

SOMMAIRE

I. LE RAPPEL DU CADRE DU PADD.....	3
A. Le code de l'urbanisme.	
B. L'élaboration du PADD de BOUENI	
C. Les étapes précédentes alimentant le PADD.	
II. LES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	
III. LES CONSTATS DU DIAGNOSTIC THEMATIQUE.....	7
IV. LES ENJEUX ET ORIENTATIONS GENERALES D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT RETENUES PAR LA COMMUNE.....	11
A. Permettre un développement urbain et répondre aux besoins en logements.	
B. Assurer un développement socioéconomique équilibré répondant aux spécificités locales et maîtriser l'organisation spatiale de la commune.	
C. Préserver la qualité du cadre de vie et la qualité environnementale.	
D. Se protéger contre les nuisances et les risques naturels ou sanitaires.	
V. LES CONSTATS ET ENJEUX ISSUS DU VOLET ENVIRONNEMENTAL.....	22
VI. LES OBJECTIFS PROSPECTIFS COMMUNAUX.....	23
VII. LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PADD.....	26

I. LE RAPPEL DU CADRE DU PADD

A. Le code de l'urbanisme

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Dans ce cadre, il peut préciser selon l'article R123-3 du code de l'urbanisme :

- Les mesures de nature à préserver les centres-villes et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux.
- Les actions et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles.
- Les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer.
- Les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers.
- Les conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'article L. 111-1-4.
- Les mesures de nature à assurer la préservation des paysages.

Selon l'extrait de la publication DGUHC/CERTU : « Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable » est élaboré à partir d'un diagnostic et d'une analyse de l'Etat Initial de l'Environnement exposés dans le rapport de présentation, le PADD du PLU exprime les éléments du projet communal sur lesquels la commune souhaite s'engager (...). Il comporte deux parties :

- Une partie obligatoire qui exprime les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement qui concernent l'organisation générale du territoire communal (...). Cette partie peut-être courte et synthétique; le Conseil Municipal dispose d'une très grande liberté dans la détermination de cette politique, à condition toutefois de respecter d'une part les principes légaux qui s'imposent à tous et qui sont précisés par les articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme, et d'autre part de prendre en compte les grandes orientations définies au niveau supra-communal.
- Il peut dans une partie facultative, préciser les orientations et prescriptions particulières concernant plus spécifiquement des espaces ou des quartiers, ou des actions publiques, soit thématiques, soit sectorisées (par quartiers, îlots, rues, immeubles, etc...). Cette partie peut être plus détaillée, plus technique ; elle est encadrée dans son contenu par les « items » énumérés à l'article R. 123-3 du Code de l'Urbanisme.

L'évolution du contenu du PADD a été inscrite par la loi « Urbanisme et Habitat » du 02 juillet 2003. Cette loi réduit le PADD à sa partie obligatoire, la partie facultative donnant lieu à un document spécifique et séparé : Les Orientations d'Aménagement. Désormais, le PADD définit seulement les « orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune » (art. L. 123-1, rédaction de la loi Urbanisme et habitat). La loi précise qu'il s'agit d'un « document simple, court et non technique qui présente le projet communal ». La brochure du ministère de l'équipement Loi Urbanisme et Habitat, volet Urbanisme, ajoute qu'il ne doit comporter que « quelques pages seulement », être « accessible à tous les citoyens » et permettre un « débat clair au conseil municipal ».

Les orientations d'aménagement remplacent la partie facultative des anciens PADD telle qu'elle résultait des dispositions de la loi SRU.

Ces orientations d'aménagement peuvent par quartier ou par secteur, prévoir les actions et les opérations à mettre en œuvre, « notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune » (art. L. 123-1, al.3).

L'établissement de ces orientations d'aménagement est en principe facultatif et à l'inverse du PADD, ces orientations d'aménagement sont juridiquement opposables : les travaux et opérations qu'elles prévoient doivent être compatibles avec leurs dispositions (art. L. 123-5).

Le PADD n'a pas de structure imposée.

Il doit obligatoirement exposer les orientations générales en matière d'urbanisme et d'aménagement sur l'ensemble du territoire de la commune.

Il y a également obligation de cohérence entre le contenu du PLU et les orientations générales du PADD (zonage et règlement), c'est-à-dire qu'il ne doit pas avoir de contradiction entre les règles d'urbanisme et les orientations générales définies par le PADD.

B. L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de BOUENI

En 2007, la commune de BOUENI souhaitait bénéficier des outils de planification offerts par les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) instaurés depuis la loi SRU du 13 décembre 2000, mieux adaptés pour intégrer les nouveaux objectifs communaux pour les années à venir.

Le Conseil Municipal de la commune de Bouéni a donc pris la décision de prescrire l'élaboration d'un PLU afin notamment :

- De prendre en compte la nouvelle réglementation issue de l'ordonnance n°2005-868 du 28 juillet 2005 relative à l'actualisation et à l'adaptation du droit de l'urbanisme depuis le 1er janvier 2006, qui prévoit notamment la possibilité pour les communes de prescrire leur PLU et rend applicable les dispositions de la loi littoral ;
- De disposer d'un outil plus adapté aux enjeux de développement en élaborant et en affichant ainsi une politique d'aménagement de son territoire conforme aux exigences d'un développement économique équilibré et cohérent et de protection de ses espaces naturels.

LE PASSAGE DU SCHEMA D'AMENAGEMENT COMMUNAL (SAC) AU PLU

La loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (loi SRU), la loi Urbanisme et Habitat (loi UH) du 3 juillet 2003, et dans une moindre mesure, l'ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004 portant transition de la directive 2001/42 du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et la loi Engagement National pour le Logement (loi ENL), ont profondément modifié les procédures d'élaboration, de gestion et le contenu des documents d'urbanisme.

Les documents conçus à une époque où l'on privilégiait les extensions urbaines, avaient une approche essentiellement foncière de l'urbanisme (zonage), cantonnée à une réglementation de l'usage des sols, montraient leurs limites dès qu'il s'agissait d'orienter l'aménagement vers le renouvellement urbain. Avec la loi SRU du 13 décembre 2000, les PLU sont institués pour essayer, entre autre, de répondre à cette nouvelle préoccupation.

Tout d'abord, les PLU doivent dépasser la stricte logique de zonage pour répondre à une logique de projet : ils doivent définir pour l'ensemble du territoire qu'ils couvrent un « Projet d'Aménagement et de Développement Durable » (PADD) qui va expliciter le projet urbain. Par la suite, le zonage et le règlement traduisent la mise en œuvre du PADD.

C. Les étapes précédentes alimentant le PADD

Le PADD a été alimenté par une longue réflexion partagée par les élus, personnes publiques associées et les habitants de la commune. Un travail de terrain, de nombreux entretiens et des réunions de travail ont permis de réaliser le diagnostic thématique, premier document composant le PLU. Une réunion publique a été organisée afin de présenter ce diagnostic et les premiers enjeux dégagés de ce dernier.

Cette première phase de diagnostic a mis en exergue les premières pistes d'orientations et les enjeux nécessaires à la réalisation du PADD.

Deux réunions ont permis d'échanger sur la définition des orientations du PADD avec le Comité de Pilotage :

- Des commissions thématiques composées de trois ateliers (Démographie, Habitat, Déplacement – Économie, Équipement, VRD, Foncier – Ressources naturelles, Cadre de vie) ont permis de mettre en évidence les enjeux relatifs aux thèmes des commissions et de faire émerger les grands axes de la stratégie de la commune en matière de développement à traduire dans le projet politique de la commune (PADD).

Un travail collectif est à la base du PADD. Les différents enjeux identifiés tout au long de cette procédure sont transcrits à terme en actions ou en projet de développement, dans une volonté politique d'aménagement concertée du territoire communal lié à son développement et dans un souci permanent de bonne gestion de l'espace.

