



# P.A.D.D DE CHIRONGUI

## SOMMAIRE

---

<a href="#">PREAMBULE.....</a>	<a href="#">2</a>
<a href="#">I. RAPPELS LEGISLATIFS.....</a>	<a href="#">3</a>
<a href="#">II. CONSTAT ET ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC.....</a>	<a href="#">4</a>
<a href="#">II. CONSTAT ET ENJEUX ISSUS DU VOLET ENVIRONNEMENTAL.....</a>	<a href="#">5</a>
<a href="#">III. LES AMBITIONS DE LA COMMUNE DE CHIRONGUI.....</a>	<a href="#">7</a>
<a href="#">IV. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT RETENUES PAR LA COMMUNE.....</a>	<a href="#">8</a>
<a href="#">V. ELEMENT GRAPHIQUE DU PADD.....</a>	<a href="#">16</a>
<a href="#">VI. LES ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT.....</a>	<a href="#">18</a>
<a href="#">V. ELEMENT GRAPHIQUE DU PADD.....</a>	<a href="#">14</a>
<a href="#">VI. ORIENTATIONS PARTICULIERES.....</a>	<a href="#">15</a>



## PREAMBULE

**Le P.A.D.D. Projet d'Aménagement et de Développement Durable, constitue un élément majeur du PLU (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).** Il doit tirer les conséquences du diagnostic et affirmer de manière claire le projet politique de la Commune de CHIRONGUI en matière d'aménagement du territoire. Il présente donc les grands choix stratégiques dans une logique de développement durable, c'est à dire la prise en compte réciproque de l'économique, du social et de l'environnemental.

**Code de l'Urbanisme - article R122-2-1 :** *Le projet d'aménagement et de développement durable fixe les objectifs des politiques d'urbanisme en matière d'habitat, de développement économique, de loisirs, de déplacements des personnes et des marchandises, de stationnement des véhicules et de régulation du trafic automobile.*

Le PADD représente un « axe de développement », ou un « cap » que se fixe la municipalité pour conduire sa propre politique de développement ; ces « orientations générales » exprimées par le Conseil Municipal, doivent donc concourir à un même objectif : répondre en toute transparence aux enjeux identifiés par le Diagnostic, afin de satisfaire les attentes de la population d'aujourd'hui, sans pour autant imposer les besoins des générations futures.

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 ».

Le PADD n'a pas de structure imposée.

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.

**Le PADD est un document simple et concis donnant une information claire aux citoyens et habitants sur le projet communal.**

Les élus et les forces-vives de la Commune de CHIRONGUI ont travaillé ensemble pour construire un Projet de territoire proche des habitants et des préoccupations de leur vie quotidienne. Le travail en ateliers a permis au travers des expériences de terrain de fixer le cap de la stratégie de développement durable de la commune pour les quinze prochaines années.

Aujourd'hui, Le PLU, outil de planification territoriale doit répondre à la vision du « bien-vivre » des habitants du territoire. Réussir à donner cette dimension humaine au projet de territoire suppose de faire de ses habitants les premiers acteurs de la politique d'aménagement du territoire.

Pour cela, il faut être à l'écoute de leurs attentes et leurs besoins.



Les orientations du P.A.D.D. ont été partagées avec la population dans le cadre d'une réunion publique, d'une exposition.

## I. RAPPELS LEGISLATIFS

### A. L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Le Conseil Municipal de la commune de CHIRONGUI a 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 1<sup>er</sup> 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.**

### B. LE PASSAGE DU SCHEMA D'AMENAGEMENT COMMUNALE (SAC) AU PLU

**La loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouveau 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 modifiés 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.



## II. CONSTAT ET ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC

Une réunion publique a été organisée afin de présenter le diagnostic et les enjeux dégagés de ce dernier.

Cette première phase de diagnostic a mis en exergue les premières orientations du PADD et les enjeux nécessaires à la réalisation de ce document. Les réunions avec les élus et les commissions thématiques composée de trois ateliers (Démographie, Habitat, Déplacement – Économie, Équipement, VRD, Foncier – Ressources naturelles et 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).

### **Les conclusions du diagnostic ont permis de dégager les forces et faiblesses du territoire dans les domaines de l'équilibre social et de l'habitat, de l'économie et de l'environnement.**

La configuration géographique, topographique et géologique a conduit à une concentration du développement sur le littoral ou très proche de celui-ci. Les villages se situent dans les plaines alluviales.

Tsimkoura, Mramadoudou et Chirongui sont trois villages très proches, trois noyaux urbains denses et peuplés, formant ainsi une bande agglomérée importante, chef-lieu de la commune. Les villages de Miréréni de Malamani qui se situent en retrait de la côte, sont plus excentrés puisqu'ils se trouvent à une distance relativement importante du chef-lieu et de Sada. Poroani, plus au Nord, se rapproche des territoires du centre et contrebalance l'importance du chef-lieu. Les deux zones agglomérées formées par ces entités provoquent un certain déséquilibre territorial entre cette conurbation et les autres villages, isolés, qui ne bénéficient pas ou peu d'effet vitrine.

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.

**Les premières constatations font apparaître que la Commune de CHIRONGUI est une terre d'accueil pour de nouvelles populations**, notamment pour les fonctionnaires de l'Education Nationale, pour les habitants de la Commune se trouvant hors du territoire. Cette forte attractivité pose la question d'une croissance maîtrisée du développement urbain des villages du territoire. Pour répondre à cette question et anticiper l'évolution du coût du foncier, il est nécessaire de mettre en œuvre une politique globale de l'habitat qui passe par le renforcement de l'habitat collectif et la promotion d'une architecture de qualité.

**La croissance démographique ne doit pas dénaturer les qualités patrimoniales et environnementales** du territoire. Le PLU doit s'attacher à construire un territoire authentique qui s'enracine dans un terroir, une culture, un passé et une identité propre.

