principaux équipements et infrastructures – secteur centre	98
Carte n°8 : Les principaux équipements et infrastructures – secteur sud	99
Tableau n°1: Récapitulatif des aménagements prévus par le schéma directeur aéroportuaire	104