II. LES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DU DEVELOPPEMENT DURABLE

Dans le cadre de l'élaboration du PLU et conformément à la circulaire UHC/PA2 n°2006-16 du 6 mars 2006 relative à l'évaluation des incidences de certains documents d'urbanisme sur l'environnement, à l'ordonnance du 03 juin 2004 qui a introduit dans le Code de l'Urbanisme (article L.121-10 à L.121-15) les dispositions relatives à la procédure d'évaluation environnementale, une évaluation environnementale est établie afin de prendre en compte les impacts sur l'environnement de l'ensemble des mesures prises pour la mise en œuvre du PLU.

La notion « d'environnement » doit être entendue au sens large du terme ; prise en compte dans une perspective de développement durable, elle s'appréhende au travers de 7 dimensions :

- **Une dimension écologique** : préservation de la biodiversité et des écosystèmes,
- **Une dimension pollution** : minimiser les rejets dans les milieux,
- **Une dimension ressources naturelles** : assurer l'utilisation durable des diverses ressources naturelles (eau, sol, énergie, espace, air,...) en les prélevant de manière à ce que les générations futures puissent avoir le même niveau de développement,
- **Une dimension sécurité** : minimiser et prévenir les risques naturels, sanitaires et technologiques pour l'homme et pour la nature afin de lutter contre tout ce qui peut porter atteinte à la santé de l'homme et des espèces vivantes,
- **Une dimension cadre de vie** : améliorer le cadre de vie quotidien des hommes et réduire les nuisances (bruits, odeurs, exigences de performances énergétiques, rénovation,...),
- **Une dimension patrimoine** : conserver et transmettre aux générations futures des éléments remarquables du patrimoine,
- **Une dimension humaine** respectant la mixité sociale et urbaine par la maîtrise foncière en assurant un équilibre entre les activités, l'habitat et les déplacements mesurés.

D'une manière générale, il convient de favoriser le développement de l'utilisation des énergies renouvelables, tout en affirmant une volonté forte de « construire durable ».

La loi Paysage n°93-24 du 08 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages

Des dispositions, concernant les paysages, tant naturels que ruraux ou urbains, sont prises dans le zonage, le règlement et les orientations particulières d'aménagement pour assurer la maîtrise de l'évolution des paysages les plus remarquables et les plus sensibles.

La loi littoral et les articles L.711-1 et suivants du CU, texte entré en vigueur au 01/01/2006

Un « Atlas du Littoral », traduction cartographique des différents espaces particuliers définis par la loi (espace proche du rivage, espace remarquable, bande littorale et ZPG), a été réalisé.

Le PLU prendra en compte les dispositions inscrites dans la loi littoral, notamment à travers :

- La préservation et la création d'espaces naturels et de coupures d'urbanisation,
- La préservation des espaces littoraux non urbanisés de la bande littorale,
- L'inscription des extensions urbaines dans une enveloppe foncière mesurée,
- Le recensement des espaces agricoles pour maintenir leurs vocations,
- Le développement de l'urbanisation à l'intérieur des terres,
- La maîtrise et l'organisation de l'accès au littoral.

Dans le cadre des objectifs de développement durable, les critères relatifs à l'environnement seront pris en compte au niveau de chaque prise de décision.

III. LES CONSTATS ISSUS DU DIAGNOSTIC THEMATIQUE

Le diagnostic thématique (document précédent celui-ci) s'était fondé sur deux parties :

La première partie se fixait sur un volet étoffé d'un Etat Initial de l'Environnement (EIE).

La deuxième partie se construisait autour de 8 thèmes majeurs (la géographie, les caractéristiques communales, le milieu physique, l'environnement paysager, le contexte socio-économique, la structure foncière et immobilière, la répartition des équipements, et l'organisation des déplacements).

Quelques constats sous tendent le Plan Local d'Urbanisme :

La commune de BOUENI : une presqu'île à fort potentiel

La commune de BOUENI détient une position stratégique au sein de l'île de Mayotte : elle se trouve à l'extrémité ouest du grand sud Mahorais. L'accès à la commune s'effectue par l'emprunt du CCT 4 desservant Majiméouni et Mzouazia, les deux villages marquant l'entrée sur le territoire. Sur le territoire communal, la circulation s'effectue par l'emprunt du CCT 6, sorte de desserte interne : il s'agit d'un linéaire longeant partiellement les côtes de la commune et desservant les villages qui la composent. **Le cheminement se pratique de manière linéaire et naturelle et se démarque par la qualité rurale des paysages. Le rapport au lagon est permanent et les ambiances oscillent à mesure de la progression dans le territoire. Les perspectives remarquables sont nombreuses et les reliefs offrent une réelle plus value aux panoramas.**

Un développement urbain soumis aux caractères naturels

Le territoire de la commune de BOUENI est un site aux reliefs très accentués. Les lignes de crêtes dessinent un volume global orienté vers le lagon. Les pentes très fortes des différents versants poussent les installations humaines sur les rivages. Les opportunités sont rares et les villages se sont développés naturellement selon les possibilités offertes. La morphologie du territoire mahorais en cet endroit de l'île propose une bande littorale étroite et parfois absente. Les villages se développent « à flanc de coteaux » et les cheminements sont adossés aux reliefs.

Les villages de la commune sont des espaces structurés et traversés en boucle par le CCT 6. Les surfaces sont réduites mais répondent tout à fait à la réalité paysagère tant en terme de gabarit que de mode de développement urbain : selon l'accessibilité offerte. Les limites d'urbanisations sont dues au relief et aux ravines.

L'offre d'habitat et de foncier pour le développement d'activités

L'analyse du tissu urbain permet d'apprécier les grandes caractéristiques du paysage communal: L'impression qui domine est celle d'un développement de l'urbanisation qui s'est fait sans véritable planification, au gré des opportunités foncières. Cette constatation conduit aujourd'hui la commune à limiter l'urbanisation des espaces touchés par les risques naturels (inondation et mouvement de terrain principalement) et à empêcher le mitage du paysage.

La commune compte différents types de logements, le plus important étant les cases en dur « auto financées », la plupart construites sans permis de construire. La configuration géographique, topographique et géologique a conduit à une concentration du développement sur le littoral ou très proche de celui-ci. En effet, les villages s'implantent tout autour du Mont Bougoundranavi qui occupe une surface importante de la commune.

De ce fait, sur son propre territoire, la commune est caractérisée par une centralité insuffisamment identifiée, fondée sur plusieurs pôles (villages, grands axes routiers,...) et une juxtaposition de villages pas toujours bien desservis les uns par rapport aux autres.

Le développement de trois centralités au sein de la commune permet de trouver un équilibre entre les différentes entités. Ainsi, la commune a inscrit, suivant une approche historique, trois secteurs dynamiques que sont :

BOUENI / BAMBO OUEST

MOINATRINDRI / HAGNOUNDROU /MAJIMEOUNI

MZOUAZIA / MBOUANATSA

L'analyse du tissu urbain permet d'apprécier les grandes caractéristiques du paysage urbain : la grande majorité du territoire communal n'est pas urbain, inoccupé. L'impression qui domine est celle d'un développement de l'urbanisation qui s'est fait sans véritable planification, au gré des opportunités foncières. Cette observation conduit aujourd'hui la commune à limiter l'urbanisation des espaces touchés par les risques naturels et à empêcher le mitage du paysage.

La notion de densité n'a pas été abordée jusqu'à présent au détriment des espaces agricoles. **La densification de la commune devra se faire sur les espaces bâtis actuels et les extensions urbaines. L'objectif est de conserver les traditions tout en développant de nouvelles formes d'habités.**

La commune doit poursuivre cette vision de l'économie de l'espace. A plus long terme, une réflexion doit être engagée sur les nouvelles formes d'habités et sur le processus de densification. En effet, l'activité agricole, le tourisme et l'urbanisation ont les mêmes besoins en termes de foncier. Elles ont besoins de terrains relativement plat, facile d'accès et protégés des risques naturels. Leur pérennité et leur développement sont étroitement liés. C'est pourquoi elles sont en perpétuels conflits. Il est nécessaire de trouver un juste équilibre entre la préservation d'une économie déjà fragilisée ou en développement et la demande de plus en plus conséquente en logements.

A ce jour, la structure économique de la commune se développe. Contrairement à de nombreuses communes de Mayotte, on observe un taux d'activité stable et le secteur tertiaire en hausse (commerces, BTP...). **Le développement du tourisme est vu comme une activité économique porteuse.** La commune est déjà orientée dans une stratégie de développement touristique et se différencie par son nombre assez considérable de structures dédiées au tourisme.