Aujourd'hui, la Commune de CHIRONGUI est un territoire en mouvement à la frontière de deux communes (SADA, BOUENI). **La commune est un lieu de transit incontournable.** Il s'agit de la porte d'accès au secteur grand sud de Mayotte. Ce positionnement géographique a donné, donne et donnera à la Commune de CHIRONGUI des caractéristiques propres en termes d'implantations résidentielles, économiques ou en termes de flux, qu'ils soient touristiques ou économiques.

Mais, ces atouts de développement représentent à la fois un risque et une réelle chance que la commune de CHIRONGUI doit savoir mettre en perspective. Ainsi, jusqu'où la qualité de la vie dans la Commune qu'incarne la beauté des paysages et des sites, peut-elle résister à la croissance urbaine ?



## II. CONSTAT ET ENJEUX ISSUS DU VOLET ENVIRONNEMENTAL

A l'issue de l'analyse de l'état initial de l'environnement, deux enjeux environnementaux ont été identifiés :

- Le premier enjeu du rattrapage des équipements

De nombreux efforts sont à accomplir dans les domaines de l'assainissement des eaux usées, de la gestion des eaux pluviales, du traitement des déchets afin d'assurer un accès efficace, équitable et durable aux équipements et services environnementaux pour l'ensemble des habitants.

- Le second enjeu du ménagement des ressources et des espaces naturels est celui de la géographie.

La Commune de Chirongui doit engager une démarche de développement durable afin de définir les conditions d'un équilibre entre :

**Tradition / Modernité ;**

**Préservation environnementale / Croissance économique ;**

**Renouvellement des ressources / Prélèvement sur les ressources.**

L'état initial de l'environnement ne se veut ni exhaustif ni détaillé. Il retient les points saillants ou spécifiques de l'environnement de la Commune de Chirongui. Son organisation est thématique. Les quatre dimensions environnementales importantes sont déclinées en huit domaines environnementaux selon la typologie suivante :

Dimensions	Domaines
<b>Cadre de vie et Milieu Humain</b>	Les paysages
<b>L'environnement naturel</b>	Les milieux naturels La faune et la flore
<b>Les ressources naturelles</b>	La ressource en eau La ressource énergétique
<b>Les risques et pollutions</b>	Les risques naturels La qualité des eaux Les déchets



### III. LES AMBITIONS DE LA COMMUNE DE CHIRONGUI

Les élus ont fait des choix forts en concertation avec la population et les habitants de la Commune pour construire ensemble un territoire avec un « Art de vivre » qui conjugue croissance maîtrisée et développement durable.

1. **Une ambition de croissance maîtrisée** avec un rythme de construction raisonnable, une offre qualitative de l'habitat, une amélioration des déplacements et l'adaptation des services à la population
2. **Une ambition de dynamisme économique** avec le renforcement de l'artisanat, la revitalisation du commerce, le développement de l'économie touristique et la valorisation du savoir faire agricoles
3. **Une ambition de renforcement de la qualité du cadre de vie** avec la construction d'une identité paysagère et urbaine de la Commune, le développement d'une agriculture respectueuse de l'environnement, le soutien au développement des énergies renouvelables ainsi que la gestion des risques et des nuisances.

Le travail de concertation (Réunion Publique, Commissions Thématiques) a abouti à l'approbation de quatre grands enjeux, dont les principaux objectifs sont :

1. **Favoriser les actions visant à fixer et à attirer la population.**
2. **Développer une mixité des activités économiques et créer une véritable dynamique économique sur la commune.**
3. **Préserver la qualité du cadre de vie.**
4. **Trouver un équilibre entre l'activité agricole et l'urbanisation.**



## IV. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT RETENUES PAR LA COMMUNE

Trois grandes orientations générales d'urbanisme et d'aménagement se déclinent sur la base des constats et des enjeux ci-dessus retenues par la commune :

### A. UNE AMBITION D'UNE CROISSANCE MAITRISEE

#### **OBJECTIF : SATISFAIRE LA DEMANDE EN LOGEMENTS**

##### **1. Besoins en logements**

Ces besoins ont été évalués en considérant l'approche du PADD de Mayotte, en retenant l'hypothèse basse du scénario volontariste, 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.

##### Objectifs définis :

**La commune de Chirongui comptera 2 631 habitants supplémentaires d'ici 2017 soit 658 logements à créer et à répartir sur 21.6 hectares constructibles** soit une moyenne de 30,46 logements à l'hectare. Les surfaces disponibles actuellement sur l'ensemble de la commune sont estimées à 71.13 ha.

La répartition devra s'équilibrer entre logements collectifs et maisons individuelles. Dans les secteurs fortement urbanisés, la construction en densité horizontale correspond à l'urbanisation existante. Dans les villages faiblement urbanisés, les constructions nouvelles seront pour la plupart en hauteur avec quelques constructions individuelles.

**La surface totale de 44 ha de zones urbanisables autorisée par le PADD de Mayotte sur l'ensemble de la Commune est considérée insuffisante à l'horizon 2030, durée de projection de 15 ans de ce PLU.**

Ainsi, les élus ont fait un choix clair de maîtriser la consommation d'espace dans ce PLU tout en anticipant le besoin futur de la Commune. Ce choix est renforcé par la volonté forte de répertorier ces espaces dans ce PLU, et d'organiser le développement dans le temps par un phasage approprié des zones à urbaniser.

##### **2. Une maîtrise de la consommation d'espace**

Les élus ont fait un choix clair de maîtriser la consommation d'espace pour préserver l'identité du territoire. Ce choix est renforcé par la volonté forte de répertorier ces espaces dans les différents villages. Le choix politique est d'anticiper la maîtrise foncière sur les sites stratégiques et ainsi lutter contre la spéculation foncière.

##### **3. Une offre qualitative de l'habitat**

L'offre locative reste faible dans la commune. Son absence dans certains villages ne favorise pas la mixité sociale et générationnelle.