De plus, la pêche et l'agriculture sont des activités d'autoconsommation et/ou de complément de revenus importantes pour la population.

Dans les limites qui sont les siennes, le Plan Local d'Urbanisme appuie le développement du tourisme et les activités qui peuvent s'y rattacher : artisanat et commerces de proximités. Ceci permettra de renforcer l'image et l'attractivité de la commune au sein de l'île.

Le cadre de vie

La commune de Bouéni est située dans le sud de l'île et possède une grande façade maritime orientée vers l'Ouest. A dominante rurale et côtière, la commune de Bouéni est composée de sept villages distincts d'implantation littorale ou proche du littoral. Cette situation géographique privilégiée s'accompagne d'un relief marquée par la présence de pentes ainsi que par une baie dominée par la présence de deux lignes de crêtes qui forment la toile de fond des paysages littoraux. Ainsi, la topographie du site (secteur parfois mouvementé, érodé et accentué par la présence de ravines) entraîne une mauvaise répartition de la population sur le territoire communal et un fonctionnement difficile : éloignement géographique des villages et difficultés d'accessibilité. Par ailleurs, la commune offre une multitude d'éléments architecturaux,

ambiances de rues, de cours qui méritent protection et misent en valeur. Toute une série d'actions ciblées, indépendantes ou complémentaires du Plan Local d'Urbanisme, sont prévues en ce sens.

Les déplacements et les transports

En matière de déplacement interne, Bouéni souffre localement d'un réel problème de stationnement. Les voitures se garent de part et d'autre des voiries communales au détriment de la sécurisation des déplacements piétons des habitants et des élèves. La commune est donc traversée par deux grands axes structurants (les deux CCD). Ces voies sont, pour la plupart du temps, comprises dans le tissu urbain, au fur et à mesure de l'extension du bâti en périphérie (lotissements et zones d'extension). Ces voies sont donc des traversées de village et doivent être aménagées et restructurées comme telles. Ainsi, en matière de déplacement interne, Bouéni souffre localement d'un réel problème de stationnement. Les voitures se garent de part et d'autre des voiries communales au détriment de la sécurisation des déplacements piétons des habitants et des élèves.

Ce constat est d'autant plus vrai et problématique aux abords des équipements scolaires structurants tels que les collèges et écoles. Ce secteur (secteur Sud) est en toute logique un secteur prioritaire fort en terme de gestion du stationnement - les déplacements sont importants et génèrent d'importants dysfonctionnements et conflits d'usage.

De plus, le Sud est insuffisamment desservi par les transports collectifs. La circulation et le stationnement dans la commune devront être améliorés, pour un meilleur confort des usagers. Il est nécessaire de mettre en place d'autres modes de déplacements alternatives à la voiture (liaison maritime, gares de taxis, taxis inter-village...). **Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme ne prévoit pas de réserves foncières pour le développement de nouvelles routes structurantes mais le développement d'espaces accueillant du stationnement et des haltes pour les transports dits collectifs.**

Les dispositions du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Bouéni s'attachent à promouvoir un développement harmonieux, en protégeant l'environnement, les paysages en prenant en compte les risques et nuisances, en limitant la consommation d'espaces naturels et agricoles tout en permettant un développement durable équilibré en matière d'habitat, d'activités, d'équipements et de services.

Environnement et patrimoine

La commune est concernée par deux grandes servitudes d'aménagement qui obligent à respecter certaines règles d'urbanisme et de protection des espaces naturels : les ravines et les réserves forestières et marines.

La commune doit penser les nouvelles constructions et zones d'urbanisation en prenant en compte les risques liés au sol – tels que les glissements de terrain, les chutes de blocs, l'érosion des sols, les risques d'inondation au cours de la saison des pluies, notamment sur les ravines et rivières, parfois même au sein des noyaux villageois.

⇒ Ces phénomènes obligent au respect des règles constructives adaptées et avec des prescriptions précises.

La commune de Bouéni offre une multitude d'espaces verts et paysagers : la relation du bâti au végétal s'opère à plusieurs échelles : échelle du territoire : les « coupures d'urbanisation » ou « espaces de respiration » qui garantissent la lisibilité du paysage et l'agrément du cadre de vie, la présence de la mangrove sur la commune et de plages, éléments environnementaux remarquables qui en sont l'illustration ; échelle du village : des espaces agricoles sur les plaines et plateaux autour des villages qui forment encore une ceinture verte autour de l'urbanisation et échelle du quartier : des espaces plantés à vocation vivrière sur l'arrière (shanza), des clôtures en feuilles de cocos tressées ou en bambous et des arbres à vocation sociale dans la rue

Les dispositions du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Bouéni s'attachent à promouvoir un développement harmonieux, en protégeant l'environnement, les paysages en prenant en compte les risques et nuisances, en limitant la consommation d'espaces naturels et agricoles tout en permettant un développement durable équilibré en matière d'habitat, d'activités, d'équipements et de services.

Quatre grandes idées-forces issues du Diagnostic ont été validées par la commune :

- 1 - Favoriser les actions visant à fixer la population et à attirer de nouveaux habitants.
- 2 - Utiliser le tourisme comme support de développement.
- 3 - Préserver la qualité du cadre de vie.
- 4 - Trouver un équilibre entre l'activité agricole et la croissance urbaine

A partir de ces enjeux mais aussi des principes généraux définis par l'article L.121-1 du CU, quatre orientations prioritaires ont été définies pour le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la commune.

Les premières organisations des conclusions des enjeux s'articulaient autour de 5 pistes :

- . Les prévisions démographiques.
- . Les prévisions économiques.
- . L'aménagement de l'espace.
- . L'environnement.
- . Le logement.

Sur cette base 3 commissions thématiques avec des Partenaires Publics Associés se sont organisées autour de thèmes croisés :

- . Démographie – Habitat – Déplacements.
- . Economie – Equipement – Foncier.
- . Ressources naturelles – Cadre de vie.

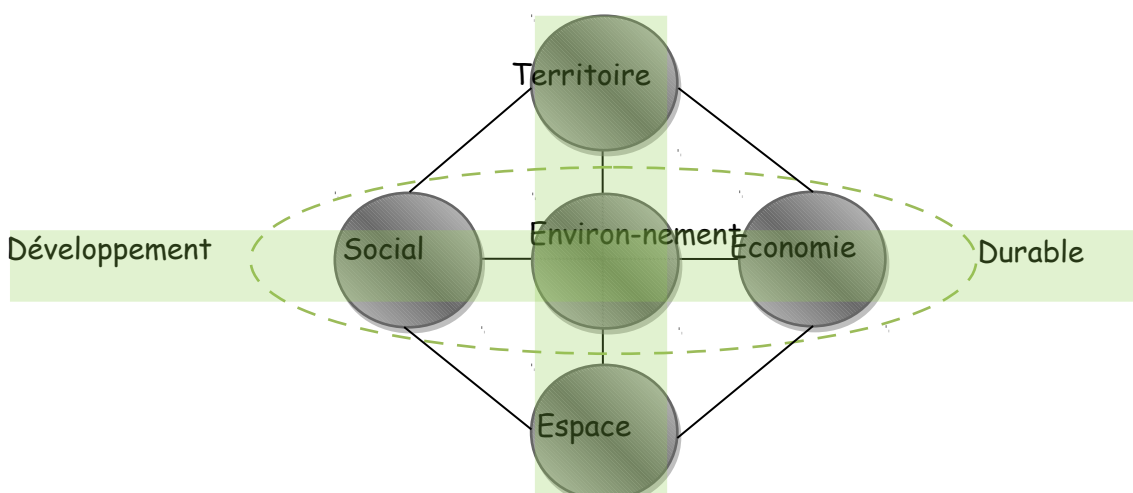
Une réunion politique avec les élus a permis de recentrer toute la base organisationnelle précédente par thème autour d'une vision croisée replaçant le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) autour d'enjeux majeurs se déclinant en orientations stratégiques :

Le point de départ du projet s'appuyant sur la notion de territoire.