C'est aussi le moyen d'avoir une offre équilibrée de tous les types de logements pour l'ensemble d'un parcours résidentiel.

Il est préconisé que chaque village du territoire communal puisse lancer une opération de logements locatifs et d'accessibilité à la propriété.



## OBJECTIF : DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENT

Cette diversification de l'offre de logements doit permettre d'accueillir des jeunes recherchant leur premier logement et des jeunes ménages avec enfants.

Cette offre peut aussi concerner des personnes âgées qui souhaitent un logement indépendant proche des commerces et des services. C'est aussi le moyen d'avoir une offre équilibrée de tous les types de logements pour l'ensemble d'un parcours résidentiel.

### 4. Une adaptation du service à la population

Il y a un manque d'équipements culturels structurants dans la Commune.

Pour les équipements petite-enfance, les élus proposent des solutions de garde des enfants en réalisation des crèches.

En matière de santé, l'insuffisance notamment de paramédicaux et médecins spécialisés font peser une menace sur la qualité des soins offerts aux habitants de la Commune.

L'arrivée d'une nouvelle population et l'évolution des modes de vie créent de nouveaux besoins. La réponse à ces besoins est avant tout intercommunale pour offrir le meilleur niveau possible de prestations dans un équilibre entre proximité et efficacité (Par exemple la Maternité de Mramadoudou).

En matière d'équipements sportifs, le projet de gymnase à M'réréni est souhaité fortement par la population. Dans le domaine de la petite enfance, la commune entend développer une crèche. En matière culturelle, il faut mettre en place des équipements structurants (médiathèques, salle de spectacle, cinéma,...) qui contribuent à l'attractivité du territoire et renforcer l'offre de services.

Dans tous les cas, l'accessibilité de la population à ces équipements doit être un critère déterminant pour leur localisation. L'application du principe de Haute Qualité Environnementale (HQE) dans les constructions futures sera souhaitable dans une volonté de renforcement du développement durable du territoire.

## OBJECTIF : GARANTIR DES ÉQUIPEMENTS DE SANTE DE PROXIMITÉ

Pour garantir une offre de soins de proximité, il faut pérenniser sur le territoire les équipements de santé existants.

Il s'agira ainsi de mobiliser tous les acteurs et les dispositifs existants en faveur de la mutualisation des outils et de la coordination des soins afin d'inverser la tendance au manque de professionnels de santé.

### La volonté communale met en avant les projets suivants :

Développement du pôle santé et logement sur le secteur de MRAMADOUDOU

- Aménagement de la maison de la santé et extension
- Aménagement d'une zone de services spécialisés (assistance à domicile, psy, petite enfance, kiné, pharma, dentisterie)
- Création d'une maison d'accueil 3<sup>ème</sup> âge (accueil de jour)
- Création d'une maison d'accueil pour handicapés.
- Laboratoire d'analyses médicales.





## OBJECTIF : CONFORTER LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES

La construction neuve est accompagnée par l'arrivée de jeunes enfants.

L'accueil de ces enfants se fera par l'aménagement des écoles et des équipements périscolaires existants avec les adaptations nécessaires.

La commune de CHIRONGUI doit également pouvoir apporter à la jeunesse des réponses en matière de formation professionnelle, notamment par le développement de filières post-bac ou professionnalisées adaptées aux besoins économiques du secteur.

## OBJECTIF: DES DÉPLACEMENTS POUR TOUS

Le PLU a pour objectif de faciliter la vie quotidienne de la population en intégrant l'ensemble des enjeux de la mobilité (sécurité routière, nuisances sonores, pollutions, intégrations paysagères, développement économique,...) tout en respectant la qualité du cadre de vie.

Le développement des transports en commun doit permettre à l'ensemble de la population de se déplacer et en particulier d'accéder aux équipements et aux services.

## OBJECTIF : AUGMENTER LES EQUIPEMENTS DE SERVICES

**La commune souhaite se pourvoir de structures capables d'accueillir l'ensemble des institutions.** Il s'agit d'une *réaction légitime à l'isolement* et un choix de développement durable, au profit de la fixation des populations. En effet, la proximité des services implique une modification dans le comportement quotidien des habitants. **Le temps de déplacement n'est plus comptabilisé de la même manière ce qui tend à améliorer le cadre de vie.**

La volonté communale met en avant le projet suivant :

- Création d'un pôle administratif sur le secteur de MALAMANI
- Création d'un centre d'incendie et de secours à TSIMKOURA
- Création d'une zone d'activité économique (MALAMANI)
- Création d'une zone commerciale (MALAMANI)

## OBJECTIF : CONFORTER LES EQUIPEMENTS CULTURELS

La commune de CHIRONGUI a émis la volonté d'aménager un pôle culturel dans le village de CHIRONGUI. Il s'agit d'un **pôle culturel multimodal** reprenant une gamme large de programmation : cinéma, théâtre, médiathèque, salle de concerts, salle de conférences, etc.

La volonté communale met en avant les projets suivants :

- Création d'un pôle culturel multimodal (CHIRONGUI)
- **Création d'un pôle sportif** (MRERENI)



## **B. UNE AMBITION DE DYNAMISME ECONOMIQUE**

Le PADD de Chirongui est basé sur les principes suivants :

- ⇒ Satisfaire la demande des habitants actuels et préparer les besoins des habitants futurs.
- ⇒ Trouver un équilibre entre les villages en recherchant une meilleure organisation interne aux villages.
- ⇒ Concilier habitat traditionnel et nouvelles formes d'habiter. Ce principe intègre la notion de densité urbaine et de typologie nouvelle.
- ⇒ Préserver et conforter la qualité de vie des habitants en matière d'équipements et de services, de sécurité, d'habitat et de qualité de vie.
- ⇒ Profiter du développement et du dynamisme économique pour favoriser l'accès à l'emploi des jeunes de la commune.
- ⇒ 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 en protégeant les espaces agricoles du « mitage » par une urbanisation diffuse. Ce principe sous-tend à une limitation de l'étalement urbain.