Le cœur du projet se fondant sur le triptyque du Développement Durable, soit la relation entre le social et l'économique tout en plaçant au centre l'environnement.

La résultante du projet étant la gestion de l'espace communal.

Cette logique de projet se résume donc autour de ces quelques mots clés organisés de la manière suivante :



IV. LES ENJEUX ET ORIENTATIONS GENERALES D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT RETENUES PAR LA COMMUNE

Des choix de développement qui devront s'intégrer aux options retenues par la commune de Bouéni.

Les 5 mots-clés suivant ont permis de dégager des actions prioritaires et stratégiques, de manière concertée et participative :

- Le territoire.
- Le social.
- L'économie.
- L'espace.
- L'environnement.

Les éléments de diagnostic ont permis de dégager plusieurs enjeux stratégiques pour le développement durable de la commune.

Les 4 grands enjeux définis d'une manière consensuelle et partagée sont :

- A. Permettre un **développement** urbain et répondre aux besoins en logements.
- B. Assurer un développement socioéconomique **équilibré** répondant aux spécificités locales et maîtriser l'organisation spatiale de la commune.
- C. Préserver la qualité du cadre de vie et la qualité **environnementale**.
- D. Se protéger contre les nuisances et les risques naturels ou sanitaires.

Ces enjeux concilient la nature avec l'Homme, soit l'environnement et le social. Ils donnent la possibilité à l'Homme de vivre en travaillant à côté de son lieu de résidence et en lui offrant les services pour le divertir, donnant une place à l'économie. C'est ainsi que l'environnement, le social et l'économie deviennent étroitement liés et complémentaires et non concurrentiels et garantissent à l'habitant actuel et futur un cadre de vie agréable.

Ces 3 piliers des enjeux complémentaires forment le **Développement Durable** qui nous permet de préparer l'avenir des enfants de demain tout en leur conservant une part des richesses naturelles.

Le PLU peut ainsi s'appuyer sur cette base pour avoir une vision élargie du territoire et une maîtrise de l'espace.

Il permet d'avoir une vision de « **développement** » d'un territoire à terme et en même temps une vision d'« **aménagement** » d'une commune à très court terme.

Ainsi l'action à **court terme** ne peut se déconnecter d'une vision stratégique à **long terme**. Ce que l'on pourra faire aujourd'hui n'obérera pas le futur.

Les 4 enjeux ont permis d'ouvrir un éventail sur plusieurs orientations :

Le premier enjeu lié au développement urbain s'appuie sur la démographie (et sa croissance), sur l'armature urbaine (et son organisation) et sur le logement.

Le deuxième enjeu lié à l'**économique** s'appuie sur les **activités** (et leur développement), le **tourisme** et l'**agriculture** (et son maintien) ; les **équipements** et les loisirs.

Le troisième enjeu lié à l'espace s'appuie sur le cadre de vie, les **réserves foncières** (et leur gestion) et les **déplacements** (et leur fonctionnement).

Le cinquième enjeu lié à l'**environnement** s'appuie sur les **paysages** (et leur préservation), les **milieux naturels** (et leur protection) et la protection contre les nuisances.

A. PERMETTRE UN DÉVELOPPEMENT URBAIN ET RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS.

ORIENTATION 1 : MAINTENIR UN RYTHME DE CONSTRUCTION COHERENT AVEC LES BESOINS

Selon les dispositions de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit prévoir les capacités de construction et de réhabilitation suffisantes en respectant les orientations du PADD. Le PLU peut aussi, selon les dispositions de l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme issu de la loi « Engagement National pour le Logement », instaurer des emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale. Il sera important sur les programmes d'habitat de concilier l'habitat traditionnel et de nouvelles formes d'habités, une mixité des typologies.

Les besoins ont été évalués en considérant l'approche du PADD de Mayotte, en retenant l'hypothèse haute du scénario tendanciel, soit un taux de 3,41 % (Hypothèse réaliste). Ces chiffres comprennent une anticipation à la baisse du nombre de personnes par ménages, qui est de 4 au recensement de 2007, ainsi qu'un nombre de logements à l'hectare en conformité avec les prescriptions du PADD de Mayotte à l'hectare.

La commune de Bouéni comptera 1 097 habitants supplémentaires d'ici 2017 soit 274 logements à créer et à répartir sur 13 hectares constructibles soit une moyenne de 21.08 logements à l'hectare.

Maintenir un rythme de construction respectueux des équilibres actuels et cohérent avec les besoins d'une population à stabiliser, et d'une population à accueillir.

Diversifier l'offre de logements en favorisant une certaine mixité afin de favoriser l'accueil des populations jeunes.

La commune souhaite dans ce contexte, rechercher un équilibre entre les objectifs de mixité urbaine et sociales définies par la loi SRU et la densité du tissu bâti.

Cela passe par la réalisation de logements répondants aux différentes demandes compatibles avec les caractéristiques du territoire communal.

Le développement mahorais passe nécessairement par le désenclavement des régions centre sud de l'île. BOUENI, presque île de MAYOTTE doit se pourvoir en infrastructures urbaines suffisantes à la pression des nouvelles populations.

La qualité des réalisations peut s'estimer selon plusieurs critères mais doivent impérativement souscrire aux principes de développement durable, de protection et d'amélioration du cadre de vie :

- Espaces optimisés
- Espaces accessibles (nouvelles et anciennes générations)
- Participation au paysage et protection de l'environnement (assainissement, aménagements extérieurs)
- Economie d'énergie (Energie photovoltaïque, récupération des eaux pluviales)
- Respect des dimensionnements du domaine public (accessibilité, gabarits, reculs, stationnement, espaces verts, piétons)
- Typologie d'habitat contemporaine (accès communications, environnement, espaces rationnels.)
- Emploi de matériaux inertes
- Structures compatibles avec la mixité sociale.
- Structures accompagnées d'équipements de proximité.

L'orientation globale de mixité sociale ne se provoque qu'à la condition d'offrir des structures accessibles et équipées. Le principe de déplacement n'est plus lié à la nécessité mais à l'option. Les modes de vie contemporains sont générés par des modes de développement adaptés à la modernité : télétravail, multi employeurs, ménages polymorphes...

La commune de BOUENI, qui désire entrer dans la modernité structurelle, sociale et économique se doit de prendre en compte les principes liés au respect du cadre de vie. Ces principes concernent l'ensemble des thèmes abordés dans le présent PADD.

Il ne s'agit pas seulement d'une orientation de développement urbain ; il s'agit surtout d'imprégner les habitants de la culture environnementale. Les attitudes doivent être corrigées et les communications rétablies de sorte à garantir la pérennité des actions.

Le principe de régénérescence du patrimoine Logement

La commune souffre actuellement d'une carence notoire en logements. L'occupation du foncier sans concertation sur les années rend difficile l'accès à l'espace. L'habitat insalubre concerne de nombreux ménages et l'ensemble des villages, entraînant une réflexion sur la sécurité, la salubrité et le devenir hasardeux du principe de respect de l'environnement et du droit au logement.

L'acquisition de foncier intra urbain ne peut s'opérer qu'à la condition d'offrir une option « accessible » aux populations.

En conséquence, la commune désire s'engager dans un schémas de relogement en vue de révoquer les habitats insalubres et les remplacer dans le temps, soit par de nouveaux logements, soit par d'autres infrastructures selon les orientations qui auront été prise en phase de zonage et règlement (PLU).

Pour se faire, la commune doit procéder par ordre en programmant la construction de nouveaux logements en dehors des périmètres urbains actuels, dans la limite des surfaces d'extensions urbaines éditées au PADD de Mayotte, et en limitant l'impact sur les ruptures urbaines.

Pour cela, l'accent sera mis sur :

- La résorption de l'habitat insalubre
- La création de lotissements
- L'intégration des logements sociaux

ORIENTATION 2 : POURSUIVRE SON DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Développer le tourisme et les loisirs

La commune, entre autre, par sa position de carrefour, doit miser sur son développement économique. La commune accompagne le développement de ses activités touristiques autour de ces sites et autres zones remarquables de son patrimoine.