### **OBJECTIF: DIVERSIFIER LE TISSU ÉCONOMIQUE**

Il est, prévu un certain volume de terrains disponibles (les terrains Abdallah) pour des implantations de nouvelles activités. Le traitement de ces zones doit aller plus loin que les exigences réglementaires. Il faut mettre en œuvre un aménagement et un environnement de haute qualité. Il faut donner une typicité aux zones pour bénéficier d'une attractivité renforcée par rapport à la concurrence territoriale.

Pour favoriser la diversification d'activité économique, il est nécessaire de mettre en œuvre des synergies dans les politiques de l'Etat de développement économique, notamment dans le cadre de partenariats avec la C.C.I., le Comité de Tourisme ou la Chambre de l'Agriculture et de la Pêche.

### **OBJECTIF: LE DÉVELOPPEMENT DE L'ÉCONOMIE TOURISTIQUE**

**LE CONSTAT :**

La Commune de Chirongui possède un riche patrimoine, dont les Réserves forestières des crêtes du Sud, la mangrove de la Baie de Bouéni (206 ha entourant la Commune) qui sont de remarquables exemples, dans un cadre naturel exceptionnel.

Il existe une gamme d'hébergements locaux mais en décalage par rapport à la demande actuelle. Ce qui a comme conséquence une fréquentation dominée par la clientèle locale ou proche.

### **OBJECTIF: CONSTRUIRE UNE STRATÉGIE TOURISTIQUE**

Pour dynamiser le développement touristique sur l'ensemble de la Commune il faut créer des synergies entre les acteurs de ce secteur économique.

Cette stratégie a pour but d'accroître l'attractivité, doit générer le développement des emplois par la professionnalisation de ce secteur d'activité.



## OBJECTIF: VALORISER LES ESPACES NATURELS

Les différents milieux naturels de la commune de CHIRONGUI sont déjà parcourus par des sentiers et des chemins. Les pratiques de randonnées pédestres, et cyclistes doivent pouvoir se développer sur des circuits aménagés en fonction des différentes pratiques.

## OBJECTIF: AMÉLIORER LES CAPACITÉS D'HÉBERGEMENT

L'amélioration de l'hébergement touristique doit se faire par la montée en gamme des hébergements existants : hôtels, chambres d'hôtes et gîtes, en tenant compte de l'évolution de la demande de la clientèle.

Une recherche de diversification des modes d'hébergement devra correspondre aux cibles de clientèles identifiées.

L'attractivité de la Commune de CHIRONGUI offre des opportunités pour accueillir des manifestations diverses : séminaires professionnels, congrès associatifs, évènements festifs familiaux, qui demandent des équipements de taille et de fonctionnalité différente et doivent être accompagnés des hébergements correspondants.

La volonté communale met en avant les projets suivants :

**Développement et exploitation touristique de la zone littorale** par l'aménagement de 2 sites d'accueils de qualité environnementale sur les sites de POROANI au nord, et TSIMKOURA au sud. Ces 2 sites appartiennent à la même entité puisque liés par la mangrove qui fera l'objet d'aménagements de sentiers découvertes.

- Création d'un complexe hôtelier de Haute Qualité Environnementale à l'entrée nord de la commune dans le village de POROANI : *sous réserve de compatibilité avec l'article L711-3 du Code de l'Urbanisme*,
- L'implantation d'un site d'hébergements légers,
- Création d'un complexe hôtelier de Haute Qualité Environnementale à l'entrée sud de la commune dans le village de TSIMKOURA *sous réserve de compatibilité avec l'article L711-3 du Code de l'Urbanisme*,
- La création de différents sites d'hébergements traditionnels (gîtes et chambres d'hôtes, restaurants traditionnels) dans les villages,
- Aménagement des berges littorales avec accès aux activités nautiques, selon disponibilités d'accès (présence de la mangrove, réputée inaliénable mais pouvant être exploitée)
- Exploitation de la mangrove avec aménagement et confortement d'un circuit découverte en partenariat avec le Conservatoire du Littoral,
- Exploitation des zones naturelles par l'aménagement d'un circuit découverte (implantation d'un réseau sécurisé, et d'aires de repos accessibles).



## OBJECTIF: VALORISATION DE 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 qui concernent quasiment la plupart des habitants. 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 et équipements peuvent être orchestrés à cette fin.

**La volonté communale met en avant les projets suivants :**

**Création d'une zone agricole** sur le secteur MIRERENI –MALAMANI, avec zone de cultures côté Ouest et aménagement de site de transformation des produits côté Est.

- **Création d'un plateau agricole sur le pôle de MALAMANI (zone agraire, équipements d'exploitation, stockages...),**
- Création d'une structure professionnelle agricole (coopérative, association, fédération...) vouée à l'exploitation du plateau,
- Création d'un pôle de conditionnement aux abords du plateau, avec gare de fret, traitement froid (voir pôle d'équipement d'échelle intercommunale).

## OBJECTIF: RENFORCER L'ARTISANAT

Le potentiel d'accueil en zone artisanale devra être envisagé pour répondre aux demandes des habitants. La volonté des élus est d'accompagner les exploitants artisanaux en déployant les projets suivants :

- Aménagement de marchés et de points de chalandises aux abords directs des sites touristiques,
- Construire le marché couvert au carrefour de Chirongui,
- Accueillir les divers métiers liés aux secteurs du BTP, des services, des commerces et de l'artisanat.

## OBJECTIF: REVITALISER LE COMMERCE

La qualité de l'offre commerciale du territoire repose sur la vitalité des commerces de proximité qui sont souvent les derniers lieux de vie des villages.

L'initiative privée est le moteur de cette vitalité et l'intervention de la collectivité n'intervient qu'en appui de cette initiative pour favoriser la dynamique commerciale.

Cependant, le PLU peut préconiser la mise en œuvre de politique de soutien aux activités commerciales en partenariat avec l'Etat et les Chambres consulaires. Il propose, également, de réaliser des actions en lien avec les projets d'aménagement de l'espace public des villages.

Ainsi, le maintien des commerces sera recherché dans les villages, car la dispersion de l'habitat dans l'ensemble des villages engage à maintenir un certain nombre de commerces de proximité.

**La volonté communale met en avant les projets suivants :**

- Développement et insertion des projets de commerces de proximité (mixité enseignes/artisanat) : toutes les entités urbaines de la commune sont concernés,
- L'axe actuel qui a aujourd'hui une forte identité commerciale (RN 3) oblige la commune à repenser la desserte viaire de son territoire,

- Aménagement des espaces publics en conséquence (stationnements, sécurité).

### **C. UNE AMBITION DE RENFORCER LE CADRE DE VIE**

#### **OBJECTIF: PROTÉGER LES MILIEUX NATURELS SENSIBLES**

Il s'agit de gérer la fréquentation des milieux naturels les plus riches afin que cette ouverture au public ne mette pas en danger l'écosystème.

#### **OBJECTIF: GÉRER LA RESSOURCE EN EAU**

La préservation de la ressource en eau est un enjeu de développement durable. La mise en œuvre de SDAGE sur Mayotte doit mettre en place une gestion globale des milieux, avec tous les usagers de ces milieux.

Les risques naturels seront pris en compte dans tous les projets d'urbanisation et en compatibilité avec le SDAGE.

L'élaboration prochaine du PPR Inondations sur la commune devra permettre d'afficher des règles pour les occupations des sols.

#### **OBJECTIF: POURSUIVRE UNE POLITIQUE DE GESTION DURABLE DES DÉCHETS**

Le PEDMA permet la poursuite d'une gestion des déchets avec les infrastructures et les équipements nécessaires, dans un développement maîtrisé. Au delà d'un réseau de collecte et de valorisation efficace, l'enjeu majeur de la gestion des déchets est la communication et l'information pour une réduction des déchets à la source.

Le recyclage des déchets est également un axe majeur du nouveau plan en cours d'enquête.

#### **OBJECTIF: FAVORISER LA MOBILITE ET LES DEPLACEMENTS**

Les enjeux liés à la mobilité et aux déplacements se renforcent en parallèle de la croissance urbaine. Associée à un traitement harmonieux des quartiers, soucieux de qualité urbaine, du niveau d'équipements, de services, une véritable politique doit être menée en faveur d'un traitement équitable de l'ensemble du territoire en terme de déplacement, desserte et mobilité.

**L'enjeu consiste donc à mieux circuler, se déplacer autrement et stationner.**

Le PLU inscrit l'aménagement d'une nouvelle voie structurante sur la commune : la déviation Est des villages de Chirongui et Tsimkoura.

Dans le cadre d'un schéma de circulation et de stationnement hiérarchisé et structuré, le PLU s'assurera aussi de :

- L'amélioration du maillage viaire existant par un réseau de déplacements hiérarchisés et le renforcement et la restructuration du réseau secondaire de voies assurant les liaisons inter-quartiers,
- Le développement et le renforcement du réseau de transports en commun en prévoyant notamment un profil de voie adapté au passage des transports collectifs,
- La conception d'un maillage de circulations douces à l'échelle du territoire (cheminements cycles et piétons) en assurant les liaisons inter-quartiers, afin d'offrir une alternative aux déplacements individuels motorisés,





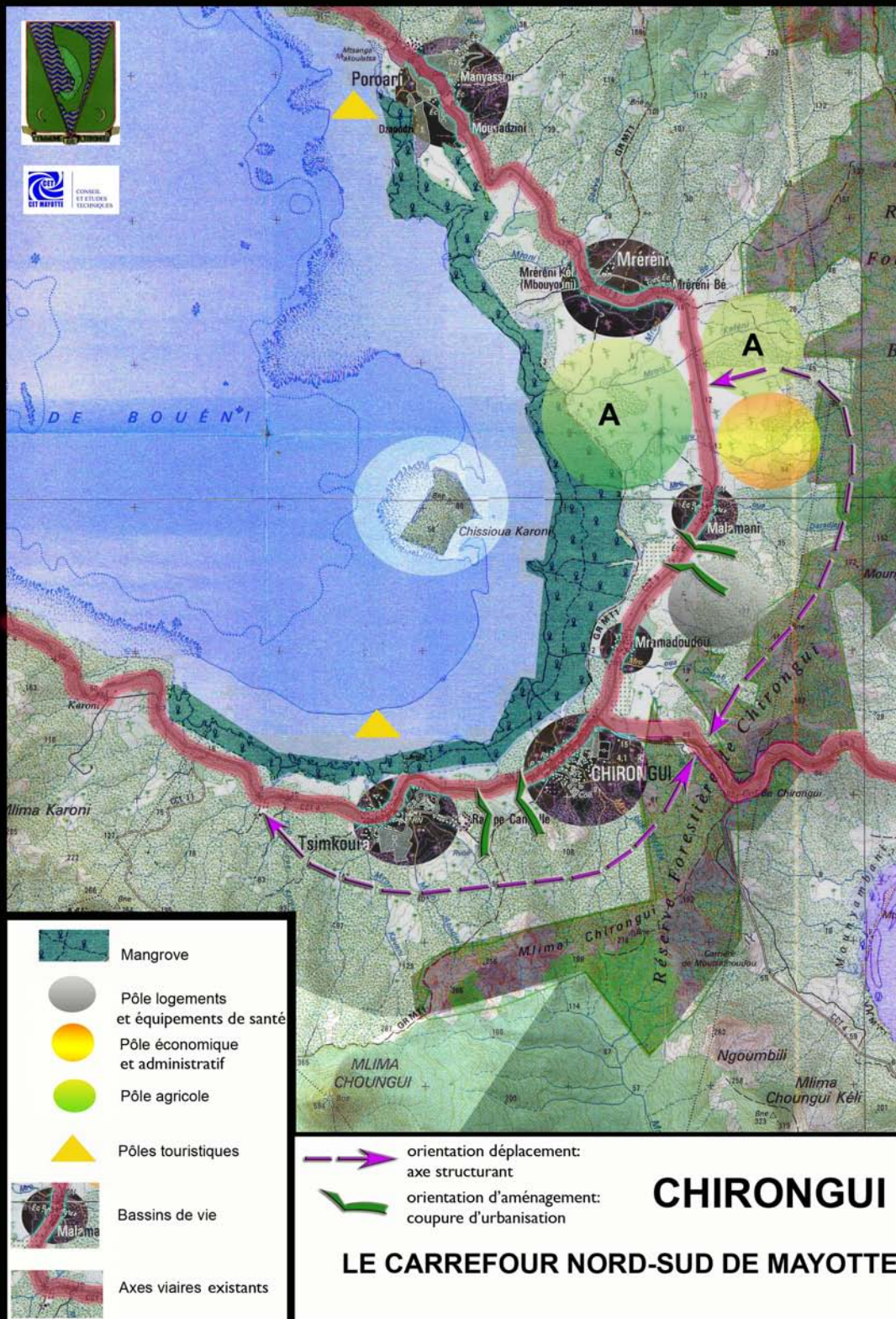
- Doter les villages d'espaces de stationnement collectifs et ses abords de parcs-relais facilitant les transferts de modes de déplacement,
- La qualification des entrées de la commune, et des villages, par un traitement attentif ménageant un effet d'annonce et de vitrine approprié.