Station nautique, la commune souhaite valoriser au mieux sa façade maritime afin d'en faire un vecteur majeur d'identité. A ce titre, l'ensemble de la bordure littorale de la commune fera l'objet d'un aménagement visant, suivant les sites :

- à protéger leur caractère naturel,
- à valoriser leur fonction urbaine,
- à développer leur vocation d'espace public,
- à améliorer la qualité de l'accueil touristique ou à renforcer leur potentiel économique.

Le PADD de Mayotte précise 3 sites touristiques stratégiques. Il s'agit de :

- Mariame LIDI
- Mtsanga Gouela
- Mironi Kanoua

Le tourisme exploitable à BOUENI répond avant tout au potentiel environnemental du site : bande littorale importante, reliefs prononcés, espaces naturels riches et variés.

Le principe de mise en place d'une politique touristique engage une réflexion sur les dispositifs envisageables et leur principe d'exploitation

La commune accompagne le développement de ses activités touristiques autour de ces sites et autres zones remarquables de son patrimoine.

La commune souhaite revaloriser l'ensemble de sa bordure littorale :

- en proposant des équipements ou des espaces aménagés à destination des activités nautiques et de baignade
- en développant les activités économiques liées à la mer qu'elles soient orientées vers le tourisme ou la pêche par exemple,
- en aménageant des espaces publics de promenade et des secteurs paysagers.

La commune souhaite profiter du développement touristique pour favoriser l'accès à l'emploi des jeunes de la commune.

En dehors des sites stratégiques du PADD de Mayotte, d'autres plages sont amenées à participer au développement du parcours littoral touristique. L'ensemble de ces sites doit permettre un accès sécurisé et respectueux de l'environnement et du paysage. En conséquence, la réflexion concernant les aménagements doit se baser sur le fait qu'il s'agit avant tout d'un acte de préservation et de mise en valeur patrimoniale avant d'être un principe d'exploitation.

Les équipements à prévoir doivent cependant couvrir l'ensemble des nécessités dues au sort touristique mais être préalablement conçues au service du principe de respect de l'environnement.

Le littoral est un espace très protégé et son aliénation doit être justifiée par un mode d'intégration parfaite.

Par ailleurs les besoins en infrastructures touristiques ne sont pas forcément les mêmes en chacun des sites mais peuvent faire l'objet de traitements spécifiques et complémentaires les uns des autres : sur cette base, le projet communal peut s'affilier à un principe de parcours littoral touristique. Le développement des sites et leur structuration s'effectuent de manière équilibrée et coordonnée à l'échelle de la commune.

L'idée demeure de promouvoir le patrimoine communal dans sa globalité.

Le projet communal dans ce domaine est le suivant :

- Restructurer les fronts de mer des différents villages en respectant une charte architecturale identitaire : aménagement de zone de plages, promenades, port de plaisance, chantier naval découverte, activités base nautique, pêche locale accompagnée, accueil escale plaisance.... Mais aussi équiper l'ensemble des sites avec les dispositifs et mobiliers de confort et de salubrité (poubelles, sanitaires, stationnements, accessibilité PMR...)
- Développer les activités liées à la mer, les diversifier et les singulariser du reste des communes : Il s'agit d'un support offert à la fois aux exploitants touristiques mais aussi aux habitants avec création et exploitation d'un chantier naval découverte.
- Equiper les zones touristiques
- Aménager un sentier littoral
- Définir des accès aux villages et des places notamment les deux plages sauvages de sable noir de Bandrakouni.

L'ensemble de la bordure littorale de la commune fera l'objet d'un aménagement visant, suivant les sites,

- à protéger leur caractère naturel,
- à valoriser leur fonction urbaine,
- à développer leur vocation d'espace public,
- à améliorer la qualité de l'accueil touristique ou à renforcer leur potentiel économique.

Les actions se déclinent ainsi :

- Aménagement des plages en la construction de toilettes et douches,
- Aménagement d'aires de pique nique
- Aménagement de kiosques pour des petites activités de restaurants
- Mettre en place un plan de signalisation et de circulation pour l'ensemble des modes de déplacements (voitures, deux roues et piétons)
- Aménagement d'un ponton à la base nautique de Hagnoundrou
- Création d'un camping à Mbouanatsa
- Réhabilitation des Farés
- Création du « Village Tobé » pour la récolte d'objets de l'époque

Développer les activités artisanales

Afin de favoriser le développement économique mais aussi de faciliter la délocalisation de certaines activités artisanales implantées dans le tissu urbain une zone artisanale sera aménagée. Cette zone aura pour vocation de maintenir la mixité des fonctions qui constitue l'une des richesses de l'organisation communale tout en limitant les nuisances dans les secteurs d'habitat. A terme, elle constituera un véritable réseau organisé à l'échelle communale. Cet ensemble sera constitué au fur et à mesure des possibilités d'acquisitions foncières par la commune.

La commune souhaite regrouper l'activité artisanale dans une même zone artisanale dans l'objectif de :

Valoriser le savoir faire artisanal

Aménager un lieu de travail pour les artisans de la commune.

L'atelier artisanal de Mbouanatsa sera aménagé afin qu'il soit attractif pour les touristes.

De créer une dynamique économique autour de l'artisanat sera un gage de la réussite d'un véritable développement durable.

Valoriser l'agriculture

Tel qu'évoqué dans la synthèse des enjeux, l'exploitation agricole sur le territoire de la commune reste vivrière. Il s'agit d'exploitations de moindre importance et ne concernant qu'une tranche de la population. Cette dernière reste un vecteur porteur pour la mise en valeur des produits du terroir, sous forme d'exploitations artisanales.

En effet la culture maraichère reste le fondement au développement économique « traditionnel ».

Des aménagements de pistes agricoles vont faciliter l'accès aux zones agricoles ainsi que des retenues d'eau seront envisagées pour les agriculteurs.

Poursuivre une politique d'équipement public globale et réaliste

Améliorer les réseaux d'assainissement et de collecte des eaux pluviales

La situation sanitaire de la commune est inquiétante. Elle est liée à la dégradation du cadre de vie, ainsi qu'à certains réseaux d'assainissement encore inadaptés. La population a encore tendance à sous-estimer l'impact environnemental et sanitaire de pratiques « à risques » : mauvaise gestion des déchets, peu ou pas d'entretien des espaces, pollution intempestive, rejets des eaux usées dans le lagon ou sur les plages....

Dans un objectif de protection de l'environnement et de salubrité publique, l'assainissement collectif sera développé dans la plupart des zones urbanisées.

L'amélioration générale de la situation sanitaire est l'un des objectifs de la commune et devra être poursuivie.

L'aménagement des zones urbaines, naturelles et agricoles doit permettre l'intégration des énergies renouvelables notamment solaires. La municipalité entend prévoir des emplacements pour les installations de production et de distribution d'Energie Renouvelable.

Des mesures en faveur de la végétalisation urbaine sont envisagées par la municipalité pour réduire les apports thermiques par réflexion sur le sol et d'autre part pour la ventilation naturelle

Les caniveaux de la Commune doivent être réhabilités voir redimensionner

Prévoir des équipements structurants et des services nécessaires à la commune

Il s'agit donc de construire :

- Un bureau de poste
- Un centre médical réservés aux médecins privés

- Des services de banque

ORIENTATION 3 : AMELIORER LE CADRE DE VIE

Cela constitue pour la Municipalité un objectif prioritaire qui doit trouver son expression au travers de deux composantes essentielles : l'amélioration des modes de déplacements des populations et le renforcement des équipements socio-collectifs.

Déplacements viaires, piétons et espaces publics :

L'amélioration générale des conditions de déplacements, notamment dans le domaine des transports en commun, est l'un des objectifs de l'équipe municipale. L'enjeu est de réorganiser et d'adapter les transports en commun inter-villages afin de permettre à toute personne de se déplacer.

De plus, les voies communales sont le plus souvent dans un mauvais état avec la présence de trous, l'absence de bas côtés, peu de stationnement et de trottoirs. La traversée des villages présente une voie et sans équipements connexes tels que le stationnement et les trottoirs.