## V. ELEMENT GRAPHIQUE DU PADD



DOCUMENT GRAPHIQUE DU PADD / février 2010



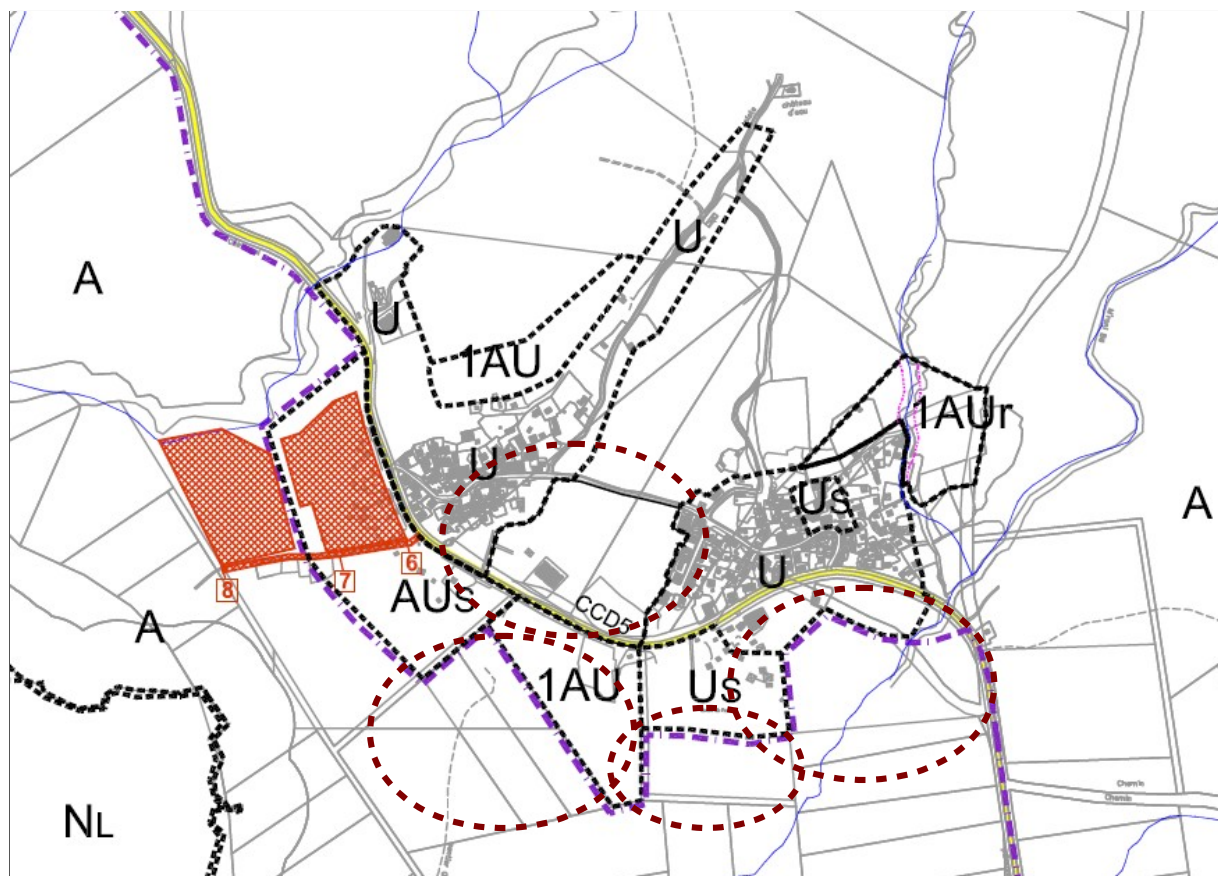




## VI. LES ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMENAGEMENT

Deux orientations particulières sont développées sur la commune de Chirongui, il s'agit de l'inscription dans le PADD des zones d'extension sur le long terme 2AU destinées au logement et aux équipements de proximité ainsi que l'inscription des zones d'extension 2AUX destinées à l'accueil des activités commerciales, artisanales et industrielles sur le secteur de Malamani.