Ces constats impliquent de trouver de nouveaux emplacements pour l'implantation de stationnement et de trottoirs afin de sécuriser les déplacements des piétons et des modes doux dans les villages et inter-villages : réalisation d'une liaison entre les différents villages.

Valoriser les espaces publics

Des espaces publics de proximité doivent être aménagés dans les zones urbaines existantes mais aussi dans les futurs programmes d'habitat, en concertation avec la population pour que ces espaces répondent aux besoins et soient appropriés par les habitants.

Les mesures prévues envisagées par la commune sont :

Lancer des études paysagères,

Etudier le plan de cheminement afin de faciliter les déplacements de la population

Prévoir des aménagements tels que : bancs publics, fontaine, espace paysager, mobilier urbain

Améliorer l'accessibilité des équipements :

La commune de Bouéni souhaite au fur et à mesure des réhabilitations l'amélioration de l'accessibilité des équipements scolaires, sportives et culturels.

LE SCOLAIRE - La commune dispose de nombreux équipements scolaires, en état de délabrement. Les groupes scolaires ne répondent pas aux normes fixées par l'Education Nationale. L'objectif, dans un premier temps, est de restructurer les équipements scolaires, puis de prévoir leurs extensions. Les projets de la commune ont pour finalité de réhabiliter les écoles, de combler le déficit en salles de classes par la construction de nouvelles salles afin d'atteindre un équilibre dans son potentiel de scolarisation pour les années à venir.

Des cantines devront être aménagées dans les groupes scolaires.

Il n'y a pas de garderie ni de crèche municipale sur la commune. Ces équipements devront être mis en place.

L'éducation sur la commune est un véritable enjeu.

EQUIPEMENTS SPORTIFS -

La commune envisage également la réalisation d'un complexe sportif à Moinatrindri y compris les espaces verts et les stationnements.

La commune veut également construire un stade régional dans le village de Bouéni. Les équipements sportifs de Mbouanatsa, Moinatrindri, Hagnoundrou et Mzaouzia devront être mis aux normes afin de pouvoir accueillir des compétitions officielles dans la commune.

EQUIPEMENTS CULTURELS – La commune a projeté de rénover 3 Maison des Jeunes et de la Culture dans les villages de Bouéni, Moinatrindri et Hagnoundrou. Elle envisage aussi la réalisation d'un Centre Culturel territorial. La surface à réserver est d'environ 1.6 ha.

La commune envisage aussi la réhabilitation et restructuration du patrimoine culturel et naturel dans une volonté de mise en valeur de ces sites afin de devenir des lieux d'accueil touristique de qualité. La MJC de Hagnoundrou sera réaménagée et une MJC doit être construite à Bambo Ouest. Un centre de Formation pour adulte sera construit à Bambo-Ouest.

EQUIPEMENTS PUBLICS DIVERS –

Des projets divers sont en cours : Maison de l'Emploi prévue dans le cadre du Contrat de Projet, espace économique entre les porteurs de projets et les demandeurs d'emploi. Ce projet s'implantera sur le Chef lieu de Bouéni sur une superficie de 600 m².

Un centre de formation pourrait s'implanter à proximité de la maison de l'emploi pour former un pôle emploi et formation.

En accompagnement des activités économique, agricoles et artisanale, des équipements annexes sont à prévoir tels que plateformes logistiques, des restaurants, des banques, des assurances, ... à l'intérieur dans les 5 ha prévus par le PADD. Un projet de parcours de santé est également envisagé sur la commune.

ACTION SOCIALE ET SANITAIRE - De plus, en termes de services, on relève une déficience du service médical qualitatif de proximité. Il serait nécessaire de prévoir des emplacements pour les services administratifs liés à la santé et au social de type CAF, PMI, sécurité sociale, mais aussi pour les services privés de type pharmacie, cabinet médical, et les autres professions libérales au sein d'un ou deux centres d'Action Social. Cet objectif permettrait de lutter contre l'exclusion d'une partie de la population.

Services administratifs de proximité :

La commune souhaite développer les services de proximité à la personne pour faciliter les démarches administratives de type EDM, France Télécom, SOGÉA, assurances, banques,...

Objectifs définis :

Il est nécessaire de réserver au sein de la commune des espaces dédiés aux équipements publics et aux services de proximité. Ces services administratifs, sociaux, sanitaires, et liés à l'emploi peuvent être réunis sur une même plateforme. Tous ces équipements peuvent s'intégrer dans le tissu urbain existant et combler les vides ou être prévus dans les futures zones d'extension en tant qu'emplacements réservés.

Le PLU inscrit la requalification des voiries structurantes sur la commune :

De plus, des emprises doivent être inscrites afin de permettre un renfort des voiries existantes.

B. ASSURER UN DEVELOPPEMENT SOCIO-ECONOMIQUE EQUILIBRE REpondant AUX SPECIFICITES LOCALES, ET MAITRISER L'ORGANISATION SPATIALE DE LA COMMUNE

La commune de Bouéni ne peut évidemment peser fortement sur des évolutions économiques. Elle a néanmoins la faculté au travers de ses compétences d'accompagner et de définir les conditions favorables au maintien et à l'installation des activités économiques, sous leurs différentes formes. Tel est l'objectif de la Municipalité dans le cadre du PLU qui se double d'une volonté de préciser les secteurs d'implantation de ces activités selon leurs caractéristiques.

Pérenniser les emplois.....

La volonté de la commune est de pérenniser les emplois en vue de maintenir voire améliorer le ratio Habitat / emploi surtout des jeunes, témoin d'un certain équilibre.

Profiter du développement touristique et agricole pour favoriser l'accès à l'emploi des jeunes de la commune.

Développer et renforcer, en le diversifiant, le tissu économique local susceptible de créer de nouveaux emplois pour les habitants de Bouéni

Accompagner l'évolution des pôles d'activités

Offrir un niveau d'équipement de base permettant l'équilibre des fonctions d'habitat, d'emploi et de service.

Assurer la pérennité de l'agriculture vivrière en protégeant les espaces agricoles du « mitage » par une urbanisation diffuse. Ce principe sous-tend à une limitation de l'étalement urbain.

Concilier habitat traditionnel et nouvelles formes d'habités. Ce principe intègre la notion de densité urbaine et de typologies nouvelles.

En ce qui concerne le développement du tourisme, la Municipalité souhaite renforcer les aménagements touristiques dans le respect de l'environnement :

Aménagement d'un sentier littoral

Aménagement des plages

Aménagement de l'atelier artisanal de Mbouanatsa

Réalisation du camping à Mbouanatsa

C. PRESERVER LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Le PLU de Bouéni a recensé les atouts et les contraintes de la commune en terme d'environnement au sens large. De ces constats, ont été dégagées des actions prioritaires à mener afin de préserver la commune.

Le PADD se fixe les objectifs suivants :

- Concilier développement économique avec l'image rurale et les qualités paysagères.
- Gérer d'une manière économe et égalitaire les potentiels fonciers à court et long terme.
- Utiliser l'environnement comme base du développement urbain et paysager.
- Respecter les espaces naturels dits sensibles et sensibiliser la population face à ces sites présentant des richesses écologiques et des ressources naturelles significatives.
- Réhabiliter et mettre en valeur l'habitat traditionnel et les secteurs d'habitat les plus anciens.
- Adapter la production de logements sociaux à la croissance de la commune.
- Favoriser la mixité sociale sous forme de petites opérations insérées dans le tissu urbain.
- Répondre aux demandes spécifiques en logements des jeunes et des personnes âgées.
- Renforcer le réseau des équipements de proximité.
- Protéger les ressources en eaux et les milieux aquatiques.

D. SE PROTEGER CONTRE LES NUISANCES ET LES RISQUES NATURELS OU SANITAIRES

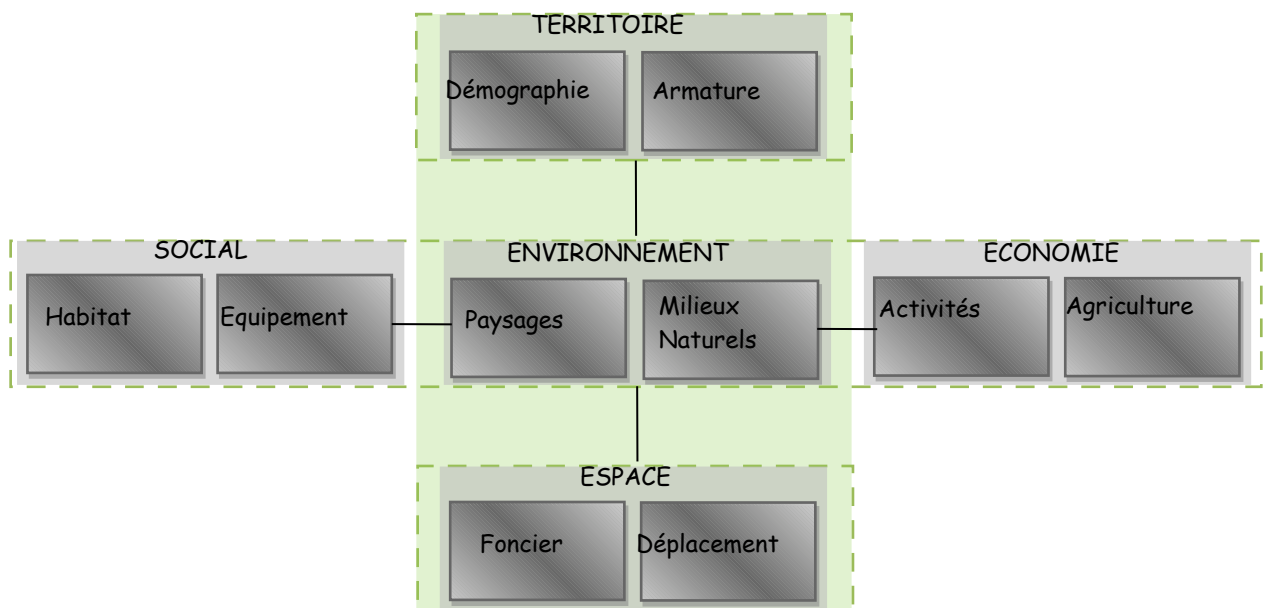
- Tenir compte des risques naturels
- La commune est soumise comme l'ensemble de Mayotte a plusieurs types d'aléas naturels : séisme, inondation, mouvement de terrain, érosion et chutes de blocs. Par ailleurs, sur la bande littorale, d'autres aléas spécifiques liés aux cyclones ont été recensés : houle, submersion. Le développement de la commune ne saurait être conduit sans prendre en compte ces risques naturels. Les modalités de cette prise en compte seront définies dans le Plan de Prévention des Risques programmé en 2010.
- Les mesures suivantes sont envisagées :
- Eviter l'urbanisation sur les zones à risques (ravines, pentes...) en respectant la nature et en garantissant la sécurité des personnes.
- Entretien des ouvrages de protection existants.
- Soutenir les réflexions et programmes d'actions menés par les services de l'Etat.
- Faciliter l'accès à l'information en Santé Environnement et favoriser le débat public.
- Prévenir et réduire les risques liés aux maladies transmises par les vecteurs.
- Eviter les rejets d'eaux usées vers le lagon ou sur les plages.

- Améliorer les réseaux d'assainissement et de collecte des eaux pluviales dans un objectif de protection de l'environnement et de salubrité publique.
- Limiter l'extension des quartiers d'habitat diffus, et favoriser une densification limitée des secteurs déjà urbanisés en permettant à la commune d'améliorer les équipements d'infrastructure de ces quartiers.
- Traiter l'habitat dégradé, l'intervention portera sur la régularisation foncière de l'occupation et la mise en place des réseaux, des accès et de l'assainissement.
- En conclusion de tous ces points, pour atteindre ces objectifs, les différentes actions suivantes seront conduites, toutefois sans priorité clairement affichée :
 - Tirer partie du potentiel existant pour le développement de l'économie locale.
 - Assurer la maîtrise du développement urbain pour une définition claire de la vocation des différentes parties de la commune.
 - Aménager de nouvelles zones d'habitat en diversifiant les typologies pour satisfaire la demande en garantissant la cohérence des implantations.
 - Favoriser un remplissage des dents creuses du tissu urbain existant avant d'envisager un empiètement de la zone agricole et naturelle pour une gestion économe de l'espace.
 - Satisfaire les besoins en équipements publics de proximité et conserver du foncier à proximité des centres-bourgs pour leur réalisation.
 - Développer des espaces publics en relation avec le site et renforcer le lien identitaire.

Les orientations peuvent se synthétiser et se résumer en 10 mots clés retrouvant ainsi tout les thèmes abordés dans le cadre du diagnostic thématique se croisant avec les enjeux et organisés dans une logique de fil conducteur:

1. Démographie.
2. Armature.
3. Habitat.
4. Equipement.
5. Activités.
6. Agriculture.
7. Foncier.
8. Déplacements.
9. Paysages.
10. Milieux naturels.

Et peuvent ainsi se schématiser autour de l'organigramme suivant organisant les mots clés entre eux, les enjeux et les orientations :



Ces orientations sont maintenant synthétisées dans de multiples **objectifs prospectifs** que la commune a souhaité décliner afin d'explicitier d'une manière plus fine chaque orientation et faciliter l'établissement du document graphique du PADD et ainsi après le plan de zonage et son règlement.

V. LES CONSTATS ET ENJEUX ISSUS DU VOLET ENVIRONNEMENTAL

L'objectif du Plan Local d'Urbanisme est de définir les conditions permettant de concilier préservation environnementale et culturelle, d'une part, et exploitation raisonnée et durable des ressources naturelles, d'autre part, suivant deux axes stratégiques d'action :

- L'axe du rattrapage des équipements,
- L'axe du ménagement des ressources.

Les évolutions sociales et économiques, les nouvelles aspirations liées aux modes de vie ont produit au cours de la dernière décennie une formidable accélération du développement et de l'attractivité des zones littorales de Mayotte.

Les flux migratoires continus en provenance des pays de la région océan indien, combinés au développement de la société des loisirs et du temps libre, ont favorisé une concentration sans précédent dans l'histoire de l'île, d'activités, d'implantations résidentielles, d'équipements et de services sur les côtes mahoraises.

Dans le respect des principes de la Charte de l'environnement, quatre enjeux doivent tout particulièrement retenir l'attention pour le développement durable de la commune de Bouéni :

Les enjeux environnementaux du territoire communal jugés prioritaires, identifiés à partir du diagnostic environnemental sont les suivants :

L'identité et qualité du paysage et maîtrise de l'urbanisation (en particulier sur le littoral) : la Commune de Bouéni offre des paysages d'intérêts nationaux notamment sur le littoral mais la tendance actuelle est à l'étalement urbain et au mitage. De plus, le territoire est très contraint d'où une intense pression d'urbanisation (notamment sur le littoral).

L'amélioration des performances de l'assainissement : la qualité physicochimique de l'eau se dégrade de l'amont vers l'aval avec une pollution organique, azotée et phosphorée, de la matière en suspension et divers détritiques. Cela est lié aux rejets des eaux usées domestiques ainsi qu'aux lixiviats des dépôts sauvages de déchets.

L'économie littorale de la commune qui est faite à la fois des activités liées à la mer, mais aussi des activités du tourisme, des activités de service et de l'économie résidentielle.

La protection, la gestion et la mise en valeur des espaces naturels et du littoral doivent contribuer à sauvegarder ses atouts, seuls gages d'une attractivité durable sur le long terme du littoral, mais aussi de son identité forgée au fil d'une histoire très riche.

A cet égard, le concept de gestion intégrée des zones côtières (GIZC) promu par l'Union Européenne à travers la Commission de l'Océan Indien (COI), qui vise à réunir l'ensemble des acteurs concernés pour partager une vision commune des enjeux et une nouvelle forme de gouvernance des espaces littoraux, ouvre des perspectives intéressantes.