### A. LES ZONES DE D'EXTENSION « 2AU »



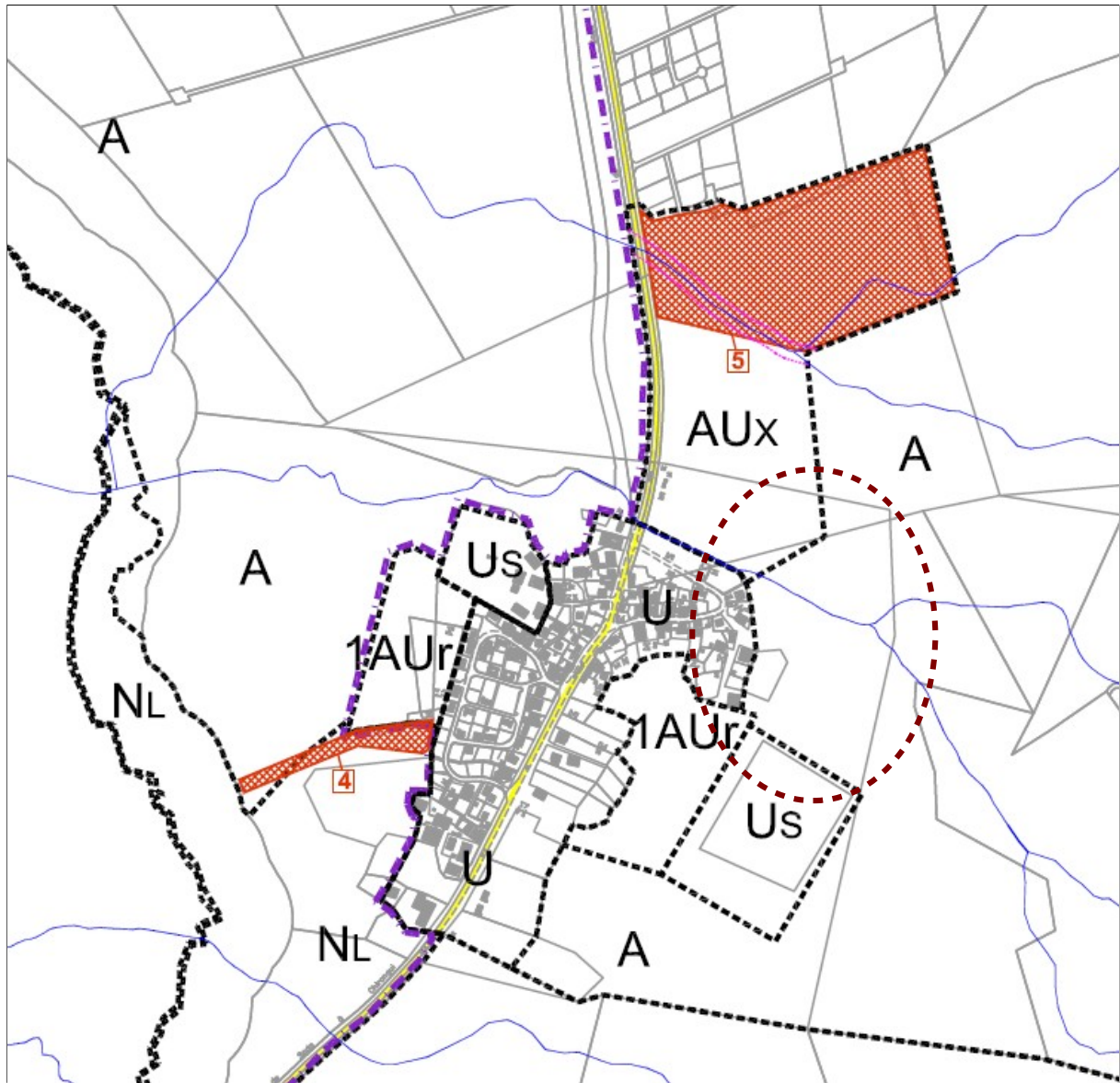
Village de Miréréni

Les zones « 2AU » sont destinées au logement et sont subordonnées à une modification du PLU pour leur ouverture à l'urbanisation.

Elles sont situées sur le village de Miréréni pour une superficie totale de 10.80 ha et sur le village de Malamani pour une superficie de 2.40 ha, soit une superficie totale de 13.20 ha pour les zones « 2AU ».



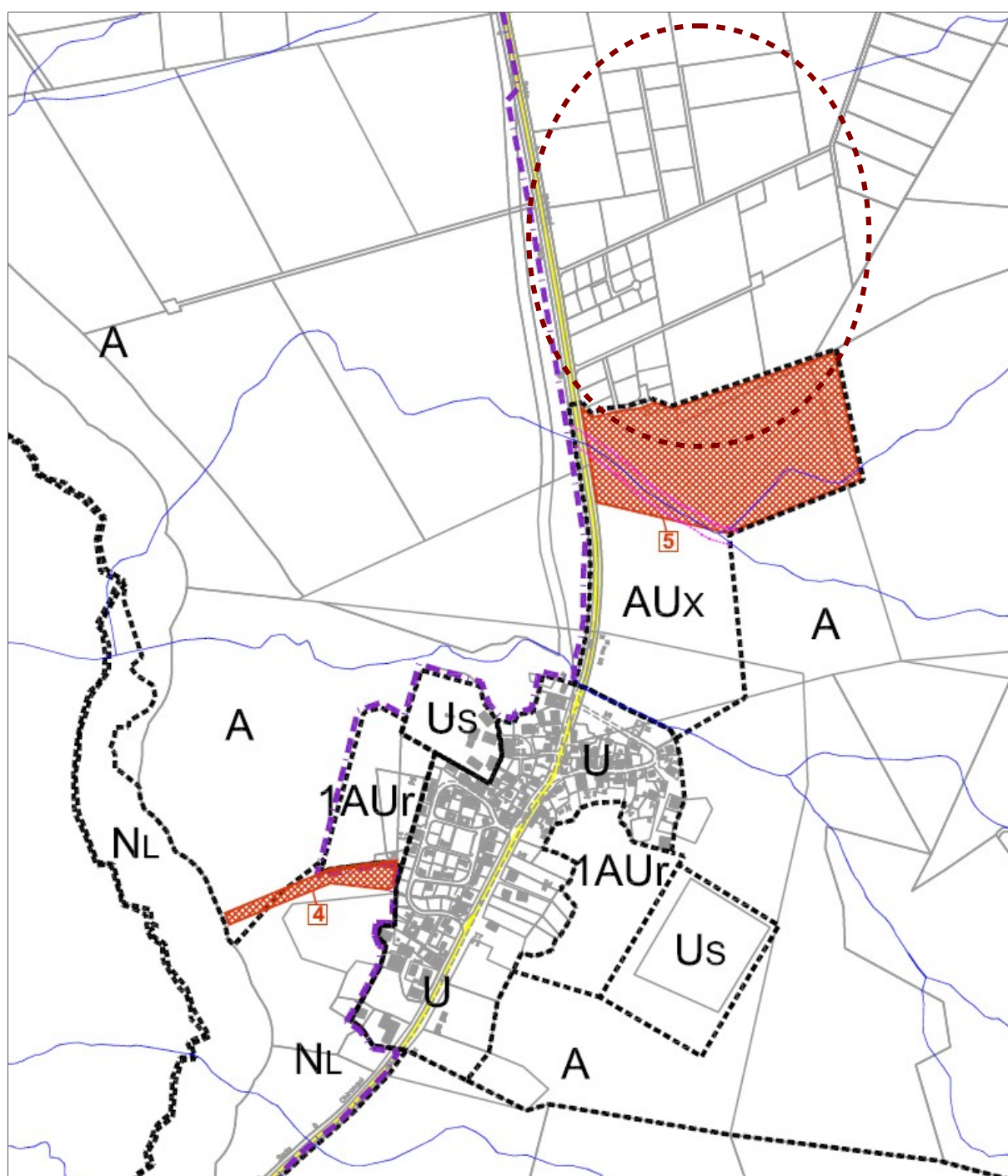
## Village de Malamani



Village de Malamani



## B. LES ZONES DE D'EXTENSION « 2AUX »



Village de Malamani

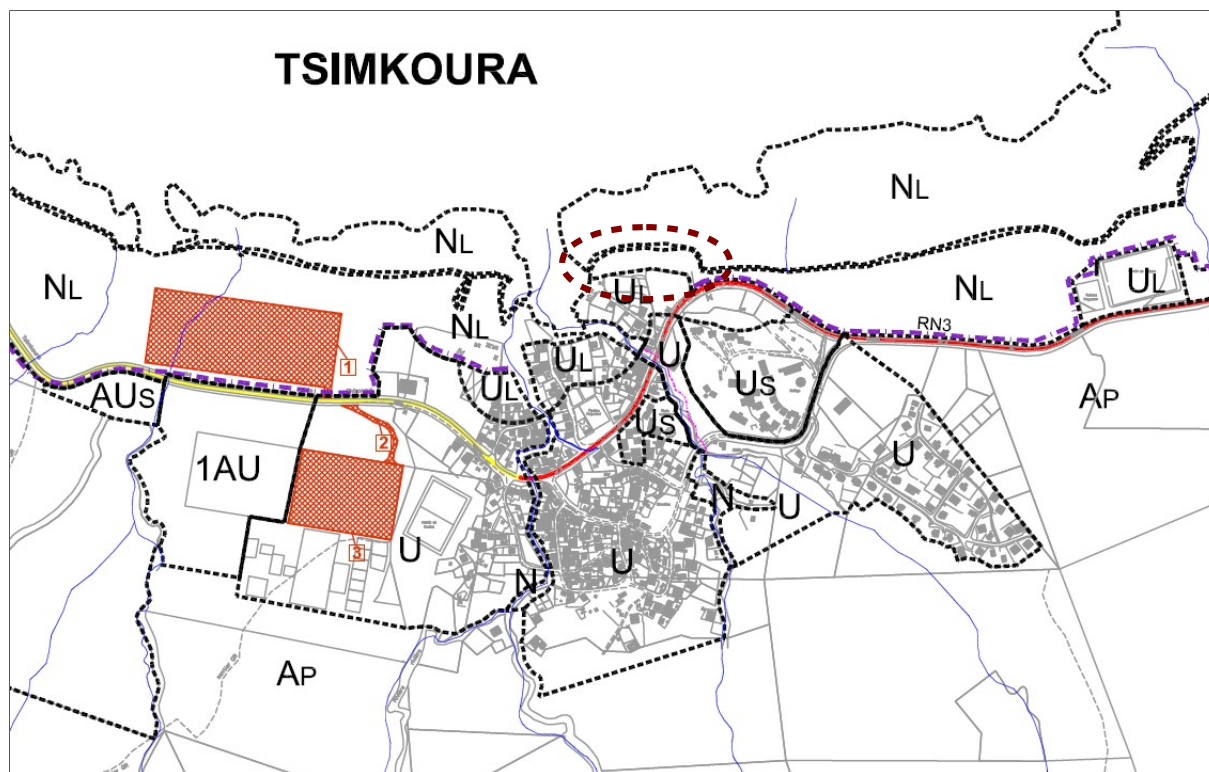
Les zones « 2AUX » sont destinées au commerce, à l'artisanat et à l'industrie et sont subordonnées à une modification du PLU pour leur ouverture à l'urbanisation.

Elles sont situées le village de Malamani pour une superficie totale de 19 ha.





### C. UNE ZONE NATURELLE TOURISTIQUE



Cette zone est une zone naturelle de protection stricte du littoral ponctuellement bâtie dont la vocation ludique et pédagogique peut nécessiter des aménagements légers.