Le PLU de Bouéni devrait permettre de :

- de délimiter précisément, à la parcelle, les espaces remarquables et les espaces proches du rivage;
- de prévoir des secteurs constructibles, soit en continuité des villages, soit en discontinuité sous forme de nouveaux espaces ;
- de porter la largeur de la bande littorale protégée au-delà de 50 m si la sensibilité des milieux ou les risques liés à l'érosion des côtes le justifient ;

- de préciser les activités économiques et les équipements autorisés dans les espaces remarquables ;
- de prendre en compte les risques naturels et sanitaires dans les choix d'urbanisation.

VI. LES OBJECTIFS PROSPECTIFS COMMUNAUX

1. Les objectifs démographiques

- Maîtriser la croissance démographique forte et tendre vers plus d'équilibre.
- Etre compatible avec les prévisions du PADD de Mayotte.
- Rappel: 50% de la population à moins de 25 ans en 2007. La croissance attendue est de 3.47% par an.
- Ces scénarii sont des hypothèses avec des incertitudes comme les incertitudes d'immigration ou de retour des Mahorais de Métropole.
- Il convient donc de trouver le juste équilibre en terme de développement démographique pour contrôler la pression en matière de développement urbain: soit un choix moyen de référence pour + 1097 hab. à 2421 (ou un doublement de la population tout simplement).

2. Les objectifs pour l'armature urbaine

- Maîtriser le développement urbain et en même temps, tenter le renouvellement urbain en site occupé.
- Poursuivre les actions de RHI notamment pour éviter des nouvelles en deuxième couronne.
- Engager des opérations en faveur de l'amélioration de l'habitat.
- Favoriser la densification et la diversification de l'occupation.
- Contrôler la limite d'extension de la tâche urbaine, notamment par la réalisation de lotissements aux périmètres bien définis et étudiés.

3. Les objectifs pour l'habitat

- Développer l'offre en logements et notamment la mixité des produits.
- Selon le PADD de Mayotte, et en fonction de l'évolution démographique, on attend la réalisation de 274 logements et à répartir sur 13 hectares constructibles, soit une densité de 21.08 logements à l'hectare.
- 20 % devront être du logement social selon la loi SRU.
- La priorité devra être donnée aux logements collectifs.
- La majorité des cases en en tôles devront être résorbées.
- Une part un peu plus importante devra être réservée aux résidences secondaires (25%).
- Les mécanismes de la programmation de l'habitat doit s'inscrire dans la logique départementale

4. Les objectifs pour les équipements

- Répondre aux attentes des habitants actuels mais aussi préparer les besoins des habitants futurs.

- Maîtriser l'excessive multitude de zones réservées aux équipements dans le document d'urbanisme actuel, éviter leur occupation et planifier leur portage foncier pour assurer l'avenir.
- Programmer la nécessité importante en matière scolaire, plusieurs écoles seront réhabilitées et devront faire l'objet d'extension (création de classes) afin de prévoir pour les enfants de demain.
- Organiser le tissu associatif actuel et répondre à ses besoins et usages (comme les femmes qui cuisinent dans les rues lors des fêtes, etc).
- Créer des espaces publics adaptés à la coutume locale.
- De nombreux équipements de proximité sont à prévoir : un bureau de poste, un centre médical réservés aux médecins privés et des services de banque.
- De nombreux projets d'équipements sportifs (complexe sportif à Moinatrindri, stade régional à Bouéni, et mises aux normes des équipements sportifs villageois dans leur ensemble.
- Concernant les équipements culturels : projet de rénovation de 3 MJC à Bouéni, Moinatrindri et Hagnoudrou. Une création de MJC à Bambo Ouest.
La commune prévoit la réalisation d'un centre culturel territorial de 1.6ha.
- Un centre de formation pour adultes doit également être réalisé.
- Une Maison de l'emploi sera réalisée à Bouéni sur une emprise de 600m².
- Des emprises seront réservées pour l'implantation d'équipements type CAF, PMI, Sécurité sociale, pharmacies, cabinet médical, EDM, SOGEA, France Télécom, etc.

5. Les objectifs pour les activités économiques

- Développer un secteur de zone d'activités (moins que 5 ha selon le PADD de Mayotte mais pouvant être plusieurs zones) afin d'offrir de l'emploi sur place et éviter les déplacements des habitants.
- Le tourisme est à encourager vivement : plusieurs projets programmés (aménagement des plages et constructions de toilettes et de douches, aménagement d'aires de pique-nique, aménagement de kiosques pour de petites activités de restauration, Mettre en place un plan de signalisation et de circulation pour l'ensemble des modes de déplacements (voitures, deux roues et piétons), Aménagement d'un ponton à la base nautique de Hagnoundrou, Création d'un camping à Mbouanatsa, Réhabilitation des Farés, Création du « Village Tobé » pour la récolte d'objets de l'époque.
- Le commerce de proximité devra être programmé avec les opérations nouvelles d'aménagement.
- Les emplois doivent être pérennisés en vue de maintenir et améliorer la relation Habitat / Emploi notamment pour les jeunes.
- Dynamiser le tissu artisanal à Bouéni, notamment en lien avec l'activité touristique : Aménagement d'un Atelier artisanal à Mbouanatsa.

6. Les objectifs pour le maintien de l'agriculture

- L'agriculture a beaucoup perdu sa place mais doit être retrouvée pour assurer un minimum d'autosuffisance alimentaire de la commune.
- L'agriculture doit conserver sa place dans le paysage local et répondre à la demande coutumière des habitants de rester en contact avec la terre.
- L'agriculture urbaine peut être essaimée dans le territoire urbain plutôt qu'en périphérie afin de rapprocher l'agriculture de la ville.
- Les jardins familiaux de proximité sont à encourager avec les opérations d'habitat collectif ou groupé afin de ne pas estomper complètement l'image rurale dans le développement urbain dense de demain.
- L'agriculture sera préservée et leur dynamisme recherché (aménagement de pistes agricoles facilitant les accès, aménagement de retenues d'eau).

7. Les objectifs pour la maîtrise foncière

- Reconsidérer les emplacements réservés excessifs dans le document actuel d'urbanisme et mieux re-disposer et répartir les espaces à réserver.
- Les besoins estimés sont environ 13 ha pour le logement selon le PADD de Mayotte, 10 à 20 ha pour les activités et 10 à 20 ha pour les équipements (soit environ 40 ha sur l'ensemble pour une répartition équilibrée).
- Le développement urbain doit se concilier avec la volonté incontournable de densification urbaine équilibrée.
- Les multitudes de zones NA du document d'urbanisme actuel doivent être prise en compte dans le calcul nécessaire pour l'ouverture potentielle ou non de nouvelles zones d'urbanisation future.

8. Les objectifs pour les Déplacements

- Eviter l'évasion des travailleurs hors de la commune et faciliter les échanges internes et externes.
- Sécuriser les déplacements scolaires en les réorganisant et les aménageant aux abords des établissements.
- Réorganiser la question du stationnement.
- Développer les transports en commun afin de limiter l'impact de la voiture.

9. Les objectifs pour les paysages

- Ne pas atteindre les paysages remarquables, (façades littorales, poches vertes...).
- Trouver une image architecturale typique locale marquant l'identité du territoire, en évitant l'image des cases en tôle, et en inventant de nouveaux concepts en lien avec le nouveau mode d'habitat plus dense.
- Traiter l'image des entrées de ville.

10. Les objectifs pour les milieux naturels

- Raisonner l'urbanisme de demain autour d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme.
- Intégrer les données devenues normales en matière d'énergies renouvelables : intégration des énergies renouvelables (notamment solaires) dans les projets de construction.
- Respecter toutes les lois existantes autour de l'environnement (loi littorale, PPRI, Risques divers, charte paysagère, ...).
- Limiter l'impact de l'Homme sur les milieux naturels, protéger, mais aussi développer la ville autour de l'environnement, en évitant la confrontation entre « préservation » et « développement ».

Ainsi, le PADD est un document construit sur la base d'un diagnostic thématique balayant tout les aspects de l'urbanisme et de l'environnement, d'enjeux croisant et hiérarchisant les thèmes définis d'une manière participative, ouvrant sur des orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, et enfin exprimant une

multitude d'objectifs à atteindre dans le temps, en cohérence et en compatibilité avec les documents d'urbanisme supra-communaux.

VII. LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PADD

